

# 上山市矢来地区 地区計画届出の手続き

- 都市計画決定 令和7年5月28日市告示第133号
- 区域内における建築物の制限に関する条例 令和7年6月20日施行

## 地区計画とは

良好な景観や住みよい街づくりを進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形成や、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。

※住宅建築後、車庫、物置等を建築する場所においても届出が必要となります。

## 届出の書類

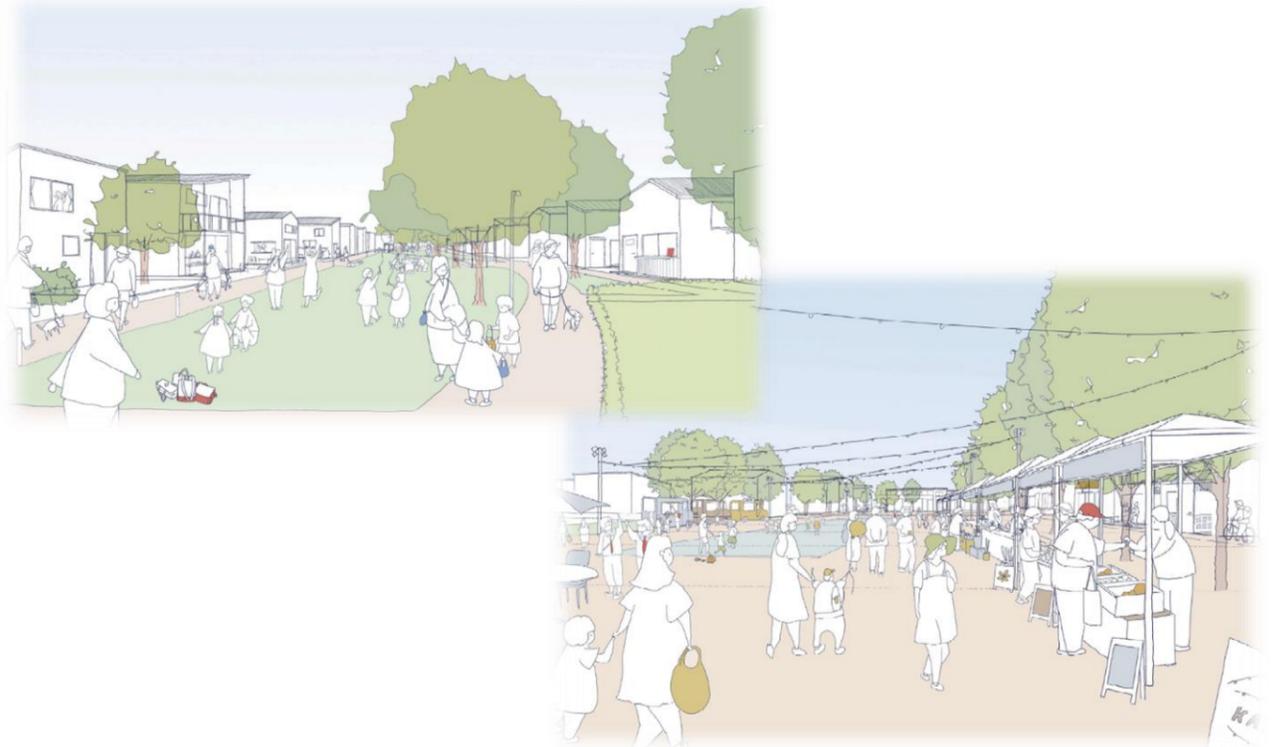
地区計画の区域内における行為の届出書及び設計図書 2通

行為の種類	図面	縮尺の目安	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）
(3)建築物又は工作物の形態又は意匠の変更等の場合	塀等の構造図	1/20以上	塀等の構造を表示
	案内図	1/1,000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**30日前**までに**上山市建設課**まで  
※届出の行為（設計又は施工方法）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。

# 矢来地区地区計画



上山市

# 上山市矢来地区 地区計画の内容

## 【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300mの市街地南部に位置する蔵王連峰を望む上山市の玄関口であり、上山市立地適正化計画で「居住誘導区域」「都市機能誘導区域 駅東地区」に指定されている、若者や子育て世代の居住を誘導していくエリアとして良好な居住環境を形成することを目標とする。
地区施設の整備方針	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。 公園・緑道を地域住民のコミュニティ拠点の創出及びゆとりある都市空間の形成、都市防災上の役割を果たすよう整備する。
建築物の整備方針	① 良好な住宅地空間を形成するよう、建築物の用途ならびに工作物の用途を制限する。 ② ゆとりある生活空間を形成するとともに、地区内の眺望を確保するため、壁面の位置を制限し、建築物等の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度を定める。 ③ 良好な街並み及び隣接する公園が互いに魅力を高め合うことができるよう、建築物等の形態又は意匠及び垣又は柵の構造を制限する。 ④ 広告板などの工作物の設置の制限をする。
その他当該地区の整備開発及び保全に関する方針	① ゴミ集積所、電柱等は街並み景観に配慮するとともに、都市施設機能を妨げないように設置する。 ② 住宅地内での地下水のさく井、地下水の揚水を禁止する。

## 【地区整備計画(建築物等に関する事項)】

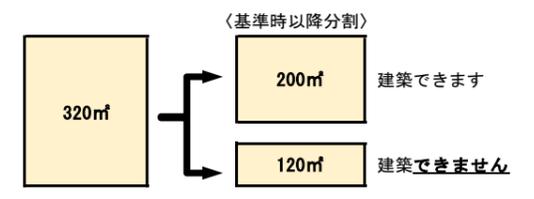
建築物等の用途の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>建築物は、次の各号に掲げるものを建築してはならない。             <ol style="list-style-type: none"> <li>ホテル、旅館</li> <li>ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等</li> <li>幼稚園、小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校、専修学校等</li> <li>巡査派出所、一定規模以下の郵便局等</li> <li>神社、寺院、教会等</li> <li>病院</li> <li>公衆浴場、診療所、保育所等</li> <li>老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等</li> <li>老人福祉センター、児童厚生施設等</li> <li>自動車教習所</li> <li>単独車庫</li> <li>建築物附属自動車車庫（2階を超えるもの）</li> <li>倉庫業を営まない倉庫（危険物を貯蔵しないもの）</li> <li>畜舎</li> <li>危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場</li> <li>自動車修理工場</li> <li>火薬、石油類、ガスなどの危険物貯蔵施設（量が非常に少ない施設）</li> </ol> </li> <li>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。             <ol style="list-style-type: none"> <li>飼料、肥料、セメント等を貯蔵する施設</li> <li>単独設置の洗車場</li> <li>単独設置の資材置場</li> <li>自動販売機（ただし、住宅地内に限る）</li> </ol> </li> </ol>
建築物等の敷地面積の最低制限	200㎡以上とする。ただし、ゴミ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。
建築物等の高さの最高限度	10mとする。
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公園境界線までの距離は2.0m以上（2階以上は0.5m以上）、道路境界線（隅切り部を含む）、隣地境界線及び連絡通路境界線※（幅員5m以下の公園側の敷地境界線）までの距離は1.0m以上とする。ただし、次に掲げるものはその限りではない。 (1) 軒高2.3m以下の車庫・物置等は、公園境界線までの距離は2.0m以上、道路境界線、隣地境界線及び連絡通路境界線までの距離は0.5m以上とすることができる。
建築物等の形態又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>建築物等の敷地は、潤いのある良好な都市環境を形成するために、植樹、植栽などの緑化の育成及び保全に努めなければならない。</li> <li>屋外広告物は、自己の用に供するもの又は公益上やむを得ないものとし、かつ、美観に配慮したものとする。また、次の各号に掲げる屋外広告物を表示し、又は設置してはならない。             <ol style="list-style-type: none"> <li>道路の境界線より突き出して設置するもの</li> <li>建築物の外壁等の面より0.5m以上突き出して設置するもの</li> <li>建築物の屋上に設置するもの</li> <li>点滅するネオンサイン等を利用して設置するもの</li> </ol> </li> <li>過度な盛土による都市環境の悪化を防止するため、敷地の地盤高は分譲時の造成地盤高以下とする。ただし、公益上必要なものについては、この限りではない。</li> <li>建築物に付随する屋外設備は、公園・緑道側の壁面には設置しないこと。やむを得ず配置する場合は、建築物との一体化や遮へいにより外壁面への露出を避けるなど、景観や眺望に配慮すること。</li> <li>屋根の上へのTVアンテナ等の設置は禁止する。</li> <li>建築物の外壁及び屋根の色彩は、マンセル値で色相を5R～10R～5YR～10YR～5Y及びN（無彩色）とする。高明度の場合は低彩度とし、中明度の場合は中～低彩度とし、適度な明るさと穏やかなトーンとする。</li> <li>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。</li> </ol>

垣又は柵の構造の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>生垣もしくは柵・フェンスは、公園境界線から2.0mまでの範囲には設置しないこととする。道路境界線、隣地境界線及び連絡通路境界線にはできるだけ設置しないこととし、設置する場合でも、道路境界線は基礎を除く高さを60cm以下、隣地境界線及び連絡通路境界線は基礎を除く高さを1.5m以下とし、見通しが良くなるよう透過性の高いものとする。</li> <li>土留め及び柵・フェンスなどの基礎の高さは、道路境界部分の道路の最高高さから10cm以下とする。</li> </ol>
壁面後退区域における工作物設置の制限	柵・フェンス、カーポート、物置、ゴミ集積所、自転車置き場などの外装や引込柱などの色彩は、建築物の外壁と同様に低彩度の落ち着いた色を基調とするか、屋根に用いることができる暗色とする。

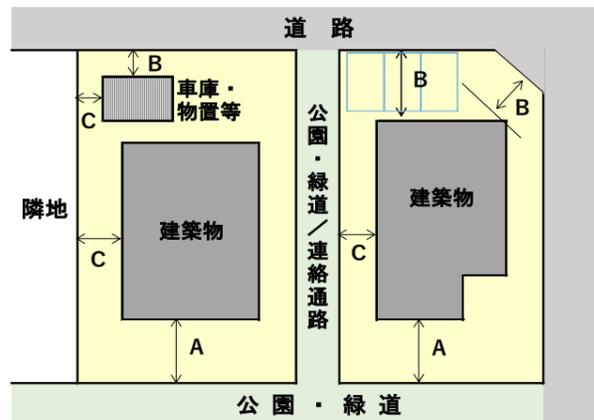
## 【地区計画の説明図】

### ○建築物の敷地面積の最低限度

建築物の敷地面積は、200㎡以上でなければ建築物を建築することはできません。  
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は建築物を建築することはできません。なお、すでに建築物が建っている場合は、その建築物は違反建築物となります。

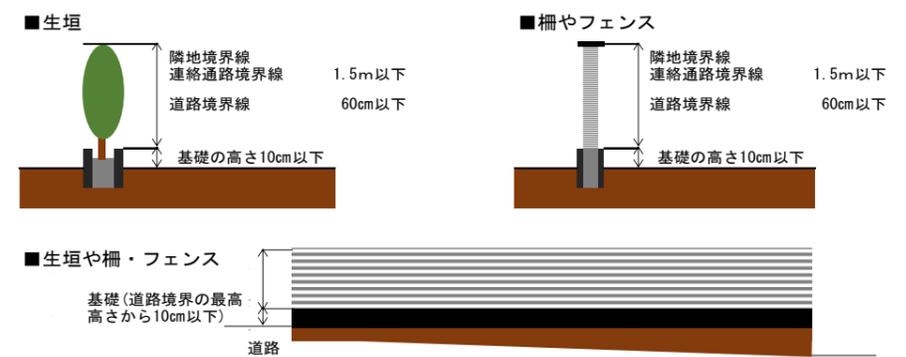


### ○建築物等の壁面の位置の制限（外壁から境界までの離れ）



建築物	A 公園境界線	B 道路境界線 (隅切り部含む)	C 隣地境界線 ・連絡通路
・建築物 ・軒高2.3mを超える 車庫・物置等	2.0m以上 (2階以上は0.5m以上)	1.0m以上	1.0m以上
・軒高2.3m以下の 車庫・物置等	2.0m以上	0.5m以上	0.5m以上

### ○盛土と垣又は柵の構造の制限



### ○建築物の色彩の制限

色彩の基準は、「マンセル標準色票」に基づいて確認を行います。

1 外壁及び屋根  
建築物の色彩は、低彩度の落ち着いた色を基調とする。  
色相は、5R～10R～5YR～10YR～5Y及びN（無彩色）とする。

(1) 明度9～8は彩度2以下  
(2) 明度7以下は彩度4以下  
(3) 無彩色は明度の制限はしない

