

届出の方法

届出とは

地区計画の目標は、個々の建築行為を規制、誘導することによって実現されます。そのため「建築確認申請」の前に、第一のステップとして個々の行為について「届出」をしていただき、地区計画の内容に沿った建築等の計画であるかどうかを判断するものです。

勧告とは

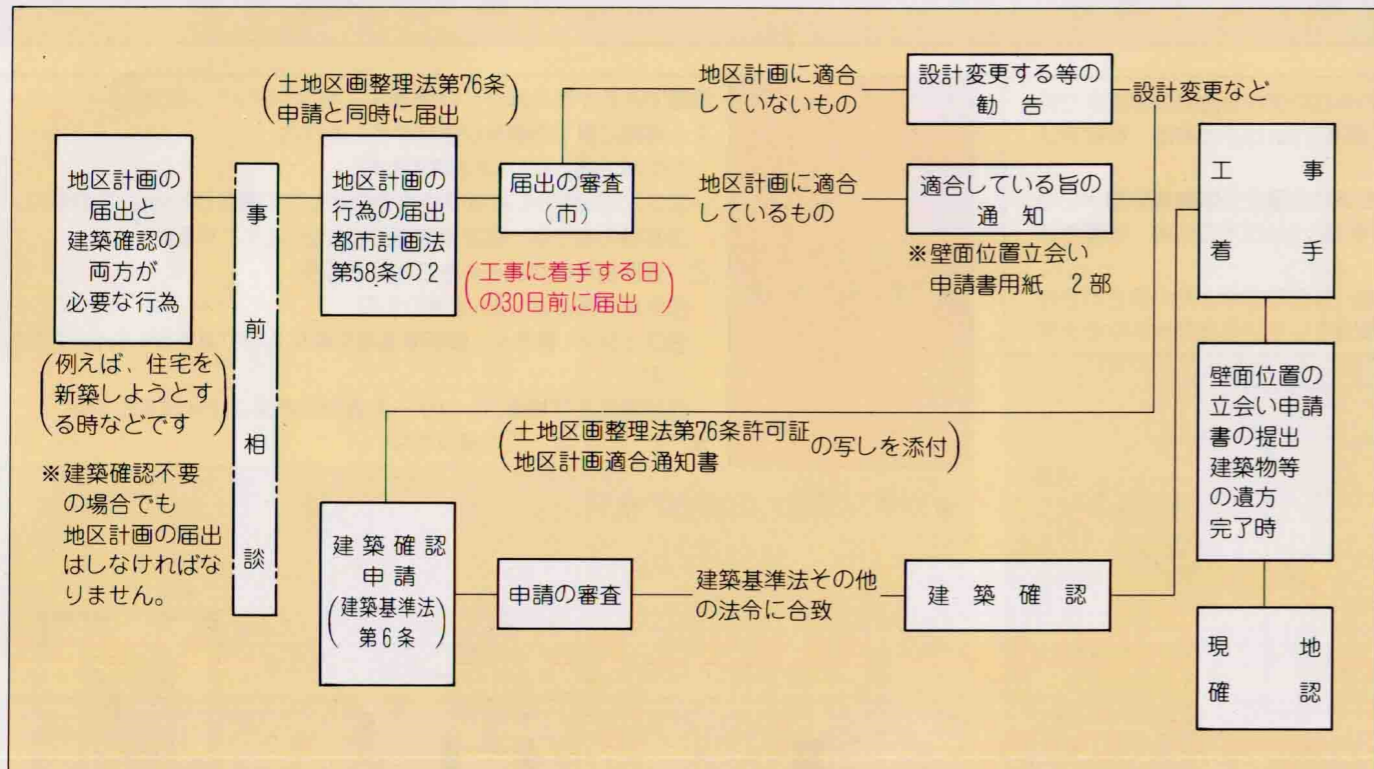
届出の行為が地区計画に適合しない場合は、市長が設計変更等の勧告を行ないます。

届出が必要な行為

地区計画の区域内で届出を必要とする行為は、下記の通りです。

行 為	内 容 説 明
(1)土地区画形質の変更	切土、盛土及び区画等の変更
(2)建築物の建築	「建築物」には車庫、物置、建築物等に付属する門又は塀などが含まれます。 「建築」とは新築、増築、改築、移転のことをいいます。
(3)工作物の建築	「工作物」には垣、柵、煙突、塀、門などが含まれます。
(4)建築物又は工作物の形態又は意匠の変更等の場合	広告塔、広告板及び案内板を設置する場合をいいます。

●地区計画についての手続きと建築確認申請の手続きの流れ



※ なお、届出が必要かどうか判断が難しいとき、地区計画の詳しい内容、届出の方法については、都市計画課までお問い合わせください。

鶴岡市都市計画課 山形県鶴岡市馬場町9番25号 ☎(0235)25-2111



茅原地区・地区計画のしおり



良好な住環境形成をめざして

鶴岡市

鶴岡市茅原地区・地区計画の内容

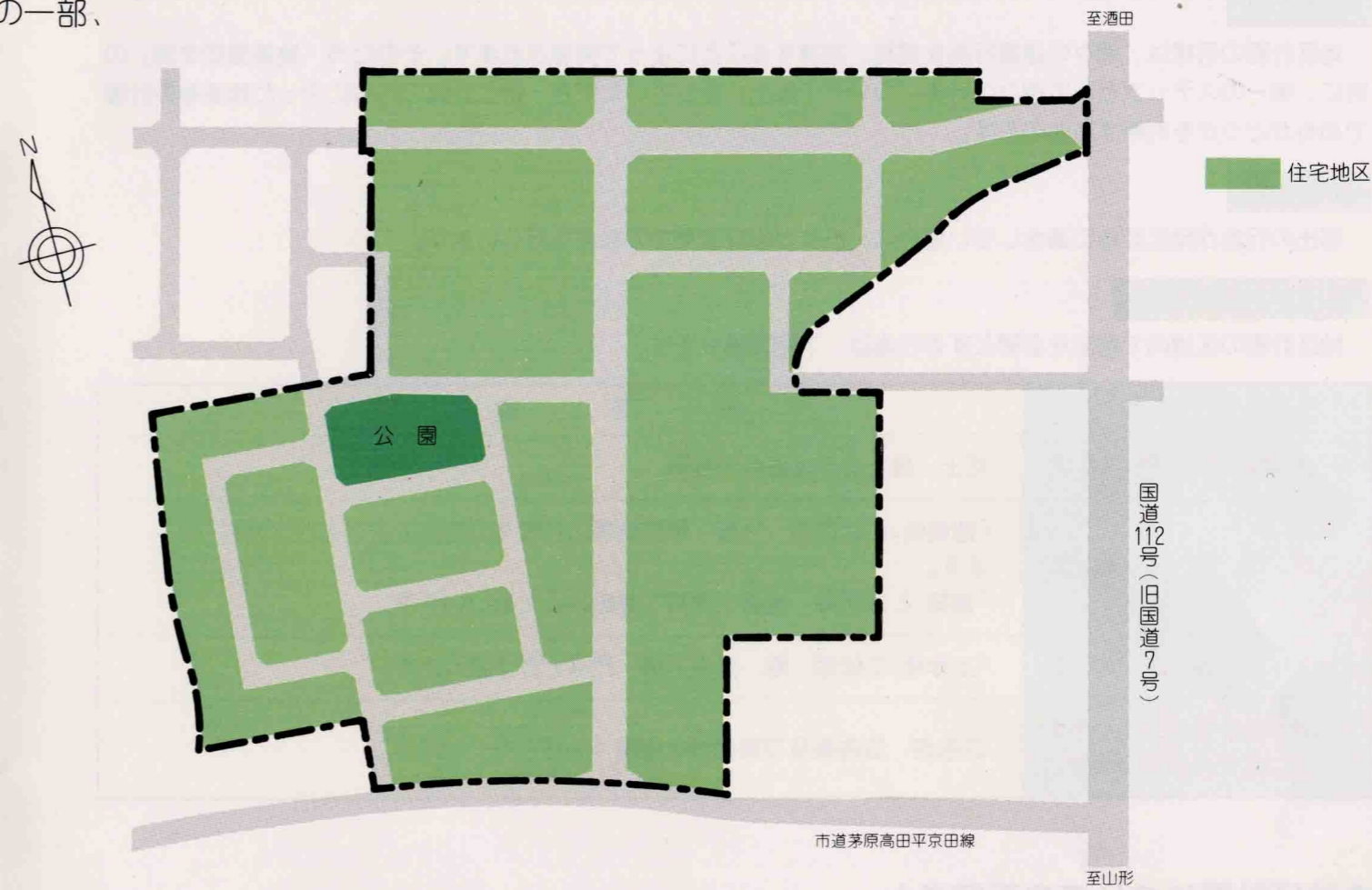
●都市計画決定／平成5年11月30日鶴岡市告示第204号

●区域内における建築物の制限に関する条例／平成5年12月24日鶴岡市条例第50号

- 名称／茅原地区 地区計画
- 位置／鶴岡市大字茅原字草見鶴の一部、字船橋の一部、字屋岸内の一部、
- 面積／約6.1ha

1 区域の整備・開発および保全に関する方針

地区計画の 目 標	当地区は、鶴岡市の北部に位置し、地区内のほとんどが土地改良事業により整備された田園地帯である。本地区は、旧国道7号に近く、今後のスプロール化を防ぎ、道路・公園・その他公共施設を計画的に整備し、良好な住宅地を供給するため現在、鶴岡市茅原土地区画整理事業を進めているところである。本計画では、この宅地開発の事業効果の維持増進を図り、ゆとりのある良好な市街地の形成を目標とする。
土地利用の 方 針	土地区画整理事業の土地利用計画を基本とし、老人保健施設、特別養護老人ホームの福祉施設を配置しながら、地区全体の秩序ある発展と質の高い住環境を整えたまちづくりをめざす。 また、住環境の悪化を防止するため、原則として盛土は行なわないこととする。ただし、特別な理由により盛土を行なう場合は、前面道路から0.2m以下とする。
建築物等の 整備方針	良好な住宅地区としての環境を創出し、また保全するため、建築物の用途、敷地面積の最低限度、建築物の壁面の位置、都市景観上の配慮から屋外広告物の制限、かき又はさくの構造の制限を行なう。



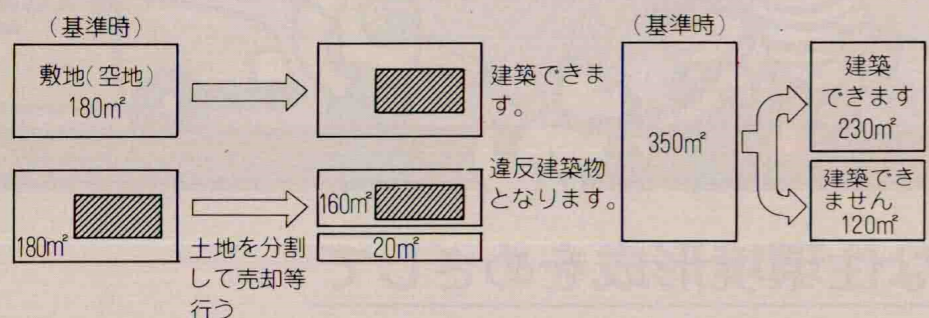
2 地区整備計画 (建築物に関する事項)

建築物の用途 の 制 限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 マージャン屋、パチンコ屋、カラオケボックス、射的場、ゲームセンター、その他これらに類するもの。
-----------------	---

建築物の敷地面積の 最低限度 (条例化)	230㎡(約70坪)
-------------------------	------------

●建築物の敷地面積の最低限度

建築物の敷地面積は、230㎡以上なければ建築物を建築することはできません。しかし、基準時(条例が施行された日)以前に230㎡未満である土地については、この制限は適用されません。つまり、230㎡未満の敷地であっても建築物は建てられますし、既に建築物が建っている230㎡未満の土地であっても、増築等はもちろん建て替えも可能です。又、この230㎡未満の土地を基準時以降、一部を売却したりして、基準時の面積を減らしてしまった場合にはこの特例は認められなくなります。(建築物を建てられなくなりますし、既に建築物が建っている場合には、その建築物は違反建築物となります。)

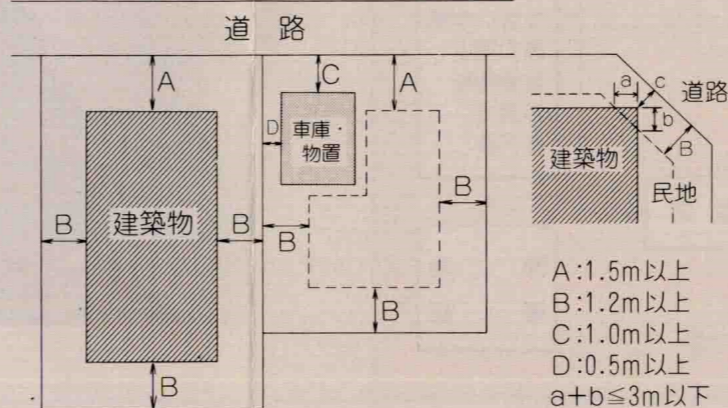


また基準時に230㎡以上あった土地を基準時以降分割し、あらたに230㎡未満となった土地については、建築物を建てることはできません。

地区の区分	区分の名称 / 住宅地区	区分の面積 / 約 6.1 ha
-------	--------------	------------------

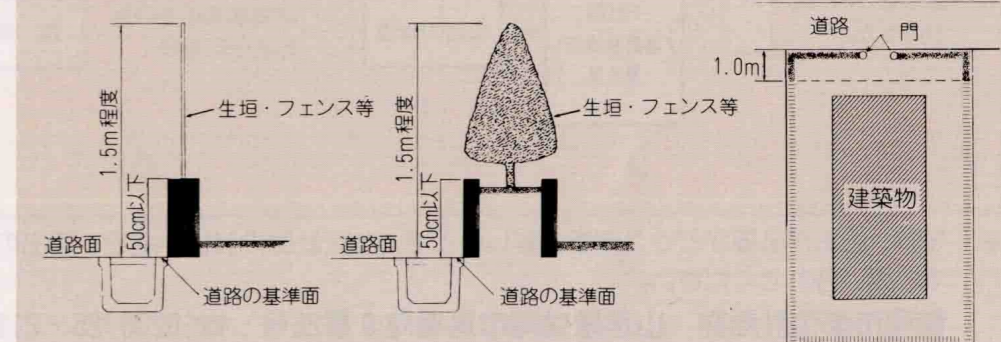
壁面位置の制限 (条例化)	住宅地区	<ul style="list-style-type: none"> ①建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.5m以上とします。(軒高2.3m以下の車庫・物置等は1mまで緩和) ②建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は1.2m以上とします。(軒高2.3m以下の車庫・物置等は0.5mまで緩和) ③道路の角切り部分については、外壁等の中心線の長さの合計が3m以下で、1mの壁面後退をしている建築物は除きます。
------------------	------	--

●壁面線の位置 (住宅地区)



かき又はさくの 構造の制限	<p>設置できるかき又はさくの構造は、次のとおりとします。</p> <ol style="list-style-type: none"> 道路に面する側及び道路から1m以内 <ul style="list-style-type: none"> ①生垣で高さが1.5m程度のもの ②フェンス、鉄さく、板塀等透視可能なもので高さが1.5m以下のもの。 ③基礎の高さは、前面道路面から0.5m以下とする。 道路境界線から1mをこえたところ <ul style="list-style-type: none"> ①生垣で高さが1.5m程度のもの ②フェンス、鉄さく、板塀等透視可能なもので高さが1.5m以下のもの。 ③組積造及び補強コンクリート造の高さは、1.2m以下とする <p>*門については、この限りでない。</p>
------------------	---

●かき又はさくの構造の事例



建築物の形態 又は意匠の制限	本地区内にある施設以外の施設のための広告塔、広告板及び案内板は設置できません。ただし、公共的なものについては設置できるものとします。
-------------------	--