

天童南部地区地区計画

…ゆとりと潤いのまちづくりを目指して…

地区計画とは

地区計画は、その地区のみなさんが持ち寄った、まちづくりへの希望や考え方をもとに決められる、快適な環境と住みやすいまちづくりのためのルールです。

地区計画を定めた区域内で宅地の造成をしたり、建築物や工作物を建てたりするときには、このルールに沿って行われることになりますので、美しいまちなみづくりを進めることができます。

地区整備計画

地区計画では、地区ごとのまちづくりの目標を達成するため、地区整備計画として次のような取り決めを行います。

①建築物等の用途の制限

○ 建築物や土地利用の混在化を防ぎ、統一感のある良好なまちをつくります。

②建築物等の敷地面積の最低限度

○ ミニ開発等での敷地の細分化による居住環境の悪化を防ぎ、日照や通風スペースを確保した、緑豊かなゆとりのある生活空間を確保することができます。

③建築物等の壁面の位置の制限

○ 建築物等の壁面を道路境界、隣地境界からそれぞれ後退することにより、火災時の延焼防止、プライバシーの保護、緑化スペースや落雪スペースの確保が可能となり、良好な環境のまちをつくることができます。

④建築物等の高さの最高限度又は最低限度

○ 建築物等の高さを揃えることにより、日照や眺望を確保し、美しいまちなみをつくることができます。

⑤建築物等の形態又は意匠の制限

○ 屋根や外壁の色調等を統一することにより、まちなみの景観をより落ち着いたものにすることができます。
○ 屋外広告物等を制限することにより、良好な街路景観、居住環境をつくることができます。
○ 盛土の高さを制限することで、過度の盛土による居住環境の悪化を防ぎ、日照や通風スペースを確保した、良好な居住環境をつくることができます。

⑥垣又は柵の構造の制限

○ 災害時に倒れる危険があり、まちなみに閉鎖的な印象を与えるブロック塀を制限し、生垣等を設置することによって、季節感と潤いのあるまちなみをつくることができます。
○ 高さを制限することにより、開放的で、防犯上も優れたまちなみをつくることができます。

地区計画の手続き

地区計画の行為の届出（工事着手の30日前まで）

届出内容審査

適合しない場合

設計変更などの勧告

設計変更など

適合通知

建築物以外のもの ※垣、柵、広告物、盛土、土留等

工事着手

建築物の建築

工事着手、遣方完了

壁面等位置確認届

<地区計画の届出が必要な行為>

①土地の区画形質の変更

②建築物等の建築

③建築物等の用途の変更

④建築物等の形態又は意匠の変更

*工作物の設置や10㎡未満の増築の際にも必要になります。

- 市に建築確認申請を提出する場合は、建築確認申請と一緒に都市計画課に提出ください。
- 民間の審査機関に建築確認申請を提出する場合は、事前に都市計画課に提出ください。

天童南部地区地区計画

天童南部地区は、国道 13 号沿いに位置する利便性の高い立地条件のもと、良好な業務環境及びゆとりある居住環境づくりを目指し、平成 5 年度に土地区画整理事業に着手しました。

天童地区、長岡地区をつなぐ地区としての、活気あるまちづくりが期待されています。

地区計画の概要

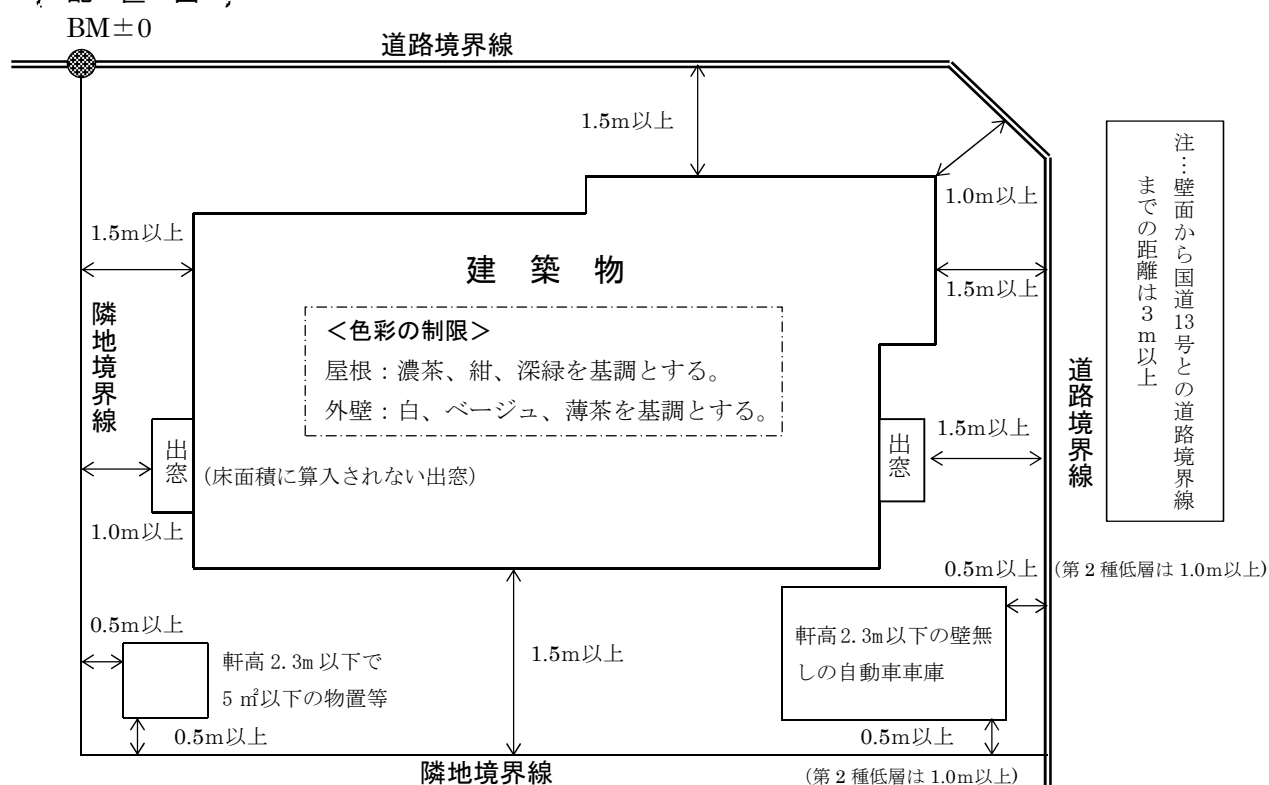
内 容	低層住宅地区 (第二種低層住居専用)	住 宅 地 区 (第一種住居)	地場産業地区 (準工業)	沿道施設地区 (準工業)
盛土の制限	過度な盛土による環境の悪化を防止するため、地盤面の高さは、次の各号のいずれか高い方の高さ以下とする。 ① 道路境界線部分の道路の最低の高さより 5 0 c m ② 道路境界線部分の道路の最高の高さより 1 0 c m			
建築物等の用途の制限	1 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 畜舎その他これに類するもの (2) 共同住宅、長屋、寄宿舎(寮を含む。)又は下宿。ただし、公営住宅はこの限りでない。 (3) 店舗、飲食店、その他これらに類する用途に供するもので、2 階以上に設けるもの 2 次の各号に掲げる用途に供する土地利用はしてはならない。 (1) 洗車場(附属のものを除く。) (2) 資材置場(附属のものを除く。)	1 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 畜舎その他これに類するもの (2) 倉庫(附属のものを除く。) (3) ボウリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの (4) ホテル又は旅館 2 資材置場(附属のものを除く。)の用途に供する土地利用はしてはならない。	1 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 畜 舎 そ の 他これに類するもの (2) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 (3) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの	1 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 畜舎その他これに類するもの (2) 幼稚園又は学校 (3) 病院 (4) ホテル又は旅館 (5) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの
建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、2 0 0 m ² 以上でなければならない。ただし、次の各号に掲げるものについてはこの限りでない。 (1) 本地区計画に係る都市計画の決定時において、現に建築物の敷地として使用されている土地 (2) 土地区画整理事法第 9 8 条第 1 項の規定に基づく仮換地の指定(以下「仮換地指定」という。)がされた土地で、この規定に適合しないもの (3) 警察官派出所、公衆便所その他これらに類する公益上必要な施設(以下「公益施設」という。)で、用途上又は構造上やむを得ないもの			建築物の敷地面積は、5 0 0 m ² 以上でなければならない。ただし、次の各号に掲げるものについてはこの限りでない。
建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁(出窓も含む。)又はこれに代わる柱の面(以下「壁面等」という。)から、道路境界線及び隣地境界線までの距離は 1. 5 m 以上とする。ただし、次の各号に掲げるものについてはこの限りでない。 (1) 隣地境界線に面する床面積に算入されない出窓で、隣地境界線までの距離が 1. 0 m 以上のもの (2) 道路の隅切りに面する部分で、道路境界線までの距離が 1. 0 m 以上のもの (3) 本地区計画に係る都市計画の決定時において現に建っている建築物で、この規定に適合しないもの (4) 土地区画整理事業において曳家移転をしたもので、この規定に適合しないもの (5) 公益施設で、用途上又は構造上やむを得ないもの (6) 軒の高さが 2. 3 m 以下の壁無しの自動車庫で、壁面等から道路境界線及び隣地境界線までの距離がそれぞれ 0. 5 m(第 2 種低層住居専用地域内においては 1. 0 m)以上のもの (7) 軒の高さが 2. 3 m 以下で、かつ、延べ面積が 5 m ² 以下の物置等で、壁面等から道路境界線及び隣地境界線までの距離がそれぞれ 0. 5 m 以上のもの *ただし、(6)、(7)とも国道 1 3 号に面する壁面等にあつては、壁面等から国道 1 3 号の道路境界線までの距離は 3. 0 m 以上とする。			1 壁面等から国道 1 3 号との道路境界線までの距離は 3. 0 m 以上とする。 2 壁面等からその他の道路境界線及び隣地境界線までの距離は 1. 5 m 以上とする。ただし、次の各号に掲げるものについてはこの限りでない。

建築物等の 形態又は意匠の制限	1 建築物の屋根の色彩は、濃茶、紺、深緑を基調としたものとする。 2 建築物の外壁の色彩は、白、ペーージュ、薄茶を基調としたものとする。 3 本地区内にある施設以外の施設のための広告板等は設置してはならない。ただし、公共的なものについては この限りでない。
垣又は柵の 構造の制限	1 土留、擁壁、フェンス等の基礎の高さは、次の各号のいずれか高い方の高さ以下とする。 ① 道路境界線部分の道路の最低の高さより 6 0 c m ② 道路境界線部分の道路の最高の高さより 2 0 c m 2 垣又は柵の構造は、道路境界線に面する部分に設けるものにあつては、第 1 号から第 3 号までに掲げるもの又はこれらを併設したものとし、隣地境界線に面する部分に設けるものにあつては、第 1 号、第 2 号及び第 4 号に掲げるもの又はこれらを併設したものとする。ただし、門柱、門扉又は他法令等の規定により設置が義務付けられているものについてはこの限りでない。 (1) 生垣で、高さが前面道路面より 1. 5 m 程度以下のもの (2) 5 0 % 以上透視可能なフェンス、鉄柵等で、高さが基礎天端より 1. 0 m 以下のもの (3) 補強コンクリートブロック造り、石造り、レンガ造り又は板塀で、高さが基礎天端より 1. 0 m 以下で、かつ、道路境界線より 1. 5 m 以上離して設けるもの (4) 補強コンクリートブロック造り、石造り、レンガ造り又は板塀で、高さが基礎天端より 1. 0 m 以下で、かつ、一面につき基礎天端の上方 1. 0 m までの部分の見付面積の 2 分の 1 以上を透視可能としたもの

天童南部地区地区計画概要図

(最低敷地面積：沿道施設地区…500㎡、その他の地区…200㎡)

配置図

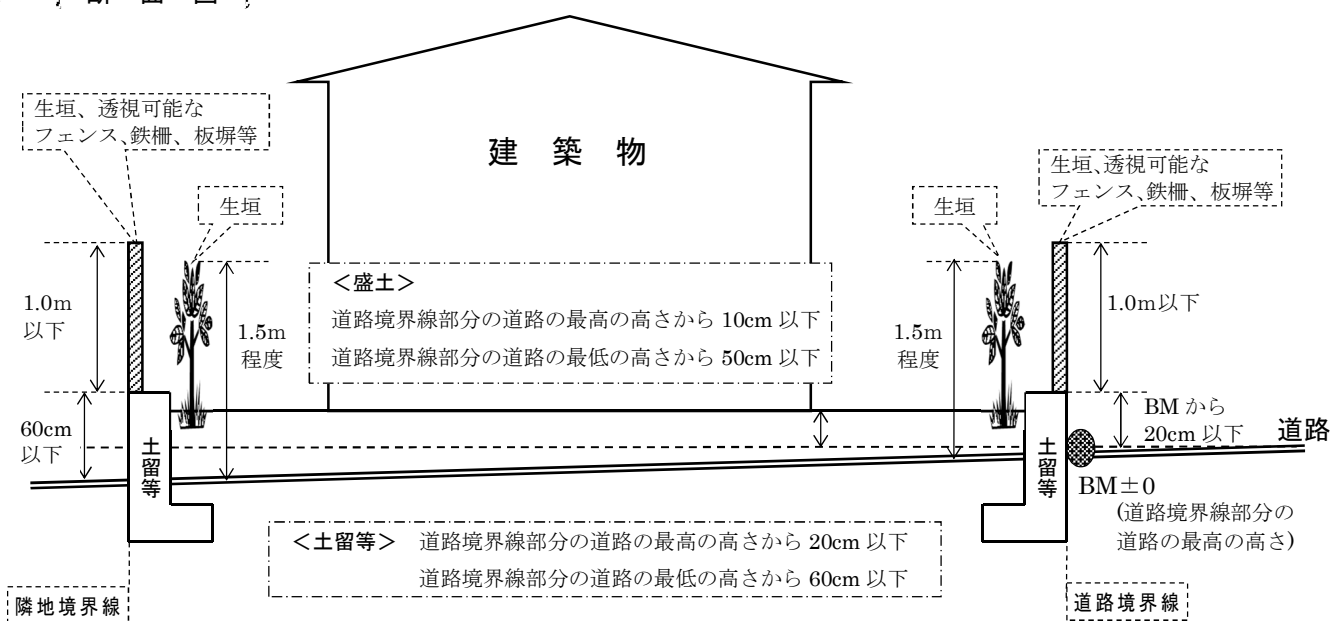


＜壁面の位置の制限＞

沿道施設地区：壁面等から国道13号との道路境界線までの距離は3.0m以上とする。その他の道路境界線及び隣地境界線までの距離は、1.5m以上とする。

その他の地区：壁面等から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、1.5m以上とする。

断面図



＜垣・柵の構造＞

道路境界線部分の道路の高さから1.5m程度以下の生垣

50%以上透視可能で高さが基礎天端より1.0m以下のフェンス、鉄柵等

道路境界線部分…道路境界線より1.5m以上離れた場合は、高さが基礎天端より1.0m以下の補強CB、石、レンガ、板塀も可とする。

隣地境界線部分…一面につき基礎天端の上方1.0mの見付面積が1/2以下透視可能な補強CB、石、レンガ、板塀も可とする。

地区計画では、防災や環境を考慮して、壁面の位置や工作物及び垣、柵の構造を定めています。

天童南部地区地区計画

区域概要図

