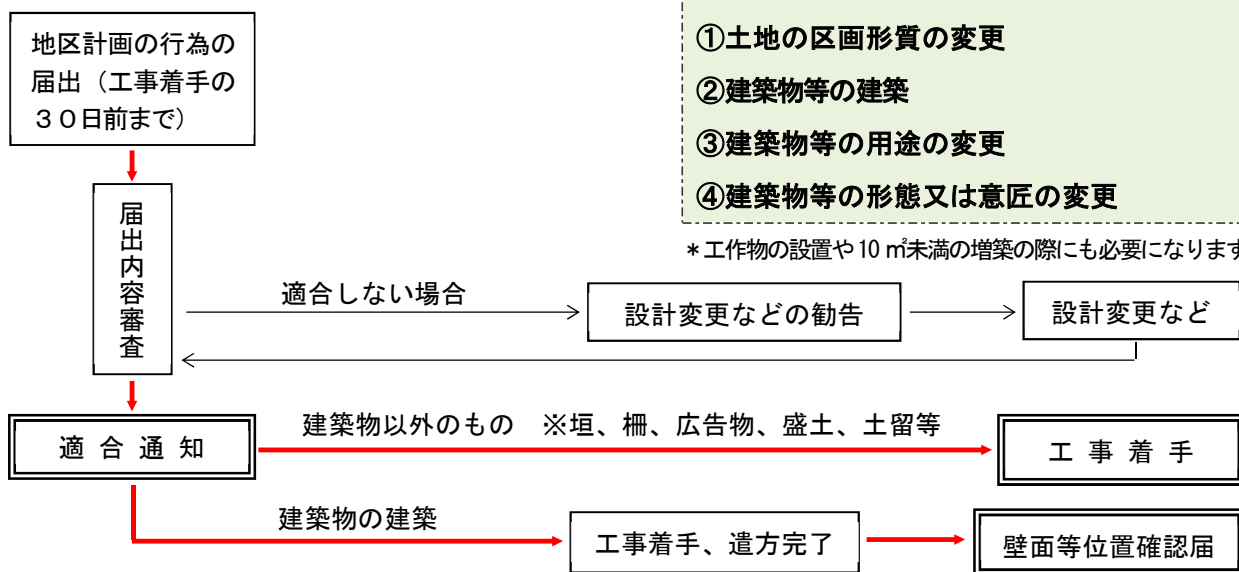


天童ひがしはら地区地区計画

名 称	天童ひがしはら地区 地区計画	
位 置	天童市大字乱川字東原の一部	
面 積	約1.0ha	
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800m、本市市街化区域北端から約200mの市街化調整区域に位置し、乱川扇状地上に位置する樹園地帯と開発行為により形成された既存の住宅団地の間に介在する地区である。</p> <p>本計画は、現在及び今後の本地区の土地利用に支障の生じることを未然に防ぐとともに、周辺の景観、営農及び既存住宅団地の居住環境との調和を図りつつ、ゆとりある居住環境の形成を目標とするものである。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区に隣接する緑豊かな樹園地帯の景観及び既存住宅地の居住環境と調和のとれた良好な街区を形成するため、低層の一戸建て住宅を主体とした地区とする。</p>
	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> <p>(1) 低層の一戸建て住宅を主体とする地区の形成を図るため、「建築物の用途の制限」を定める。</p> <p>(2) 敷地の細分化などを防ぎ、ゆとりある居住環境の形成、維持を図るため、「建築物等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。</p> <p>(4) 隣接の緑豊かな樹園地帯の景観及び既存住宅地の居住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「建築物等の高さの最高限度」を定める。</p> <p>(5) 周辺の景観との調和のとれたゆとりあるまちなみの形成を図るため、下記のとおり「建築物等の形態又は意匠の制限」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 屋外広告物の設置及び意匠の制限 エ 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) ブロック塀等の圧迫感のある構造物の設置を防止し、周辺の景観との調和のとれたゆとりある街並みの形成を図るため「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。

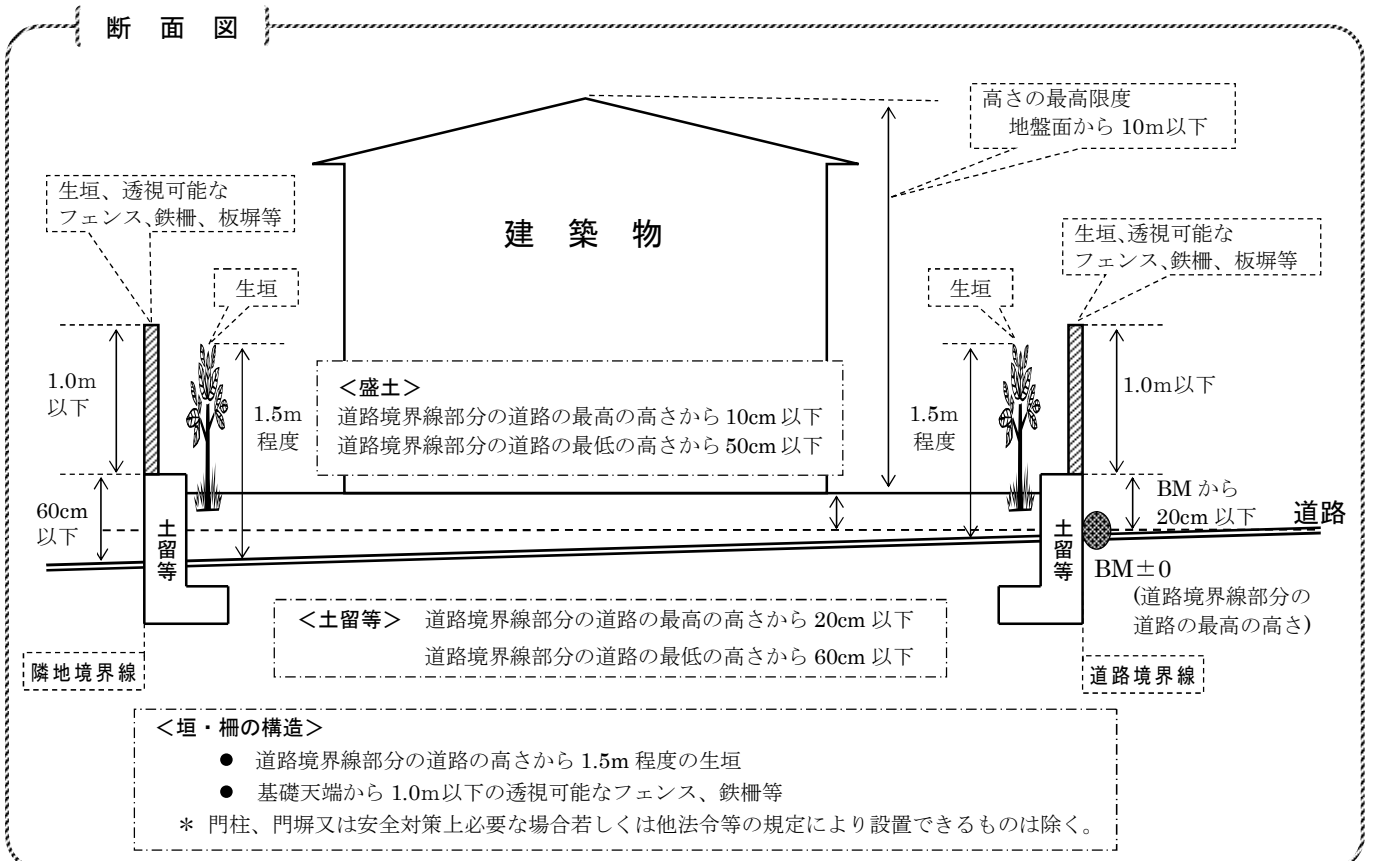
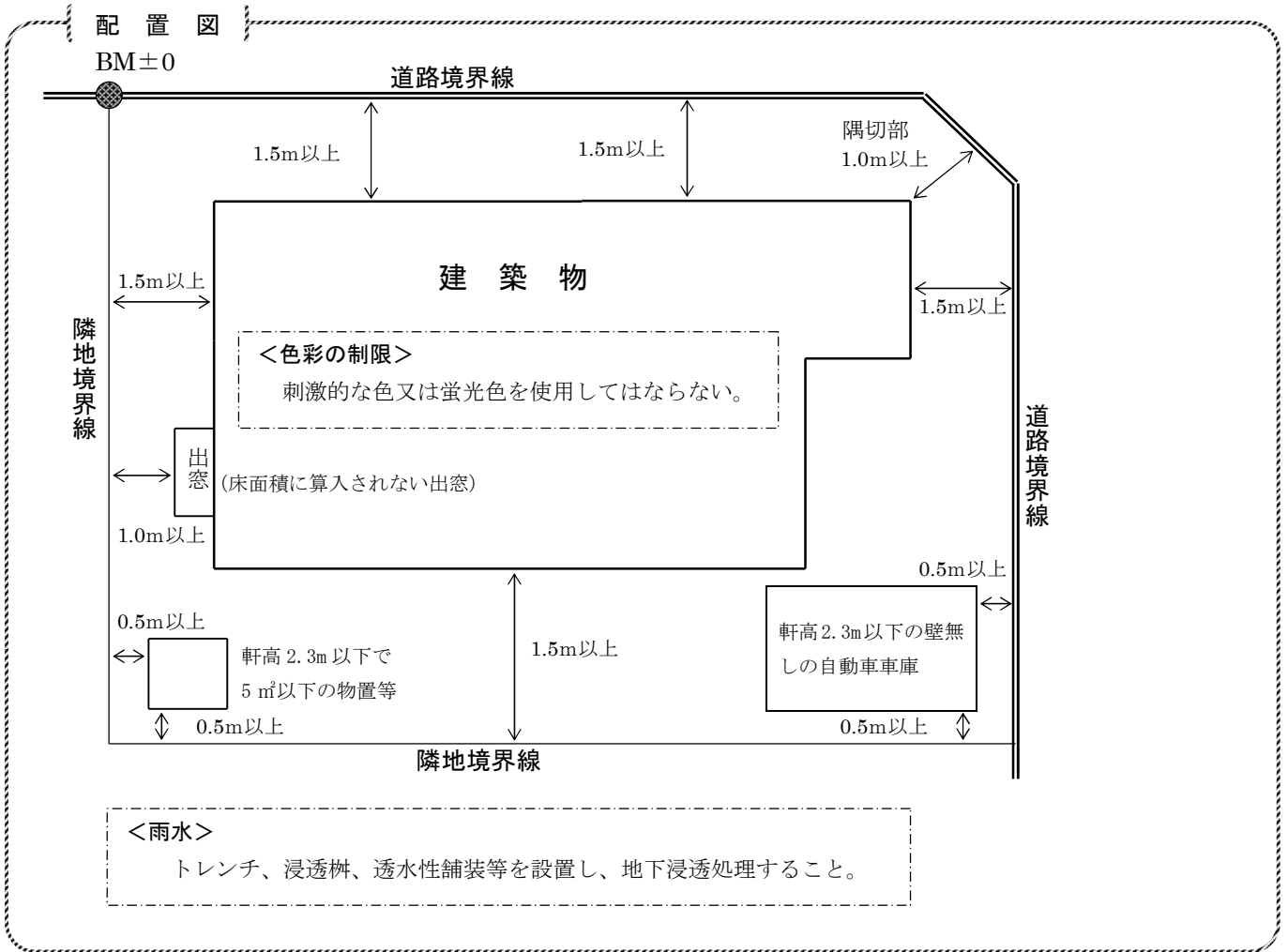
天童ひがしはら地区地区計画

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。 (1) 住宅 (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）
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 2 建築物の屋根、壁面等の色彩は、刺激的な色又は蛍光色を使用してはならない。 3 建築物等の敷地の雨水処理は、トレンチ、浸透升、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 垣又は柵の構造は、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) 透視可能なフェンス、鉄柵等で、基礎天端から1.0m以下のもの

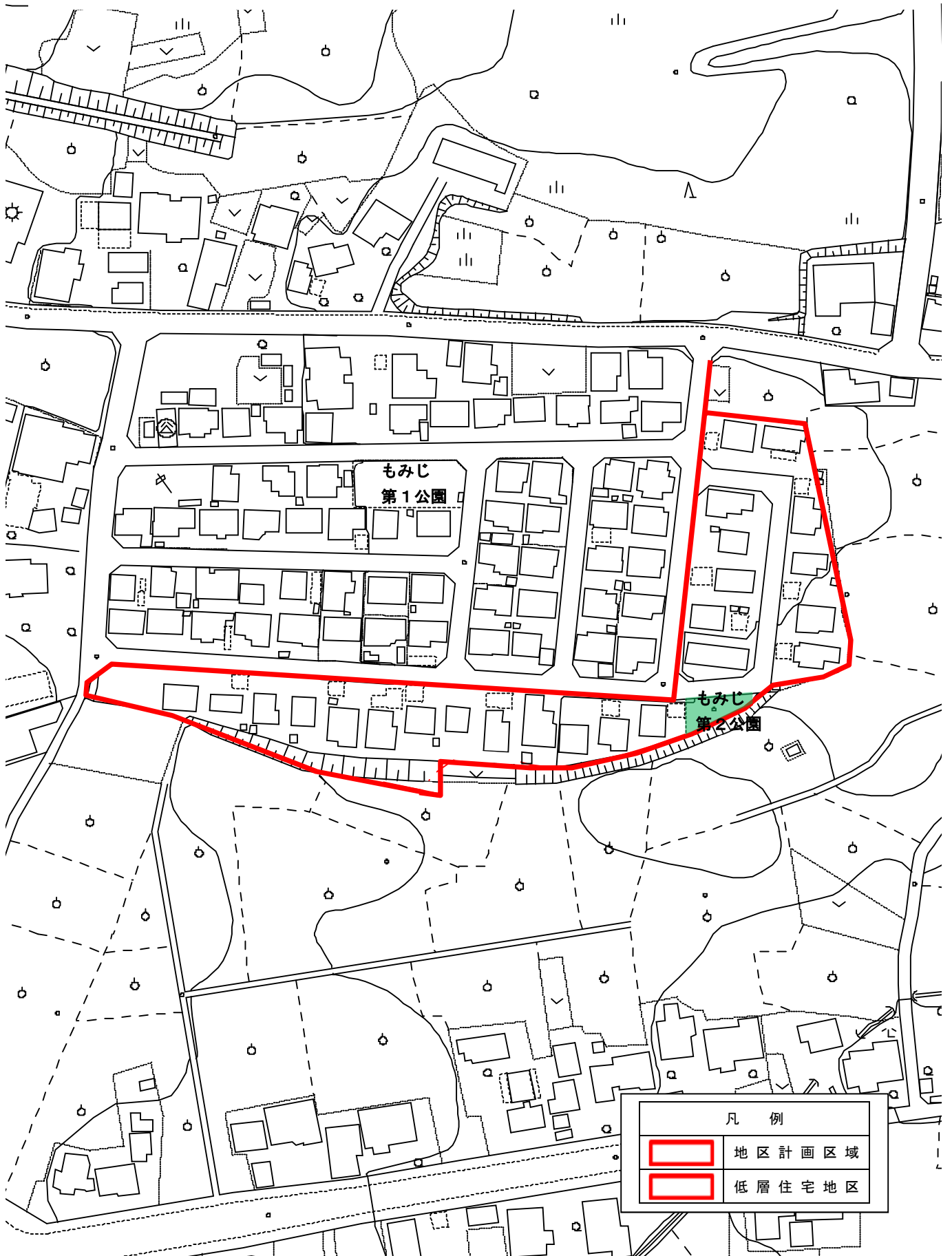
天童ひがしはら地区地区計画概要図



(最低敷地面積 250㎡、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。

天童ひがしはら地区地区計画 区域概要図



凡 例	
	地区計画区域
	低層住宅地区