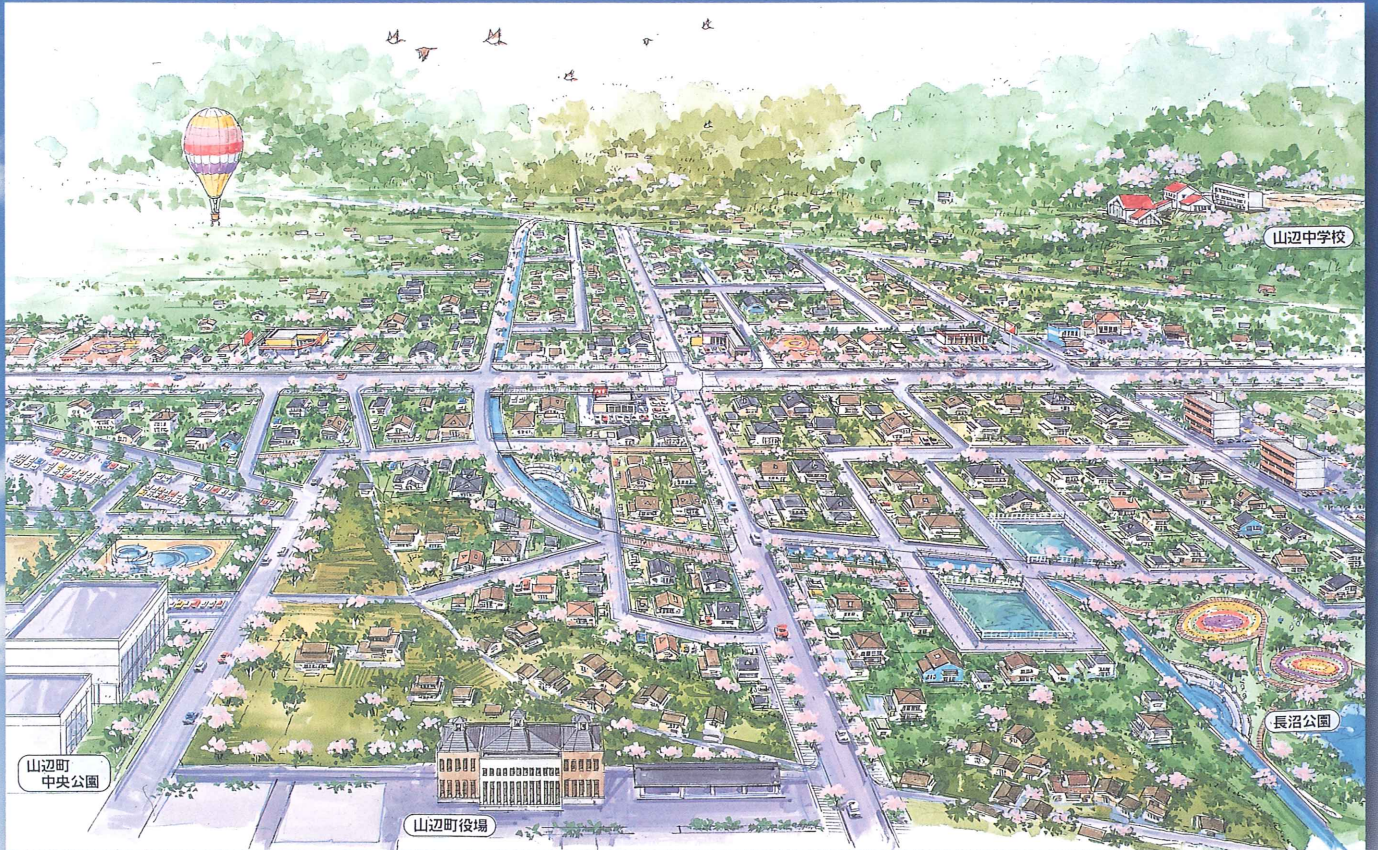


しまのまえ

嶋ノ前地区計画

～住む人の温もりが感じられる山辺(さと)づくり～








地区計画とは

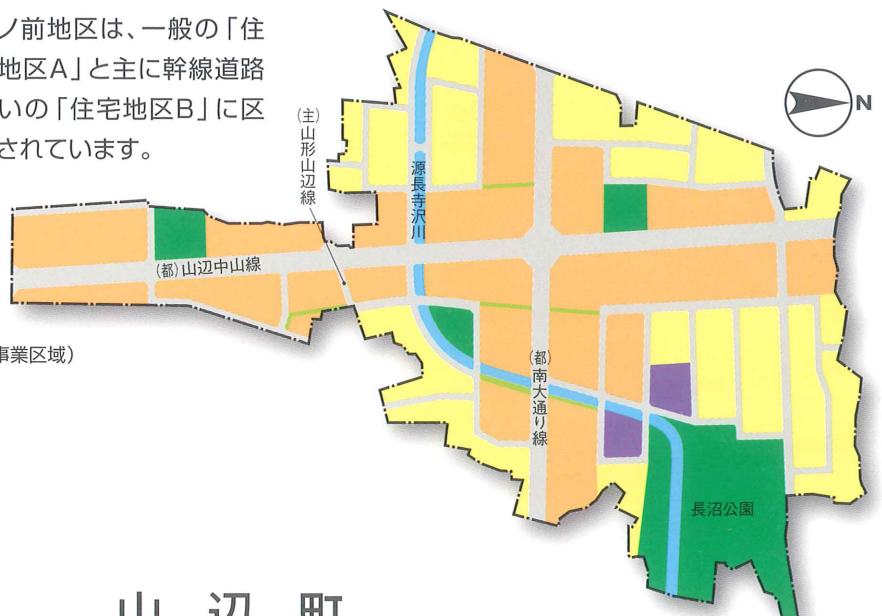
地区計画は、その地域の特性を重視した、快適で住み良いまちづくりをしていくための決まりごとです。

嶋ノ前地区では、平成13年度から土地区画整理事業が本格的に始まり、良好な住宅地の整備が進められています。

計 画 図

嶋ノ前地区は、一般の「住宅地区A」と主に幹線道路沿いの「住宅地区B」に区別されています。

-  地区整備計画区域 (土地区画整理事業区域)
-  住宅地区A
-  住宅地区B
-  公園
-  調整池



山 辺 町

計画書の概要

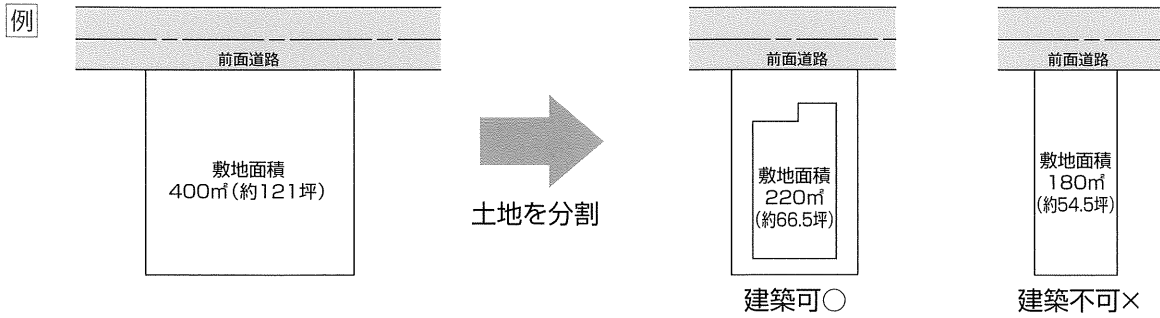
(平成18年12月22日山辺町告示第71号)

位置		山辺町大字山辺字嶋ノ前、字中丸、字銭岩、大字根際字七曲、字五宮及び緑ヶ丘の各一部	
面積		約22.4ha	
地区整備計画	地区の区分	区分の名称	住宅地区A
		区分の面積	約10.7ha
	住宅地区B	約11.7ha	
建築物等に関する事項		<p>■1 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>①畜舎その他これに類するもの ②車庫・倉庫(付属のものを除く。) ③ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類する運動施設 ④ホテル、旅館その他これらに類するもの ⑤自動車教習場その他これに類するもの ⑥カラオケボックスその他これに類するもの ⑦ゲームセンターその他これに類するもの ⑧テレホンクラブその他これに類するもの ⑨飼料、肥料、セメントその他これらに類するものを貯蔵する施設 ⑩火薬類、石油類・ガス類等、危険物の貯蔵・処理する施設 ⑪マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券所、場外車券売場その他これらに類するもの ⑫共同住宅、下宿、3戸以上の長屋及び寄宿舍 ⑬店舗、事務所及び工場(建築基準法施行令第130条の3に掲げるものを除く。)</p> <p>■2 次に掲げる施設は、設置してはならない。</p> <p>①洗車施設(併設のものを除く。) ②自動販売機(併設のものを除く。)</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>①畜舎その他これに類するもの ②車庫・倉庫(付属のものを除く。) ③ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類する運動施設 ④ホテル、旅館その他これらに類するもの ⑤自動車教習場その他これに類するもの ⑥テレホンクラブその他これに類するもの ⑦飼料、肥料、セメントその他これらに類するものを貯蔵する施設 ⑧工場(建築基準法施行令第130条の3の5に掲げるものを除く。)</p>
建築物等の敷地面積の最低限度		建築物等の敷地の面積は、220㎡以上でなければならない。 ただし、巡查派出所、公衆便所その他これらに類する公益上必要なものについては、この限りでない。	

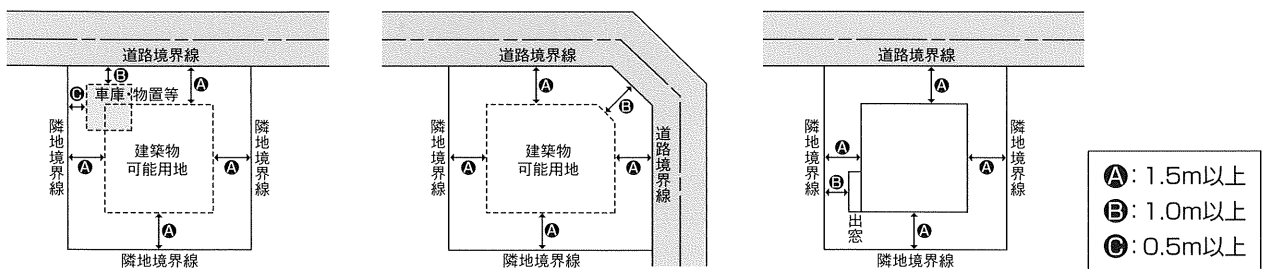
<p>建築物等の壁面の位置の制限</p>	<p>建築物等の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線までの距離及び隣地境界線までの距離を1.5m以上とする。 ただし、次の各号に掲げるものについては、この限りでない。</p> <p>①軒高2.3m以下の車庫（カーポートを含む。）、物置その他これらに類するもの（この場合、道路境界線までの距離は1.0m以上、隣地境界線までの距離は0.5m以上でなければならない。） ②道路の角切りに面する部分（道路境界線までの距離は、1.0m以上とする。） ③隣地境界線に面する部分の床面積に算入されない出窓（隣地境界線までの距離は、1.0m以上） ④間口若しくは奥行が11m未満の敷地（隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。） ⑤公共公益上必要な建築物等で、用途上及び構造上やむを得ないもの</p>	
<p>建築物等の高さの最高限度</p>	<p>建築物等の高さは、道路の境界部分の道路の最高の高さから建築物等の最高の高さまでについては、10m以下でなければならない。ただし、公益上必要な建築物等で、用途上やむを得ないものについては、この限りでない。</p>	<p>建築物等の高さは、道路の境界部分の道路の最高の高さから建築物等の最高の高さまでについては、13m以下でなければならない。ただし、公益上必要な建築物等で、用途上やむを得ないものについては、この限りでない。</p>
<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p>	<p>■1 建築物等の地盤面の高さは、次の各号に掲げる規定のいずれかに該当するものでなければならない。</p> <p>①道路境界線部分の道路の最低の高さから50cm以下 ②道路境界線部分の道路の最高の高さから10cm以下 ただし、上記①②に示す地盤面の高さを越えるもので、次のいずれかに該当する場合においては、この限りでない。 (1)土地区画整理事業の造成工事による竣工時の地盤高以下のもの (2)公益施設等の用に供するもの</p> <p>■2 本地区内にある施設以外のための広告塔、広告板及び案内板等は設置することができない。ただし、公共的なものについては、この限りでない。</p> <p>■3 建築物等の屋根、壁面等又は広告物等の色彩又は装飾は、周辺と調和のとれた良好な都市景観の形成及び生活環境を保全するため、次の各号に規定するところにより、その設計について秩序ある意匠に努めなければならない。</p> <p>①建築物等の屋根の色彩は、濃茶、紺、深緑又は黒（銅版又は黒灰瓦を含む。）を基調とする。 ②建築物等の壁面などの色彩は、薄茶、クリーム、ベージュ又はグレー（漆食又は煉瓦を含む。）を基調とする。 ③広告物等の色彩は、原色及び蛍光色などの刺激的な色彩以外の色彩を基調とする。 ④広告物等の装飾は、照明灯、ネオンサイン、イルミネーション又は電光掲示板等の光が点滅しないものを使用する。（住宅地区Bを除く。）</p>	
<p>垣又は柵の制限</p>	<p>■1 道路境界線部分又は隣地境界線部分の土留、擁壁又は柵等の基礎の高さは、敷地の地盤面の高さから20cm以下でなければならない。</p> <p>■2 垣又は柵の構造は、できるだけ生垣とし、フェンス及び鉄柵等を設置する場合は、透視可能なものとしなければならない。また、生垣の高さは敷地の地盤面の高さから1.5m程度、フェンス・鉄柵等の高さは敷地の地盤面の高さから1.5m以下でなければならない。ただし、公益施設（調整池等）、危険物の貯蔵又は処理に供する建築物で、消防法（昭和23年法律第186号）第10条の規定により定める危険物の規制に関する政令（昭和34年政令第306号）第17条に掲げる給油取扱所及び液化石油ガス販売事業の用に供する施設で安全上やむを得ないと認められるものについては、この限りでない。</p>	

説明図

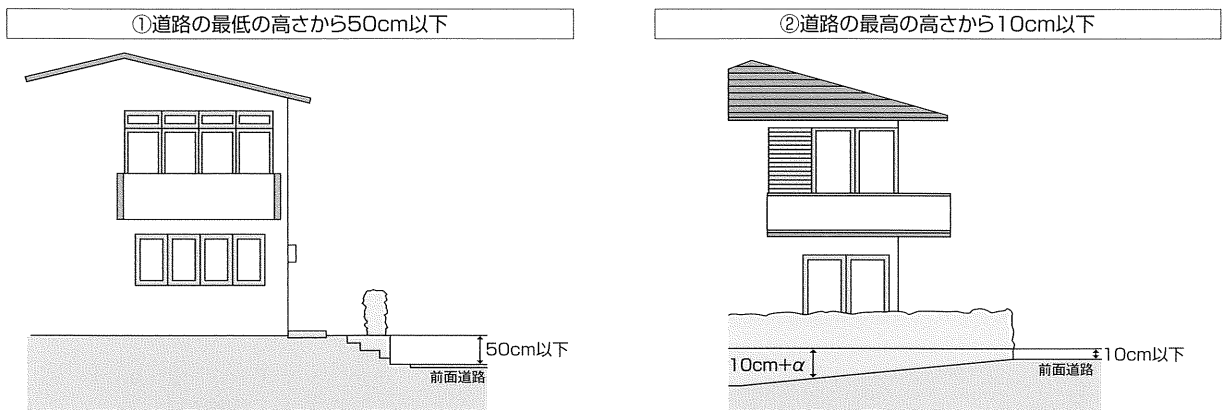
建築物等の敷地面積の最低限度



建築物の壁面の位置の制限

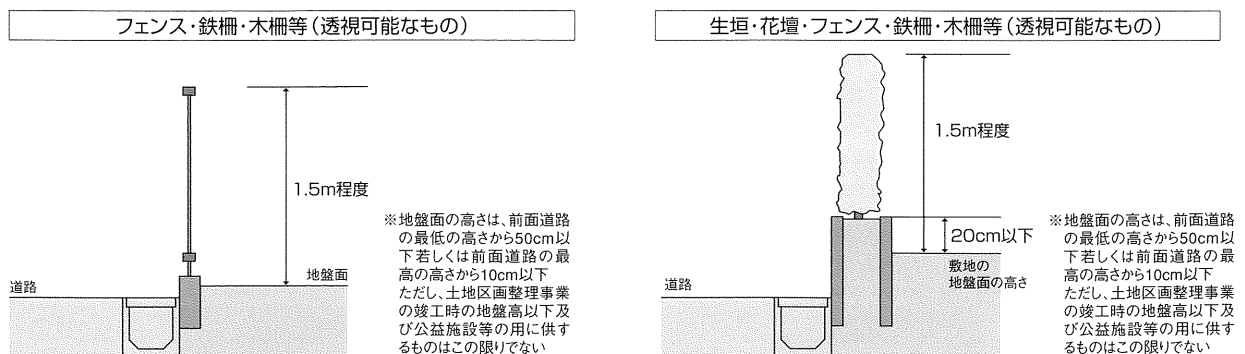


建築物等の形態又は意匠の制限【建築物等の地盤面の高さについて】



- ただし、上記①②に示す地盤面の高さを超えるもので、次のいずれかに該当する場合には、適用しないこととします。
- ・土地区画整理事業の造成工事により整地した地盤面の高さの敷地
 - ・(2次造成工事等により、土地区画整理事業の竣工時の地盤高を超えて盛土することは出来ません。)
 - ・公益施設等として使用する敷地

垣又は柵の構造の制限



届出の方法

地区計画によって進められるまちづくりは、具体的には個々の建築行為等を規制、誘導することによって実現されます。そのために、まず建築確認を受ける前にその建築行為等について下記に示す届出をしていただき、地区計画の内容に適合した建築行為等の計画であるかどうかを判断させていただきます。

届出が必要となる建築行為等

1. 土地の区画形質の変更
2. 建築物の建築
3. 工作物の建設
4. 建築物等の用途の変更
5. 建築物及び工作物の形態又は意匠の変更

届出の書類等

1. 「地区計画区域内における行為の届出書」……1部
※指定様式は、建設課に備え付けてあります
2. 「設計図書」……各2部

(1) 「土地の区画形質の変更」の場合	①案内図	②設計図
(2) 「建築物の建築」、「工作物の建設」、「建築物等の用途の変更」の場合	①案内図	③配置図 ④平面図 ⑤立面図 ⑥構造図
(3) 「建築物及び工作物の形態又は意匠の変更」の場合	①案内図	③配置図 ⑤立面図

※設計図書の説明

- ①案内図……方位、道路及び目標となる地物等を表示したもの。縮尺1:1,000以上
- ②設計図……構想図、断面図をも含んだもの。縮尺1:100以上
- ③配置図……敷地内における建築物又は工作物の位置を表示したもの。縮尺1:100以上
- ④平面図……各階について示したもの。工作物の場合は不要。縮尺1:50以上
- ⑤立面図……2面以上について示したもの。縮尺1:50以上
- ⑥構造図……工作物について構造を表示したもの。縮尺1:50以上

「届出書」の記入例については、右に示す通りです。

「届出書」及び設計図については、工事（行為）着手の**30日前まで**に建設課都市整備係へ提出してください。詳しい手続の流れについては、次のページをご覧ください。



【新規】変更 地区計画区域内における行為の届出書

平成14年8月9日
 山辺町長 ○ ○ ○ ○ 殿
 届出者 経理番号 990-0300
 住所 山辺町緑ヶ丘5
 氏名 山辺 太郎 ㊟
 都市計画法第58条の2第1項及び第2項の規定に基づき

○土地の区画形質の変更
 ○建築物の建築又は工作物の建設
 ○建築物等の用途の変更
 ○建築物等の形態又は意匠の変更

1 地区名 鶴ノ前地区
 2 行為の場所 仮換地5.0街区4.1画地
 3 行為の着手予定日 平成14年10月1日
 4 行為の完了予定日 平成14年12月28日
 5 設計又は施行方法

(1) 土地の区画形質の変更	区域の面積	300	㎡
(2) 建築物の建築又は工作物の建設	(イ) 行為の種別	(建築物の建築・工作物の建設) (新築・改築・増築・移転)	
	(ロ) 敷地面積		300
	① 敷地面積		300
	② 建築又は建築面積	150	150
	③ 延べ面積	240	240
	④ 高さ(地盤面より)	8	
	⑤ 用途	専用住宅	
⑥ 垣又は柵の構造	生け垣	(最高道路面から 1.5 m)	
⑦ その他	色彩	屋根:紺、壁面:クリーム	
(3) 建築物等の用途の変更	(イ) 変更部分の延べ面積		㎡
	(ロ) 変更前の用途:		
	(ハ) 変更後の用途:		

(4) 建築物等の形態又は意匠の変更 変更の内容

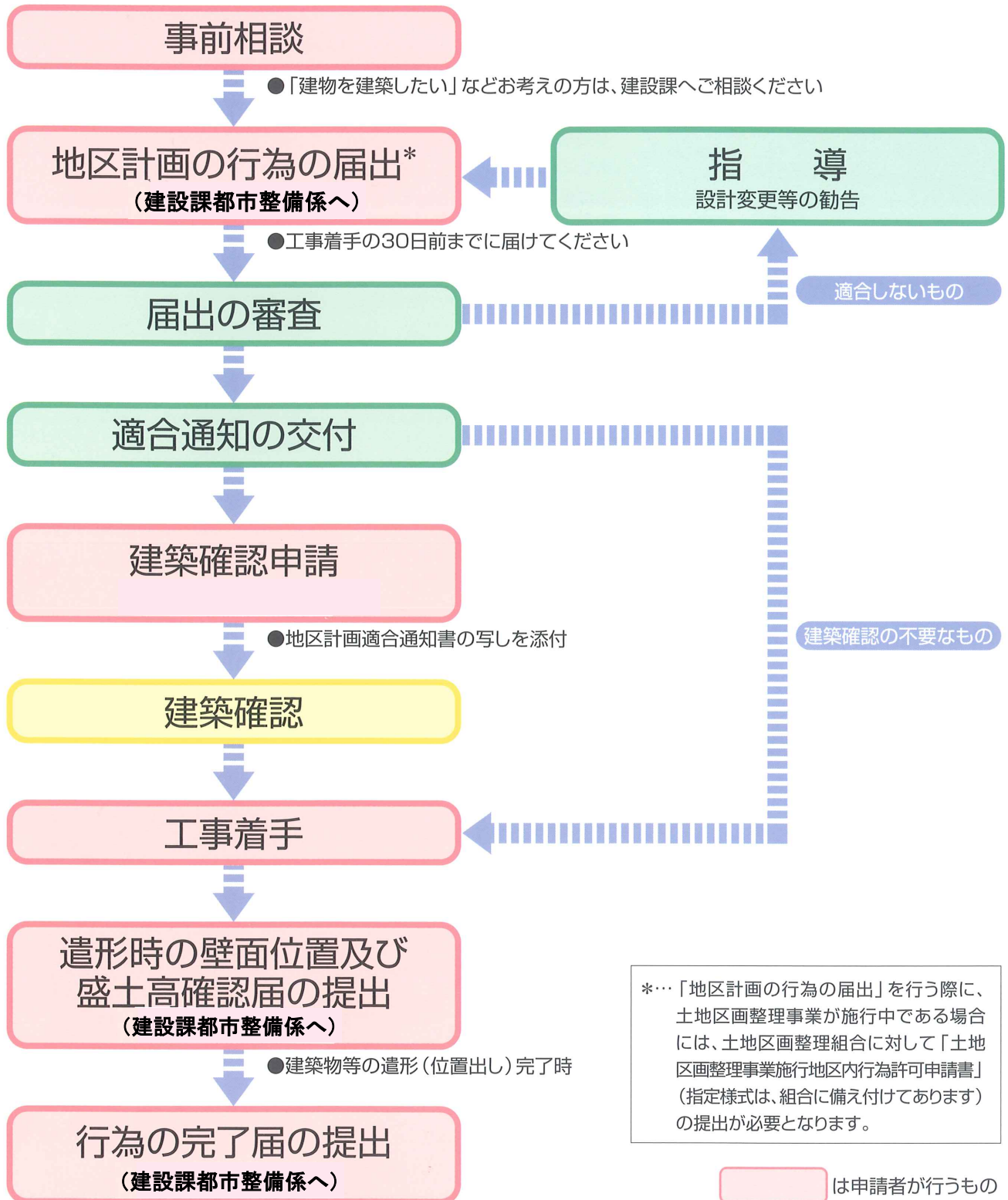
6 行為の場所の地区区分 住宅地区A
 7 届出に係る建築物の概要 (1)構造 木造 (2)構造 地上 2階、地下 造
 (3)建ぺい率 50% (4)容積率 80%
 (5)車庫形態 組込 別棟 無

8 設計地盤面(盛土高さ) 最低道路面から 0.5 m 最高道路面から 0.5 m
 9 設計者又は施行者 (郵便番号)990-0301 (住所)山辺町大字山辺3-0
 (名称・氏名)山辺 Lind House 株式会社
 (電話番号)023-667-0000

- 備考 1 届出者が法人である場合は、氏名はその法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
 2 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
 3 同一の土地の区域について、2以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出書によることができる。

備考	受付
----	----

手続の流れ



*...「地区計画の行為の届出」を行う際に、土地区画整理事業が施行中である場合には、土地区画整理組合に対して「土地区画整理事業施行地区内行為許可申請書」(指定様式は、組合に備え付けてあります)の提出が必要となります。

問い合わせ先

山辺町建設課都市整備係

〒990-0392 山形県東村山郡山辺町緑ヶ丘5

TEL (023) 667-1113 (建設課直通) FAX (023) 667-1112 (総務課内)