

南小畑地区地区計画

…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。

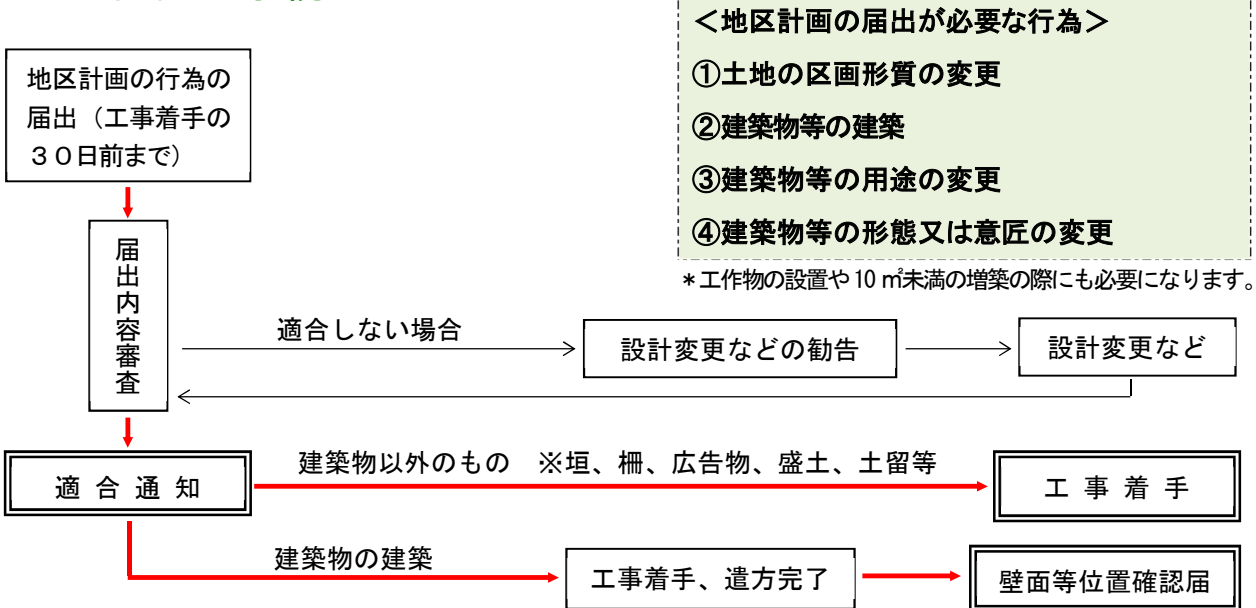
⑤建築物等の形態又は意匠の制限

○ 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。

南小畑地区地区計画

南小畑地区は、新たな住宅地の供給のために、平成5年度に土地地区画整理事業に着手しました。

特に、地区の北側に隣接し、既に地区計画制度を導入してまちづくりを進めている天童駅西地区と一体となった良好な居住環境づくりが期待されています。

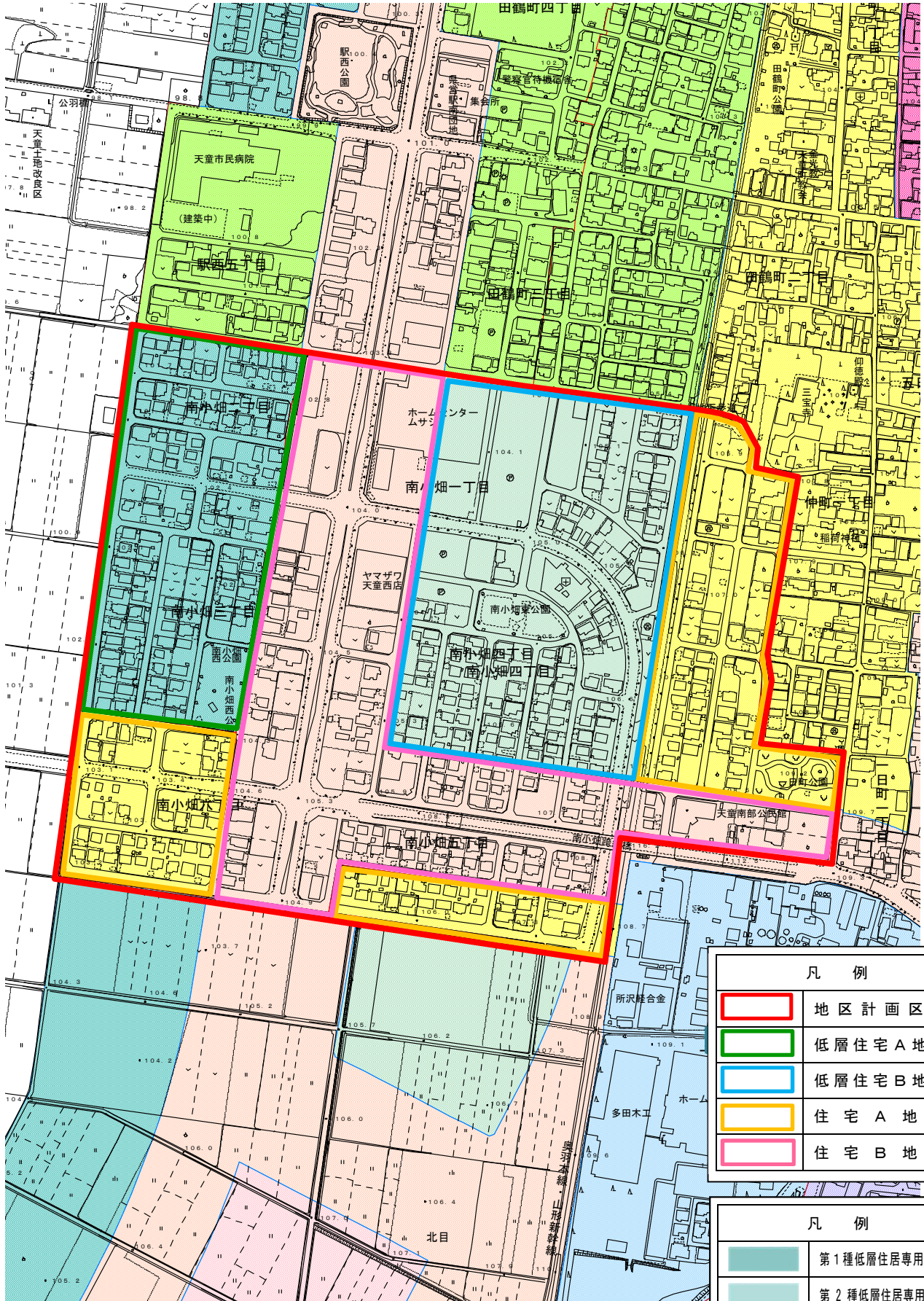
地区計画の概要

内容	低層住宅A地区 (第一種低層住居専用)	低層住宅B地区 (第二種低層住居専用)	住宅A地区 (第一種住居)	住宅B地区 (第二種住居)
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50cm ② 道路境界線部分の道路の最高の高さより10cm			
建築物等の用途の制限	<p>1 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) 共同住宅、長屋、寄宿舎(寮を含む。以下同じ。)又は下宿。ただし、公営住宅はこの限りでない。</p>	<p>1 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) 共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿。ただし、公営住宅はこの限りでない。</p> <p>(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</p>	<p>1 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) 共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿。ただし、公営住宅はこの限りでない。</p> <p>(3) 倉庫(附属のものを除く。)</p> <p>(4) 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</p> <p>(5) ホテル又は旅館</p>	<p>1 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) 共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿。ただし、公営住宅はこの限りでない。</p> <p>(3) 倉庫(附属のものを除く。)</p> <p>(4) 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</p> <p>(5) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所その他これらに類するもの</p> <p>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。</p>
建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、230㎡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) 土地地区画整理事業法第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 (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、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1.0m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1.0m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2.3m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0.5m(第一種又は第二種低層住居専用地域内においては1.0m)以上のもの (7) 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			
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**

- 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60cm
 - ② 道路境界線部分の道路の最高の高さより20cm
- 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) 50%以上透視可能なフェンス、鉄柵等で、高さが基礎天端より1.0m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1.0m以下で、かつ、道路境界線より1.5m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1.0m以下で、かつ、一面につき基礎天端の上方1.0m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

南小畑地区地区計画 区域概要図



凡 例	
	地区計画区域
	低層住宅A地区
	低層住宅B地区
	住宅A地区
	住宅B地区

凡 例	
	第1種低層住居専用地域
	第2種低層住居専用地域
	第1種住居地域
	第2種住居地域