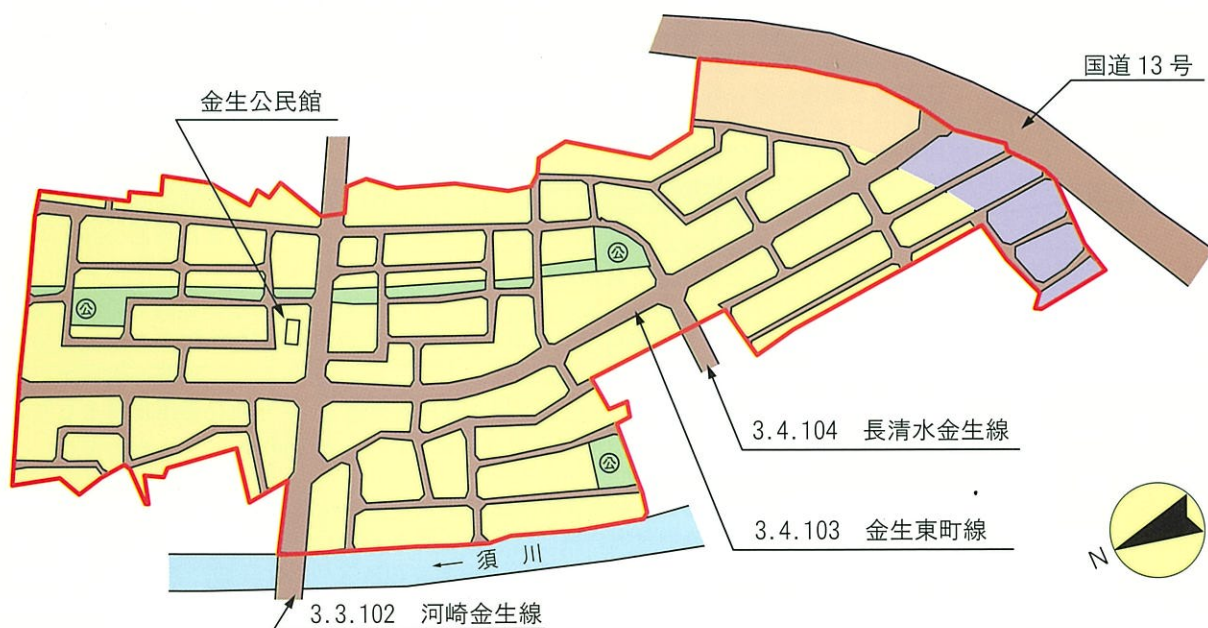


上山市金生地区地区計画

未来をつくる街と自然のハーモニー



地域の区分

- | | | |
|--|---|--|
|  地区計画区域 |  沿道業務地区A |  公園・緑道 |
|  一般住宅地区 |  沿道業務地区B | |

上山市

▶▶ 地区計画は“まちづくり”のルールです。

これまでの都市計画は、都市全体から見た土地利用計画や道路、公園、下水道など、都市の骨格づくりが中心でした。しかし、今は私たちの住んでいる家のまわりの身近な生活環境の保全や整備に配慮した、きめ細やかなまちづくりが求められるようになってきています。そこで、地区のみなさんによる、快適な環境で住みやすいまちづくりのためにできたルールが地区計画です。

ですから、地区計画を定めた区域内で宅地造成をしたり、建物などを建てる時は、これに従って行われることになり、計画的なまちづくりを進めることができます。ルールを守り、みんなでつくったまちは、子供たちや孫たちへと引き継がれ、かけがえのない財産になることでしょう。

▶▶ 上山市金生地区地区計画の内容 (都市計画決定 平成10年3月27日)

▶ 名称	金生地区 地区計画
▶ 位置	上山市金生字東区の一部・字宿尻の一部・字間々上の一部・字中区・字原下の一部・字中河原の一部・字大道端・字桑木合・字上河原の一部・字南区の一部・字カンサフ・字五生橋の一部・字西区の一部・字笹山の一部・字坂下の一部、宮脇字八幡前の一部・字桑木原の一部、北町字石堂の一部、裏町字東河原の一部
▶ 面積	約32.7ha

▶▶ 区域の整備・開発及び保全に関する方針

地区計画の 目 標

本地区は、金生土地区画整理事業により、新たな市街地が形成される地区であり、中心市街地の東南に位置する。主要幹線道路である一般国道13号が地区の東側に走り、一般国道13号と市街地を結ぶ都市計画道路河崎金生線が地区中央を通る市街地の南玄関口である。

また、地区の西側には、市民からレクリエーションや自然とのふれあいの場として親しまれている須川が流れる。東側には、三吉山がそびえ、自然と良好な都市環境に恵まれた地区である。

本地区では、「未来をつくる街と自然のハーモニー」を基本理念とし、環境との調和を考慮した土地利用と空間整備を図るため、まちづくりのルールとしての地区計画を定め、調和と潤いのある快適な街づくりとコミュニティの醸成を推進し、新しい市街地の良好な住環境づくりと業務環境の形成並びにその維持、保全を図り、健やかで明るい街づくりを推進することを目標とする。

土地利用の 方 針

①一般住宅地区（第一種住居地域、約28.8ha）

住環境を阻害しない程度の店舗、事業所等の立地は許容し、本地区の利便性を増進させて居住機能を向上させる一方で、住宅地としての適正な環境を加え、ゆとりある良好で緑豊かな市街地形成とその維持保全に努める。

②沿道業務地区A（準住居地域、約1.9ha）

一般国道13号の沿道として、商業、業務等の利便の増進を図りながら、地区のゆとりある良好で緑豊かな環境の維持保全に努める。

③沿道業務地区B（準工業地域、約2.0ha）

一般国道13号に近接する利便の増進を図りつつ、住環境を阻害しない範囲での軽工業施設の立地を許容し、地区のゆとりある良好で緑豊かな環境の維持保全に努める。

建築物の 整備方針

建築物等の整備方針においては、安全性と居住環境を考慮し、より良い都市環境としての秩序と快適性を求め、併せて緑豊かで開放的な街並み整備を行うものである。

① 一般住宅地区については、ある程度の用途混在が予想されることから、ゆとりある居住環境の保全と水準維持のため、建物敷地の細分化防止を図る。また、安全で健康な市街地を形成するため、壁面位置の後退等の制限を行い、日照、通風等の確保や緑化促進、雪害防止を図る。

② 沿道業務地区Aは、一般国道13号に面する沿道業務利用を想定して、土地利用に応じた建築物等の規制により後背地区の住環境を保全しながら、一方では沿道景観等の配慮から緑化の推進や建物敷地の細分化防止を行い、上山市の玄関口としてふさわしい整備を図る。

③ 沿道業務地区Bは、用途の混在を前提とするなかで建物敷地の細分化防止を行い、周辺住宅地との調和と住環境悪化の予防を図る。

④ 緑化の推進並びにブロック塀の倒壊や火災延焼等を防止し、さらに沿道空間を形成するため、垣又は柵の構造の制限を行う。

⑤ 広告板等の工作物の設置の制限を行う。

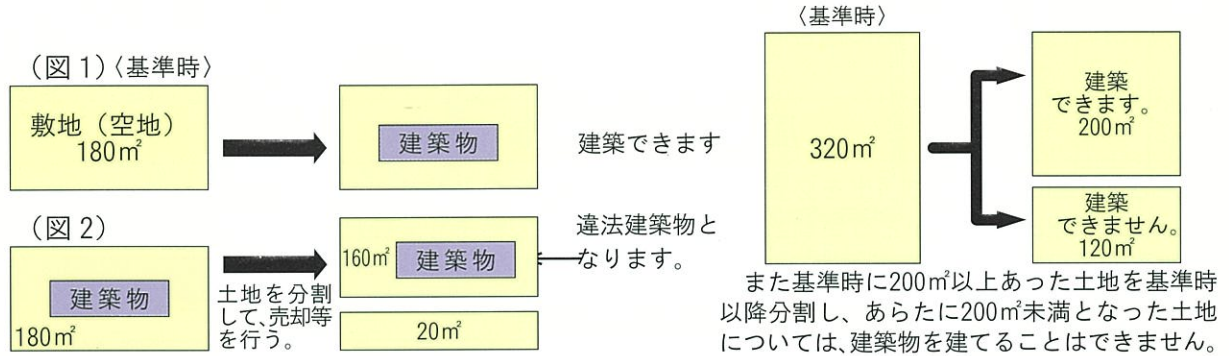
▶ 地区整備計画（建築物等に関する事項）

地区の区分	地区の名称	一般住宅地区 （第一種住居地域）	沿道業務地区A （準住居地域）	沿道業務地区B （準工業地域）
	地区の面積	約28.8ha	約1.9ha	約2.0ha
建築物等の用途の制限		1 建築物は、次の各号に掲げるものを建築してはならない。 (1) 畜舎 (2) 自動車教習所 (3) 旅館業法第2条第1項の規定による旅館 (4) スケート、ボーリング等の運動施設 (5) 自動車修理工場 (6) 飼料、肥料、セメント等を貯蔵する施設 2 建築物以外の施設は、次の各号に掲げるものを設置してはならない。 (1) 飼料、肥料、セメント等を貯蔵する施設	1 建築物は、次の各号に掲げるものを建築してはならない。 (1) 畜舎 (2) 飼料、肥料、セメント等を貯蔵する施設 2 建築物以外の施設は、次の各号に掲げるものを設置してはならない。 (1) 飼料、肥料、セメント等を貯蔵する施設	1 建築物は、次の各号に掲げるものを建築してはならない。 (1) 畜舎 (2) 飼料、肥料、セメント等を貯蔵する施設 (3) キャバレー、ダンスホール等これに類するもの 2 建築物以外の施設は、次の各号に掲げるものを設置してはならない。 (1) 飼料、肥料、セメント等を貯蔵する施設
建築物等の敷地面積の最低限度		建築物の敷地面積は、200㎡以上でなければならない。ただし、土地区画整理法第98条第1項の規定による仮換地の指定がなされた土地で、この規定に適合しないものは、その限りでない。		
建築物等の壁面の位置の制限		建築物等の壁面の位置は、外壁又はこれに代わる柱の面から道路及び公園（以下「道路等」という。）の境界線までの距離は1.5m以上、隣地境界線までの距離は1.2m以上でなければならない。 ただし、次の各号に掲げるものはその限りでない。 (1) 軒高2.3m以下の車庫物置等で、道路等の境界線までの距離が1.0m以上、隣地境界線までの距離が0.5m以上のもの (2) 道路の隅切り部分で、道路の境界線から壁面までの距離が1.0m以上のもの (3) 土地区画整理法第98条第1項の規定による仮換地の指定がなされた土地で、200㎡未満のもの		
建築物等の形態又は意匠の制限		1 建築物等の地盤面の高さは、敷地と接する前面道路の最低の高さから50cm以下としなければならない。ただし、前面道路の傾斜角が大きいなど特別の事情がある場合は、前面道路の最高の高さから15cm以下とする。 2 建築物等の敷地は、潤いのある良好な都市景観を形成するために植樹、植栽等の緑化の育成及び保全に努めなければならない。 3 建築物等の敷地の雨水処理は、浸透枳又は透水性舗装等により地下水の涵養や災害防止のためできるだけ地下浸透に努めなければならない。 4 本地区計画の区域内にある施設以外の施設のための広告塔、広告板、案内板等（以下「広告物」という。）を設置してはならない。ただし、公共的なものは、この限りでない。 5 広告物は、良好な都市の景観形成及び居住環境の保全を図るため、原色を使った派手な装飾やネオンサイン等の光が点滅するものを設置してはならない。		
垣又は柵の構造の制限		1 道路境界部分又は隣地境界線部分の土留、擁壁又は柵等の基礎の高さは、次の各号に掲げる規定のいずれかに該当しなければならない。 (1) 道路境界線部分で道路の最低の高さから60cm以下 (2) 道路境界線部分で道路の最高の高さから20cm以下 ただし、これに適合しない敷地については盛土面から20cm以下とする。 2 垣又は柵等の構造は、できるだけ透視可能な構造又は生け垣とする。また、透視可能な構造のフェンスなどの高さは、前面道路から1.5m以下とし、生け垣又は塀の高さは、前面道路面から1.2m程度とする。ただし、前面道路境界から1.5m以上離れた隣地境界部分、門又は安全対策上必要なものはその限りでない		
備考		この制限規定は、本地区計画の都市計画決定の告示日以前に、現に存する建築物等又はその敷地については適用しない。 また、都市計画決定の告示日以降であっても、公園施設、警察官派出所、公衆便所その他これらに必要な公益施設、他法令の規定により設置が義務付けられているもの、カーポート等の透視可能な工作物又は土地区画整理事業で家屋移転をした建築物若しくはその敷地で、用途上又は構造上やむを得ないものについては、適用除外とする。		

▶ 地区計画の説明図

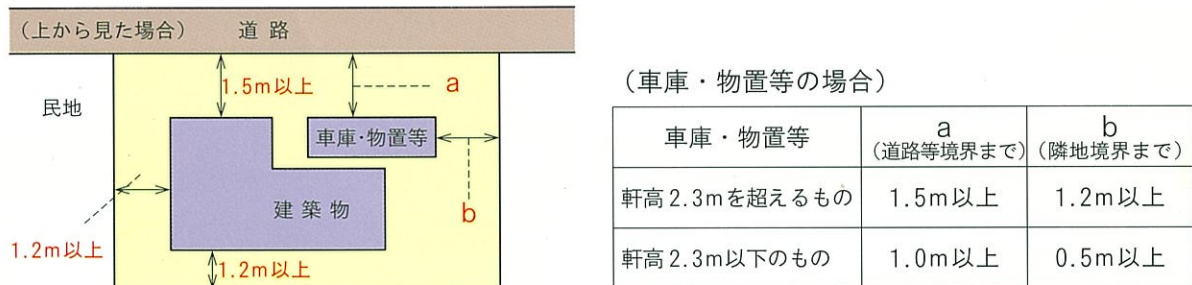
建築物の敷地面積の最低限度

建築物の敷地面積は、200㎡以上なければ建築物を建築することはできません。ただし、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。（図1）しかし、この200㎡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。（図2）（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。）



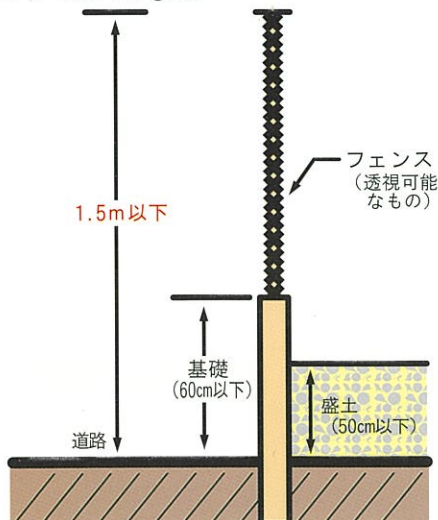
建築物等の壁面の位置の制限（外壁から境界までの離れ）

建築条例により、壁面の位置が下図の例のように制限されます。

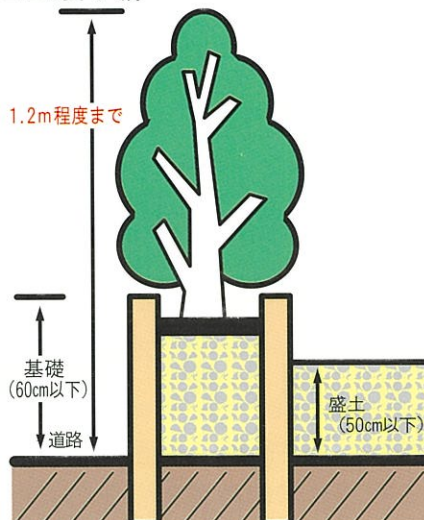


盛土と垣又は柵の構造の制限

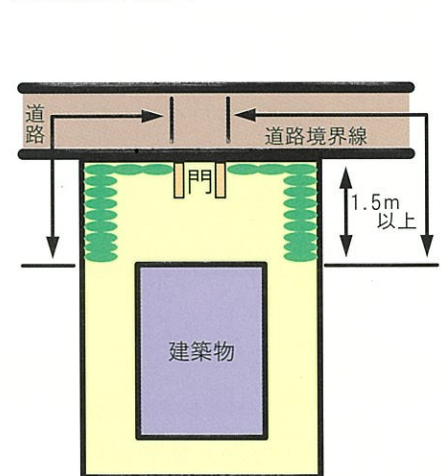
■ フェンスなど



■ 生垣や塀



■ 制限の範囲



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1のステップとしての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います。

届出の必要な行為

地区計画の区域内で届出を必要とする行為は、下記のとおりです。

なお、届出が必要かどうか判断が難しいときには、建設課にお問い合わせ下さい

行為	内容説明
(1)土地の区画形質の変更	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)工作物の建設	「工作物」には、垣、柵、煙突、塀、門などが含まれます。
(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

届出の書類

●地区計画の区域内における行為の届出書……2通（届出用紙は建設課にあります。）

●設計図書……………2通

行為の種類	図面	縮尺のめやす	備考
(1)土地の区画形質の変更の場合	案内図	1/1000以上	方位、道路及び目標となる地物を表示
	設計図	1/100以上	構造図、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	1/1000以上	方位、道路及び目標となる地物を表示
	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
	平面図	1/50以上	各階のもの（工作物の場合不要）
	立面図	1/50以上	2面以上（最高の高さを記入）
(3)建築物又は工作物の形態又は意匠の変更の場合	塀等の構造図	1/20以上	塀等の構造を表示
	案内図	1/1000以上	方位、道路及び目標となる地物を表示
	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
	立面図	1/20以上	2面以上

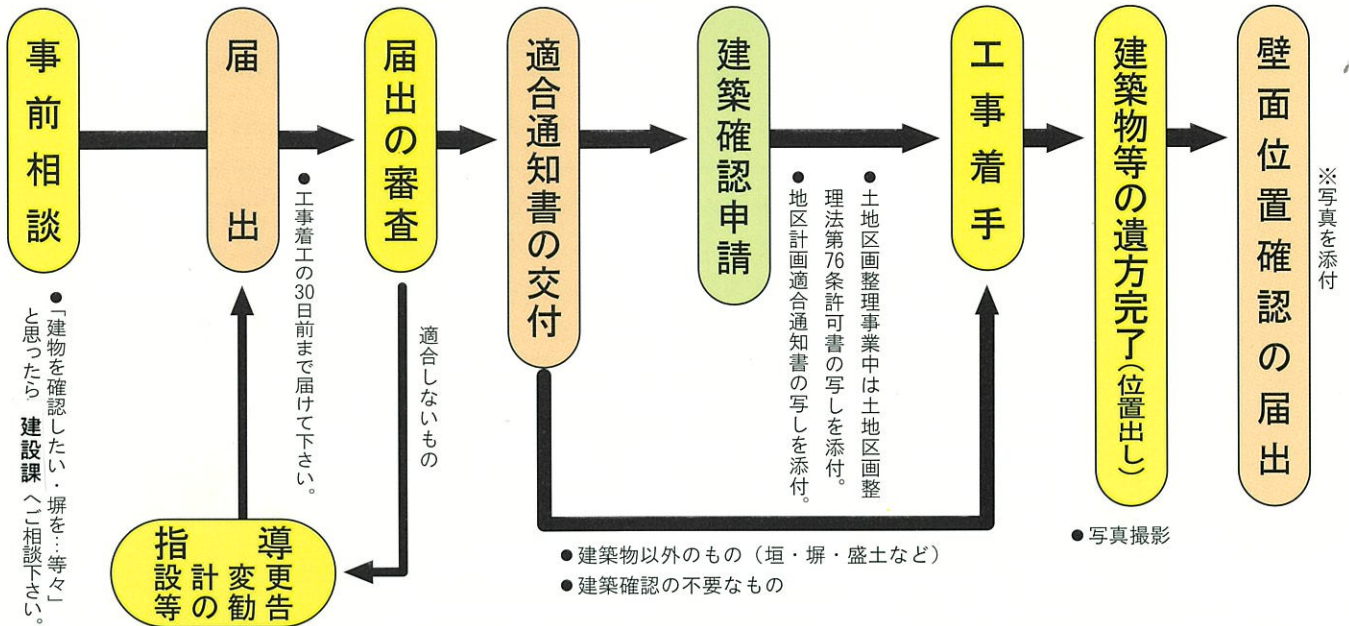
※必要に応じて、その参考となるべき事項を記載した図書

期間・届出先

工事（行為）着手日の30日前までに上山市建設課へ

※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」（添付図を含む）を提出して下さい。

手続きの流れ



届出の書き方

地区計画区域内における行為の届出書

平成〇年〇月〇日

上山市長 ○○○○ 殿

届出者 郵便番号 ○○○-○○○
住所 上山市 ○○-○-○
氏名 ○○○○ (印)

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

1 行為の場所 上山市金生土地区画整理事業区域内 仮換地 ○ 街区 ○ 番
2 行為の着手予定日 平成〇年〇月〇日
3 行為の完了予定日 平成〇年〇月〇日
4 設計又は施行方法

(1)土地の区画形質の変更	区域の面積 300㎡			
(ア) 行為の種類	建築物の建築・工作物の建設 (新築・改築・増築・移転)			
(イ) 建築物の建設設計の概要	届出部分	届出以外の部分	合計	
	①敷地面積		300㎡	
	②建築又は建設面積	150㎡	㎡	150㎡
	③延べ面積	180㎡	㎡	180㎡
	④高さ(地番面より)	3m	⑤用途	
	⑥垣又は柵の構造(門、塀等)	フェンス	m	最高道路面から 1.2m
	⑦その他(広告物の色等)			
(3)建築物等の用途の変更	(ア)変更部分の床面積 ㎡	(イ)変更前の用途	(ウ)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 盛土の有無 有 無 6 土留等の有無 有 無

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入すること。
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。
3 同一の土地の区域について2以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出書によることができる。

設計者又は 住所 山形市 △△ △-△-△
施行者 氏名 △△△△ 電話 ○〇-〇〇-〇〇

壁面位置確認届出書

平成〇年〇月〇日

上山市長 ○○○○ 殿

届出者住所 上山市 ○○-○-○
氏名 ○○○○ (印)

壁面の位置について、地区計画の区域内における行為の届出に適合している旨を届け出します。

1 建築主住所氏名	上山市 ○○-○-○ ○○○○ 電話 ○〇-〇〇
2 設計者住所氏名	山形市 △△ △-△-△ △△△△ 電話 ○〇-〇〇
3 施工者住所氏名	電話
4 建築場所	上山市金生土地区画整理事業区域内 仮換地 ○ 街区 ○ 番
5 地区区分	金生 地区計画地区 一般住宅地区
6 やり方完了年月日	平成〇年〇月〇日
7 通知番号年月日	平成〇年〇月〇日 都(地区計画)第 ○ 号

※受付