

# 東根市一本木南地区・地区計画

～ゆとりある未来に向かって～



(イメージ図協力者：山形県立産業技術短期大学 江川ゼミ 菊田氏)

山形県東根市



# ようこそ一本木南へ

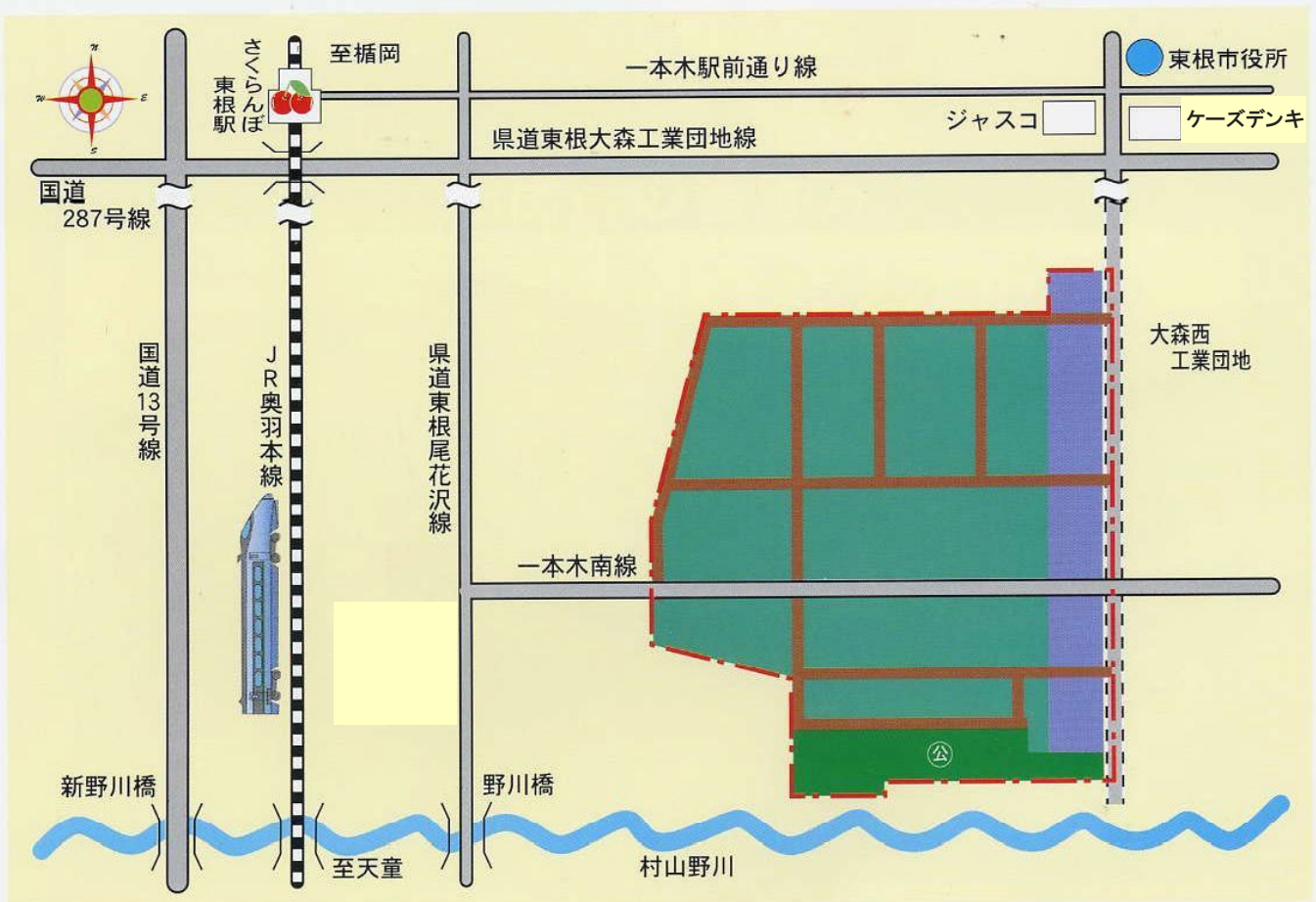


## 一本木南ニュータウン

～快適・潤い・ゆとり都市空間～



一本木南地区は、新たな市街地開発事業（開発行為）により、宅地分譲された新しいまちです。この地区内を快適で、魅力ある住宅地とするとともに、将来にわたって、緑豊かで潤いのある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のが、一本木南地区・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

|  |        |  |        |
|--|--------|--|--------|
|  | 沿道業務地区 |  | 1種住居地区 |
|--|--------|--|--------|

### 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

     : 一本木南地区・地区計画区域



# 一本木南地区整備計画

| 地区の区分              | 地区の名称          | 1種住居地区   | 沿道業務地区  |
|--------------------|----------------|--|---|
|                    | 地区の面積          | 約 4.4ha  | 約 1.1ha   |
| 建築物等に<br>関する<br>事項 | 建築物等の用途制限      | <p>(建築できないもの)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 自動車教習所</li> <li>② 畜舎</li> <li>③ ゴルフ練習場、バッティング練習場、ボーリング場、水泳場、スケート場その他運動施設</li> <li>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。）</li> <li>⑤ 賃貸及び給与住宅等を目的とする共同住宅・長屋及び寄宿舍</li> <li>⑥ ホテル、旅館</li> <li>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</li> <li>⑧ 洗車施設</li> <li>⑨ 火薬、石油類、ガスの貯蔵又は処理目的の施設</li> <li>⑩ 店舗・事務所の床面積が500㎡を超えるもの</li> </ul> | <p>(建築できないもの)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 自動車教習所</li> <li>② 畜舎</li> <li>③ ゴルフ練習場、バッティング練習場、ボーリング場、水泳場、スケート場その他運動施設</li> <li>④ カラオケボックスその他これらに類するもの</li> <li>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</li> <li>⑥ 劇場、映画館、演芸場又は観覧場</li> <li>⑦ キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの</li> <li>⑧ 工場（建築基準法別表第2（と）項第2号及び第3号並びに（り）項第3号に掲げる建築物）</li> <li>⑨ 賃貸及び給与住宅等を目的とする共同住宅・長屋及び寄宿舍</li> <li>⑩ ホテル、旅館</li> <li>⑪ 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</li> <li>⑫ 洗車施設</li> <li>⑬ 火薬、石油類、ガスの貯蔵又は処理目的の施設（ただし、1街区の1号及び9街区の2号は除く。）</li> </ul> |
|                    | 建築物の敷地面積の最低限度  | <p>建築物の敷地面積は300㎡以上でなければならない。<br/>ただし、次に掲げるものはこの限りでない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 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。</li> </ul>  |   |
|                    | 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1.5m以上とする。<br/>ただし、次に掲げるものはこの限りでない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。）</li> <li>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。）</li> <li>③ 床面積に算入されない出窓</li> </ul>  |   |
|                    | 建築物等の形態又は意匠の制限 | <ul style="list-style-type: none"> <li>① 本地区内にある施設以外の施設のための広告塔、公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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>  |   |
|                    | 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、基礎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> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 前面道路の境界から1.5m以上離れた隣地境界部分。</li> <li>② 消防法第10条に係る危険物の貯蔵及び取扱の施設。</li> </ul>   |   |



# 一本木南地区・地区計画の方針

●都市計画決定 平成11年4月9日市告示第26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11年6月17日条例第12号  
 施行 平成11年6月17日



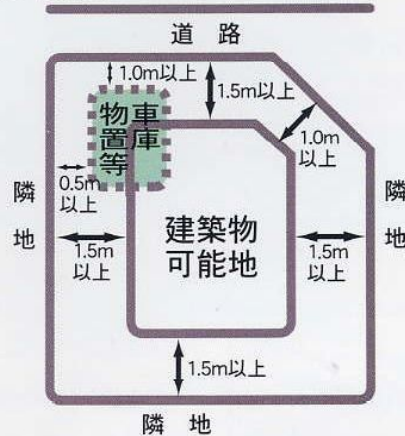
|                 |                |  |
|-----------------|----------------|--|
| 名称              | 東根市一本木南地区地区計画  |  |
| 位置              | 東根市大字東根元東根字一本木 |  |
| 面積              | 約 5.5ha        |  |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 地区計画の目標        | 地区特性(宅地分譲)に応じた適正な土地利用と建築物の誘導を図り、魅力ある景観を創出して、住宅地にふさわしいまちづくりの形成を図ることを目標とする。  |
|                 | 土地利用の方針        | 地区全体として緑豊かでゆったりとした都市空間が創出された、住宅地区づくりを目指す。<br>① 1種住居地区(第1種住居地域)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。<br>② 沿道業務地区(準工業地域)は、住居地区の利便施設としての沿道業務・サービス系機能の導入を主に、秩序ある土地利用を促進して、住居地区と調和のとれた沿道業務地区の形成とその維持・保全に努める。  |
|                 | 建築物等の整備方針      | 地区全体として住宅地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・屋外広告物等の工作物や垣または柵の設置等の制限を行い、魅力ある住宅地区の形成を図る。<br>① 1種住居地区(第1種住居地域)は、ゆとりある住宅地とするため、日照・推雪・落雪・緑化等のスペースが確保された良好な居住空間の形成を図る。<br>② 沿道業務地区(準工業地域)は、幹線道路沿道という立地条件を生かしつつ、住居地区を考慮したサービス施設の誘導を図るとともに、住居地区と調和のとれた良好な沿道業務施設空間の形成を図る。 |

## 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。

## 建築物の壁面の位置制限

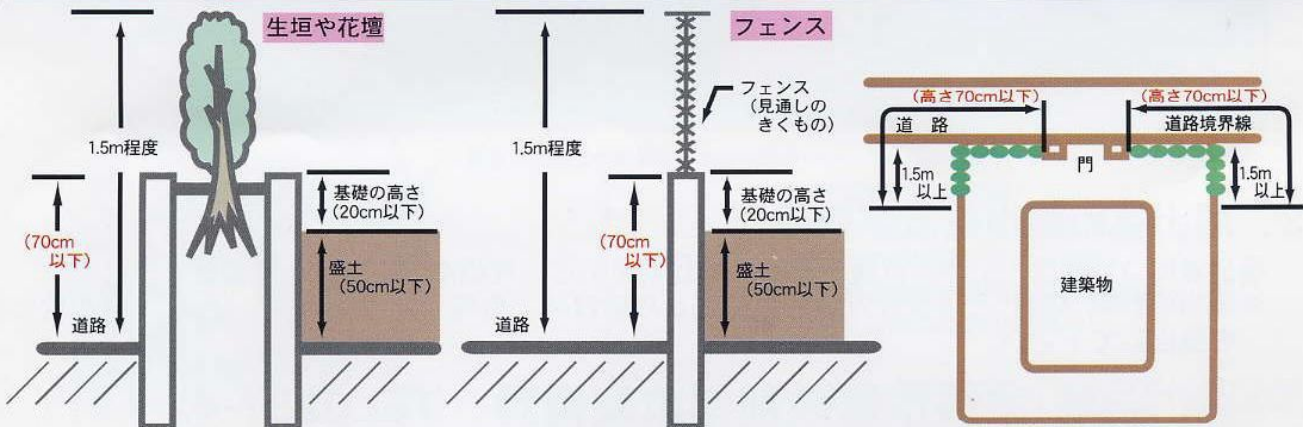
建築物の外壁から道路境界線、隣地境界線までの距離が制限されます。



## 建築物の敷地面積の最低限度

建築物の敷地面積は300㎡以上でなければ建築物を建築することはできません。

## 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部
- 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  | 1/100以上         | 道路最低点からの差（10m間隔）。                              |
| 塀等の構造図                      | 1/20以上 | 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



