

地区計画のしおり

⑦ 芸工大前地区

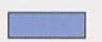
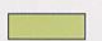
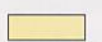

～芸術文化の香りある街～

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
-  一般住宅A地区
-  一般住宅B地区
-  芸工大前地区地区計画区域

●地区整備計画

- ①建築物等の用途の制限(全地区)
- ②工作物の用途の制限(全地区)
- ③建築物の敷地面積の最低限度(全地区)
- ④壁面の位置の制限(全地区)
- ⑤建築物等の高さの最高限度(一般住宅A地区・一般住宅B地区)
- ⑥建築物等の形態又は意匠の制限(全地区)
- ⑦垣又は柵の構造の制限(全地区)

山形市芸工大前地区計画の内容



●都市計画決定 平成11年6月21日 市告示第137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11年 9月施行

(計画書)

名 称	芸工大前地区 地区計画	
位 置	<p>大字上桜田字カチカタ、大字上桜田字カチカ田、大字上桜田字屋敷田、大字上桜田字熊ノ堂、大字上桜田字前田、大字上桜田字滝山寺前の全部</p> <p>大字小立字久保、青田字仲田、大字上桜田字カワラ、大字上桜田字一本田、大字上桜田字熊ノ沢、大字上桜田字荒屋敷、大字上桜田字今塚、大字上桜田字水下、大字上桜田字長吉前、大字上桜田字田川原、大字上桜田字田中、大字上桜田字平、大字上桜田字北ノ宿、大字中桜田字向田、大字中桜田字桜神、中桜田二丁目、東青田二丁目の各一部</p>	
面 積	約40.3ha	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	<p>本地区は山形市の中心部から南東へ約3.0kmの距離に位置し、芸工大前土地区画整理事業により、新しい市街地の整備が行われる地区である。</p> <p>本地区の東側には東北芸術工科大学が隣接し、眼下に山形市中心部を望む風光明媚で緑豊かな地区であり、快適で魅力的な新市街地としての街づくりが期待されている。</p> <p>そこで、「芸術文化の香りある街」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快適で魅力的な市街地の形成を図ることを目的とする。</p>
	土地利用の方針	<p>① 低層住宅地区(第一種低層住居専用地域、約19.7ha) 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> <p>② 一般住宅A地区(第一種中高層住居専用地域、約5.0ha) ゆとりある良好で緑豊かな住環境の形成と、その維持保全に努める。</p> <p>③ 一般住宅B地区(第二種中高層住居専用地域、約15.6ha) 小規模な商業・業務機能と住環境が調和した街なみの形成と、その維持保全に努める。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>① 低層住宅地区及び一般住宅A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に敷地面積の細分化等による環境悪化等を防止するとともに、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らおいのある住環境の形成を図る。</p> <p>② 一般住宅B地区については、小規模の便民施設等の健全な誘導と住宅地との調和を図るため、敷地面積の細分化等による環境悪化等を防止するとともに、落雪・堆雪・緑化のスペース等が確保された安全でうらおいのある良好な街なみ空間の形成を図る。</p> <p>③ 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>④ 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> <p>⑤ 緑化の推進及び良好な街なみ景観形成のため、駐車場の緑化を推進する。</p>

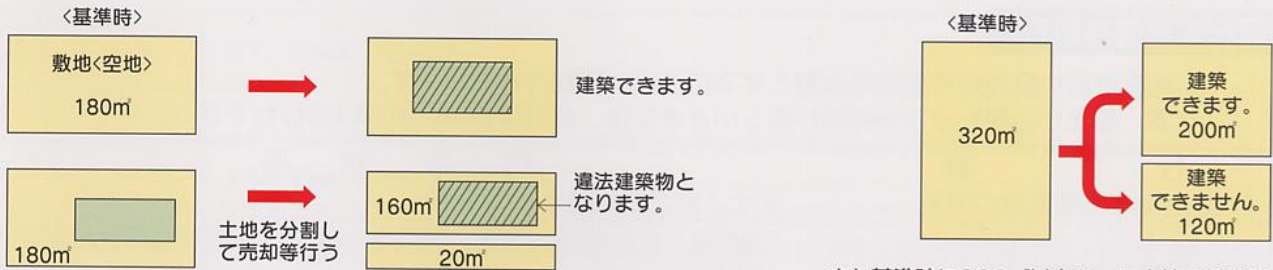


地区の区分	区分の名称	低層住宅地区	一般住宅A地区	一般住宅B地区
		区分の面積	約19.7ha	約5.0ha
地区整備計画	建築物等の用途の制限	[建築できないもの] (1) 畜舎	[建築できないもの] (1) 倉庫・車庫(小売店舗及び住宅等に附属するものは除く。) (2) 畜舎	[建築できないもの] (1) 倉庫・車庫(小売店舗及び住宅等に附属するものは除く。) (2) 火薬類・石油類・ガス类等危険物の貯蔵・処理に関する施設 (3) 飼料・肥料・セメント等を貯蔵する施設 (4) 畜舎 (5) 床面積500㎡を超える店舗
	工作物の用途の制限	[建築できないもの] コイン洗車場		
	建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	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は1.5m以上とする。ただし、道路の隅切り部分の建築物に限り、道路境界線までの距離が1.5mに満たない外壁面の長さの合計が3.0m以下の場合、道路境界線からの距離は1.0m以上とすることができる。 2 軒高2.3m以下の車庫・物置等の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から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。	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 道路の隅切り部分の建築物(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、家屋移転をしたもので、この規定に適合しないもの。	
	建築物等の高さの最高限度	12m		
	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、前面道路等の最高の高さから15cm以下とする。 ただし、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、既に設置されているもので、この規定に適合しないものは、この限りでない。		
	垣又は柵の構造の制限	1 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以下とする。 ただし、道路境界から1.5m以上離れた部分については、この限りでない。 2 土留、擁壁、フェンス・鉄柵等の基礎の高さは、敷地と接する前面道路の最低の高さから70cm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は、前面道路等の最高の高さから35cm以下とする。 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時において、既に設置されているもので、この規定に適合しないもの。 ② 公共施設(調整池等)で安全上やむを得ないと認められるもの。		

芸工大前地区 地区計画の説明図

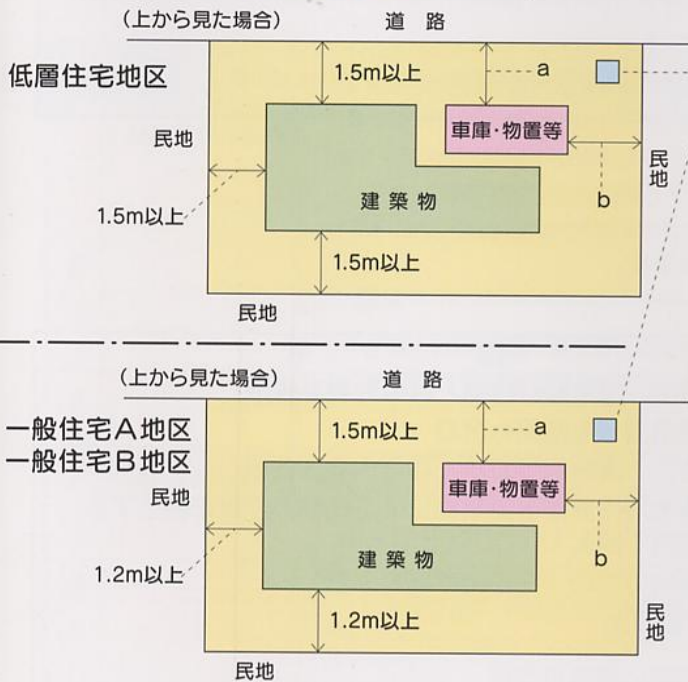
■建築物の敷地面積の最低限度

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

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。

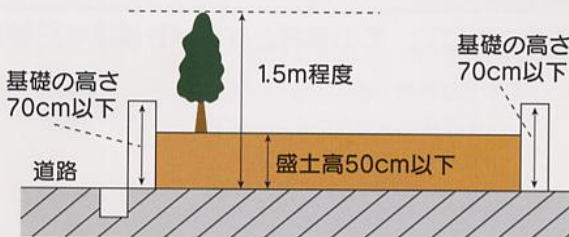
車庫・物置等	a(道路境界まで)	b(民地境界まで)
軒高2.3mを超えるもの	1.5m以上	※ 1.2m以上
軒高2.3m以下のもの	1.0m以上	0.5m以上

※低層住宅地区においては1.5m以上

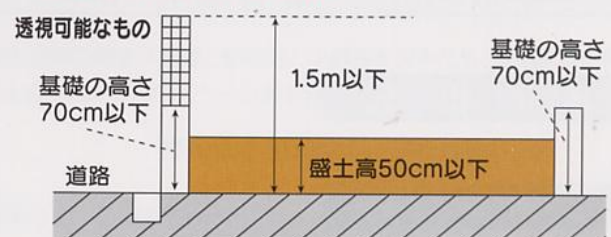
車庫・物置等にはカーポート、簡易物置、自転車庫、プロパン庫、受変電設備、水槽、大型冷暖房設備、クーリングタワー、電話ボックス等が含まれます。

■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



《門や塀についても制限がありますので、事前にご相談ください。》