

# 地区計画の変更について

新山下駅周辺地区の地区計画区域を変更しました

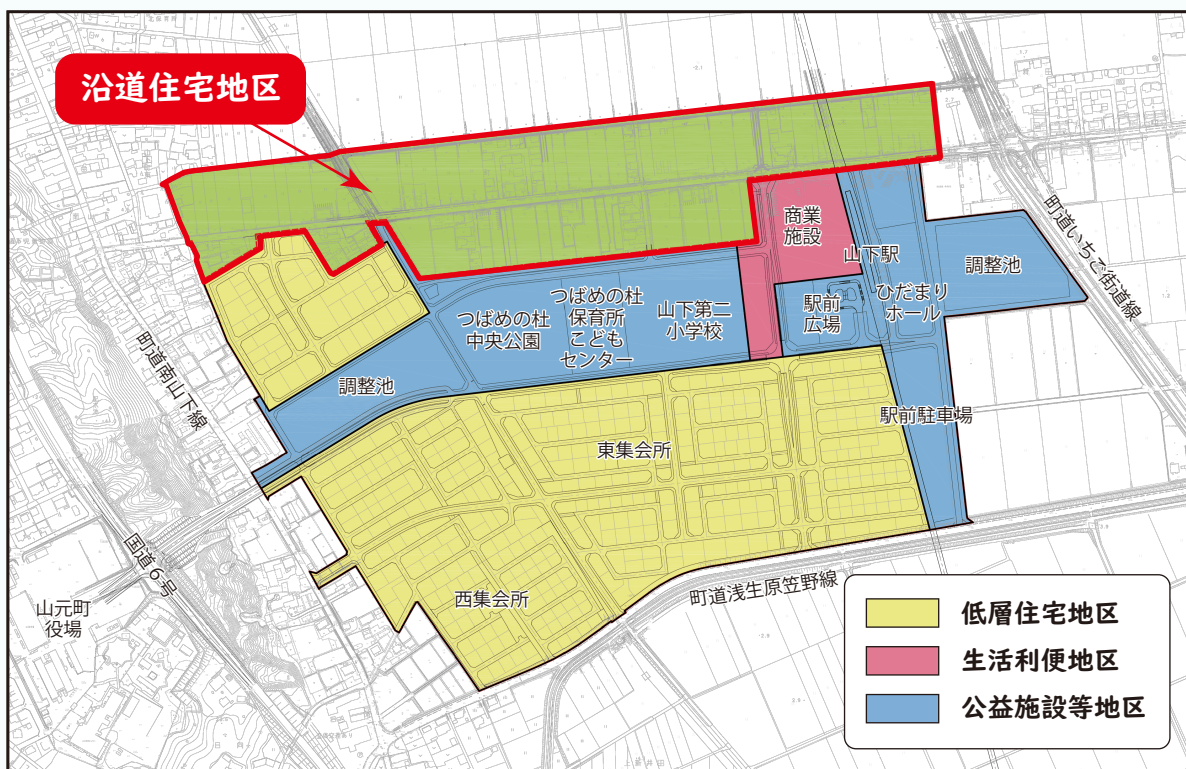
令和6年3月

## ◆ 地区計画の変更について

山元町では、山下駅周辺地区、宮城病院周辺地区、坂元駅周辺地区の3つの市街地において、都市機能と良好な居住環境を将来にわたって維持、保全するために地区計画を決定しています。

今回、令和5年3月に指定した用途地域に併せて地区計画を変更するため、新たに《**沿道住宅地区**》を設定しました。沿道住宅地区の建築物に関わる制限は、「**建築物の敷地面積の最低限度**」と「**壁面位置の制限**」になります。

これらは、**建替えや工事の際に適用**となります。工事などをしない場合は制限されません。

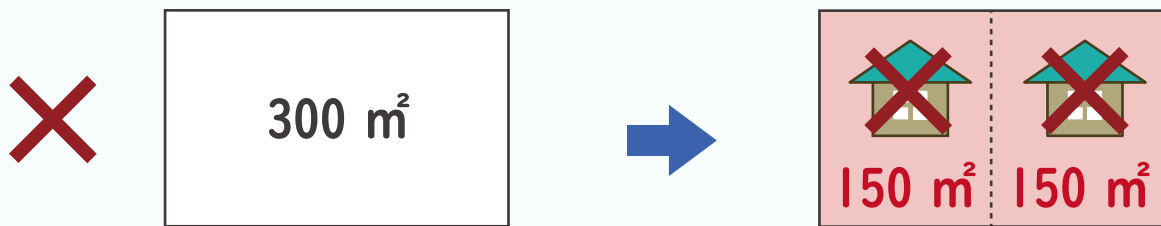


# 《沿道住宅地区》 地区整備計画の内容

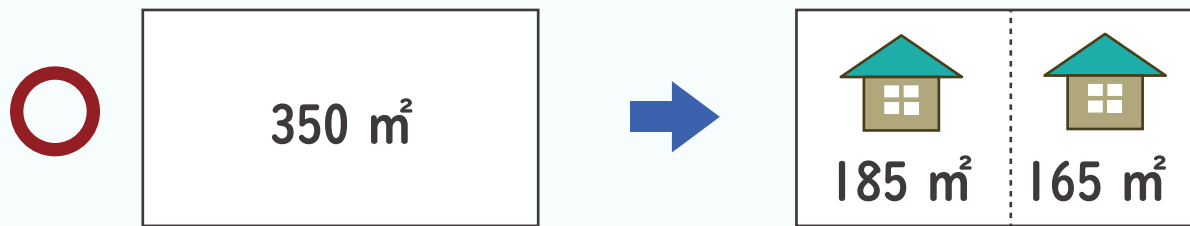
今回地区計画の変更を行う沿道住宅地区は、新市街地に近接していることや山下駅の1 km圏内であることから、今後も新たな住宅等の立地が増加することが見込まれます。無秩序な開発を防ぎ良好な住環境の維持保全を図るために、地区計画を指定します。

## 建築物の敷地面積の最低限度 165 m<sup>2</sup> (約50坪)

現在の土地を165 m<sup>2</sup>未満に細分化して売却した場合、建築物は建てられません。



165 m<sup>2</sup>以上であれば、建築物の建築は可能です。

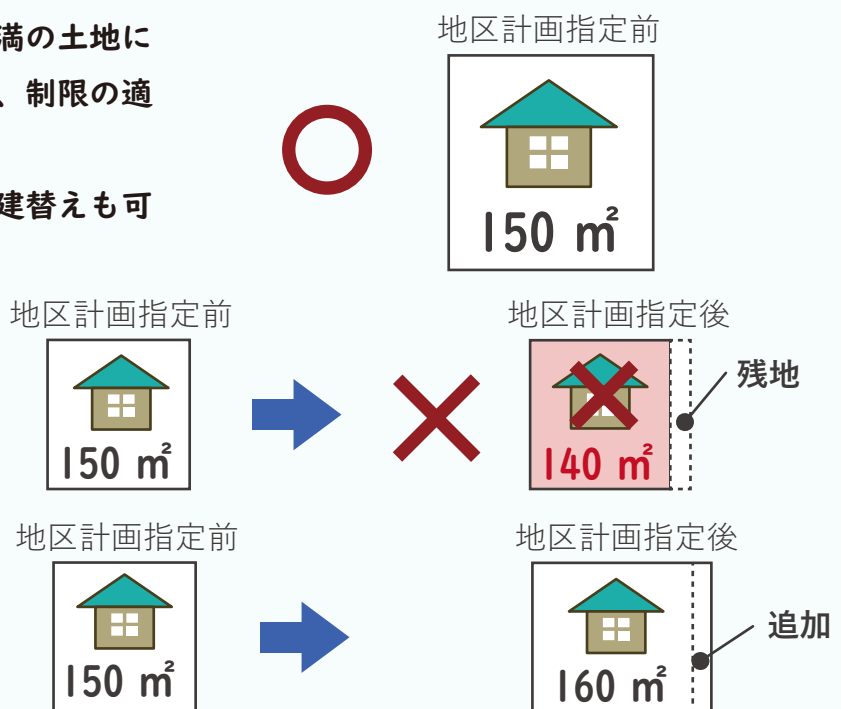


### 適用除外

地区計画指定前に165 m<sup>2</sup>未満の土地に建築物が建っている場合は、制限の適用除外となります。

また、同一敷地内であれば建替えも可能です。

ただし、地区計画指定後に従前の建築確認申請の敷地から減となる場合は、不適合となります。従前の建築確認申請の敷地から増の場合は可能です。



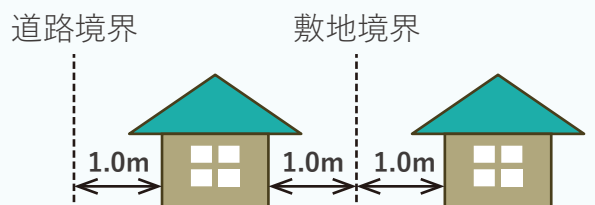
## 壁面位置の制限

・建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は 1.0m 以上となります。ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りではありません。

- (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下であるもの
- (2) 車庫、物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m<sup>2</sup> 以内であるもの
- (3) 床面積に算入されない出窓
- (4) 町長が地区内の環境を害するおそれのない、または、公益上やむを得ないと認められたもの

建築物を建てる場合、建築物の壁などから境界までの距離を 1.0m 以上離すこととします。

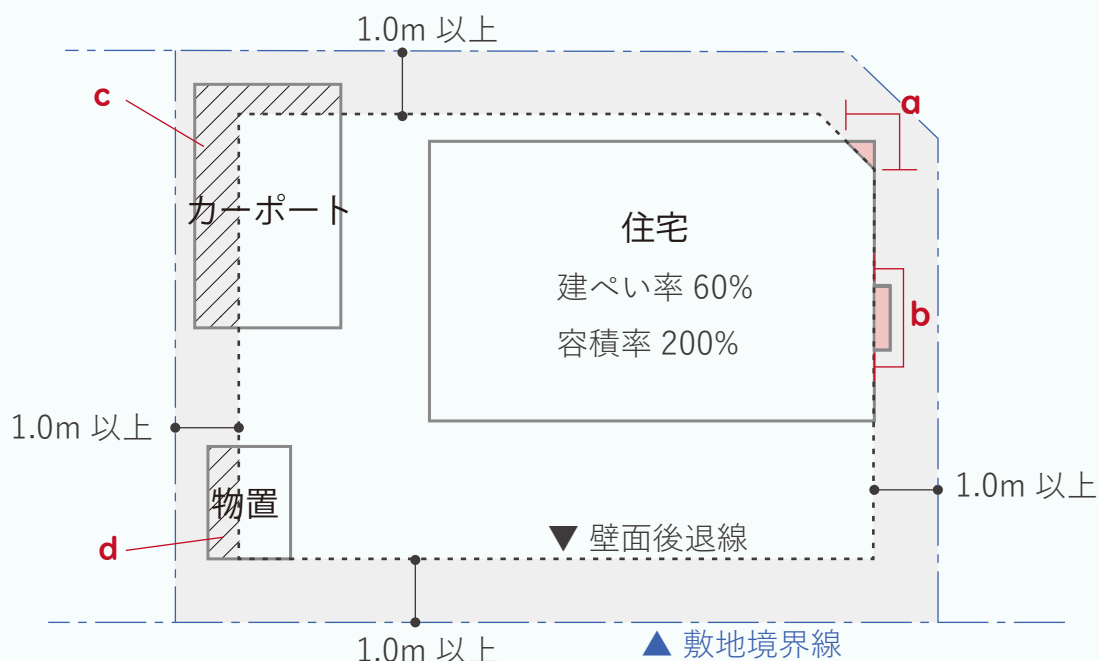
※地区計画指定前に建築されている建物は適用除外となります。



## 適用除外

a + b の合計値が 3 m 以下であるもの

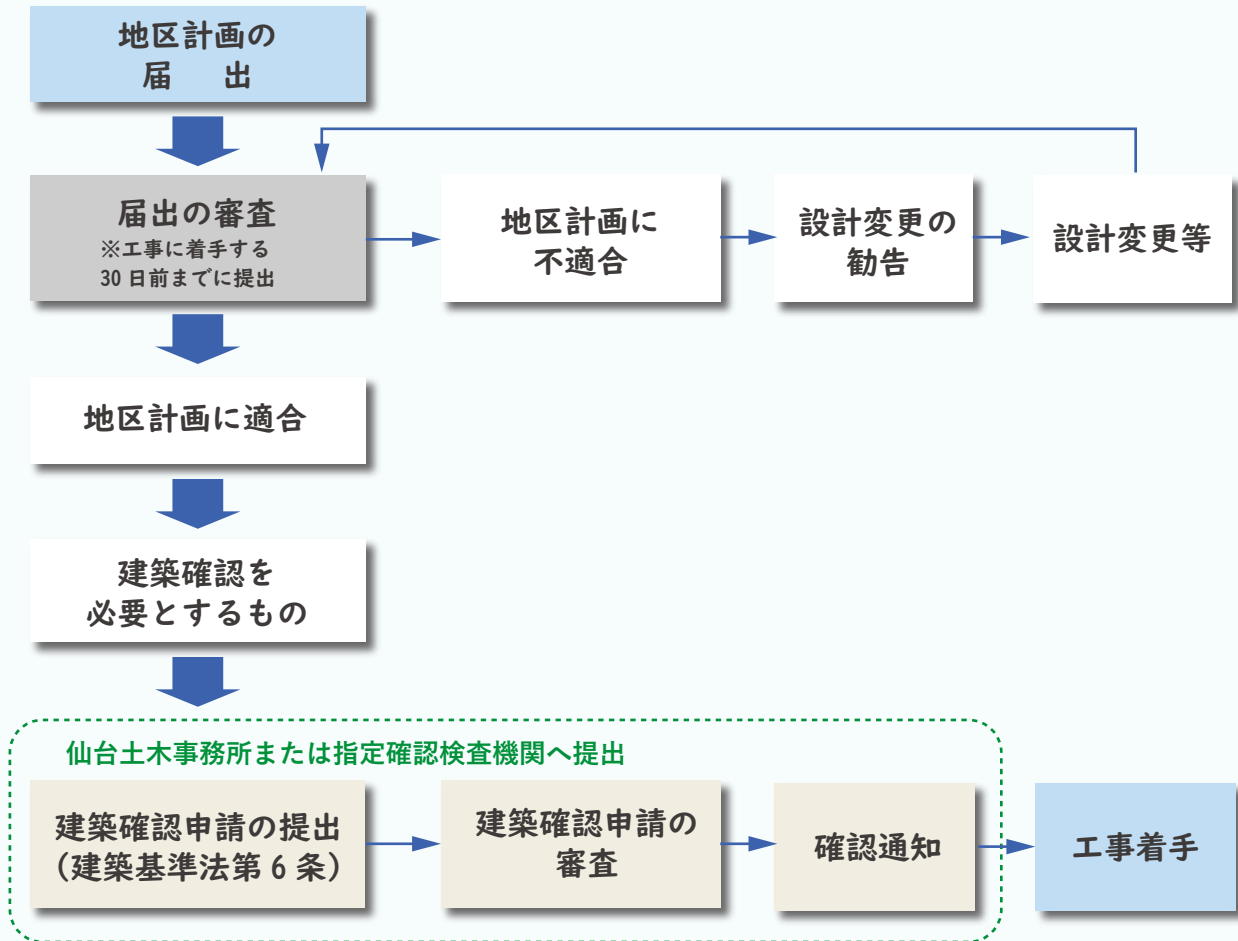
c + d (斜線部) が 5 m<sup>2</sup> 以内かつ軒の高さが 2.3 m 以下のもの



## ◆ 建築行為の許可申請・届出について

地区計画区域で建築行為を行う際は、工事に着手する日の **30 日前まで**に、設計図書等に所定の届出書を添えて、町（建設課）に届出を行う必要があります。

### 届出から工事着手の流れ



### 届出・許可申請の必要な行為

地区計画区域で以下の行為を行う場合は、町（建設課）に届出・許可申請を行う必要があります。届出・許可申請の様式は、町ホームページをご覧ください。➔ <https://www.town.yamamoto.miyagi.jp/soshiki/15/3095.html>

- ・土地の区画形質の変更を行うとき
- ・建物を新築・増改築するとき
- ・車庫や物置を設置するとき（市販のプレハブを含む） 等

町 HP  
(許可申請・届出)



## ● お問い合わせ

山元町建設課（都市計画・住宅班）

TEL：0223 - 29 - 8005      FAX：0223 - 37 - 4144