

—ふるさとの香りを感じる街—

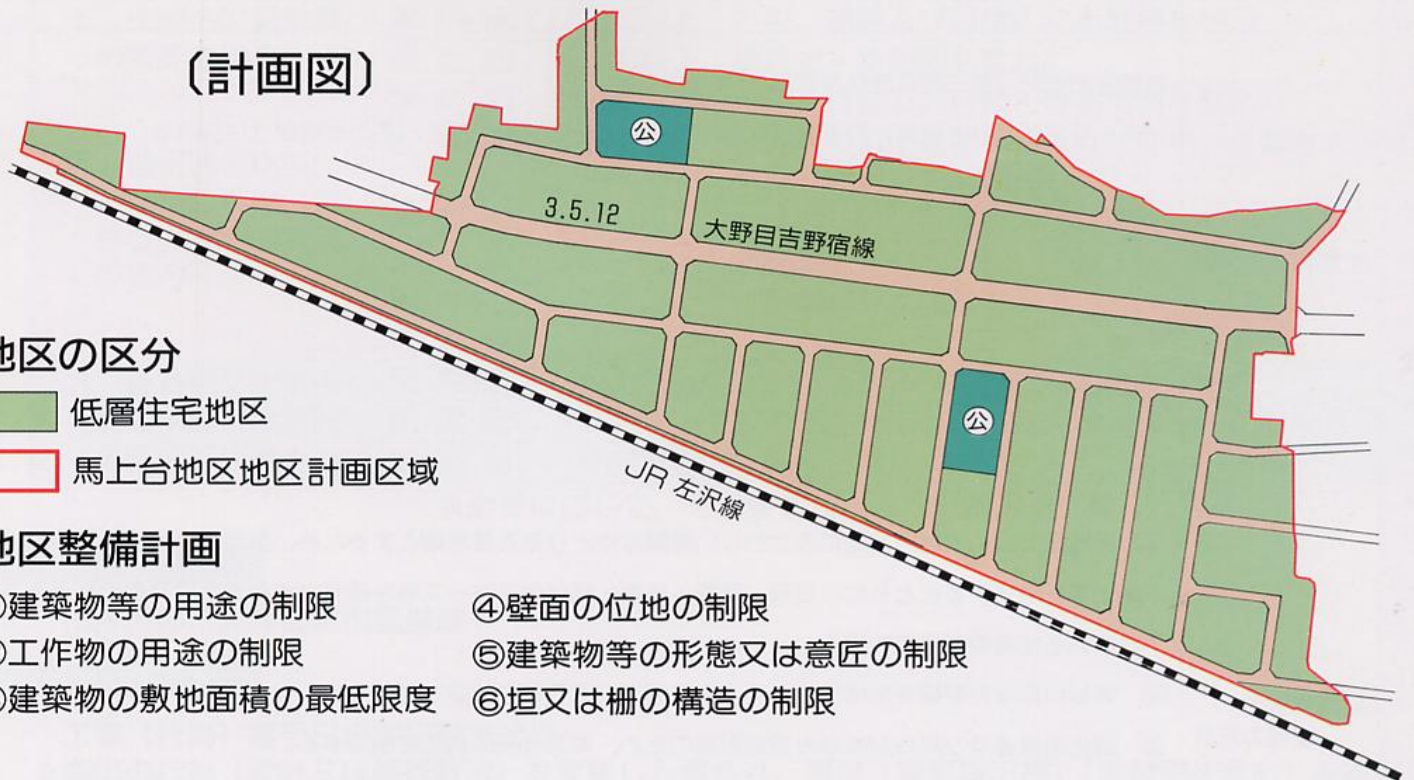
# 地区計画のしおり

## ③馬上台地区



みんなでまちづくりのルールを決める。  
それが地区計画制度です。

(計画図)



### ●地区の区分

低層住宅地区

馬上台地区地区計画区域

### ●地区整備計画

①建築物等の用途の制限

②工作物の用途の制限

③建築物の敷地面積の最低限度

④壁面の位地の制限

⑤建築物等の形態又は意匠の制限

⑥垣又は柵の構造の制限

山形市



# 山形市馬上台地区計画の内容



- 都市計画決定 平成6年10月12日市告示第114号  
変更 平成8年8月5日市告示第131号
- 区域内における建築物の制限に関する条例  
(用途の制限・敷地面積の最低限度・壁面の位置の制限)  
平成6年12月施行 平成8年9月一部改正

## (計画書)

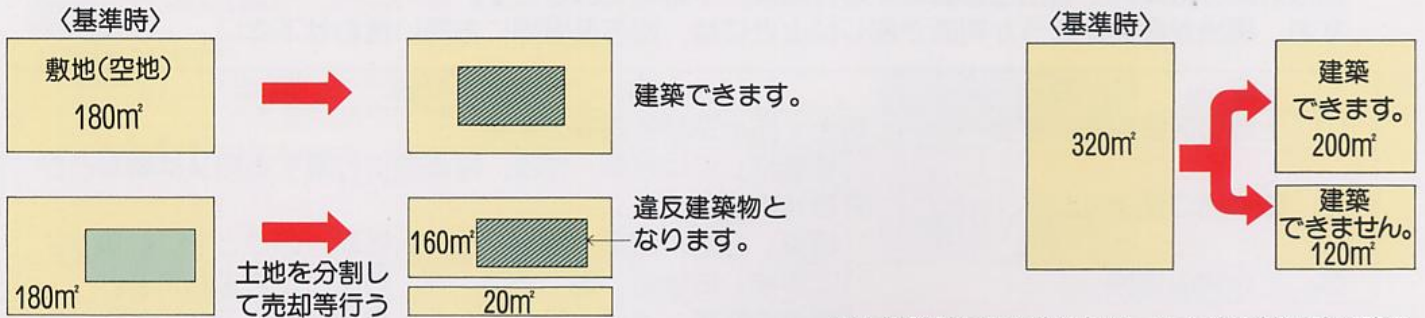
名 称	馬上台地区 地区計画	
位 置	山形市馬上台, 大字陣場字門脇, 大字江俣字陣場村縄, 江南四丁目, 陣場一丁目, 陣場二丁目の各一部	
面 積	約14.0ha	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	<p>本地区の東側は、良好な住宅地が連なり、南側はJR左沢線を境として、一帯が豊かな田園地帯となっている。</p> <p>また、隣接地に旧街道が通り、昔のおもかげを伝えているほか、地区内には、都市計画道路大野目吉野宿線が東西に計画されており、快適で魅力的な新市街地としてのまちづくりが期待されている。</p> <p>そこで、「ふるさとの香りを感じる街」を基本理念とした地区計画の策定により、地区の特性に応じた土地利用を促進し、緑豊かでうるおいのある良好な市街地の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>低層住宅地区（第二種低層住居専用地域、約14.0ha）</p> <p>ゆとりある良好で緑豊かな低層住宅を中心とした住環境の形成と、その維持保全に努める。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>① 当地区については、北国にふさわしい閑静なゆとりある住宅地とするため、敷地細分化等による環境悪化等を防止するとともに、日照・落雪・堆雪・緑化のスペース等が確保された安全で文化的なうるおいのある住環境の形成を図る。</p> <p>② 美しい街なみ景観を形成するため、広告板等の工作物の設置を制限する。</p> <p>③ 緑化の推進及び良好な街なみ景観形成のため、垣又は柵の構造を制限する。</p>

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の 区分	区分の名称	低 層 住 宅 地 区	
			区分の面積	約14.0ha	
		建築物等の用途の制限	(建築できないもの) (1) 畜舎 (2) コインランドリー		
		工作物の用途の制限	(建築できないもの) コイン洗車場		
		建築物の敷地面積の 最低限度	建築物の敷地面積は200㎡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。 ① 土地区画整理法第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 ② 警察官派出所、公衆便所、その他これらに類する建築物で公益上必要なもの		
		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。ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 ① 軒高2.3m以下の車庫・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 道路の角切り部分の建築物（道路境界線から1.5mに満たない外壁面の長さの合計が3.0m以下の場合、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 土地区画整理法第98条第1項の規定による仮換地指定された土地で200㎡以下のもの（隣地境界線までの距離は、1.0m以上とすることができる。） ④ 土地区画整理法第98条第1項の規定による仮換地指定時において、既に建っている建築物で、この規定に適合しないもの ⑤ 土地区画整理事業において、曳家移転をしたもので、この規定に適合しないもの		
建築物等の形態又は意匠の制限	(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（以下「広告物等」という。）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。 (2) ネオンサイン等の光を発する広告物等を設置することができない。 (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、前面道路の最高の高さから15cm以下とする。				
垣又は柵の構造の制限	垣又は柵の構造は、できるだけ生け垣とし、フェンス・鉄柵等を設置する場合は透視可能なものとする。また、生け垣の高さは前面道路面から1.5m程度、フェンス・鉄柵等の高さは前面道路面から1.5m以下とし、基礎の高さは盛土面から20cm以下とする。 ただし、前面道路境界から1.5m以上離れた隣地境界部分については、この限りでない。				



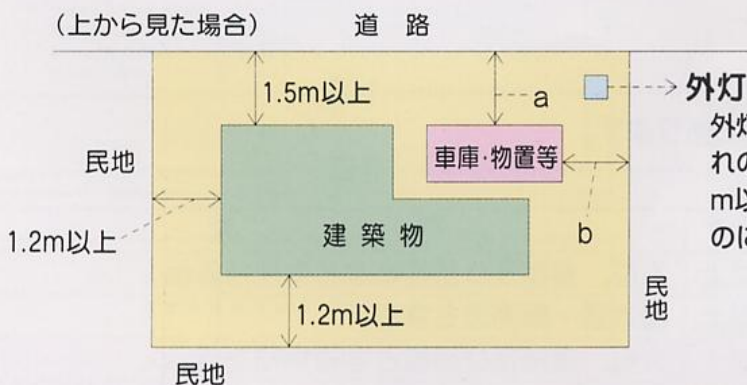
## ●建築物の敷地面積の最低限度

建築物の敷地面積は、200㎡以上なければ建築物を建築することはできません。ただし、基準時（建築条例が施行された日）以前に200㎡未満である土地については、この制限は適用されません。つまり、200㎡未満の敷地であっても建築物は建てられますし、既に建築物が建っている200㎡未満の土地であっても、増築等はもちろん建て替えも可能です。しかし、この200㎡未満の土地を基準時以降、一部を売却したりして、基準時の面積を減らしてしまった場合にはこの特例は認められなくなります。（建築物を建てられなくなりますし、既に建築物が建っている場合には、その建築物は違反建築物となります。）



また基準時に200㎡以上あった土地を基準時以降分割し、あらたに200㎡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。

## ●壁面の位置の制限(外壁から境界までの離れ)



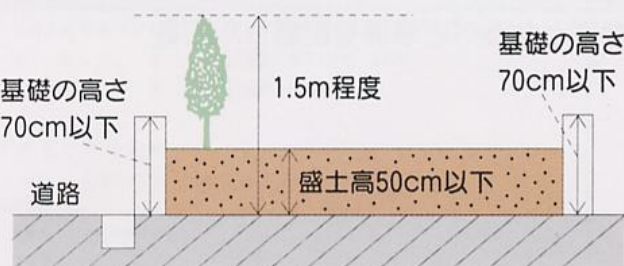
外灯・広告塔については、道路境界及び隣地境界からの離れの制限はありません。ただし、広告看板本体の高さが1.5m以下のもの又は前面を覆うような塀等にも当てはまるものについては事前にご相談ください。

車庫・物置等	a(道路境界まで)	b(民地境界まで)
軒高2.3mを越えるもの	1.5m以上	1.2m以上
軒高2.3m以下のもの	1.0m以上	0.5m以上

車庫・物置等にはカーポート、簡易物置、自転車庫、プロパン庫、受変電設備、水槽、大型冷暖房設備、クーリングタワー、電話ボックス等が含まれます。

## ●盛土高と垣又は柵の構造の制限

### ○生け垣の場合



### ○フェンス・鉄柵等の場合

