

鶴岡市

西部地区・地区計画のしおり



職と住が共存する良好なまちをめざして

ホッと鶴岡 歴史と文化がみえるまち



鶴岡市西部地区・地区計画の内容

都市計画決定・平成10年7月16日 鶴岡市告示第109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10年9月25日 鶴岡市条例第23号

■ 名称 / 西部地区 地区計画

■ 位置 / 鶴岡市 大字小淀川字谷地田、大字小淀川字村東、大字布目字中通、大字布目字東通、大字中野京田字荒田、大字平京田字屋敷廻砂田町、淀川町 の各一部

■ 面積 / 約34.5ha

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、西部土地区画整理組合施行の西部土地区画整理事業地内にあり、主要市街地の西端に位置し、東北横断自動車道酒田線鶴岡IC及び国道7号バイパス、主要地方道鶴岡羽黒線等に接する本市における交通の要衝です。このような立地条件と区画整理事業による基盤整備の効果を生かし、業務施設の誘導を図りつつ、良好な住宅環境を保全し、職住近接型の本市の「陸の玄関口」にふさわしい緑あふれるアメニティタウンの創出を目指すものです。

土地利用の方針

①シンボルロード地区（準工業地域：約14.0ha）

市内への導線となる広幅員の都市計画道路である、苗津大山線には、沿道利用型の大区画業務施設の導入を図り、賑わいのある地区を創出するとともに、陸の玄関口としてふさわしい景観の秩序及び周辺に配慮した街並みの形成に努める。

②業務地区（準工業地域：約15.6ha）

沿道利用型施設、業務施設の誘導及び、産業支援機能等の導入を図るとともに、住宅地区との調和に配慮した街並みの形成に努める。

③住宅地区（第二種中高層住居専用地域：約4.7ha及び第二種中高層住居専用地域の南東に位置する準工業地域：約0.2ha）

街区公園を配し、シンボルロード地区、業務地区と調和、両立する良好な住環境の創出を図る。

住環境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、必要最小限の範囲で盛土を認める場合がある。

建築物等の整備の方針

「陸の玄関口」にふさわしい都市環境の整序を図るため、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、建築物等の形態または意匠の制限、垣・柵の構造の制限を行うとともに、緑化の規定を設ける。

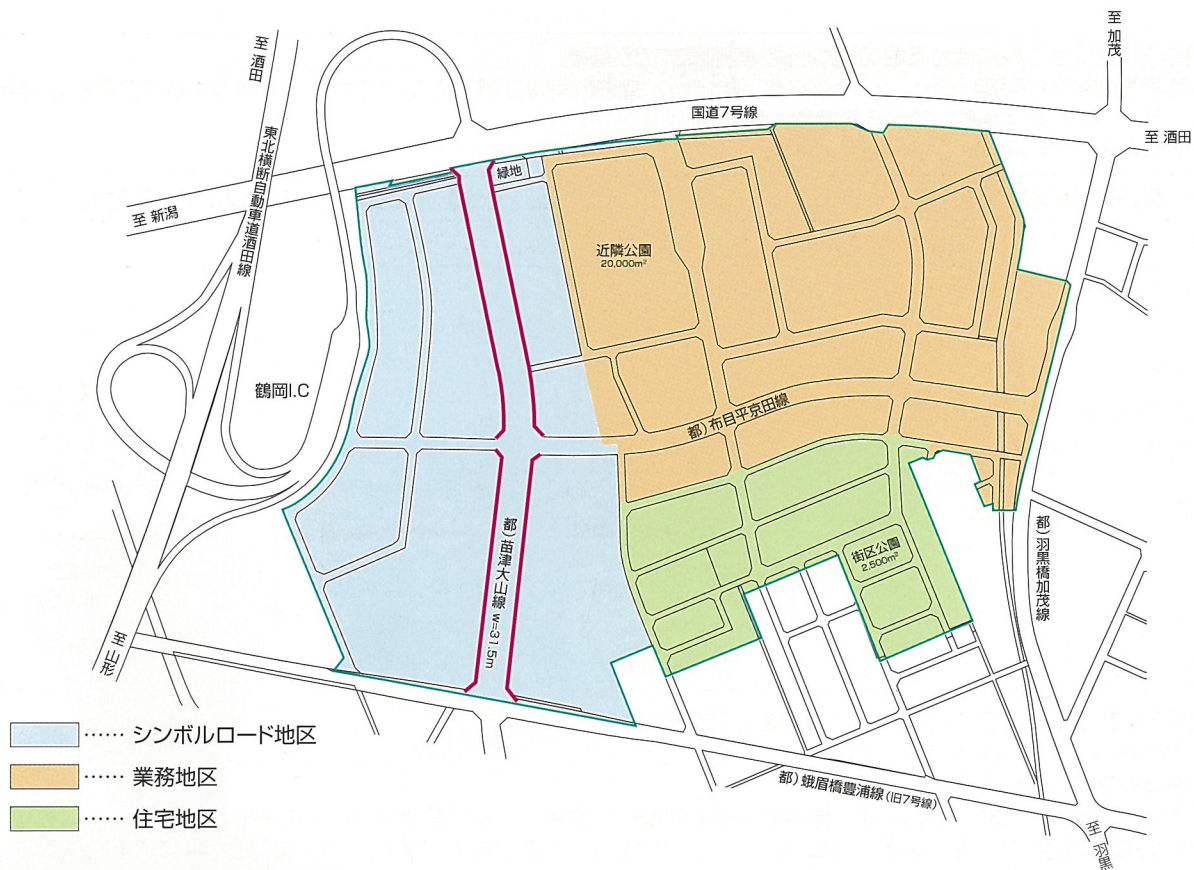
地区計画の目標と方針

地区計画のルールは次のページから
必ずお読みください

Tsuruoka West Side

鶴岡西部





2. 地区整備計画（建築物に関する事項）

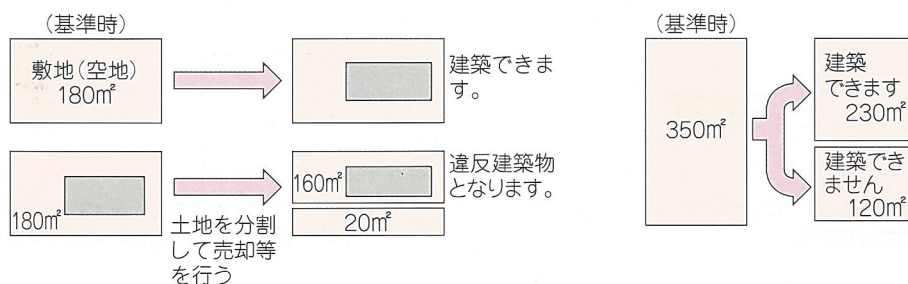
建築物の用途の制限 (条例化)	次のそれぞれの地区では以下に挙げる建物を建築することはできません
	<p>◎シンボルロード地区…風営法第2条第4項第3号に定める施設に紛うホテルまたは旅館、マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券発売所その他これらに類するもの、カラオケボックスその他これに類するもの、キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの、自動車教習所、床面積が15㎡を超える畜舎、(都市計画道路苗津大山線の境界から25mについては)住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿</p> <p>◎業務地区、住宅地区…風営法第2条第4項第3号に定める施設に紛うホテルまた旅館、マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券発売所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に類するもの、キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの、自動車教習所、床面積が15㎡を超える畜舎</p>

建築物の敷地面積の最低限度(条例化)	◎シンボルロード地区…500㎡(約150坪) ◎業務地区、住宅地区…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シンボルロード地区で500㎡、業務地区、住宅地区では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、基準時(条例が施行された日)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、建て替えも可能です。しかし、この最低限度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になります。)

(業務地区、住宅地区の場合)

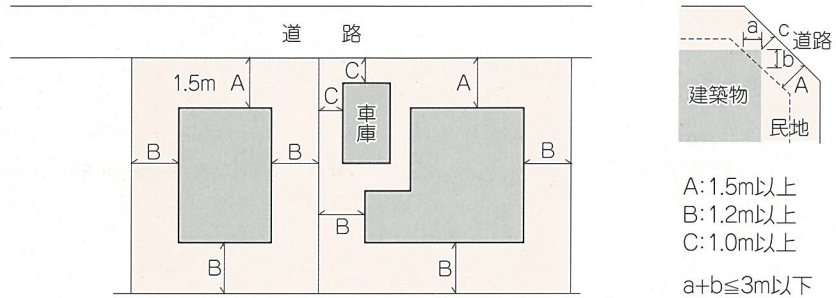


また、基準時に最低限度以上あった土地を基準時以降分割し、新たに最低限度未満となった土地については、建築物を建てることはできません。

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…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) ・隣地境界線までの距離…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・物置等は道路境界及び隣地境界線までの距離を1m以上とする
	※②及び③の緩和規定はシンボルロード地区には適用しない

●一般的事例

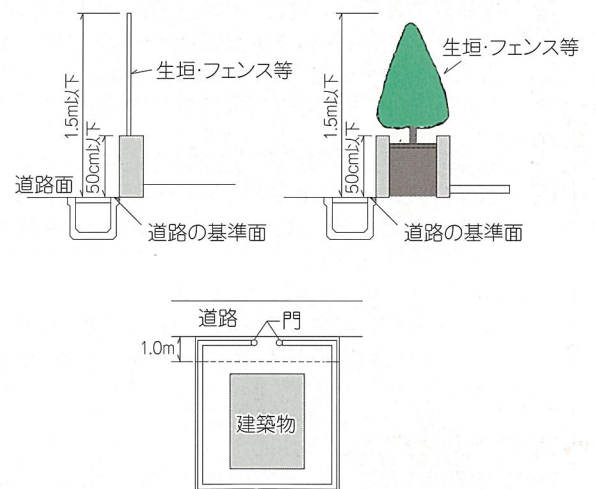
- ①道路境界線から1.5m以上後退する。
- ②隣地境界線から1.2m以上後退する。



又は意匠の形態	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、観光案内等、公共的なものは設置できる) ②敷地境界線を超えないもの ③デザイン、大きさ、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 ※シンボルロード地区では高架水槽、冷却塔、給水管やダクト類はシンボルロード沿いに露出させないこと
	◇西部地区は県の屋外広告物条例のモデル地区の指定を受けて、景観にも配慮した広告物の設置を目指していきます。

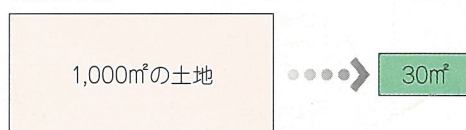
垣または柵の構造の制限	垣または柵を設置する場合は、次のいずれかに該当しなければならない。ただし、門及び市長が必要と認めるものについては、この限りではない。 1) 道路に面する側及び道路境界線から1m以内 ①特別な事情がない限り生垣とし、高さが1.5m程度のもの ②やむを得ず鉄柵、木竹等による場合は、高さ1.5m以下の透視可能な構造にするとともに、周辺との調和に配慮すること ③基礎及び石垣の高さは前面道路から0.5m以下とする ④「危険物の規制に関する政令」による防火壁は、隣地境界線から1m以上後退して設置すること。ただし、当該防火壁が隣接する場合はこの限りでない。
	2) 道路境界線から1mを超えたところ ①生垣で高さが1.5m程度のもの 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 ③1)④に同じ

●かき又はさくの構造の事例

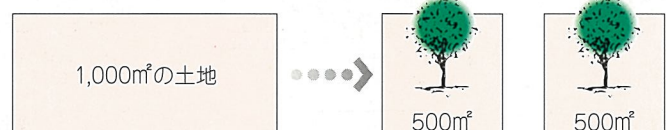


緑化規定	敷地面積が1,000㎡を超える場合は、敷地の3%以上の緑地を設けるとともに、500㎡に1本以上の割合で高木になる木(成長すると3m以上になる木)を植栽しなければならない。 ただし、現に建築物の敷地として使用されている土地で、これらの規定に適合することが著しく困難であると市長が認めたものについてはこの限りでない。

●緑化の例



1,000㎡の土地の場合3%の30㎡以上の土地を緑地にしなければならない



1,000㎡の土地の場合500㎡に1本高木になる木を植えなければならないので2本必要

◇適用の除外 「建築物の壁面位置の制限」「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、現に建築物及び工作物が存する場合は、当該建築物及び工作物に限り、適用を除外する。

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、第一ステップとして個々の行為について「届出」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

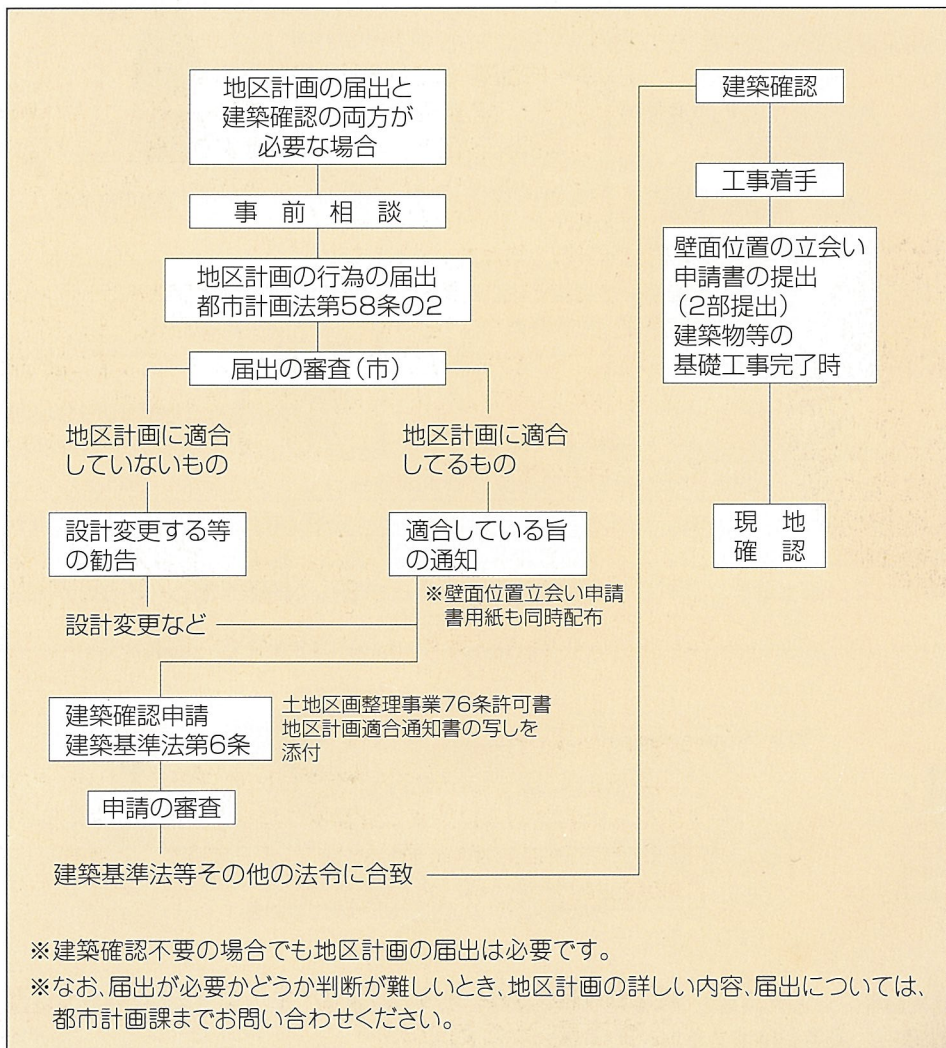
届出の行為が地区計画に適合しない場合は、市長が設計変更等の勧告を行います。

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以下の通りです。

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 (届出は工事に着手する日の30日前まで)



届出は
工事に着手する
30日前までに!

Tsuruoka West Side

鶴岡西部

TSURUOKA SEIBU AREA'S POSITION



地区計画のしおり



お問い合わせ先

地区計画の届出

鶴岡市建設部 都市計画課

山形県鶴岡市馬場町9-25 〒997-8601

電話番号●0235-25-2111 (内線464)

ファクシミリ●0235-25-2059

土地区画整理事業法76条について

(土地区画整理事業施行地区内の建築等の許可)

鶴岡市建設部 都市整備課

山形県鶴岡市馬場町9-25 〒997-8601

電話番号●0235-25-2111 (内線492)

ファクシミリ●0235-25-2059

ACCESS アクセス

- 車で**

山形より=約2時間
新潟より=約3時間
秋田より=約3時間
仙台より=約3時間
- 飛行機で**
(庄内空港より
車で約20分)

東京-庄内=約50分
大阪-庄内=約70分
- JRで**
(JR鶴岡駅より
車で約7分)

新潟より=約1時間30分
秋田より=約2時間20分
仙台より=約3時間30分
東京より=約4時間

