

# やさしさがあふれる

# 住みよいまちづくり

## 【長田地区計画】



日ごろより本町の都市計画行政に深いご理解とご協力をいただき誠にありがとうございます。

本町は、仙台都市圏の一翼を担う都市として日々躍進を続けております。

本地区計画では、閑静でやすらぎのある住宅地と交通条件を活かしながら周辺地域の消費を支える商業施設の誘導を図るため、この地区に適応したきめ細やかな土地利用の方針と建築物等に関する整備方針を定めております。

快適で、住む人にやさしい「健康・躍動都市 利府」実現に向けて、ご協力をお願いします。

平成19年3月

宮城県利府町



イメージ図

# 長田地区計画 まちづくりの方針

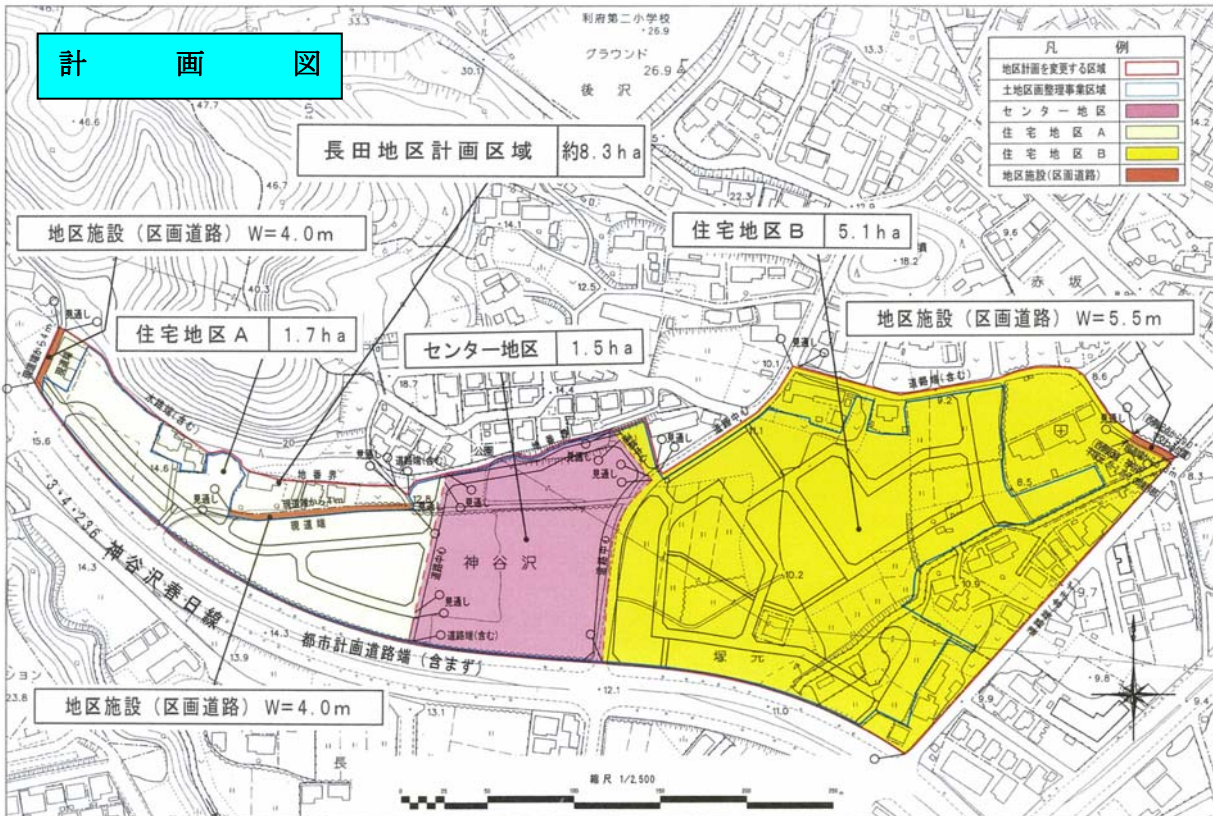
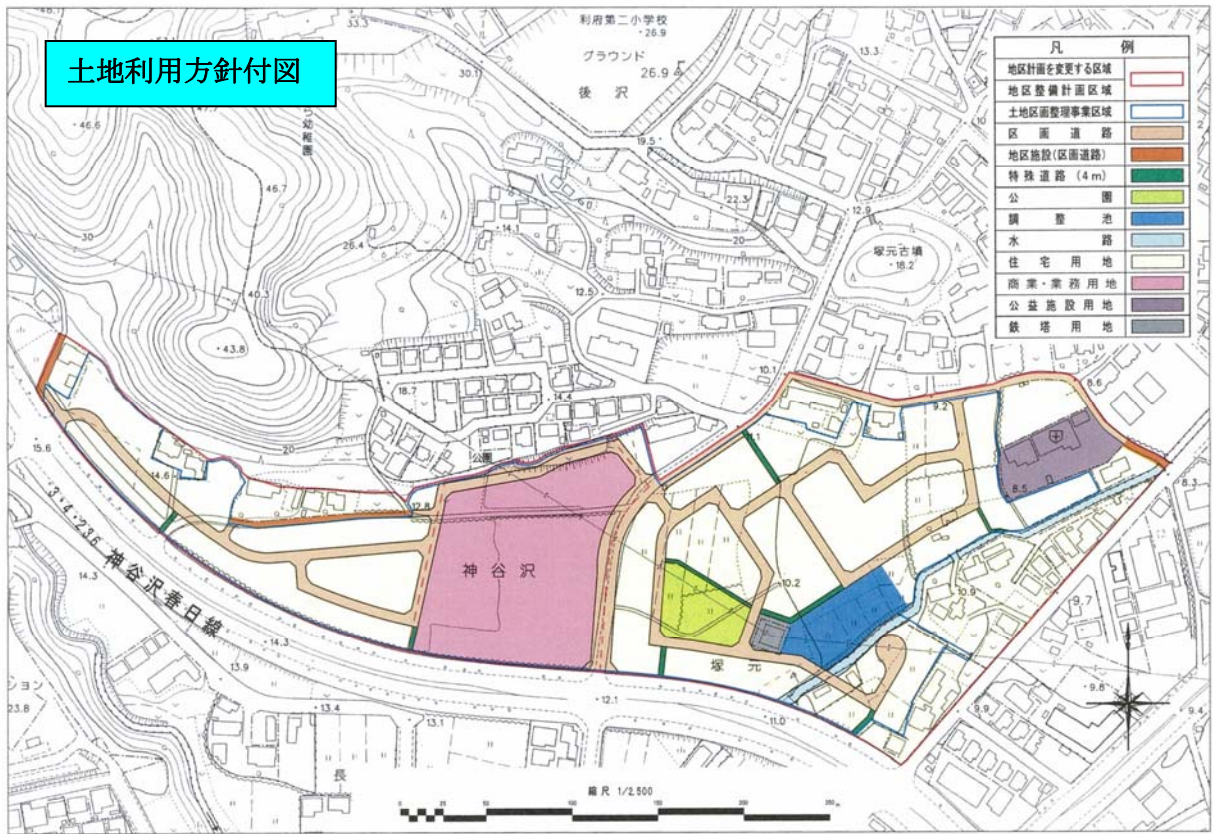
<b>名 称</b>	長田地区計画	
<b>位 置</b>	利府町神谷沢字化粧坂、同字長田、同字北沢及び同字塚元の各一部	
<b>面 積</b>	約 8.3ha	
<b>区域の整備・開発及び保全の方針</b>	<b>地区計画の目標</b>	<p>本地区は、都市計画道路神谷沢春日線沿道に位置し、優れた交通利便性を有しているとともに、計画的に整備された大規模住宅団地や宮城県総合運動公園に近接している。</p> <p>このような地区の特性を活かし、住宅地と商業・業務地がバランス良く共存する快適な市街地の形成を図る。</p> <p>地区計画を定めることにより、良好な居住環境を有する住宅地の形成を図るとともに、周辺地域における利便を高める商業・業務施設を誘導する。</p>
	<b>土地利用の方針</b>	<p>隣接する市街地や自然環境と調和し、健全かつ良好な住宅地の形成を図るとともに、地域住民の生活サービスを提供する施設の立地を誘導するため、次の地区に区分し、計画的な土地利用を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住宅地区A 都市計画道路神谷沢春日線の沿道環境に配慮しながら、低層の戸建住宅を主体とした住宅地の形成を図る。</li> <li>2. 住宅地区B 都市計画道路神谷沢春日線及び町道菅谷神谷沢線の沿道環境に配慮しながら、既存商業施設と低層の戸建住宅を主体とした市街地の形成を図る。</li> <li>3. センター地区 周辺地域における利便を高める商業・業務施設の誘導を図る。</li> </ol>
	<b>地区施設の整備方針</b>	<p>利府町神谷沢土地区画整理事業予定地区に隣接する既存市街地について、防災に配慮し、安全・安心な市街地の形成を図るとともに新市街地との一体的な土地利用の誘導を図るため、地区施設として区画道路を定め、狭隘道路を拡幅する。</p>
	<b>建築物等の整備の方針</b>	<p>本地区では、良好な居住環境を確保するため、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの制限、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を行い、住む人にやさしい住宅地等が形成されるよう規制・誘導する。</p>
	<b>地区施設の配置及び規模</b>	<p>区画道路（3路線：W=4mまたは5.5m）を計画図表示のとおり定める。</p>

市街化区域編入年月日 H17. 5. 17	地区計画決定年月日 H17. 5. 17	地区計画変更年月日 H19. 3. 1	地区計画変更年月日 H20. 12. 1
--------------------------	-------------------------	------------------------	-------------------------

地 区 整 備 計 画	地区の区分	名称	住宅地区 A	
		面積	約 1.7ha	
	建築物の 用途制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 寄宿舍又は下宿</p> <p>(2) 店舗、飲食店その他これらに類するもののうち、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの</p> <p>(3) 事務所その他これに類するもののうち、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの</p> <p>(4) ホテル又は旅館</p> <p>(5) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</p> <p>(6) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(7) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(8) 学校、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(9) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</p> <p>(10) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(11) 病院</p> <p>(12) 公衆浴場</p> <p>(13) 老人福祉ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(14) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>(15) 自動車教習所</p> <p>(16) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）</p> <p>(17) 畜舎（鳩小屋を含む。）</p> <p>(18) 工場（建築基準法施行令第130条の6に掲げるものを除く。）</p>		
	建築物等に関する事項	敷地面積の最低限度	<p>200㎡</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地は、この限りではない。</p> <p>(1) 土地区画整理法第98条第1項の規定による仮換地の指定又は同法第103条第1項の規定による換地処分を受けた土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの</p> <p>(2) 土地区画整理法第96条の規定により定める保留地又は同法第104条第11項の規定により組合（土地区画整理事業の施行者）が取得する保留地で、保留地売買契約による所有権移転登記後の所有権又はその他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの</p> <p>(3) 本地区計画決定の際現に面積が200㎡未満のもの</p>	
	建築物の高さの制限	建築物の高さの最高限度は10mとする。		
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>(1) 建築物の屋根の色彩は、落ち着いた色調とし、街並みとの調和を十分配慮したものとする。</p> <p>(2) 屋外広告物については、自己用のみとし、美観、風致を損なうものは設置してはならない。</p>			
垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面して設ける垣又はさくは、次の各号のいずれかに該当するもの以外としてはならない。</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(2) 高さ1.5m以下の金網又は鉄柵等の透視可能なもの</p>			

地 区 整 備 計 画	地区の区分	名称	住宅地区B
		面積	約 5.1ha
	建築物の用途制限		<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 宿舍又は下宿  (2) 店舗、飲食店その他これらに類するもののうち、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの  (3) 事務所その他これに類するもののうち、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの  (4) ホテル又は旅館  (5) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの  (6) カラオケボックスその他これに類するもの  (7) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの  (8) 学校、図書館その他これらに類するもの  (9) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの  (10) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの  (11) 病院  (12) 公衆浴場  (13) 老人福祉ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの  (14) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの  (15) 自動車教習所  (16) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）  (17) 畜舎（鳩小屋を含む。）  (18) 工場（建築基準法施行令第130条の6に掲げるものを除く。）</p>
	建築物等に関する事項	敷地面積の最低限度	<p>200㎡</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地は、この限りではない。</p> <p>(1) 土地区画整理法第98条第1項の規定による仮換地の指定又は同法第103条第1項の規定による換地処分を受けた土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの  (2) 地区画整理法第96条の規定により定める保留地又は同法第104条第11項の規定により組合（土地区画整理事業の施行者）が取得する保留地で、保留地売買契約による所有権移転登記後の所有権又はその他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの  (3) 本地区計画決定の際現に面積が200㎡未満のもの</p>
		建築物の高さの制限	建築物の高さの最高限度は10mとする。
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>(1) 建築物の屋根の色彩は、落ち着きのある色調とし、街並みとの調和を十分配慮したものとする。  (2) 屋外広告物については、自己用のみとし、美観、風致を損なうものは設置してはならない。</p>	
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面して設ける垣又はさくは、次の各号のいずれかに該当するもの以外としてはならない。</p> <p>(1) 生垣  (2) 高さ1.5m以下の金網又は鉄柵等の透視可能なもの</p>	

地 区 整 備 計 画	地区の区分	名称	センター地区	
		面積	約 1.5ha	
	建築物等に関する事項	建築物の用途制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅  (2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿  (3) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を含む。）、図書館その他これらに類するもの  (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの  (5) 畜舎（鳩小屋を含む。）</p>	
		敷地面積の最低限度	500㎡	
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれらに代わる柱の面から道路境界線及び敷地境界線までの距離は1m以上とする。	
		建築物の高さの制限	建築物の高さの最高限度は15mとする。	
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>(1) 建築物の屋根の色彩は、落ち着いた色調とし、街並みとの調和を十分配慮したものとする。  (2) 屋外広告物については、自己用のみとし、美観、風致を損なうものは設置してはならない。</p>	
		垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面して設ける垣又はさくは、次の各号のいずれかに該当するもの以外としてはならない。</p> <p>(1) 生垣  (2) 高さ1.5m以下の金網又は鉄柵等の透視可能なもの</p>	



# 自分のまちのことだから、みんなで考えたい。

## 【地区計画制度】

これまでの都市計画は、都市全体からみた土地利用や幹線街路などの骨格づくりが中心で、身近な生活環境を保全・整備するための「きめ細かなまちづくり」の手段に欠けていました。地区計画はそれを補うもので、地区内で必要な道路・公園などの位置や規模・建物の用途や規模などについて地区に応じたふさわしい内容となるように、話し合いによってあらかじめ決めることができます。計画決定後は、その計画にあわせた開発や建築が行われるため、市街化が進むにつれて、計画的な住みよいまちが実現していきます。

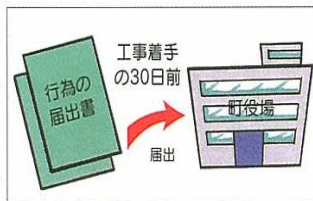
### 1. 条例を定めた場合

地区整備計画が定められた区域では、建物などの用途や形態に関する事柄を、町の条例で定めることができ、それが建築確認の基準となります。



### 2. 建築などを行う場合の届出

地区整備計画が定められた区域では、敷地の形質を変えたり、建物を建てたりする場合は、工事着手の30日前に町長へ届出をすることになります。



## 【地区計画の活用】

### 【まちの雰囲気がだいなし】

落ちついた住宅地にそぐわない建物が建ってしまうと…



### 【落ちついた住宅地】

まちの雰囲気をこわしてしまうような建物が建つのを防ぎます。



### 【日陰の毎日】

高い建物が日光をさえぎっています。



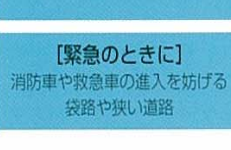
### 【まちの将来像に合わせて】

計画的にまちを考えていくことができます。



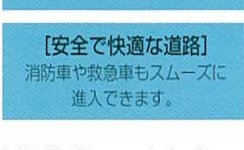
### 【地震のときに】

とても危険なブロック壁



### 【手づくりの小さな緑をつなげて】

安全でうるおいのあるまちをつくることができます。

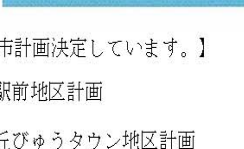


### 【緊急のときに】

消防車や救急車の進入を妨げる袋路や狭い道路

### 【安全で快適な道路】

消防車や救急車もスムーズに進入できます。



地区計画を活用してみると…

地区計画区域内での開発や建築を行うときは、  
地区計画に適合するよう町役場が  
指導・誘導を行うことになります。

【利府町では、現在までに8つの地区を都市計画決定しています。】

- 沢乙東地区地区計画
- 利府駅前地区計画
- 菅谷ニュータウン地区計画
- 皆の丘びゅうタウン地区計画
- 赤沼北部地区計画
- 利府ショッピングセンター地区計画
- 長田地区計画
- 野中南地区計画

## ■ お問い合わせ先 ■

利府町企画課 まちづくり推進班

〒981-0112 宮城県宮城郡利府町利府字新並松4番地

TEL 022-767-2113

FAX 022-767-2100

E-mail machidukuri@rifu-cho.com