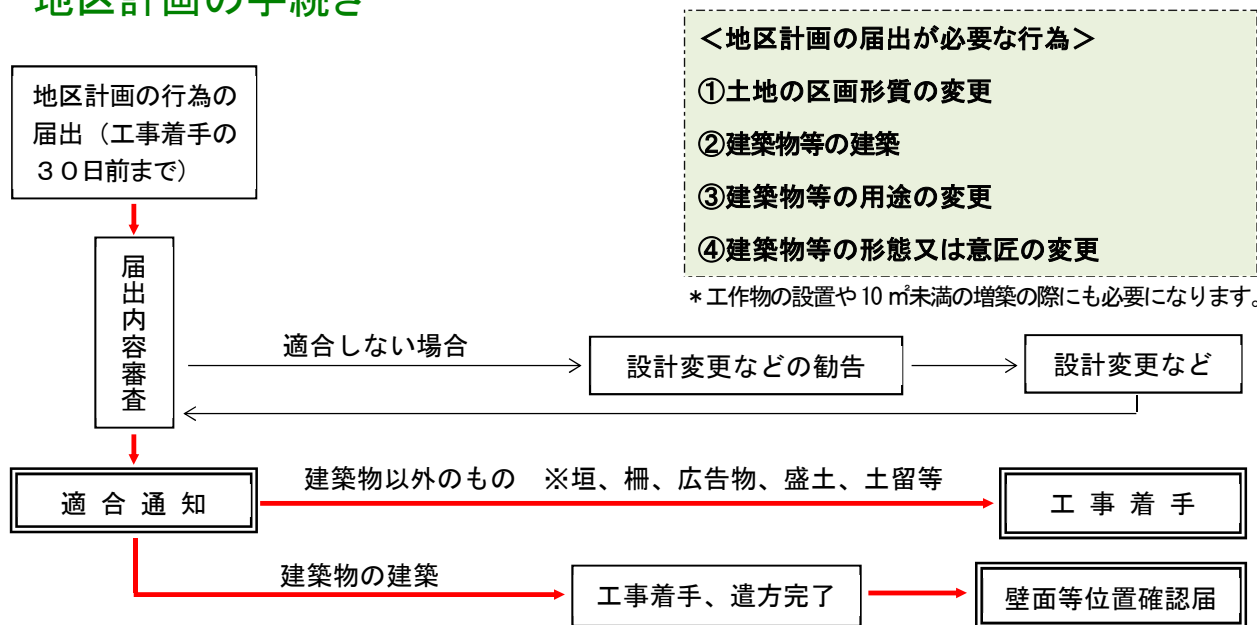


乱川東原地区地区計画

名称	乱川東原地区 地区計画
位置	天童市大字乱川字東原の一部、大字道満字藤野の一部
面積	約1,7ha
地区計画の目標	<p>本地区は、JR乱川駅から東に約900m、本市の市街化区域北端から400mの市街化調整区域に位置し、乱川扇状地で隣接地では、開発行為で形成された住宅団地及び既存集落で、樹園地及び乱川の水辺等の豊かな自然環境を周辺に擁している。</p> <p>本地区周辺の公共施設の整備状況については、既に道路、下水道等の都市施設が相当程度整備されている。</p> <p>市街化調整区域における既存集落の活力の維持・発展を目的とした本市の田園集落整備の取り組みに呼応して、本地区において、民間事業者の住宅地の開発が計画されており、周辺の緑豊かな集落環境との調和を図り、ゆとりある居住環境の形成を誘導し、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	田園居住地の形成を図るための区域の整備又は保全の方針を定める。
土地利用の方針	戸建住宅を主体とした低層住宅地としての土地利用とする。
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"> 戸建住宅を主体とした地区の形成のために「建築物等の用途の制限」を定める。 地区周辺の緑豊かな環境との調和を考慮して「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。 敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある居住環境の形成及び維持を図るために「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。 日照、通風、落雪、堆雪スペースに考慮して「壁面の位置の制限」を定める。 地区周辺の緑豊かな環境との調和を考慮して「建築物等の高さの最高限度」を定める。 地区周辺の緑豊かな環境との調和を考慮して、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"> 地区周辺に建築物等が与える圧迫感を抑制するための盛土の制限 建築物の屋根及び壁面の色彩の制限 建築物等の雨水浸透処理施設の設置 ブロック塀等の防災上支障となる構造物の設置を防止するために「垣又はさくの構造の制限」及び「壁面後退区域における工作物の設置の制限」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。

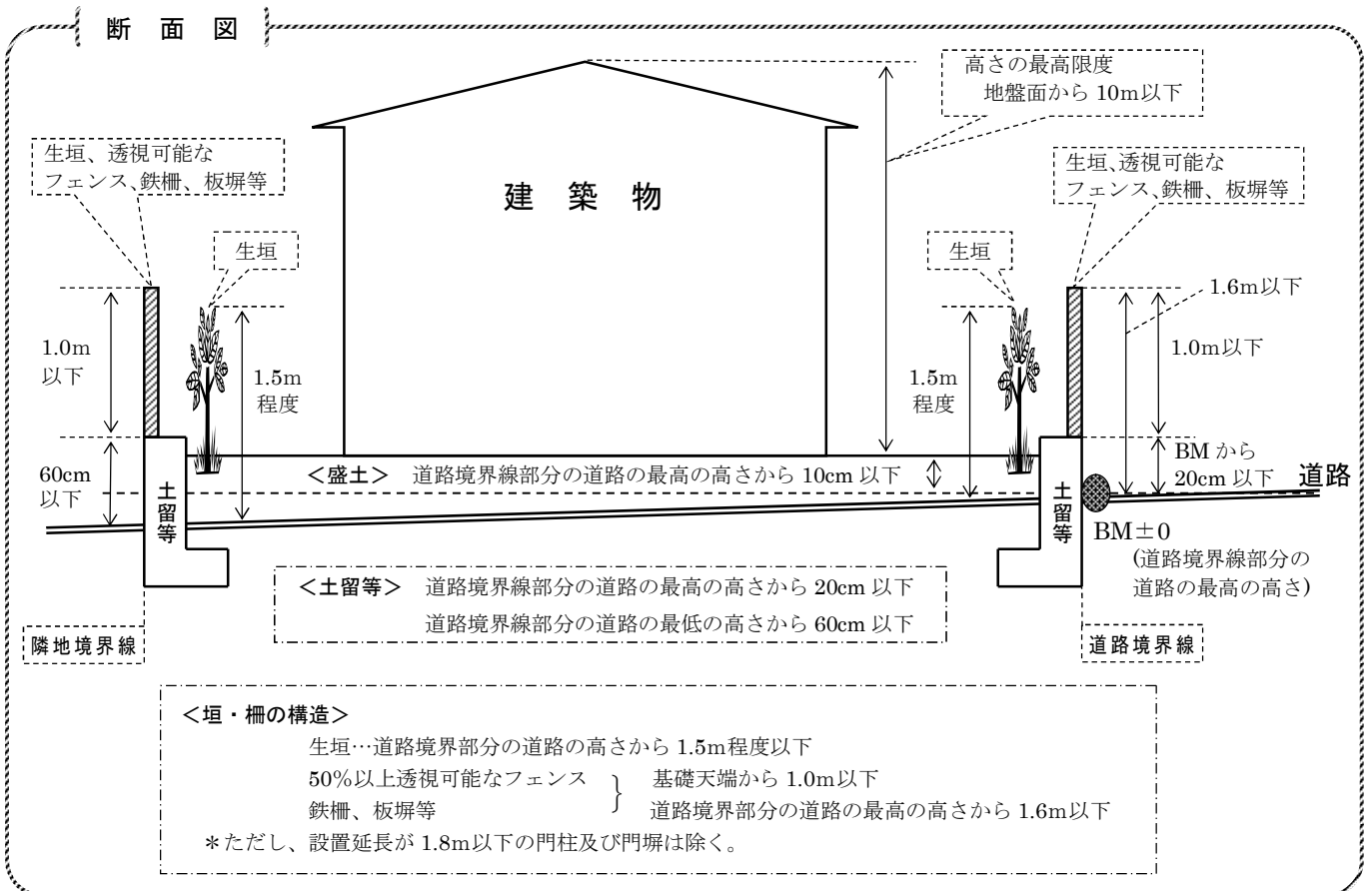
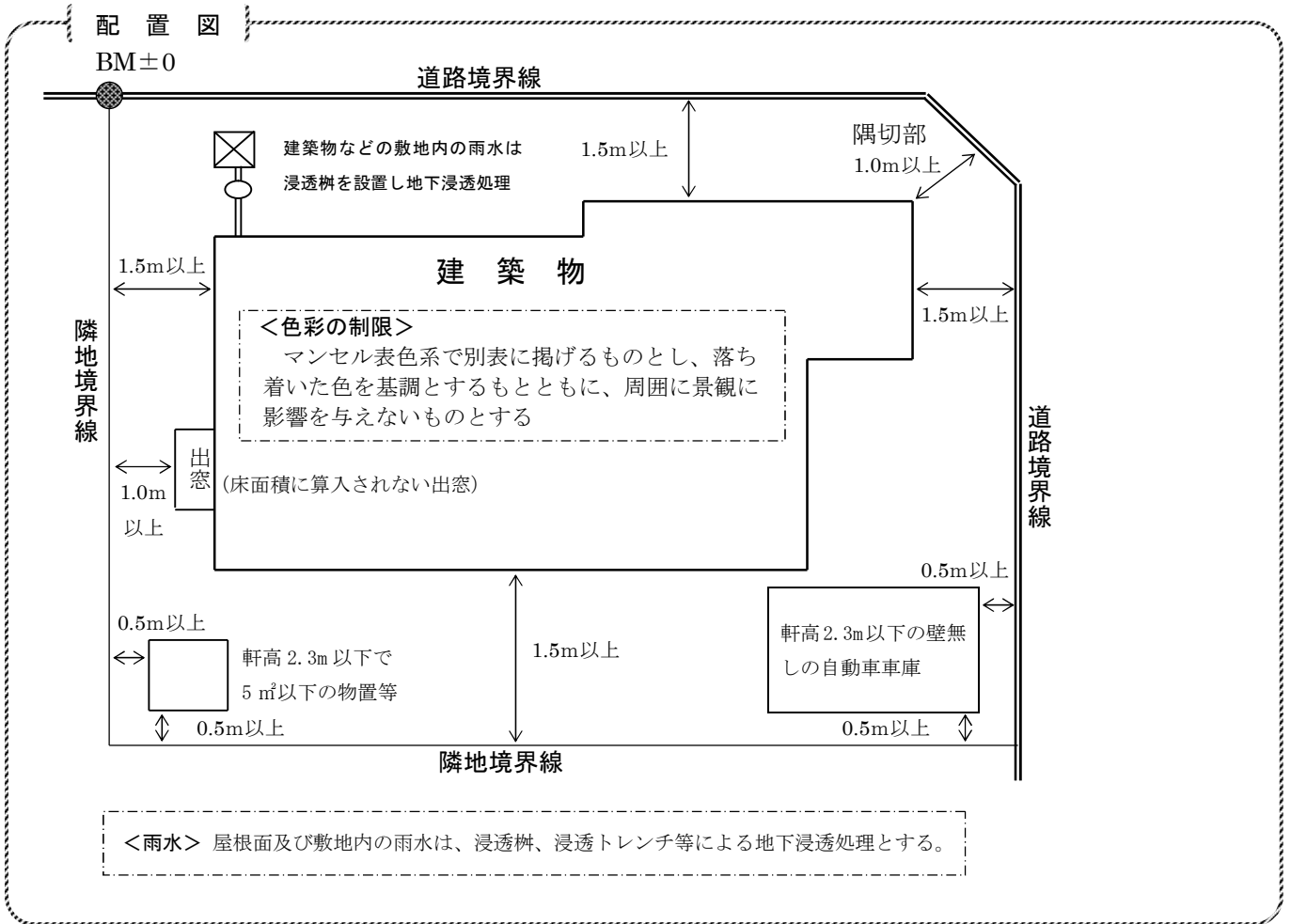
乱川東原地区地区計画

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	<p>1 次に該当する建築物以外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、下宿を除く。)</p> <p>(2) 地区集会所</p> <p>(3) 建築基準法施行令第130条の3に掲げる兼用住宅</p> <p>(4) 建築物附属の自動車車庫、物置等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>(5) 巡査派出所、公衆電話所、その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に掲げる公益上必要な建築物</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(前項第3号の兼用住宅の敷地内に設置するものを除く。)</p> <p>(4) 広告板(地区内施設の広告の用に供するものを除く。)</p> <p>(5) 単独設置の駐車場</p>
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㎡以上でなければならない。ただし、巡査派出所、公衆電話所、地区集会所、ごみ集積所その他これらに類する公益上必要な建築物については、この限りでない。
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、</p> <p>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。</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> <p>(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</p> <p>(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</p>
建築物等の高さの最高制限	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	<p>1 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最高の高さから10cm以下とする。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>4 建築物等の屋根面の雨水及び敷地内の雨水は、浸透トレンチ、浸透升、透水性舗装等を施工し、地下浸透処理するものとする。</p> <p>5 地区外施設の広告物の制限</p> <p>6 ネオンサイン、電光掲示板等の光を発する広告物等の制限</p>
垣又は柵の構造の制限	<p>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。ただし、設置延長が</p> <p>1. 8m以下の門柱及び門塀はこの限りでない。</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、高さが基礎天端から1.0m以下又は道路境界部分の道路の最高の高さから1.6m以下のもの</p>
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。

乱川東原地区地区計画概要図

(最低敷地面積 250㎡)





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。

乱川東原地区地区計画区域概要図



土地利用計画図



凡例	
	地区計画区域
	低層住宅地区