

芳賀地区地区計画

…家族の“できる”がかなう街 天童芳賀タウン…

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。

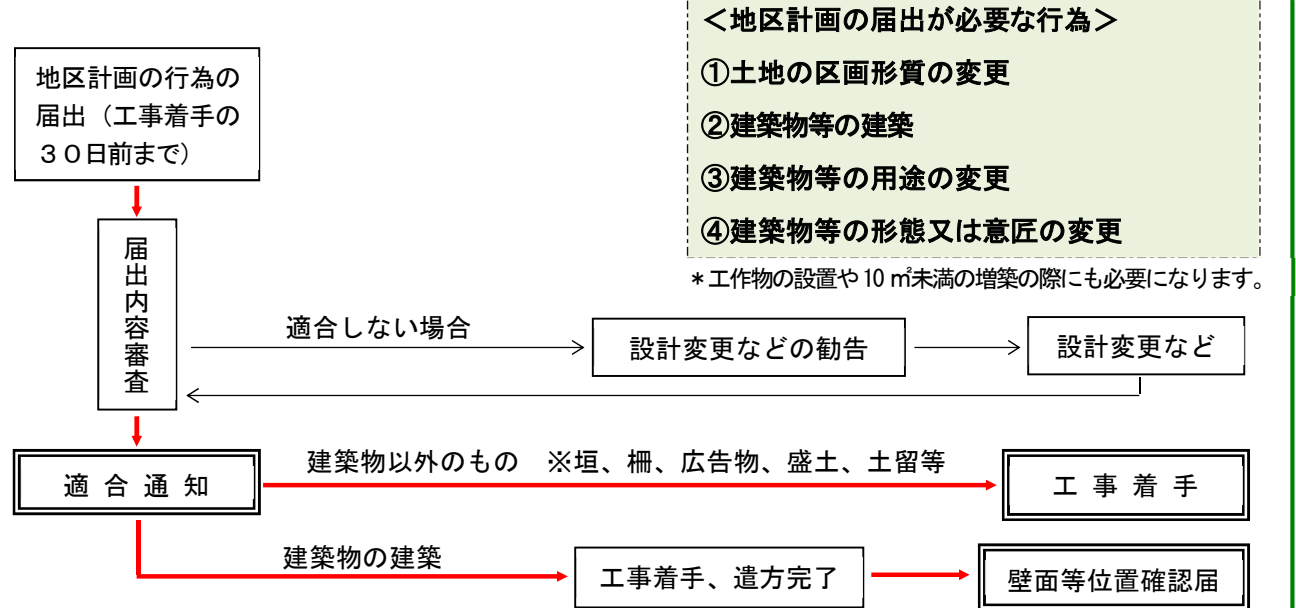
⑤建築物等の形態又は意匠の制限

○ 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

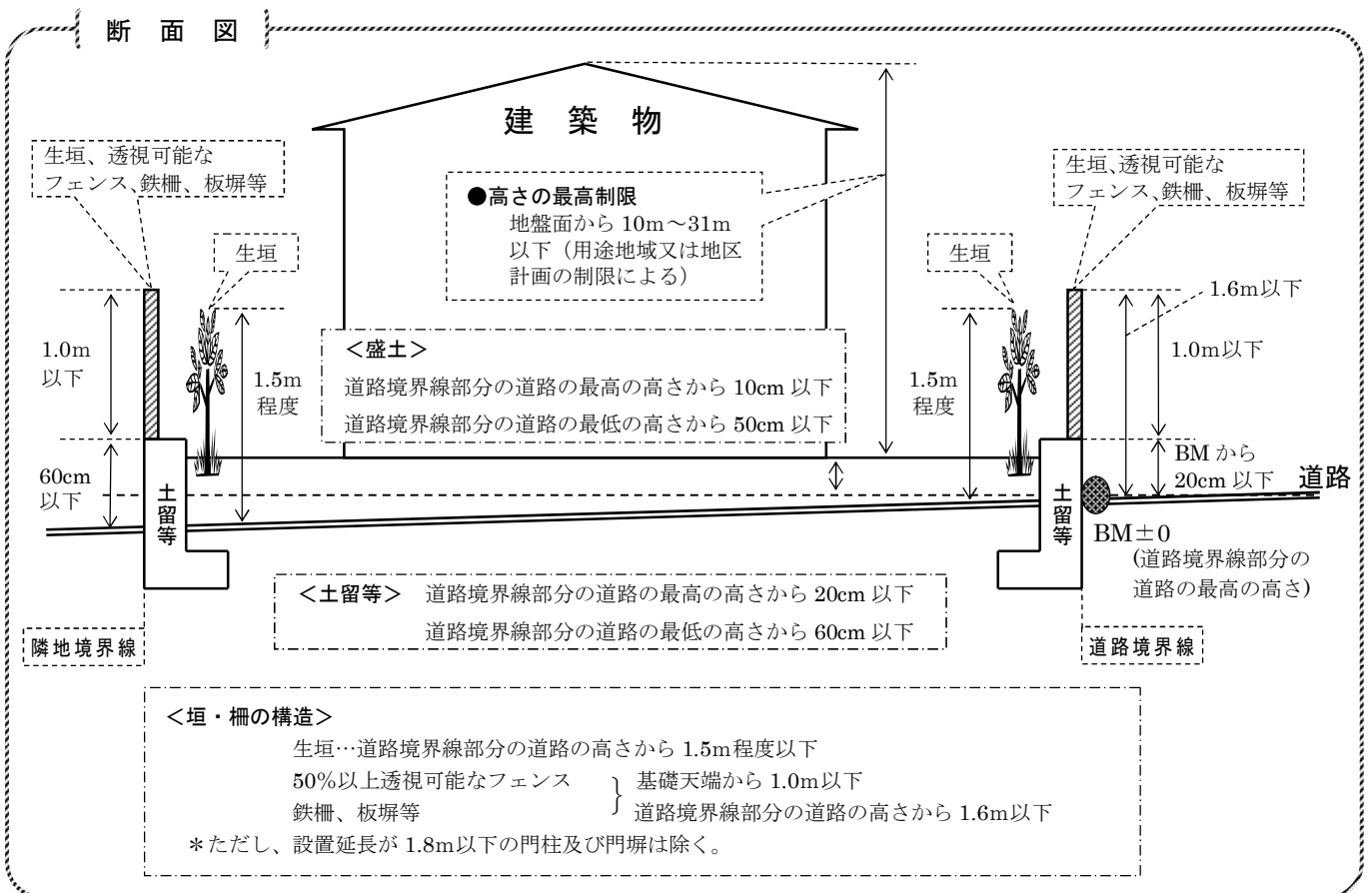
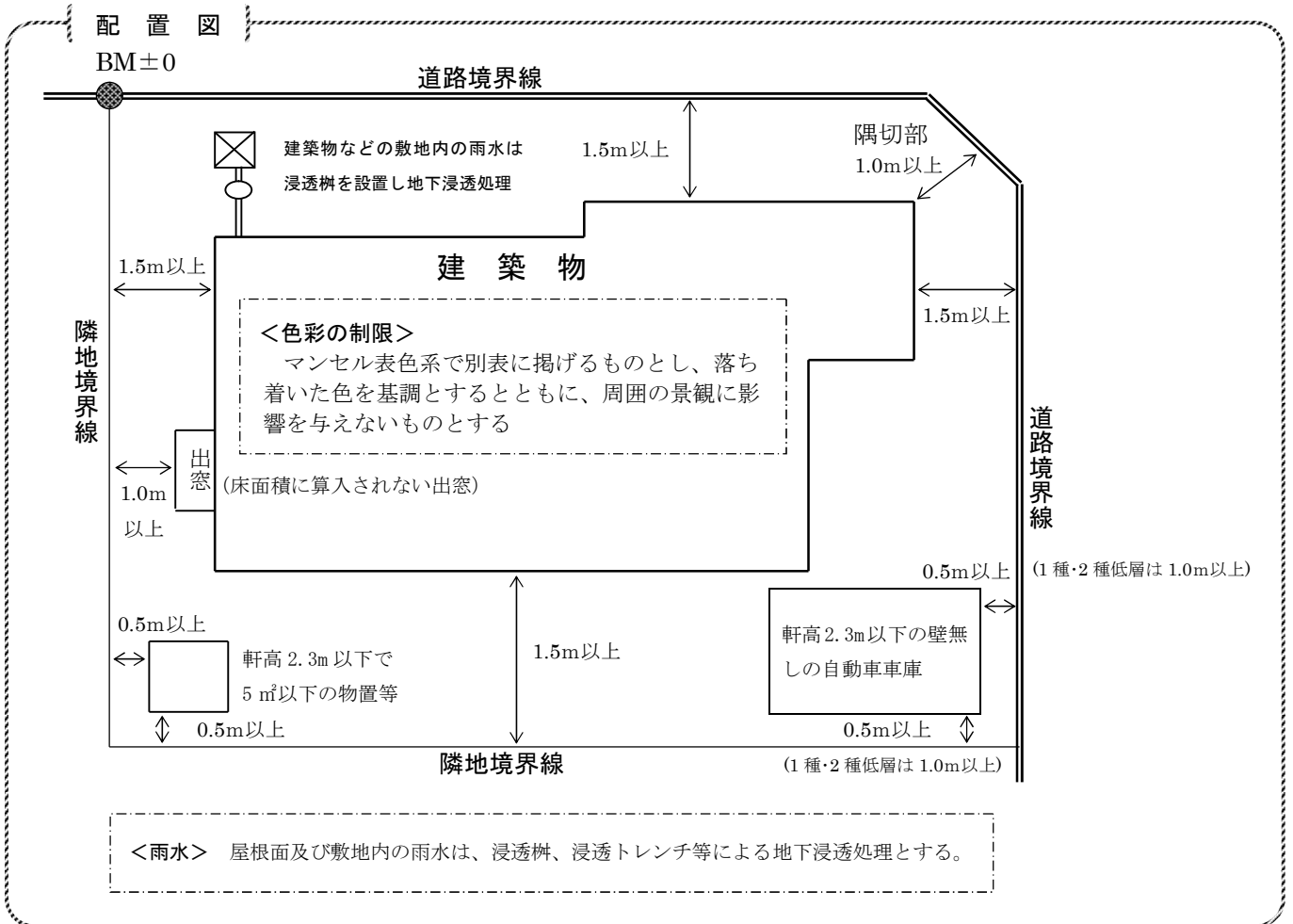
*工作物の設置や10㎡未満の増築の際にも必要になります。

- 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。

地区施設の配置及び規模		1 主要地方道山形形天童線を現位置に存置し、幅員6mから18mの区画道路並びに幅員4mの自転車歩行者専用道路を配置する。 2 地区面積の3パーセント以上の面積の公園及び緑地を配置する。						
地区の区分	区分の名称	1	2	3	4	5	6	7
	区分の面積	15.7ha	3.1ha	15.4ha	14.7ha	12.7ha	3.4ha	8.2ha
建築物等の用途の制限	建築物等の用途の制限	1 建築してはならない建築物 (1) 共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿 (2) 畜舎その他これに類するもの 2 設置してはならない施設 (1) 単独設置の洗車場 (2) 単独設置の資材置場 (3) 単独設置の自動販売機	1 建築してはならない建築物 (1) 共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿 (2) 畜舎その他これに類するもの 2 設置してはならない施設 (1) 単独設置の洗車場 (2) 単独設置の資材置場 (3) 単独設置の自動販売機	1 建築してはならない建築物 (1) 共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿 (2) 畜舎その他これに類するもの 2 設置してはならない施設 (1) 単独設置の洗車場 (2) 単独設置の資材置場 (3) 単独設置の自動販売機	1 建築してはならない建築物 (1) 共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿 (2) ホテル又は旅館 (3) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場及び場外舟券売場 (4) ゲームセンター (5) カラオケボックス (6) 自動車教習所 (7) 畜舎その他これに類するもの 2 設置してはならない施設 (1) 単独設置の洗車場 (2) 単独設置の資材置場 (3) 単独設置の自動販売機	1 建築してはならない建築物 (1) ホテル又は旅館 (2) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場及び場外舟券売場 (3) ゲームセンター (4) 自動車教習所 (5) 畜舎その他これに類するもの 2 設置してはならない施設 (1) 単独設置の洗車場 (2) 単独設置の資材置場 (3) 単独設置の自動販売機	1 建築してはならない建築物 (1) ホテル又は旅館 (2) 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、場外舟券売場、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等 (3) ゲームセンター (4) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの (5) 自動車教習所 (6) 畜舎その他これに類するもの 2 設置してはならない施設 (1) 単独設置の洗車場 (2) 単独設置の資材置場 (3) 単独設置の自動販売機	1 建築してはならない建築物 (1) 住宅 (2) 共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿 (3) ホテル又は旅館 (4) 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、場外舟券売場 (5) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が6万平方メートルを超えるもの (6) 自動車教習所 (7) 工場 (8) 畜舎その他これに類するもの 2 設置してはならない施設 (1) 単独設置の洗車場 (2) 単独設置の資材置場 (3) 単独設置の自動販売機
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、200㎡以上でなければならない。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。 (1) 土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地指定された時点(以下「仮換地指定時」という。)において、面積が200㎡未満となった土地を単一の敷地とする場合。 (2) 警察官派出所、公衆便所、ごみ集積所その他これに類する建築物で公益上必要なものの敷地。						
壁面の位置の制限	建築物の外壁若しく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ない。 (1) 隣地境界線に面する床面積を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(第一種又は第二種低層住居専用地域においては1.0m)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 (5) 本地区計画に係る都市計画の決定時において、現に建築物の敷地として使用されている土地 (6) 土地区画整理法第98条第1項の規定に基づく仮換地の指定(以下「仮換地指定」という。)がされた土地で、この規定に適合しないもの (7) 土地区画整理事業において曳家移転をしたもので、この規定に適合しないもの						建築物の外壁若しく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、3.0m以上とする。	
建築物等の高さの最高限度	—	—	—	20m	20m	20m	31m	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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以下又は道路の最高の高さから10cm以下とする。 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共に、周囲の景観に影響を与えないものとする。 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共に、周囲の景観に影響を与えないものとする。 4 建築物の屋根面の雨水及び敷地内の雨水は、浸透トレッチ、浸透柵、透水性舗装等を施工し、地下浸透処理するものとする。 5 地区外施設の広告物の制限 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						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以下又は道路の最高の高さから10cm以下とする。 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共に、周囲の景観に影響を与えないものとする。 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共に、周囲の景観に影響を与えないものとする。 4 建築物の屋根面の雨水及び敷地内の雨水は、浸透トレッチ、浸透柵、透水性舗装等を施工し、地下浸透処理するものとする。 5 地区外施設の広告物の制限 6 点滅するネオンサイン等を利用した広告物等の制限	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以下又は道路の最高の高さから10cm以下とする。 2 建築物の屋根面の雨水及び敷地内の雨水は、浸透トレッチ、浸透柵、透水性舗装等を施工し、地下浸透処理するものとする。 3 地区外施設の広告物の制限 4 点滅するネオンサイン等を利用した広告物等の制限 5 建築物等の敷地の緑化は、敷地内空地の3パーセント以上の緑地を配置し、植栽、管理する。
垣又はさくの構造の制限	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、次の各号に掲げるものを設置する。ただし、設置延長が1.8m以下の門柱及び門扉、その他法令等の規定により、設置が義務付けられるものはこの限りでない。 (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 (2) 50%以上透視可能なフェンス、鉄柵、板扉等で、高さが基礎天端から1.0m以下又は道路境界線部分の道路の高さから1.6m以下のもの							
壁面後退区域における工作物の設置の制限	土留め、擁壁及び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。							
備考	上記「建築物等に関する事項」について、公共・公益上必要な建築物でやむを得ないと認めたもの及び法令等の規定により義務付けられるものについては、適用を除外する。							

芳賀地区地区計画概要図

(最低敷地面積 200㎡)



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。

芳賀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 (第一種低層住居専用地域)
	北部住宅地区 (第二種低層住居専用地域)
	南部住宅地区 (第二種低層住居専用地域)
	沿道業務地区 (第二種住居地域)
	住工協調A地区 (第二種住居地域)
	住工協調B地区 (準工業地域)
	生活交流拠点地区 (近隣商業地域)

