

岩 沼 市 に お け る 建 築 物 の 建 築 制 限 等 の 概 要

用途地域等		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 開発防災班 〒980-8570 仙台市青葉区本町3-8-1 Tel. 022-211-3244										
	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Tel.022-383-4301 窓口/飛行場情報チーム Tel.022-382-4057												
道 路 の 確 認		市道		担当/土木課 4F														
		その他の道路		担当/都市計画課 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/都市計画課 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/都市計画課 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、換地処分公告日までの期間	位置図、配置図、平面図、詳細図、仮換地証明書又は指定通知書、仮換地指定図及び農地転用届出受理通知書、保留地証明書等 (担当/都市計画課 4F)
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 (担当/都市計画課 4F)
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 (担当/まちづくり政策課 5F)
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) (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) (担当/産業振興課 3F)

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。

	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 ※	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	
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 ※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								③2階以下。 ④物品販売店舗、飲食店を除く。 ▲10,000㎡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													
ホテル、旅館	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	
	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等					▲							▲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							*	*			▲	▲	
遊戯場・風俗施設	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							△						△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													
	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	
	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
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②				作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場													① 50㎡以下 ② 150㎡以下
	危険性が大きいか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	