

一本木地区地区計画

快適空間 — やすらぎと交流のまち



東根市

ようこそ一本木へ

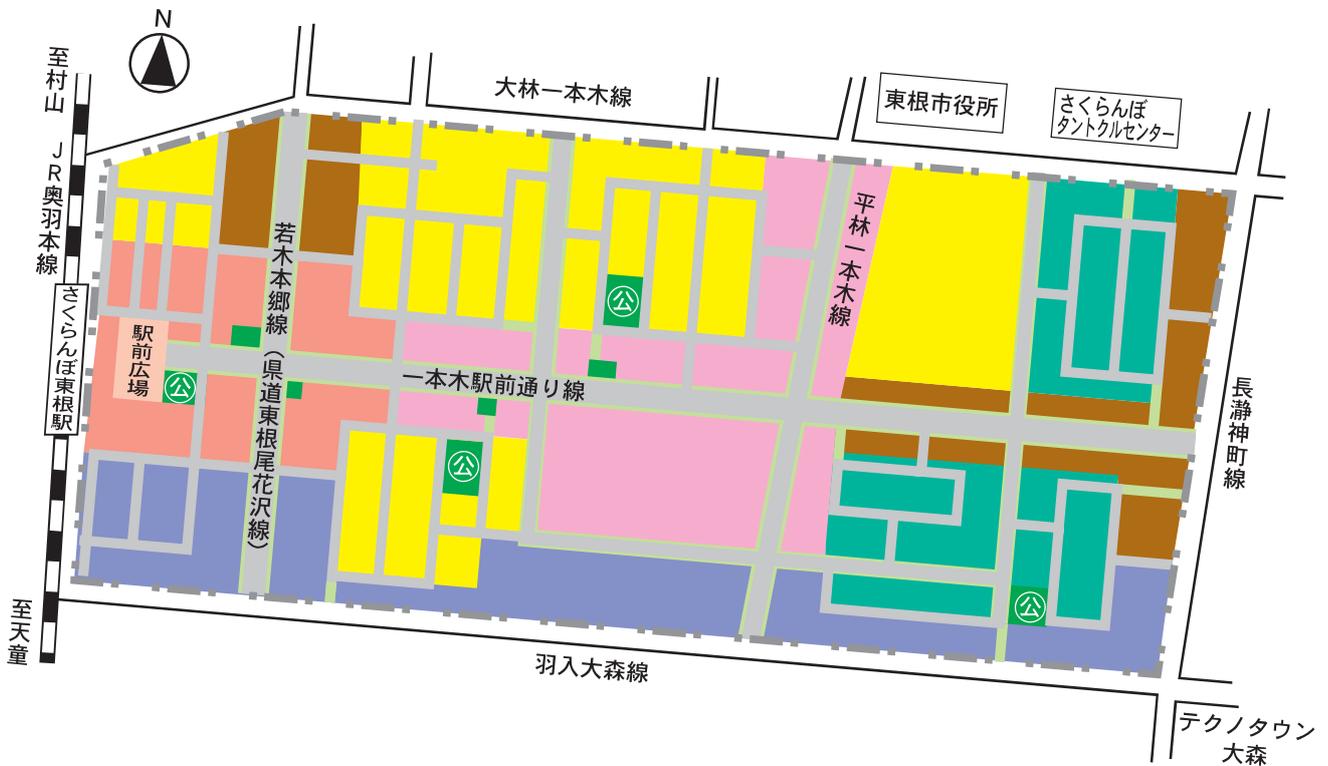


Welcome to IPPONGI

～快適・潤い・にぎわい都市空間～



一本木地区は新駅を核とした良好な市街地形成を図るための基盤づくりとして、区画整理事業により、新しく拓かれるまちです。この一本木地区内を新都市心づくりの中心拠点地区にふさわしい快適で、魅力ある市街地とするとともに、将来にわたって、緑豊かで潤いのある都市空間を創出し、良好な住環境の整備と保全が図られるよう、地区内のルールとして作成されたものが、一本木地区計画です。この地区計画は、子供たちから更に、孫たちへと引き継がれることとなります。みんなでルールを守り、住みよいまちづくり、ふるさとづくりをすすめてみましょう。



地区の区分

	商業業務地区		1種住居地区
	近隣商業業務地区		2種住居地区
	沿道業務地区		準住居地区

地区整備計画

- ①建築物の用途制限
- ②建築物の敷地面積の最低限度
- ③建築物の壁面の位置の制限
- ④建築物等の形態又は意匠の制限
- ⑤垣又は柵の構造の制限

: 一本木地区地区計画区域



一本木地区計画の方針

●都市計画決定 平成7年9月29日市告示第31号

●区域内における建築物の制限に関する条例
(用途の制限・敷地面積の最低限度・壁面の位置の制限)

公布 平成7年12月21日条例第26号

施行 平成8年4月1日



名 称		東根市一本木地区 地区計画
位 置		東根市大字東根元東根字一本木の一部 東根市大字蟹沢字大道東、字三本壇及び字鳥居崎の各一部 東根市大森一丁目及び二丁目の各一部
面 積		約 55.0ha
区域の整備・開発・保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、新都心づくりの中心拠点地区として位置づけられ、JR奥羽本線の新駅設置を含めた一本木土地区画整理事業と一体になって、多様化する社会ニーズに対応し得る、アメニティの高いまちづくりを目指している。そこで、こうしたまちづくりをより具現化するため、地区特性に応じた適正な土地利用・建築物等の誘導を図り魅力ある景観を創出し、中心拠点地区にふさわしい「東根市の顔づくり・まちづくり」形成を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	<p>地区全体として緑豊かでゆったりした都市空間が創出された、中心拠点地区づくりを目指す。</p> <p>① 商業業務地区（商業・近隣商業地域）は、中心拠点地区にふさわしい賑いのある街なみ景観を形成し、活気のある市街地軸の形成とその維持・保全に努める。</p> <p>② 沿道業務地区（準工業地域）は、沿道業務・サービス系機能の導入により、秩序ある土地利用を促進して沿道業務地の形成とその維持・保全に努める。</p> <p>③ 住居地区（第1種住居・第2種住居・準住居地域）は、安全性・快適性が確保された住みやすい住環境の形成を促すため、秩序ある土地利用を促進して、ゆとりある住宅地の形成とその維持・保全に努める。</p> <p>なお、駐車場においては、人と車の動線に配慮した出入り口を設置すると共に、植栽等を行い緑化に努める。</p>
	建築物等の整備方針	<p>地区全体として中心拠点地区にふさわしい美しい街並み景観を創出すると共に防災上良好な居住環境を形成するために、建築物の用途制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置、屋外広告等の工作物や垣または柵の設置等を行い、新都心としての魅力のある市街地の形成を図る。</p> <p>① 商業業務地区（商業・近隣商業地域）については、商業業務及び都市的サービス施設の誘導と中心商業地としての利便性の向上に努めながら、魅力ある商業業務施設空間を図る。</p> <p>② 沿道業務地区（準工業地域）は、広域幹線道路沿道という立地条件を生かした沿道型のサービス施設の誘導と利便性の向上を図りつつ、良好な沿道業務施設空間の形成を図る。</p> <p>③ 住居地区（第1種住居・第2種住居・準住居地域）は、ゆとりのある住宅地とするため、日照・堆雪・落雷・緑化等のスペース及び駐車スペースが確保され良好な居住空間の形成を図る。</p>

一本木地区整備計画

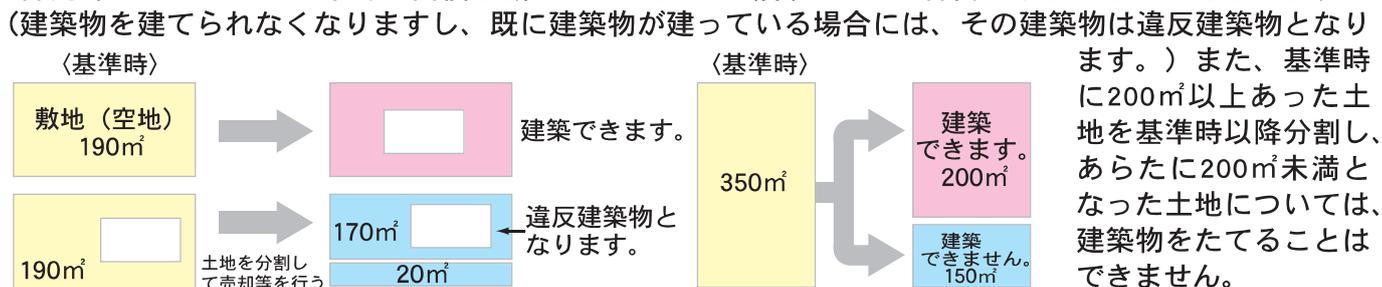
地区の区分	区分の名称	商業業務地区	近隣商業業務地区	沿道業務地区	1種住居地区	2種住居地区	準住居地区	
	区分の面積	約5.9ha	約10.2ha	約9.2ha	約8.2ha	約11.9ha	約9.6ha	
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>(建築できないもの)</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 自動車教習所 ② 畜舎 ③ ゴルフ練習場 ④ 倉庫(ただし、併設の商品置場は除く。) ⑤ 工場(ただし、自動車修理工場及び作業場の床面積が50㎡を越えないパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店その他これらに類するものを除く。) ⑥ 都市計画道路一本木駅前通り線及び若木本郷線に面する建築物の1階部分を専用住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの(ただし、土地区画整理事業において、家屋移転した土地は、この規定によらないものとする。) 	<p>(建築できないもの)</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 自動車教習所 ② 畜舎 ③ ゴルフ練習場 ④ 倉庫(ただし、併設の商品置場は除く。) ⑤ 工場(ただし、自動車修理工場及び作業場の床面積が50㎡を越えないパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店その他これらに類するものを除く。) ⑥ 都市計画道路平林一本木線の境界から50m以内のパチンコ屋、麻雀屋、射的場、馬券・車券発売所その他これらに類するもの ⑦ 都市計画道路一本木駅前通り線及び平林一本木線に面する建築物の1階部分を専用住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの(ただし、土地区画整理事業において、家屋移転した土地は、この規定によらないものとする。) 	<p>(建築できないもの)</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 自動車教習所 ② 畜舎 ③ ゴルフ練習場 ④ 工場(建築基準法別表第2(リ)項第3号に掲げる工場) ⑤ 都市計画道路羽入大森線に面する建築物の専用住宅(ただし、土地区画整理事業において、家屋移転した土地は、この規定によらないものとする。) 	<p>(建築できないもの)</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 自動車教習所 ② 畜舎 ③ ゴルフ練習場、バッティング練習場、ボウリング場、水泳場、スケート場、その他運動施設 ④ 工場(ただし、作業場の床面積が50㎡を超えないパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店その他これらに類するものを除く。) ⑤ ホテル、旅館 ⑥ 飼料、肥料、セメントその他これらに類するものを貯蔵する施設 ⑦ 洗車施設(ただし、都市計画道路大林一本木線に面するものは除く。) ⑧ 火薬、石油類、ガス(建築基準法別表第2(と)項第4号に掲げる危険物の貯蔵目的の施設) ⑨ 店舗・事務所の床面積が500㎡を超えるもの(ただし、都市計画道路大林一本木線に面するものは除く。) 	<p>(建築できないもの)</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 自動車教習所 ② 畜舎 ③ ゴルフ練習場、バッティング練習場、ボウリング場、水泳場、スケート場、その他運動施設 ④ カラオケボックスその他これらに類するもの ⑤ パチンコ屋、麻雀屋、射的場、馬券・車券発売所その他これらに類するもの ⑥ 工場(ただし、作業場の床面積が50㎡を超えないパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店その他これらに類するものを除く。) ⑦ ホテル・旅館 ⑧ 飼料、肥料、セメントその他これらに類するものを貯蔵する施設 ⑨ 洗車施設(ただし、都市計画道路大林一本木線に面するものは除く。) ⑩ 火薬、石油類、ガス(建築基準法別表第2(と)項第4号に掲げる危険物の貯蔵目的の施設) 	<p>(建築できないもの)</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 自動車教習所 ② 畜舎 ③ ゴルフ練習場、バッティング練習場、ボウリング場、水泳場、スケート場、その他運動施設 ④ パチンコ屋、麻雀屋、射的場、馬券・車券発売所その他これらに類するもの ⑤ 倉庫業倉庫 ⑥ 工場(ただし、作業場の床面積が50㎡を超えないパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店その他これらに類するものを除く。) ⑦ 飼料、肥料、セメントその他これらに類するものを貯蔵する施設 ⑧ 火薬、石油類、ガス(建築基準法別表第2(と)項第4号に掲げる危険物の貯蔵目的の施設) 	
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>建築物の敷地面積は、250㎡以上でなければならない。ただし、次に掲げるものはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 本地区計画に係る都市計画決定時において、現に建築物の敷地として使用されている土地。 ② 仮換地指定された土地でこの規定に適合しないもの。 ③ 警察官派出所、公衆便所、その他これらに類する建築物で公益上必要なもの。 				<p>建築物の敷地面積は、200㎡以上でなければならない。ただし、次に掲げるものはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 本地区計画に係る都市計画決定時において、現に建築物の敷地として使用されている土地。 ② 仮換地指定された土地でこの規定に適合しないもの。 ③ 警察官派出所、公衆便所、その他これらに類する建築物で公益上必要なもの。 		
	建築物の壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.5m以上、隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。</p>		<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は1.5m以上とする。</p>		<p>建築物の外壁又は、これに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.5m以上、隣地境界線までの距離は1.5m以上とする。ただし、次に掲げるものはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 軒高2.3m以下の車庫物置その他これらに類するもの(道路境界線までの距離は1.0m以上、隣地境界線までの距離は0.5m以上にすることができる。) ② 道路の隅切りに面する部分(道路境界線までの距離は1.0m以上にすることができる。) ③ 床面積に算入されない出窓。 ④ 仮換地指定時において、既に建っている建築物でこの規定に適合しないもの。 ⑤ 土地区画整理事業において、家屋移転をした建築物でこの規定に適合しないもの。 ⑥ 敷地の奥行きが15m未満のもの(道路境界線までの距離を1.0m以上にすることができる。) ⑦ 敷地面積が、330㎡未満のもの(隣地境界線までの距離を1.0m以上にすることができる。) 		
	建築物等の形態又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> ① 本地区内にある施設以外の施設のための広告塔、広告板及び案内板等は設置することができない。ただし、公共的なものについてはこの限りでない。 ② 建築物の屋根の色彩は、原色を避け、周辺環境に配慮した落ち着いた色調とする。 ③ 建築物の壁面の色彩は、彩度6以下の色彩(白・薄茶等)を基調とする。 ④ 過度な盛土や造成等による居住環境の悪化を防止するため、建築物の地盤面は敷地と接する前面道路の最低の高さよりも50cm以下とする。ただし、傾斜勾配等の特別な事情がある場合には、建築物の地盤面は前面道路の最高の高さより15cm以下とする。 						
	垣又は柵の構造の制限	<p>垣又は柵の構造はできるだけ生垣や花壇等による植栽の設置とし、フェンス・鉄柵・木柵等を設置する場合は透視可能にする。また、垣又は柵の高さは前面道路面から1.5m程度とし、基盤の高さは盛土面から20cm以下とする。ただし、次に掲げるものはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 前面道路の境界から1.5m以上離れた隣地境界部分。 ② 消防法第10条に係る危険物の貯蔵及び取扱いの施設。 						

建築物等の用途の制限

建築物の混在化を防止し、良好な市街地形成を図るため、都市計画法に基づく用途地域制度があります。さらに、その地区の特性に合った快適で、潤いと魅力ある都市環境を整備、保全するため、建築物等の用途制限が行われます。

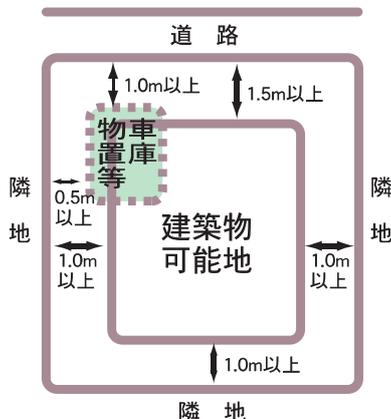
建築物の敷地面積の最低限度

建築物の敷地面積は200㎡（住居地区以外は250㎡）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（建築条例が施行された日）以前に200㎡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、200㎡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200㎡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200㎡未満の土地を基準時以降、一部売却したりして、基準時の面積を減らしてしまった場合にはこの特例はみとめられなくなります。

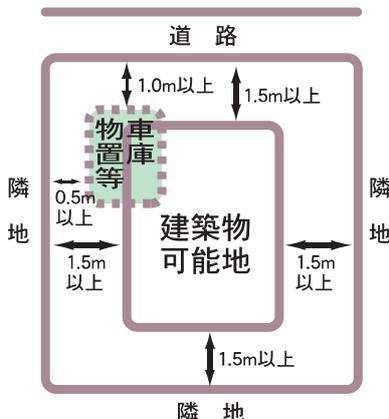


建築物の壁面の位置制限

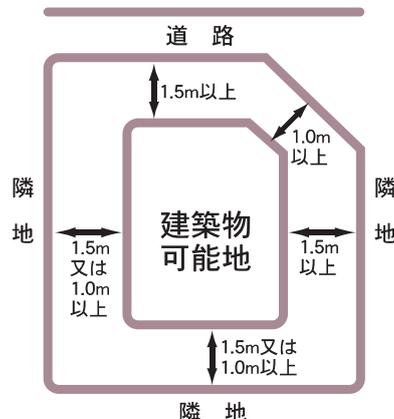
商業・近隣商業業務地区の場合



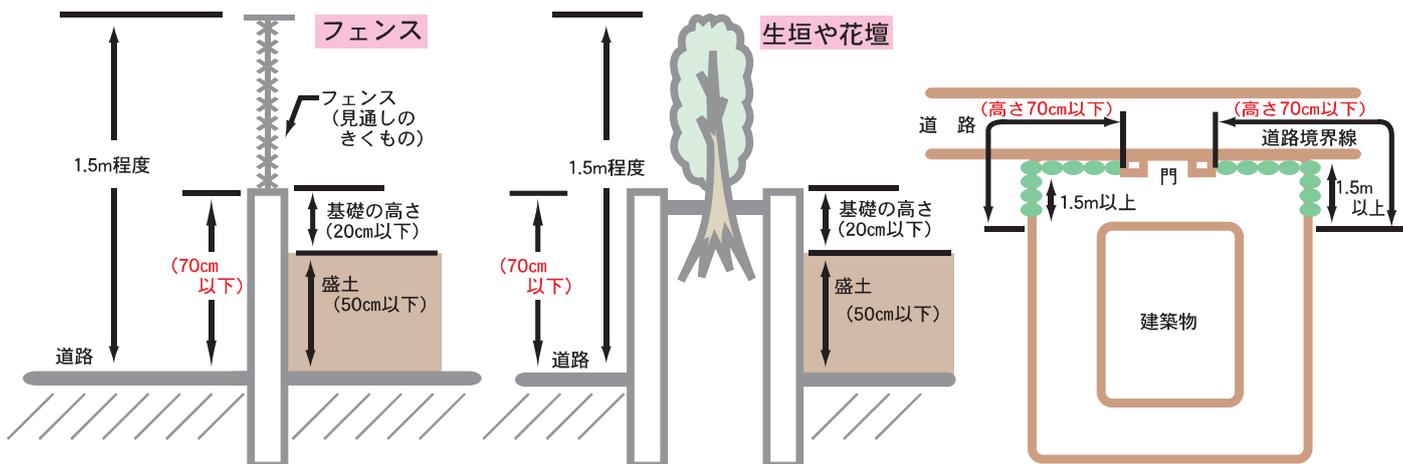
沿道業務・居住地区の場合



道路の隅切り部分の場合



垣又は柵の構造制限



地区計画の届出の方法

◆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、地区計画の内容にそった建築時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、市長が設計変更などの勧告を行います。

1. 届出の必要な行為

- ①土地の区画形質の変更⇒盛土・切土及び区画等の変更のことを言います。
- ②建築物の建築⇒「建築物」には、車庫、物置、建築物に付属する門又は塀等が含まれます。
「建築」とは、新築、増築、改築、移転のことを言います。
- ③工作物の建設⇒「工作物」には、垣、柵、煙突、塀、門、看板等が含まれます。
- ④建築物等の用途の変更⇒「用途の変更」とは、専用住宅から併用住宅やアパートにしたり、あるいはその逆にしたりして建物の使用用途を変更することを言います。
- ⑤建築物、工作物の形態又は意匠の変更⇒建築物の屋根や外壁の形態・色彩などを変えたり、広告塔や広告板、案内板を変える場合のことを言います。

2. 届出の書類 ※(届出用紙は東根市役所建設課にあります。)

- ①地区計画の区域内における行為の届出書 2通
- ②設計図書 2通
- ③壁面の位置及び盛土高立会い申請書（立会いを必要とする場合のみ） 2通
（※盛土完了後、遣形設置時に申請して下さい。）

設計図書の説明

行為の種類	図面	縮尺	備考
①土地の区画形質の変更の場合	案内図	1/2,500以上	方位、通路及び目標となる地物を表示する図面。
	設計図	1/100以上	平面図、構造図（1/20以上の縮尺）、断面図も含む。
②建築物の建築、工作物の建設、これらの用途の変更の場合	案内図	1/2,500以上	方位、通路及び目標となる地物を表示する図面。
	配置図	1/100以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示する図面（敷地実測図）、敷地境界からの距離を記入。
	立面図	1/100以上	2面以上の建築物又は工作物の立面図。
	平面図	1/100以上	建築物又は工作物の平面図及び外構平面図。
	造成計画図 塀等の構造図	1/100以上 1/20以上	道路最低点からの差（10m間隔）。 へい等の構造を表示する詳細図。
③建築物、工作物の形態又は意匠の変更の場合	案内図	1/2,500以上	方位、通路及び目標となる地物を表示する図面。
	配置図	1/100以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示する図面（敷地実測図）、敷地境界からの距離を記入。
	立面図	1/20以上	2面以上の立面図。

※必要に応じて、その参考となるべき事項を記載した図書

3. 届出書の提出先及び期間

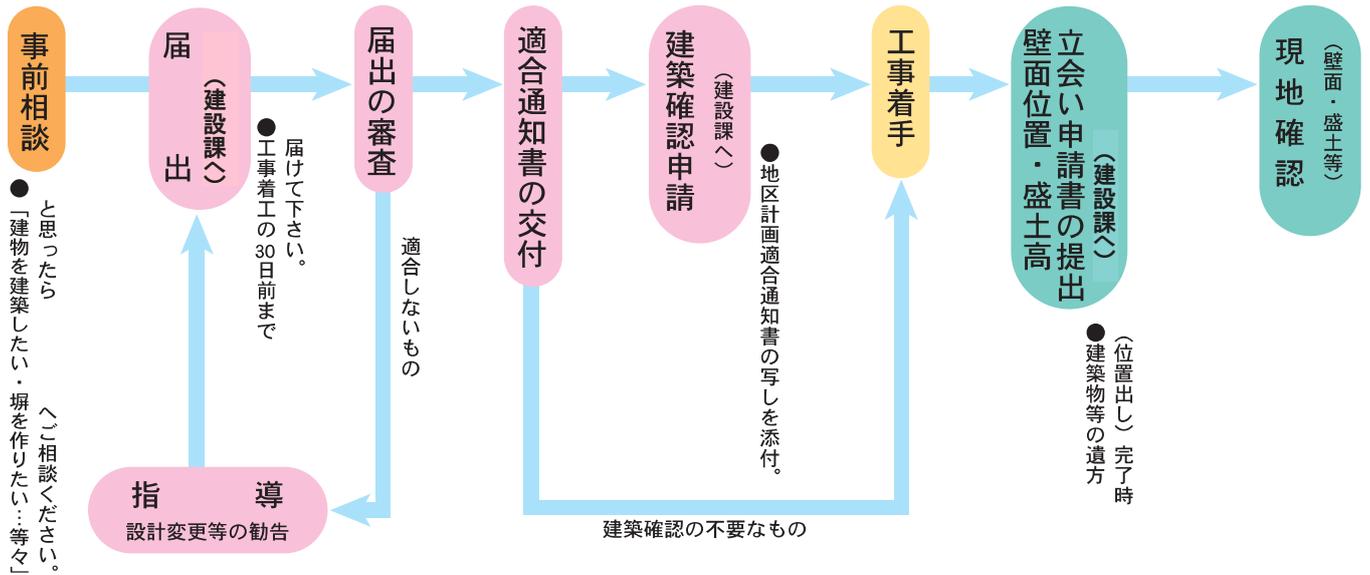
届出書については、工事（行為）着手の30日前までに、東根市建設部建設課へ。

※届出の行為（設計又は施行方法）を変更した場合は、再度「変更届出書」（設計図書を含む）を提出して下さい。

●お問い合わせは **東根市建設部建設課**

TEL0237-42-1111

手続きの流れ（届出から工事着手まで）



届出書の書き方

地区計画の区域内における行為の届出書

平成〇〇年〇〇月〇〇日

東根市長 〇〇〇〇 殿

届出者 住 所 東根市中央1丁目1番1号
氏 名 一本木 太郎 ㊟

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、
土地の区画形質の変更
建築物の建築又は工作物の建設
建築物等の用途の変更
建築物等の形態又は意匠の変更

記

- 行為の場所 東根市 大森〇〇丁目〇番〇号
- 行為の着手予定日 平成〇〇年〇〇月〇〇日
- 行為の完了予定日 平成〇〇年〇〇月〇〇日
- 設計又は施行方法 請負

(1)土地の区画形質の変更	区域の面積	㎡		
(2)建築物の建築又は工作物の建設	(イ)行為の種類	<u>建築物の建築・工作物の建設(新築・改築・増築・移転)</u>		
(ロ)建築物の建築又は工作物の建設	届出部分	届出以外の部分	合計	
	①敷地面積		330㎡	
	②建築又は建設面積	165.00㎡	㎡	165.00㎡
	③延べ面積	220.00㎡	㎡	220.00㎡
	④高さ(地盤面から)	㎡	⑤用途	専用住宅
	⑥垣又は柵の構造	生け垣 (地盤面から 1.5 m)		
	⑦その他			
(3)建築物等の用途の変更	(イ)変更部分の延べ面積	㎡		
	(ロ)変更前の用途	(ハ)変更後の用途		
(4)建築物等の形態又は意匠の変更	変更の内容			

5 行為の場所の地区種別 1種住居地区

6 設計地盤面(盛土高さ) 最低道路より 0.5 m

7 設計者又は施工者 (住所)東根市大林〇〇丁目〇番〇号 TEL.〇〇-〇〇〇〇
(名称・氏名) 〇 〇 〇 〇

備考 1 届出者が法人である場合においては、氏名はその法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
2 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
3 同一の土地の区域について、2以上の種類の行為を行うおとすときは、一の届出書によることができる。

壁面の位置及び盛土高立会い申請書

平成〇〇年〇〇月〇〇日

東根市長 〇〇〇〇 殿

届出者 住 所 東根市中央1丁目1番1号
氏 名 一本木 太郎 ㊟

東根市地区計画の区域内における建築物の壁面の位置・盛土の立会いを受けたいので申請します。

地区名	<u>東根市一本木地区</u>		
1 建築主住所氏名	<u>東根市中央1丁目1番1号 一本木太郎</u>	TEL	<u>(〇〇〇〇) 〇〇-〇〇〇〇</u>
2 設計者住所氏名	<u>東根市大林〇〇丁目〇番〇号</u>	TEL	<u>(〇〇〇〇) 〇〇-〇〇〇〇</u>
3 施工者住所氏名	〃	TEL	〃
4 建築場所	東根市 <u>大森〇〇丁目〇番〇号</u> (街区 番)		
5 地区種別	商業業務地区・近隣商業業務地区・治道業務地区・ <u>1種住居地区</u> ・2種住居地区 準住居地区		
6 遣方完了年月日	平成 〇〇 年 〇〇 月 〇〇 日	午前 〇〇 時	
7 盛土完了年月日	平成 〇〇 年 〇〇 月 〇〇 日	午前 〇〇 時	
立会い年月日及び立会い者の職氏名	※ 平成 年 月 日	受 付	※

※ 上記について、地区計画の規程に適合していることを確認しました。
平成 年 月 日

東根市長

注) ・遣方完了年月日～ 盛土完了後で遣方(位置出し：土木工事では、「丁張り」をいう。)を設定する日。
・盛土完了年月日～ 設計地盤面の盛土面が完了する日。
・壁面位置及び盛土高立会い申請は、盛土完了後で遣方を設置した時点で申請して下さい。
・※印の欄は、記入しないで下さい。

東根市生垣設置奨励事業（平成8年4月1日施行）

緑豊かな住環境と街並み景観の形成を図り、潤いのあるまちづくりを推進するため、生垣設置に助成します。

・対象となる生垣

- 市内の住宅敷地・事務所等の敷地（駐車場含む）に設置する生垣であること。
- 生垣は、道路公共施設等に面し延長が3m以上であること。
- 樹木は列状に並び、かつ植栽する樹木の本数は1m当たり2本以上であること。
- 東根市の気候風土に適し、かつ他に害を及ぼす恐れのないもの（イブキ類、ビャクシン類等の樹木は、果樹に悪影響を与えるため植栽できません。）

・助成金額は生垣の樹木購入費用の1/2以内の額とし、50,000円を限度とします。

なお、詳細については、東根市建設部都市整備課へお問い合わせ下さい。

