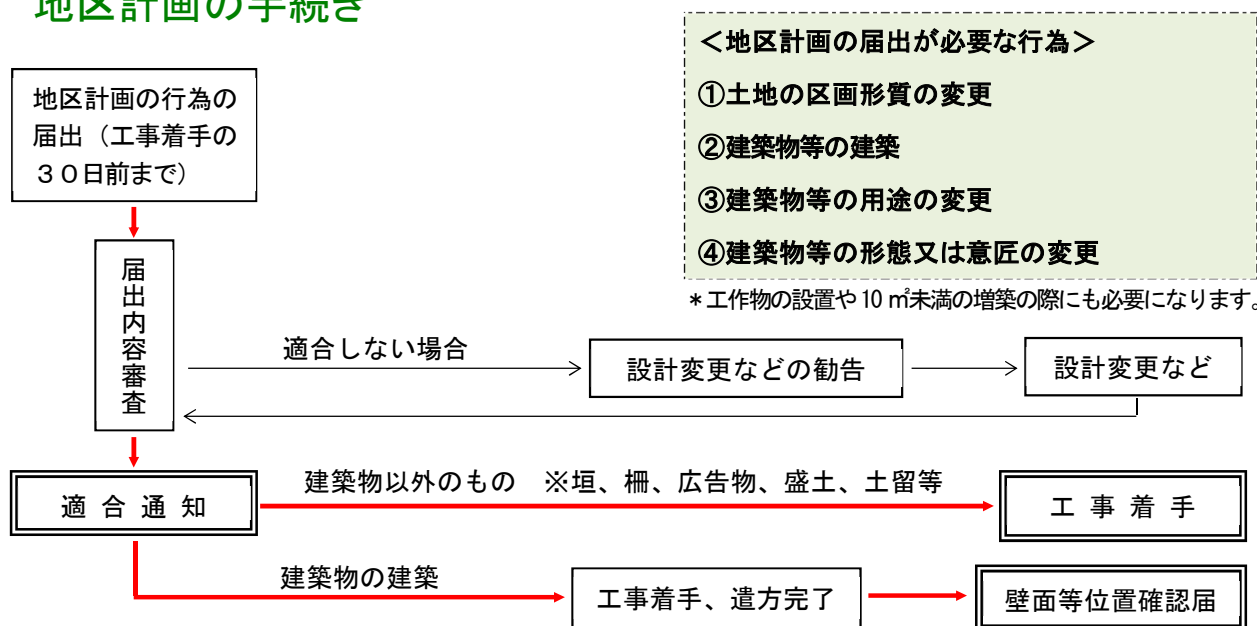


成生金谷地区地区計画

名称	成生金谷地区 地区計画
位置	天童市大字成生字金谷の一部
面積	約0.5ha
地区計画の目標	<p>本地区は、JR天童駅から北西に約3km、本市市街化区域から約1.5kmの市街化調整区域に位置し、周辺は樹園地及び押切川の水辺環境等の豊かな自然環境に恵まれた地区である。また、本地区は、県道天童河北線沿いに形成された成生集落内にあり、小学校等の公共公益的施設の集積する集落の中心部に隣接する利便性の高い地区である。</p> <p>現在、本地区において、民間事業者による優良田園住宅建設が計画されており、豊かな自然環境の中でゆとりのある生活の確保並びに田園集落における定住促進による人口回復、コミュニティの維持及び地域振興が図られるものと期待されている。</p> <p>本地区計画は、当該優良田園住宅の建設を促進し、本地区の田園地域としての特性を生かした良好な街区環境を形成することを目標とするものである。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	本地区は、公共、公益施設が整備され、良好な生活環境が見込まれる既存集落に隣接しており、地域コミュニティの活力の維持、発展を図るため優良田園住宅制度を活用し、田園居住地の整備又は保全を進めるものである。
土地利用の方針	本地区周辺の豊かな自然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の優良田園住宅地区とする。
地区施設の整備の方針	敷地形成、周辺の道路状況等を勘案し区域内道路の幅員、形状及び公園、その他の公共空地を配置するとともに、地区施設の整備に係る基準を定める。
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) 優良田園住宅地区の土地利用にふさわしい「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。 <ol style="list-style-type: none"> ア 建築物の階数の制限 イ 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 ウ 建築物の屋根の色彩の制限 エ 建築物の外壁の色彩の制限 オ 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。

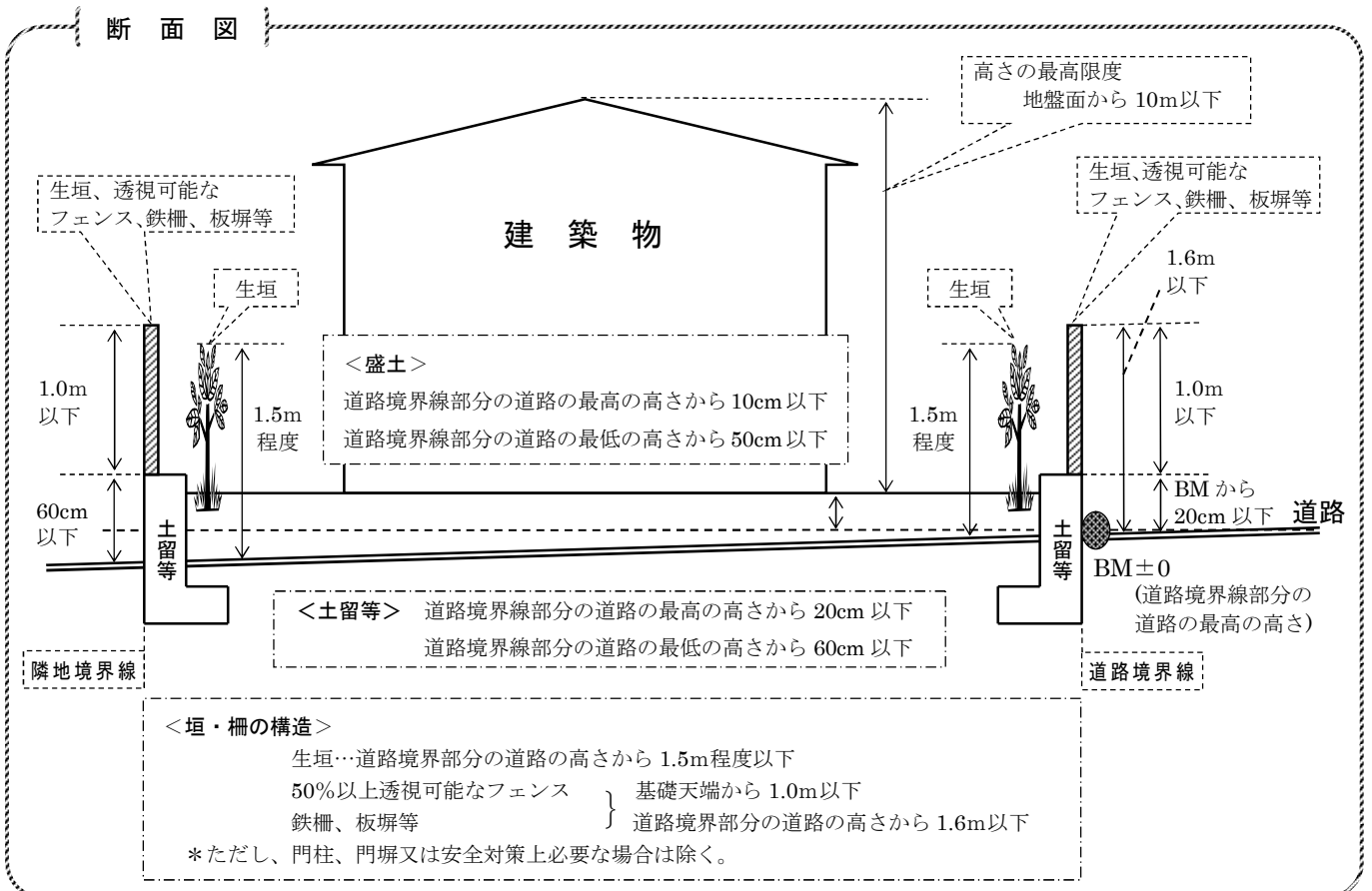
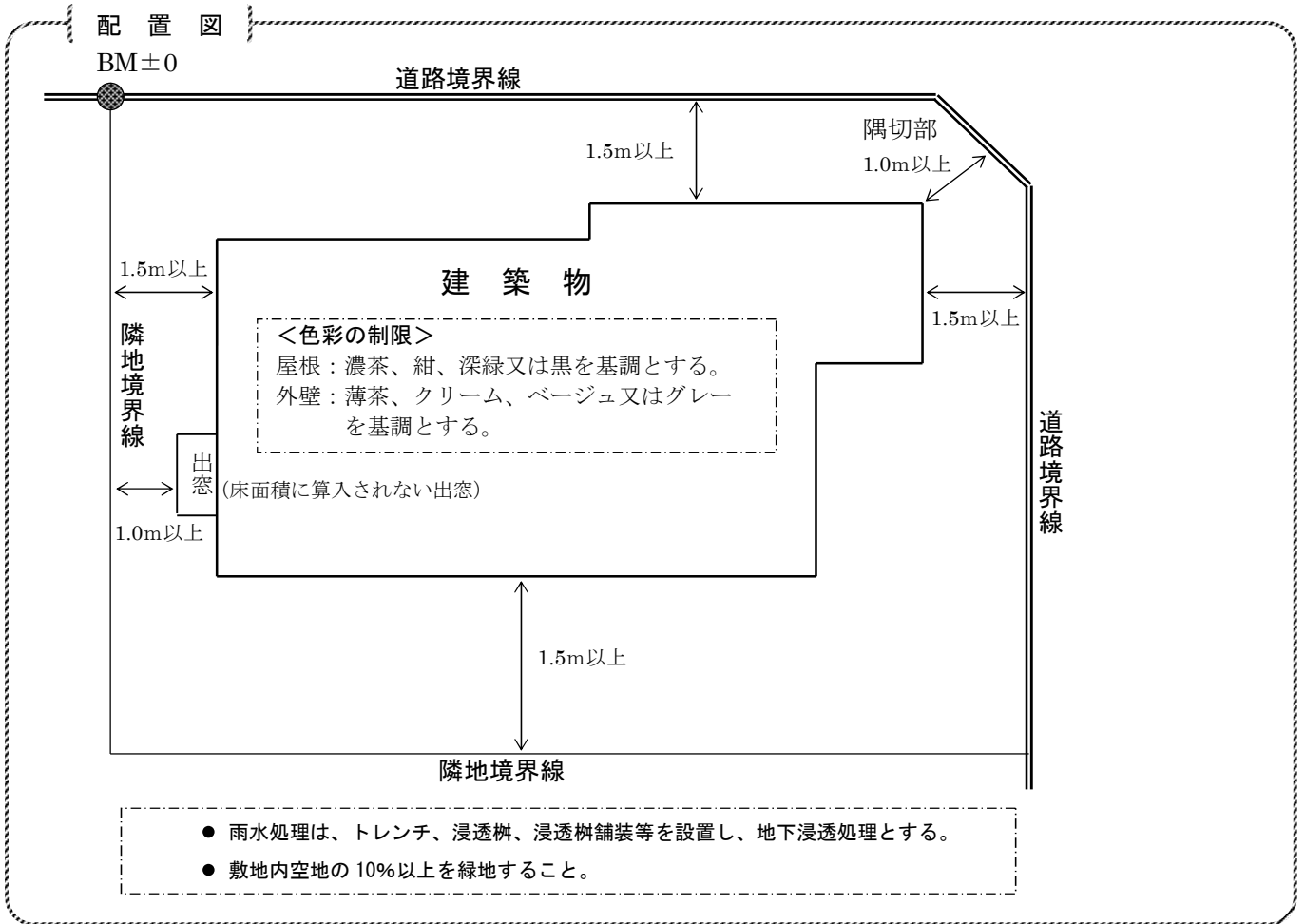
成生金谷地区地区計画

地区計画の概要

内 容	優良田園住宅地区
建築物等の用途の制限	<p>1 次に掲げる建築物（これに付属する建築物を含む。）以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 一戸建て専用住宅</p> <p>(2) 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</p> <p>2 設置してはならない施設</p> <p>(1) 洗車場</p> <p>(2) 資材置場</p> <p>(3) 自動販売機</p> <p>(4) 広告板</p> <p>(5) 月極駐車場</p>
建築物の容積率の最高限度	5/10
建築物の建ぺい率の最高限度	3/10
建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は300㎡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	<p>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。</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) 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</p>
建築物等の高さの制限	建築物等の高さは、地盤面から最高で10m以下とする。
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 建築物の階数は地階を含め3階以下とする。</p> <p>2 建築物等の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。</p> <p>3 建築物の屋根の色彩は、濃茶、紺、深緑又は黒（銅板、黒灰瓦を含む。）を基調とする。</p> <p>4 建築物の壁面等の色彩は、薄茶、クリーム、ベージュ又はグレー（漆喰、レンガを含む。）を基調とする。</p> <p>5 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、地下浸透とする。</p> <p>6 敷地内空地には空地の10%以上の緑地を配置する。</p>
垣又は柵の構造の制限	<p>1 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。</p> <p>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は除く。）</p> <p>(1) 生垣で、道路境界線部分の道路の高さから1.5m程度以下のもの</p> <p>(2) 50%以上透視可能なフェンス、鉄柵、板塀等で、基礎天端から1.0m以下又は道路境界部分の道路の高さから1.6m以下のもの</p>

成生金谷地区地区計画概要図

(最低敷地面積 300㎡、間口5m以上)



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。

成生金谷地区地区計画 区域概要図

