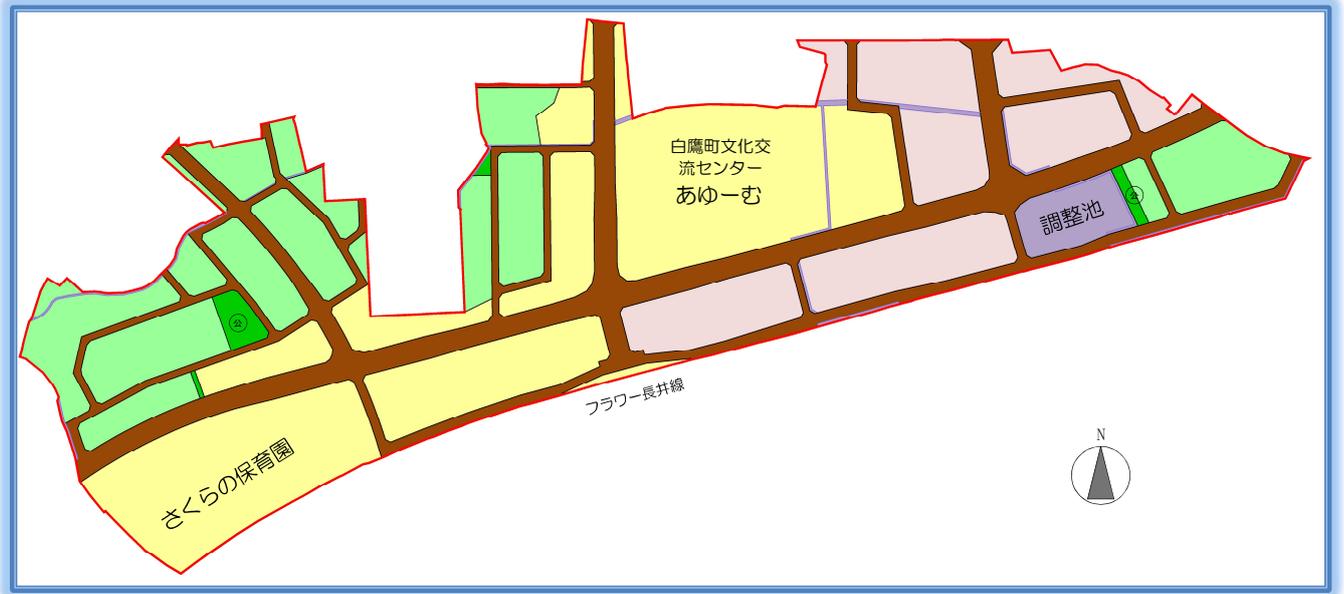
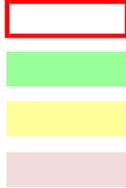


地区計画について

鮎貝地区



地区の区分



- 鮎貝地区地区計画区域
- 一般住宅地区
- 沿道業務地区
- 業務地区

地区整備計画

- ① 建築物の用途制限 (全地区)
- ② 地盤面の高さの制限 (全地区)
- ③ 建築物の敷地面積の最低限度(全地区)
- ④ 建築物の壁面の位置の制限(全地区)
- ⑤ 建築物等の高さの制限 (一般住宅地区・沿道業務地区)
- ⑥ 建築物等の形態又は意匠の制限 (全地区)
- ⑦ 垣又は柵の構造の制限 (全地区)

※ 地区計画の内容

- ・都市計画決定 平成15年2月4日 町告示第3号
- ・区域内における建築物の制限に関する条例 平成15年3月施行
(用途の制限・敷地面積の最低限度・壁面の位置の制限・高さの最高限度)

・計画書

名称	鮎貝地区 地区計画
位置	白鷹町大字鮎貝 字 四季の郷 地内
面積	23.2ha
地区計画の目標	本地区は最上川の西側に位置し、荒砥地区とともに白鷹町における都市機能の中心を担ってきたが、近年既存商店街を中心に活力の低下が顕在化してきている。このため、活性化の梃子として進められている都市計画道路を基幹とする道路網の段階的整備や区画整理事業による基盤整備の効果を活かし、業務地区の誘導を図りつつ良好な住環境を保全し、職住近接型の多くの交流が図れるアメニティタウンの創設を目指すものである。
土地利用の方針	<ol style="list-style-type: none"> ① 一般住宅地区 約6.5ha(第一種住居地域 5.3ha・第二種住居地域 0.2ha・準工業地域 1.0ha) ゆとりある良好で緑豊かな住宅環境の形成と、その維持保全に努める。 ② 沿道業務地区 約10.3ha(第一種住居地域 10.2ha・近隣商業地域 0.1ha) 商業・業務機能の誘導を図り、景観に配慮した街並みの形成とその維持保全に努める。 ③ 業務地区 6.4ha(準工業地域 6.4ha) 工業・業務機能の誘導を図り、業務地区としてふさわしい街並みの景観形成と、その維持保全に努める。
建築物等の整備の方針	<p>魅力のある市街地の形成を図るため、次に示すように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 良好な住居環境を創設するため、建築物の用途、高さ、最低敷地面積を設定する。 (2) 良好な街並みを創出するため、緑化を推進し、垣又は柵の構造及び位置について必要な制限を設定する。

地区の区分	区分の名称	一般住宅地区 (第一種住居地域・第二種住居地域・準工業地域)	沿道業務地区 (第一種住居地域・近隣商業地域)	業務地区 (準工業地域)
	区分の面積	約6.5ha	約10.3ha	約6.4ha
建築物の用途制限	1 次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館 (2) ボウリング場、スケート場、水泳場、パッティングセンター、ゴルフ練習場(室内のみで行うものは除く) (3) ゲームセンターその他これらに類するもの (4) テレホンクラブその他これらに類するもの (5) カラオケボックス等 (6) マージャン屋、パチンコ屋、射撃場、馬券、車券販売所等 (7) 学校教育法(昭和22年法律第22号)第一条に規定する学校 (8) 専修学校又は各種学校 (9) 図書館、博物館その他これらに類するもの (10) 公衆浴場 (11) 自動車教習所 (12) 倉庫(附属のものを除く) (13) 畜舎その他これらに類するもの (14) 火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵庫	1 次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 (1) 自動車教習所 (2) 倉庫(附属のものを除く) (3) 畜舎その他これらに類するもの	1 次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 (1) 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 (2) 畜舎その他これらに類するもの	
	2 次の各号に掲げる用途の土地利用を行ってはならない。 (1) コイン洗車場(併設のものを除く) (2) 資材置場(附属のものを除く) (3) 自動販売機等の単独設置	2 次の各号に掲げる用途の土地利用を行ってはならない。 (1) 資材置場(附属のものを除く)		
地盤面の高さの制限	過度の盛土による環境の悪化を防止するため、地面の高さは次の各号のいずれか高い方の高さ以下とする。 ただし、土地区画整理法第98条第1項の規定に基づく仮換地の指定(以下「仮換地指定」という)がされた土地で、この規定に適合しないものはこの限りではない。 (1) 前面道路の側溝天端の最低部分の高さより30cm (2) 前面道路の側溝天端の最高部分の高さより15cm			
建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は265㎡以上でなければならない。ただし、次に掲げるものについてはこの限りではない。 ① 土地区画整理法98条第1項の規定に基づく仮換地指定がされた土地で、この規定に適合しないもの。 ② 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施設(以下「公益施設」という)で、用途上又は構造上やむを得ないもの			
建築物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及び隣地境界線までの距離を1.5m以上とする。ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 ① 軒高2.3m以下の独立した車庫・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以上とすることができる。) ② 道路の隅切り部分の建築物(道路境界から1.5mに満たない外壁面の長さの合計が3.0m以下の場合、道路境界線までの距離は、1.0m以上とすることができる。) ③ 土地区画整理法第98条第1項の規定による仮換地指定された土地で265㎡以下のもの、及び警察派出所、公衆便所その他これらの類する建築物で公益上必要なもの(隣地境界線までの距離は1.0m以上とすることができる。) ④ 土地区画整理法第98条第1項の規定による仮換地指定時において、既に建っている建築物で、この規定に適合しないもの。 ⑤ 土地区画整理事業において、曳き移転により家屋移転したもので、この規定に適合しないもの ☆ 但し書き①と②については、建築基準法施行令第135条の5の第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内における外壁の後退距離に対する制限の緩和を準用している。			
建築物等の高さの制限	建築物及び工作物(屋外広告物は除く)の高さは、道路境界線部分の最高の高さから10m以下とする。	建築物及び工作物(屋外広告物は除く)の高さは、道路境界線部分の最高の高さから10m以下とする。 ただし、公益上必要な施設で、用途上又は構造上やむを得ないものについては、この限りではない。		
建築物等の形態又は意匠の制限	本地区内に設置できる広告物は、次の条件を満たすものとする。 ① 自己用のもの及び本地区内にある施設のものであること(ただし、観光案内等、公益的なものは設置できる。) ② 敷地境界線を越えないもの。 ③ デザイン、大きさ、色彩については、建築物や周辺環境との調和について配慮がなされたもの。 ④ 建築物の外壁及び屋根の色彩は、低彩度の落ち着いた色を基調とする。			
垣又は柵の構造の制限	1 土留、擁壁、フェンス等の基礎の高さは、次の各号のいずれか高い方の高さ以下とする。 (1) 前面道路の側溝天端の最低部分の高さより40cm (2) 前面道路の側溝天端の最高部分の高さより25cm 2 垣または柵の構造は、できるだけ生垣とし、フェンス・鉄柵等を設置する場合は透視可能なものとする。また、生垣の高さは前面道路から1.5m以下とする。 ただし、道路境界から1.5m以上離れた部分については、この限りではない。			

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」前に個々の行為について「届出」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いたします。

勧告とは

届出の行為が地区計画に適合しない場合は、町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、建設水道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等が含まれます。 「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、広告塔、広告板、案内板などが含まれます。
(4) 建築物の用途の変更	「用途の変更」とは専用住宅から、塀用住宅やアパートにする。あるいはその逆にするなど、建物の使用用途を変更する場合をいいます。
(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、広告板及び案内板の内容等を変更する場合をいいます。

1. 届出の書類

「地区計画の区域内における行為届出書」・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2通
「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
	計 画 図	1/100 以上	構想図・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（工作物の場合は不要）
	立 面 図	1/50 以上	2面以上
(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	1/1000 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

2. 届出先

白鷹町建設課 都市・住宅係

3. 期 間

工事（行為）着手日の30日前までに
※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。

■お問い合わせは

〒992-0892
山形県西置賜郡白鷹町大字荒砥甲833番地
白鷹町建設課 都市・住宅係
TEL 0238-87-0784

届出の書き方

届出の書き方

地区計画区域内における行為の届出書

令和〇〇年〇〇月〇〇日

白鷹町長 佐藤 誠 七 殿

郵便番号 992-0892

届出者 住 所 白鷹町大字荒砥甲 6 3 3

氏 名 白 鷹 太 郎 殿

都市計画法58条の2第1項及び第2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

1 地区名 **鮎貝地区**

2 行為の場所 **白鷹町大字鮎貝字四季の森〇〇〇番地**

3 行為の着工予定日 令 〇〇年〇〇月〇〇日

4 行為の完了予定日 令 〇〇年〇〇月〇〇日

5 設定又は施工方法

(1) 土地の区画形質の変更	区域の面積	300.00	㎡	
(2) イ 行為の種類	(建築物の建築・工作物の建設)	(新築)	改築・増設・移転	
建築物等の設計概要	届出部分	届出以外の部分	合 計	
	① 敷 地 面 積		300.00	
	② 建 築 又 は 建 築 面 積	135.00	㎡	135.00
	③ 延 べ 面 積	195.00	㎡	195.00
	④ 高 さ (地 盤 面 上 方)	8.00	m	⑤ 用 途 専用住宅
	⑥ 垣 又 は 柵 の 構 造	生け垣	(最高道路面から 1.5 m)	
(3) 建築物等の用途の変更	イ 変更部分の延べ面積		㎡	
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更	ロ 変更前の用途		ハ 変更前の用途	

6 行為の場所の地区区分 **一般住宅地区**

7 届出に係る建築物の概要

(1) 構造 **木 造** (2) 階数 地上 **2** 階、地下 階

(3) 建ぺい率 **45** % (4) 容積率 **65** %

(5) 車庫形態 **無**

8 設計地盤面(盛土高さ) 最低道路面から **0.5** m 最高道路面から **0.1** m

9 設計者又は施工者 (郵便番号) (住所) (名称・氏名) (電話番号)

備考 1 届出者が法人である場合は、氏名はその法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
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こと。
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。

備考 受付

地区計画区域内における遣り形時の壁面の位置及び盛土高確認届

令和〇〇年〇〇月〇〇日

白鷹町長 佐藤 誠 七 殿

郵便番号 992-0892

届出者 住 所 白鷹町大字荒砥甲 8 3 3

氏 名 白 鷹 太 郎 殿

令 〇〇年〇〇月〇〇日付け、地区計画適合通知書白建：発第△△△号で許可のあった行為は、遣り形時における壁面の位置及び盛土高を確認しましたので届け出ます。

1 地区名 **鮎貝地区**

2 行為の種類

(1) 土地区画形質の変更 **盛土**・切土・その他()

(2) 建 築 行 為 **新築**・増築・改築・移転・その他()

(3) 工 作 物 行 為 車庫・物置・その他()

3 設計者又は施工者 **白鷹〇〇〇〇設計**

4 添付書類

(1) 配置図(写真撮影箇所を表示)

(2) 確認写真

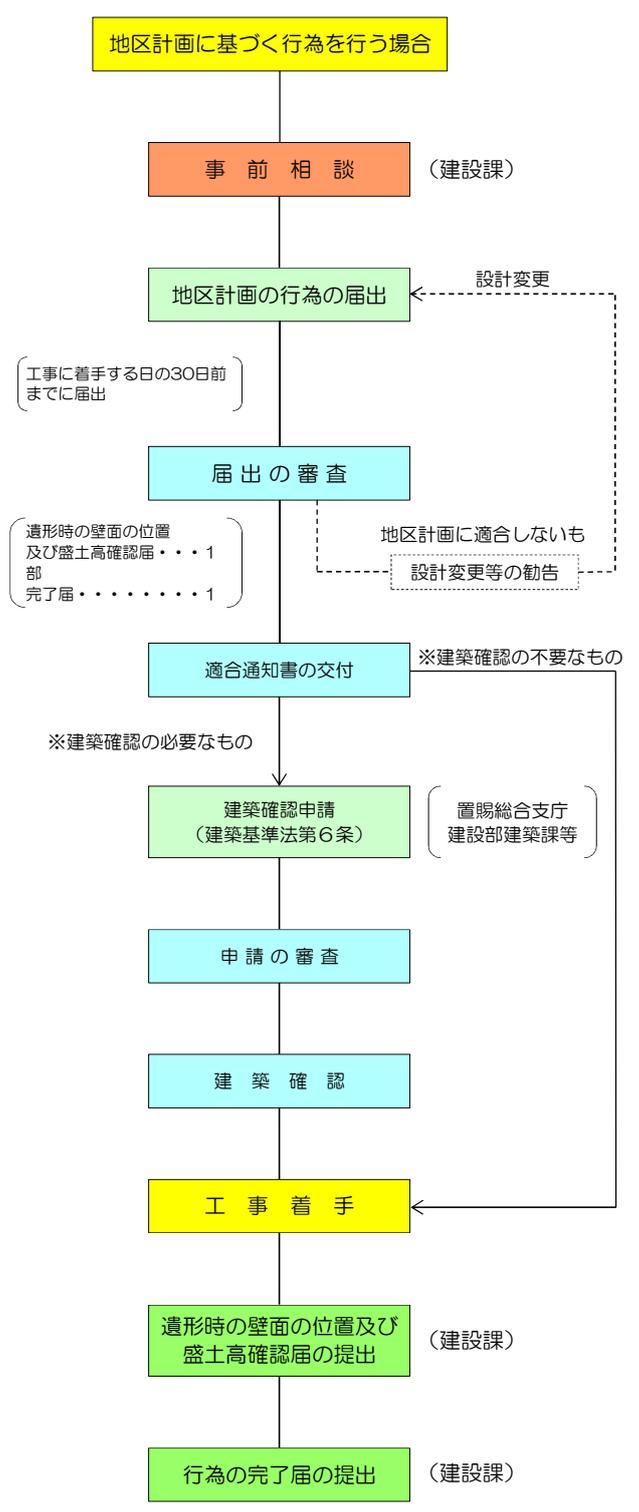
① 建物等の全体

② 外壁から境界までの離れ

③ 盛土高(スケールをあてたもの)

④ 土留・垣・柵等の高さ(スケールをあてたもの)

地区計画区域内における行為に関する事務手続き



※建築確認の不要なものとは、たとえば10㎡未満の増築や、垣・柵・広告塔を設置しようとするときです。

※ なお届出が必要かどうか判断が難しいとき、地区計画の詳しい内容、届出については、建設水道課までお問い合わせ下さい。

新規 変更

地区計画区域内における行為の届出書

令和 年 月 日

白鷹町長 佐藤 誠七 殿

郵便番号

届出者 住所

都市計画法58条の2第1項及び第2項の規定に基づき

氏名

- 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

について、下記により届け出ます。

- 1 地区名 鮎貝地区
2 行為の場所 白鷹町大字鮎貝字 番地
3 行為の着工予定日 令和 年 月 日
4 行為の完了予定日 令和 年 月 日
5 設定又は施工方法

Table with 4 main rows: (1) Land plot change area, (2) Behavior type (Building/Construction), (3) Building use change, (4) Building form/Design change.

- 6 行為の場所の地区区分
7 届出に係る建築物の概要 (1) 構造 (2) 階数 (3) 建ぺい率 (4) 容積率 (5) 車庫形態
8 設計地盤面(盛土高さ)
9 設計者又は施行者

備考 1 届出者が法人である場合は、氏名はその法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
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こと。
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。

備考 受付

新規 変更

地区計画区域内における行為の届出書

令和 年 月 日

白鷹町長 佐藤 誠七 殿

郵便番号 _____
届出者 住所 _____
氏名 _____ ㊟

都市計画法58条の2第1項及び第2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

について、下記により届け出ます。

- 1 地区名 鮎貝地区
- 2 行為の場所 白鷹町大字鮎貝字 番地
- 3 行為の着工予定日 令和 年 月 日
- 4 行為の完了予定日 令和 年 月 日
- 5 設定又は施工方法

(1)	土地の区画形質の変更	区域の面積			m ²	
(2)	イ 行為の種別	(建築物の建築・工作物の建設)	(新築・改築・増築・移転)			
建築物の建築又は工作物の建設の概要	ロ	届出部分		届出以外の部分	合計	
		① 敷地面積			m ²	
		② 建築又は建築面積	m ²	m ²	m ²	
		③ 延べ面積	m ²	m ²	m ²	
		④ 高さ(地盤面より)	m	⑤ 用途		
		⑥ 垣又は柵の構造	(最高道路面から)			m)
		⑦ その他				
(3) 建築物等の用途の変更	イ 変更部分の延べ面積		m ²			
	ロ 変更前の用途:		ハ 変更前の用途:			
(4)	建築物等の形態又は意匠の変更	変更の内容				

- 6 行為の場所の地区区分
- 7 届出に係る建築物の概要
 - (1) 構造 _____ 造 (2) 階数 _____ 地上 _____ 階 _____ 地下 _____ 階
 - (3) 建ぺい率 _____ % (4) 容積率 _____ %
 - (5) 車庫形態 組込 ・ 別棟 ・ 無
- 8 設計地盤面(盛土高さ) 最低道路面から _____ m 最高道路面から _____ m
- 9 設計者又は施行者 (郵便番号) 〒 _____ (住所) _____
(名称・氏名) _____
(電話番号) _____

備考 1 届出者が法人である場合は、氏名はその法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
 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こと。
 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。

備考	受付
----	----

正

地区計画区域内における遣り形時の
壁面の位置及び盛土高確認届

令和 年 月 日

白鷹町長 佐藤 誠七 殿

郵便番号
届出者 住 所
氏 名

印

令和 年 月 日付け、地区計画適合通知書 白建発第 号で地区計画適合通知のあった行為について、
遣り形時における壁面の位置及び盛土高を確認しましたので、届け出ます。

1 地区名

2 行為の種別

(1) 土地区画形質の変更 盛土 ・ 切土 ・ その他()

(2) 建築行為 新築 ・ 増築 ・ 改築 ・ 移転 ・ その他()

(3) 工作物行為 車庫 ・ 物置 ・ その他()

3 設計者又は施工者

4 添付書類

(1) 配置図 (写真撮影箇所を表示)

(2) 確認写真

① 建物等の全体

② 外壁から境界までの離れ

③ 盛土高 (スケールをあてたもの)

④ 土留・垣・柵等の高さ (スケールをあてたもの)

副

地区計画区域内における遣り形時の
壁面の位置及び盛土高確認届

令和 年 月 日

白鷹町長 佐藤 誠七 殿

郵便番号
届出者 住 所
氏 名 ㊞

令和 年 月 日付け、地区計画適合通知書 白建発第 号で地区計画適合通知のあった行為について、
遣り形時における壁面の位置及び盛土高を確認しましたので、届け出ます。

1 地区名

2 行為の種別

(1) 土地区画形質の変更 盛土 ・ 切土 ・ その他()

(2) 建築行為 新築 ・ 増築 ・ 改築 ・ 移転 ・ その他()

(3) 工作物行為 車庫 ・ 物置 ・ その他()

3 設計者又は施工者

4 添付書類

(1) 配置図 (写真撮影箇所を表示)

(2) 確認写真

① 建物等の全体

② 外壁から境界までの離れ

③ 盛土高 (スケールをあてたもの)

④ 土留・垣・柵等の高さ (スケールをあてたもの)

正

地区計画区域内における
行為の完了届

令和 年 月 日

白鷹町長 佐藤 誠七 殿

郵便番号
届出者 住 所
氏 名

印

令和 年 月 日付け、地区計画適合通知書 白建水発第 号で地区計画適合通知のあった行為について、
令和 年 月 日に完了したので、届け出ます。

1 地区名

2 行為の種別

(1) 土地区画形質の変更 盛土 ・ 切土 ・ その他()

(2) 建築行為 新築 ・ 増築 ・ 改築 ・ 移転 ・ その他()

(3) 工作物行為 車庫 ・ 物置 ・ その他()

3 設計者又は施工者

4 添付書類

(1) 配置図 (写真撮影箇所を表示)

(2) 確認写真

① 建物等の全体

② 外壁から境界までの離れ

③ 盛土高 (スケールをあてたもの)

④ 土留・垣・柵等の高さ (スケールをあてたもの)

副

地区計画区域内における
行為の完了届

令和 年 月 日

白鷹町長 佐藤 誠七 殿

郵便番号
届出者 住 所
氏 名 ㊞

令和 年 月 日付け、地区計画適合通知書 白建水発第 号で地区計画適合通知のあった行為について、
令和 年 月 日に完了したので、届け出ます。

1 地区名

2 行為の種別

(1) 土地区画形質の変更 盛土 ・ 切土 ・ その他()

(2) 建築行為 新築 ・ 増築 ・ 改築 ・ 移転 ・ その他()

(3) 工作物行為 車庫 ・ 物置 ・ その他()

3 設計者又は施工者

4 添付書類

(1) 配置図 (写真撮影箇所を表示)

(2) 確認写真

① 建物等の全体

② 外壁から境界までの離れ

③ 盛土高 (スケールをあてたもの)

④ 土留・垣・柵等の高さ (スケールをあてたもの)