

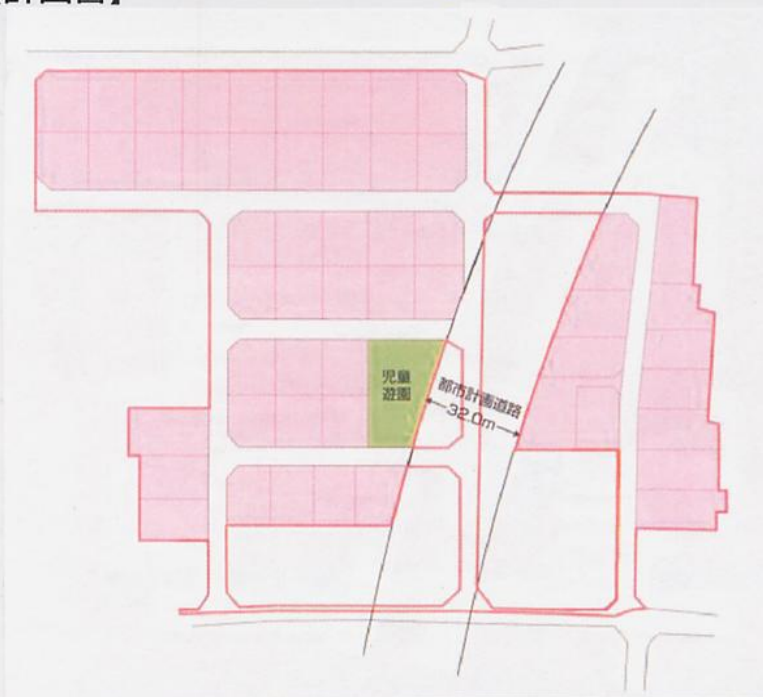
# 地区計画のしおり

## 船町×張地区

(グリーンタウン貴船)



【計画書】



### 地区の区分

- 船町×張地区地区計画区域
- 低層住宅地区

### 地区整備計画

- ①建築物の用途制限
- ②工作物の用途制限
- ③容積率の最高限度
- ④建ぺい率の最高限度
- ⑤建築物の敷地面積の最低限度
- ⑥建築物の壁面の位置の制限
- ⑦建築物等の高さの最高限度
- ⑧建築物等の形態又は意匠の制限
- ⑨垣又は柵の構造の制限

山形市





## 山形市船町×張地区 地区計画の内容

- ◆都市計画決定 平成15年8月5日 市告示第160号
- ◆区域内における建築物の制限に関する条例 平成15年9月施行  
(用途の制限・容積率の最高限度・建ぺい率の最高限度・  
敷地面積の最低限度・壁面の位置の制限・高さの最高限度)

### 【計画書】

名 称	船町×張地区 地区計画	
位 置	山形市大字船町字×張、大字中野字的場の各一部	
面 積	約2.1ha	
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、山形市北部に位置し、周辺には豊かな田園が広がる、水と自然環境に恵まれた地区である。また、国道112号、(都)漆山船町線に近接し、半径500m内には小学校、郵便局、バス停留所が位置するなど、利便性も高い。</p> <p>現在、これらの特性を活かし、既存集落と調和のとれた新しい低層戸建住宅地の形成が期待されている。そこで、閑静で緑豊かな定住環境の形成を図ることを地区計画の目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>低層住宅地区(約2.1ha)</p> <p>周囲の自然環境との調和を図りつつ、良好な低層住宅地としての土地利用を行い、その維持保全に努める。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>良好な定住環境の形成を図るため、区画道路並びに児童遊園を適切に配置し、整備する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>① 良好な低層住宅地としての環境を保全するため、建築物の用途、および建築物の壁面の位置を制限するとともに、建ぺい率(建築物の建築面積の敷地面積に対する割合)、容積率(建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合)、建築物の高さの最高限度を定める。</p> <p>② 敷地細分化等による環境悪化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>③ 良好な街なみ景観形成及び緑化の推進のため、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又は柵の構造を制限する。</p>



地区の区分	区分の名称	低層住宅地区
	区分の面積	約2.1ha
	建築物の用途制限	次に掲げる建築物(これに附属する建築物を含む。)以外の建築物は建築してはならない。 (1)住宅 (2)集会所 (3)建築基準法施行令第130条の3に掲げるもの (4)保育所 (5)診療所 (6)建築物附属自動車庫で建築物の延べ面積の2分の1未満のもので1階以下のもの (7)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に掲げる公益上必要な建築物
	工作物の用途制限	(建築できないもの)コイン洗車場
	容積率の最高限度	10/10
	建ぺい率の最高限度	5/10
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は250㎡以上でなければならない。 ただし、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に掲げる公益上必要な建築物については、この限りでない。
	建築物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及び隣地境界線までの距離を1.5m以上とする。ただし、次に掲げるものは、この限りではない。 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。)
	建築物等の高さの最高限度	10m
	建築物等の形態又は意匠の制限	(1)建築物の屋根はできるだけ勾配屋根とする。 (2)建築物の屋根及び外壁の色は、原色を避け、低彩度の落ち着いた色を基調とする。 (3)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。 (4)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。 (5)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。
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、鉄柵等を設ける場合は透視可能なものとする。ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 ①道路境界から1.5m以上離れた部分。 ②公共公益施設で安全上やむを得ないと認められるもの。 (2)生け垣の高さは前面道路から1.5m程度とする。ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 ①道路境界から1.5m以上離れた部分。 ②公共公益施設で安全上やむを得ないと認められるもの。 (3)都市計画道路に面する部分は、幅2.0m以上の植栽帯を設け、良好な維持管理に努める。ただし、公共公益施設で安全上やむを得ないと認められるものについては、この限りでない。 (4)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、次に掲げるものは、この限りでない。 ①前面道路の傾斜角度が大きい等特別の事情がある場合(前面道路等の最高の高さから35cm以下とすることができる。) ②公共公益施設で安全上やむを得ないと認められるもの。	



## ●建築物の敷地面積の最低限度

敷地面積が250㎡以上なければ建築物を建築することはできません。このため、基準時に250㎡以上あった土地を基準時以降に分割し、あらたに250㎡未満となった土地については、建築物を建築することはできません。

<基準時>

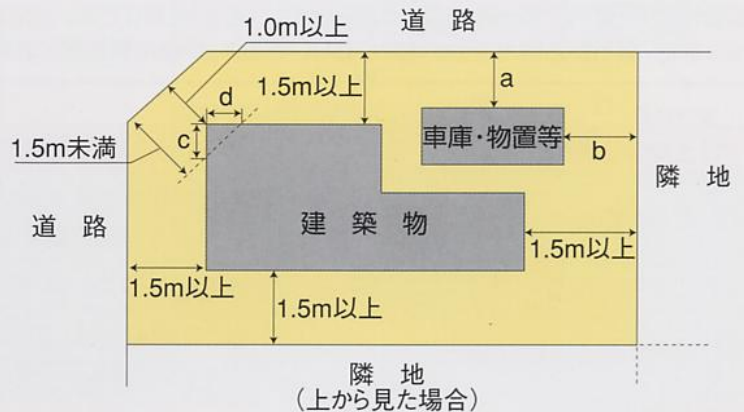


## ●壁面の位置の制限(外壁から境界までの離れ)

- 隅切り部分の建築物については、道路境界線から1.5mに満たない壁面の長さの合計が3m以下の場合( $c+d \leq 3m$ )、建築物の離れは道路隅切り部分の境界線より1m以上とすることができる。
- 車庫・物置等にはカーポート、簡易物置、自転車庫、大型冷暖房設備等が含まれます。

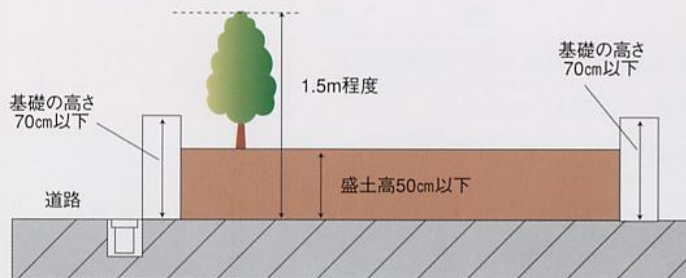
車庫・物置等	a. (道路境界線まで)	b. (隣地境界線まで)
軒高2.3mを超えるもの	1.5m以上	1.5m以上
軒高2.3m以下のもの	1.0m以上	0.5m以上

- 広告塔については、道路境界線及び隣地境界線からの離れの制限はありません。ただし、広告物等本体の高さが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。

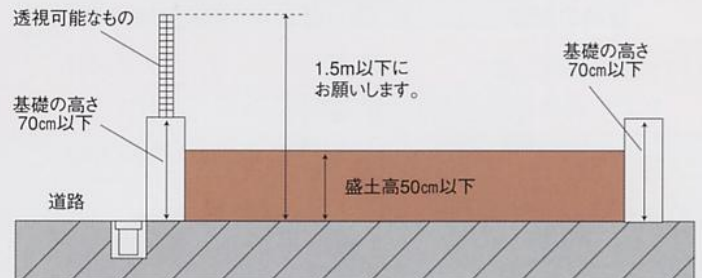


## ●盛土高と垣または柵の構造の制限

- 生垣の場合 ※生垣については、地区計画とは別に地区内の取り決めがあります。



- フェンス・鉄柵の場合 ※フェンス、鉄柵等については、地区計画とは別に地区内の取り決めがあります。



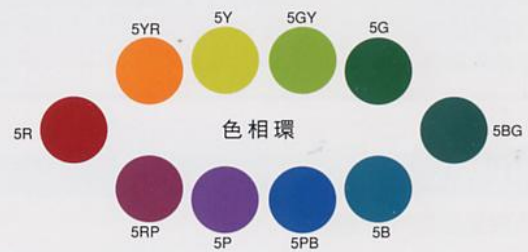
## ●建築物の色彩の制限

建築物の屋根や外壁の色には「低彩度の落ち着いた色彩を基調とする」という制限があります。

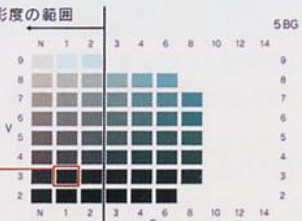
色彩の基準は、「マンセル標準色票」に基づいて確認を行います。

山形市では、YR,Rは彩度6以下、Yは彩度4以下、それ以外は2以下を望ましい彩度の範囲としています。

なお、印刷によって実際のマンセル色票と色が異なる場合がありますので確認してください。



望ましい彩度の範囲



- 使用例 <屋根の例 5BGの場合>

この色の場合は5BG 3/1とあらわします。