

小真木原地区 地区計画のご案内

小真木原地区 地区計画

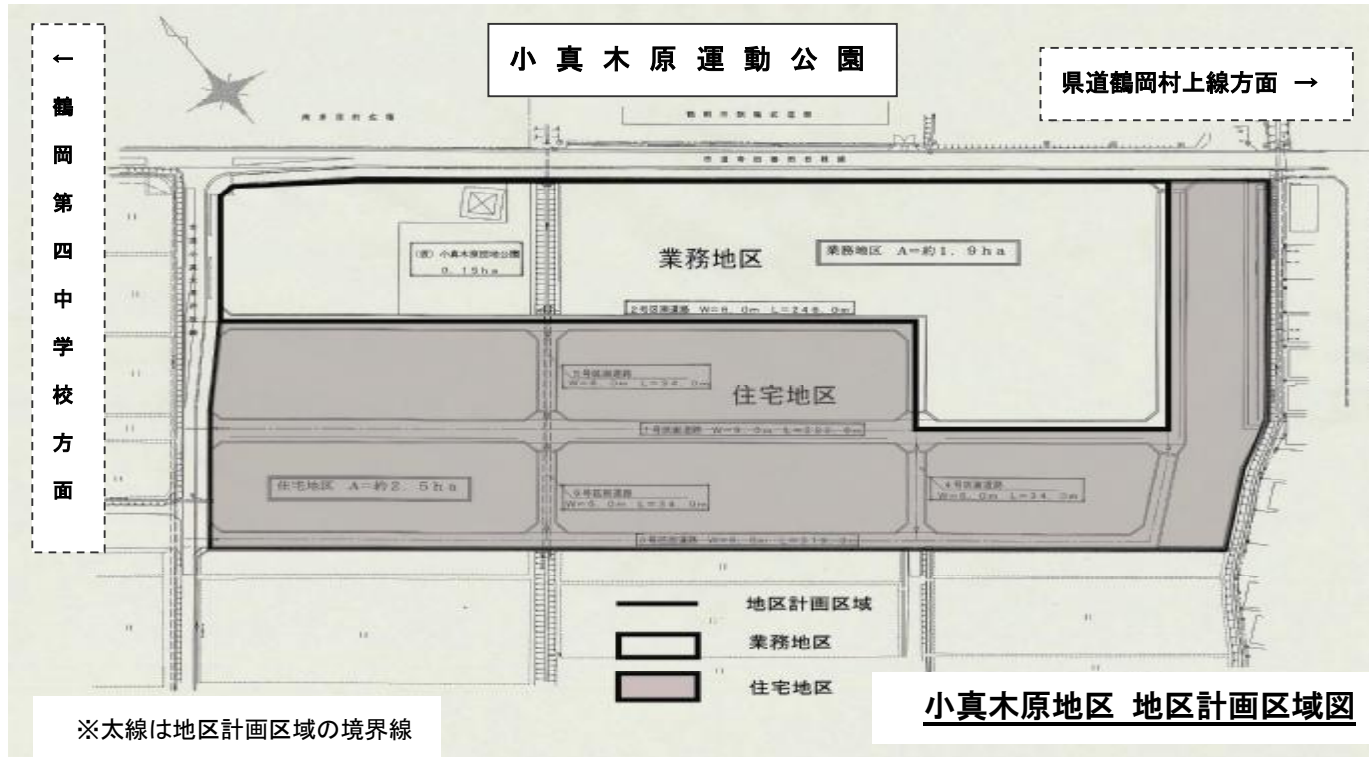
都市計画決定:平成17年 11月14日 鶴岡市告示第470号

「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」平成18年3月27日 鶴岡市条例第18号

- 位置 鶴岡市大字日枝字小真木原の一部
- 区域 小真木原運動公園の宅地開発事業区域内
- 面積 約4.4ha

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	<p>本地区は、鶴岡市街地の南部に位置し、小真木原運動公園に隣接した地区である。近隣には鶴岡市立鶴岡第四中学校がある他、都市内幹線である都市計画道路道形黄金線、国道345号バイパスが隣接するなど、居住環境や通勤環境に恵まれた地区である。</p> <p>このような立地条件において本地区は、住宅地及び業務地として最適であり、また運動公園機能を補完するための医療施設等の需要も見込まれることから、美しい街並みと、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。</p>
区域の整備、開発及び保全の方針	<p>良好な住環境の創出と良好な景観形成を図るため、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。その他周辺の田園風景と調和のとれるような緑ゆたかな街並みを創出するために業務地区において緑化規定を設ける。</p> <p>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置する。</p> <p>第1号区画道路は本地区の幹線道路としての機能をもたせ、市道寺田番田日枝線や小真木原赤坂線への円滑な移動ができるよう配置する。</p> <p>第2号～6号区画道路は円滑な街区内の移動ができるよう配置する。</p> <p>公園は地区住民のコミュニティー形成を図り、また住民と業務地区利用者との交流や憩いの場所となるよう配慮する。</p>
土地利用に関する方針	<p>業務地区は近接する運動公園の利用者や地区住民に便を供するため、店舗の配置等を想定し、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。</p> <p>住宅地区は、ゆとりある良好な住環境の形成を図る。</p>



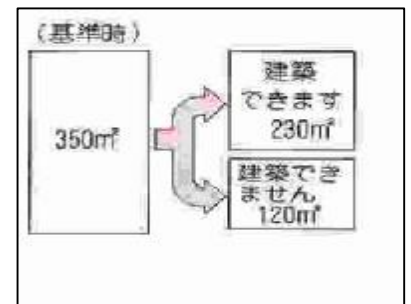
2. 地区整備計画

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。小真木原地区では第1～6号までの区画道路、1ヶ所の公園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383m	片歩道	第4号区画道路	6m	約34m	
第2号区画道路	6m	約246m		第5号区画道路	6m	約34m	
第3号区画道路	6m	約319m		第6号区画道路	6m	約34m	
小真木原団地公園(仮称) 約0.15ha							

※ 用途地域による制限のほか以下の制限がかかります。

敷地の最低限度(業務・住宅地区共通)	230 m ²
--------------------	--------------------



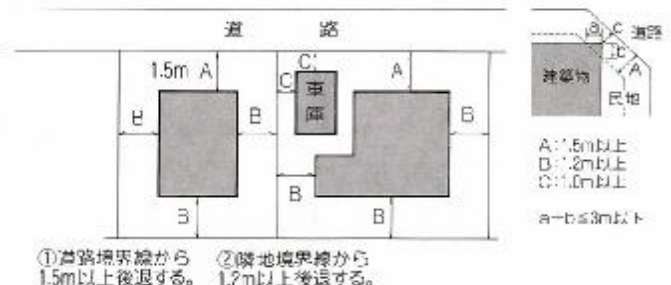
建築物の敷地面積は230m²以上でなければ建築物を建築することはできません。しかし基準日(都市計画決定日:平成17年11月14日)に最低限度以上あった土地を基準日以降分割し、新たに最低限度未滿となった土地は、建築物を建てることはできません。

建築物の壁面の位置の制限(業務・住宅地区共通)	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
	1.5m以上 (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)	1.2m以上
	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 1m以上 とする。ただし、軒高 2.3m以下で床面積が 10 m ² 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 0.5m以上 とする。	

●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。

●一般的事例



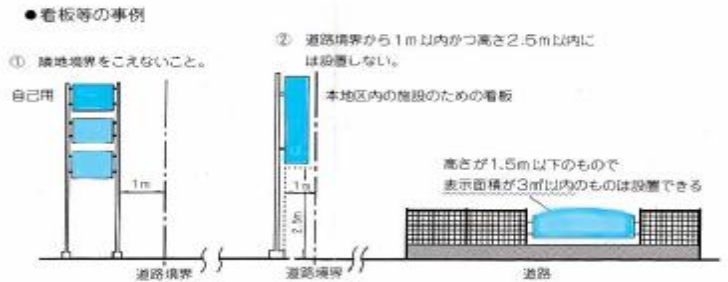
緑化規定(業務地区に適用)

建築物等の敷地面積が1,000m²を超える場合は、敷地の3%以上を緑地にし、500m²に1本以上の割合で高木を植栽する。

建築物等の形態又は意匠の制限(業務・住宅地区共通)	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以下でかつ面積が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>

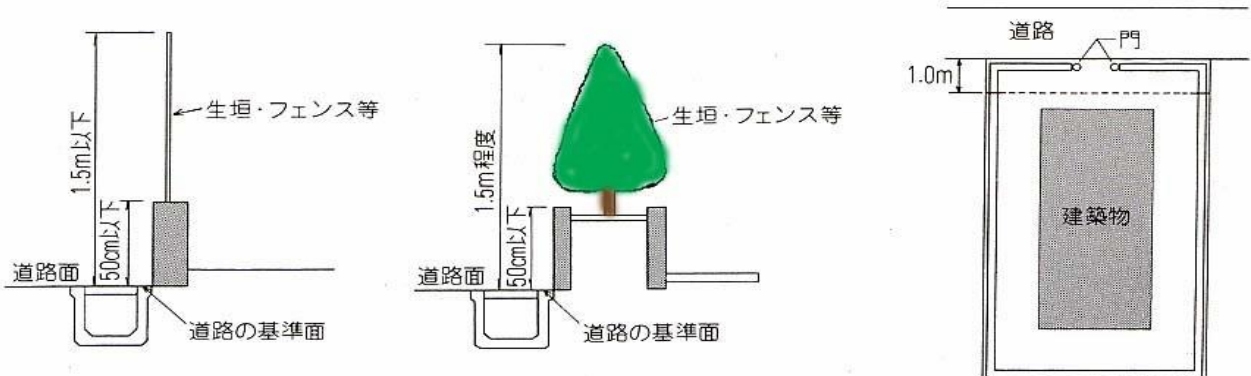
デザイン・色彩の誘導基準

- ・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>業務・住宅地区共通</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>

かき又はさくの構造の事例



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

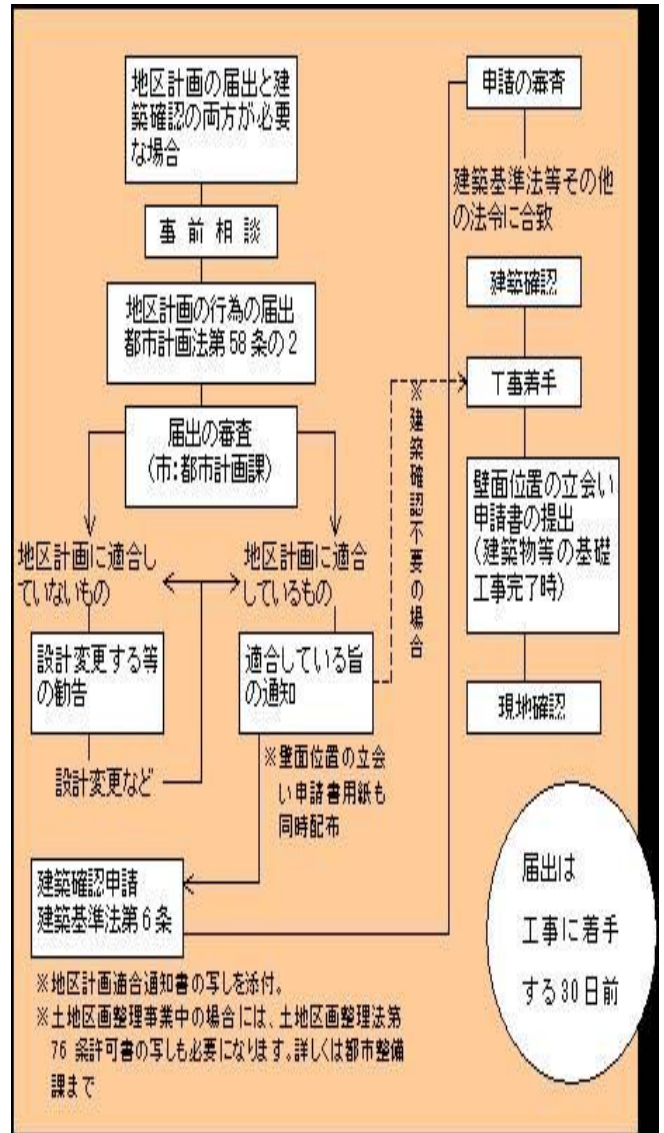
届出の行為が地区計画に適合しない場合は、市長が設計変更等の勧告を行います。

●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.lg.jp/>