

地区計画区域内では 行為の届出が必要になります

地区計画区域内で個々の行為に着手する前に「届出」をしていただき、その届出が地区計画の内容に沿った計画であるかを判断するものです。

届出対象範囲（地区計画区域内）

対 象 行 為	概 要
◆ 土地の区画形質の変更	宅地を造成したり、形状や地目を変えたりするとき
◆ 建築物の建築	建築物を新築・建替・増改築するとき（物置・車庫等の建築を含む）
◆ 工作物の建設	広告塔や看板、擁壁等の工作物を設置するとき
◆ 垣・柵の設置	門・塀・生垣・フェンス等を設置するとき
◆ その他	建築物の用途の変更等

届出期限・・・行為着手の30日前まで

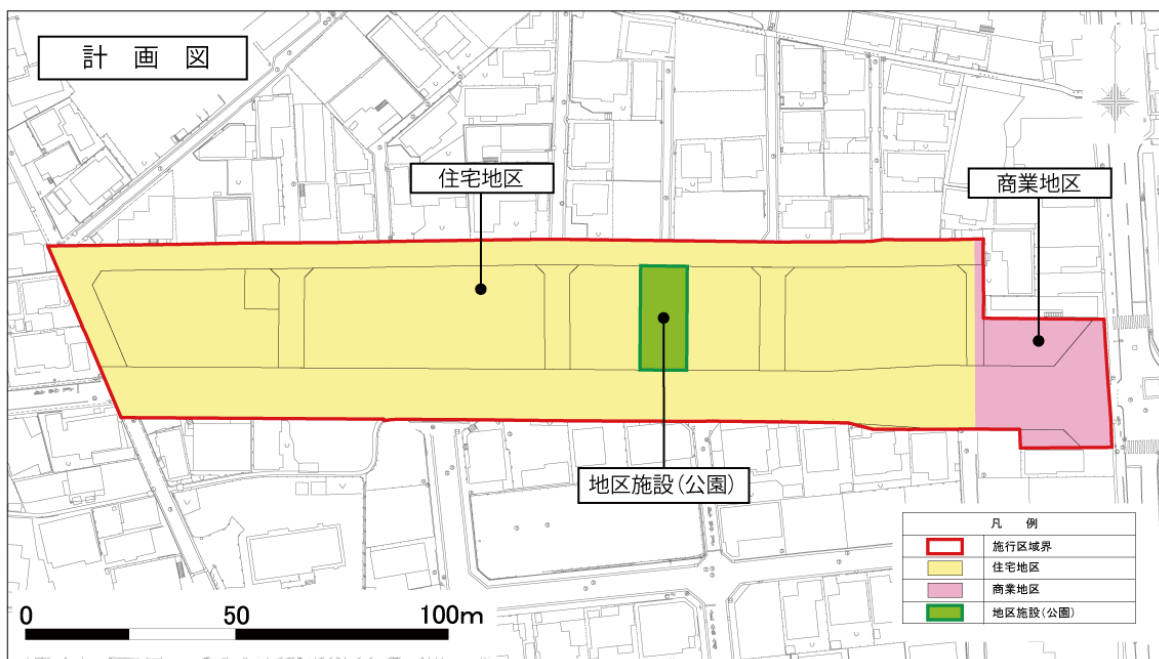
※建築確認申請前に届出をお願いします。

地区計画とは

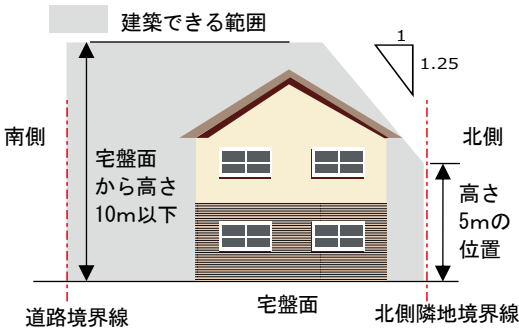
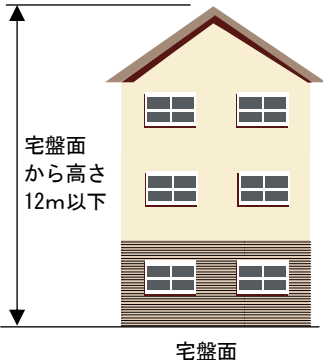
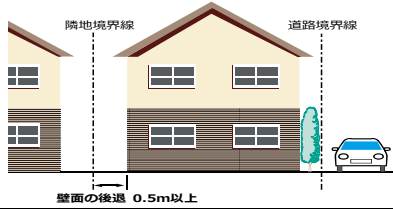
地区計画は、建築基準法や用途地域では制限できない、地区の特性に応じた詳細な「まちづくりのルール」を地区単位で定め、良好な市街地環境と居住環境の形成及び保全を図るためのまちづくり手法です。

「藤倉二丁目地区」の土地区画整理事業による整備効果を維持しながら、魅力あるまち並みや、住みよい環境をつくるため、地区整備計画を定め、地区のみなさまが協力し合いながら快適で住みよいまちづくりを目指すものです。

地区計画の区域



地区整備計画の解説

地区の区分	住宅地区	商業地区						
用途地域	第1種住居地域	近隣商業地域						
建築物の用途の制限	<p>建築基準法別表第二（ほ）項に掲げる建築物及び次の各号に掲げる建築物は、建築できません。</p> <p>(1)ホテル又は旅館 (2)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (3)公衆浴場 (4)畜舎（ペットとして飼育する動物の畜舎で15㎡以下のもの並びに動物病院及びペットショップその他これらに類するものを除く。） (5)工場 (6)自動車修理工場 (7)火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理をする施設（自己の使用のための貯蔵施設等を除く。）</p>	<p>建築基準法別表第二（ち）項に掲げる建築物及び次の各号に掲げる建築物は、建築できません。</p> <p>(1)ホテル又は旅館 (2)カラオケボックスその他これらに類するもの (3)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券場その他これらに類するもの (4)劇場、映画館、演芸場、観覧場 (5)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (6)畜舎（ペットとして飼育する動物の畜舎で15㎡以下のもの並びに動物病院及びペットショップその他これらに類するものを除く。） (7)工場 (8)火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理をする施設（自己の使用のための貯蔵施設等を除く。）</p>						
建築物の高さの最高限度	<p>10m以下とし、かつ、真北方向の隣地境界線からの水平距離に1.25を乗じて得た値に5mを加えたもの以下とします。</p> 	<p>12m以下とします。</p> 						
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁等（又はこれに代わる柱）の面から隣地境界線までの距離は0.5m以上とします。</p> <p>※適用除外 物置（軒高2.3m以下で位置の制限からはみ出る面積が5㎡以下）、車庫（軒高2.3m以下）、床面積に算入しない出窓等</p>							
建築物の形態又は意匠の制限	<p>①建築物の屋根、外壁及びこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、低彩度を基調とした落ち着いた色調とし、まち並みとの調和に十分配慮したものとします。</p> <p>②屋外広告物の設置については、自家用のみとし、まち並みとの調和に十分配慮したものとします。</p>	<p><色彩の基準（推奨値）></p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #92d050;">色相</th> <th style="background-color: #92d050;">彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5R～5Y</td> <td>6以下</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>2以下</td> </tr> </tbody> </table>	色相	彩度	5R～5Y	6以下	その他	2以下
色相	彩度							
5R～5Y	6以下							
その他	2以下							
垣又は柵の構造の制限	<p>道路境界及び敷地境界に垣又は柵を設置する場合は、次のいずれかに該当するものとします。</p> <p>①生垣を設ける場合（高さの制限はありません）</p> <p>②鉄柵・金網等の透過可能なもので、基礎部分を含む高さが宅盤面から1.5m以下であり、基礎部分の高さは60cm以下のもの。※門扉、門柱、門袖については上記の制限から除外となりますが、門柱を含めて2m以内に収まるよう努めて下さい。</p>							

届出に必要な書類

下記の書類を正副2部ご提出ください。

- 届出書類 「地区計画の区域内における行為の届出書」
- 添付図書

届出行為の種類 添付図書の種類	縮 尺	土地の区画形質の変更	建築物の建築	工 作 物 の 建 設	建築物等の用途の変更	形態・意匠の変更
位置図	1/1,000 以上	●	●	●	●	●
区域図・周辺公共施設配置図	1/1,000 以上	●				
設計図・施行図	1/100 以上	●				
配置図	1/100 以上		●	●	●	●
立面図(2面以上) ※着色しマンセル値を記入	1/50 以上		●	●	●	●
各階平面図	1/50 以上		●	●		

※その他参考図書を提出いただく場合があります。

届出の手続き

届出期間：行為着手の30日前まで

届出窓口：塩竈市産業建設部まちづくり・建築課
(塩竈市本町1-1 壱番館庁舎2階)

提出書類に基づき審査を行います。届出行為の適合・不適合については、速やかに通知書によりお知らせいたします。

不適合の場合、設計の変更等必要な措置について「勧告」を行うことがあります。

※工事着手後に設計の内容などに変更があった場合には「変更届出」が必要となる場合があります。

詳しくは、下記の相談窓口までお問合せください。

■お問合せ先〒985-0052 塩竈市本町1-1

塩竈市役所 壱番館庁舎2階

産業建設部まちづくり・建築課

電話022-364-2510 内線811

