

# 北部地区・地区計画のご案内

## 北部地区 地区計画

都市計画決定：変更 H20. 7. 1 鶴岡市告示第390号

「鶴岡市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例」H20. 7. 1施行

- **位置** 鶴岡市大字大宝寺字日本国、覚岸寺字水上の一部
- **区域** 北部開発区域(約5.3ha)を中心に、西工業団地・一般県道面野山鶴岡線・青龍寺川 に囲まれた区域
- **面積** 約7.2ha

### 1. 区域の整備・開発および保全に関する方針

<b>地区計画の目標</b>	本地区は拠点都市法に基づく鶴岡北部拠点地区で、国の構造改革特区として認定された鶴岡バイオキャンパス特区並びに西工業団地に隣接し、また国道7号鶴岡バイパス及び JR 鶴岡駅にも近く交通の利便性に恵まれた地区である。このような立地条件を活かし、職住近接型の良好な住宅地を提供すると共に業務施設の沿道利用を図りながらも健全で良好な住環境を形成・保全し、ゆとりとやすらぎのある市街地の創出を目指すものである。
<b>土地利用の方針</b>	A 地区は、活力ある業務系用途の街並みと住環境との調和及び良好な景観形成に配慮し、秩序ある土地利用を図る。B 地区は開放感のある緑豊かで良好な住環境の形成を図る。C 地区は市道松ノ木橋本田播磨線を活用して周辺の工業団地・農地と住宅地の調和を図る。D 地区は工房や教室を併用した文化的な大型住宅の集積を図る。
<b>地区施設の整備の方針</b>	道路は車の通行に配慮しつつ歩行者の安全を確保し、土地の有効利用を可能にするよう配慮する。1号及び2号区画道路は A 地区を回遊するメインストリートの機能を持たせる。3～8号区画道路は住環境に配慮しつつ、一般県道面野山鶴岡線や市道松ノ木橋本田播磨線への連絡を確保する。 公園は地区住民のコミュニティ形成を図り、憩いの場となるよう配慮する。 緑地は雨水を調整する機能をもたせ、公園と一体的な構造とし、緑あふれる憩いの場を演出する機能をもたせる。
<b>建築物等の整備の方針</b>	良好な市街地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、建築物等の壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を行う。

### 北部地区 地区計画区域図

※太線は地区計画区域の境界線



## 2. 地区整備計画

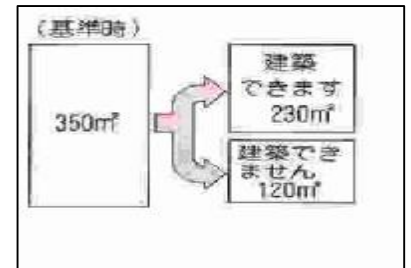
**地区施設** 地区計画で定められた施設で、主に地区内居住者に利用される道路や公園等のことをいいます。地区計画では施設の位置や規模を定めることができます。北部地区では第1～8号までの区画道路、1ヶ所の公園、2ヶ所の緑地が定められています。

名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長	備考
第1号区画道路	9m	約351m	約46m未完成	第5号区画道路	6m	約219m	完成
第2号区画道路	12m	約59m	完成	第6号区画道路	6m	約151m	完成
第3号区画道路	6m	約250m	完成	第7号区画道路	6m	約115m	完成
第4号区画道路	6m	約195m	約97m 未完成	第8号区画道路	6m	約74m	完成
日本国公園(仮称) 約0.15ha							
第1号緑地 約0.19ha							
第2号緑地 約0.10ha							

※ 用途地域による制限のほか以下の制限がかかります。

建築物の用途の制限 (A地区)	一戸建ての専用住宅は建築できない。 建築物の1階部分は店舗又は事務所とする。
--------------------	---

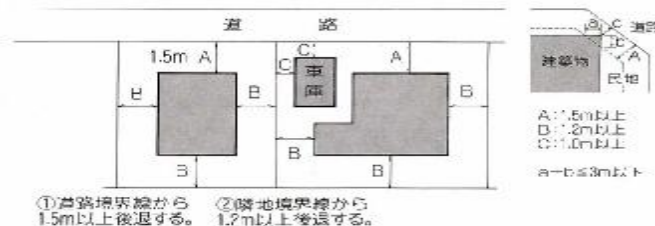
建築物の敷地面積の 最低限度	A・D地区	300㎡
	B・C地区	230㎡



建築物の敷地面積は A・D 地区では300㎡、B・C 地区では230㎡以上でなければ建築物を建築することはできません。しかし基準日(都市計画決定日:平成17年4月7日)に最低限度以上あった土地を基準日以降分割し、新たに最低限度未満となった土地は、建築物を建てることはできません。

建築物の壁面の位置 の制限(A・B・C・D 地区共通)	①建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から各境界線までの距離	
	道路境界線までの距離	隣地境界線までの距離
	<p style="text-align: center;"><b>1.5m以上</b></p> <p>(ただし、道路の角切り部分については、外壁面等の中心線の長さの合計が3m以下で1m以上壁面後退している建築物は除く)</p>	
	<p style="text-align: center;"><b>1.2m以上</b></p>	
	<p>② 軒高 2.3m以下の独立した車庫・物置等は道路境界線及び隣地境界線までの距離を <b>1m以上</b>とする。ただし、軒高 2.3m以下で床面積が 10㎡以内の独立した簡易な物置等の場合は隣地境界線までの距離を <b>0.5m以上</b>とする。</p>	

● 一般的事例



● 一般的事例

- ・道路境界線から1.5m以上後退する
  - ・隣地境界線から1.2m以上後退する
- ポーチ・テラス・ベランダ等で建築面積に算入される場合は、各境界線から建築面積算入範囲まで後退となります。

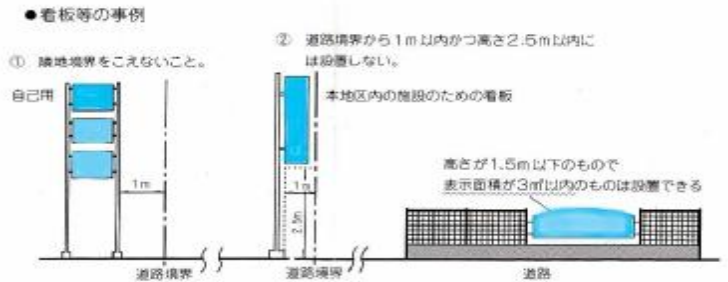
※A・D地区にはこの他以下のような規定があります。

その他(緑化規定)	敷地面積が300㎡を超える場合には敷地の1.5%以上の緑地を設けるとともに、300㎡に1本以上の割合で高木になる木を植栽する。
-----------	---

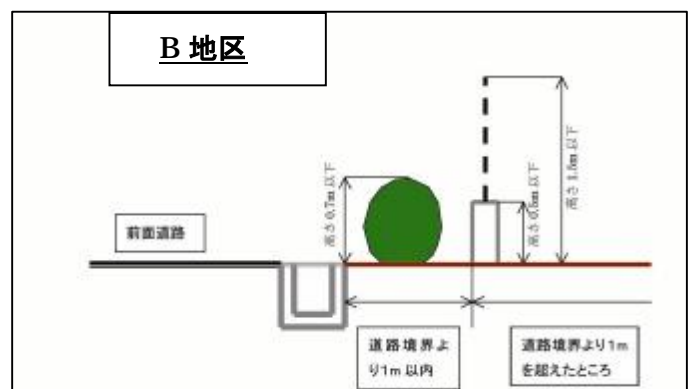
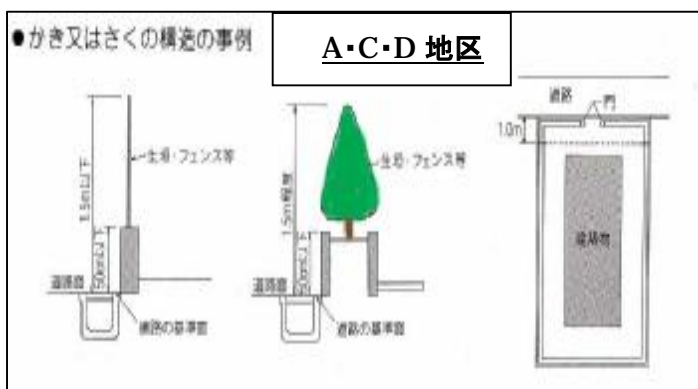
建築物等の形態又は意匠の制限 (A・B・C・D地区共通)	建築物等の意匠及び形態は、周辺の風景及び景観に配慮する。
	住環境等の悪化を防止するため、原則として盛土は行わないこととする。ただし、特別な理由により、止むを得ないと市長が判断する場合は、必要最小限度の範囲で盛土を認める場合がある。
	<p>本地区内に設置できる広告物は、次の条件を満たすものとする。</p> <p>① 自己用のもの及び本地区内にある施設のものであること。(ただし、公共的なものは設置できる。)</p> <p>② 敷地境界を超えないもの。</p> <p>③ 道路境界から1m以内かつ高さ2.5m以内には、道路面から広告物の上端までの高さが1.5m以下かつ面積が3㎡以内のもの以外は設置しないこと(ただし、面積は片面の表示面積とする。)</p> <p>④ デザイン・色彩については、建築物や周辺環境との調和について配慮がなされたものとする。</p>

**デザイン・色彩の誘導基準**

- ・下地の色は明度・彩度に配慮する
- ・1つの広告物に用いる色は白黒を除き3色以内とする
- ・複数の広告物を設置する場合には色彩の統一を図る



かき又はさくの構造の制限	かき又はさくを設置する場合は、次のいずれかに該当しなければならない(門及び市長が必要と認めるものについてはこの限りではない。)
	<p><b>A・C・D地区</b></p> <p>1) 道路に面する側及び道路境界から1m以内</p> <p>① 生垣で高さが1.5m以下のもの。</p> <p>② 鉄柵、木竹等による場合は高さ1.5m以下の透視可能な構造にするとともに周辺との調和に配慮したもの。</p> <p>③ 基礎および石垣の高さは前面道路から0.5m程度のもの。</p> <p>④ 「危険物の規制に関する政令」による防火壁は、隣地境界から1m以上後退して設置したもの(当該防火壁が隣接する場合はこの限りではない。)</p> <p>2) 道路境界から1mを超えたところ</p> <p>① 生垣で高さが1.5m程度のもの。</p> <p>② 鉄柵、木竹、組積造及び補強コンクリート造等による場合の高さが1.5m以下のもの。</p> <p>③ 上記の1)④に同じ。</p>
	<p><b>B地区</b></p> <p>1) 道路に面する側及び道路境界から1m以内</p> <p>高さが0.7m以下の低木、芝等の植栽とする。かき、さく、へいの設置は認めない。</p> <p>2) 道路境界から1mを超えたところ</p> <p>① 生垣で高さが1.5m以下のもの。</p> <p>② 鉄柵、木竹等による場合は高さ1.5m以下の透視可能な構造にするとともに周辺との調和に配慮したもの。</p> <p>③ 基礎および石垣の高さは前面道路から0.5m程度のもの。</p> <p>④ 「危険物の規制に関する政令」による防火壁は、隣地境界から1m以上後退して設置したもの(当該防火壁が隣接する場合はこの限りではない。)</p>



### 3. 地区計画の届出方法

#### ●届出とは

地区計画の目標を実現するために、建物を建てる場合や工作物を設置する場合には、地区計画で定められた事項について制限を受けます。そのため、建築行為を行う前に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

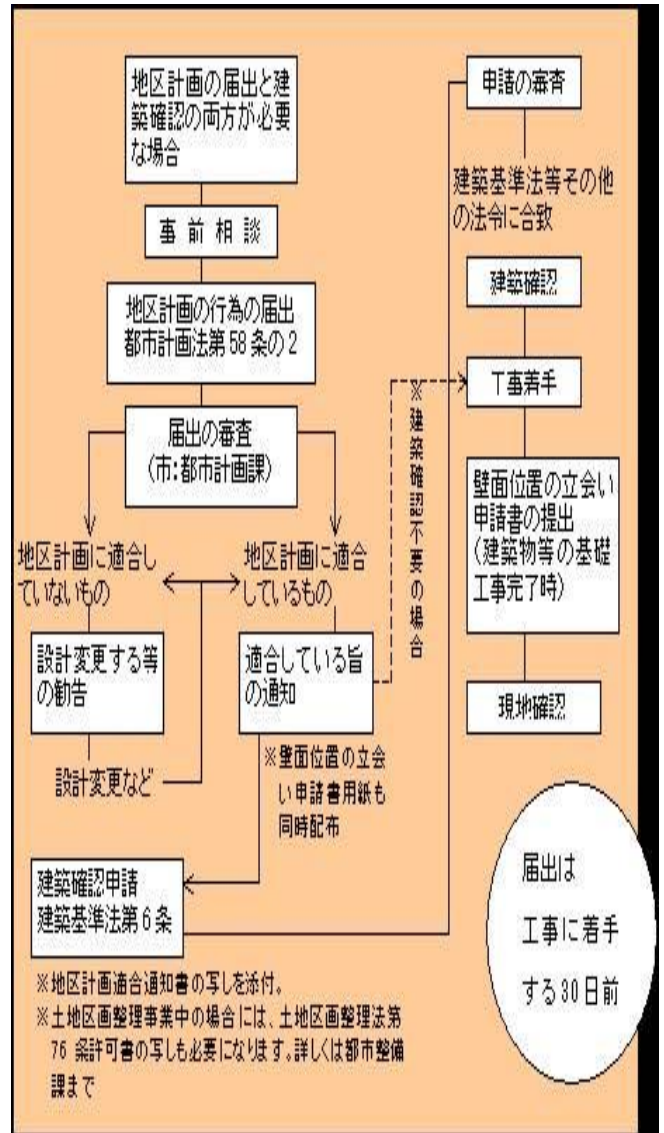
届出の行為が地区計画に適合しない場合は、市長が設計変更等の勧告を行います。

#### ●届出が必要な行為

- 1) 土地区画形質の変更 切土及び区画等の変更
- 2) 建築物の建築  
「建築物」には、住宅等の他、車庫(カーポート)、物置及び建築物等に付属する塀なども含まれます。  
「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、門等が含まれます。
- 4) 建築物または工作物の形態または意匠の変更  
広告塔、広告板及び案内板を設置する場合をいいます。

#### ●地区計画の届出と建築確認申請の手続きの流れ

- ・ 届出は、「建築確認申請」前、工事に着手する30日前までに行ってください。届出用紙は都市計画課にあります。  
また、市のホームページからもダウンロードできます。
- ・ かき、さく、へい等工作物の設置などで、建築確認が不要の場合でも地区計画の届出は必要です。



#### 【お問合せ先】

鶴岡市役所 建設部 都市計画課 都市計画係

〒997-8601 山形県鶴岡市馬場町9-25

電話:0235-25-2111(代表)内線464 FAX:0235-25-2059

E-mail: up@city.tsuruoka.yamagata.jp

ホームページ(届出・申請用紙ダウンロードはこちら) <http://www.city.tsuruoka.yamagata.jp/>