

快適でやすらぎのある 市街地をめざして

【野中南地区計画】



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17年5月

宮城県利府町



野中南地区計画 まちづくりの方針

イメージ図

名 称	野中南地区計画
位 置	利府町加瀬字石切場及び同字十三本塚の各一部
面 積	約 8 . 9 h a
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標 本地区は、都市計画道路北浜沢乙線を挟んで加瀬沼公園に隣接し、また西部は開発行為等により計画的に整備された団地及び北部は旧来からの良好な環境の市街地に隣接している。 地区計画を定めることにより、地区内の土地利用を隣接地域と調和するよう適正な方向へ誘導し、また、周辺地域における日常的な利便を高める商業施設を誘導することにより、商業地と住宅地がバランス良く共存する快適な市街地の形成を図る。
	土地利用の方針 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、地域住民の核となるサービス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。 1. 住 宅 地 区 低層の戸建住宅を主体とした、閑静でやすらぎのある住宅地の形成を図る。 2. 商 業 地 区 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を誘導する。 また、公園を地区の中央部に配置するとともに、都市計画道路北浜沢乙線沿道及び商業施設周辺に緩衝緑地を配置する。
	建築物等の方針 本地区では、隣接する既存市街地と調和し、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。

土地区画整理事業認可年月日

H 15 . 12 . 24

地区計画決定年月日(利府町告示第39号)

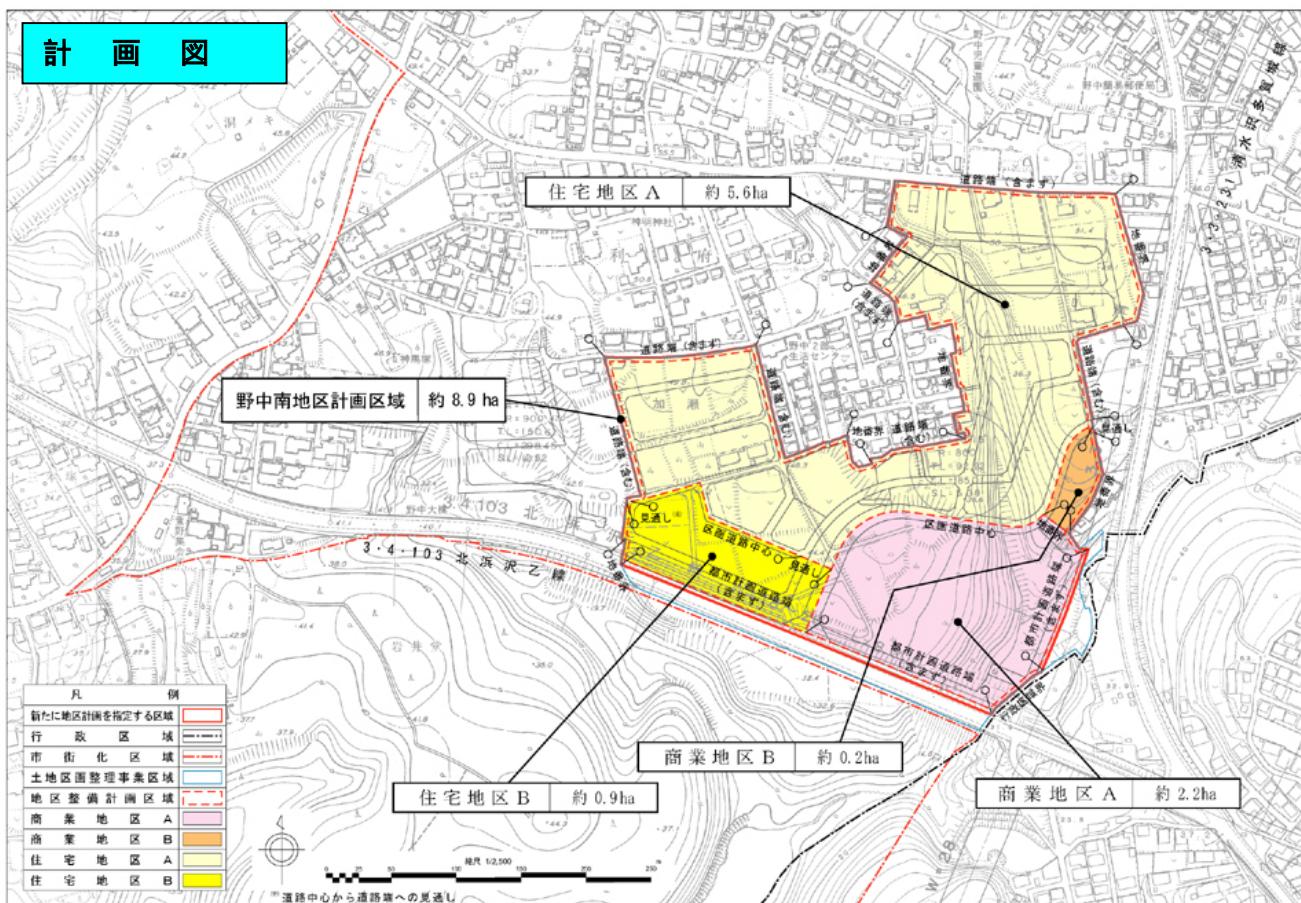
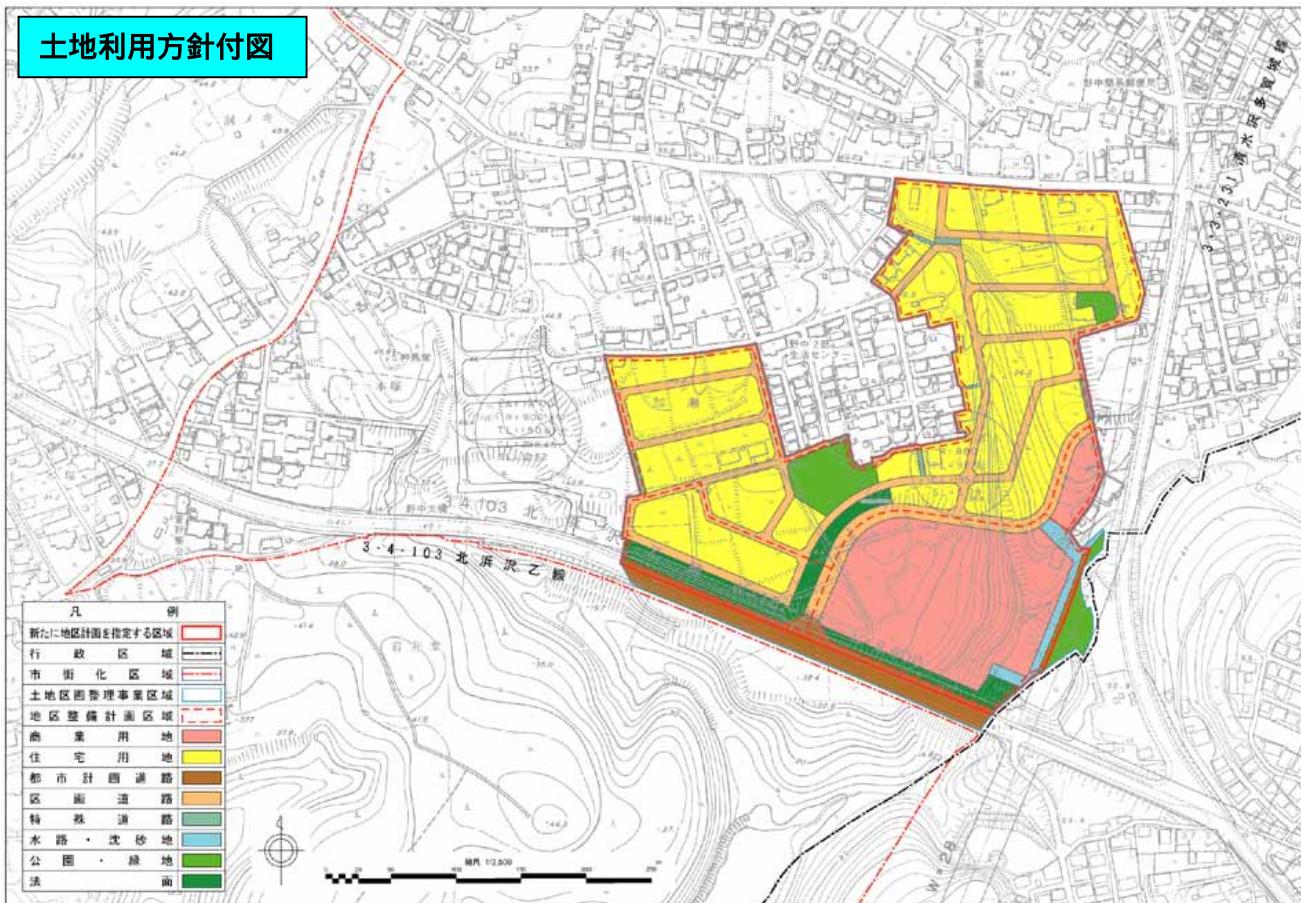
H 17 . 5 . 17

地区整備計画	地区の区分	名称	住宅地区 A
		面積	約 5.6 ha
	建築物の用途制限	<p>次の各号に掲げる建築物（これに附属する建築物を含む。）以外は、建築してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 住宅 (2) 兼用住宅 (3) 共同住宅 (4) 診療所 (5) 公益上必要な建築物（建築基準法別表第2（い）項第9号に掲げられるものに限る。） 	
	敷地面積の最低限度	<p>200 m²</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> <ul style="list-style-type: none"> (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) 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 	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> (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。 	
	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> <ul style="list-style-type: none"> (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 	
	地区の区分	名称	住宅地区 B
		面積	約 0.9 ha
	建築物の用途制限	<p>次の各号に掲げる建築物（これに附属する建築物を含む。）以外は、建築してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 住宅 (2) 共同住宅 (3) 診療所 (4) 公益上必要な建築物（建築基準法別表第2（い）項第9号に掲げられるものに限る。） (5) 店舗、飲食店その他これらに類するもの（その用途に供する部分の床面積の合計が500 m²以内のものに限る。） (6) 事務所その他これに類するもの（その用途に供する部分の床面積の合計が500 m²以内のものに限る。） 	
	敷地面積の最低限度	<p>200 m²</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> <ul style="list-style-type: none"> (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) 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 	
	壁面の位置の制限	<p>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。ただし、この制限に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当するものはこの限りではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5 m²以内であるもの 	
	建築物の高さの制限	<p>建築物の高さの最高限度は10mとする。</p>	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> (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。 	
	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> <ul style="list-style-type: none"> (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 	

地 区 整 備 計 画	地区の区分	名 称	商 業 地 区 A
		面 積	約 2 . 2 h a
	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も含む。）、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) 老人ホーム、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 (6) 公衆浴場 (7) 診療所 (8) 病院 (9) 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 (10) 畜舎（鳩小屋を含む。）</p>
	敷 地 面 積 の 最 低 限 度		5 0 0 m ²
	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1 m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1 5 m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。</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 (2) 高さ1 . 5 m以下の金網又は鉄柵等の透視可能なもの</p>
	地区の区分	名 称	商 業 地 区 B
		面 積	約 0 . 2 h a
地 区 整 備 計 画	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) 寄宿舎又は下宿 (2) 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 (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) 老人ホーム、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 (5) 公衆浴場 (6) 病院 (7) 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 (8) 畜舎（鳩小屋を含む。）</p>
	敷 地 面 積 の 最 低 限 度		<p>2 0 0 m²</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9 8条第1項の規定による仮換地の指定又は同法第1 0 3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9 6条の規定により定める保留地又は同法第1 0 4条第1 1項の規定により組合（土地区画整理事業の実行者）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>
	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1 m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1 5 m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。</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 (2) 高さ1 . 5 m以下の金網又は鉄柵等の透視可能なもの</p>

区域は計画図表示のとおり

各図面は任意の縮尺を使用



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からを、町の条例で定めることができます。それが建築確認の基準となります。



- たとえば…
- 専用住宅のみとする
- 高さを10mとする
- 敷地面積を200m²以上とする
- などを定める

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。



工事着手の30日前
届出

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。

[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
建物が建ってしまっては…



【日陰の毎日】
高い建物が日光をさえぎっています。



地区
計
画
を
活
用
し
て
み
る
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。



【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

【緊急のときに】
消防車や救急車の進入を妨げる
狭い道路

【手づくりの小さな縁をつなげて】
安全でうるおいのあるまちをつくる
ことができます。

【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。

【利府町では、今までに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

■ 菊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