

神岡北部地区地区計画

やすらぎと緑が育む ほっ都タウン

みのりの樹団地



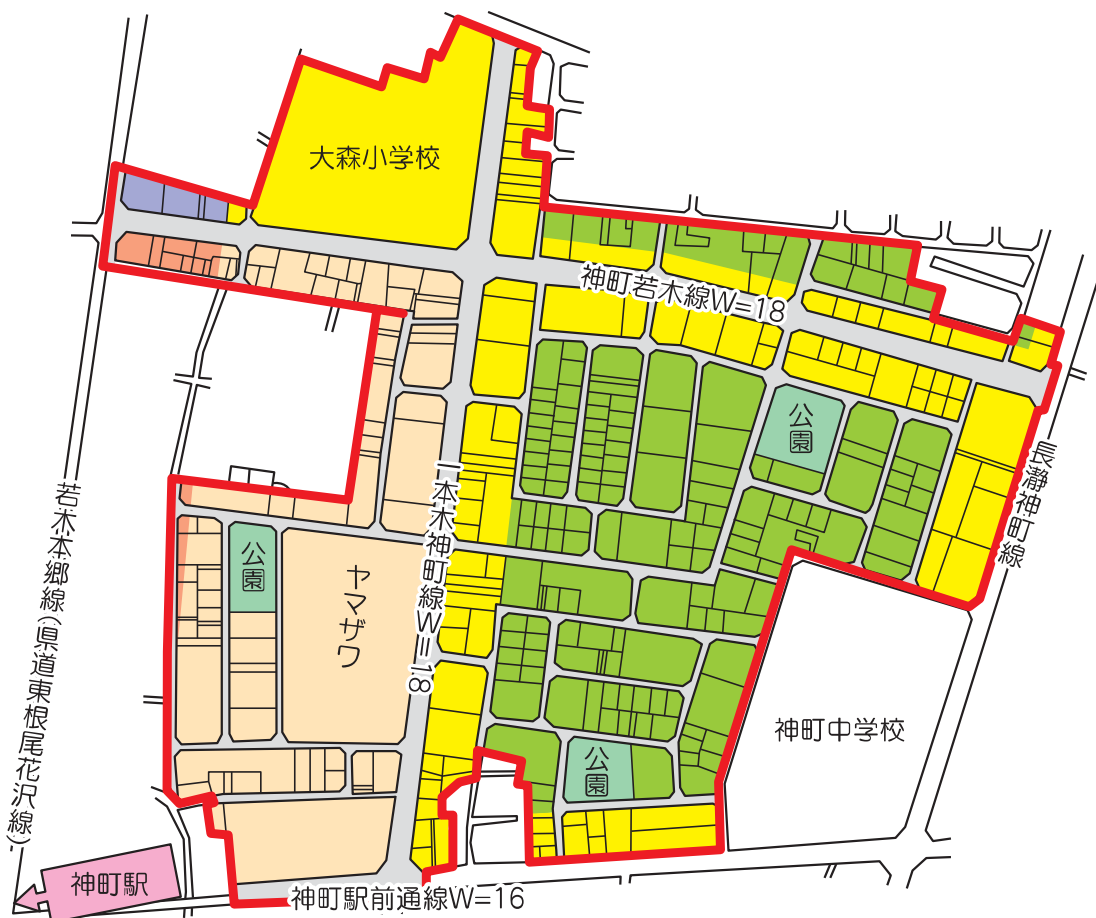
東根市
Higashine City

ようこそ、みのりの樹団地へ

Welcome to 神町北部

神町北部地区は、土地区画整理事業により区画割りされた新しいまちです。
 「神町北部地区地区計画」は、この地区を、東根市の都市中心拠点機能の支援市街地であり神町発展の原動力となるまちにするとともに、緑があふれるゆったりとした住環境の整備と保全が図られるような地区内のルールとして作成されました。

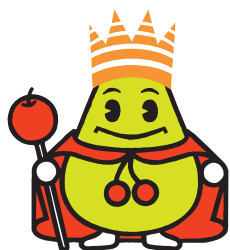
この地区計画は、子供たち、更に孫たちへと引き継がれることになります。みんなでルールを守り、住みよいまちづくり、ふるさとづくりを進めましょう。



神町北部地区地区計画区域 

地区区分(用途区分)	建ぺい率	容積率
 第一種低層住居専用地区	50%	80%
 第一種住居地区	60%	200%
 第二種住居地区	60%	200%
 準住居地区	60%	200%
 準工業地区	60%	200%

※ひとつの敷地が異なる用途地域にまたがる場合、敷地の半分以上を占める用途地域の制限を、その敷地の全部に適用します。詳しくは **建設課** へ。



神町北部地区計画の方針

- 都市計画決定 平成18年6月15日市告示第52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21日条例第26号）
（用途の制限・敷地面積の最低限度・壁面の位置の制限）
改正 平成18年9月22日条例第16号
施行 平成18年9月22日

名 称	東根市神町北部地区地区計画
位 置	東根市大字若木字若木 東根市大字若木字野川向
面 積	31.7ha
地 区 計 画 の 目 標	本地区は、東根市都市計画マスタープランにおいて、土地区画整理事業により計画的な都市基盤整備を推進し、緑あふれる住宅地の形成を図る地区と位置づけられています。居住環境と都市機能が共存し、快適でうらおいがある豊かな都市空間を創出するまち「やすらぎと緑が育む ほっ都タウン」にふさわしいまちづくりを目標としています。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	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ともに、防災上良好な市街地形成を図るため、建築物の用途制限、敷地面積の最低制限、壁面の位置・屋外広告物等の工作物や垣又は柵の設置等の制限を行い、魅力ある居住環境の整備を図る。 ①第1種低層住居専用地区については、閑静でゆとりある住宅地とするために、敷地面積の細分化等による環境悪化を防止するとともに、日照・落雪・堆雪・緑化等のスペースが確保された、安全で良好な居住環境の形成を図る。 ②第1種住居地区・第2種住居地区・準住居地区及び準工業地区については、緑豊かでゆとりのある居住環境の形成を図るとともに、商業業務施設の健全な誘導と、建築物の用途の混在化、敷地の細分化等による環境悪化等を防止することにより、利便性の高い良好な街並み空間の形成を図る。
土地利用に関する方針	東根市の中心拠点機能の支援市街地として、緑豊かでゆったりした都市空間のある住宅地の形成を目指します。 ①第1種低層住居専用地区 緑豊かでゆとりのある良好な居住環境の形成を図るとともに、その維持保全に努める。 ②第1種住居地区・第2種住居地区・準住居地区・準工業地区 緑豊かでゆとりのある良好な居住環境と、商業業務機能が調和した街並みの形成を図るとともに、その維持保全に努める。

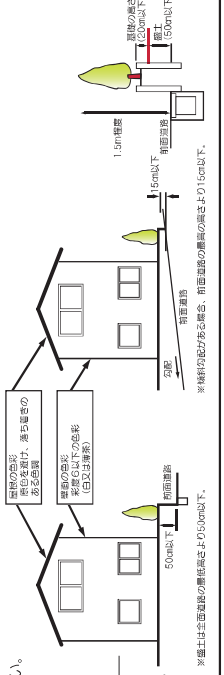
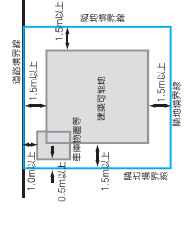
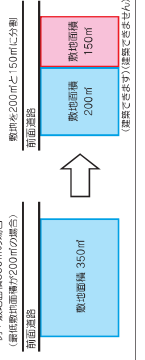
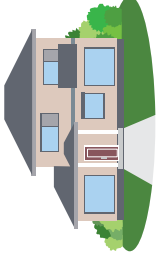
建築物等の各種制限

神町北部地区内には、建築物の混在化を防止して良好な市街地形成を図るための制限が設けられています。また、地区内で建築等の工事をする前には届出も必要になります。詳しくは、前のページ図の用途区分の色分けと、次のページの地区別に制限を示した表をご確認ください。

<p>○建築物等の用途の制限 住居専用のエリアと、店舗等建設も可能なエリアがあります。ホテルや旅館、遊戯・風俗施設、50㎡以上の工場は、地区内全エリアで建築不可能です。</p>	<p>○建築物の敷地面積の最低限度 地区全体のゆとりを保つため、ひとつの敷地が200㎡、（都市計画道路沿いは250㎡）以下の土地には建築物は建てられません。</p>	<p>○壁面の位置の制限 建築物や工作物（物置や車庫、看板等含む）は、基本的に敷地境界から1.5m以上離してください。</p>
<p>○建築物等意匠等の制限 建築物の色は、原色を避け、落ち着いた色彩にする必要があります。また、地区計画区域内には、地区外の施設のための広告板等は設置できません。</p>	<p>○垣または柵の構造の制限 緑豊かな環境を育てるため、境界はできるだけ花壇や生垣にしてください。また、フェンス等を設置する場合は、反対が見通せる構造で、かつ高さを抑える必要があります。</p>	<p>届出の方法や必要書類については、後ろの方に詳細があります→</p>

名 称		東根市神町北部地区地区計画			
地区の名称 区分	地区の面積	第1種住居地区	第2種住居地区	準住居地区	準工業地区
地 区	10.0 ha	12.4 ha	8.4 ha	0.5 ha	0.4 ha
建 築 物 等 の 制 限	<p>(建築基準法第48条で定めるものに加え 建築できないもの)</p> <p>①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 その他の運動施設</p> <p>②ホテル・旅館</p> <p>③自動車教習所</p> <p>④遊舎</p> <p>⑤工場</p> <p>(ただし、作業場の床面積が50㎡を超えない ハン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、 書屋、建具屋、自転車店 その他これらに 類するものを除く。)</p> <p>⑥ガソリンスタンドを含む危険物の貯蔵又は 処理目的の施設</p> <p>⑦洗車施設</p> <p>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</p>	<p>(建築基準法第48条で定めるものに加え 建築できないもの)</p> <p>①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 その他の運動施設</p> <p>②ホテル・旅館</p> <p>③カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>④パチンコ屋、麻雀屋、射的場、馬券・ 乗券発売所その他これらに類するもの</p> <p>⑤劇場、映画館、演芸場、観覧場</p> <p>⑥自動車教習所</p> <p>⑦用知車庫</p> <p>(300㎡以下、2層以下のものは除く)</p> <p>⑧倉庫業倉庫</p> <p>⑨遊舎</p> <p>⑩工場</p> <p>(ただし、作業場の床面積が50㎡を超えない ハン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、 書屋、建具屋、自転車店 その他これらに 類するものを除く。)</p> <p>⑪ガソリンスタンドを含む危険物の貯蔵又は 処理目的の施設</p> <p>⑫洗車施設</p> <p>⑬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</p>	<p>(建築基準法第48条で定めるものに加え 建築できないもの)</p> <p>①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 その他の運動施設</p> <p>②ホテル・旅館</p> <p>③カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>④パチンコ屋、麻雀屋、射的場、馬券・ 乗券発売所その他これらに類するもの</p> <p>⑤劇場、映画館、演芸場、観覧場</p> <p>⑥自動車教習所</p> <p>⑦用知車庫</p> <p>(300㎡以下、2層以下のものは除く)</p> <p>⑧倉庫業倉庫</p> <p>⑨遊舎</p> <p>⑩工場</p> <p>(ただし、作業場の床面積が50㎡を超えない ハン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、 書屋、建具屋、自転車店 その他これらに 類するものを除く。)</p> <p>⑪ガソリンスタンドを含む危険物の貯蔵又は 処理目的の施設</p> <p>⑫洗車施設</p> <p>⑬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</p>	<p>(建築基準法第48条で定めるものに加え 建築できないもの)</p> <p>①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 その他の運動施設</p> <p>②ホテル・旅館</p> <p>③カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>④パチンコ屋、麻雀屋、射的場、馬券・ 乗券発売所その他これらに類するもの</p> <p>⑤劇場、映画館、演芸場、観覧場</p> <p>⑥自動車教習所</p> <p>⑦用知車庫</p> <p>(300㎡以下、2層以下のものは除く)</p> <p>⑧倉庫業倉庫</p> <p>⑨遊舎</p> <p>⑩工場</p> <p>(ただし、作業場の床面積が50㎡を超えない ハン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、 書屋、建具屋、自転車店 その他これらに 類するものを除く。)</p> <p>⑪ガソリンスタンドを含む危険物の貯蔵又は 処理目的の施設</p> <p>⑫洗車施設</p> <p>⑬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</p>	
建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	<p>建築物の敷地面積は、都市計画道路に面する宅地は250㎡、その他の宅地では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はない。</p> <p>①本地区計画に係る都市計画決定時において、 ②仮設地された土地でこの規定に適合しないもの。 ③建築官派出所、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>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱（広告板等の柱を含む）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。（※1）</p> <p>ただし、次に掲げるものについてはこの限りではない。</p> <p>①軒高2.3m以下の車庫物置、その他これに類するものは、 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以上とすることができる。</p> <p>②道路の縁切りに面する部分の道路境界線までの距離は1.0m以上とすることができる。</p> <p>③床面積に算入されない出窓。</p> <p>④危険地帯指定時において、既に建っている建築物で、この規定に適合しないもの。</p> <p>⑤土地全面整理事業において家屋移転したもので、この規定に適合しないもの。</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱（広告板等の柱を含む）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。（※1）</p> <p>ただし、次に掲げるものについてはこの限りではない。</p> <p>①軒高2.3m以下の車庫物置、その他これに類するものは、 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以上とすることができる。</p> <p>②道路の縁切りに面する部分の道路境界線までの距離は1.0m以上とすることができる。</p> <p>③床面積に算入されない出窓。</p> <p>④危険地帯指定時において、既に建っている建築物で、この規定に適合しないもの。</p> <p>⑤土地全面整理事業において家屋移転したもので、この規定に適合しないもの。</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱（広告板等の柱を含む）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。（※1）</p> <p>ただし、次に掲げるものについてはこの限りではない。</p> <p>①軒高2.3m以下の車庫物置、その他これに類するものは、 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以上とすることができる。</p> <p>②道路の縁切りに面する部分の道路境界線までの距離は1.0m以上とすることができる。</p> <p>③床面積に算入されない出窓。</p> <p>④危険地帯指定時において、既に建っている建築物で、この規定に適合しないもの。</p> <p>⑤土地全面整理事業において家屋移転したもので、この規定に適合しないもの。</p>	
建 築 物 等 の 形 態 又 は 意 匠 の 制 限	<p>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はない。</p> <p>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落ち着いた色調とする。</p> <p>③建築物の壁面の色彩は、彩度6以下の色彩（白又は薄茶等）を基調とする。</p> <p>④周囲を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。</p>	<p>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はない。</p> <p>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落ち着いた色調とする。</p> <p>③建築物の壁面の色彩は、彩度6以下の色彩（白又は薄茶等）を基調とする。</p> <p>④周囲を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。</p>	<p>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はない。</p> <p>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落ち着いた色調とする。</p> <p>③建築物の壁面の色彩は、彩度6以下の色彩（白又は薄茶等）を基調とする。</p> <p>④周囲を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。</p>	<p>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はない。</p> <p>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落ち着いた色調とする。</p> <p>③建築物の壁面の色彩は、彩度6以下の色彩（白又は薄茶等）を基調とする。</p> <p>④周囲を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。</p>	
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壁等による造景の設置とし、フェンス・鉄柵・木柵等を設置する場合は透視可能なものとする。 また垣又は柵の高さは前面道路から1.5mまでを基本とし、 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</p>	<p>垣又は柵の構造はできるだけ生垣や花壁等による造景の設置とし、フェンス・鉄柵・木柵等を設置する場合は透視可能なものとする。 また垣又は柵の高さは前面道路から1.5mまでを基本とし、 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</p>	<p>垣又は柵の構造はできるだけ生垣や花壁等による造景の設置とし、フェンス・鉄柵・木柵等を設置する場合は透視可能なものとする。 また垣又は柵の高さは前面道路から1.5mまでを基本とし、 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</p>	<p>垣又は柵の構造はできるだけ生垣や花壁等による造景の設置とし、フェンス・鉄柵・木柵等を設置する場合は透視可能なものとする。 また垣又は柵の高さは前面道路から1.5mまでを基本とし、 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</p>	

※1：看板等の屋外広告物については、このほか別途制限があり、限への申請が必要になります。詳しくは村山総合支庁北行営：建築協議執行係 電話0237-47-8654、もしくは県のHPで。



地区計画の届出

地区計画区域内に、建物や工作物を作る場合、または盛土をしたり擁壁を作るなどの場合には、「地区計画の区域内における行為の届出」が必要になります。これは地区計画の内容に沿った建築計画であるかの判断を受ける為に必要なもので、「建築（工作）確認申請」をする前に行わなければなりませんので、ご注意ください。

地区計画の届出と手続きの流れ

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いいます。 |
| ②建築物の建築⇒ | 「建築物」には、車庫、物置、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、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いいます。 |
| 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いいます。 |

2. 届出の書類 ※(申請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」 | } | 各2部 |
| ② 設計図書（下記参照：76条申請用とは違う物も含まれるので注意） | | |
| ③（盛土・位置出し完了後に）「壁面の位置および盛土高立会い申請書」 | | |

3. 届出の期限と提出先

- ①期限・・・工事着手30日前まで
 ②届出先・・・地区計画の届出＝建設課へ（東根市役所2階）

設計図書の説明

行為の種類	図面	縮尺 (目安)	備 考
A. 土地の区画形質の変更	付近見取図	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
B. 建築物の建築、工作物の建設、及びこれらの用途変更	付近見取図	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
	平面図		建築物または工作物の平面図及び外構平面図
	立面図		2面以上の建築物又は工作物の立面図（主となる壁面の彩度を表示）
	断面図		2面以上の建築物又は工作物の断面図
	造成計画図		道路最低点または基準点（任意）からの差を10m間隔で示した図
塀等の構造図	1/20以上	塀・擁壁・看板等の構造を表示する詳細図 看板は内容も表示	
C. 建築物、工作物の形態又は意匠の変更	付近見取図	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

その他、必要とされる書類があれば提示しますので、不明な点はお問い合わせください。

★地区計画の届け出の申請用紙は建設課に用意してありますが、東根市役所のホームページからPDF版データをダウンロードすることもできます。



神町北部地区地区計画



- 〒999-3795 山形県東根市中央1丁目1番1号
東根市建設部建設課建築住宅係 Tel:0237-42-1111
Fax:0237-43-1151