

岩沼市 用途地域・建築制限のガイド



1. 岩沼市の都市計画について

都市計画とは、私たちが健やかで文化的な生活を送り、円滑な経済活動を行えるよう、土地の合理的な利用を計画・規制するものです。農林漁業との調和を図りながら、バランスの取れた街づくりを目指しています。

岩沼市では、市全域が「都市計画区域」に指定されています。既に市街地になっている（または約10年以内に優先して市街地にする）「市街化区域」と、市街化を抑制する「市街化調整区域」の2つに大きく分けられます。

※岩沼市には「準都市計画区域」および「非線引き区域」はありません。

岩沼市の「市街化区域」は、住居・商業・工業など、土地の用途に合わせて11種類の「用途地域」に分かれています。本ガイドでは、これら用途地域ごとの具体的な制限・規制をはじめ、地域の特性に合わせた「地区計画」、各種手続きに必要な届け出について解説しています。



岩沼市の
都市計画について

2. 用途地域の確認方法について



用途地域を調べる際は、情報の行き違いを防ぎ、正確な内容をご確認いただくため、以下のいずれかの方法をご利用ください。

- ① 市ホームページで都市計画総括図を確認する
24時間いつでも閲覧が可能です。
- ② お問い合わせフォームから連絡する
専用の「お問い合わせフォーム」より、地番等を添えてお送りください。
後ほど担当より回答いたします。
- ③ 窓口で直接確認する
地番が記載された図面等をお持ちのうえ、都市計画課へ直接ご来庁ください。

※お電話での問合せも可能ですが、場所の誤認などによるトラブルの原因となる恐れがあるため、可能な限り上記のいずれかの方法をご利用ください。



都市計画総括図



お問い合わせ
フォーム

3. 用途地域の一覧



第一種低層住居 専用地域	低層住宅の良好な環境を守るための地域です。 小規模な店舗や事務所を兼ねた住宅や小中学校などが建てられます。
第二種低層住居 専用地域	主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。 小中学校などのほか、150㎡までの一定規模の店舗などが建てられます。
第一種中高層住居 専用地域	中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。 病院、大学、500㎡までの一定規模の店舗などが建てられます。
第二種中高層住居 専用地域	主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。 病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定規模の店舗や事務所など必要な利便施設が建てられます。
第一種住居地域	住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。
第二種住居地域	主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

近隣商業地域	近隣の住民が日用品の買い物などをするための地域です。 住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。
商業地域	銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。 住宅や小規模の工場も建てられます。
準工業地域	主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。 危険性、環境への影響が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。
工業地域	どんな工場でも建てられる地域です。住宅や店舗は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。
工業専用地域	工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、店舗、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

※岩沼市には「準住居地域」および「田園住居地域」の指定はありません。

4. 建築確認の審査・相談、開発行為について



岩沼市では、建築確認の審査・相談等を行うことができません。

建築予定の区域区分に応じて、以下の窓口へご連絡ください。

また、建築概要書の閲覧・取得についても、仙台土木事務所 建築第一班 が窓口となります。

市街化区域	市街化調整区域
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 ☎ 022-297-4347	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 ☎ 022-211-3244



開発行為の
事前協議等について

なお、開発行為にあたる場合は、あらかじめ宮城県知事の許可を受ける必要があります。

建築予定の区域区分・面積に応じて、以下の通り許可申請先が異なります。

市街化区域内で面積が 1,000 m ² 以上1ha未満の開発行為	市街化調整区域内の開発行為 又は 市街化区域内で面積が1ha以上の開発行為
宮城県仙台土木事務所 建築第二班 〒 983-0836 仙台市宮城野区幸町4-1-2 ☎ 022-297-4348	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 ☎ 022-211-3244

手続きのフローなど詳しくは、[市ホームページ「開発行為の事前協議等について」](#)をご確認ください。

5. 用途地域別の制限・規制など



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(%) ※1			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												
	外壁の後退距離		1 ※2												
	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									
			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								

※1 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。

※2 地区計画区域内での制限は異なります。



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	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	備考	
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1/2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。	
	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、10,000㎡以下のもの		■										④		
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの		■												
事務所等	事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの		■			▲								▲2階以下	
	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、バット練習場等		■					▲						▲3,000㎡以下	
	カラオケボックス等		■						▲				▲	▲	
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等		■						*				▲	▲10,000㎡以下(*部含む)	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等		■												
	キャバレー、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1/2以下かつ備考欄に記載の制限)		①	①	②	②	③	③							①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下
	倉庫業倉庫		■												
	自家用倉庫		■				①	②							①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下
	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	②	②				原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡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	②				原動機の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②300㎡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	

※ 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。

* 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。

7. その他制限、確認事項等



防 火

市全域が建築基準法第22条区域です。屋根の構造について建築基準法第22条、外壁について同法第23条が適用されます。

積 雪 荷 重

垂直積雪量は0.4mです。

空港周辺建築物の高度制限

航空法により設置できる物件の高さが制限されます。対象区域内で、物件の設置やクレーンなどを使用した作業を行う場合は、高さが基準内であるか事前にご確認ください。

【問合せ先】仙台国際空港株式会社 空港運用部 飛行場運用グループ(☎ 022-382-4057)

※詳細については、[市ホームページ「航空法における高さ制限の確認は仙台空港へ」](#)をご確認ください。



航空法における
高さ制限の確認は
仙台空港へ

埋蔵文化財

対象地が遺跡(埋蔵文化財包蔵地)やその隣接地に該当するかどうかを事前にご確認ください。

【問合せ先】岩沼市民図書館2階 ふるさと展示室(岩沼市二木二丁目8-1 ☎ 0223-25-2302)

※詳細については、[市ホームページ「工事等に伴う埋蔵文化財の手続き」](#)をご確認ください。



工事等に伴う
埋蔵文化財の手続き

土砂災害特別警戒区域、津波災害警戒区域等

市危機管理課(市役所5階西側)で確認できるほか、市ホームページでも公開しています。

土砂災害特別警戒区域等(土砂災害防止法) [「岩沼市土砂災害ハザードマップ」](#)

津波災害警戒区域(津波防災地域づくりに関する法律) [「岩沼市津波ハザードマップ」](#)

洪水浸水想定区域(水防法) [「岩沼市洪水ハザードマップ」](#)



土砂災害HM



津波HM



洪水HM

ガ ス

「個別プロパンガス」または一部の場所で採用されている「集中プロパンガス」のいずれかとなります。

下 水 道

図面や下水道の引き込み(埋設)状況など、岩沼市管工事業協同組合(市役所4階北側上下水道経営課内)で確認することができます。なお、雨水排水については市土木課(市役所4階南側)でご確認ください。

盛土規制法に基づく規制区域

市全域が宅地造成等工事規制区域です。

※詳細については、[宮城県ホームページ「宅地造成及び特定盛土等規制法\(通称:盛土規制法\)について」](#)をご確認ください。



宅地造成等工事
規制区域について

立地適正化計画

令和9年3月に策定予定です。

風致地区

高度地区

生産緑地地区

景観計画

建築協定

岩沼市には定めがありません。

屋外広告物

宮城県の条例で定めがあります。

※詳細については、[宮城県ホームページ「屋外広告物の表示・設置に関する規制等」](#)をご確認ください。



屋外広告物について

過去の開発、土地区画整理

土地区画整理の測量図は市土木課(市役所4階南側)で、その他は市都市計画課で確認できます。



土地区画整理一覧

8. 道路

市道

幅員など、市土木課(市役所4階南側)の道路台帳で確認できるほか、
市ホームページ「[岩沼市市道認定路線網図](#)」で路線名や位置を確認できます。



岩沼市市道認定路線網図

都市計画道路

街路名称や線形など、市都市計画課で確認できるほか、
市ホームページ「[都市計画道路の概要](#)」で一覧等を確認できます。

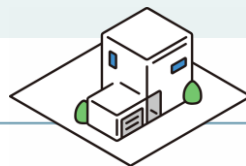


都市計画道路の概要

位置指定道路など

市都市計画課で確認できますが、
建築基準法上の道路についての判断は仙台土木事務所になります。

9. その他制限のある地区・区域



地区計画区域

市では以下の6つの地区計画を定めており、この地区内で建物の新築、増改築等を行う場合は、
事前に届出が必要になります。

【期間】工事着手の30日前まで

【届出窓口】市都市計画課(郵送での届出も可能です。返送用のレターパックを同封してください。)

【届出部数】2部



地区計画区域内における
行為の届出について

様式や区域等の詳細については、[岩沼市ホームページ「地区計画区域内における行為の届出について」](#)をご確認ください。

名称	区域	届出が必要な場合
里の杜地区整備計画区域	里の杜一丁目 里の杜二丁目 里の杜三丁目	1. 建物の新築、増改築 2. 門、かき又はさく、堀、車庫、物置の設置 3. 土地の区画形質(切土、盛土、よう壁)の変更等
第二武隈地区整備計画区域	たけくま二丁目 たけくま三丁目 たけくま一丁目の一部	1. 建物の新築、増改築 2. 門、かき又はさく、堀、車庫、物置の設置 3. 看板等の工作物の新設、改造
三軒茶屋西地区整備計画区域	恵み野一丁目 恵み野二丁目 恵み野三丁目	1. 建物の新築、増改築 2. 門、かき又はさく、堀、車庫、物置の設置
三軒茶屋中央地区整備計画区域	押分字奥山の一部 早股字小林の一部 早股字松原の一部 早股字長者森の一部 早股字新長者森の一部	1. 建物の新築、増改築
玉浦西地区整備計画区域	玉浦西一丁目 玉浦西二丁目 玉浦西三丁目 玉浦西四丁目	1. 建物の新築、増改築 2. 門、かき又はさく、堀、車庫、物置の設置 3. 看板等の工作物の新設、改造
矢野目西地区整備計画区域	空港西二丁目	1. 建物の新築、増改築

特別工業地区内の建築制限

市では、工業専用地域の一部(空港南の一部、下野郷の一部)を特別工業地区に指定し、建築物の建築制限
を行っております。

制限や区域等の詳細は、[岩沼市ホームページ「特別工業地区内の建築制限について」](#)をご確認ください。



特別工業地区内の
建築制限について

災害危険区域の建築制限

岩沼市震災復興計画に基づき多重防御に係る基盤整備が行われても、東日本大震災の津波と同等規模の
津波が再来した場合に、浸水による被害が想定される区域について、建築物の建築制限を行っております。

建築制限内容や区域等の詳細については、[岩沼市ホームページ「岩沼市災害危険区域に関する条例の制定
について」](#)をご確認ください。



災害危険区域について

10. 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	担当課	関連HP
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)	地盤面からの高さが10メートルを超える 建築物	建築計画書、 受信障害調査報 告書、建物図面、 誓約書等	都市計画課 (市役所4階北側) ☎0223-22-1117	
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	申請書、位置図、 配置図、平面図、 断面図、確約書 等	都市計画課 (市役所4階北側) ☎0223-22-1117	
「公有地の拡大の推進に関する 法律」に基づく届出 (契約予定日の3週間前までに 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	土地有償譲渡届 出書、位置・地形 図、周辺図、形 状図等	まちづくり政策課 (市役所5階南側) ☎0223-23-0199	
「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】 ①市街化区域 2,000㎡以上 ②①を除く都市計画区域 5,000㎡以上	土地売買等届出 書、土地取引に 係る契約書の写し、位置・地形図、 周辺図、形状図 等	まちづくり政策課 (市役所5階南側) ☎0223-23-0199	
農地転用 ・市街化調整区域 →許可申請 ・市街化区域 →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、賃借等をする場合 (農地法第5条)	農地転用に係る 許可申請書又は 届出書、 登記事項証明書、 公図、位置図、 配置図等	農業委員会事務局 (市役所3階北側) ☎0223-23-0712	
工場立地法に基づく特定工場届出 (工事着工の90日前までに届出)	【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	産業振興課 (市役所3階北側) 0223-23-0573	



長期優良住宅認定制度についての申請は、宮城県仙台土木事務所 建築第二班が窓口となります。
詳細については、[宮城県ホームページ「長期優良住宅認定制度について」](#)をご確認ください。



長期優良住宅
認定制度について

11. 都市計画証明について



市では農地転用や運送事業等に使用する市街化区域や市街化調整区域(区域区分)、または、用途地域(地域地区)等を
証明する都市計画証明を発行しています。 ※証明書の発行まで、30分程度時間が掛かる場合があります。

【届出窓口】市都市計画課(市役所4階北側)

【必要書類】申請書、土地の登記事項証明書(コピーでも可)、公図の写し(コピーでも可)

【証明手数料】1件(土地8筆まで)あたり 300円

申請書様式や郵送による申請方法等の詳細については、[市ホームページ「都市計画証明について」](#)をご確認ください。



都市計画証明について

本ガイドに関するお問い合わせ先

岩沼市 建設部 都市計画課 都市計画係

〒989-2480 岩沼市桜一丁目6番20号 岩沼市役所4階北側

【電話】0223-22-1117 【FAX】0223-23-5888

【Mail】toshikei@city.iwanuma.miyagi.jp



本ガイドをまとめた
ページはこちら



用途地域の確認、
建築制限について