

天童北部地区地区計画

…せせらぎと緑のアメニティタウンを目指して…

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。

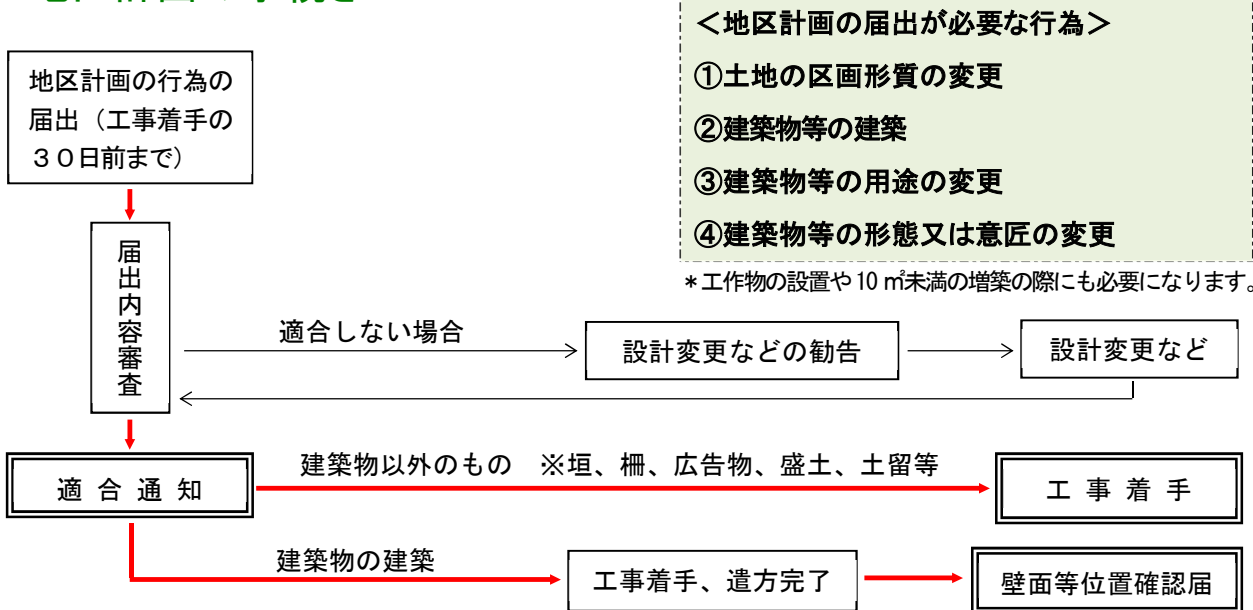
⑤建築物等の形態又は意匠の制限

○ 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



- 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。

天童北部地区地区計画

天童北部地区は、国道13号に接するとともに、JR乱川駅が地区内にあり、さらに山形空港までは車で約10分という利便性の高い立地条件になっています。

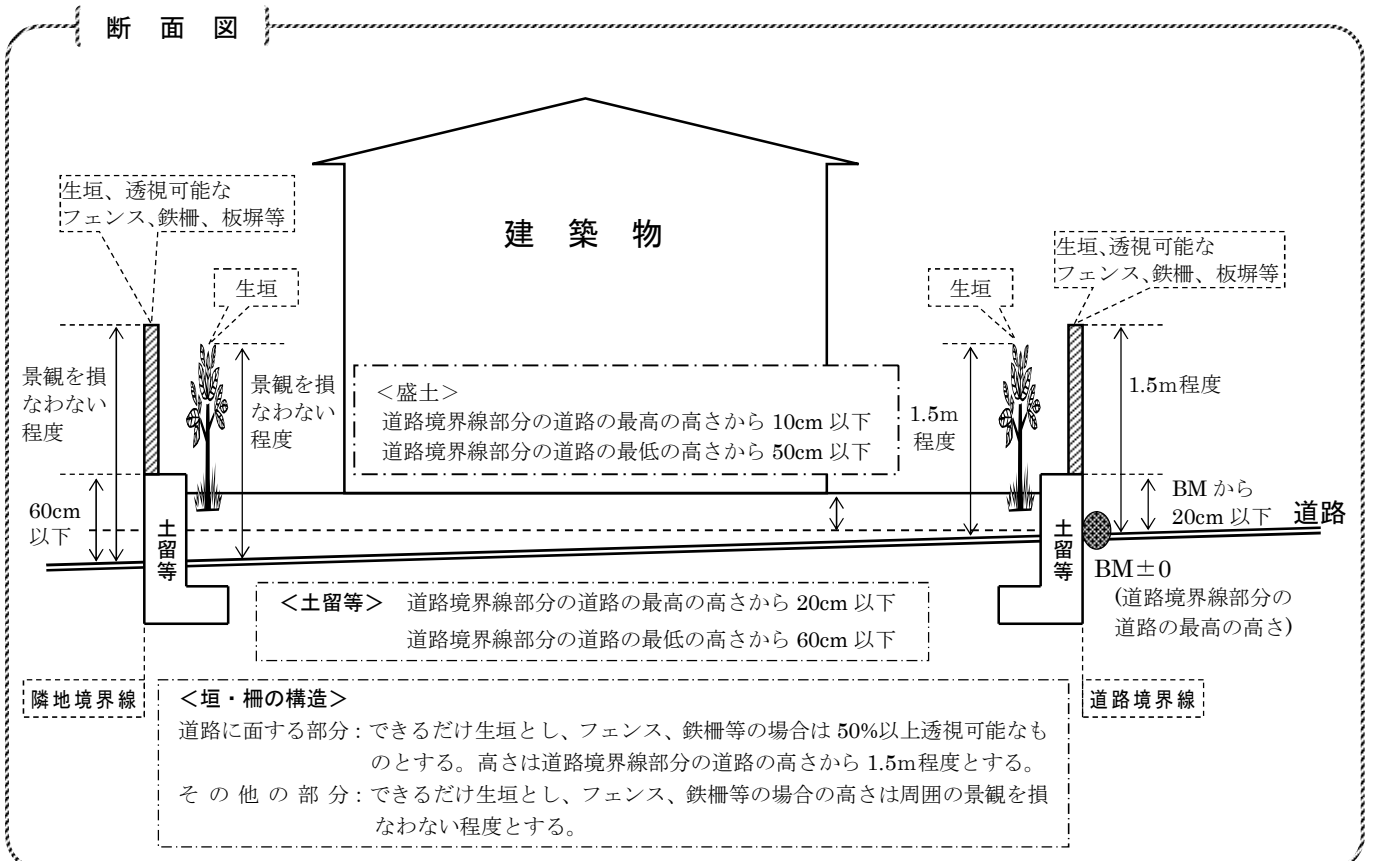
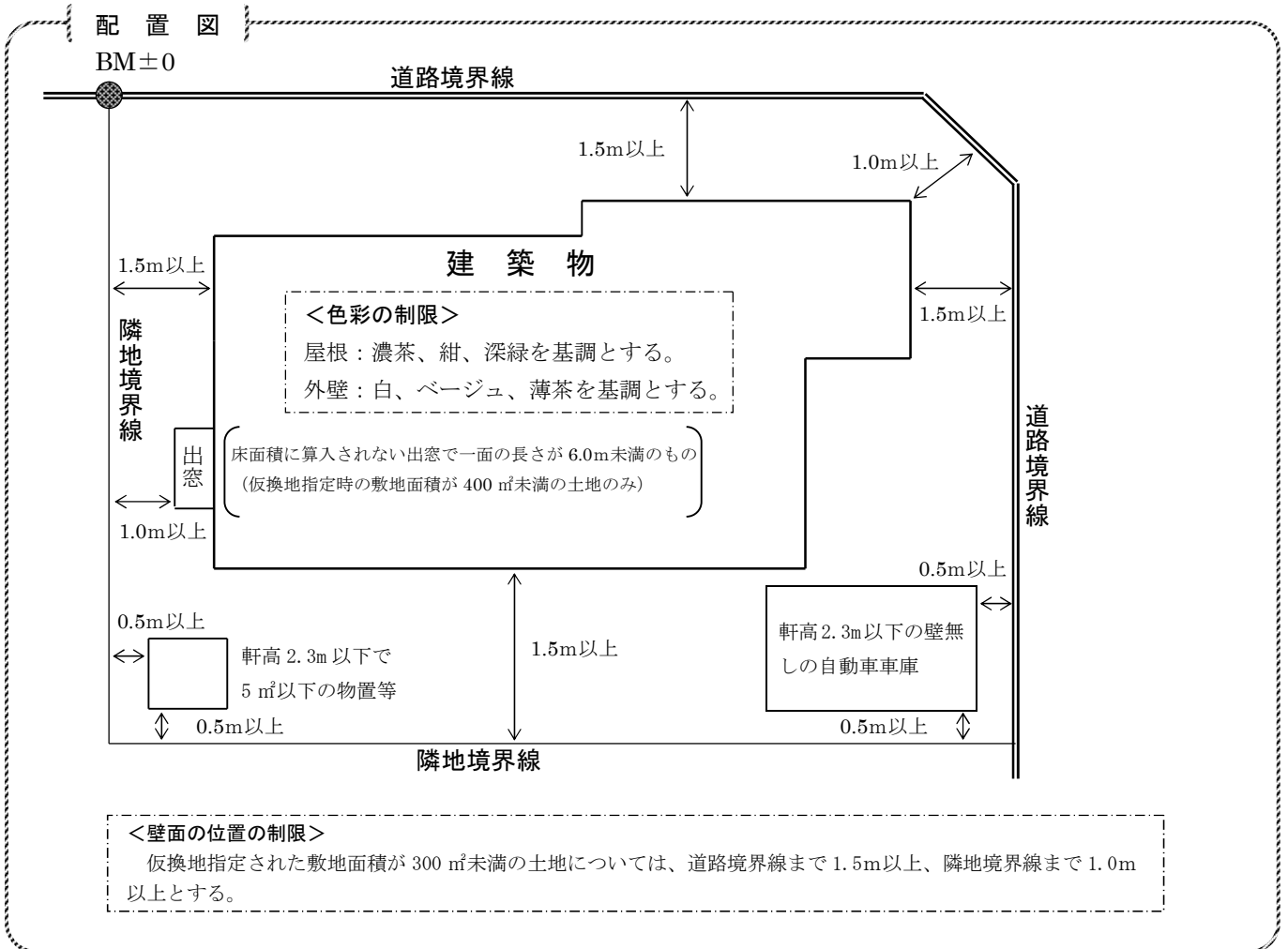
南側は、押切川をはさんで既成住宅地に隣接しており、良好な市街地の形成が期待されている地区です。

地区計画の概要

内 容	住 宅 地 区 (第一種住居、準住居、準工業)	工 業 業 務 地 区 (工業)
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50cm ② 道路境界線部分の道路の最高の高さより10cm</p>	
建築物等の用途の制限	<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、180㎡以上でなければならない。</p> <p>ただし、本地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>	<p>建築物の敷地面積は、280㎡以上でなければならない。</p> <p>ただし、本地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仮換地指定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。）若しく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1.5m以上とする。</p> <p>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) 建築物の壁面等から道路の隅切り部分の道路境界線までの距離が1.0m以上のもの (2) 敷地面積が400㎡未満の土地で、隣地境界線に面する床面積に算入されない出窓のうち、一面につきその長さが6.0m未満であり、隣地境界線までの距離が1.0m以上のもの (3) 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以上のもの (4) 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。 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。 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。</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。 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。 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は高さは周囲の景観をそこなわない程度とする。 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。 ① 道路境界線部分の道路の最低の高さより60cm ② 道路境界線部分の道路の最高の高さより20cm</p>	

天童北部地区地区計画概要図

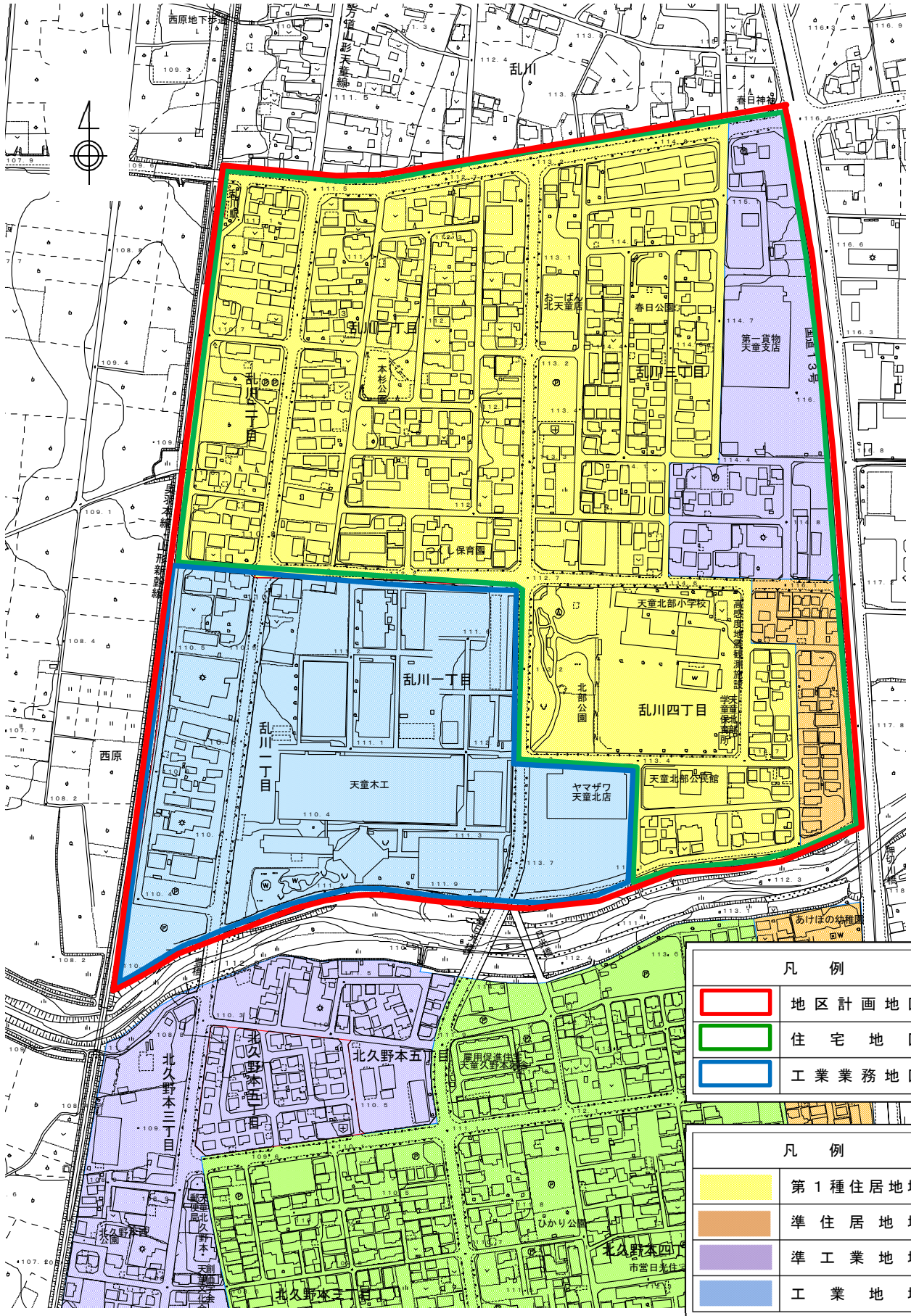
(最低敷地面積：住宅地区…180㎡、工業業務地区…280㎡)






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。

天童北部地区地区計画

区域概要図



凡 例	
	地区計画地区
	住宅地区
	工業業務地区

凡 例	
	第1種住居地域
	準住居地域
	準工業地域
	工業地域