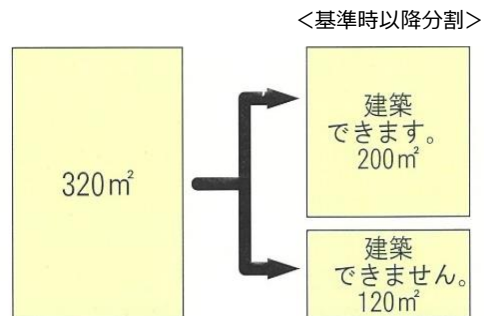


【地区計画の説明図】

建築物の敷地面積の最低限度

建築物の敷地面積は、200㎡以上でなければ建築物を建築することはできません。

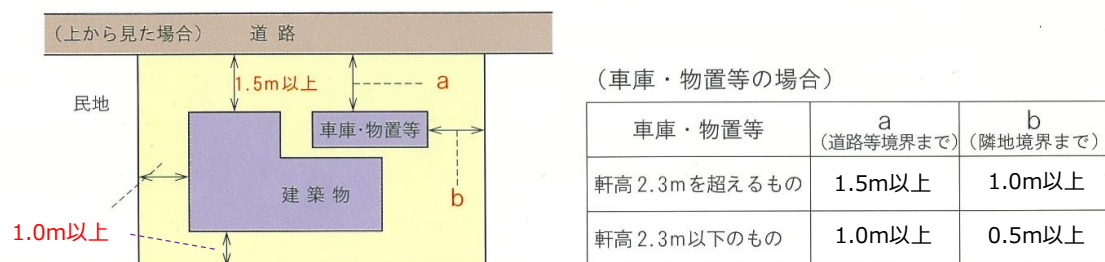
また、200㎡以上あった土地を分割し、新たに200㎡未満となった土地については、建築物を建てることはできません。



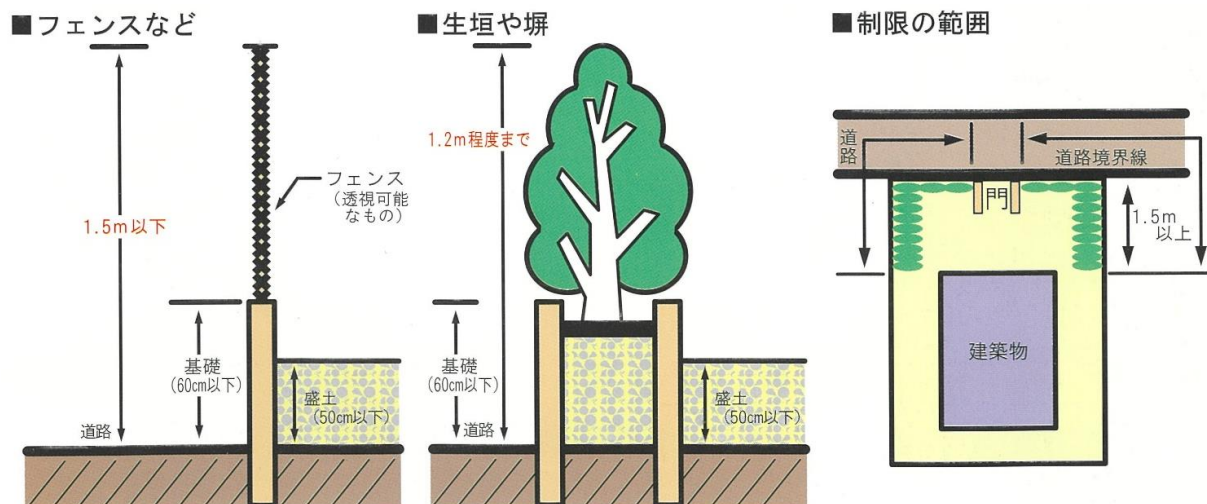
また、200㎡以上あった土地を基準時以降分割し、あらたに200㎡未満となった土地については、建築物を建てることはできません。

建築物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

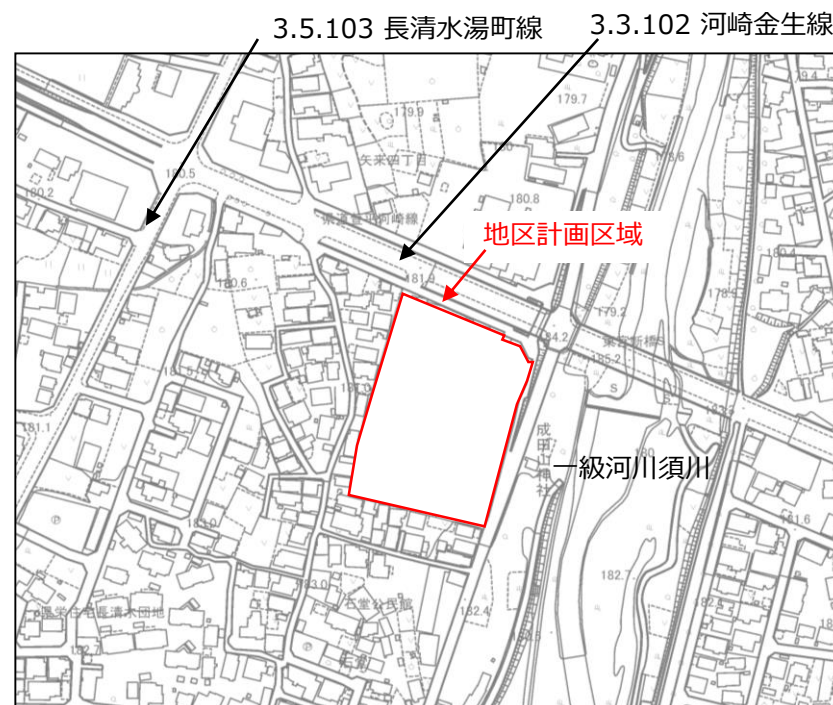


お問い合わせ

上山市建設課 上山市河崎一丁目1番10号
TEL 023-672-1111 (代)

石堂地区地区計画

～ みんなでつくる住みよい環境 ～



上山市

上山市石堂地区 地区計画の内容

- 都市計画決定 令和 5 年 4 月14日市告示第139号
- 区域内における建築物の制限に関する条例 令和 5 年 6 月23日施行

地区計画とは

良好な景観や住みよい街づくりをすすめるためのルールが『地区計画』です。
地区計画が定められた区域内の宅地造成や、建物の建築は『地区計画』に沿って進める必要があります。
そのため、地区計画の内容に沿った建築等の計画であるか、届出を行っていただきます。

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 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、上山市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及び設計図書 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	1/1,000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	1/1,000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）
	塀等の構造図	1/20以上	塀等の構造を表示
(3) 建築物又は工作物の形態又は意匠の変更等の場合	案内図	1/1,000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

期間・届出先

工事（行為）着手日の**3 0 日前**までに**上山市建設課**まで

【地区計画の方針】

地区計画の目標	本地区は、JRかみのやま温泉駅から約700メートルの市街地南部に位置し、地区周辺は一般国道13号と市街地を結ぶ都市計画道路河崎金生線及び一級河川須川に面している。周辺部では、金生土地区画整理事業や民間宅地分譲が進められ、宅地供給が進められてきた。 本計画は、民間事業者による宅地分譲を行うにあたり、周辺市街地との調和を図るとともに、良好な住環境を形成することを目標とする。
土地利用の方針	住環境を阻害しない程度の店舗、事務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、ゆとりある良好で緑豊かな市街地形成に努める。
建築物の整備方針	① 良好な都市空間を形成するため、建築物等の用途ならびに工作物の用途を制限する。 ② ゆとりある居住環境の保全と水準維持のため、建物敷地の細分化を防止する。また、ゆとりある生活空間の形成を図るため、壁面の位置を制限し、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 ③ 良好な街並み景観を形成するとともに、地区内の緑化を推進するため、建築物等の形態又は意匠、ならびに垣又は柵の構造の制限をする。

【地区整備計画】

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） 店舗（店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの） （2） 事務所（事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの） （3） ホテル、旅館 （4） ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場、カラオケボックス、麻雀屋、パチンコ屋、射的場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等の遊戯施設・娯楽施設 （5） 幼稚園、小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校、専修学校等 （6） 病院 （7） 自動車教習所 （8） 単独車庫（床面積が300㎡を超えるもの、2階を超えるもの） （9） 建築物付属自動車車庫（2階を超えるもの） （10） 畜舎 （11） 倉庫業を営む倉庫 （12） 倉庫業を営まない倉庫（床面積が3,000㎡を超えるもの） （13） 工場 （14） 自動車修理工場 （15） 火薬、石油類、ガスなどの危険物を貯蔵・処理する施設（量が非常に少ない施設） 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
建築物等の敷地面積の最低限度	200㎡以上とする。ただし、ごみ集積所その他これらに類する公益上必要な建築物については、この限りではない。
建築物等の壁面の位置の制限	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。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（道路境界線及び隣地境界線までの距離は、それぞれ1.0m以上、0.5m以上とすることができる） （2） 道路の隅切り部分の建築物（道路の境界線から壁面までの距離が1.0m以上のもの）
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接境界線部分の土留、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。