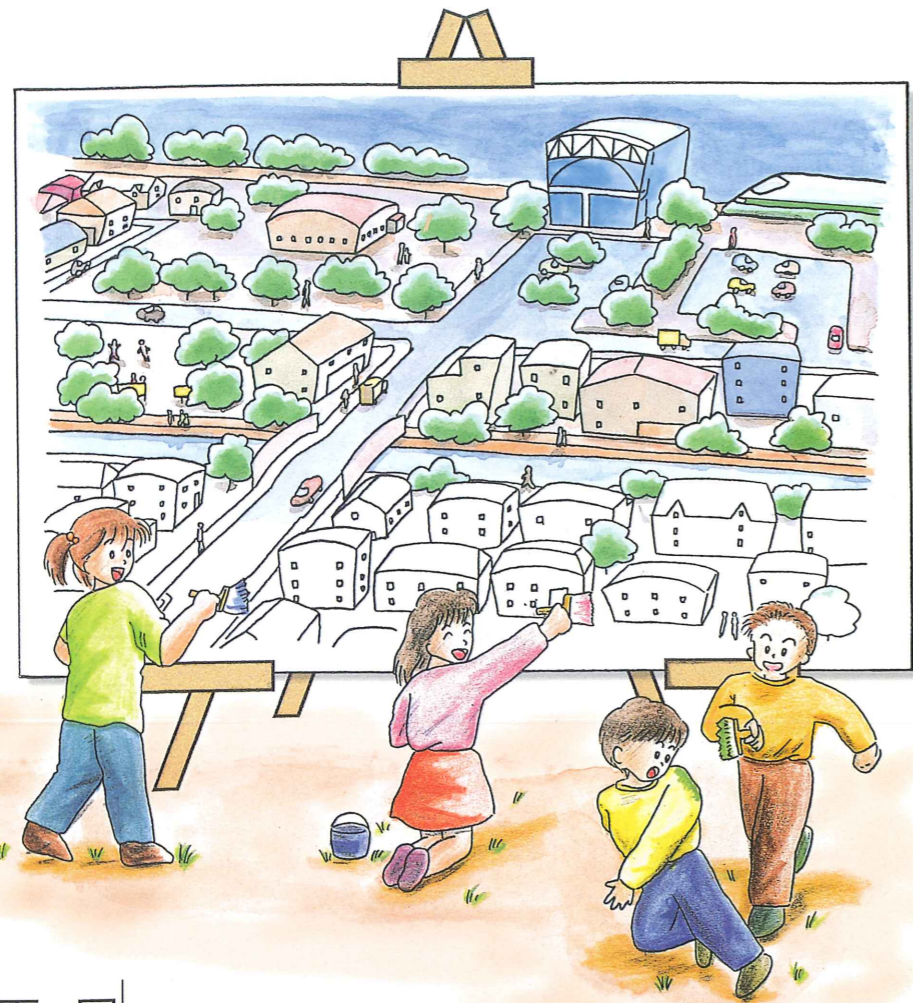
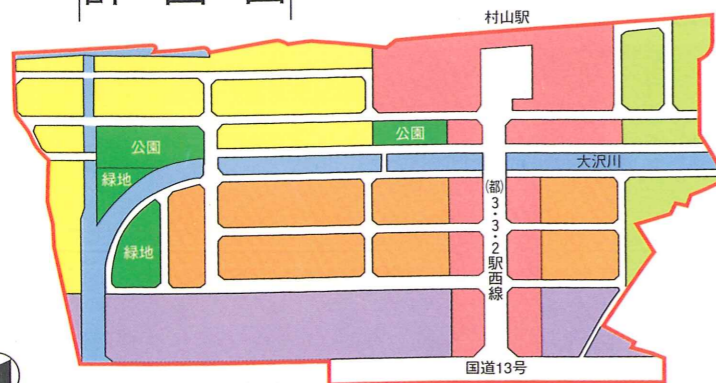


地区計画のしおり

# 村山市駅西地区



計画図



地区の区分	
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#90EE90;"></span>	一般住宅A地区
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#FFFF00;"></span>	一般住宅B地区
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#FFA500;"></span>	業務地区
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#FF0000;"></span>	駅西通り地区
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#800080;"></span>	沿道業務地区
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border:1px solid red;"></span>	駅西地区地区計画区域

## 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、都市計画課にお問い合わせください。

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をいいます。
(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、塀、門、看板などが含まれます。
(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	建築物の屋根や外壁の形・色などを変えたり広告塔や看板などを変える場合をいいます。

## 届出の種類

- 地区計画の区域内における行為の届出書 … 2通(届出用紙は都市計画課にあります。)
- 設計図書 …………… 2通
- 壁面の位置及び盛土高立会い申請書 …………… 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	1/2,500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	1/2,500以上	方位、道路及び目標となる地物を表示
	配置図	1/200以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示 敷地境界からの距離を記入
	平面図 立面図	1/100以上 1/100以上	各階のもの(工作物の場合不要) 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	案内図	1/2,500以上	方位、道路及び目標となる地物を表示
	配置図	1/200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	1/100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

## 届 出 先

村山市都市計画課(建築係)

## 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)を提出してください。

お問い合わせは

村山市建設課 村山市中央一丁目三番六号 TEL/0237-55-2111

内線238



# ～人・心・ふれ合いのまち～

駅西地区は、新幹線延伸により新築された村山駅を中心として、土地区画整理事業によって新しく築かれたまちです。地区計画は、地区のみなさんがルールを守り、住みよいまちづくりをすすめるための制度です。

名称		駅西地区 地区計画
位置		村山市大字楯岡字楯岡西の一部、字小谷地の一部、字道田の一部、楯岡新町一丁目の一部、楯岡俵町の一部
面積		16.1ha
地区計画の目標		この地区は、山形新幹線延伸に対応した駅周辺整備の一環として、村山市の新たな「顔」づくりを推進すべき位置にある。 また、地区の特長となる交通結節機能を活かした都市基盤整備と土地利用の誘導を図るため、市施行による土地区画整理事業を行うことにより、村山駅を中心とする東西の交流促進と一体的で質の高い都市空間の創出が可能となる。更に、山形中央自動車道村山ICの整備に伴い、将来の市街地再編に向けた重要な礎となることが期待される。 従って、本地区においては、国道13号と鉄道及び双方を結ぶアクセス軸を骨格として、流通業務、商業サービス、公益機能等の都市機能の適正配置に努めながら、地区中央を南北に流れる大沢川を都市環境軸に位置づけ、「心ゆたかな故里村山」における潤いと賑わいのある交流拠点として、『人、心、ふれ合いのまち』をテーマとする街づくりをめざす。
土地利用の方針		<ol style="list-style-type: none"> <li>① 一般住宅A地区、約1.4ha（第二種中高層住居専用地域） 居住環境の保全を原則に、隣接する既存市街地との整合を図りながら、地区内外の都市的土地利用の増進を高めることに努める。</li> <li>② 一般住宅B地区、約3.8ha（第二種住居地域） 地区の利便性を活かした都市型住宅と、ある程度の商業サービス・業務施設の混在を許容しながら、隣接する地区と調和がとれる住環境の保全に努める。</li> <li>③ 業務地区、約3.9ha（第二種住居地域） 沿道業務地区、駅西通り地区とあわせて、広域交流拠点としての機能強化を図るために面的な交流サービスエリアの形成を積極的に誘導し、住居系土地利用との調和に配慮しながらゆとりある密度と機能純化に努める。</li> <li>④ 駅西通り地区、約3.9ha（近隣商業地域、約3.4ha、準工業地域、約0.5ha） 駅西口の周辺及び都市計画道路駅西線の沿道を中心に、広域的な顔となる環境と景観づくりを推進するため、公共・公益施設をも含めて都市のシンボルとなるデザイン性などを導入するよう努め、高い品位と豊かな個性をもった村山市の玄関口として賑わいのある交流地区とする。</li> <li>⑤ 沿道業務地区、約3.1ha（準工業地域） 国道13号沿道の立地条件を活かした自動車関連サービス、流通業務施設等の誘導を中心に土地利用を図り、将来の顔としての沿道の街並み及び沿道環境に配慮した誘導・規制を行って、併せて道路環境の向上に努める。</li> </ol>
建築物の整備方針		<ol style="list-style-type: none"> <li>① 建築物の整備方針においては、ゆとりある秩序を形成するため建築物用途の誘導・規制をしながら、建築物と敷地の関係や緑化などについては、一貫性のある街づくりが行われるよう努め、村山市の都市空間モデル地区をめざす。</li> <li>② 地区全体にわたっては、中低層市街地の形成を基本としてゆとりある明るい街並みを整備し、故里の玄関口として周囲のスカイラインを取り込みながら、駅やシンボルロード及び河川の景観との調和が図れるよう努める。 従って、用途地域の建築制限に加えて、敷地規模の制限、壁面の位置の規定により、居住環境の保全と緑豊かでおおらかな都市空間の創出に努める。</li> <li>③ 景観形成や防災面から、緑化空間の増進と塀や柵の倒壊防止のための制限を設け、建築物等と自然との調和を推進する。また、雨水の地下浸透を促進する。</li> <li>④ 一般住宅地区は、上記のほか看板、ネオンサイン等の誘導・規制を図る。 また、生活環境の保全を基本とした日常性を勘案して、隣接する交流サービス地区との明確な区分・誘導に努める。</li> <li>⑤ 道路の有効幅員の確保を図るため、電力柱及び電話柱は民地内建柱とする。</li> </ol>

区域の整備・開発及び保全に関する方針

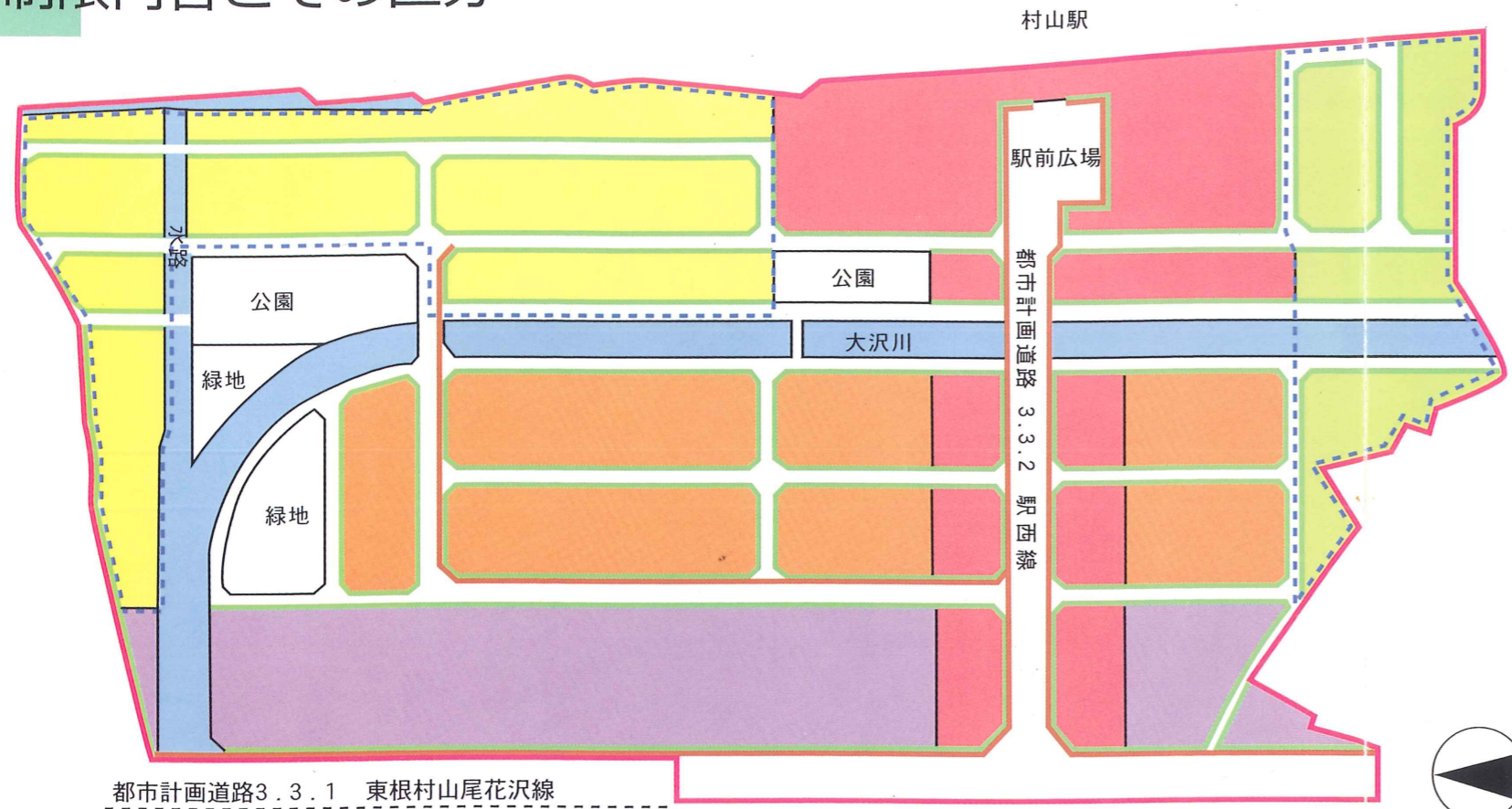
●都市計画決定 平成12年4月12日村山市告示第26号

●区域内における建築物の制限に関する条例 平成12年4月21日施行  
(用途の制限、敷地面積の最低限度・壁面の位置の制限)

地区の区分	区分の名称	一般住宅A地区	一般住宅B地区	業務地区	駅西通り地区	沿道業務地区
	区分の面積	約1.4ha	約3.8ha	約3.9ha	約3.9ha	約3.1ha
建築物等の用途の制限		(建築できないもの) 畜舎	(建築できないもの) (1) ゴルフ練習場、バレーボール練習場その他これらに類する運動施設 (2) カラオケボックスその他これらに類するもの (3) 麻雀屋、パチンコ屋等その他これらに類するもの (4) 自動車教習所 (5) 畜舎	(建築できないもの) (1) ゴルフ練習場 (2) 自動車教習所 (3) 畜舎	(建築できないもの) (1) 都市計画道路・駅西線に面する専用住宅・長屋・共同住宅これらに類するもの(前面道路に面する1階部分を店舗・事務所等に利用する場合を除く。) (2) ゴルフ練習場 (3) 自動車教習所 (4) 倉庫業を営む倉庫 (5) 畜舎 (6) 工場(建築基準法別表第2(リ)項第3号に掲げる工場)	(建築できないもの) (1) 専用住宅(都市計画道路東根村山尾花沢線の境界から30m以内の区域に限る。) (2) ゴルフ練習場 (3) 自動車教習所 (4) 倉庫業を営む倉庫 (5) 畜舎 (6) 工場(建築基準法別表第2(リ)項第3号に掲げる工場)
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、沿道業務地区は300㎡以上その他の地区は200㎡以上でなければならない。ただし、土地区画整合法第98条第1項の規定による仮換地指定された土地でこの規定に適合しないものは、この限りでない。				
	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1.2m以上とする。	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。	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。	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1.2m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以下の庫車・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(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 床面積に算入されない出窓 ④ 歩道に接する土地(道路境界線までの距離は、1.0m以上とすることができる。) ⑤ 土地区画整合法第98条第1項の規定による仮換地指定された土地で200㎡未満のもの(隣地境界線までの距離は、1.0m以上とすることができる。) ⑥ 敷地の奥行きが15m未満のもの(道路境界線までの距離は、1.0m以上とすることができる。)				
建築物の形態又は意匠の制限	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低の高さから50cm以下とする。ただし、前面道路の傾斜角度が大きい等特別の事情がある場合の建築物の地盤面の高さは、前面道路等の最高の高さから15cm以下とする。					
垣又は柵の構造の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 本地区内にある施設以外の施設のための広告塔、広告板及び案内板等は設置することができない。ただし、公共的なものについては、この限りでない。</li> <li>(2) 建築物の屋根の色彩は、原色を避け、周辺環境に配慮した落ち着いた色調とする。</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 垣又は柵の構造は、生け垣又はフェンス等とする。また、垣又は柵の高さは前面道路面から1.5m程度とする。ただし、道路境界から1.5m以上離れた部分はこの限りでない。</li> <li>(2) 土留、擁壁、フェンス・柵等の基礎の高さは、敷地と接する前面道路の最低の高さから70cm以下とする。ただし、前面道路の傾斜角度が大きい等特別の事情がある場合は、前面道路等の最高の高さから35cm以下とする。ただし、公共施設(調整池等)で安全上やむを得ないと認められるものは、この限りでない。</li> </ol>					

# 地区整備計画の概要 村山市駅西地区

## 制限内容とその区分



## 制限内容の要旨

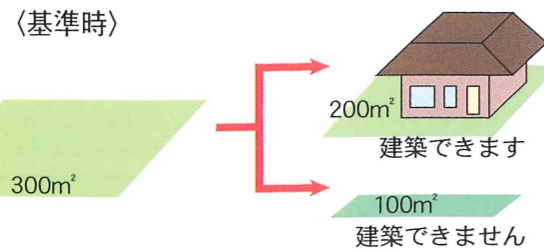
区分	一般住宅A地区	一般住宅B地区	業務地区	駅西通り地区	沿道業務地区
用途地域	二中高住居	二種住居	二種住居	近隣商業 準工業	準工業
想定施設	戸建住宅 中層集合	住居全般	低層住居 併用住居	中層店舗 公共公益	沿道店舗・業務
建築物の 用途制限	畜舎	ゴルフ練習場 カラオケボックス パチンコ屋 自動車教習所・畜舎	ゴルフ練習場 自動車教習所 畜舎	専用住宅 ゴルフ練習場 自動車教習所 倉庫業倉庫・畜舎	専用住宅 ゴルフ練習場 自動車教習所 倉庫業倉庫・畜舎
敷地面積の 最低限度	200㎡				300㎡
壁面位置の 制限	前面道路境界より1.5m以上 (ただし、歩道については1.0m以上)				前面道路より1.5m以上 隣地境界より1.2m以上
	隣地境界より1.2m以上		隣地境界より1.0m以上		
形態・意匠の 制限	広告・看板の制限、屋根の色調				盛土高0.5m以下
	車庫等については、前面道路境界より1.0m以上、隣地境界より0.5m以上				
垣又は柵の 構造の制限	道路に面する部分については、植栽又は柵とする 柵等の基礎高は0.7m				

《地区整備計画の基本視点》

1. 駅舎周辺 ……「都市の顔、玄関」となることから、橋上駅からの景観を重視する。
2. シンボルロード ……上記と同様。更に歩行者からの視点を重視。歩道との一体的な空間形成。
3. 道路・川沿い ……緑地空間との調和のため、美観風致の向上を重視して植栽推進、壁面位置の制限等。

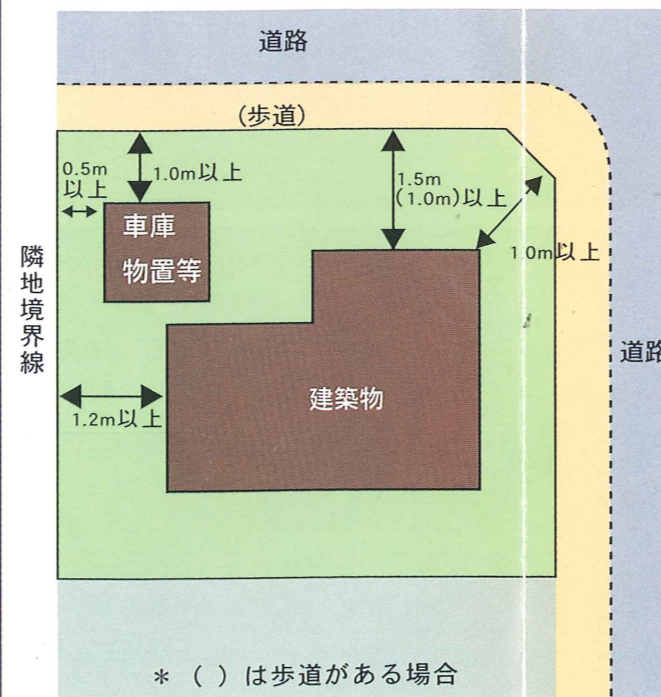
## 敷地面積の最低限度

《例》

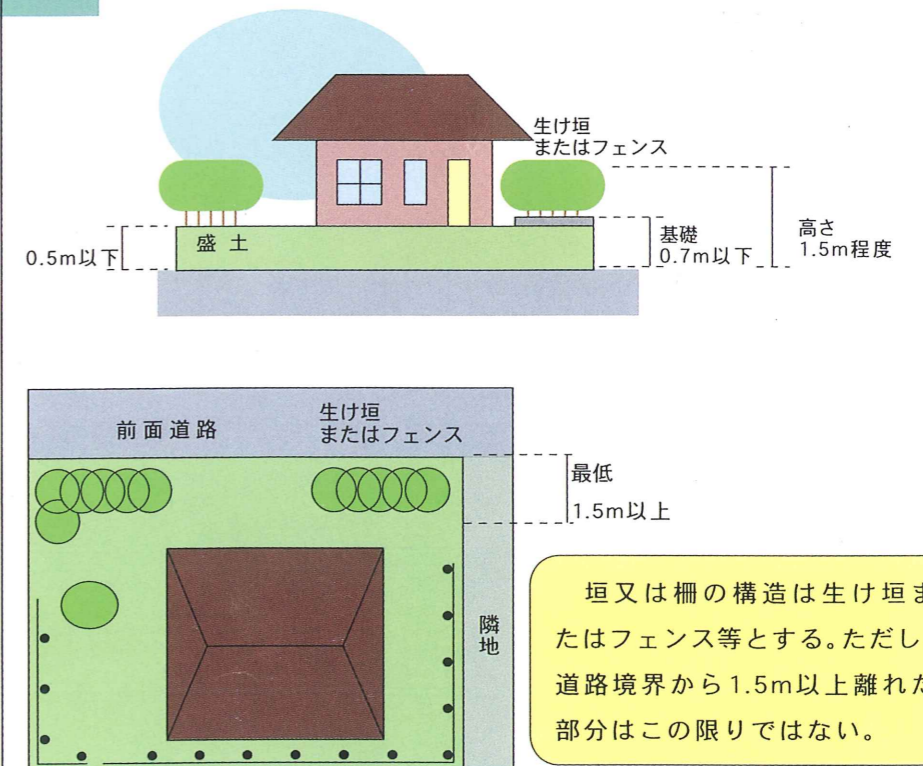


基準時に200㎡以上(沿道業務地区は300㎡以上)あった土地を基準時以降分割し、あらたに200㎡未満(沿道業務地区は300㎡未満)となった土地については、建築物を建てることはできません。

## 壁面位置の制限



## 盛土高さ・垣又は柵の構造の制限



# 届出の書き方

地区計画の区域内における行為の届出書

平成〇〇年〇〇月〇〇日

村山市長 殿  
届出者 住所 村山市中央1丁目3番6号  
氏名 村山 一郎

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  
建築物の形態又は意匠の変更

記 (〇街区 〇番)

1 行為の場所 村山市 〇〇〇〇〇〇  
2 行為の着手予定日 平成〇〇年〇〇月〇〇日  
3 行為の完了予定日 平成〇〇年〇〇月〇〇日  
4 設計又は施行方法 請負

(1) 土地の区画形質の変更	区画の面積	330 m <sup>2</sup>	
(2) 建築物の建築又は工作物の建設の概要	(イ) 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)	
	(ロ)		
	①敷地面積		330 m <sup>2</sup>
	②建設又は建設面積	165 m <sup>2</sup>	165 m <sup>2</sup>
	③延べ面積	220 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>
	④高さ(地盤面から)	m	住宅専用
	⑤又は柵の構造	生け垣	(地盤面から 1.5 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 <sup>2</sup>	
	(ロ) 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		

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うときは、一の届出書によることができる。

壁面の位置及び盛土高立会い申請書

平成〇〇年〇〇月〇〇日

村山市長 殿  
届出者 住所 村山市中央1丁目3番6号  
氏名 村山 一郎

村山市地区計画の区域内における建築物の壁面の位置・盛土の立会いを受けたいので申請します。

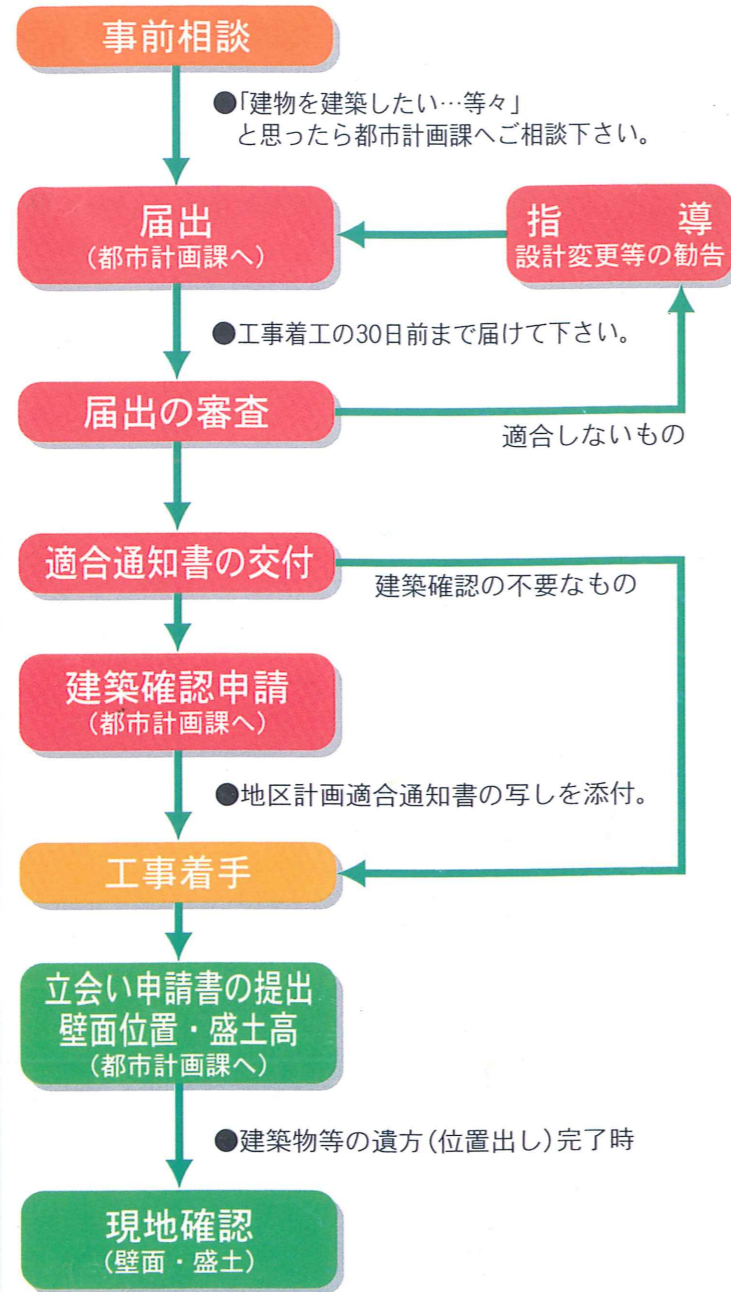
地区名	村山市駅西地区
1 建築主住所氏名	村山市中央1丁目3番6号 村山一郎 TEL 0237 55-2111
2 設計者住所氏名	村山市基点5番1号 基点設計 TEL 0237 55-3000
3 施工者住所氏名	TEL "
4 建築場所	村山市 〇〇〇〇〇〇 (〇街区 〇番)
5 地区区分	一般住宅A地区・一般住宅B地区・業務地区・駅西通り地区 沿道業務地区
6 遣方完了年月日	平成〇〇年〇〇月〇〇日 (午前・午後 〇〇時)
7 盛土完了年月日	平成〇〇年〇〇月〇〇日 (午前・午後 〇〇時)
立会い年月日及び立会者の職氏名	※ 平成 年 月 日 受 ※ 付

※ 上記について、地区計画の規程に適合していることを確認しました。  
平成 年 月 日

村山市長

注) 遣方完了年月日～ 盛土完了後で遣方(位置出し:土木工事で、「丁張り」をいう。)を設定する日。  
・盛土完了年月日～ 設計地盤面の盛土が完成する日。  
・壁面位置及び盛土高立会い申請は、盛土完了後で遣方を設置した時点で申請して下さい。  
・※印の欄は、記入しないで下さい。

# 手続きの流れ (届出から工事着工まで)



MURAYAMA