

## 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

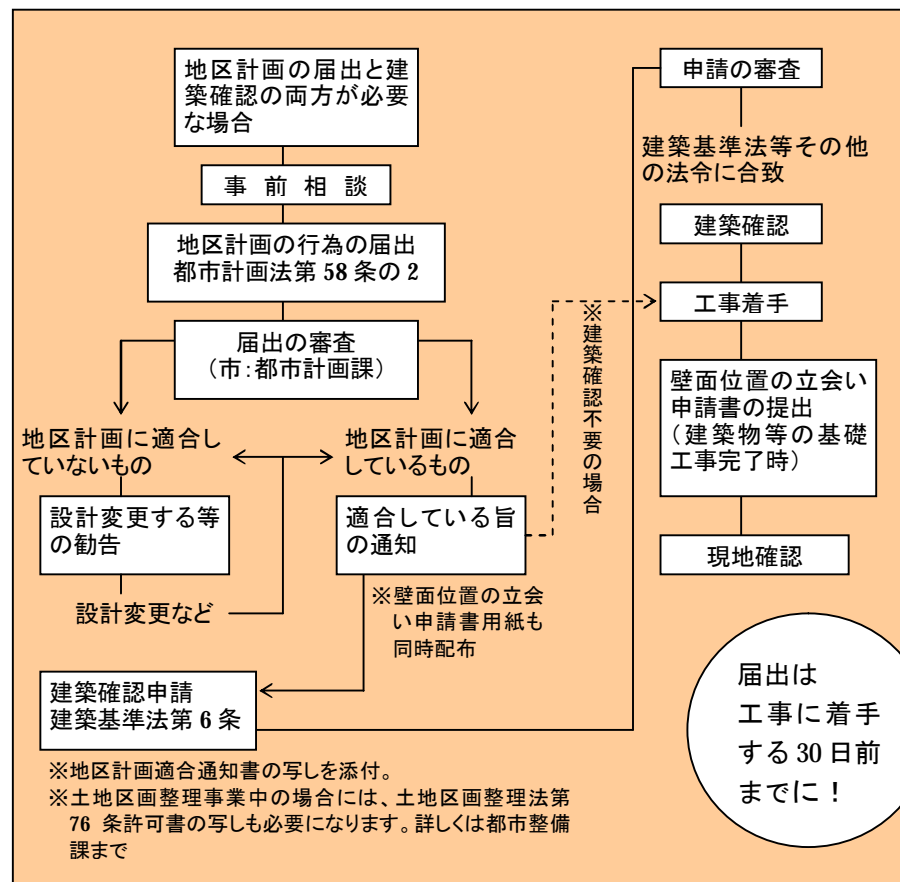
届出の行為が地区計画に適合しない場合は、市長が設計変更等の勧告を行います。

### ●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。
- ・垣柵塀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。



## 遠賀原地区・区域案内図



## お問い合わせ先

### 鶴岡市役所

山形県鶴岡市馬場町9-25 〒997-8601  
 電話：0235-25-2111 (代表)  
 FAX：0235-25-2059 (代表)  
 ホームページ  
 (届出・申請用紙ダウンロードはこちらから)  
<http://www.city.tsuruoka.yamagata.jp/>

### ●地区計画の届出

#### 鶴岡市建設部 都市計画課

電話：内線464 (都市計画係)  
 E-mail: up@city.tsuruoka.yamagata.jp  
 ※生垣設置補助制度については…  
 電話：内線466 (公園緑地係)

### ●区画案内・土地区画 整理法第76条申請

#### 鶴岡市建設部 都市整備課

電話：内線492  
 E-mail: tosiseibi@city.tsuruoka.yamagata.jp

# 鶴岡市遠賀原地区 地区計画のしおり



Smile Up  
Ogawara Life

## 緑あふれる良好な住宅環境をめざして

### おがわら 遠賀原地区地区計画

都市計画決定：平成14年11月19日 鶴岡市告示第192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14年12月26日

- 位置 鶴岡市千石町の一部  
大字遠賀原字高間々、大字遠賀原字温海田の各一部
- 区域 遠賀原土地区画整理事業地内(約8.2ha)  
及び鶴岡市水道部、城南幼稚園地内
- 面積 約9.1ha

## 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、主に遠賀原土地区画整理組合施行の遠賀原土地区画整理事業(面積約8.2ha)地内にあり、鶴岡市の主要市街地の東南部に位置し、月山、鳥海山、金峰山を眺望する環境に恵まれた地区です。また、都市計画道路の整備に伴い、南部地区と連絡されることにより市街地として発展し、主に住宅地としての需要が期待されます。

このような立地条件と土地区画整理事業による基盤整備の効果を活かし、無秩序な市街化を防止するとともに、地区本来の環境を損なうことなく、健全で良好な住宅環境を形成・保全し、ゆとりとやすらぎのある緑あふれる市街地の創出を目指すものとします。

### 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、地区全体として住宅を主体とした良好な住環境の形成を図ります。

### 建築物等の整備の方針

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、建築物の用途の制限、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います。

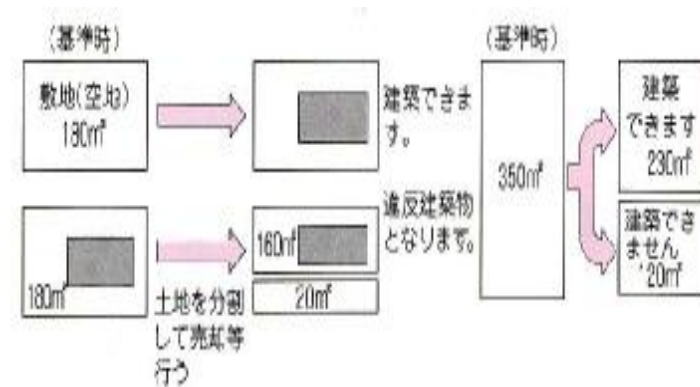


## 2. 地区整備計画（建築物に関する事項）…地区計画のルール

建築物の用途の制限（条例化）	次に掲げる建築物は建築できません。
	（風営法第2条第6項第4号に紛う）ホテル・旅館、マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの、カラオケボックスその他これらに類するもの、自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎

建築物の敷地面積の最低限度（条例化）	建築物の敷地面積は230㎡以上でなければならない。
--------------------	---------------------------

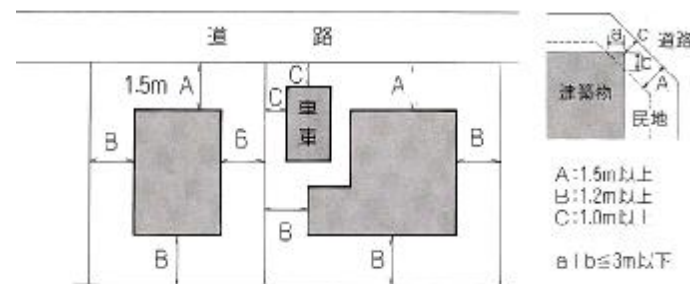
建築物の敷地面積は、**230 ㎡**以上でなければ建築物を建築することはできません。しかし、基準日（都市計画決定日：平成**14**年**11**月**19**日）以前に最低限度未満である土地については、この制限は適用されません。つまり、最低限度未満の土地であっても、増築等はもちろん、建替えも可能です。しかし、この最低限度未満の土地を基準日以降、一部を売却したりして、基準日の面積を減らしてしまった場合にはこの特例は認められなくなります。（建築物を建てられなくなりますし、すでに建築物が建っている場合には、その建築物は違反建築物となります。）また、基準日に最低限度以上あった土地を基準日以降分割し、新たに最低限度未満となった土地については、建築物を建てることはできません。



制限（条例化） 建築物の壁面の位置の制限	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…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） ・隣地境界線までの距離…1.2m以上
	② 都市計画決定時において 230 ㎡未満の土地については、新たに建築物等を建築する場合は、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（カーポート）・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 ㎡以内の独立した簡易な物置等（プレハブ物置等、基礎がないもの）の場合は隣地境界線までの距離を 0.5m以上とする。

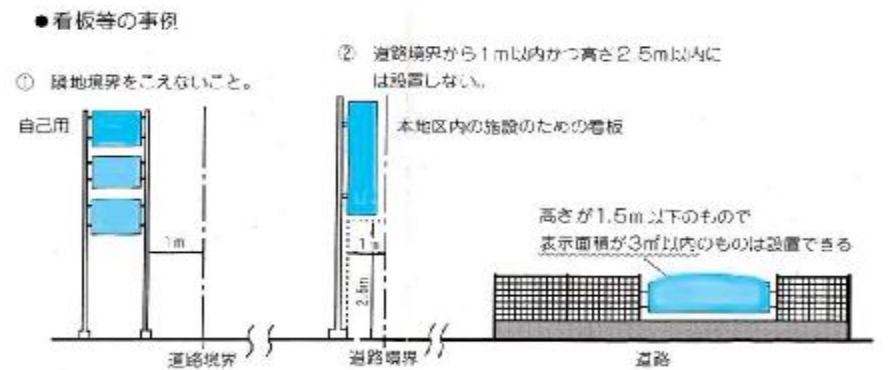
- 一般的事例
  - ・道路境界線から **1.5m**以上後退する
  - ・隣地境界線から **1.2m**以上後退する

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。

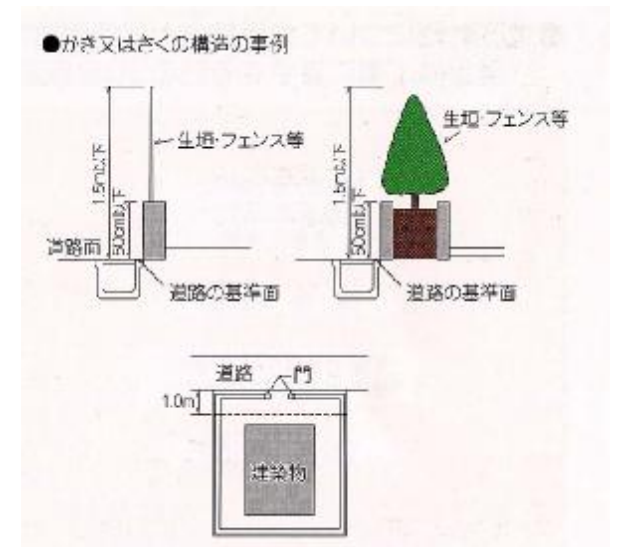


建築物等の形態又は意匠の制限	<b>盛土の制限</b> 住環境等の悪化を防止するため、原則として盛土は行わないこととする。ただし、特別な理由により、止むを得ないと市長が判断する場合は、必要最小限度の範囲で盛土を認める場合がある。
	<b>広告物の規制</b> 本地区内に設置できる広告物は、次の条件を満たすものとする。 ① 自己用のもの及び本地区内にある施設のものであること。（ただし、公共的なものは設置できる。） ② 敷地境界を超えないもの。 ③ 道路境界から 1m以内かつ高さ 2.5m以内には、道路面から広告物の上端までの高さが 1.5m以下かつ面積が 3 ㎡以内のもの以外は設置しないこと。（ただし、面積は片面の表示面積とし、敷地の一辺に一箇所の設置とする。） 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。

- デザイン・色彩の指導基準
  - ・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



垣または柵の構造の制限	垣又は柵を設置する場合は、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はない。
	<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程度のもの</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すること</p> <p>③ 基礎および石垣の高さは前面道路から 0.5m以下とする。</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の高さは 1.5m以下とする</p> <p>③ 上記の④に同じ</p>



- **生垣設置補助制度**があります  
詳しくは都市計画課公園緑地係までお問い合わせください。

### ◇適用の除外

「建築物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」に関しては、都市計画決定時において建築物及び工作物が現存する場合は当該建築物及び工作物に限り適用を除外します。