

北目地区地区計画

…自然と調和した潤いの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。

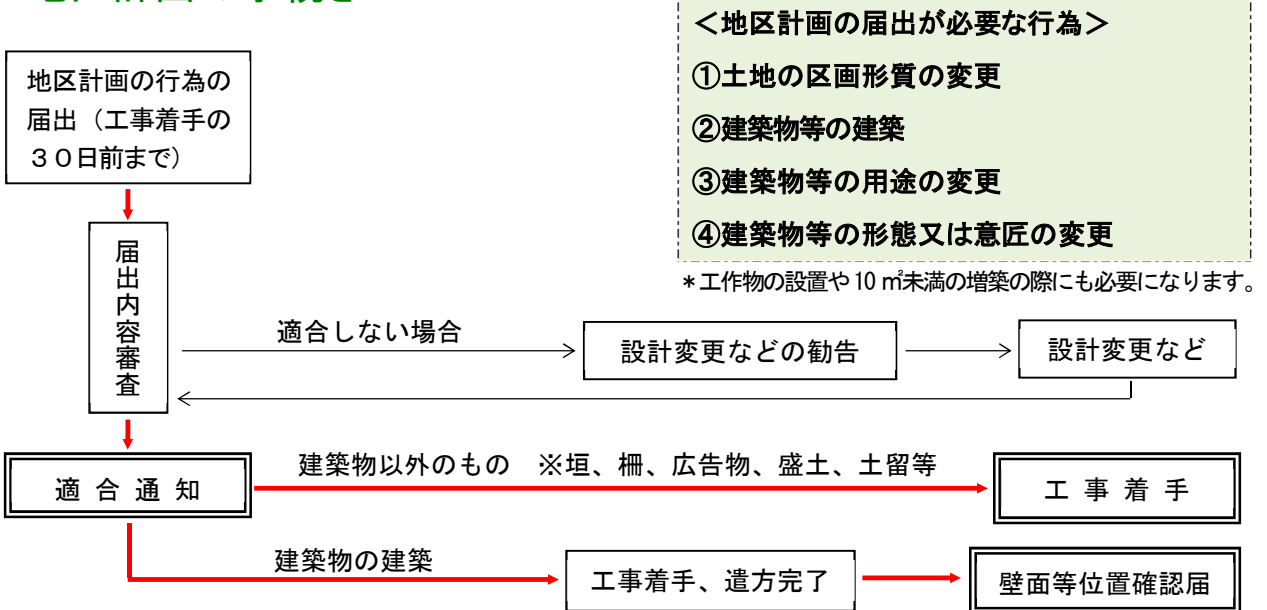
⑤建築物等の形態又は意匠の制限

○ 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。

北目地区地区計画

北目地区は、国道13号沿いにあり、舞鶴山、八幡山、越王山の出羽の三森に抱かれた、利便性が高く自然にも恵まれた地区です。

天童南部地区、楯ノ町地区と一体となった「天童の顔」になるまちづくりが期待されています。

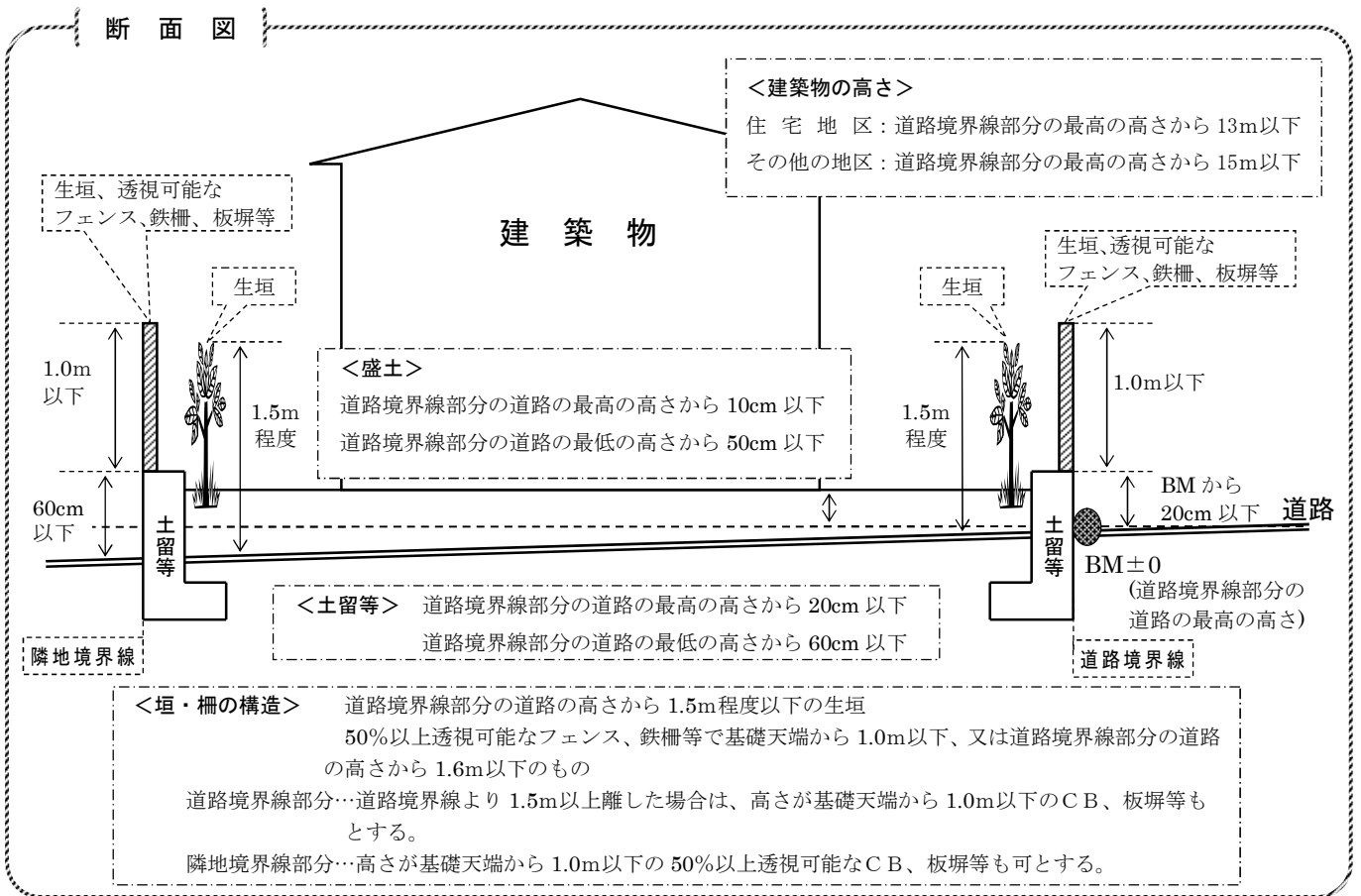
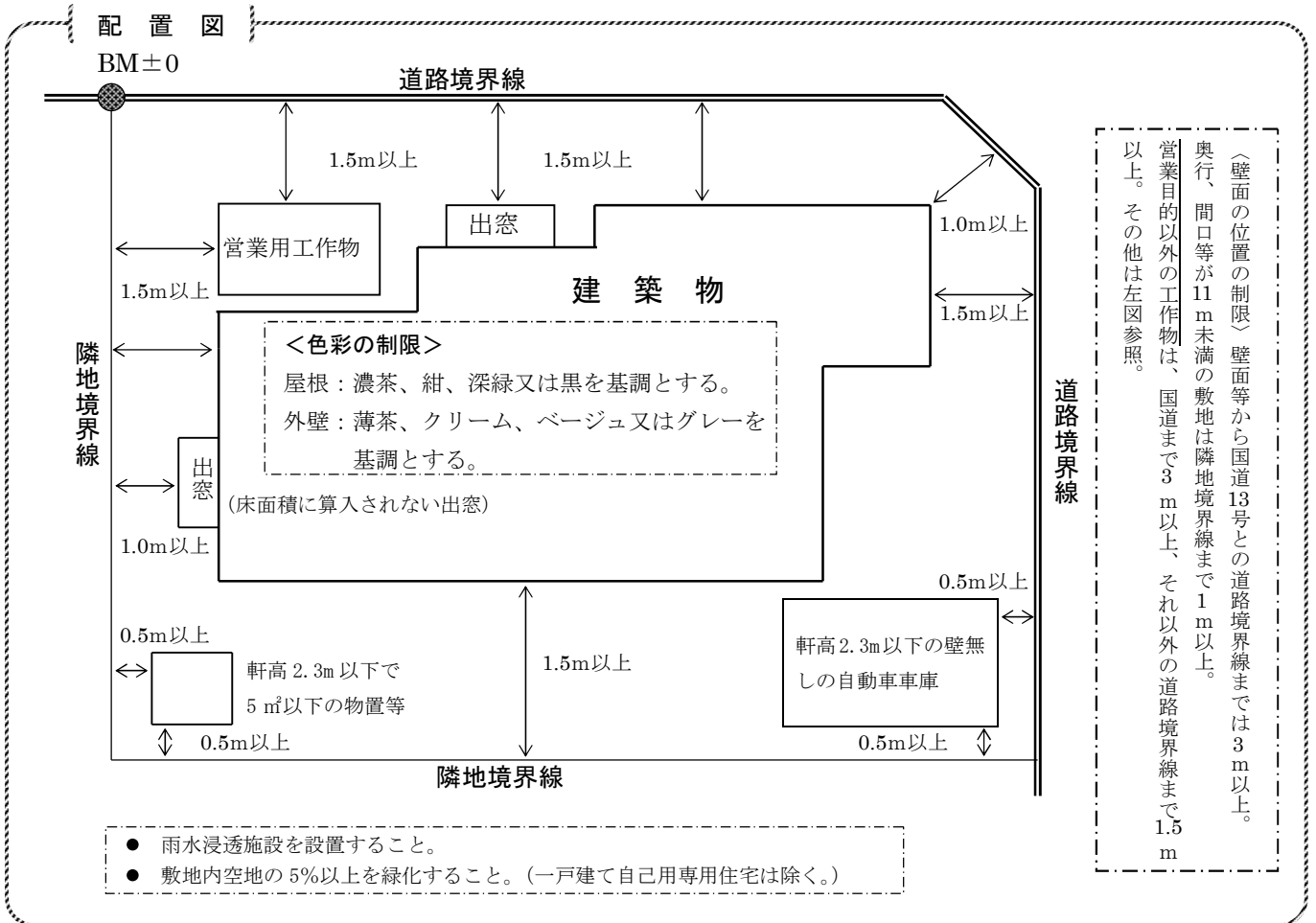
地区計画の概要

内容	住宅地区 (第一種、第二種住居)	沿道施設地区 (準工業)	沿道業務地区 (準工業)
建築物等の用途の制限	<p>1 建築してはならない建築物</p> <p>(1) 畜舎 (2) 単独倉庫 (3) 工場(政令で定めるものを除く。) (4) 幼稚園、学校、図書館等 (5) ボウリング場、スケート場、水泳場等 (6) ホテル、旅館 (7) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等 (8) 自動車教習所 (9) カラオケボックス (10) ゲームセンター (11) テレホンクラブ (12) 公衆浴場</p> <p>2 設置してはならない施設</p> <p>(1) 洗車場(併設のものは除く。) (2) 資材置場(附属のもの又は区域外の敷地と一体的に土地利用をするものは除く。) (3) 自動販売機等の単独設置 (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等の設置 (5) テレホンクラブを利用するためのカードの自動販売機等の設置</p>	<p>1 建築してはならない建築物</p> <p>(1) 畜舎 (2) 住宅(国道13号に面する敷地。) (3) 保育所、幼稚園、学校、図書館等 (4) ボウリング場、スケート場、水泳場等 (5) ホテル、旅館 (6) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等 (7) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 (8) 病院、診療所(患者の収容施設があるもの。) (9) 自動車教習所 (10) カラオケボックス (11) ゲームセンター (12) テレホンクラブ</p> <p>2 設置してはならない施設</p> <p>(1) 資材置場(附属のもの又は区域外の敷地と一体的に土地利用をするものは除く。) (2) 自動販売機等の単独設置 (3) 性的好奇心をそそる物品を販売するための自動販売機等の設置 (4) テレホンクラブを利用するためのカードの自動販売機等の設置</p>	<p>1 建築してはならない建築物</p> <p>(1) 畜舎 (2) 住宅(国道13号に面する敷地。) (3) 保育所、幼稚園、学校、図書館等 (4) ホテル、旅館 (5) 勝馬投票券発売所、場外車券売場、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等 (6) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場のうち客席の部分の床面積の合計が200㎡以上あるもの (7) 自動車教習所 (8) 病院、診療所(患者の収容施設があるもの。) (9) テレホンクラブ</p> <p>2 設置してはならない施設</p> <p>(1) 資材置場(附属のもの又は区域外の敷地と一体的に土地利用をするものは除く。) (2) 自動販売機等の単独設置 (3) 性的好奇心をそそる物品を販売するための自動販売機等の設置 (4) テレホンクラブを利用するためのカードの自動販売機等の設置</p>
建築物の敷地面積の最低限度	<p>建築物等の敷地の面積は、230㎡以上。 (仮換地指定された敷地で、この規定に適合しないものは除く。)</p>	<p>建築物等の敷地の面積は、国道13号に接する敷地は500㎡以上、それ以外の道路に接する敷地は230㎡以上。(仮換地指定された敷地で、この規定に適合しないものは除く。)</p>	
建築物の壁面の位置の制限	<p>1 道路境界線及び隣地境界線から壁面等までの距離は1.5m以上。 (次の各号に掲げるものは除く。)</p> <p>(1) 隣地境界線に面する出窓は、隣地境界線まで1.0m以上 (2) 道路の隅切り部分の道路境界線まで1.0m以上 (3) 奥行、間口等が1.1m未満の建築物の敷地は、隣地境界線まで1.0m以上 (4) 営業目的以外の工作物は、国道13号の道路境界線まで3.0m以上、それ以外の道路境界線まで1.5m以上 (5) 軒の高さが2.3m以下の壁無しの自動車庫で、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 (6) 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 * ただし、(5)、(6)とも国道13号に面する壁面等にあつては、壁面等から国道13号の道路境界線までの距離が3.0m以上</p>	<p>1 壁面等から、国道13号の道路境界線までの距離は3.0m以上、それ以外の道路境界線及び隣地境界線までの距離は1.5m以上。 (次の各号に掲げるものは除く。)</p>	
建築物等の高さの制限	<p>建築物等の高さは、道路境界線部分の最高の高さから1.3m以下</p>	<p>建築物等の高さは、道路境界線部分の最高の高さから1.5m以下</p>	

建築物等の 形態又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物等の地盤面の高さは、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 2 広告板等で、設置してはならないもの（県条例第9条で規定するものは除く） <ol style="list-style-type: none"> (1) 本地区以外の施設のためのもの（区域外の敷地と一体的に土地利用をするものは除く） (2) 道路等を占有するもの、電柱等を利用するもの 3 建築物等の屋根、壁面等又は広告板等の色彩、装飾は、次の各号に掲げるところにより秩序あるデザインとする。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 建築物等の屋根は、濃茶、紺、深緑又は黒（銅板、黒灰瓦を含む。）を基調とする。 (2) 建築物等の壁面等の色彩は、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。 (3) 広告板等の色彩は、原色等の刺激的な色又は蛍光色以外の色を基調とする。 (4) 建築物等の屋根、壁面等又は広告板等に装飾する、ネオンサイン、イルミネーション、電光掲示板等は、点滅しないものを使用する。 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、管理する。（一戸建ての自己専用住宅の敷地は除く。） 5 建築物等の敷地の雨水処理は、浸透トレンチ、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	<ol style="list-style-type: none"> 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高さから60cm以下、又は最高の高さから20cm以下 2 垣又は柵の構造は、道路境界線部分については、第1号から第3号までに掲げるもの、隣地境界線部分については、第1号、第2号及び第4号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。） <ol style="list-style-type: none"> (1) 生垣で、道路境界線部分の道路の高さより1.5m程度のもの (2) 50%以上透視可能なフェンス・鉄柵等で、高さが基礎天端から1.0m以下又は道路境界線部分の高さから1.6m以下のもの (3) コンクリートブロック塀、板塀等で、道路境界線より1.5m以上後退し、かつ、基礎天端から1.0m以下のもの (4) 50%以上透視可能なコンクリートブロック塀、板塀等で、基礎天端から1.0m以下のもの
備 考	<p>この制限の規定は、本地区計画の都市計画決定の告示日以前に、現に存する建築物等若しくはその敷地については適用しない。ただし、都市計画決定の告示日以後であっても、他法令で規定するもの、公園施設、警察官派出所、公衆便所その他これらに類する公共上必要なもの、又は土地区画整理事業により曳屋移転をした建築物若しくはその敷地で、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。</p>

北目地区地区計画概要図

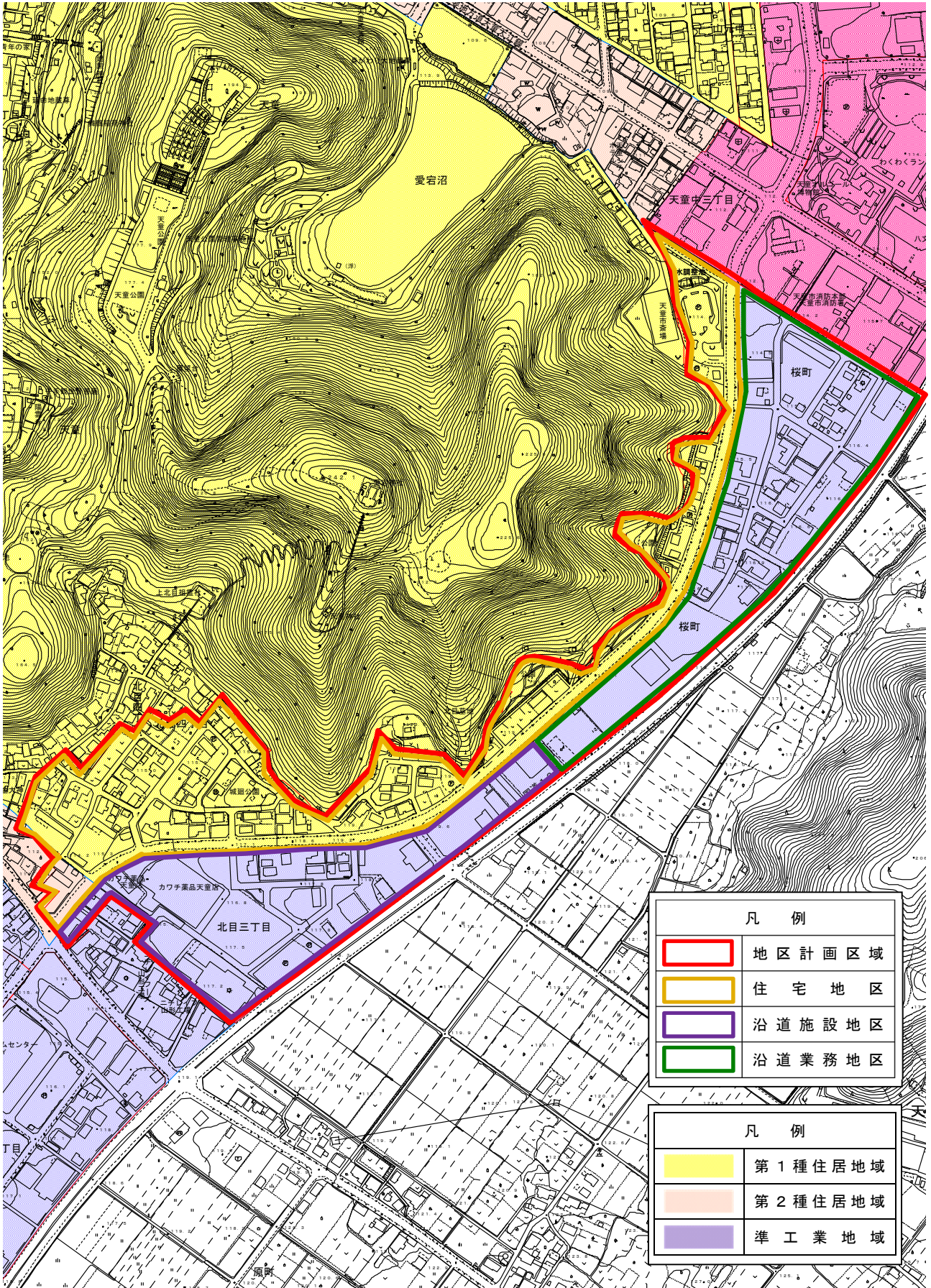
(最低敷地面積 230㎡) ※ただし国道13号に接する敷地は500㎡



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。

北目地区地区計画

区域概要図



凡例	
	地区計画区域
	住宅地区
	沿道施設地区
	沿道業務地区

凡例	
	第1種住居地域
	第2種住居地域
	準工業地域