

岩 沼 市 に お け る 建 築 物 の 建 築 制 限 等 の 概 要

用途地域等 項目			第一種 低層住 居専用 地域	第二種 低層住 居専用 地域	第一種 中高層 住居専 用地域	第二種 中高層 住居専 用地域	第一種 住居地 域	第二種 住居地 域	近隣商 業地域	商業地 域	準工業 地域	工業地 域	工業専 用地域	用途地 域指定 のない 区域
容積率(%)			60・80	80	200	200	200	200	200・300	400	200	200	200	200
建ぺい率(%)			40・50	50	60	60	60	60	80	80	60	60	60	70
建築物の 高さ制限	絶対高さ制限(m) (高さの限度)		10		地区計画区域内での制限は異なります					角敷地等の建ぺい率緩和については 仙台土木事務所にお尋ね下さい				
	外壁の後退距離		1											
	建築物の 各部分の 高さ	道路 斜線	適用距離 (m)	20										
			勾配	1.25					1.5					
		隣地 斜線	立上がり (m)			20					31			20
			勾配			1.25					2.5			1.25
		北側 斜線	立上がり (m)	5		県条例の日 影規制適用 により除外				建築確認の審査・相談 【市街化区域】 宮城県仙台土木事務所 建築第一班 〒983-0836 仙台市宮城野区幸町4-1-2 TEL 022-297-4347 FAX 022-297-4119 【市街化調整区域】 建築許可については 宮城県庁 建築宅地課 建築指導班 〒980-8570 仙台市青葉区本町3-8-1 TEL 022-211-3243				
			勾配	1.25										
日影 規制	対象建築物		軒高＞7m 階数≧3		高さ＞10m									
	平均地盤面からの高さ		1.5m		4.0m									
	規制される 日影時間	10m以内の範囲	4.0時間以上				5.0時間以上							
		10mを超える 範囲	2.5時間以上				3.0時間以上							
積 雪 荷 重			垂直積雪量 0.4m											
防 火			建築基準法第22条区域					屋根の構造について建築基準法22条、外壁について同法23条が適用されます。						
空港周辺建築物の高度制限			右記にて確認して下さい。					仙台国際空港株式会社(名取市増田字南原)代表TEL022-383-4301 窓口／飛行場情報チーム TEL022-382-4057						
道 路 の 確 認			市道 その他の道路		担当／土木課 4F 担当／都市政策課 4F(但し、建築基準法の道路についての判断は仙台土木事務所)									

そ の 他 建 物 ・ 土 地 （ 開 発 行 為 除 く ） に 係 る 届 出

区 分	内 容 （ 対 象 ）	添 付 書 類 等
建 物	中高層の建築物の建築に関する指導要綱による届出 ※建築確認申請前に届出	建築計画書、受信障害調査報告書、建物図面、誓約書等 (担当／都市施設課 4F)
建 物	都市計画法第53条第1項の規定による都市計画施設の区域内建築物の届出	(建築ができる建築物) ・階数が2以下で、かつ地階を有しないもの ・容易に移転、又は除去することができるもので、主要構造部が、木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類するもの (担当／都市政策課 4F)
建 物 ・ 土 地	土地区画整理法第76条に基づく届出 ※事業認可の公告後、換地処分公告の日までの期間	・建築物、その他工作物の新築・改築・増築等 ・盛土、切土、土の入替、埋め立て等による土地の形質の変更 ・重量が5トン以上の物件の設置若しくはたい積 (対象地区) 矢野目西地区
建 物 ・ 土 地	地区計画区域内における行為の届出 ※工事着手の30日前まで (書類2部提出)	①里の杜／建物の新築、増改築、門、かき又はさく、堀、車庫、物置の設置、土地の区画形質(切土、盛土、よう壁)の変更等 ②第二武隈／建物の新築、増改築、門、かき又はさく、堀、車庫、物置の設置、看板等の工作物の新設、改造 ③三軒茶屋西／建物の新築、増改築、門、かき又はさく、堀、車庫、物置の設置 三軒茶屋中央／建物の新築、増改築 ④玉浦西／②と同様 ⑤矢野目西／建物の新築、増改築
土 地	「公有地の拡大の推進に関する法律」に基づく届出 ※譲渡前に届出	都市計画施設等の区域200㎡以上 上記以外の市街化区域5,000㎡以上 上記以外の都市計画区域10,000㎡以上
土 地	「国土利用計画法」に基づく届出 ※契約締結日から2週間以内に市を経由して県に届出	売買、代物弁済、交換、共有持分の譲渡、営業譲渡、地上権・賃借権の設定・譲渡、譲渡担保、予約完結権、買戻権等の譲渡の取引 (取引の面積) (ア)市街化区域2,000㎡以上 (イ)(ア)を除く都市計画区域5,000㎡以上 (担当／まちづくり政策課 5F)
土 地	農地転用 ・市街化調整区域(農業振興地域内)→許可申請 ・市街化区域内→届出	自分の農地を農地以外(住宅地・駐車場・資材置場等)に転用する場合(農地法第4条) 農地を転用目的で売買、貸借等をする場合(農地法第5条) 登記事項証明書、事業計画書、位置図、公図の写し、配置図、農用地区域外証明書等 (担当／農業委員会事務局 3F)
建 物	工場立地法に基づく特定工場届出 ※工事着工の90日前まで	(対象)製造業、電気・ガス・熱供給業で、敷地面積9,000㎡以上又は床面積3,000㎡以上の工場 (生産施設面積)業種により敷地面積の30%～65%以内 (緑地、広場等の環境施設面積率)25%以上(うち緑地20%以上) 特定工場新設(変更)届出書、事業概要説明書、特定工場における緑化計画書、概要書等 (担当／産業振興課 3F)