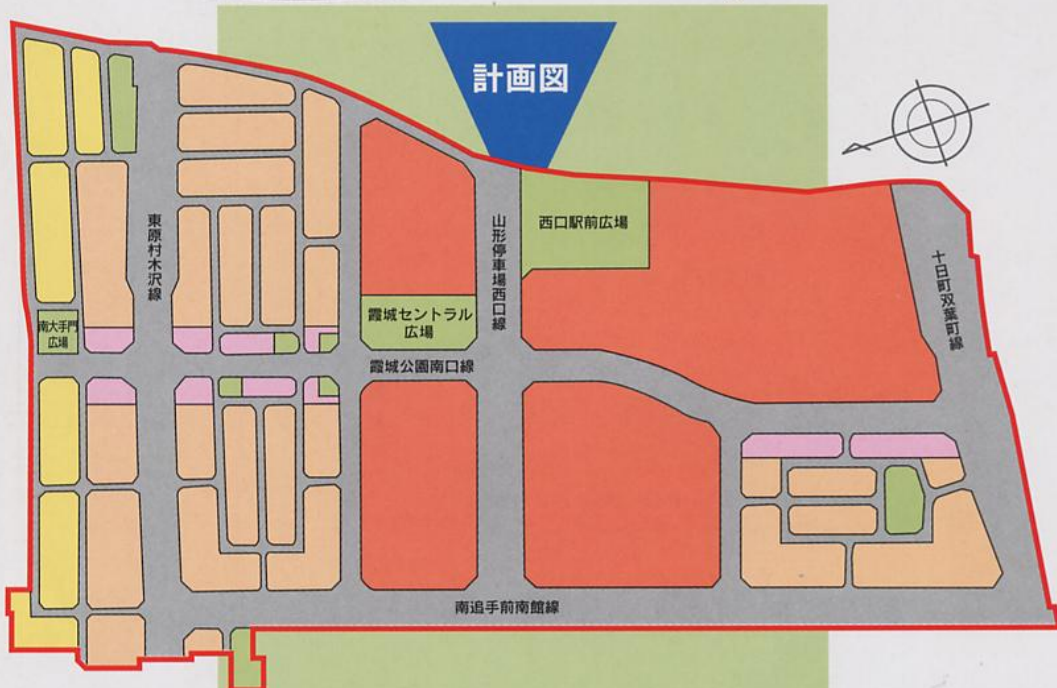





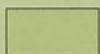


# 地区計画のしおり

## 山形駅西地区



### 地区の区分

- |   |  |
|---|--|
|  地区計画区域  |  沿道業務地区 |
|  一般住宅地区  |  商業地区   |
|  住宅・業務地区 |  公園・広場  |

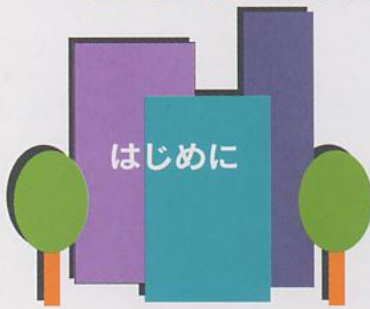
### 地区整備計画

- 建築物等の用途制限
- 工作物の用途制限
- 建築物の敷地面積の最低制限
- 壁面の位置の制限
- 建築物等の高さの最高限度
- 建築物等の形態又は意匠の制限
- 垣又は柵の構造の制限

山形市

# 山形駅西地区

## 地区計画の内容



地域のまちづくりの方向とルールを都市計画として定めるのが「地区計画」です。地区計画は「地区計画の方針」と「地区整備計画」の2つに大別されます。「地区計画の方針」は本地区の基本的な整備の方向を示すものです。

住民の皆さまが家を建てる際に、直接関わるのが「地区整備計画」です。

このしおりは、山形駅西地区地区計画の将来を含めた全体計画内容をご説明するものです。

### 【地区計画の方針】

名 称	山形駅西地区 地区計画
位 置	山形市城南町一丁目、二丁目、三丁目、双葉町一丁目、城西町一丁目、五日町、香澄町字大宝寺、香澄町字六十里越の各一部
面 積	約29.9ha
地区の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は広域高速交通網の要衝である山形駅の西口地区であり、北側は、山形の歴史と文化のシンボルである霞城公園、東側は、既存中心商業業務地区に隣接していることから、山形市の生活、文化、歴史、観光、交流の新しい拠点機能が求められている。</p> <p>そこで、「生活・文化・情報・交流」を基本理念とした地区計画を策定し、新たな都心地区の形成を図ることを目標とする。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>① <b>商業地区</b>（商業地域：約14.4ha） 多数の来訪者を迎える本市の西の玄関口として、緑豊かなゆとりと賑わいある機能的な新都心の形成を図るため、商業・業務・文化・情報・交流等の高次都市機能を誘導する。</p> <p>② <b>沿道業務地区</b>（近隣商業地域・第2種住居地域：約2.0ha） 霞城公園南大手門と、十日町双葉町線を結ぶ霞城公園南口線の沿道であり、霞城公園との回遊性を高め、賑わいづくりを行うため、霞城公園と調和した街並み景観の形成と緑化の推進を図り、主として文化・観光に関連する商業・業務機能を誘導する。</p> <p>③ <b>一般住宅地区</b>（第1種住居地域：約2.2ha） 霞城公園に隣接する本地区は、霞城公園や濠の水辺と調和する緑豊かな景観形成を図り、ゆとりある良好な居住環境の維持保全に努める。</p> <p>④ <b>住宅・業務地区</b>（近隣商業地域・第2種住居地域：約11.3ha） 住宅と地区の商業・業務機能が協調した景観形成と緑化の推進を図り、その維持保全を図る。</p>
	<p>建築物の整備の方針</p> <p>良好な街の景観形成を図るため、敷地面積の細分化を防止し、敷地の地盤（盛土）高を制限する。</p>

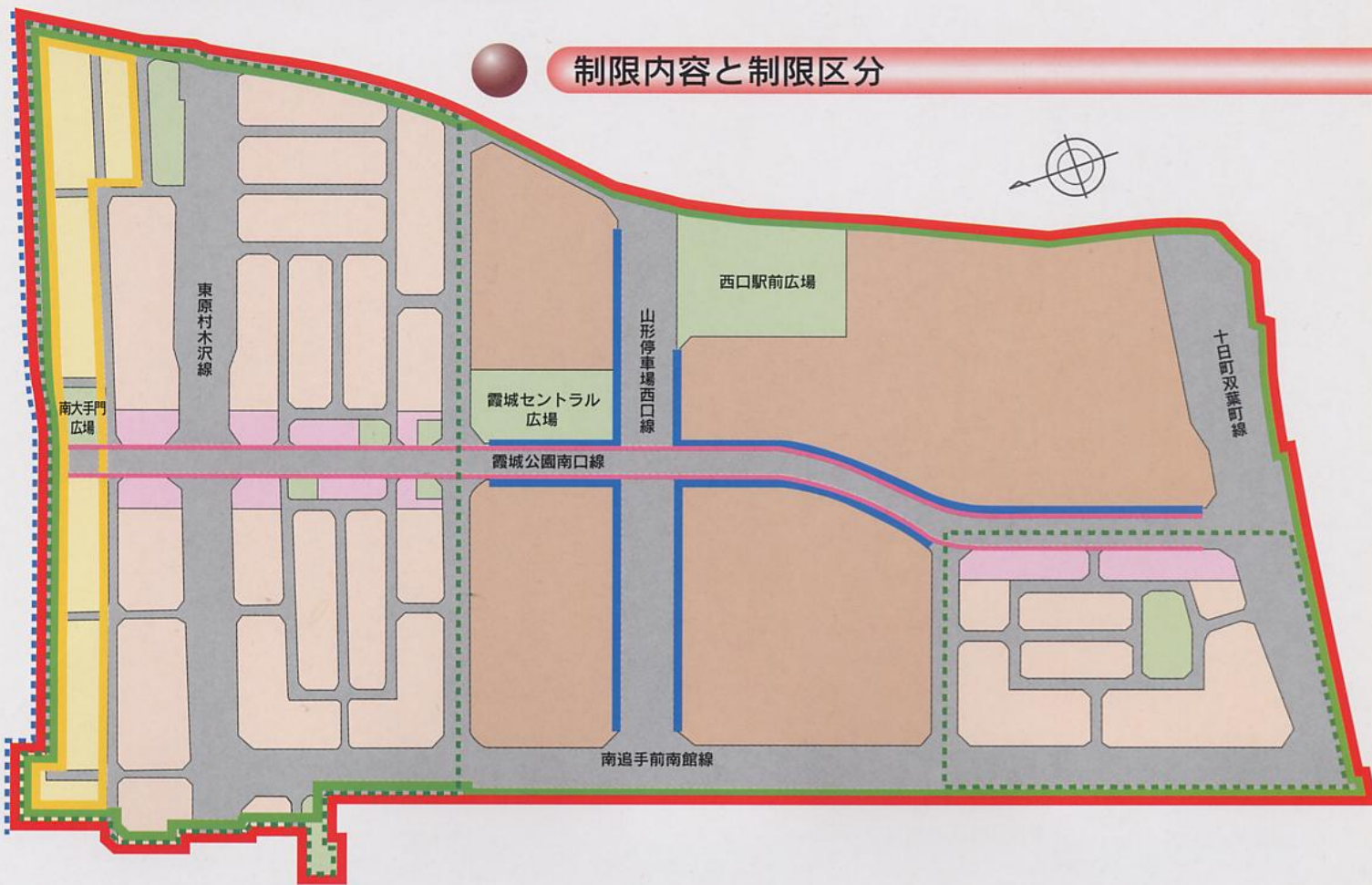
【地区整備計画】

地区の区分	区分の名称	商 業 地 区	沿道業務地区	住宅・業務地区	一 般 住 宅 地 区
	区分の面積	約14.4ha	約2.0ha	約11.3ha	約2.2ha
建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物の用途制限	(建築できないもの) (1) 自動車教習所 (2) 畜 舎 (3) 自動車修理工場			(建築できないもの) (1) ホテル、旅館 (2) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等 (3) 自動車教習場 (4) 畜 舎 (5) 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理施設 (6) 自動車修理工場 (7) 車庫（住宅等に付属するものは除く）
	工作物の用途制限				(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商業地域は500m <sup>2</sup> 以上、その他の地域は100m <sup>2</sup> 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 本地区計画に係る都市計画決定時において、現に建築物の敷地として使用されている土地及び仮換地指定された土地で、この規定に適合しないもの。 ② 交番、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。			
	建築物の壁面の位置の制限	都市計画道路山形停車場西口線及び霞城公園南口線に面する部分については、道路境界より2m以上後退しなければならない。 ただし、建築物の高さ2.5m以上の部分を除く。			
	高さの最高制限				12m
	形態又は意匠の制限	都市計画道路霞城公園南口線に面する部分については、広告物の規模、色彩等は、まちなみ全体の統一感を損なわないものとしなければならない。			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。
			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より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より15cm以下とする。		
	垣又は柵の構造の制限				霞城公園二の丸の濠に面して設ける、垣又は柵は、生垣により緑化するものとする。 ただし、金属柵類を併用することを妨げない。

# 山形駅西地区

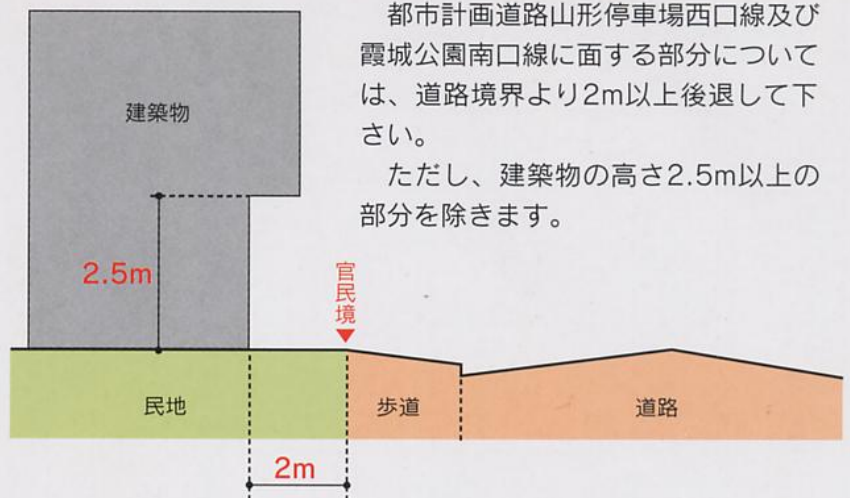
## 地区計画の説明図

### 制限内容と制限区分



### 建築物の壁面の位置の制限

区分	制限内容
	建築物の敷地面積の最低限度制限
	建築物の用途制限
	盛土高さ制限 (50cm以下)
	壁面位置の後退 2m以上
	建築物の高さ12m以下 工作物の制限 (コイン洗車場) 広告物等の制限
	垣又は柵の制限 (生垣)
	広告物等の制限



都市計画道路山形停車場西口線及び霞城公園南口線に面する部分については、道路境界より2m以上後退して下さい。

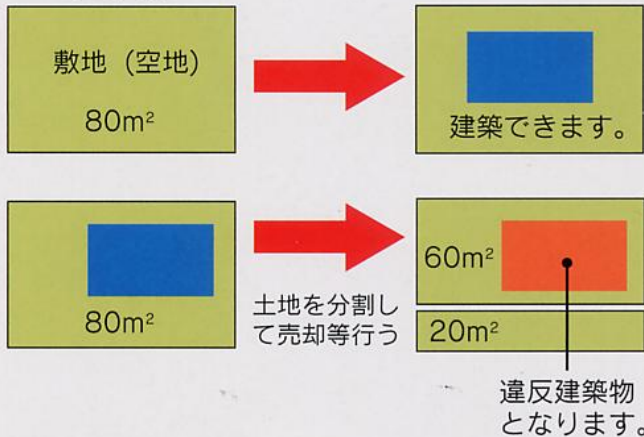
ただし、建築物の高さ2.5m以上の部分を除きます。

\* 上記の制限は商業地域のみ適用します。

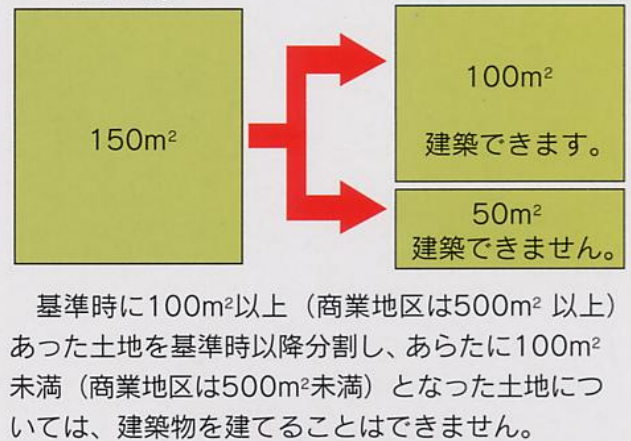
## 建築物の敷地面積の最低限度

建築物の敷地面積は、100m<sup>2</sup>以上（商業地区は500m<sup>2</sup>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100m<sup>2</sup>未満（商業地区は500m<sup>2</sup>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、100m<sup>2</sup>未満（商業地区は500m<sup>2</sup>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100m<sup>2</sup>未満（商業地区は500m<sup>2</sup>未満）の土地であっても、増築等はもちろん立て替えも可能です。しかし、この100m<sup>2</sup>未満（商業地区は500m<sup>2</sup>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。）

### <基準時>



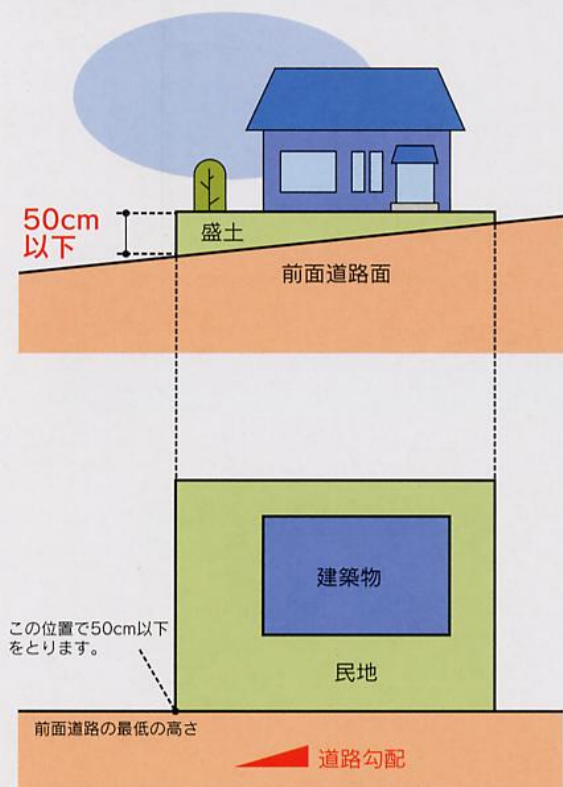
### <基準時>



## 盛土の高さの制限

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より50cm以下として下さい。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より15cm以下として下さい。

### ●前面道路の最低の高さより50cm以下の例



### ●前面道路の傾斜角度が大きく、前面道路の最高の高さより15cm以下の例

