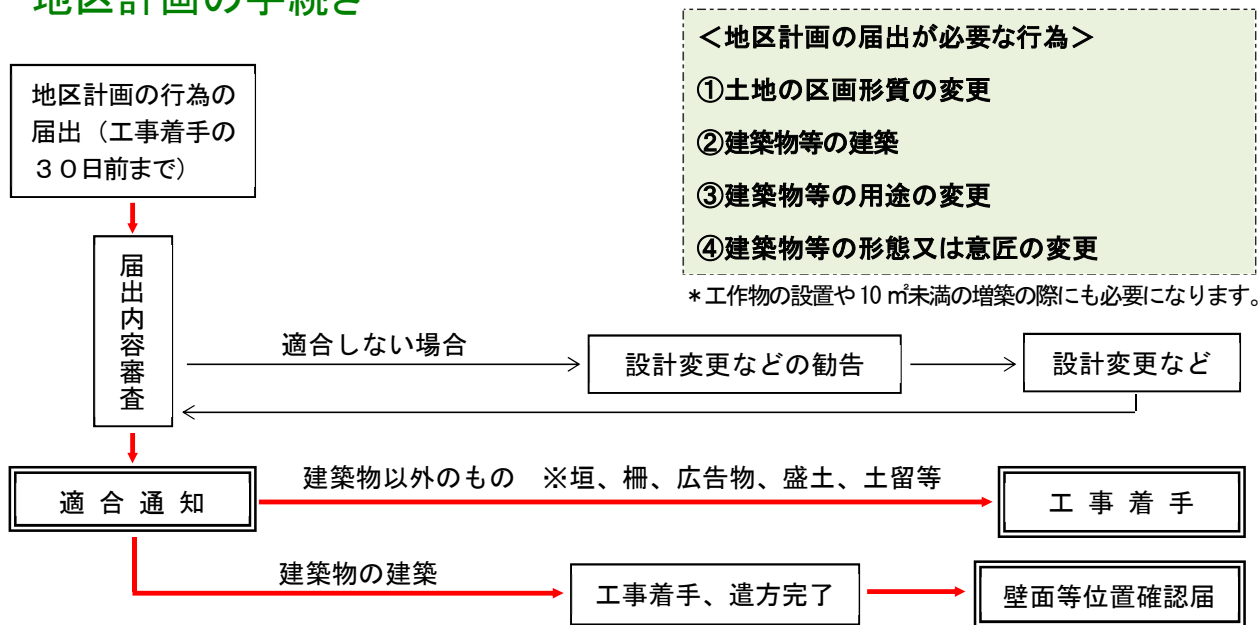


# 貫津石橋地区地区計画

名称	貫津石橋地区 地区計画
位置	天童市大字貫津字石橋の一部
面積	約0.7ha
地区計画の目標	<p>本地区は、JR天童駅から東に約1.5km、本市の市街化区域と市街化調整区域を画する国道13号から東に50mの市街化調整区域側に位置し、水田、里山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、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>現在、本地区において、山形県住宅供給公社による住宅地の一体開発が計画されているが、本地区周辺の緑豊かな景観及び近隣の良い都市環境双方と調和のとれた良好な居住環境の形成を図ろうとするものである。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	本地区の緑豊かな景観及び近隣の都市的環境双方と調和のとれた住宅地の形成を図るための整備又は保全の方針を定める。
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。
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の整備及び公園その他の公共空地の整備についての基準を定める。
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> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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</p> <p>イ 建築物の屋根及び壁面の色彩の制限</p> <p>ウ 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</p> <p>(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。</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。

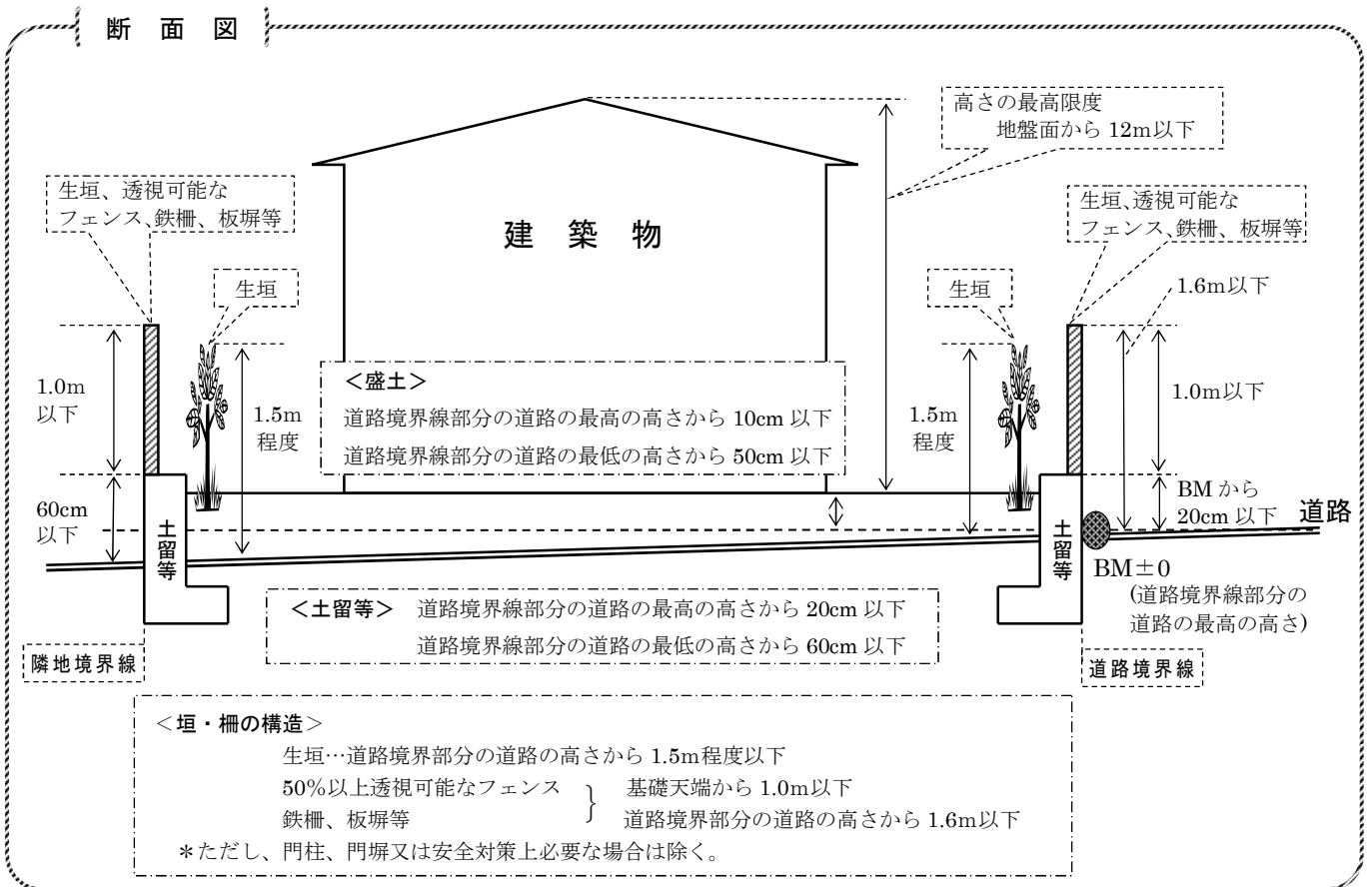
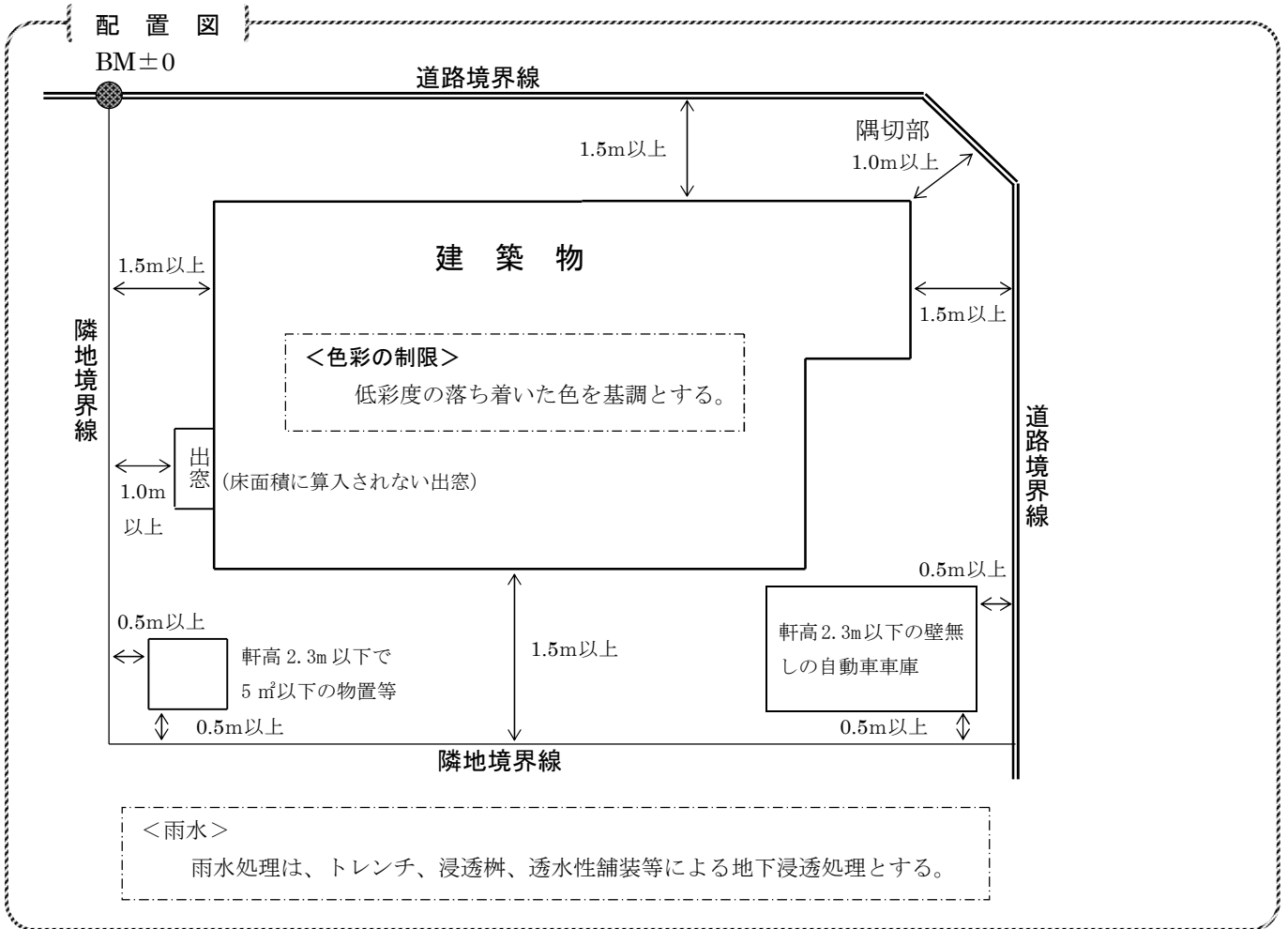
# 貫津石橋地区地区計画

## 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) 住宅（共同住宅、寄宿舍、下宿を除く。）</p> <p>(2) 建築基準法施行令第130条の3に掲げる兼用住宅</p> <p>(3) 建築物附属の自動車車庫、物置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（前項第2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、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。</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、地盤面から最高で12m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50cm以下又は最高の高さから10cm以下とする。</p> <p>2 建築物の屋根、壁面等の色彩は、低彩度の落ち着いた色を基調としたものとする。</p> <p>3 建築物等の敷地の雨水処理は、トレンチ、浸透桝、透水性舗装等を設置し、地下浸透とするものとする。</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、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高さから1.6m以下のもの</p>

# 貫津石橋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。

# 貫津石橋地区地区計画 区域概要図

