

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

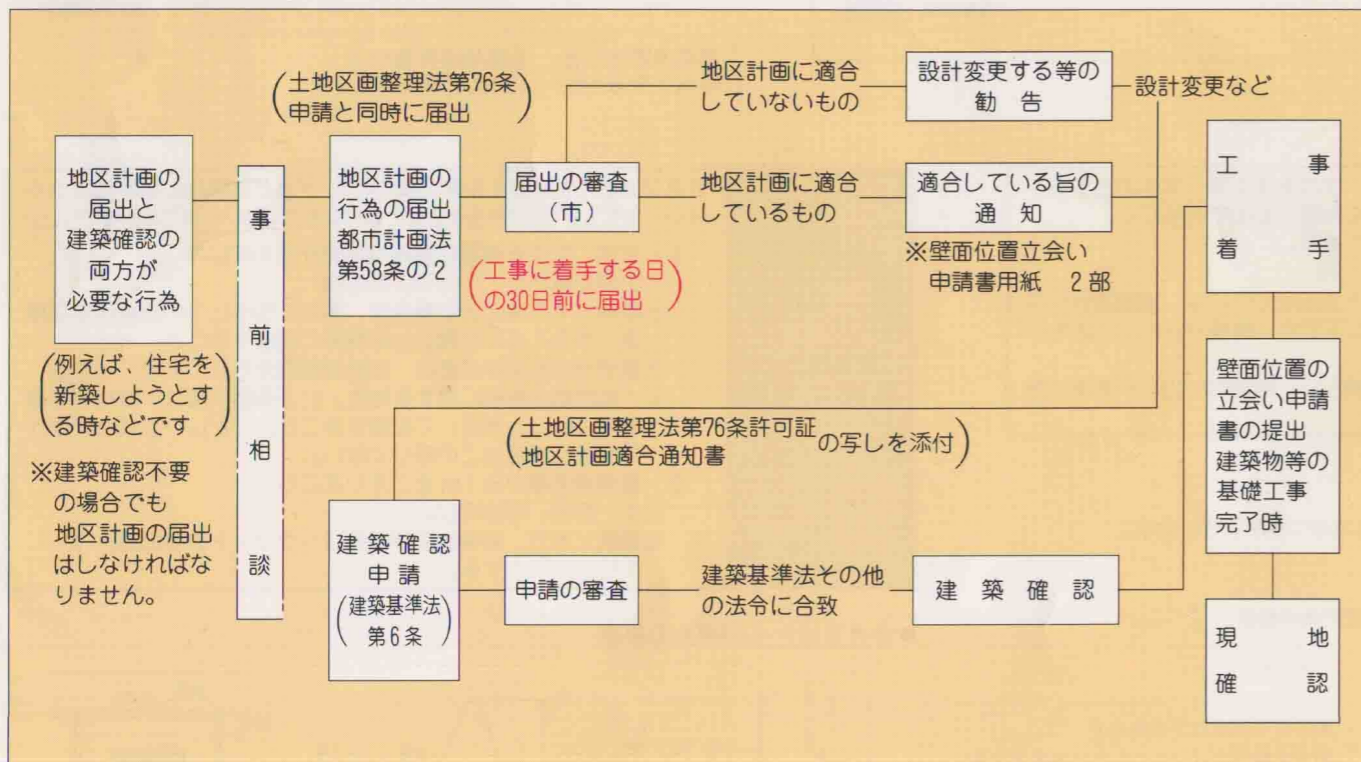
届出の行為が地区計画に適合しない場合は、市長が設計変更等の勧告を行ないます。

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

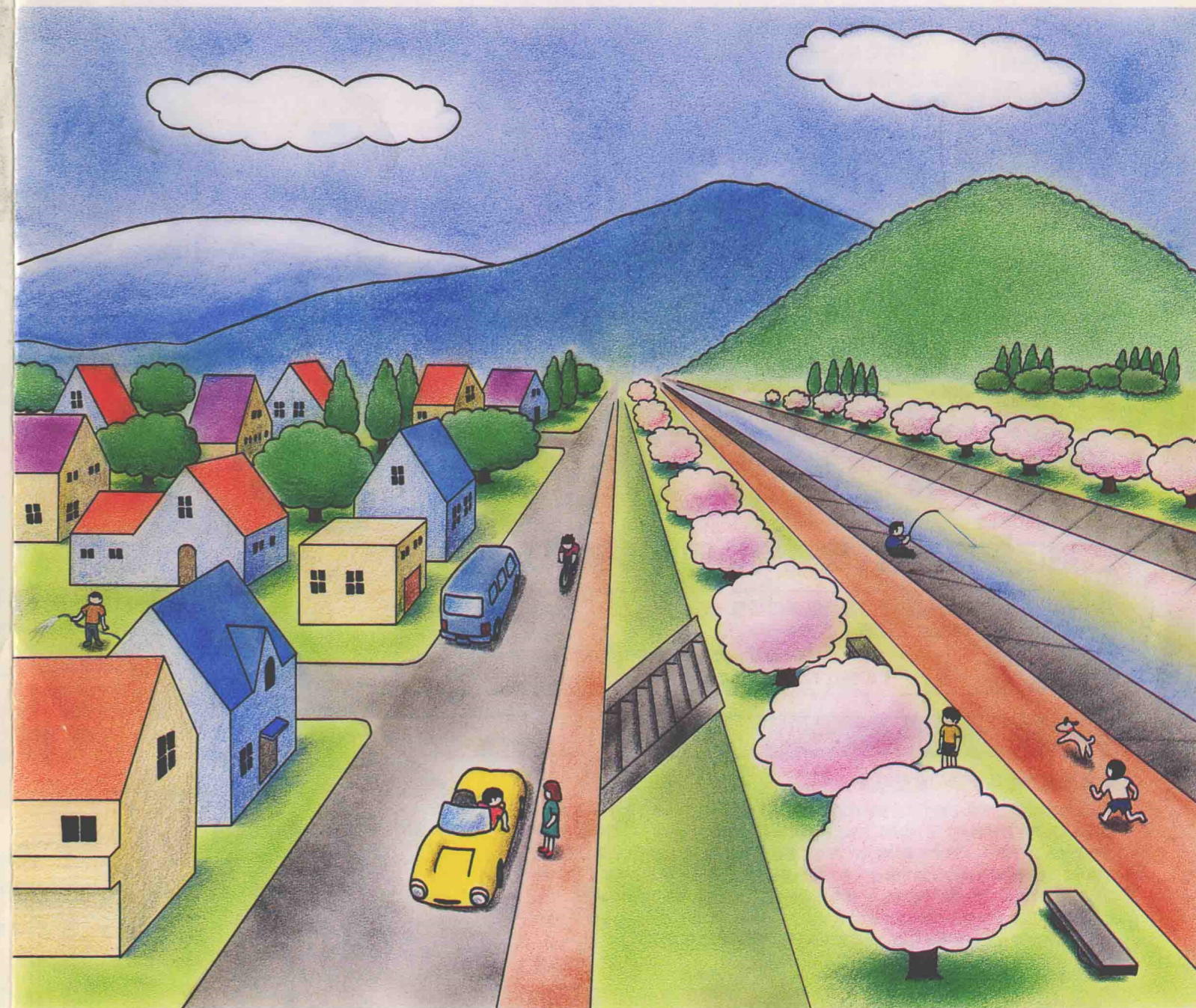


※ なお、届出が必要かどうか判断が難しいとき、地区計画の詳しい内容、届出の方法については、都市計画課までお問い合わせください。

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



南部地区・地区計画のしおり



良好な住環境形成をめざして

鶴岡市

鶴岡市南部地区・地区計画の内容

●都市計画決定／平成7年12月1日 鶴岡市告示第179号
●区域内における建築物の制限に関する条例／平成7年12月25日 鶴岡市条例第29号

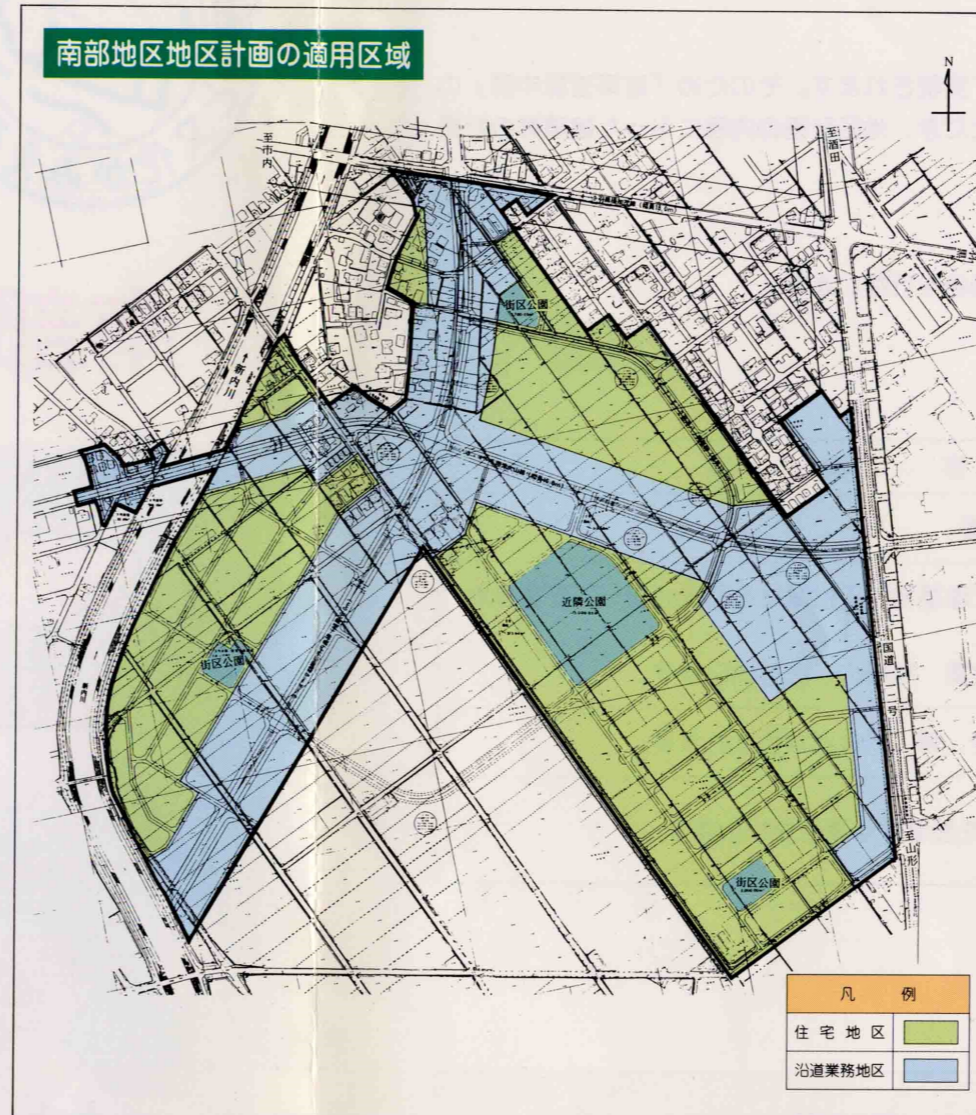
■名称／南部地区 地区計画

■位置／鶴岡市苗津町、長者町、大字苗津字大西、大字苗津字縄田、大字八ツ興屋字北田、大字八ツ興屋字土谷俣、大字伊勢横内字苗代川原、東原町の各一部、大字苗津字腰前の全部

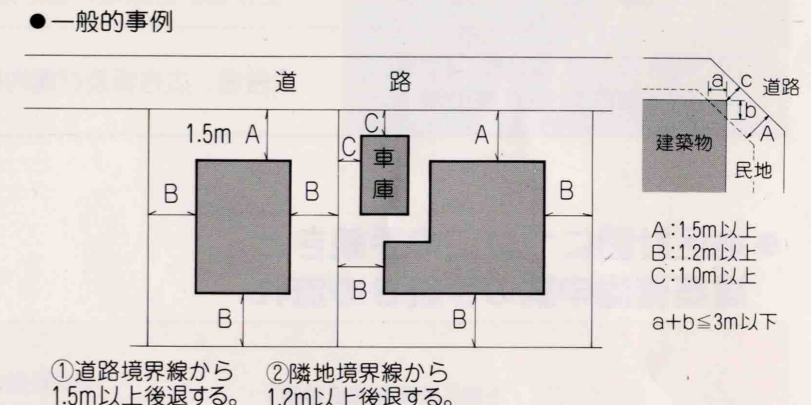
■面積／約40.1ha

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	<p>本地区は、南部土地区画整理組合施行の南部土地区画整理事業(面積約40.1ha)地内にあり、市の中心市街至近の好立地と月山、鳥海山を眺望する平坦な台地という好環境を活かした、健全で魅力ある住宅市街地の形成を目指している。</p> <p>このため、事業による基盤整備の効果や地区本来の環境資産が損なわれないよう、また、それらの基盤条件を有効に活用して良好な住環境の形成・保全が図られるよう、以下の事項を目標とする。</p> <p>① 良好な住環境にそぐわない施設やミニ開発等、健全で魅力ある住宅市街地の形成を阻害する要素の立地を排除する。</p> <p>② やすらぎと緑のあるアメニティタウンを目指す。</p> <p>③ 外構処理や建築計画の誘導により建物と周辺との環境調和を図る</p>
土地利用の方針	<p>土地区画整理事業の土地利用計画を基本とし、地区全体として、低層住宅を主体とした良好な住宅市街地の形成を図ることとする。</p> <p>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。</p>
建築物等の整備の方針	<p>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の制限、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。</p>



建築物の壁面の位置の制限(条例化)	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以上とする。 (ただし、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以上壁面後退している建築物は除く。)	1.2m以上とする。
	② 都市計画決定時において敷地面積が230㎡未満の土地については、道路境界線及び隣地境界線までの距離を1m以上とする		
	③ 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。		

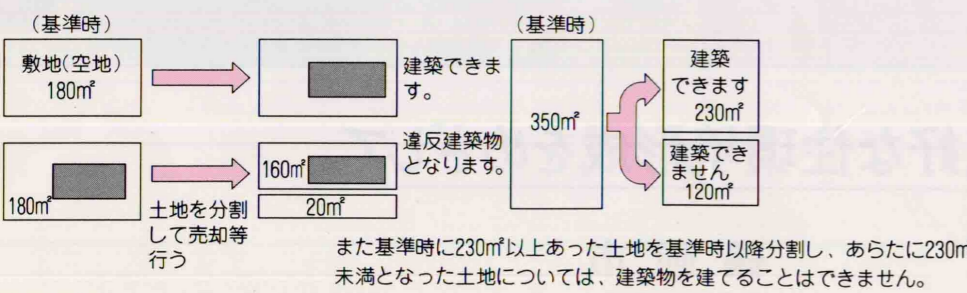


2. 地区整備計画(建築物に関する事項)

建築物の用途の制限(条例化)	地区計画の適用区域のうち「沿道業務地区」には、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。)



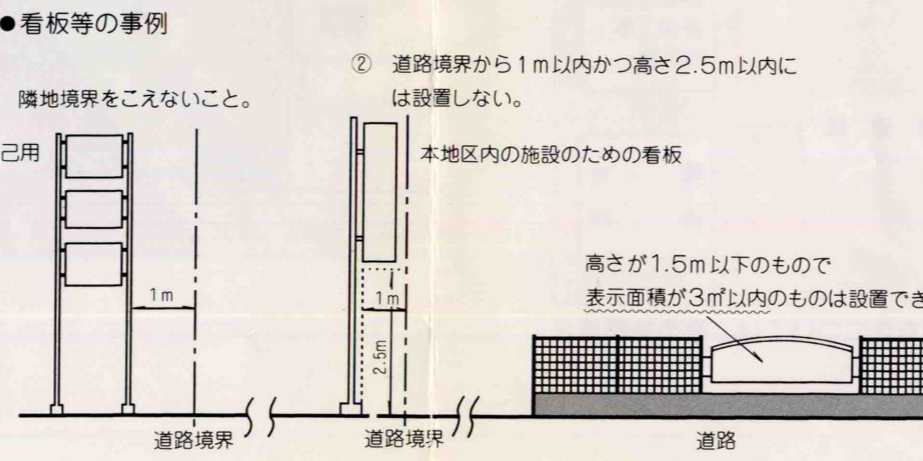
建築物等の形態又は意匠の制限

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。

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。)

② 敷地境界をこえて設置しないこと。

③ 道路境界線から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し、敷地の一辺に一箇所の設置とする。)



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。(ただし、門及び市長が必要と認めるものについてはこの限りでない。)

1) 道路に面する側及び道路境界線から1m以内

① 生垣で高さが1.5m程度のもの

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すること。

③ 基礎及び石垣の高さは、前面道路面から0.5m以下とする

④ 「危険物の規制に関する政令」による防火壁は、隣地境界線から1m以上後退して設置すること。ただし、当該防火壁が隣接する場合はこの限りでない。

2) 道路境界線から1mをこえたところ

① 1)の①、④は同じ。

② 鉄柵、木竹、組積造及び補強コンクリート造等の高さは、1.5m以下とする。

