

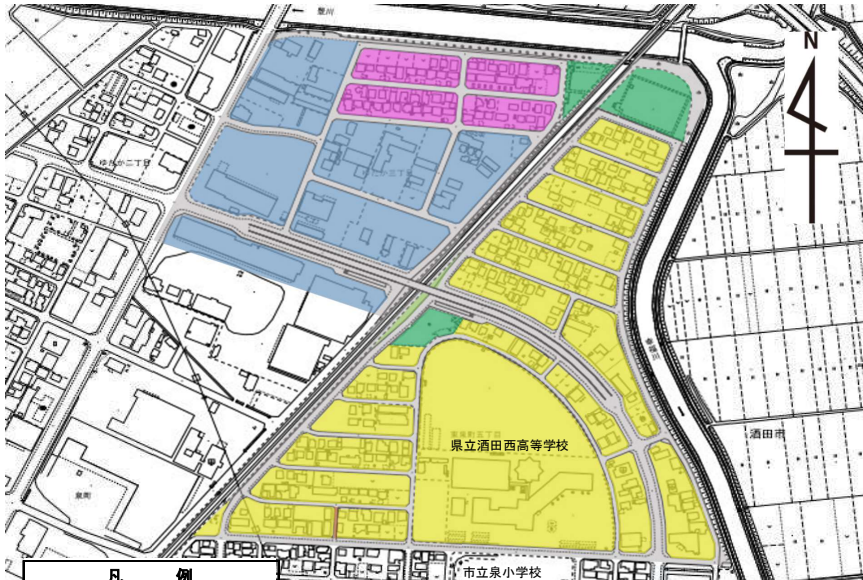
酒井新田地区計画(東泉地区)の方針

酒田市地区計画

酒井新田地区計画 [東泉地区]

酒井新田地区は、土地区画整理事業により開発された際に、より良い環境と地域づくりを進めるため、『地区計画』という制度を導入しています。地区計画は都市計画法に基づいて定める計画で、建築物等の建て方や作り方等に一定のルールを設けて、まちづくりを進めていこうという制度です。

位置	酒田市大字酒井新田 字二番割の一部、字北割の一部、字大割の一部、字下十六割の一部、字正龍寺割の一部、 字上十六割の一部、字沼田の一部、字一番割の一部、字カツキ田の一部、東泉町3丁目の一部、東泉町4丁目の一部	
面積	約32.0ha	
地区の整備・開発・保全の方針	地区計画の目標	鳥海山を一望し、水辺環境に恵まれた当該地区に、土地区画整理事業を導入するにあたり、用途地域にあわせた業務施設等の適切な配置を促進しつつ、生垣等を利用し、緑豊かな暮らしやすい環境を整備します。
	土地利用の方針	土地利用については次の3つに区分します。 ・住宅地区：専用住宅を主体とした閑静な住宅地区として整備します。 ・業務地区：店舗、事務所、軽工業施設を主体とした業務地区として整備します。 ・準業務地区：小規模な店舗、事務所、軽工業施設を主体とし、住居も立地可能な準業務地区として整備します。 なお、景観に配慮するため、盛土を規制し、建築物の地盤面は、前面道路の路面より30cmを超えないこととします。
地区施設の整備方針	地区内の区画道路及び公園等については、土地区画整理事業により整備されるので、これら地区施設の機能の維持、保全を図ります。	
建築物等の整備方針	1 住宅地区は専用住宅を主体とし、かき又はさくの構造の制限により、緑豊かなまちなみの形成を図ります。 2 業務地区は、商業店舗、事務所等の建築を誘導します。 3 良好な市街地を形成し、その維持・保全のために建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及びかき又はさくの構造の制限を定めます。	



東泉地区整備計画

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		区域道路	区画道路(幅員6~35.0m) 歩行者専用道路(幅員4~6m)	公園及び緑地	街区公園(約1.3ha) 緑地(約0.2ha) いずれも計画図表示のとおり
	地区の区分	区分の名称 区分の面積	住宅地区 約20.0ha	業務地区 約9.0ha	準業務地区 約3.0ha	
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限 (建築できない建築物等)		1 ゴルフ練習場、パッティングセンター 2 自動車修理工場(ただし、都市計画道路に面する敷地についてはこの限りではない) 3 洗車施設 4 畜舎 5 専用車庫・専用資材置き場 6 原動機を使用するかじ業及び大工事業 7 本地区内にある施設以外の広告塔、広告板及び案内板(ただし、公的なものは除く)	1 バチンコ屋、マージャン屋 2 ゴルフ練習場、パッティングセンター 3 バチンコ屋、マージャン屋 4 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール 5 劇場、映画館、演芸場、観覧場(客席の面積200㎡以上のもの) 6 原動機を使用する工場で作業所の床面積の合計が150㎡を超えるもの 7 本地区内にある施設以外の広告塔、広告板及び案内板(ただし、公的なものは除く)	1 ゴルフ練習場、パッティングセンター 2 畜舎 3 バチンコ屋、マージャン屋 4 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール 5 劇場、映画館、演芸場、観覧場(客席の面積200㎡以上のもの) 6 原動機を使用する工場で作業所の床面積の合計が150㎡を超えるもの 7 本地区内にある施設以外の広告塔、広告板及び案内板(ただし、公的なものは除く)	
	建築物の敷地面積の最低限度		230㎡	500㎡	230㎡	
	壁面の位置の制限		1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界までの距離は1.5m以上とする。 (軒高2.3m以下の車庫及び物置で床面積が5㎡以内のものについては、道路境界までの距離を0.5m以上とする。) ただし、道路の隅切部分については、道路境界から1.5mに満たない外壁面の延長の合計が3m以内の場合は、その部分については道路境界からの壁面後退を1m以上とすることができるものとする。 2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界までの距離は1.0m以上とする。 (軒高2.3m以下の車庫及び物置で床面積が5㎡以内のものについては、隣地境界までの距離を0.5m以上とする。)			
かき又はさくの構造の制限		かき又はさくの構造は、生垣又は透視可能な1.5m以下の木製及び金属のさくとする。基礎の高さは、前面道路の路面より60cmを超えないこととする。 ただし、次に挙げるものはこの限りではない。 1 門 2 その他市長が特別な事情があると認めたもの				
備考		この制限は都市計画決定告示の日前に、現に存する建築物等若しくはその敷地又は現に工事中の建築物等若しくはその敷地については適用しない。ただし、都市計画決定後であっても公共上必要な建築物については適用除外とする。 本地区においては、盛土規制を定める。建築物の地盤面は、前面道路の路面より30cmを超えないこととする。				

凡 例	
	住宅地区
	業務地区
	準業務地区
	公園
	歩行者専用道路
	街 路
	緑 地

※実際の境界を示しているものではありません。詳細は都市デザイン課までお問合せください。
※背景図面はH24当時のものに、主要な路線の変更等を反映させたものです。

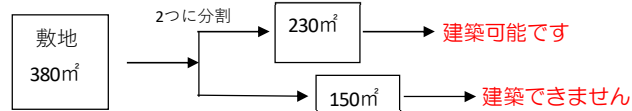
■建築物等の用途の制限

工場、店舗、住宅などの建築物の使いみちを『建築物等の用途』といいます。用途の制限がある地区を『用途地域』といい、地域ごとに異なる制限があります。用途地域内では、制限に合わない建築物は建てることができません。この地区では静かな住環境を守るため、用途地域の制限のうえに、さらに制限があります。

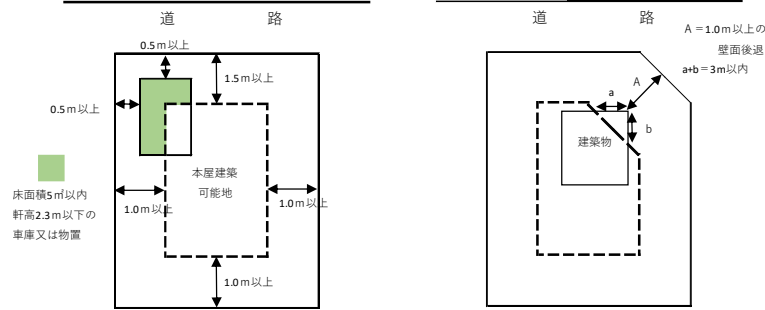
■建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限

防災上危険な住宅の過密化を防ぎ、ゆったりとした敷地面積を確保するため、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限があります。最低限度を下回る敷地には、建築物は建てられません。壁面の位置の制限は、道路境界、隣地境界から建築物の壁までの距離の最低限度で、距離が大きいほどゆとりのある敷地となります。隣の敷地のぎりぎりに寄せて建てることはできません。

○敷地面積の最低限度 例) 住宅地区 最低面積 230㎡の場合

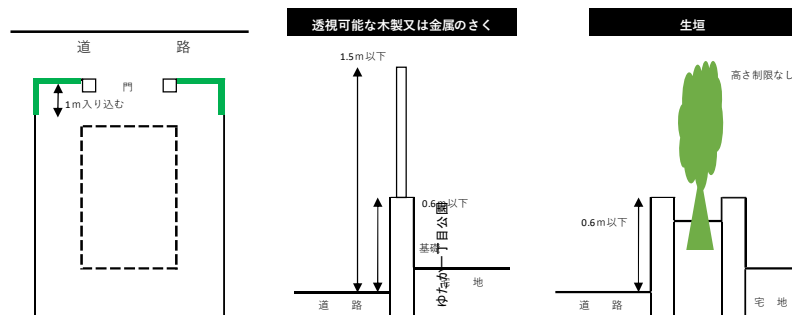


○壁面の位置の制限



■かき又はさくの構造制限

防災上、景観上からも人にやさしいまちなみをつくるため、下記又はさくの構造の制限があります。道路の面する部分などに石垣、ブロック塀は建築できません。市では緑を増やすため、原則として生垣の植栽をお願いします。



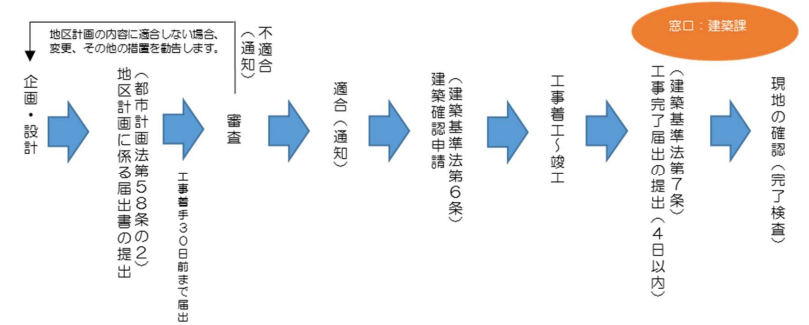
山形県酒田市本町 2-2-45
酒田市 都市デザイン課 都市計画係 0234-26-5746

地区計画の届出の方法について

酒田市では、届け出の内容が、この地区計画に適合しているか否かを審査し、適合していない場合に、勧告し、設計等の変更をお願いすることになります。

次のような場合には届け出が必要です

- ・土地の区画形質の変更(切土、盛土、区画等の変更)
- ・建築物の建築(新築、増築、改築、移転)
移転/同一敷地内で移設すること。他地域への移設は新築となります。
10㎡以内の増築、改築、移転は建築確認申請は必要ありません。
- ・工作物の築造(かき、さく、へい、門、広告塔、広告板、案内板など)
- ・建築物の用途を変更する場合



問い合わせ先

- ◆届出に関すること
酒田市建築課確認審査係
TEL: 0234-26-5749
- ◆地区計画に関すること
酒田市都市デザイン課都市計画係
TEL: 0234-26-5746