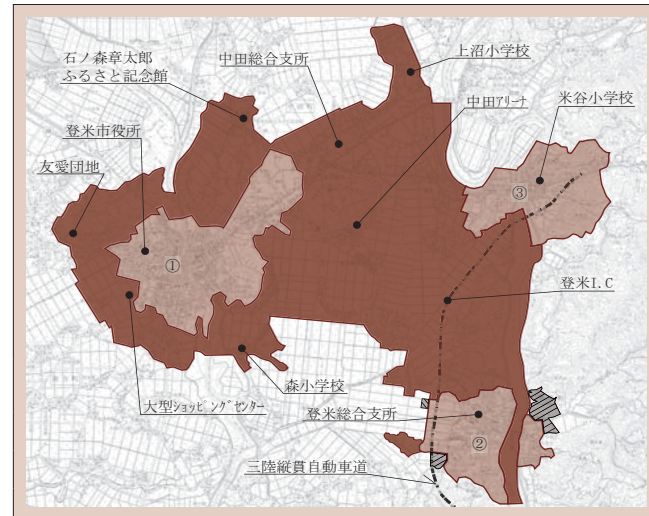


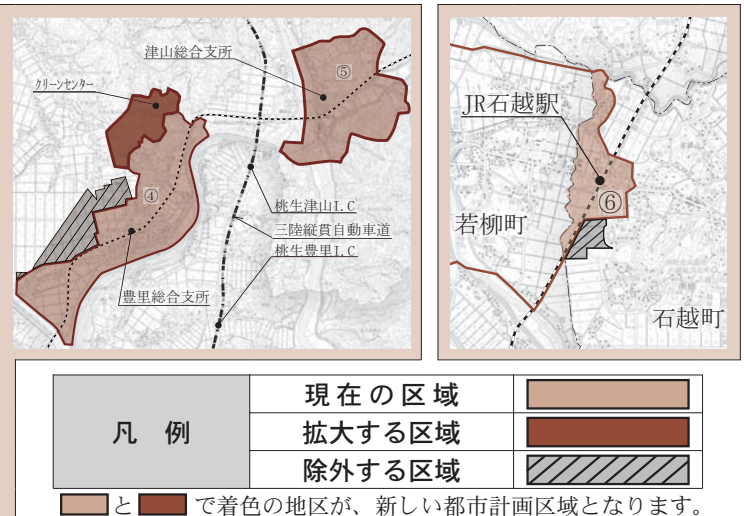
登米市内の 都市計画区域が再編されます

現在、県では都市計画区域の再編に関する手続きを、平成22年3月末の施行を目標に進めています。これにより、新たに都市計画区域に編入する地区では、敷地内に建てられる建物の規模や道路に接していなければならないなど、建築行為に制限が発生します。

【登米都市計画区域再考案】



【栗原都市計画区域再考案】



【都市計画区域新旧対照表】

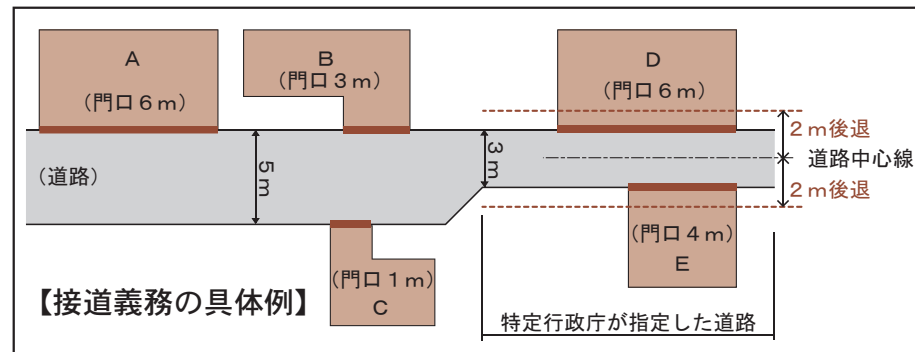
【旧】現在の都市計画区域		
名称	構成する町域	概算面積
① 迫都市計画区域	迫/中田町の一部	899ha
② 登米都市計画地区	登米町の一部	539ha
③ 東和都市計画区域	東和/中田町の一部	532ha
④ 豊里都市計画区域	豊里町の一部	966ha
⑤ 津山都市計画区	津山町の一部	600ha
⑥ 若柳都市計画区域	石越町の一部を含む	144ha

【新】新しい都市計画区域		
名称	構成する町域	概算面積
登米都市計画地区	迫/中田/登米/東和 豊里/津山/南方町の それぞれ一部	8,066ha
栗原都市計画区域	石越町の一部を含む	105ha

【建設行為に関する主な制限】

◇接道義務

- ・都市計画区域内で建物を建てようとする場合は、災害時の通路の確保や緊急車両の到達を妨げないため、その敷地が幅員4m以上の道路へ2m以上接していることが定められています。(A・B・C)
- ・幅員が4mに満たない道路に接していても、道路指定などによって建物を建てられる場合があります。(D・E)



AおよびBの場合
A・Bともに、幅員4m以上の道路に門口（—部分）が2m以上接しているため建物を建てることができます。

Cの場合
幅員4m以上の道路に接していますが門口（—部分）が2m未満のため、門口を広げるなどの対処をしないと建物を建てることができません。

DおよびEの場合

D・Eともに、門口（—部分）が2m以上ありますが、接している道路の幅員が4m未満ですので、原則として建物を建てることができません。ただし、接している道路が、あらかじめ幅員4m未満の道路として特定行政庁（県）が指定した道路であれば、道路中心線（—線）から2m以上後退した位置（- - -線）から、建物を建てることができます。

◇建ぺい率・容積率

①建ぺい率

・建ぺい率とは、敷地に対する建築面積の割合で、新たに都市計画区域に編入する地区では、原則として建ぺい率は70%まで（100坪の敷地に建築可能な面積の合計が70坪）となっています。

②容積率

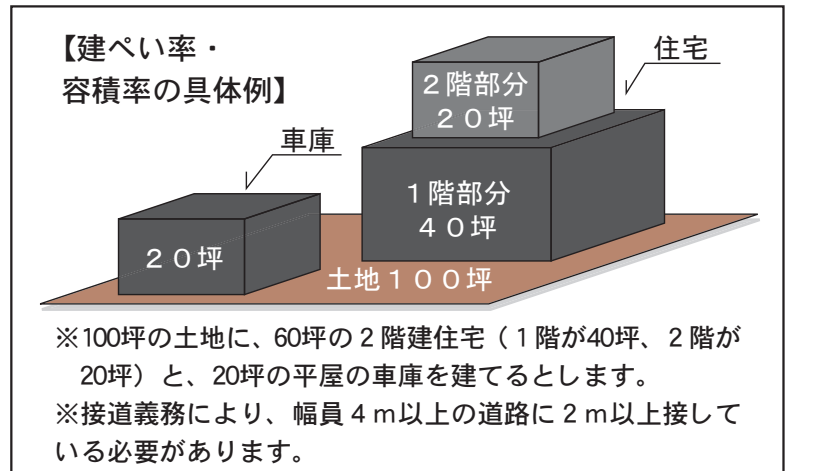
・容積率とは、敷地に対する建物の延べ床面積の割合で、新たに都市計画区域に編入する地区では、原則として容積率は200%まで（100坪の敷地に建築可能な延べ床面積の合計が200坪）となっています。

■建ぺい率

具体例中の敷地に対する建築面積の割合である建ぺい率は、建築面積(住宅1階分40坪+車庫分20坪)÷土地の大きさ(100坪)=0.6となり、建ぺい率は60%となります。

■容積率

具体例中の敷地に対する延べ床面積の割合である容積率は、延べ床面積(住宅分60坪+車庫分20坪)÷土地の大きさ(100坪)=0.8ですから、容積率は80%となります。

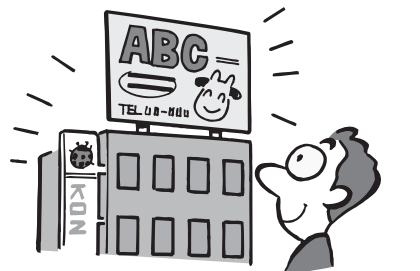


※新たに都市計画区域に編入する地区では、建ぺい率70%、容積率200%が限度となっていますので、具体例の場合は、建物を建てることが可能となります。この建ぺい率や容積率は、敷地に対する建物の数を制限するものではなく、指定される建ぺい率や容積率の限度以内であれば、複数棟建築することは可能です。

【屋外広告物の表示に関する制限】

◇屋外広告物の表示

- ・都市計画区域内は、屋外広告物条例に基づく許可地域に定められています。立看板や広告板などの屋外広告物を表示しようとするときは、適用除外のものを除き、あらかじめ県知事の許可を受けなければ設置することができません。



【建築制限についてご不明な点は、問い合わせ下さい】

- ・建築制限は、立地状況などによって考え方や対処が異なる場合があります。
- ・拡大する地区の道路の幅員に関する調査はすでに終了しています。この調査の結果、幅員4m未満の道路で、すでに建物が建ち並んでいる道路は、接道義務で説明している、「特定行政庁（県）が指定する道路」に、あらかじめ指定することになっています。
- ・既に建ぺい率や容積率が制限を超えていたり、幅員4m以上の道路に接していない場合であっても、現在までに建設された建物を取り壊す必要はありません。ただし、今後は新築や増築ができません。
- ・ハウスメーカーや建築設計事務所などに、新築や増築を依頼した場合は、これらの制限については通常ハウスメーカーや建築設計事務所ですべて事前に調査します。
- ・都市計画区域外は、これらの建築制限は原則として適用なりません。
- ・建築制限の説明は代表例として紹介したものですので、詳細は下記に問い合わせください。

【問い合わせ】

宮城県東部土木事務所 登米地域事務所 登米市迫町佐沼字西佐沼150番地1
 ☎ 0220 (22) 2775 FAX 0220 (22) 7534 ✉ et-tmdbkkt@pref.miyagi.jp
 登米市建設部 都市計画課 登米市中田町上沼字西桜場18番地
 ☎ 0220 (34) 2446 FAX 0220 (34) 3448 ✉ tosikeikaku@city.tome.miyagi.jp