大山駅東地区地区計画の概要
[告示：平成27年12月25日、変更：令和6年12月20日] ⑯

■建物の建築（新築・増改築等）、工作物の築造などを行う場合は、「届出」が必要です。

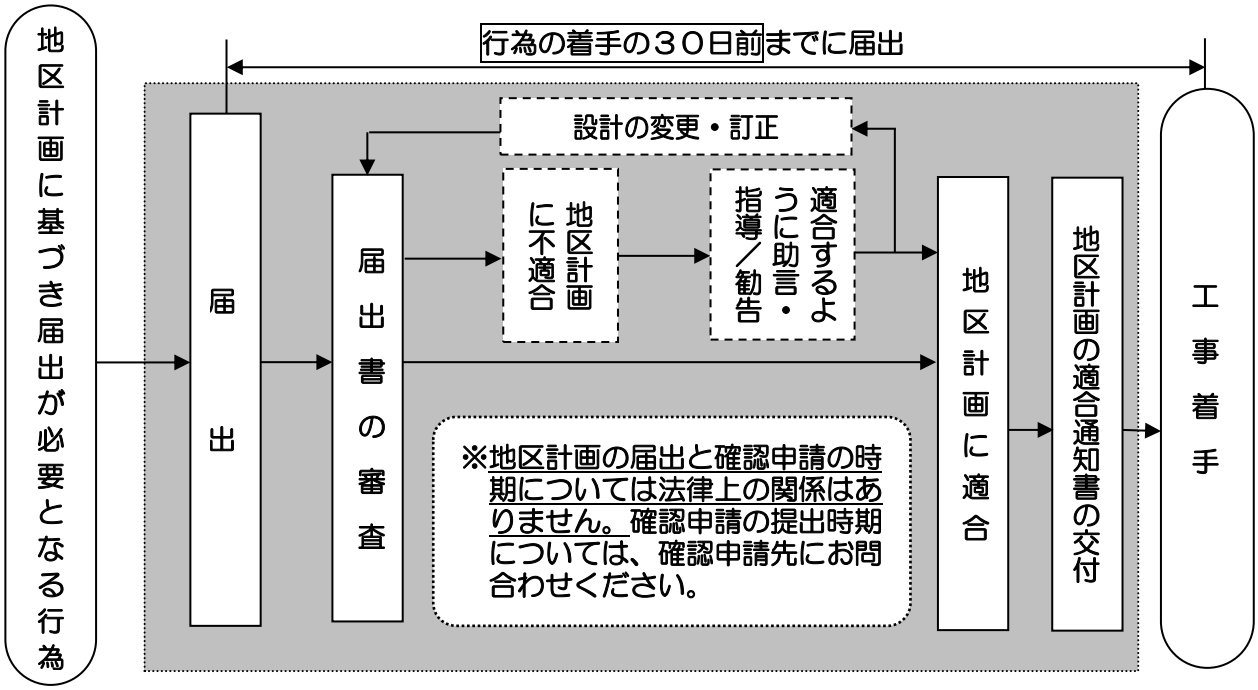
地区計画の区域内では、都市計画の告示日以降に、建物の建築（新築・増改築等）、工作物の築造などを行う際は、行為に着手する３０日前までに区長に届出が必要です。（都市計画法第５８条の２）

■届出が必要となる行為：地区計画の区域内で届出が必要となる行為は次のとおりです。

① 建築物の建築(新築、増改築、移転など)
② 工作物の建設(広告塔などの広告物、擁壁の築造など)
③ 建築物の用途、形態又は意匠の変更（外壁の塗替えも含む）
④ 土地の区画・形質の変更（切土や盛土、道路や宅地の造成など）

■地区計画の届出手続きの流れ

区は、届出の内容を審査し、「地区計画」に適合している場合は適合通知書を交付します。
なお、地区計画に適合しない場合は、助言、指導又は勧告をすることがあります。



＜※１　届出の時期＞

○行為に着手する３０日前までに届出が必要です。届出内容を変更する際は、変更部分の行為に着手する３０日前までに変更届出が必要です。

＜※２　届出書・地区計画の詳細パンフレット＞

○届出書等の様式・地区計画の詳細パンフレットは、区のホームページよりダウンロードできます。
○区ホームページのトップページから、検索キーワード「地区計画（１）概要・適用地区」、「ページ番号 1014855」又は右記 QR コードより、検索いただき、添付ファイルをダウンロードしてご利用ください。

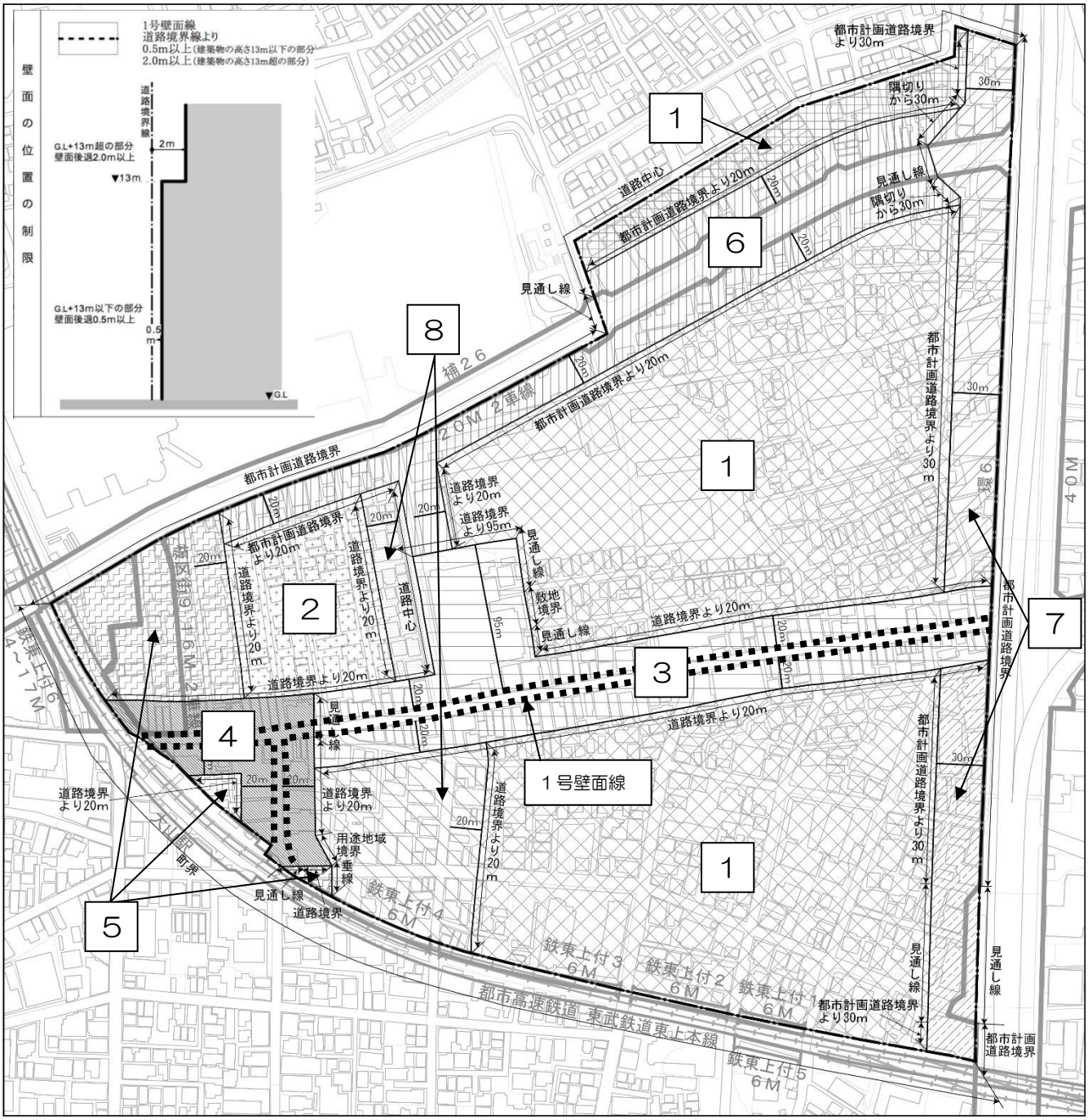
＜標準処理期間＞

○届出された内容を各地区の目標、各方針、地区整備計画等に照らし合わせ、その内容が適合しているかを審査します。適合通知書交付までの標準的な処理期間は概ね１５開庁日です。

＜注意事項＞

○地区計画の届出は、届出された順に審査を行います。標準処理期間で審査を行うため、処理期間を短縮することはできません。
○地区計画の内容に不適合で、指導・助言に従わず、行為着手予定日までに是正されない場合、適合通知書の交付はできません。

■　地区の区分・壁面の位置の制限



住　宅　地　区　①	1	補助 26 号線沿道地区	6
住　宅　地　区　②		山手通り沿道地区①	7
駅前周辺住宅地区	2	山手通り沿道地区②	
遊座大山商店街地区	3	近隣商業地区①	8
駅　前　地　区　①	4	近隣商業地区②	
駅　前　地　区　②	5		

建築物等の整備について（建築のルール）

地区計画は、建築行為等の着手３０日前までに届出が必要です。

地区の区分								地区計画の概要
1	2	3	4	5	6	7	8	
［性風俗店］ ●	●	●	●	●	●	●	●	**①建築物等の用途の制限** 良好な住環境や健全な商業環境の形成を図るため用途の制限を定めます。
［馬券場・パチンコ店　※住宅地区①除く］ ●	●	●	●	●	●	●	●	
［マージャン、カラオケ等　※住宅地区①除く］ ●	●							
［遊座大山商店街に面する建物の１階の住宅不可］		●	●					
		●						**②容積率の最高限度** 合理的な土地利用を図るため、２ページに示す１号壁面線が定められている敷地の容積率を 400%定めます。 ただし、山手通りの道路境界線から 30mの区域内は指定容積率通りです。
			●					都市計画に定められた指定容積率（500%）と、下記計算式で算出される容積率のうち、小さいほうの数値を適用します。 容積率＝道路状空間×用途地域ごとの係数 ※道路状空間は、道路幅員と壁面後退距離の合計値 ※商業地域の係数（対象地区）は 0.6
		●	●					**③建築物の敷地面積の最低限度** 合理的な土地利用を図るため、敷地面積の最低限度を 50 ㎡に定めます。
●	●							**④壁面の位置の制限** 敷地面積が 60 ㎡以上の場合、隣地境界線から外壁等までの距離は 0.5m以上離して建築しなければなりません。
		●	●					道路境界線から外壁等までの距離は 0.5m以上、高さ 13mを超える部分は 2m以上離さなければなりません。
		●	●					**⑤壁面後退区域における工作物の設置の制限** 安全で快適な歩行環境を確保するため、壁面の位置の制限で定められた壁面線と境界線との間には門・塀・自動販売機等、交通の妨げとなるような工作物は設置できません。
17m ※	－	25m 山手通り 30m以内は 60m	35m	－	－	－	－	**⑥建築物等の高さの最高限度** 健全な地域環境の形成を図るため、建築物の高さの最高限度を定めます。 ※地区の区分１では敷地面積による高さの緩和があります。詳細は計画書をご確認ください。
２，５，６，７，８の地区は高度地区と同数値								

地区の区分								地区計画の概要
1	2	3	4	5	6	7	8	
		●	●					⑦建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 軒・庇・出窓等を、２ページに示す１号壁面線の範囲内にかけることはできません。
●	●	●	●	●	●	●	●	建築物の外壁や工作物等の色は、刺激的な原色を避け周辺と調和した色調とします。
●	●	●	●	●	●	●	●	⑧垣又はさくの構造の制限 道路に面する垣又はさくの構造は生垣またはフェンスとします。
●	●	●	●	●	●	●	●	⑨土地の利用の制限に関する事項 緑豊かでうるおいのある生活環境の実現を図るため、敷地内の樹木の保存や緑化に努めます。