

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		担当／土木課 4F										
			その他の道路		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、換地処分の公告日までの期間	・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
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)
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)

岩沼市の用途地域による建築物の用途制限の概要

各用途地域における住居の環境の保護や、商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次のとおりの制限が行なわれます。なお、本表は改正後の建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

用途地域内の建築物の用途制限 □＝建てられる用途 ■＝建てられない用途 ①②③④▲＝面積、階数等の制限あり		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	準住居地域※	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	備考	
※岩沼市に準住居地域はありません。 *宮城県「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行条例」により、風俗営業の許可に係る営業制限地域の指定がされています。												地区計画区域と特別工業地区（空港南地内の工業専用地域）には、これ以外の建築制限があります。	
住居、共同住宅、寄宿舎、下宿													
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの												非住宅部分の用途制限あり	
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		①	②	③						④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③2階以下。 ④物品販売店舗、飲食店を除く。 ▲10,000㎡以下	
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、 500㎡以下のもの			②	③						④		
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③						④		
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの										④		
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの					▲	▲			▲	④		
展示場	展示場の床面積が1,500㎡以下のもの				③							▲2階以下	
	展示場の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの												
	展示場の床面積が3,000㎡を超えるもの					▲	▲			▲	▲		
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの				▲							▲2階以下	
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、 500㎡以下のもの				▲								
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				▲								
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの												
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの												
ホテル、旅館						▲						▲3,000㎡以下	
遊戯場・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等					▲						▲3,000㎡以下	
	カラオケボックス						▲	▲			▲	▲	▲10,000㎡以下（*部含む）
	マージャン屋、ぱちんこ屋、勝馬投票券発売所、場外車券売場等、ゲームセンター						*	*			▲		
	アミューズメント施設の床面積が1,500㎡以下のもの				③							③2階以下 ▲10,000㎡以下	
	アミューズメント施設の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの												
	アミューズメント施設の床面積が3,000㎡を超えるもの						▲	▲			▲		▲
	劇場、映画館、演芸場、観覧場		①用					△					△客席200㎡未満
キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等									▲			▲個室付浴場等を除く	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校												
	大学、高等専門学校、専修学校等									（登記）			
	図書館等												
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等												
	神社、寺院、教会等												
	病院												
	公衆浴場、診療所、保育所等												
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等												
	老人福祉センター、児童厚生施設等		▲	▲									▲600㎡以下
	自動車教習所					▲							▲3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）				▲	▲	▲	▲				▲300㎡以下 2階以下	
	建築物附属自動車車庫（①②③については、建築物の延べ面積の2分の1以下かつ備考欄に記載の制限）	①	①	②	②	③	③					① 600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下	
	一団地の敷地内について別に制限あり												
	倉庫業倉庫												
	畜舎（15㎡を超えるもの）					▲						▲3,000㎡以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲							原動機の制限あり ▲2階以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場						①	①	①	②	②	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場									②	②		
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場												
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれのある工場												
	自動車修理工場						①	①	②	③	③	原動機の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設					①	②					①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下
		量が少ない施設											
		量がやや多い施設											
量が多い施設													
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画決定が必要											