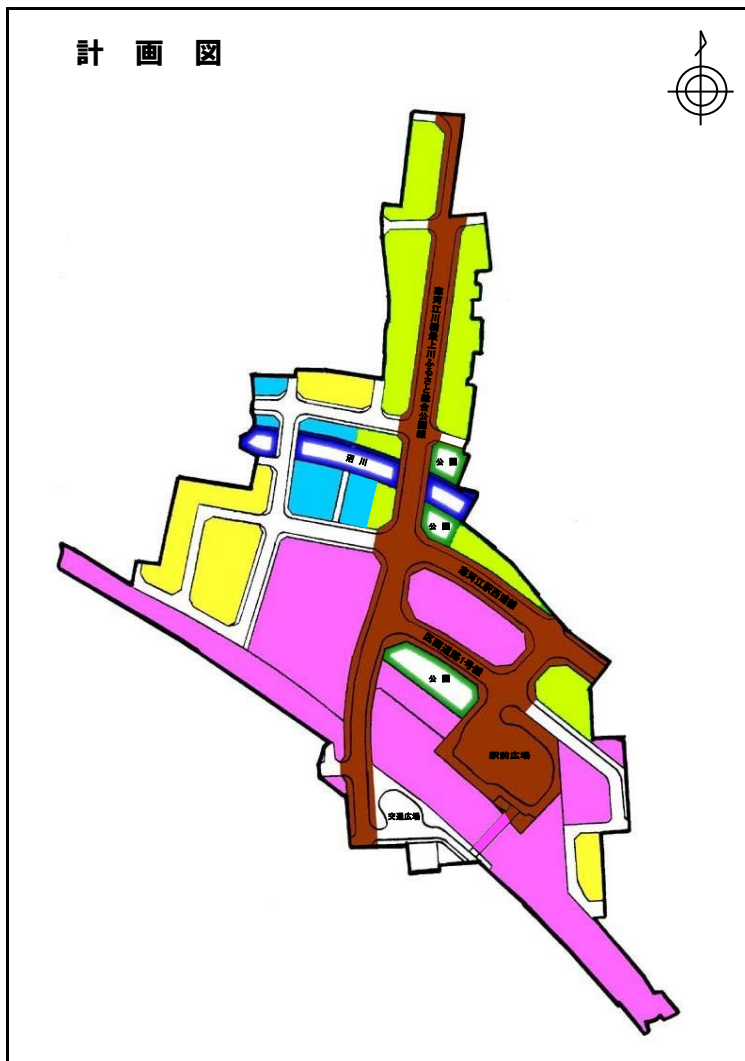









地区計画のしおり

寒河江駅前地区

“うるおい”と“にぎわい”花・せせらぎで織りなす中心街



地区の区分

	商業業務A地区
	商業業務B地区
	沿道商業地区
	住宅地区
	地区計画区域
	公園
	沼 川

地区整備計画

①建築物等の用途の制限
②建築物の敷地面積の最低限度
③壁面の位置の制限
④建築物の形態又は意匠の制限

地区計画は、地区の皆さんがお互いにルールを守り、住みよいまちづくりを進めるための制度です

寒 河 江 市

寒 河 江 駅 前 地 区 整 備 計 画

	地区の区分	地区の名称	商業業務A地区	商業業務B地区	沿道商業地区	住宅地区	
		地区の面積	約 3.9ha	約 0.5ha	約 1.8ha	約 0.8ha	
建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物の用途の制限 (建築できないもの)	<ul style="list-style-type: none"> ①自動車教習所 ②独立車庫 (線路軌道敷より南側は除く。) ③畜舎 ④3・4・4号寒河江駅西浦線、3・4・6号寒河江川橋最上川ふるさと総合公園線、区画道路1号線及び駅前広場に面する部分の1階に以下に掲げる用途に供する建築物を建築してはならない。 <ul style="list-style-type: none"> ・専用住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿 ・風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第2条第1項第1号から第6号に掲げる営業に関するもの (ただし、地区計画決定の日の以前から風俗営業の許可を得ているものは除く。) ・営業用倉庫 (倉庫業を営む倉庫) 	<ul style="list-style-type: none"> ①自動車教習所 ②独立車庫 ③畜舎 ④専用住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿 ⑤営業用倉庫 (倉庫業を営む倉庫) ⑥自動車修理工場 	<ul style="list-style-type: none"> ①自動車教習所 ②独立車庫 ③畜舎 ④3・4・4号寒河江駅西浦線、3・4・6号寒河江川橋最上川ふるさと総合公園線に面する部分の1階に以下に掲げる用途に供する建築物を建築してはならない。 <ul style="list-style-type: none"> ・専用住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿 ・風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第2条第1項第1号から第6号に掲げる営業に関するもの (ただし、地区計画決定の日の以前から風俗営業の許可を得ているものは除く。) ・営業用倉庫 (倉庫業を営む倉庫) 	<ul style="list-style-type: none"> ①自動車教習所 ②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、劇場、映画館、演芸場、観覧場、その他これに類する施設。 ③畜舎 ④風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第2条第1項第1号から第8号に掲げる営業に関するもの ⑤営業用倉庫 (倉庫業を営む倉庫) ⑥自動車修理工場 ⑦危険物の処理・貯蔵施設 		
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>建築物の敷地面積は 100 m²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ない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①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。 ②線路軌道敷より南側 ③公益上必要な建築物 					
	壁面の位置の制限	<p>3・4・4号寒河江駅西浦線、3・4・6号寒河江川橋最上川ふるさと総合公園線、区画道路1号線及び駅前広場に面する敷地に建築する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路等境界線までの距離は 1 m 以上とする。(隅切部分は含まない。)</p> <p>ただし、建築物の高さ 2.5m以上の部分を除く。</p>				<p>3・4・4号寒河江駅西浦線、3・4・6号寒河江川橋最上川ふるさと総合公園線に面する敷地に建築する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路等境界線までの距離は 1 m 以上とする。(隅切部分は含まない。)</p> <p>ただし、建築物の高さ 2.5m以上の部分を除く。</p>	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> ①建築物の屋根、壁面又はこれに代わる柱の面の色彩は、街並みと調和した色調とする。 ②屋外広告物及び看板類は、形状色彩等について、街並み景観を損なわないものとする。 ③過度な盛土による都市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高の高さを上限とする。 					

寒河江駅前地区まちづくりガイドライン

		商業業務A地区	商業業務B地区	沿道商業地区	住宅地区
建物について のルール	建物全体	周辺の環境や景観に配慮し、変化の中にも統一感を醸し出しながらまとまりある街並み形成に努める。			
	セットバック	地区計画に掲げる壁面の位置以上の後退距離については、各店舗の実情に応じて決める。 セットバックした部分と歩道との間には段差を設けないものとする。 セットバックした部分は、飾花及び緑化できるものとする。工作物については景観に配慮するものとする。			
	塀				接道面に設置する塀は60cm以下とする。
	屋根	屋根の色彩は、濃い茶、濃いグレー、深緑、濃紺の落ち着いた色にする。			
	高さ	5階までとし、建物の高さは20m程度までにする。※注 商業業務A地区については、高さの制限を越える場合はその都度協議する。			
	色彩	建物の外壁は、白、グレー、茶、ベージュ等の落ち着いた色にする。ただし、アクセントで原色を使う場合については、当該壁面の面積の4分の1以下とする。			
	用途	道路沿いの1階は、できる限り商業の用途に供するものとする。			
	盛土	地区計画に掲げる「建築物の地盤面」とは、建物の基礎は含まない。			
	その他	バリアフリーについては、山形県福祉のまちづくり条例を基準とする。			
建物に付帯するもの のルール	照明等	店頭を明るくするよう、照明を取り付け、夜10時まで店頭照明に努める。 夜間照明を施したショウウインドウを設け、ウインドウショッピングができるよう努める。		店頭を明るくするよう、照明を取り付け、夜10時まで店頭照明に努める。 夜間照明を施したショウウインドウを設け、ウインドウショッピングができるよう努める。	
	シャッター	シャッターは、シースルー化(パイプシャッター等)にする。			
	祭事用ポールホール	催事のときに使用するポール用の穴について、セットバックした部分に各店舗に最低1箇所ずつ取り付ける。			
	屋外コンセントの取付	催事等に使用のための屋外防水用コンセントを取り付ける。			
	屋外設備・付帯物	道路に面してエアコンの室外機等景観を大きく阻害するものを設置することは避ける。ただし、道路から直接見えないように工夫されているものは、この限りではない。 道路に面しては、外に物を干すことを禁止する。ただし、外に物を干しても道路からほとんど見えないように工夫されているものは、この限りではない。			

		商業業務A地区	商業業務B地区	沿道商業地区	住宅地区
看板・広告物について のルール	看板広告物全体	看板や広告物の、デザインや色は建築物との調和を図りながらまとまりのある街並み形成に努める。 看板や広告物は、各店の個性を最大限に活かしたものとする。			
	建植広告	1、広告板、広告塔 (例 独立看板)	表示面積が1面15㎡以下とする。(数枚で1個の広告となっているものについては、その合計面積とする。) 地面から上端までの高さが10m以下とする。 地面から広告物の下端までの高さが歩道上では2.5m以上、車道及び歩車道の区別のない道路上では4.5m以上とする。 道路歩道上への突出長は1m以下とする。 広告板、広告等の基礎はセットバック部分には設置しない。		
	壁面利用広告	1、広告板 (例 壁面看板、 屋根に直接かいた 広告物を含む)	表示面積が1面10㎡以下とする。(数枚で1個の広告となっているものについては、その合計面積とする。) 表示面積の合計が1壁面につき20㎡以下とする。 表示面積の合計が当該壁面積の3分の1以下とする。 屋根面に直接書いた広告は禁止する。(オーニングに直接書いた看板や広告物は除く。)		
		2、広告板 (壁面から突出するもの 例 建物の袖看板)	表示面積が1面8㎡以下とする。 壁面からの出幅が1.2m以下で、道路歩道上への突出長は1m以下とする。 広告物の上端は建物の軒高以下とする。 地面から広告物の下端までの高さが歩道上では2.5m以上車道及び歩車道の区別のない道路上では4.5m以上とする。 地面から2.5m以上に設置する袖看板は、1壁面に対し、片側1箇所に集約する。 地面から2.5m以下の道路歩道上に突出しない袖看板及び吊下げ看板については、各店の個性を活かしデザイン等を工夫する。		
	屋上利用広告	広告板、広告塔	屋上から上端までの高さが10m以下で、建物の高さの2分の1以下とする。 表示面積が当該建物の壁面のうち面積が最大のものの面積の3分の1以下とする。 表示面積の合計が当該建物の壁面積の合計の3分の1以下とする。 建物の端から突出しない。		
	共通のもの	1、はり紙、はり札	表示面積が1㎡以下とする。 同一場所に同一内容のものを連続して表示しない。 はり紙については、全面糊付けしない。 ガラス面に表示する広告物については、表示面積の合計が当該ガラス面の合計の3分の1以下とする。 また、1ガラス面に表示できる面積は、当該ガラス面の3分の1以下とする。(ただし公共的なイベントポスターは除く。) 地面から2.5m以上の建築物のガラス面には表示しない。		

		商業業務A地区	商業業務B地区	沿道商業地区	住宅地区
駐車場の配置 についてのルール	駐車場全体	駐車場を設ける際は周辺の景観や雰囲気を損なわないよう配慮する。			
	駐車場の配置	駐車場は、建物の裏面を原則とし、入口部分の飾花・緑化やデザイン的な配置に配慮する。 また、側面に駐車場を設ける場合は、道路との境界部に生垣・樹木等を配置しながら街並み景観に配慮する。 やむを得ず前面に駐車場をとる場合は、約2台分(6m程度)とし、駐車樹は安易に白線で仕切らず、駐車していない時の見せ方に配慮する。			/
	共同利用	有効な土地利用を図るため、隣地との境界部分について共同利用をしながら駐車スペースを確保する。			
民有地飾花・緑化 についてのルール	店先等民有地空間においては、積極的に花や緑で飾る。(植樹樹やプランター、壁面及び各階の窓辺等)				
その他のルール	美観の維持	外壁など外観にかかる部分は清掃修繕をよくし、美観の維持に努める。			/
		敷地前面道路の清掃に努める。 樹木などの保護、育成及び落葉の清掃等に努める。			
チェック体制		寒河江駅前地区まちづくり推進委員会でチェック体制を組織する。			

地区計画の届出の方法

＜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ください。

行 為	内 容 説 明
土地の区画形質の変更	切土・盛土及び区画等の変更
建築物の建築	「建築物」には車庫、カーポート、物置などが含まれます。 「建築」とは新築、増築、改築、移転のことをいいます。
工作物の建設	「工作物」には、垣、柵、塀などが含まれます。
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。

＜届出の書類＞

地区計画の区域内における行為の届出書(設計図書を添付して)……………1通

壁面の位置及び盛土高確認申請書(設計図書を添付して)……………2通

※盛土完了後、建築物の鍮形設置(位置出し)時に申請してください。

設計図書の説明

行為の種類	図 面	縮尺のめやす	備 考
土地の区画形質の変更の場合	案内図	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	構造図、断面図を含む
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	1/2, 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	1/100以上	2面以上の建築物又は工作物の立面図
	平面図	1/100以上	建築物又は工作物の平面図及び外構平面図
	造成計画図	1/100以上	道路面から地盤面までの高さがわかるもの
	垣等の構造図	1/20以上	垣等の構造を表示する図面

※必要に応じて、その参考となるべき事項を記載した図書

＜届出書の提出先及び期間＞

届出書については、工事(行為)着手の30日前までに、寒河江市建設課まで。

※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」(設計図書を含む)を提出してください。

＜手続きの流れ＞

