

天童駅西地区地区計画

…小鳥がさえずり緑あふれる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。

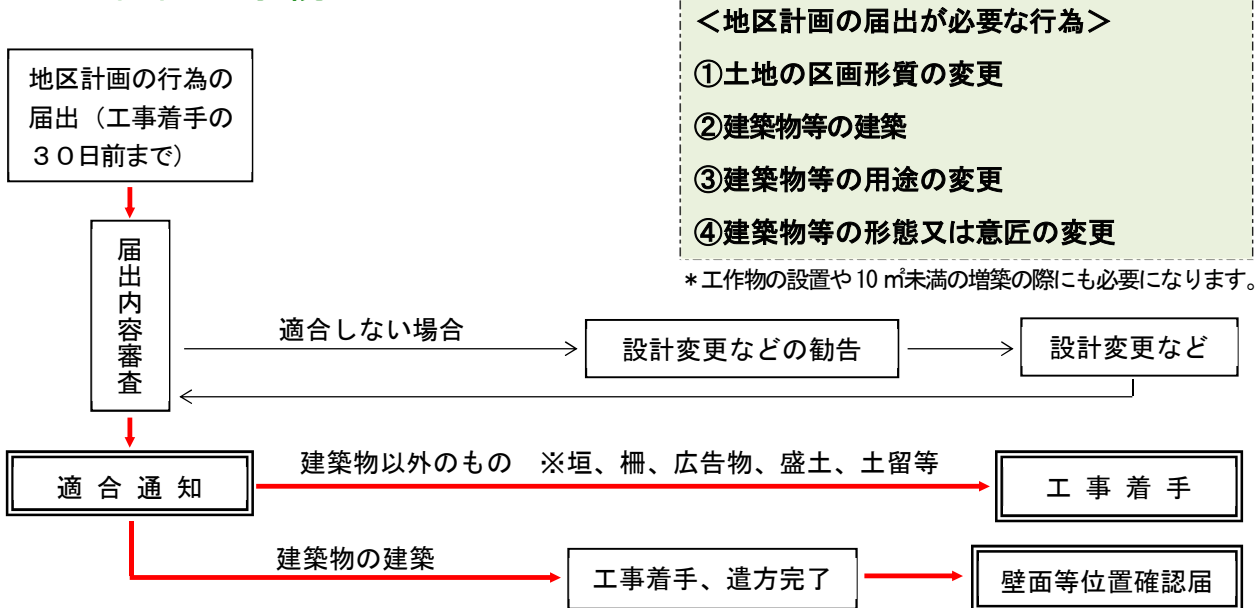
⑤建築物等の形態又は意匠の制限

○ 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。

天童駅西地区地区計画

天童駅西地区は、土地区画整理事業によって JR 天童駅の西側に形成された新しい市街地で、利便性に富んだ立地条件から、優良な住宅や店舗、事務所などの集積が進んでいます。

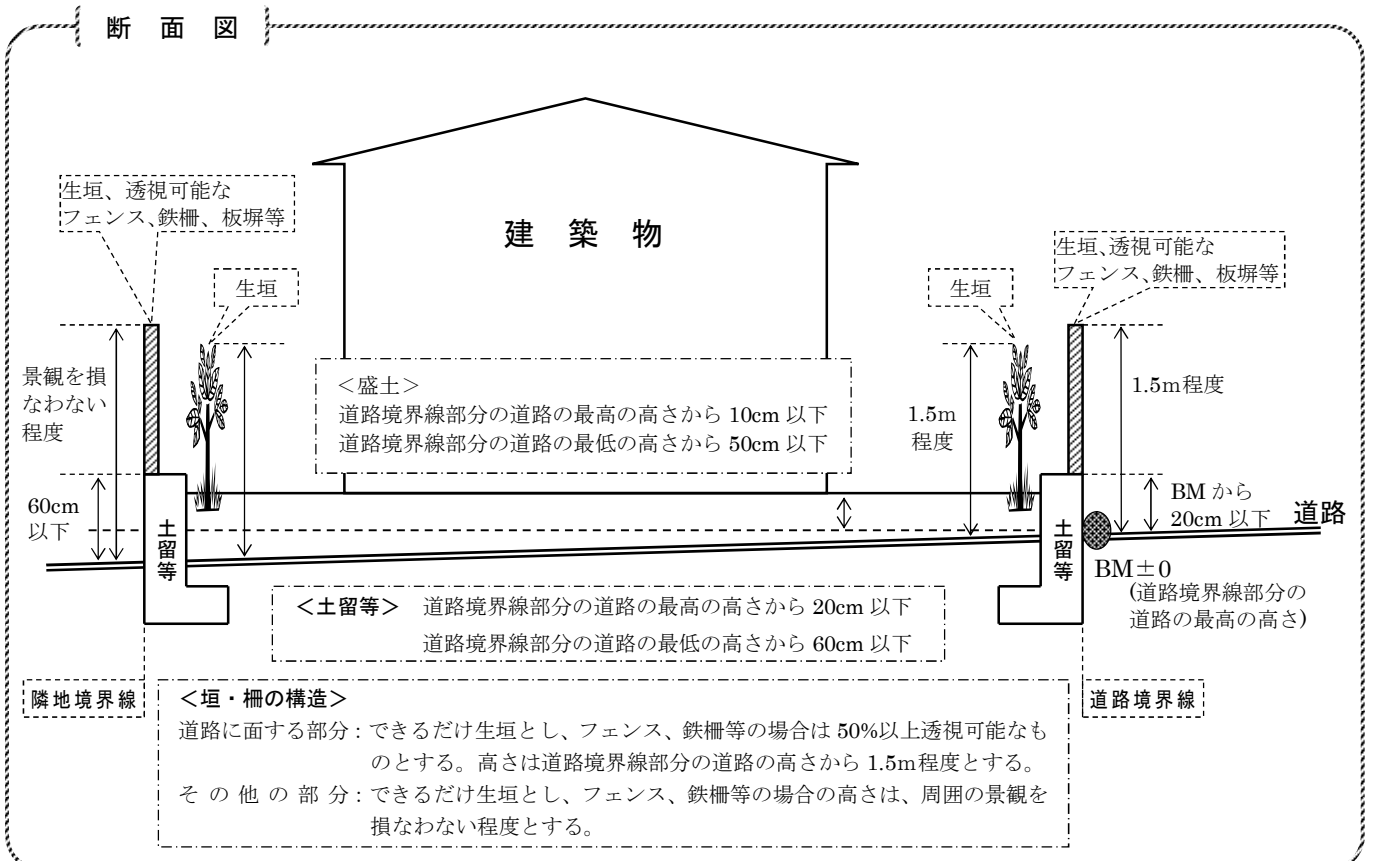
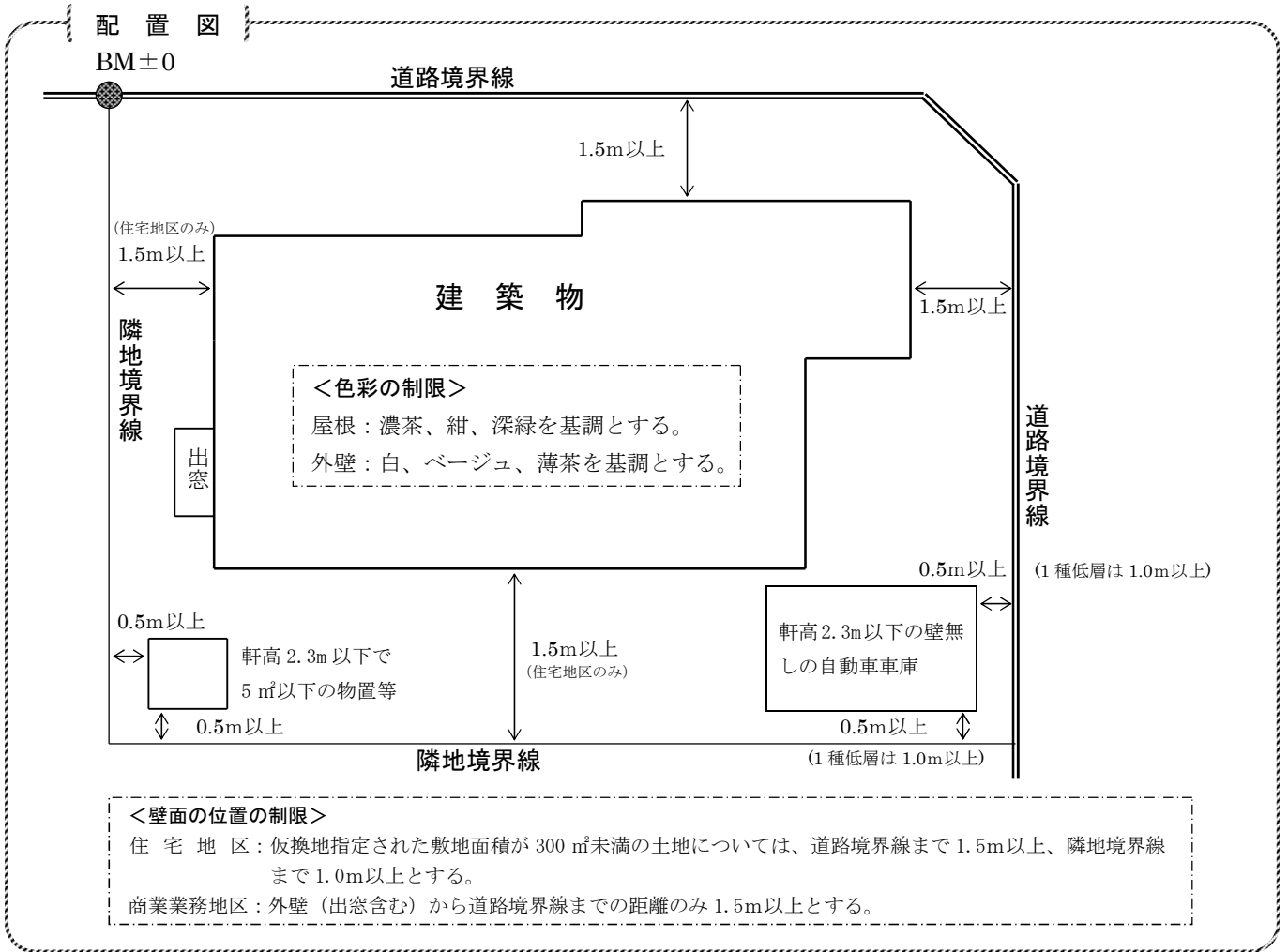
よって、天童市の西の玄関口としてふさわしい、ゆとりと潤いのある快適な環境のまちづくりが期待されています。

地区計画の概要

内 容	商 業 業 務 地 区 (商業、近隣商業)	住 宅 地 区 (第一種低層住居専用、第一種中高層住居専用、第一種住居、第二種住居)
盛土の制限	<p>過度な盛土による住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。</p> <p>① 道路境界線部分の道路の最低の高さより 50 cm</p> <p>② 道路境界線部分の道路の最高の高さより 10 cm</p>	
建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 畜舎その他これに類するもの</p> <p>(2) 倉庫（ただし、併設の商品置き場は除く。）</p> <p>(3) 工場（ただし、第一種住居地域に建築できるものは除く。）</p> <p>(4) 住宅の用途に供するもの（都市計画道路駅西線に面する建築物の1階部分）</p>	<p>畜舎その他これに類するものは建築してはならない。</p>
建築物の敷地面積の最低限度	<p>建築物の敷地面積は、200㎡以上でなければならない。</p> <p>ただし、本地区区計画に係る都市計画決定時において、現に建築物の敷地として使用されている土地及び土地区画整理法第98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についてはこの限りでない。</p>	
建築物の壁面の位置の制限	<p>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。）から道路境界線までの距離は1.5m以上とする。</p> <p>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。</p>	<p>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。ただし、仮換地指定された敷地面積が300㎡未満の土地については、隣地境界線までの距離を1.0m以上とする。</p> <p>また、次の各号に掲げるものについてはこの限りでない。</p> <p>(1) 軒の高さが2.3m以下の壁無しの自動車車庫で、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0.5m(第1種低層住居専用地域内においては1.0m)以上のもの</p> <p>(2) 軒の高さが2.3m以下で、かつ、延べ面積が5㎡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0.5m以上のもの</p>
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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。</p> <p>2 建築物の外壁の色彩は、白、ベージュ、薄茶を基調としたものとする。</p> <p>3 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。</p>	
垣又は柵の構造の制限	<p>1 道路に面する部分の垣又は柵の構造はできるだけ生垣とし、フェンス・鉄柵等を設置する場合は50%以上透視可能なものとする。</p> <p>また、高さは、道路境界線部分の道路の高さから1.5m程度とする。</p> <p>2 その他の部分の垣又は柵の構造はできるだけ生垣とし、フェンス・鉄柵等を設置する場合の高さは周囲の景観をそこなわない程度とする。</p> <p>3 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。</p> <p>① 道路境界線部分の道路の最低の高さより60 cm</p> <p>② 道路境界線部分の道路の最高の高さより20 cm</p>	

天童駅西地区地区計画概要図

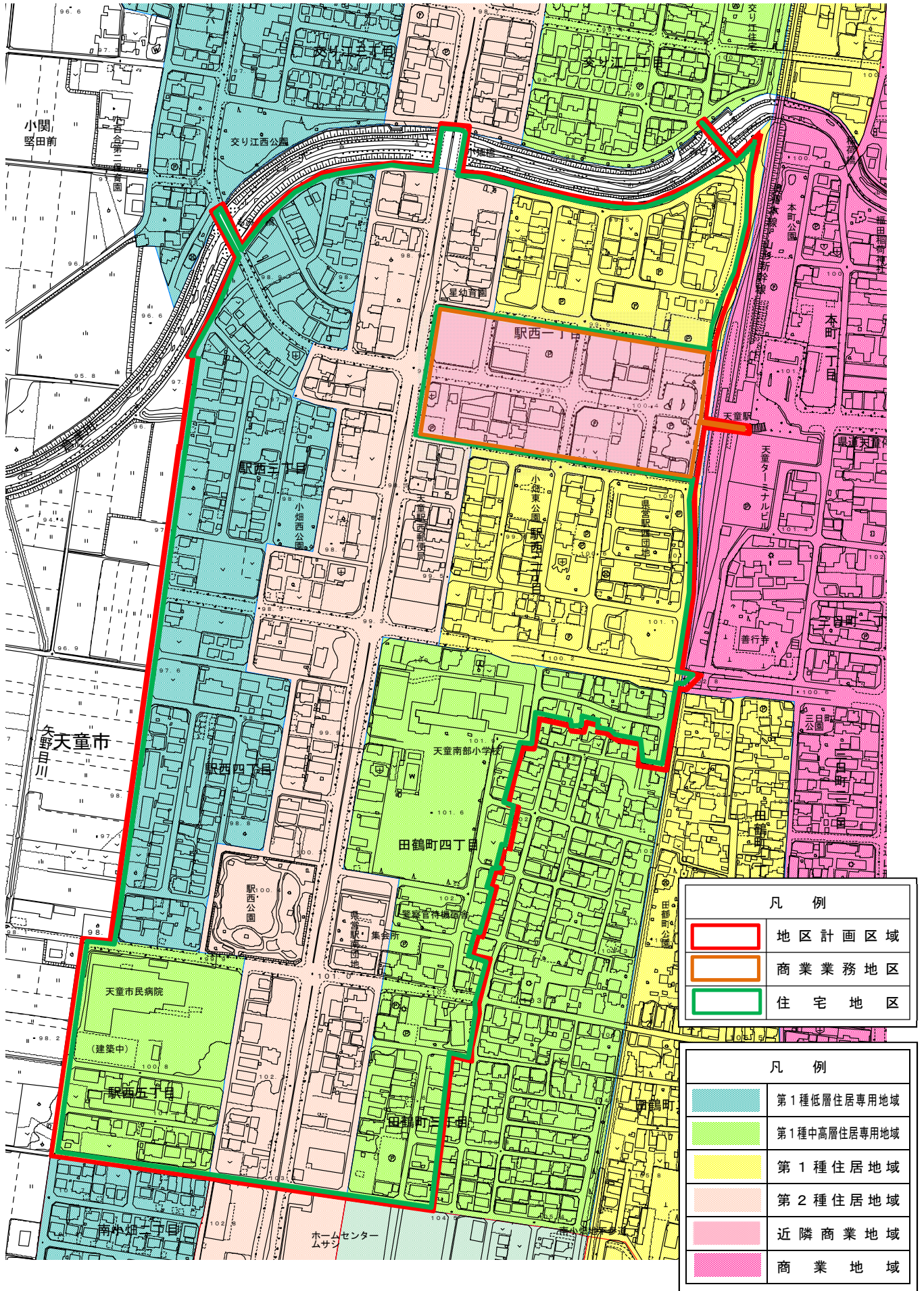
(最低敷地面積：200㎡)



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。

天童駅西地区地区計画

区域概要図



凡 例	
	地区計画区域
	商業業務地区
	住宅地区

凡 例	
	第1種低層住居専用地域
	第1種中高層住居専用地域
	第1種住居地域
	第2種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域