

# 老野森地区地区計画

…商住協調地区として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します。

### 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することができます。

### 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することができます。

### 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、居住環境をつくるすることができます。

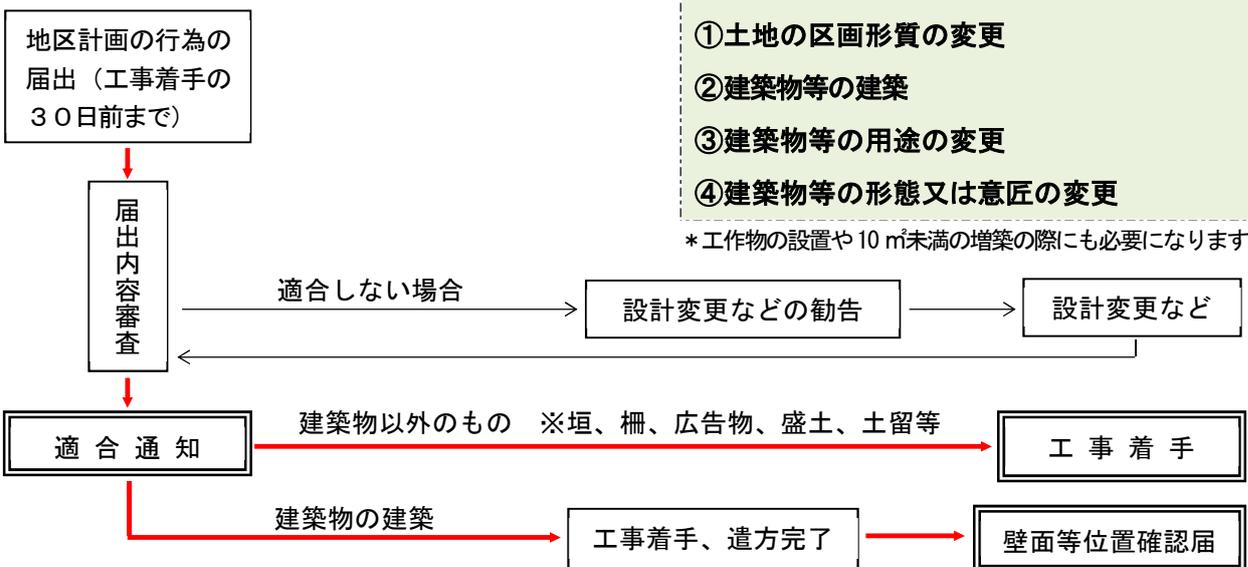
○ 盛土の高さを制限することで、過度の盛土による居住環境の悪化を防ぎ、日照や通風スペースを確保した、良好な居住環境をつくることができます。

### 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することができます。

○ 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することができます。

## 地区計画の手続き



### <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。

# 老野森地区地区計画

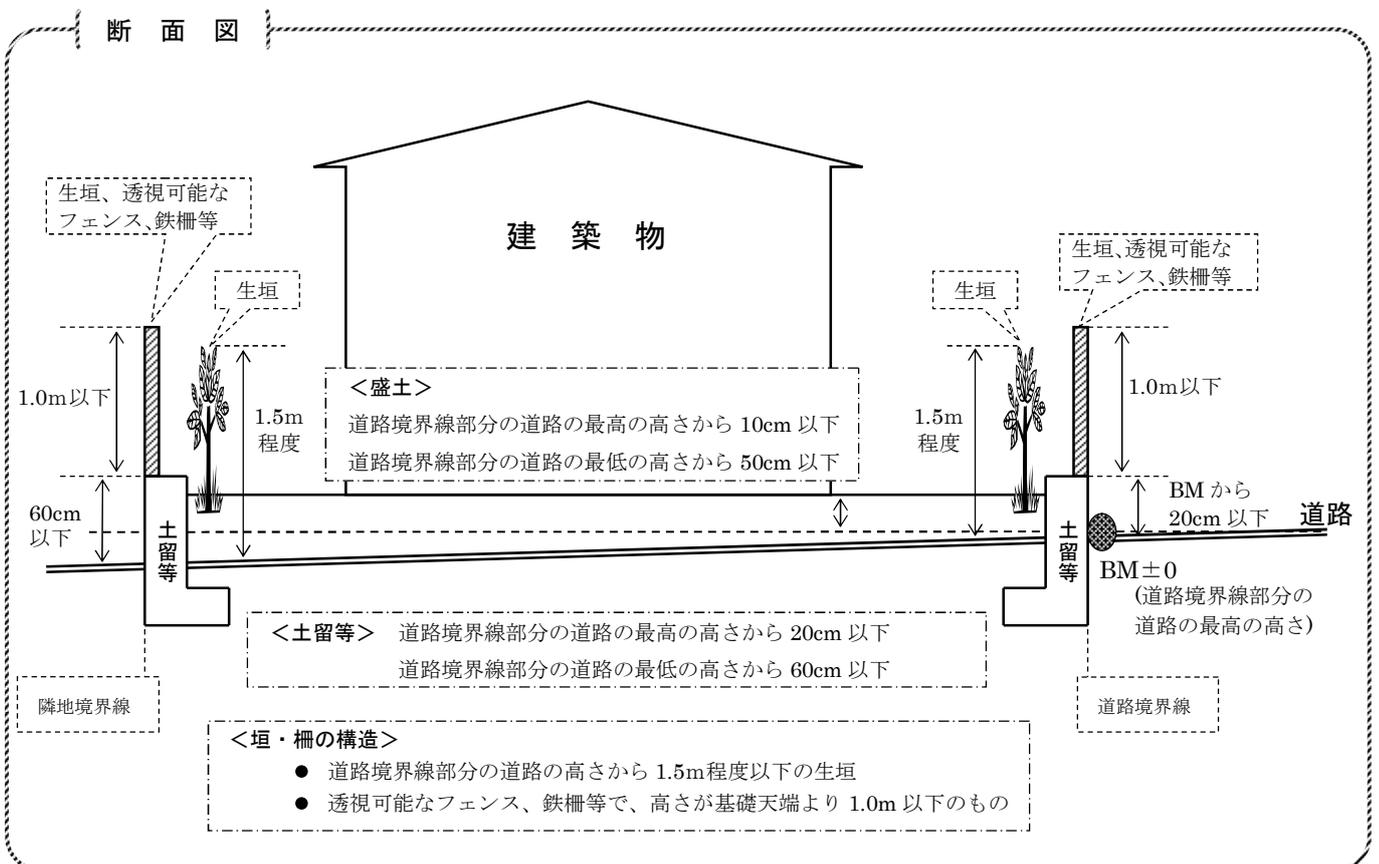
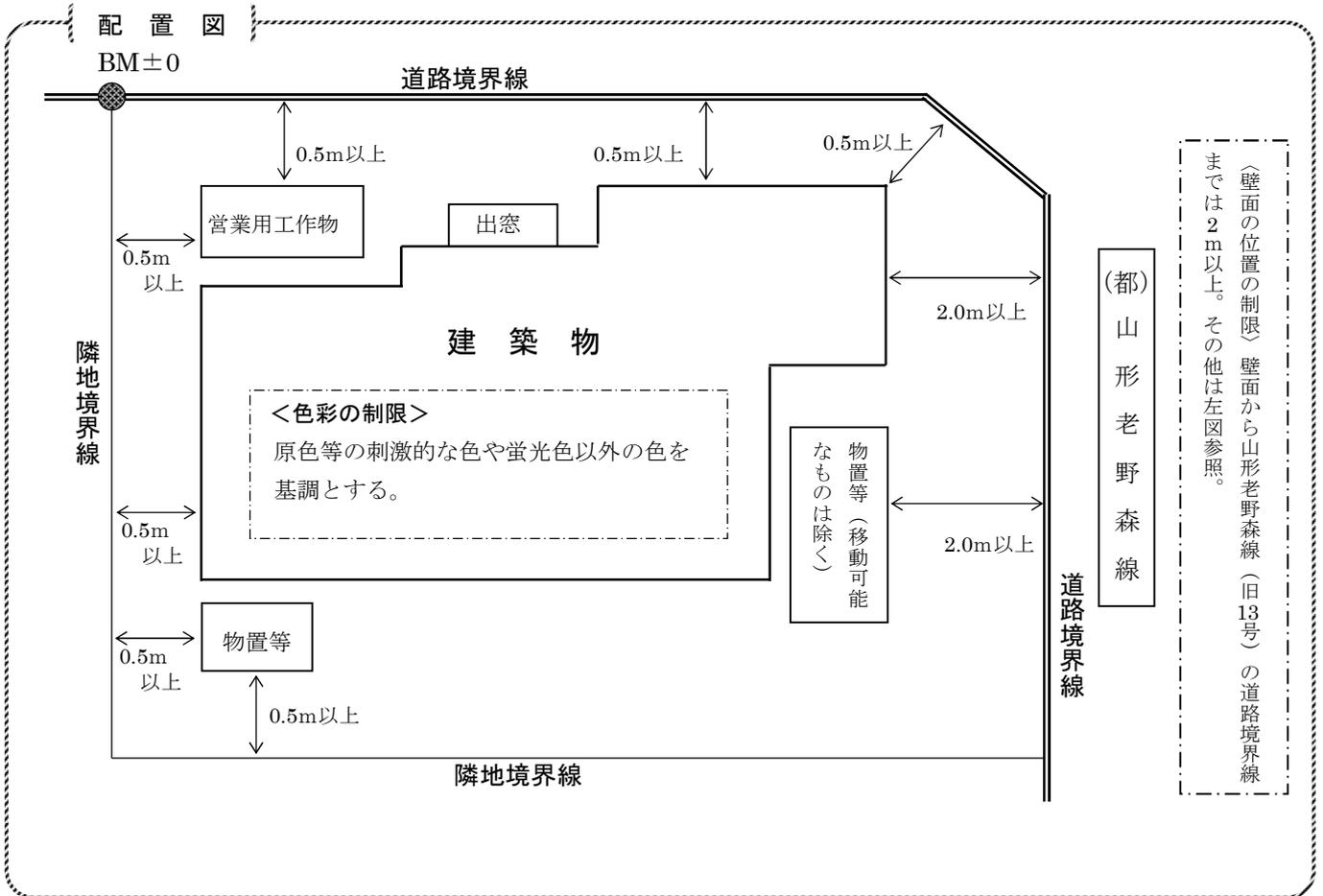
老野森地区は、南側に隣接する天童駅周辺の商業業務地区と一体的な商業拠点ゾーンとして、都市機能の充実及び形成を図ることにより、賑わいと市民の身近な交流のある生活感あふれる商住協調地区としてのまちづくりが期待されています。

## 地区計画の概要

内 容	商業業務地区 (商業地域)
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) 都市計画道路山形老野森線の道路に面する倉庫 (3) 自動車教習所 (4) テレホンクラブその他これに類するもの (5) キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホール等風俗店営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条1項若しくは同条第4項に規定する風俗営業(マージャン、パチンコ屋は除く。)又は、アダルトショップ等風俗関連営業 (6) 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 2 次の各号に掲げる土地利用をしてはならない。 (1) コイン洗車場(併設のものを除く。) (2) 資材置場(所属のものを除く。)
建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、200㎡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はない。 (1) 本地区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) 土地区画整理法第9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。)から都市計画道路山形老野森線の道路境界線までの距離を2.0m以上とし、その他の道路については、道路境界線までの距離を0.5m以上とする。ただし、次の各号に掲げるものについては、この限りではない。 (1) 道路の隅切りに面する部分で、道路境界線までの距離が0.5m以上のもの (2) 本地区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 (3) 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 (4) 公益施設で、用途上又は構造上やむを得ないもの
建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物の屋根及び外壁の色彩は、原色等の刺激的な色又は蛍光色以外の色を基調とする。 2 本地区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。 3 広告・看板等の色彩は、原色等の刺激的な色又は蛍光色以外のものを基調とすることとし、形や素材についても奇抜なものではないこと。ただし、一時的なものはこの限りではない。 4 建築物又は工作物の地盤面の高さは、次の各号のいずれか高いほうの高さ以下とする。ただし、都市計画道路山形老野森線に面する建築物等の地盤面の高さについては、当該道路境界線から壁面等後退線までは、当該道路歩道とほぼ同じような高さとする。 (1) 道路境界線部分の道路の最低の部分の高さより50cm以下 (2) 道路境界線部分の道路の最高の部分の高さより10cm以下
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ほうの高さ以下とする。 (1) 道路境界線部分の道路の最低の部分の高さより60cm以下 (2) 道路境界線部分の道路の最高の部分の高さより20cm以下 2 垣又は柵の構造は、次の各号に掲げるものとする。ただし、門柱、門扉及び本地区区計画に係る都市計画の決定時において現に設置されているもの、並びに他法令等の規定により設置が義務づけられているものについてはこの限りではない。 (1) 生垣で、高さが道路境界線部分の道路の高さより1.5m程度以下のもの (2) 透視可能なフェンス、鉄柵等で高さが基礎天端より1.0m以下のもの

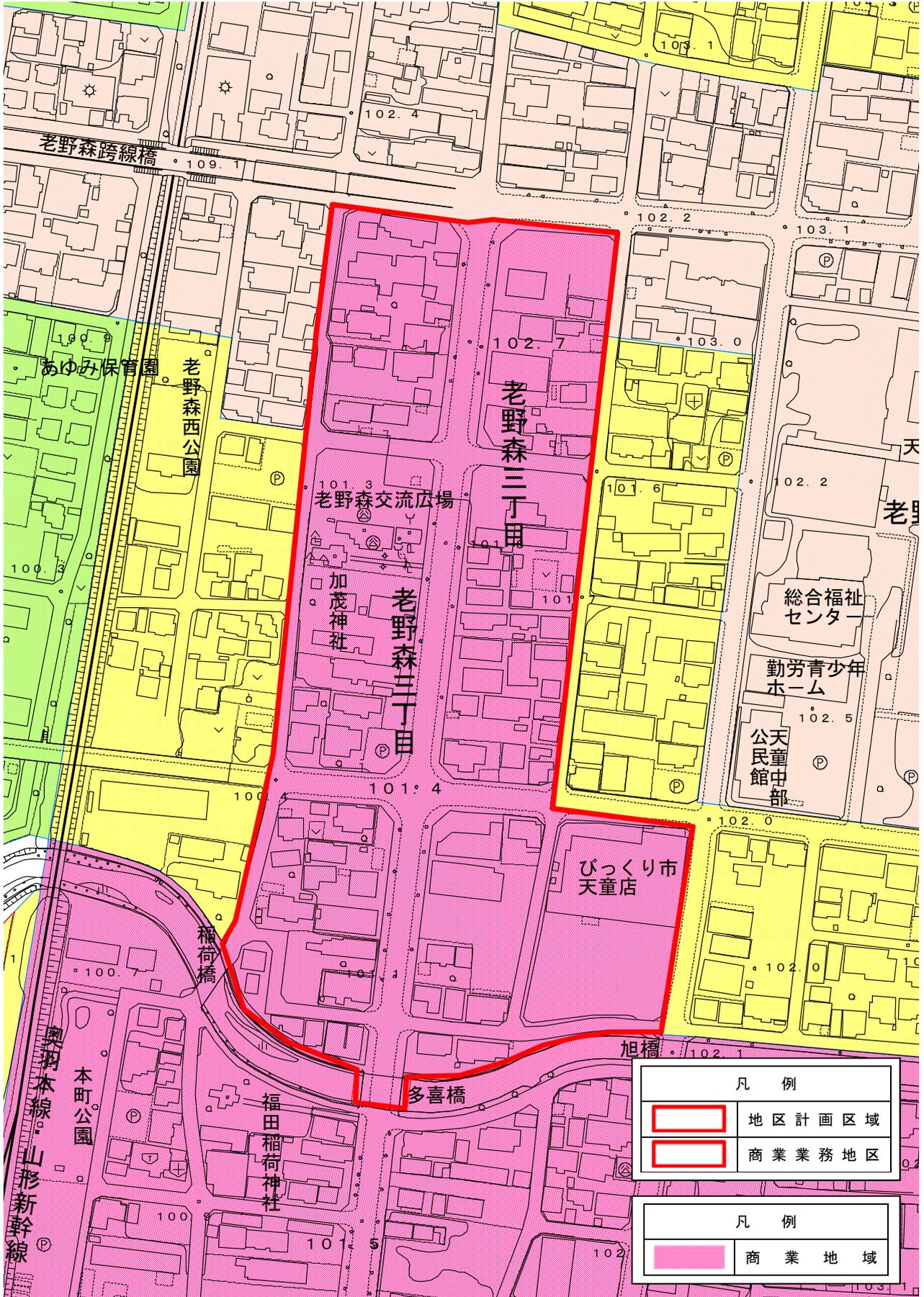
# 老野森地区地区計画概要図

(最低敷地面積 200㎡)



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。

# 老野森地区地区計画区域概要図



凡 例	
	地区計画区域
	商業業務地区

凡 例	
	商業地域