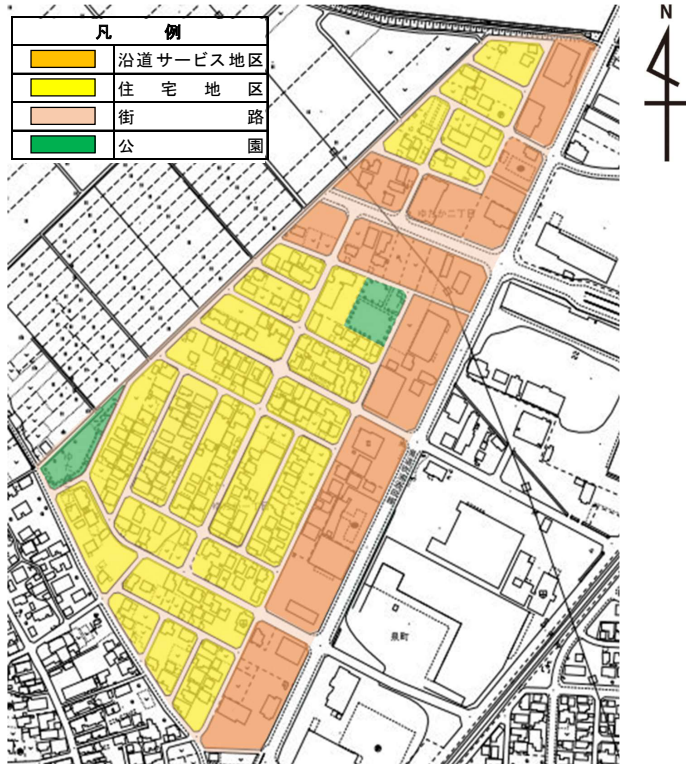


酒田市地区計画

酒井新田地区計画 【にしの地区】

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。



※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、主要な路線の改変等を反映させたものです。

酒井新田地区計画(にしの地区)の方針

位置	山形県酒田市大字酒井新田字 カツキ田の一部、字沼田の一部、字一番割の一部、字與世田の一部、字三番割の一部、 字井皿下の一部、字塚中の一部、字塚ノ下の一部、字屋敷添の一部、字屋敷割の一部
面積	約 18.9ha
地区の整備・開発・保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>鳥海山や豊川等の景観に恵まれた本地区を、土地区画整理事業により、良好な市街地の形成を図ります。酒田市中心街より本地区を経て、国道 7 号に接続する都市計画道路豊里十里塚線沿いを、近隣住民のための店舗や事務所の展開する沿道サービス地区とし、その背後に広がる住宅地は、生垣の推進により緑溢れるまちなみとして整備します。</p> <p>土地利用の方針</p> <p>土地利用については次の 2 つに区分します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・沿道サービス地区：店舗や事務所を主体とした沿道サービス地区として整備します。 <p>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 30 cm を超えないこととします。</p> <p>地区施設の整備方針</p> <p>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しますので、これら都市施設の機能の維持、保全を図ります。</p> <p>建築物等の整備方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 都市計画道路豊里十里塚線、東京町古湊線沿いは沿道サービス地区として、商業店舗、事務所等の建築を誘導します。 3 良好な市街地の形成、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。

西野地区整備計画

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 6~11m) 歩行者専用道路(幅員 4~5m)	公園	街区公園(約 0.6ha) 2箇所は計画図表示のとおり
	建築物等に関する事項	地区区分	区分の名称 住宅地区	約 11.9ha	沿道サービス地区	約 7.0ha
	区分の面積					
	建築物の用途の制限 (建築できない建築物等)		1 本地区内にある施設以外の広告塔、広告版及び案内板(ただし、公的なものは除く)		1 ゴルフ練習場、バッティングセンター 2 畜舎 3 本地区内にある施設以外の広告塔、広告版及び案内板(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㎡		330㎡	
	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は 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。			
	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 60 cm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られたもの			
	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 30 cmを超えないこととする。			

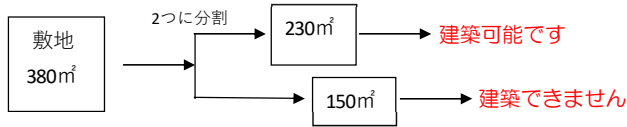
■建築物等の用途の制限

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。

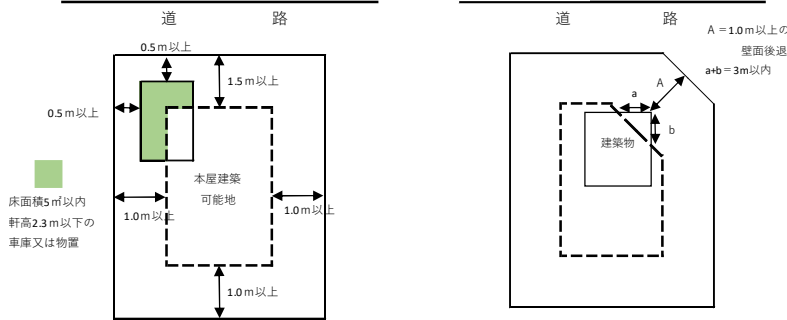
■建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限

防災上危険な住宅の過密化を防ぎ、ゆと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。最低限度を下まわる敷地には、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

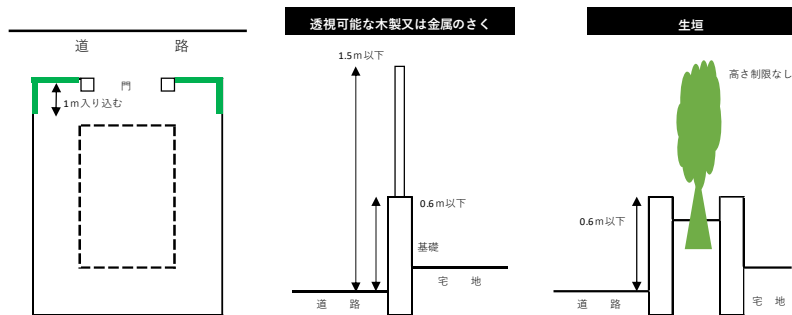


○壁面の位置の制限



■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。

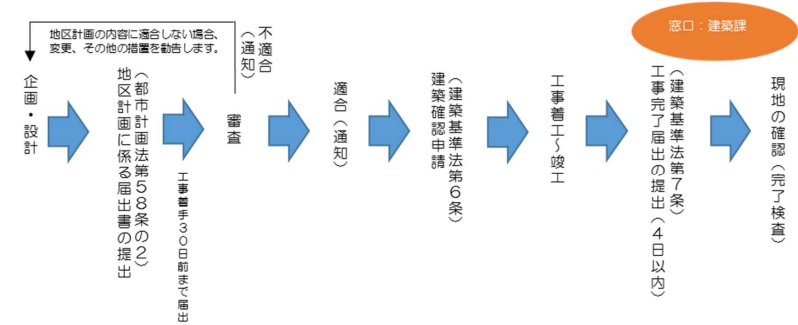


地区計画の届出の方法について

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

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