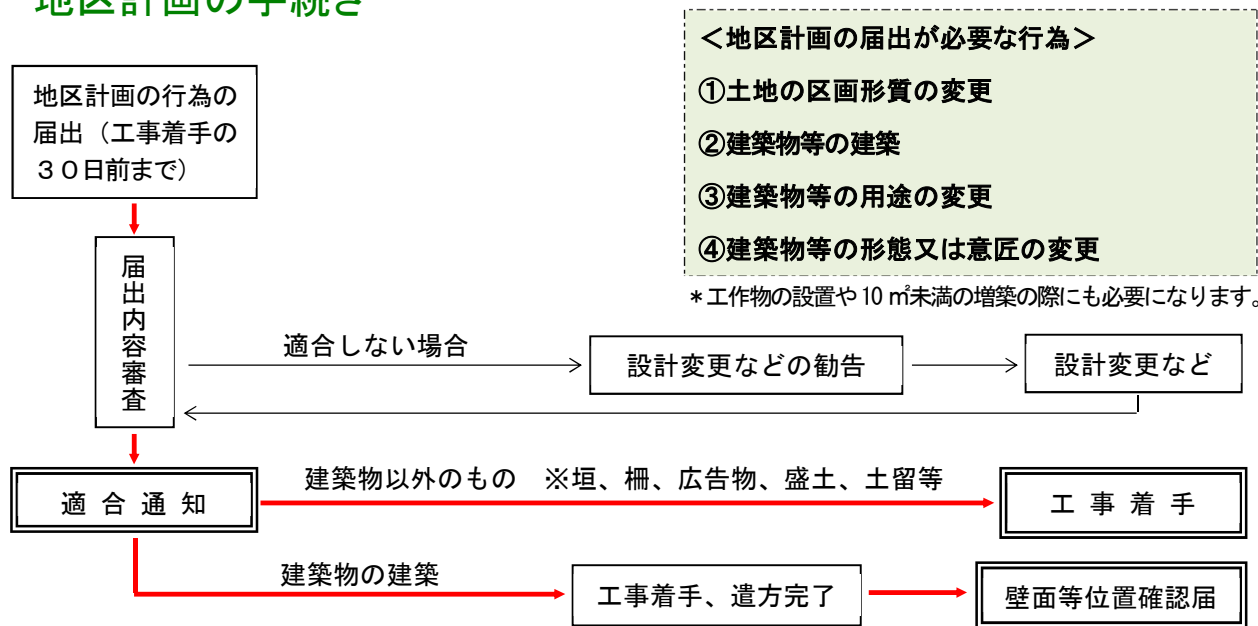


天童くのもと地区地区計画

名称	天童くのもと地区 地区計画	
位置	天童市北久野本五丁目の一部	
面積	約2.2ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、JR奥羽本線天童駅より北へ約2.2kmに位置し、都市計画道路久野本乱川線沿いに発達した準工業地域である。工場等移転に伴う工場等の跡地の活用を図ることが必要とされているため、宅地分譲により、職住近接を保ちながら安心して暮らせるまちづくりが期待されている。</p> <p>これらのまちづくりを具体化するために、建築物の高さを12m以下とし、建築物の用途制限について定めた地区計画を策定し、やすらぎのある街並みの形成を目標とするものである。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	職住近接を保ちながら安心して暮らせる住環境の形成並びにその維持及び保全に努め、街並み景観の向上を図るため、高さを制限した住宅地区としての土地利用を図るものである。
	地区施設の整備の方針	地区の形状や周辺の道路状況を勘案した区域内道路及び公園を整備する。
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <p>(1) 青少年に悪影響を与えるような遊戯風俗施設等の建築物を防ぎ、地区の方針に沿った土地利用を誘導するため、「建築物等の用途の制限」を定める。</p> <p>(2) 敷地の細分化等のミニ開発による環境の悪化を防止し、ゆとりのある居住環境の形成と維持、保全を図るため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。</p> <p>(3) 日照、通風、落雪、堆雪、緑化等のスペースが確保され、災害にも強い、ゆとりと潤いのある居住環境の形成と維持及び保全を図るため、「壁面の位置の制限」を定める。</p> <p>(4) 本市の自然景観の中心を構成する、奥羽山系、月山等の眺望及び沿道景観を保全するとともに、圧迫感を抑えた居住環境の維持、保全を図るため「建築物等の高さの最高限度」を定める。</p> <p>(5) 都市景観の形成並びに維持及び保全を図るため、次のとおり「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」を定める。</p> <p>ア 建築物の屋根の色彩の制限 イ 建築物の外壁の色彩の制限 ウ 建築物等の雨水処理浸透施設の設置 エ 屋外広告物の設置及び意匠の制限 オ 街並みの連続性を保ち、圧迫感を抑制するための盛土の制限</p> <p>(6) ブロック塀等を制限し、安全性や開放感を高めるとともに、生垣の設置促進により、季節感と潤いのある街並みの形成と維持、保全を図るため、「垣又は柵の構造の制限」を定める。</p>

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。

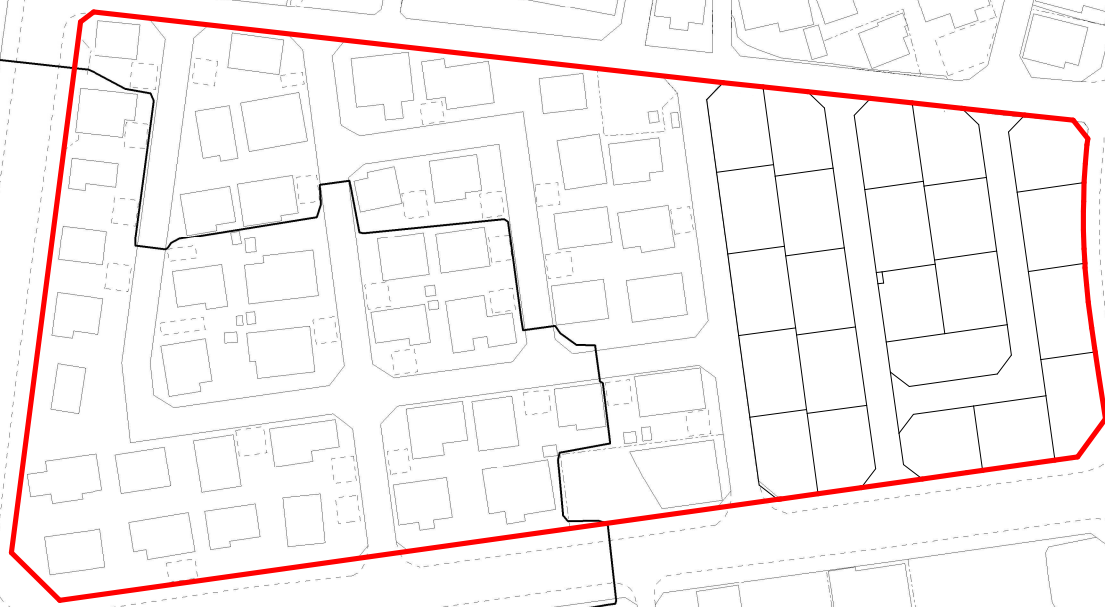
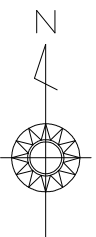
- 市に建築確認申請を提出する場合は、建築確認申請と一緒に都市計画課に提出ください。
- 民間の審査機関に建築確認申請を提出する場合は、事前に都市計画課に提出ください。

天童くのもと地区地区計画

地区計画の概要

内 容	住宅地区
建築物等の用途の制限	1 建築してはならない建築物 (1) 畜舎 (2) 単独倉庫 (3) 単独工場 (4) ゴルフ練習所、バッティング練習場等 (5) ホテル、旅館 (6) 共同住宅、寄宿舎、下宿 (7) マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場等 (8) 自動車教習所 (9) カラオケボックス等 (10) ゲームセンター (11) キャバレー等 (12) 単独車庫 2 設置してはならない施設 (1) 洗車場(併設の物は除く。) (2) 資材置場(附属のものは除く。) (3) 単独設置の自動販売機 (4) 性的好奇心をそそる物品を販売するための自動販売機
容積率の最高限度	10/10
建蔽率の最高限度	6/10
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。
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれらに代わる柱の面(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。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) 敷地面積が300㎡未満の土地における建築物の壁面等から隣地境界線までの距離が1.2m以上のもの (2) 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 (3) 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 (4) 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 (5) 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
壁面後退区域における工作物の設置の制限	土留め、擁壁、フェンス等の基礎の高さは、道路境界線部分の道路の最低の高さから60cm以下又は最高の高さから20cm以下とする。
建築物等の高さの最高限度	地盤面から12m以下とする。
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 敷地の地盤面の高さは、道路境界線部分の道路の最低の高さから50cm以下又は最高の高さから10cm以下とする。 2 建築物の屋根の色彩は、マンセル表色系で別表に掲げるものとし、落ち着いた色を基調とするとともに、周囲の景観に影響を与えないものとする。 3 建築物の外壁の色彩は、マンセル表色系で別表に掲げるものとし、落ち着いた色を基調とするとともに、周囲の景観に影響を与えないものとする。 4 建築物の屋根面の雨水及び敷地内の雨水は、浸透トレンチ、浸透柵、透水性舗装等を施工し、地下浸透処理するものとする。 5 広告板等で、設置してはならないもの (1) 本地区以外の施設のためのもの (2) 道路等を占用するもの、電柱等を利用するもの (3) 広告板等の色彩が原色等の刺激的な色又は蛍光色を基調とするもの (4) ネオンサイン、イルミネーション、電光掲示板等の点滅するもの
垣又は柵の構造の制限	地区内に設置する垣又は柵の構造はできるだけ生垣とし、次に掲げるものを設置する(設置延長が1.8m以下の門柱、門扉又は他法令等の規定により設置できるものは除く。) (1) 生垣で、道路境界線部分の道路の高さから1.5m以下のもの (2) フェンス、鉄柵、板塀等は、50%以上透視可能な構造とし、高さが基礎天端から1.0m以下又は道路境界線部分の道路の最高の高さから1.6m以下のもの
備 考	この制限の規定は、他法令で規定するもの、公益施設で用途上又は構造上やむを得ないものについては、適用除外とする。 なお、本計画の変更決定時において既に建築され、設置され、使用され若しくは利用されている建築物、工作物及びその敷地について、「壁面の位置の制限」から「垣又は柵の構造の制限」までの制限は、従前の制限を適用する。

天童くのもと地区地区計画 区域概要図



天童くのもと地区地区計画
地区面積：約2.2ha

凡 例	
	地区計画区域
	住宅地区