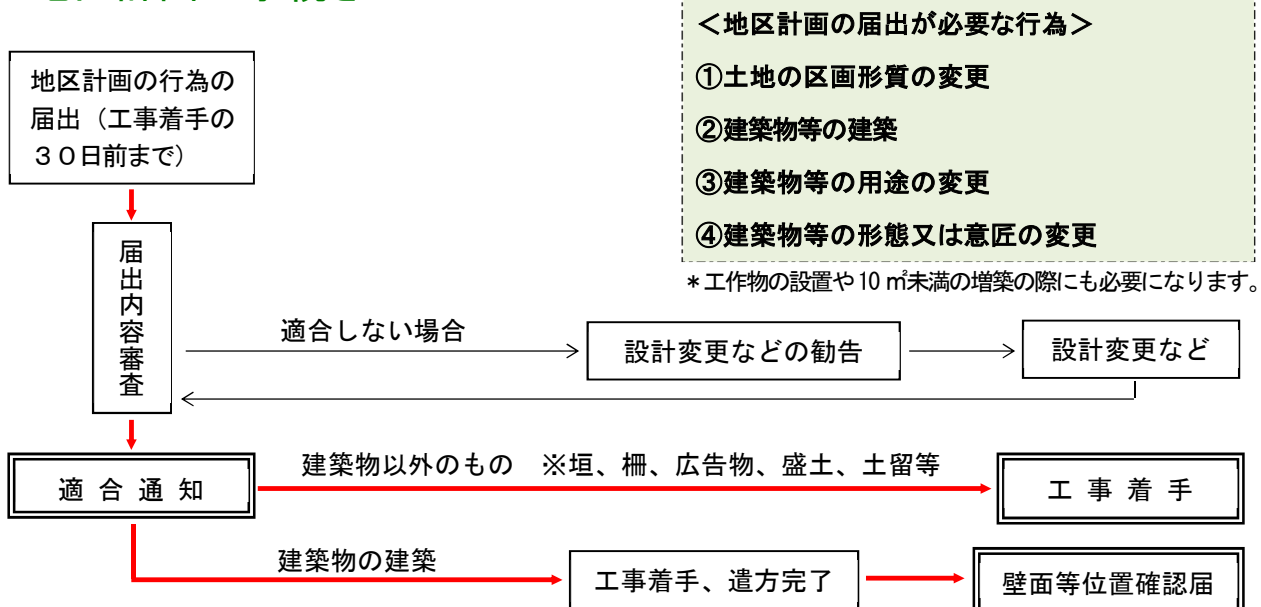


乱川山神地区地区計画

名称	乱川山神地区 地区計画	
位置	天童市大字乱川字東原の一部	
面積	約0.9ha	
区域の整備・開発・保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、JR乱川駅から北北東に約500m、本市市街化区域北端から約150mの市街化調整区域に位置し、神社、都市公園、樹園地等の緑豊かな環境を周辺に擁している。</p> <p>また、本地区は、距離的にもコミュニティ形成上も、近接した市街化区域と一体的な日常生活圏が形成されており、既に道路、下水道等の都市施設も相当程度整備されている地区である。</p> <p>本計画は、本地区の今後の土地利用に支障の生じることを未然に防ぐとともに、地区周辺の営農及び緑豊かな生活環境並びに既に整備された近隣の都市環境双方と調和のとれた、ゆとりある良好な居住環境の形成を図るものである。</p>
	土地利用の方針	本地区周辺の土地利用と調和のとれたゆとりある居住環境を形成するために、戸建専用住宅を主体とした低層の住宅地区とする。
	建築物等の整備方針	<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> <ol style="list-style-type: none"> (1) 低層の戸建専用住宅を主体とする地区の形成を図るため、「建築物等の用途の制限」を定める。 (2) 周辺の緑豊かな環境と調和のとれたゆとりある居住環境を形成するために「建築物の容積率の最高限度」及び「建築物の建ぺい率の最高限度」を定める。 (3) 敷地の細分化などを防ぎ、ゆとりある居住環境の形成及び維持を図るため、「建築物の敷地面積等の最低限度」を定める。 (4) 日照、通風、落雪、堆雪のスペースを確保するとともに、ゆとりあるまちなみの形成を図るため、「建築物の壁面の位置の制限」を定める。 (5) 周辺の緑豊かな環境と調和のとれたゆとりある居住環境の形成を図るため「建築物等の高さの最高限度」を定める。 (6) 周辺の緑豊かな環境と調和のとれたゆとりあるまちなみの形成を図るため、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。 <ul style="list-style-type: none"> ア まちなみの連続性を保ち、圧迫感を抑制するための盛土の制限 イ 建築物の屋根の色彩の制限 ウ 建築物の外壁の色彩の制限 エ 自然環境に調和した街区の形成を図るための敷地内の土地利用の制限 (7) ブロック塀等の圧迫感のある構造物の設置を防止し、ゆとりあるまちなみの形成を図るため「垣若しくは柵の構造の制限」を定める。

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。

乱川山神地区地区計画

地区計画の概要

内 容	低層住宅地区
建築物等の用途の制限	1 次に掲げる建築物（これに付随する建築物を含む）以外の建築物は建築してはならない。 （1）住宅（共同住宅、寄宿舍、下宿を除く。） （2）建築基準法施行令第130条の3に掲げるもの （3）建築物附属自動車車庫で建築物の延べ面積の2分の1未満のもので1階以下のもの 2 設置してはならない施設 （1）洗車場 （2）資材置場 （3）自動販売機 （4）広告板（自己用看板は除く。） （5）月極駐車場
容積率の最高限度	10/10
建ぺい率の最高限度	6/10
建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は250㎡以上で、間口5m以上なければならない。
建築物の壁面の位置の制限	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はない。 （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）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 （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
建築物等の高さの制限	建築物等の高さは、地盤面から10m以下とする。
建築物等の形態又は意匠の制限	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、濃茶、紺、深緑又は黒(銅版、黒灰瓦を含む。)を基調としたものとする。 3 建築物の壁面の色彩は、白、ベージュ、薄茶、クリームを基調としたものとする。 4 建築物等の敷地の雨水処理は、トレンチ、浸透樹、透水性舗装等を設置し、地下浸透する。
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、道路境界線部分の道路の最低の部分の高さから60cm以下又は最高の高さから20cm以下 2 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、次に掲げるものを設置する。（門柱、門扉又は安全対策上必要な場合若しく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程度のもの （2）50%以上透視可能なフェンス、鉄柵、板塀等で、高さが基礎天端から1.0m以下又は道路境界線の道路の高さから1.6m以下もの

乱川山神地区地区計画 区域概要図

