

# 天童温泉南地区地区計画

…観光地としての魅力あ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。

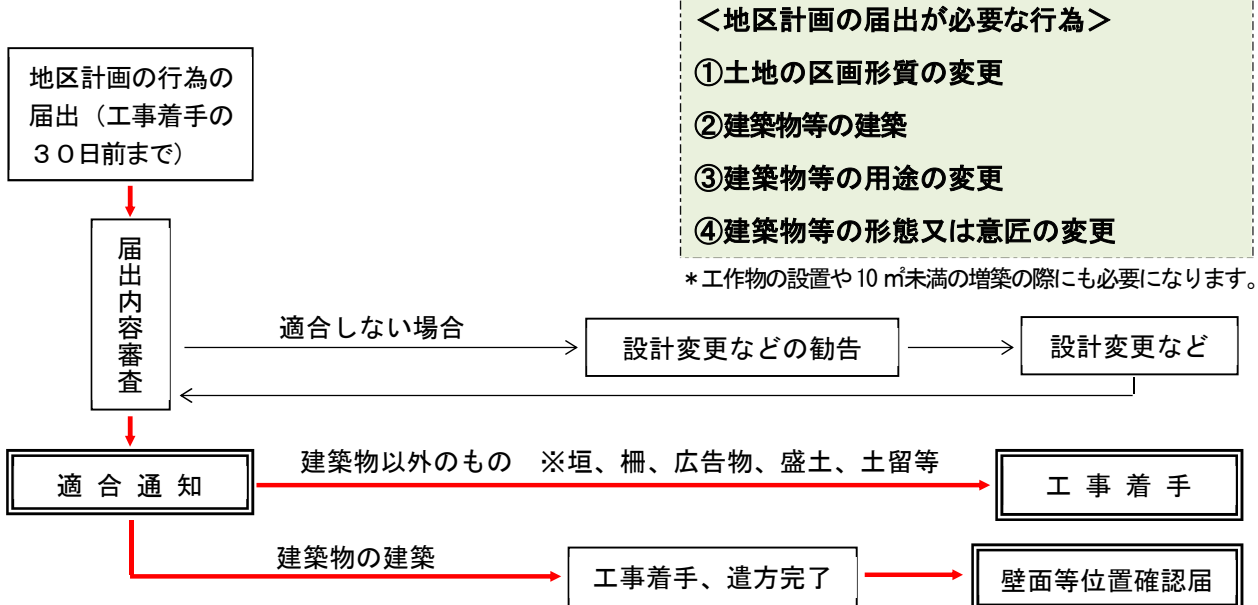
### ⑤建築物等の形態又は意匠の制限

○ 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。

# 天童温泉南地区地区計画

天童温泉南地区は、北側に隣接する温泉街の再整備や新たな誘客施設の整備などにより、観光地としての魅力を一層高めることが求められている。さらに、市民が憩い、市内外の人々との交流を繰り広げる、文化活動の新たな拠点としての期待も寄せられている。

## 地区計画の概要

内容	住宅地区 (第一種住居地域)	観光商業地区 (商業地域)	商業業務地区 (商業地域)
建築物等の用途の制限	<p>1 次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) ホテル又は旅館</p> <p>(2) ボウリング場、スケート場、水泳場 ゴルフ練習場(室内のみで行うものは除く。)</p> <p>(3) ゲームセンター その他これらに類するもの</p> <p>(4) テレホンクラブその他これらに類するもの</p> <p>(5) 学校教育法(昭和22年法律第22号)第1条に規定する学校</p> <p>(6) 専修学校又は各種学校</p> <p>(7) 図書館、博物館その他これらに類するもの</p> <p>(8) 公衆浴場</p> <p>(9) 自動車教習所</p> <p>(10) 倉庫(附属のものを除く。)</p> <p>(11) 畜舎その他これに類するもの</p>	<p>1 次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(2) ゴルフ練習場(室内のみで行うものは除く。)</p> <p>(3) 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</p> <p>(4) テレホンクラブその他これらに類するもの</p> <p>(5) マージャン屋、パチンコ屋、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等風俗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7月10日法律第122号)第2号第1項及び同条第5項に規定する風俗営業又は性風俗特殊営業</p> <p>(6) 学校教育法(昭和22年法律第22号)第1条に規定する学校</p> <p>(7) 病院、診療所</p> <p>(8) 自動車教習所</p> <p>(9) 倉庫(附属のものは除く。)</p> <p>(10) 畜舎その他これに類するもの</p>	<p>1 次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 国道13号に接する敷地に建設する住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(2) 都市計画道路山形神町線、同北目天童線又は20m幅員の区画道路に接する敷地に建設する専用住宅(併用住宅で1階の道路に面する部分を住宅にするもの以外は除く。)</p> <p>(3) ゴルフ練習所(室内のみで行うものは除く。)</p> <p>(4) 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</p> <p>(5) テレホンクラブその他これらに類するもの</p> <p>(6) マージャン屋、パチンコ屋、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等風俗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7月10日法律第122号)第2号第1項及び同条第5項の規定する風俗営業又は性風俗特殊営業</p> <p>(7) 学校教育法(昭和22年法律第22号)第1条に規定する学校</p> <p>(8) 自動車教習所</p> <p>(9) 倉庫(附属のものは除く。)</p> <p>(10) 畜舎その他これに類するもの</p>
	<p>2 次の各号に掲げる用途の土地利用を行ってはならない。</p> <p>(1) コイン洗車場(併設のものを除く。)</p> <p>(2) 資材置場(附属のものを除く。)</p> <p>(3) 自動販売機等の単独設置</p>		
建築物等の敷地面積の最低限度	<p>建築物の敷地面積は、230㎡以上でなければならない。</p> <p>ただし、次の各号に掲げるものについては、この限りではない。</p>	<p>建築物の敷地面積は、500㎡以上でなければならない。</p> <p>ただし、次の各号に掲げるものについては、この限りではない。</p>	<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、次の各号に掲げるものについては、この限りではない。</p>
	<p>(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</p> <p>(2) 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</p> <p>(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</p>		
建築物等の壁面の位置の制限	<p>建築物の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以上でなければならない。ただし、次の各号に該当するものについては、この限りではない。</p> <p>(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</p> <p>(2) 仮換地指定が行われた敷地で、指定時に奥行又は間口の最短の部分が1.1m未満の場合における隣地境界線までの距離が1.0m以上のもの</p> <p>(3) 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</p> <p>(4) 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</p> <p>(5) 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</p>	<p>建築物の壁面等(外壁、出窓又は柱の最も外側の面)から道路境界線までの距離は、国道13号までは3.0m以上、その他の道路境界線までの距離は1.5m以上とし、隣地境界線までの距離は1.0m以上でなければならない。ただし、次の各号に該当するものについては、この限りではない。</p> <p>(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1.0m以上のもの</p> <p>(2) 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</p> <p>(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</p> <p>(4) 公益施設で、用途上又は構造上やむを得ないもの</p>	

<b>建築物等の壁面の位置の制限</b>	<p>(6) 公益施設で、用途上又は構造上やむを得ないもの</p> <p>(7) 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</p> <p>(8) 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>		
<b>建築物等の高さの限度</b>	<p>建築物及び工作物（屋外広告物は除く。）の高さは、道路境界線部分の道路の最高の高さから1.3m以下とする。</p>	<p>工作物の高さは、道路境界線部分の道路の最高の高さから1.3m以下とする。</p>	
<b>建築物等の形態又は意匠の制限</b>	<p>1 建築物の屋根の色彩は、濃茶、紺、深緑又は無彩色を基調とする。</p> <p>2 建築物の外壁の色彩は、薄茶、ベージュ、クリーム又は無彩色を基調とする。</p> <hr/> <p>3 広告物は、次に掲げるものは設置してはならない。</p> <p>(1) 屋上利用広告又は電力柱等利用広告。ただし、一時的なものはこの限りではない。</p> <p>(2) 原色等の刺激的な色又は蛍光色を基調としたもの</p> <p>(3) ネオンサイン、イルミネーション、電光掲示板等の電飾の光が点滅するもの。ただし、一時的なものはこの限りではない。</p> <p>(4) 道路、河川もしくは公園の敷地又は敷地の上空を占用するもの</p> <p>4 建築物等の敷地の緑化は、敷地内空地の5%以上の緑地を配置し、植栽、管理する。（一戸建ての自己専用住宅の敷地は除く。）</p> <p>5 建築物等の敷地の雨水処理は、トレンチ、浸透枳、透水性舗装を設置し、地下浸透する。</p> <p>6 建築物に専ら業務用の搬入、搬出に使用する出入口を設けるときは、敷地内に搬入、搬出を行う車両のための荷さばきスペースを設けなければならない。</p> <hr/> <p>7 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に該当するものでなければならない。</p> <p>(1) 道路の道路境界線部分の最低の高さから50cm以下</p> <p>(2) 道路の道路境界線部分の最高の高さから10cm以下</p>	<p>1 建築物の屋根の色彩は、無彩色又は低彩度のものを基調とする。</p> <p>2 建築物の外壁の色彩は、無彩色又は低彩度のものを基調とする。</p> <hr/> <p>7 建築物又は工作物の地盤面の高さは、道路の道路境界線部分の最高の高さと同程度の高さとする。ただし、道路より地盤面が高くなる部分の高さの差は、1.0m以下でなければならない。</p>	
<b>垣又は柵の構造の制限</b>	<p>1 垣又は柵の構造は、道路境界線部分に設けるものについては第1号から第3号までに掲げるもの、隣地境界線部分に設けるものについては、第1号、第2号又は第4号に掲げるものでなければならない。ただし、門又は防犯上必要なものについては、この限りではない。</p> <p>(1) 生垣で、高さが1.5m程度のもの</p> <p>(2) 透視可能なフェンス、鉄柵などで、高さが基礎天端から1.0m以下のもの</p> <p>(3) 板塀、石積、コンクリートブロックなどの塀で、道路境界線から1.5m以上後退し、かつ、高さが基礎天端から1.0m以下のもの</p> <p>(4) 板塀、石積、コンクリートブロックなどの1/2以上透視可能な塀で、高さが基礎天端から1.0m以下のもの</p> <hr/> <p>2 垣、柵などの基礎又は土留、擁壁の高さは、次の各号のいずれかに該当するものでなければならない。</p> <p>(1) 道路境界線部分の道路の最低の高さから60cm以下</p> <p>(2) 道路境界線部分の道路の最高の高さから20cm以下</p>	<p>1 垣又は柵の構造は、道路境界線部分に設けるものについては、第1号に掲げるもの、隣地境界線部分に設けるものについては、第1号、第2号に掲げるものでなければならない。ただし、門又は防犯上必要なものについては、この限りではない。</p> <p>(1) 生垣で、高さが1.5m程度のもの</p> <p>(2) 透視可能なフェンス、鉄柵などで、高さが基礎天端から1.0m以下のもの</p> <hr/> <p>2 垣、柵などの基礎の高さ又は土留、擁壁などの高さは、道路境界線部分の道路の最高の高さから10cm以下でなければならない。ただし、道路より地盤面が高くなる部分の地盤面と垣、柵などの基礎の高さ又は土留、擁壁などの高さの差は、10cm以下でなければならない。</p>	<p>1 垣又は柵の構造は、次の各号のいずれかに掲げるものでなければならない。ただし、門又は防犯上必要なものについては、この限りではない。</p> <p>(1) 生垣で、高さが1.5m程度のもの</p> <p>(2) 透視可能なフェンス、鉄柵などで、高さが基礎天端から1.0m以下のもの</p>



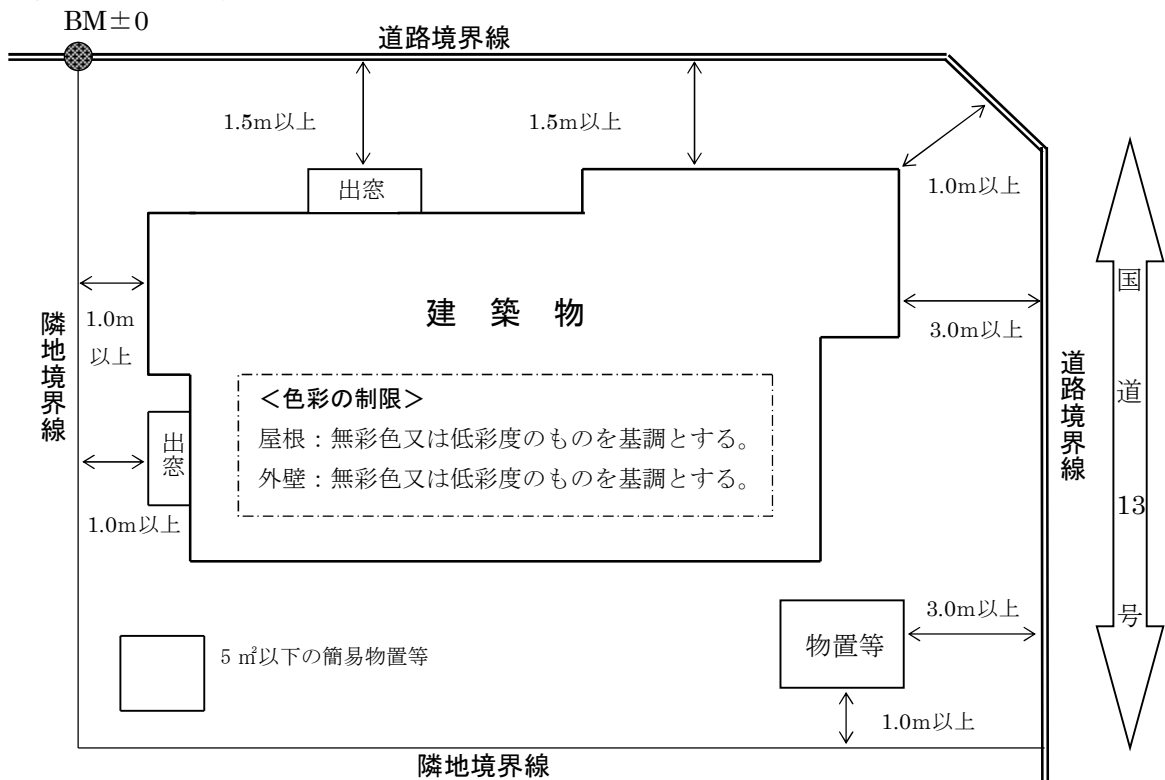
# 天童温泉南地区地区計画概要図

観光商業地区

商業業務地区

(最低敷地面積 観光商業地区…500㎡・商業業務地区…200㎡)

## 配置図

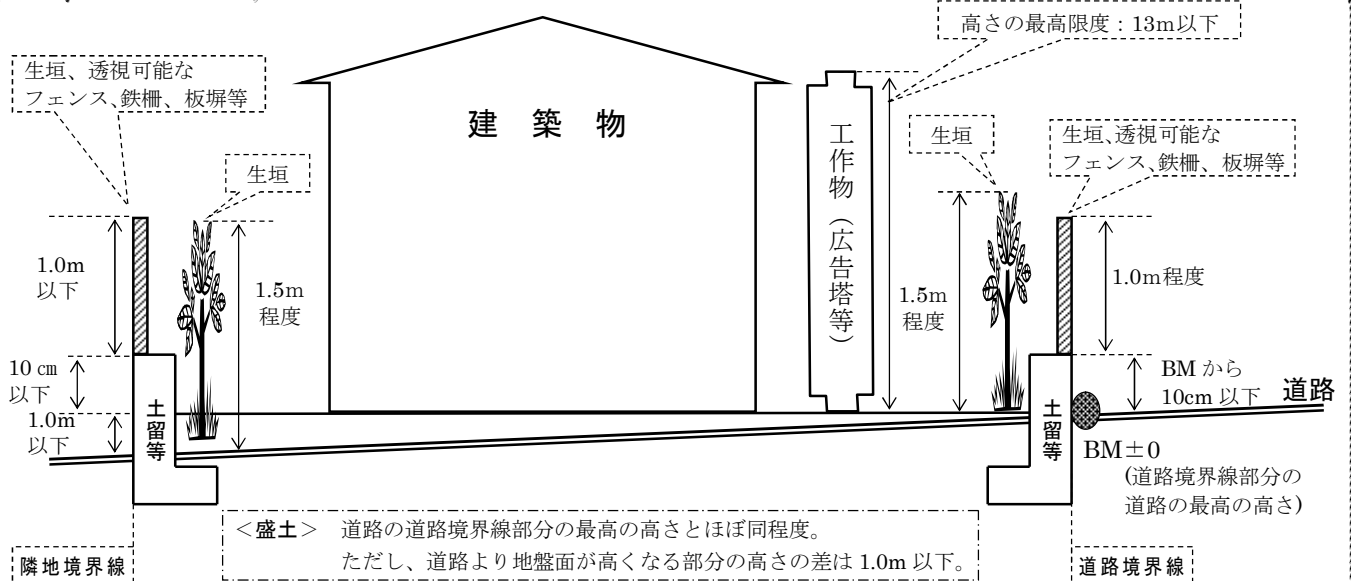


〈壁面の位置の制限〉壁面から国道13号線の道路境界線までは3m以上、それ以外の道路の道路境界線までは1.5m以上、道路の隅切り部分及び隣地境界線までは1.0m以上。

＜色彩の制限＞  
屋根：無彩色又は低彩度のものを基調とする。  
外壁：無彩色又は低彩度のものを基調とする。

- 雨水浸透施設を設置すること。
- 敷地内空地の5%以上を緑化すること（一戸建て自己専用住宅を除く）。
- 業務用搬入・搬出の出入口を設けるときは、車両の荷さばきスペースを確保すること。

## 断面図



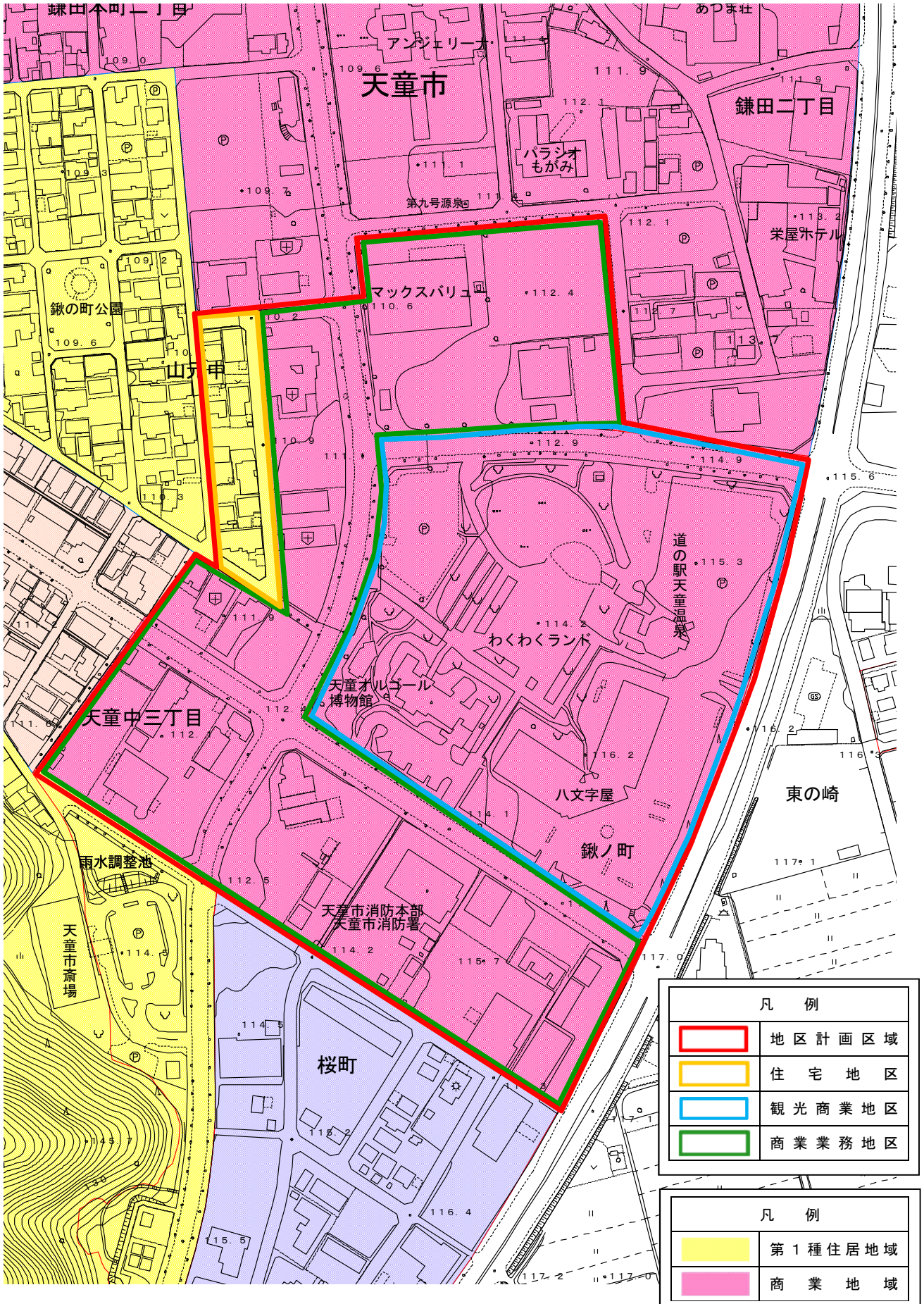
〈盛土〉 道路の道路境界線部分の最高の高さと同程度。ただし、道路より地盤面が高くなる部分の高さの差は1.0m以下。

＜垣・柵の構造＞ 門又は防犯上必要なものについては適用除外  
観光商業地区：道路境界線部分…生垣（1.5m程度）  
隣地境界線部分…生垣（1.5m程度）、透視可能なフェンスや鉄柵等（高さが基礎天端から1.0m以下）  
商業業務地区…生垣（1.5m程度）  
透視可能なフェンスや鉄柵等（高さが基礎天端から1.0m以下）

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。



# 天童温泉南地区地区計画 区域概要図



凡例	
	地区計画区域
	住宅地区
	観光商業地区
	商業業務地区

凡例	
	第1種住居地域
	商業地域