

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

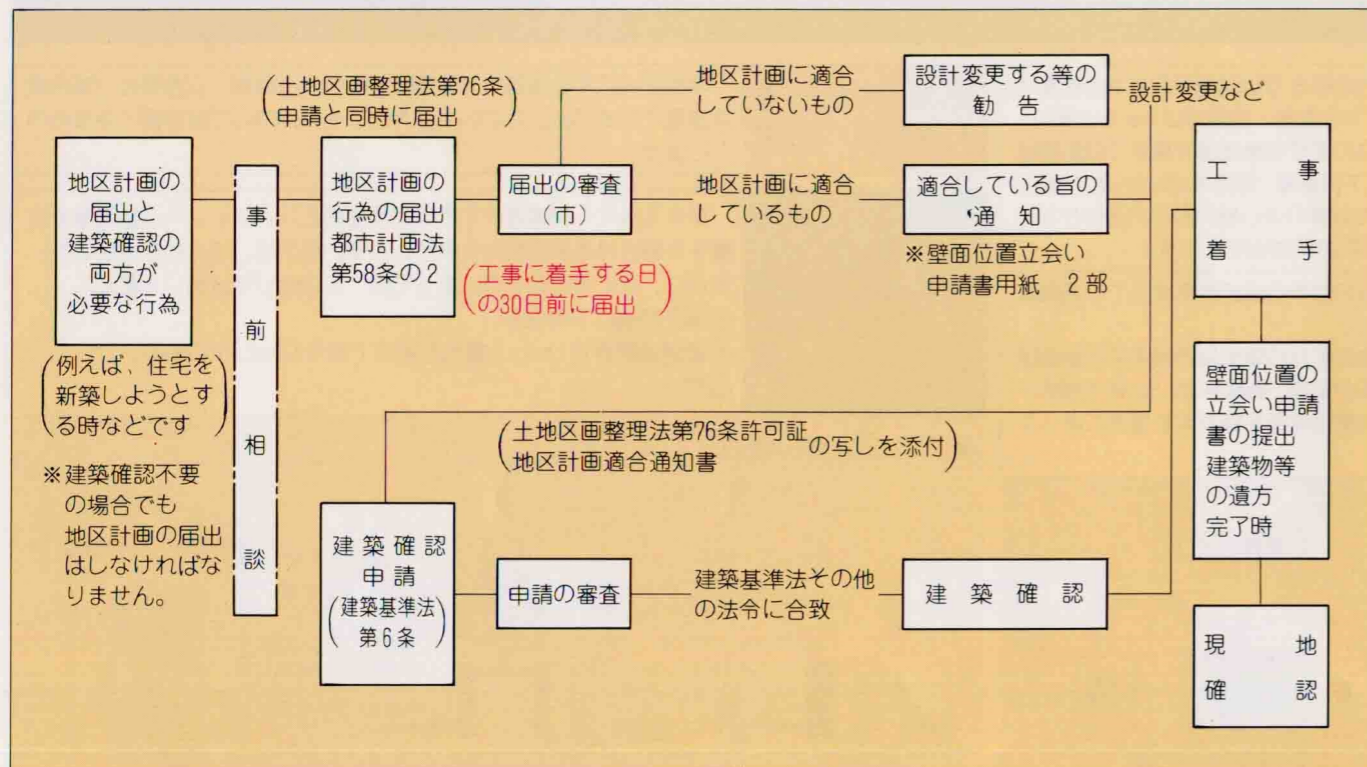
届出の行為が地区計画に適合しない場合は、市長が設計変更等の勧告を行ないます。

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



四季彩都市讃歌

さわやかな光と風に満ちた緑の街



本田のケヤキ

今、目覚めのハーモニーを奏でます

鶴岡市伊勢横内地区 地区計画のしおり

鶴岡市

鶴岡市伊勢横内地区地区計画の内容

●都市計画決定／平成2年11月28日鶴岡市告示第162号

●区域内における建築物の制限に関する条例／平成2年12月26日鶴岡市条例第26号

■名称／伊勢横内地区 地区計画

■位置／鶴岡市大字伊勢横内字苗代川原の一部、字大場川原の一部、字荒田の一部、
字畑福の一部

■面積／約25.1ha

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 | 本地区は、鶴岡市の東南部に位置し、国道112号及び主要地方道鶴岡羽黒線沿線の宅地化が進行しつつあり、公共施設の整備改善と宅地の利用増進を目的として伊勢横内土地区画整理事業が行なわれています。そこで、土地区画整理事業の効果の維持増進を図り、事業後に予想される敷地面積の細分化などによる住環境の悪化を未然に防止し緑豊かでうるおいのある良好な市街地の形成を図ることを目標とします。 |
| 土地利用の方針 | 業務地区については秩序ある土地利用を誘導し、適正かつ合理的に土地を利用し良好な地区環境を形成保全します。住宅地区については、ゆとりのある良好で緑豊かな住環境の形成とその維持保全に努めます。 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します。ただし、盛土を行なう場合においては、前面道路より50cm以下とします。 |
| 建築物等の整備方針 | 良好な商業・工業・住宅のそれぞれの環境を創出し保全するため、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います。 |

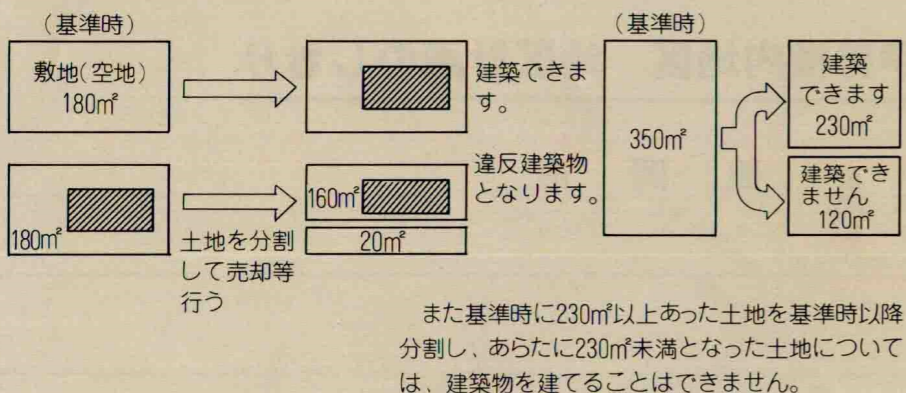


2 地区整備計画 (建築物に関する事項)

| | |
|---------------------|-------------|
| 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

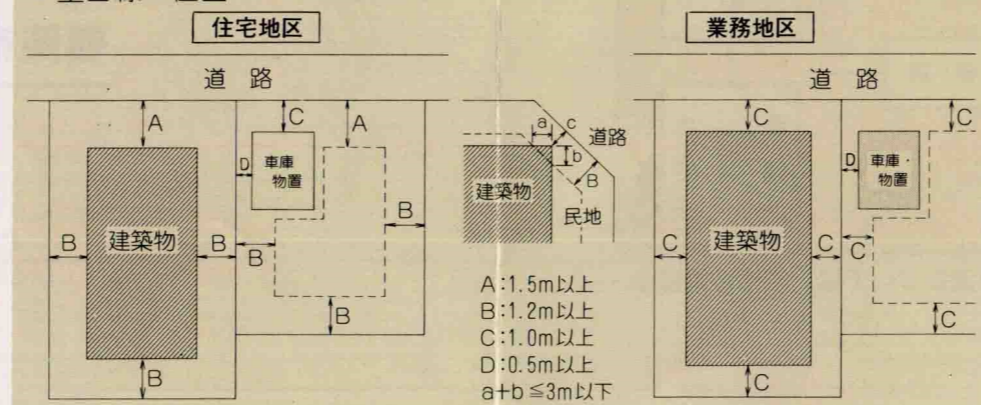
建築物の敷地面積は、230㎡以上なければ建築物を建築することはできません。しかし、基準時(条例が施行された日)以前に230㎡未満である土地については、この制限は適用されません。つまり、230㎡未満の敷地であっても建築物は建てられますし、既に建築物が建っている230㎡未満の土地であっても、増築等はもちろん建て替えも可能です。又、この230㎡未満の土地を基準時以降、一部を売却したりして、基準時の面積を減らしてしまった場合にはこの特例は認められなくなります。(建築物を建てられなくなりすし、既に建築物が建っている場合には、その建築物は違反建築物となります。)



| 地区の区分 | 名称(面積) | 住宅地区 (約21.3ha) | 業務地区 (約3.8ha) |
|-------|--------|----------------|---------------|
|-------|--------|----------------|---------------|

| | | |
|---------------|------|--|
| 壁面位置の制限 (条例化) | 住宅地区 | 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まで援和) 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まで援和) 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。 |
| | 業務地区 | 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1m以上とします。 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1m以上とします。(軒高2.3m以下の車庫・物置等は0.5mまで援和) ③住宅、店舗併用住宅及び事務所併用住宅等を建築する場合にあっては住宅地区の制限を適用します。 |

●壁面線の位置



| | |
|---------------|--|
| 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。 |
|---------------|--|

| | |
|--------------|--|
| かき又はさくの構造の制限 | かき又はさくの構造はできるだけ生垣とし、フェンス・鉄柵等を設置する場合は透視可能なものとします。高さは、1.5m程度とします。ただし、次に掲げるものにあつては、この限りではありません。 ①高さ50cm以下の部分。 ②道路境界から1m以上離れた部分で高さ1.5m以下のもの。 ③門 |
|--------------|--|

●かき又は柵の構造

