

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

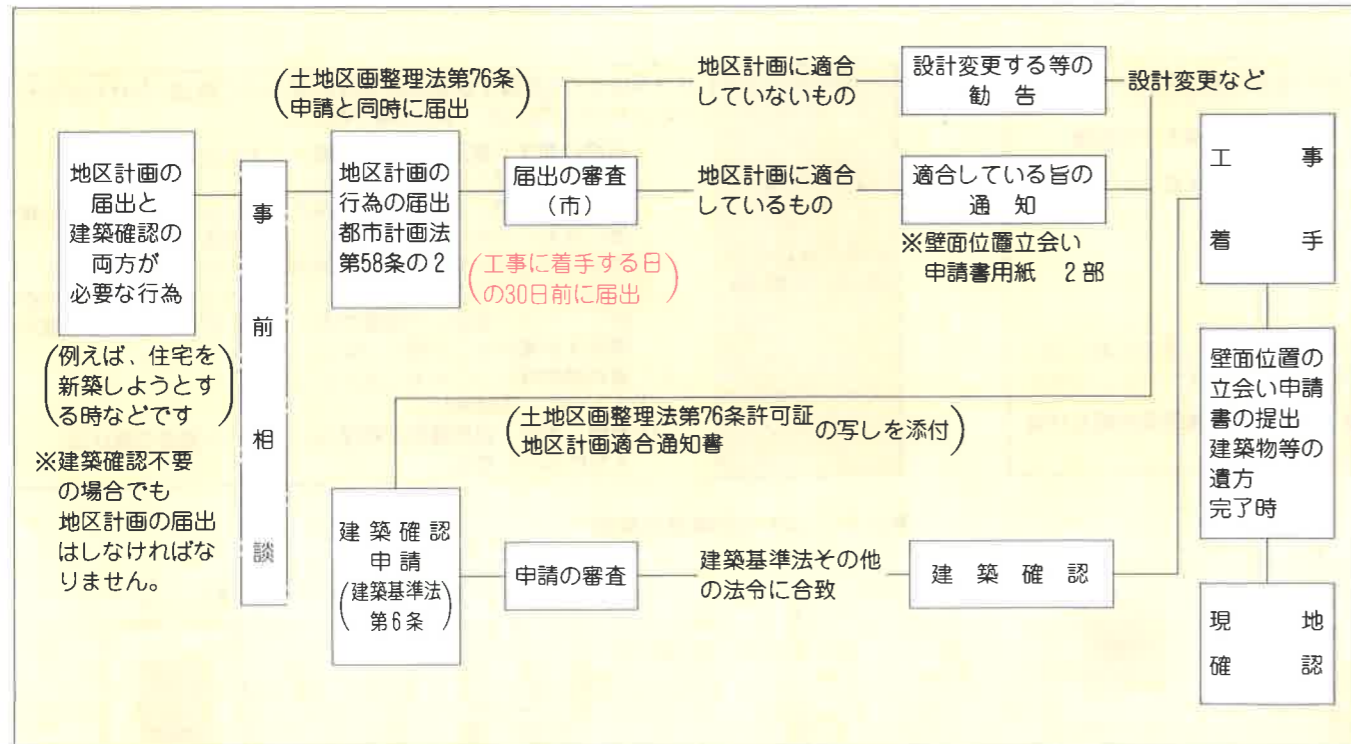
届出の行為が地区計画に適合しない場合は、市長が設計変更等の勧告を行ないます。

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

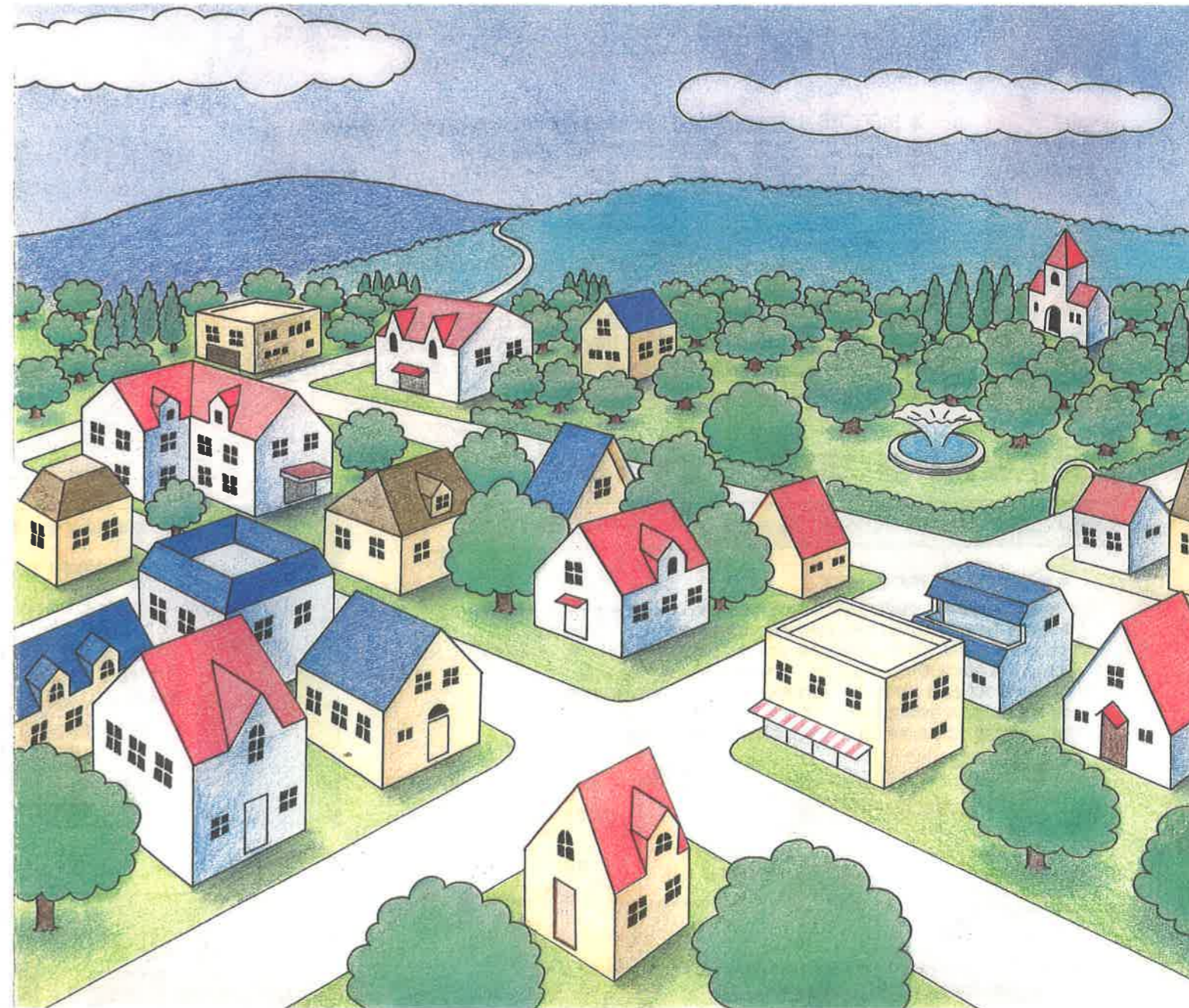


※ なお、届出が必要かどうか判断が難しいとき、地区計画の詳しい内容、届出の方法については、都市計画課までお問い合わせください。

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



大山向町地区・地区計画のしおり



良好な住環境形成をめざして

鶴岡市

鶴岡市大山向町地区・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180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

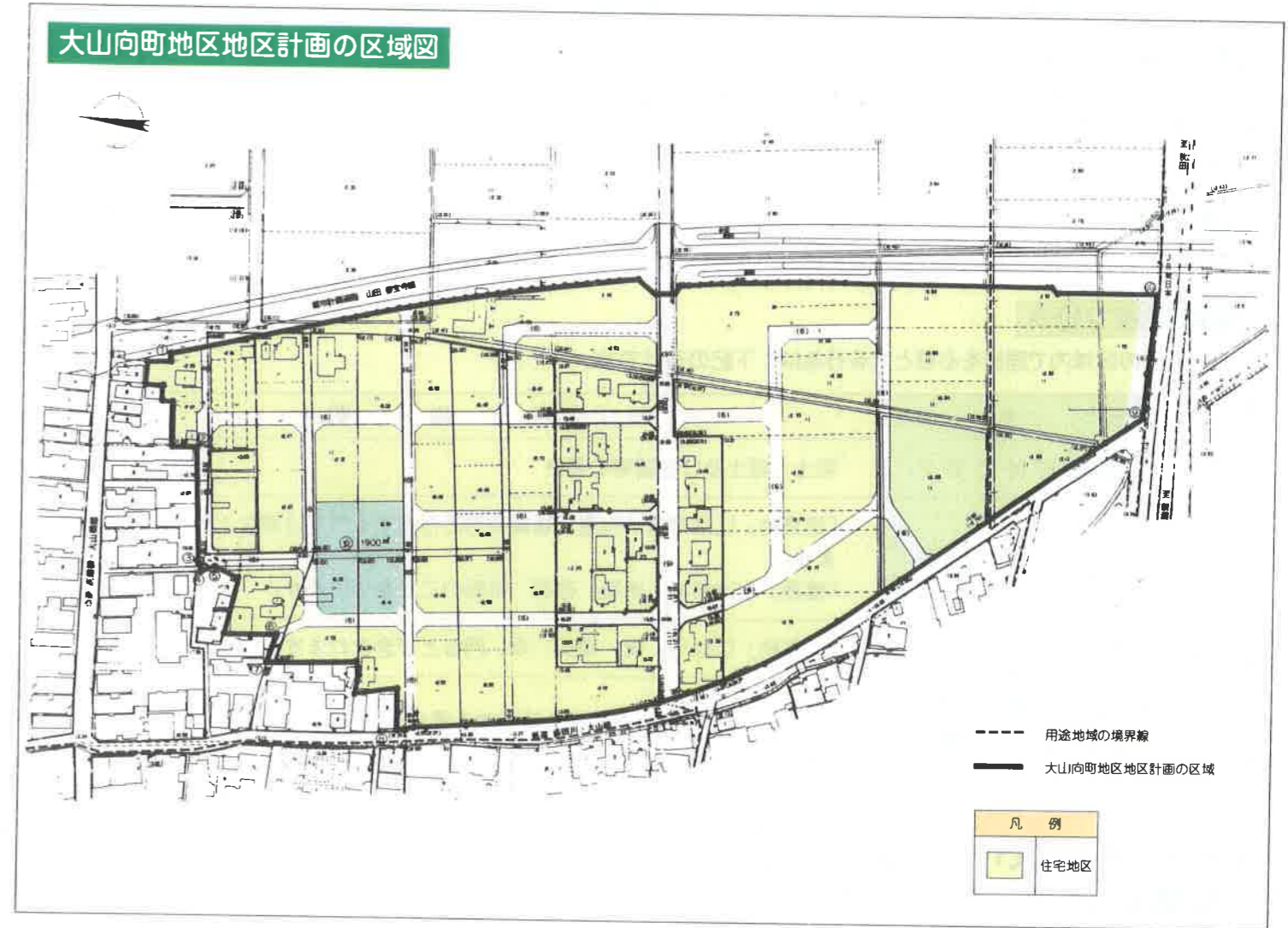
■名称／大山向町地区 地区計画

■位置／鶴岡市大山字向町、大山一丁目、大字山田字油田の各一部

■面積／約6.3ha

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、鶴岡市中心部より北西約6kmに位置し、東側は都市計画道路3.4.15山田善宝寺線、南側はJR羽越本線に又西側は県道湯田川大山線、北側は既存住宅地にそれぞれ接しており、現在組合施行の土地区画整理事業による面的整備が進められている。 そこで、本計画では、当該土地区画整理事業の事業効果の維持・増進を図るとともに、事業後に予想される敷地の細分化等による居住環境の悪化を未然に防止し、緑豊かでゆとりのある良好な市街地の形成を図ることを目標とする。
土地利用の方針	本地区の用途指定は、第二種中高層住居専用地域が大部分を占め、JR線沿いに一部第二種住居地域が指定されている。 よって、地区全体を住居系の土地利用として計画し、安全でゆとりある住環境の形成とその維持保全につとめる。 また、事業後の盛土による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。
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、また保全するため敷地面積の最低限度、建築物の壁面位置の制限を行なう。又、秩序ある街並み景観の形成が図られる様、広告物・看板類の制限、かき又はさくの構造の制限を行なう。

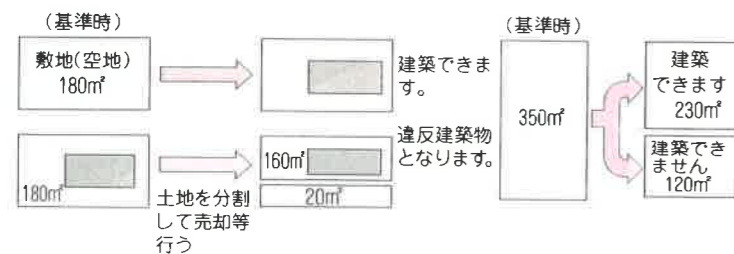


2.地区整備計画（建築物に関する事項）

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

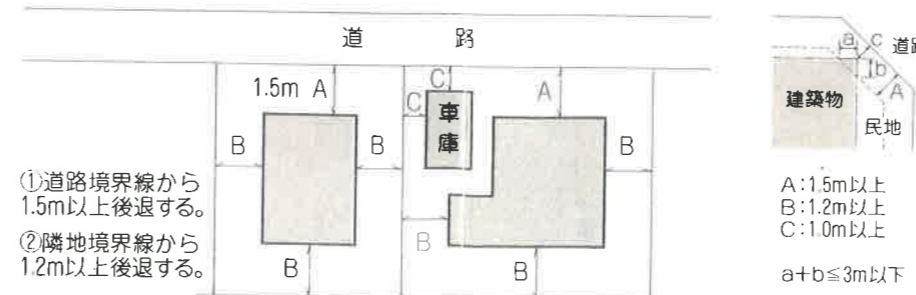
建築物の敷地面積は、230㎡以上なければ建築物を建築することはできません。しかし、基準時（条例が施行された日）以前に230㎡未満である土地については、この制限は適用されません。つまり、230㎡未満の敷地であっても建築物は建てられますし、既に建築物が建っている230㎡未満の土地であっても、増築等はもちろん建て替えも可能です。又、この230㎡未満の土地を基準時以降、一部を売却したりして、基準時の面積を減らしてしまった場合はこの特例は認められなくなります。（建築物を建てられなくなりますし、既に建築物が建っている場合には、その建築物は違反建築物となります。）



また基準時に230㎡以上あった土地を基準時以降分割し、あらたに230㎡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。

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	隣地境界線までの距離
	道路境界線までの距離	1.2m以上とする。
	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。)	
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。		

●一般的事例

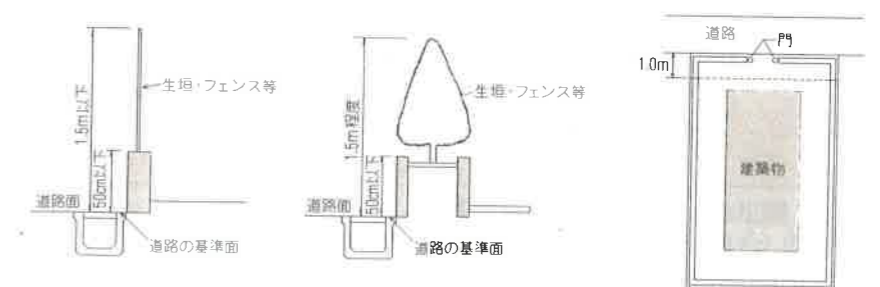


かき又はさくの構造の制限

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
 - ①1)の①、④は同じ。
 - ②鉄柵、木竹、組構造及び補強コンクリート造等の高さは、1.5m以下とする。

●かき又はさくの構造の事例



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。 ② 敷地境界を越えないもの。
----------------	--