

県立中央病院東地区

Yamagata prefectural central hospital east



県立中央病院東地区

山形の北、緑と川の流れ。
商いに集い、住まいに心を癒す。

●地区の区分

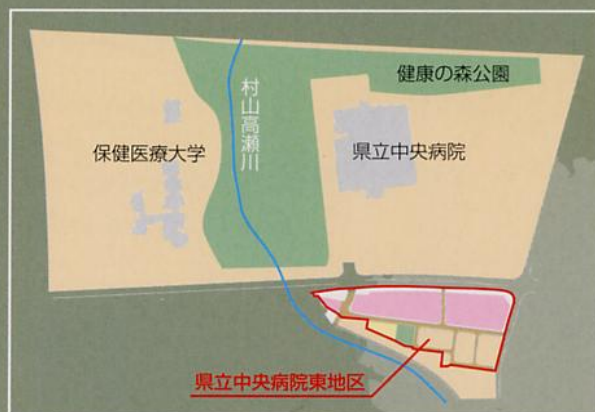
- 地区計画区域
- 沿道業務地区
- 一般住宅地区
- 都市公園

●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

この土地の商いに人は集い、
住まいには心を癒す。毎日の幸
せがこんなところから生まれて
くるのだろう。
ここに集う人たちと住まう人
たちがやさしく楽しくそして明
るく生きていけることをこの
緑と川が願っているのだ。

県立中央病院東地区…
この土地にはおだやかな緑と
静かな川の流れがある(健康の
森公園)。そして大切な家族のか
らだを見守ってくれる人たちが
いる(医療専門地区)。



県立中央病院東地区 [地区計画の内容]

地区計画とは？

良好な景観や住みよい街づくりをすすめるためのルールが『地区計画』です。地区計画が定められた区域内の宅地造成や、建物の建築は、『地区計画』に沿って進めることが必要です。そのため、地区計画の内容に沿った建築等の計画であるか、届出を行っていただきます。（届出方法については後述しています）

『地区計画』は、本地区の基本的整備の方向を示した「地区計画の方針」と、皆様が家を建てる際に直接関する事項を示した「地区整備計画」の2つに大別されます。

都市計画決定 〈山形市〉平成16年10月14日 市告示第181号

区域内における建築物の制限に関する条例 〈山形市〉平成16年12月22日 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）

地区計画の方針

名称	県立中央病院東地区地区計画
位置	山形市大字青柳字北柳の一部
面積	約2.6ha
地区の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標 本地区は、山形市の北部に位置し、利用者の誘致圏域の広い、山形県立中央病院、山形県立保健医療大学が立地している。また山形市と天童市を結ぶ（都）美畑天童線、県道東山七浦線が通過し、交通施設として南出羽駅が立地するなど交通上利便性が高い。 そこで、地区の特性に応じた土地利用を促進するとともに、無秩序な開発を抑制し、周辺環境と調和のとれた地区の形成を図ることを目標とする。
	土地利用の方針 ① 沿道業務地区 隣接する一般住宅地区との調和を図りながら、病院の来訪者、地域住民の利便施設を立地する。 ② 一般住宅地区 ゆとりある良好な住宅と、小規模な店舗、診療所等を立地する。
	地区施設の整備の方針 ① 道路 安全で快適な歩行者空間の確保を図りながら、生活道路網を整備する。 ② 公園 ゆとりある都市空間の形成、都市防災上の観点から、公園を配置する。
	建築物等の整備の方針 ① 良好な都市空間を形成するため、建築物等の用途、容積率及び建ぺい率を制限する。 ② ゆとりある生活空間を形成するとともに、地区内の眺望を確保するため、壁面の位置を制限し、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度を定める。 ③ 良好な街並み景観を形成するとともに、地区内の緑化を推進するため、建築物等の形態又は意匠、ならびに垣又は柵の構造を制限する。

地区整備計画

地区施設の配置及び規模		道路	幅員 13.5m 幅員 10m 幅員 6m	延長 約 40m 延長 約260m 延長 約320m	位置は計画図表示のとおり	
		公園	面積 約0.1ha			
地区整備計画	地区の区分	区分の名称	沿道業務地区		一般住宅地区	
		区分の面積	約1.5ha		約1.1ha	
	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物（これに附属する建築物を含む。）以外の建築物及び風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）に規定する性風俗関連特殊営業に関する建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 延べ面積1,000㎡以下の店舗 (2) 延べ面積が500㎡以下の事務所 (3) 診療所、調剤薬局 (4) 保育所、老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (5) 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 (6) 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 (7) 自家販売用の店舗に附属する工場のうち、都市計画法（昭和43年法律 第100号）第8条第1項第1号に規定する第1種住居地域で建築できるもの (8) ガソリンスタンドのうち、都市計画法第8条第1項第1号に規定する第1種住居地域で建築できるもの</p>			<p>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。</p> <p>(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) 建築基準法施行令第130条の5の2に掲げるもの (5) 診療所、調剤薬局 (6) 保育所、老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (7) 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 (8) 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</p>	
	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	20/10		15/10		
	建ぺい率の最高限度	6/10		6/10		
	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	<p>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。</p> <p>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にみ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 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。</p>				
	建築物等の高さの最高限度	15m		12m		
	建築物等の形態及び意匠の制限	<p>(1) 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。</p> <p>(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。</p> <p>(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、前面道路の高さから15cm以下とする。</p> <p>(4) 建築物の屋根及び外壁の色は、原色を避け、低彩度の落ちついた色を基調とする。ただし、簡易な附属建築物はこの限りでない。</p>				
垣又は柵の構造の制限	<p>(1) 道路に面する部分の垣又は柵の構造は、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。生け垣の高さは1.5m程度とし、フェンス・鉄柵の高さは前面道路から1.5m以下とする。ただし、公共公益上必要なものはこの限りでない。</p> <p>(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の建築物の地盤面の高さは、前面道路の高さから35cm以下とする。</p>					

建築物の敷地面積の最低限度

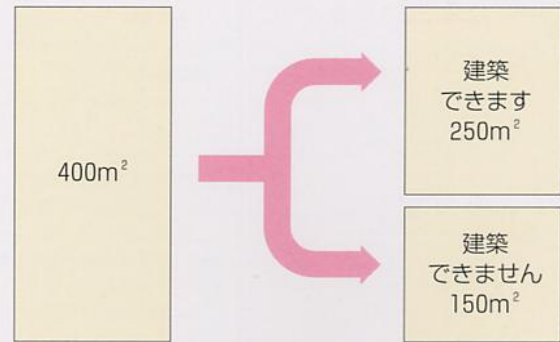
建物の敷地面積は、250m²以上なければ建築物を建築することはできません。(図-1)

また、250m²以上あった土地を分割し、あらたに250m²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。(図-2)

図-1

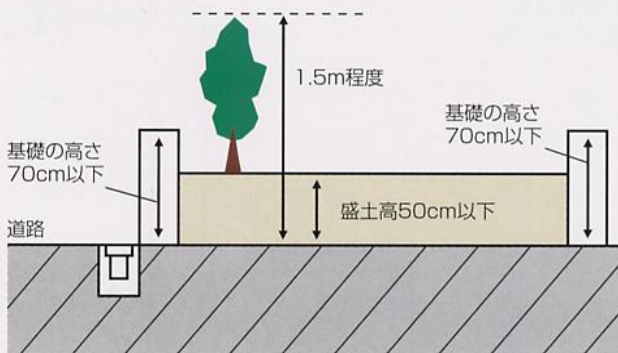


図-2

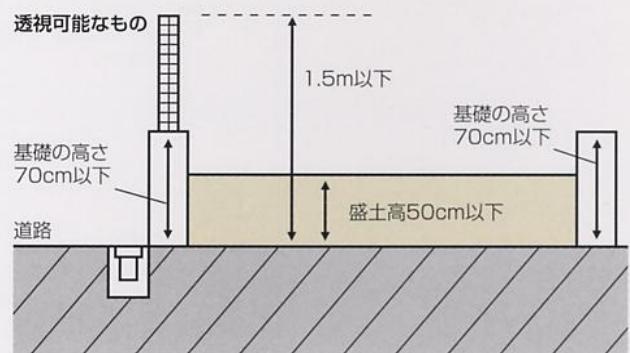


盛土高と垣又は柵の構造の制限

生け垣の場合



フェンス・鉄柵等の場合



建築物の色彩の制限

建築物の外壁及び屋根の色彩には「低彩度の落ち着いた色を基調とする」という制限があります。

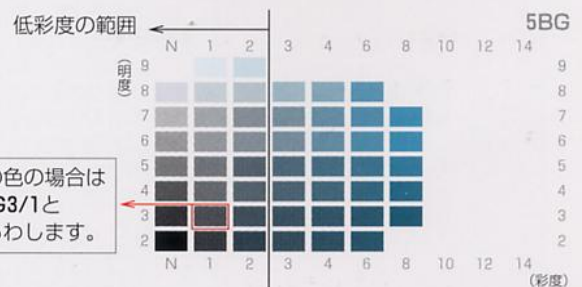
色彩の基準は、「マンセル標準色票」に基づいて確認を行います。

低彩度とは、YR、Rは彩度6以下、Yは彩度4以下、それ以外の彩度は2以下となっています。

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。



5BGを利用した場合の例



区との調和した環境保全がテーマの街区です。

建築物等の高さの最高限度

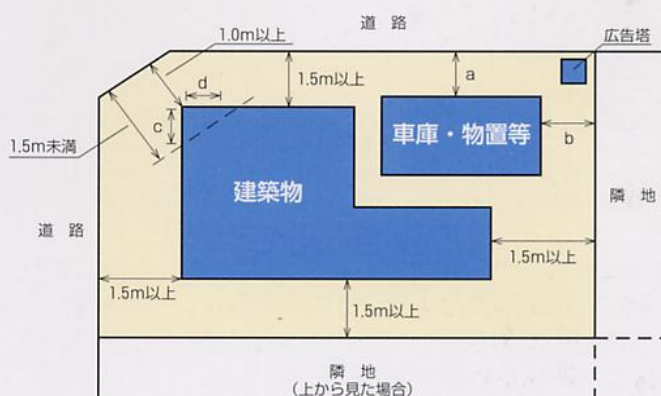
区分の名称	沿道業務地区	一般住宅地区
建築物等の高さの最高限度	15m	12m

建築物等の形態及び意匠の制限

- 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以下です。
- ネオンサイン等の光を発する広告物等を設置することはできません。
- 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事はできません。

壁面の位置の制限（壁面から境界までの離れ）

- 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が全面を覆うような塀等になるものについては事前にご相談ください。
- 出窓等については、事前にご相談下さい。
- 隅切り部分の建築物は道路境界線から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ます。
- 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