地区計画のしおり

蔵王みはらしの丘 地区

蔵王に抱かれた
美しいまちを
めざして

山形市／上山市

蔵王みはらしの丘地区



地区計画届出の手続き

地区計画とは

良好な景観や住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。

届出とは

地区計画の目標は、個々の建築行為を規制、誘導することによって実現されます。そのため「建築確認申請」の前に第１ステップとして個々の行為について「届出」をしていただき、地区計画の内容に沿った建築等の計画であるかどうかを判断するものです。

勧告とは

届出の行為が地区計画に適合しない場合は、市長が設計変更等の勧告を行います。

届出の必要な行為

地区計画の区域内で届出を必要とする行為は、下記のとおりです。
なお、届出が必要かどうか判断が難しいときには、山形市は**まちなみデザイン課**、上山市は建設課にお問い合わせください。

行　為	内　容　説　明
(1)土地の区画形質の変更	切土、盛土及び区画等の変更
(2)建築物の建築	「建築物」には車庫、物置、建築物に付属する門又は塀などが含まれます。 「建築」とは、新築、増築、改築、移転のことをいいます。
(3)工作物の建設	「工作物」には、垣、柵、煙突、塀、門などが含まれます。
(4)建築物等の用途の変更	「用途の変更」とは、専用住宅から併用住宅やアパートにしたり、あるいは、その逆にしたりして、建物の使用用途を変更することをいいます。
(5)建築物及び工作物の形態又は意匠の変更等の場合	**建築物や広告物等の外観の変更等を行う場合（詳細はお問い合わせください）**

※住宅建築後、車庫、物置等を建築する場所においても届出が必要となります。

届出の書類

●地区計画の区域内における行為の届出書‥1通（上山市は2通）
●設計図書‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥2通

［届出用紙は**山形市まちなみデザイン課**、上山市建設課にあります。］

行為の種類	図 面	縮尺のめやす	備　考
(1)土地の区画形質の変更の場合	案内図	1/1,000以上	方位、道路及び目標となる地物を表示
	設計図	1/100以上	構造図、断面図を含む
(2)建築物の建築、工作物の建設、これらの用途の変更の場合	案内図	1/1,000以上	方位、道路及び目標となる地物を表示
	配置図	1/100以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示
	平面図	1/50以上	各階のもの（工作物の場合不要）
	立面図	1/50以上	2面以上
	塀等の構造図	1/20以上	塀等の構造を表示
(3)建築物又は工作物の形態又は、意匠の変更等の場合	案内図	1/1,000以上	方位、道路及び目標となる地物を表示
	配置図	1/100以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示
	立面図	1/20以上	2面以上

※必要に応じて、その参考となるべき事項を記載した図書

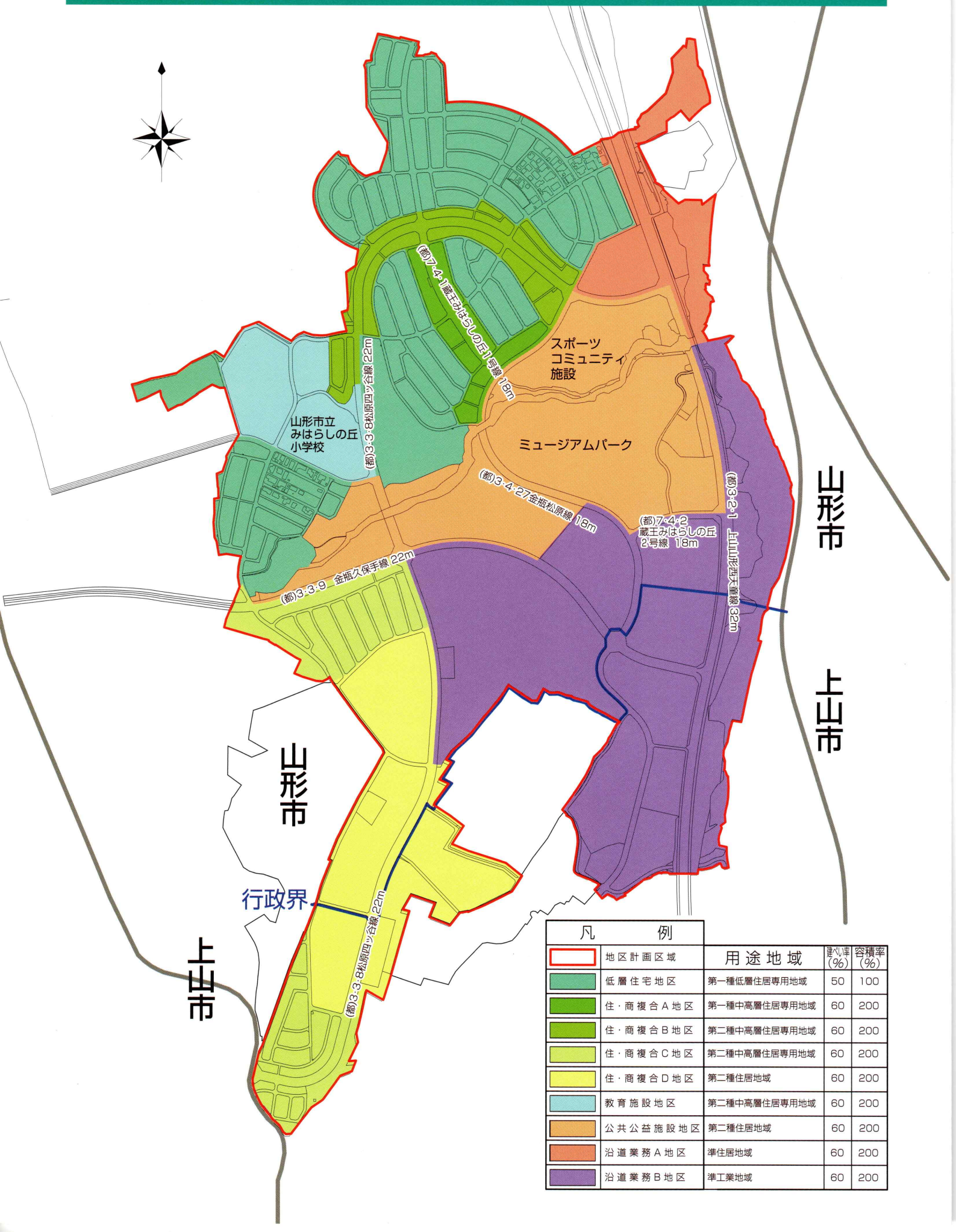
届出先

山形市まちづくり政策部まちなみデザイン課
上山市建設課

期間

工事（行為）着手日の**30日前**までに
※届出の行為（設計又は施工方法）を変更した場合は、再度「変更届出書」（添付図を含む）を提出して下さい。

地区計画図



凡例				
	地区計画区域	用途地域	建ぺい率(%)	容積率(%)
	低層住宅地区	第一種低層住居専用地域	50	100
	住・商複合A地区	第一種中高層住居専用地域	60	200
	住・商複合B地区	第二種中高層住居専用地域	60	200
	住・商複合C地区	第二種中高層住居専用地域	60	200
	住・商複合D地区	第二種住居地域	60	200
	教育施設地区	第二種中高層住居専用地域	60	200
	公共公益施設地区	第二種住居地域	60	200
	沿道業務A地区	準住居地域	60	200
	沿道業務B地区	準工業地域	60	200

蔵王みはらしの丘地区　地区計画の内容

『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わる建築物等に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25年　3月27日　市告示第44号
上山市　平成25年　3月27日　市告示第35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・高さの最高限度）
山形市　平成15年 3月施行　平成22年3月変更
上山市　平成15年 3月施行　平成25年3月変更

【地区計画の方針】

名称		蔵王みはらしの丘地区　地区計画
位置		山形市大字松原字大明神山、大字松原字長者屋敷、大字松原字弥陸原の全部 山形市大字松原字雨ヶ沢、大字松原字石原坂、大字松原字坂ノ上、大字松原字堤頭、大字松原字八ヶ森、大字松原字原、大字松原字山ノ神、大字松原字峯岸の各一部 山形市大字黒沢字沢、大字黒沢字雨ヶ沢の全部 山形市大字黒沢字山岸、大字黒沢字明神山の各一部 山形市金瓶字狼石山、金瓶字高谷山の全部 上山市金瓶字高谷山の一部、字山ノ上の一部、字狼石山の一部、北町字外原の一部 上山市大字松原字原の一部、大字松原字坂ノ上の全部、大字松原字大明神山の全部
面積		約184.6ha
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、蔵王連峰を一望できる素晴らしい環境と豊かな自然を有するとともに、国道13号及び東北中央自動車道のインターチェンジ（山形上山インター）に隣接しており、立地条件にも恵まれている。 この地理的条件を活かし,独立行政法人都市再生機構・山形県・山形市・上山市により、道路・公園・宅地等の都市基盤整備が行われ、健康・福祉・文化・交流・自然・ゆとりをテーマとしたくらしの実現を可能にするまちづくりが図られている。 そこで本計画は、「蔵王に抱かれた美しいまち」を目指し、当地区の恵まれた環境を維持・保全しながら、区域全体の良好な都市空間を形成することを目標とする。
	土地利用の方針	① **低層住宅地区（第一種低層住居専用地域　約39.0ha）** 眺望を活かしたゆとりある良好な住環境を形成するため、低層住宅を立地する。 ② **住・商複合A地区（第一種中高層住居専用地域　約4.3ha）** 隣接する低層住宅との調和を図りながら、住宅街の中心地区として、賑わいのある空間を形成するため、主に店舗や兼用住宅を立地する。 ③ **住・商複合B地区（第二種中高層住居専用地域　約7.3ha）** 隣接する低層住宅との調和を図りながら、主に事務所及び沿道サービス関連施設を立地する。 ④ **住・商複合C地区（第二種中高層住居専用地域　約12.9ha）** 持続的な街づくりを目指し、ライフステージに応じた多様な住まい方の提供を図るため、低層住宅・共同住宅・利便施設を立地する。 ⑤ **住・商複合D地区（第二種住居地域　約18.6ha）** 良好な眺望・景観を活かし、隣接する住宅地との調和を図りながら、住宅の他、主に、健康・福祉施設、福祉関連施設、地域交流に係る施設などを立地する。 ⑥ **教育施設地区（第二種中高層住居専用地域　約8.1ha）** 地域の教育・文化の中心地として、小・中学校等の教育施設を立地する。 ⑦ **公共公益施設地区（第二種住居地域　約34.1ha）** 自然環境及び地形的特性を活かし、多様な交流と活動を生む中核的エリアとして、文化施設,スポーツ施設を立地する。 ⑧ **沿道業務A地区（準住居地域　約9.1ha）** 既存樹林地を保全するとともに、周辺の低層住宅との調和を図りながら、主に商業・業務施設を立地する。 ⑨ **沿道業務B地区（準工業地域　約51.2ha）** 既存樹林地を保全するとともに、周辺の低層住宅との調和を図りながら、主に商業・業務・産業施設を立地する。
	地区施設の整備方針	① **道　路**　低層住宅地区・教育施設地区においては、安全で快適な歩行者空間の確保を図りながら、緑豊かな生活道路網を整備する。 住・商複合A地区においては、歩くことを中心とした回遊性の高い住宅街の中心地区として、歩車道一体型の生活道路を整備する。 住・商複合B・C・D地区、公共公益施設地区、及び沿道業務A・B地区においては、当地区と周辺地域とをつなぐ幹線道路を整備するとともに、これらを補完する生活道路網を形成する。 ② **公　園**　地域住民のコミュニティ拠点の創出並びにゆとりある都市空間の形成、都市防災上の観点から、公園・緑地を適宜配置する。
	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、建築物等の用途ならびに工作物の用途を制限する。 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。
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	① 地区内の自然環境を維持するため、区域内の既存樹林地を保全する。 ② ゴミステーション、電柱等は、街並み景観に配慮するとともに、都市施設機能を妨げないよう設置する。

【地区整備計画】

地区整備計画書

建築物等に関する事項

地区の区分	低層住宅地区	住・商複合A地区	住・商複合B地区	住・商複合C地区	住・商複合D地区	教育施設地区	公共公益施設地区	沿道業務A地区	沿道業務B地区
名称									
面積	約39.0ha	約4.3ha	約7.3ha	約12.9ha	約18.6ha	約8.1ha	約34.1ha	約9.1ha	約51.2ha
建築物等の用途の制限（建築できないもの）	・共同住宅、長屋、寄宿舎、下宿、寮、老人ホームその他これらに類するもの ・畜舎			・ガソリンスタンド ・飼料、肥料、セメント等を貯蔵する施設 ・畜舎		・学校教育法第1条及び児童福祉法第7条に規定する以外の建築物	・公共公益施設以外の建築物（既設の神社関係施設を除く。）	・一戸建住宅（都市計画道路上山山形西天童線の歩道端より16m以内） ・自動車教習場 ・飼料、肥料、セメント等を貯蔵する施設 ・畜舎	
	・コインランドリー		・倉庫・車庫(小売店舗及び住宅等に附属するものは除く。) ・ガソリンスタンド ・飼料、肥料、セメント等を貯蔵する施設	・倉庫・車庫(小売店舗及び住宅等に附属するものは除く。)	・倉庫・車庫(事務所・店舗及び住宅等に附属するものは除く。) ・カラオケボックス、麻雀、パチンコ、ゲームセンターなど ・自動車教習所				・キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの ・建築基準法別表第2(ぬ)項第3号に掲げるものを主な事業内容とする施設
		・倉庫・車庫(小売店舗及び住宅等に附属するものは除く。)							
工作物の用途の制限	[設置できないもの] ・コイン洗車場 ・自動販売機のみの設置場		[設置できないもの] ・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、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については、この限りでない。								
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は1.5m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。）								
建築物等の高さの最高限度		10m	12m	15m					20m
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） 低層住宅地区・教育施設地区・公共公益施設地区においては、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） 住・商複合A・B・C・D地区においては、点滅するネオンサイン等を利用した広告物等を設置することができない。 （4） 建築物の外壁及び屋根の色彩は、低彩度の落ち着いた色を基調とする。 （5） 過度な盛土による都市環境の悪化を防止するため、敷地の地盤高は、分譲時の造成地盤高以下とする。ただし、公益上必要なものについては、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、生け垣の高さは敷地の地盤面から1.5m程度、フェンス・鉄柵等の高さは敷地の地盤面から1.5m以下とする。 ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 ① 公益上必要なもの ② 道路境界から1.5m以上離れた部分 （2） 土留、擁壁、フェンス・鉄柵等の基礎の高さは、敷地の地盤面から20cm以下とする。 ただし、公益上必要なものについては、この限りでない。								

土地利用に関する事項

既存樹林地等で良好な住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項

沿道業務A・B地区

都市計画道路上山山形西天童線東側周辺約8haに現存する樹林等は樹林地として保全する。
ただし、次に掲げる行為はこの限りでない。

①都市計画決定時における既存建物の、同用途の建替え。
②通常の管理行為、緑地保全の目的で行う工作物等の設置。
③非常災害のための必要な応急措置として行う行為。
④その他市長が必要と認めた行為。

沿道業務B地区

工場においては、隣地境界に緩衝緑地帯を設けるなどの配慮をする。

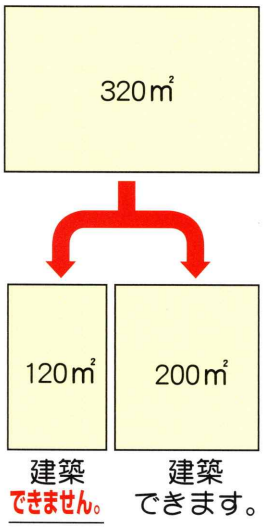
蔵王みはらしの丘地区 地区計画の説明図 Vol.1

建築物の敷地面積の最低限度

建築物の敷地面積は、200㎡以上でなければ建築物を建築することはできません。

つまり、200㎡以上あった土地を分割し、**新たに200㎡未満となった土地については、建築物を建てることができません。**（図1）

（図1）〈基準時〉



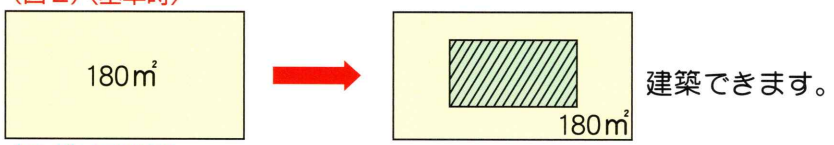
《例外規定》

基準時（建築条例が施行された日<H15年3月>）以前に200㎡未満である土地については、この制限を適用されません。

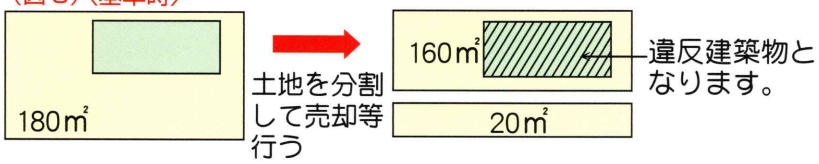
200㎡未満の敷地であっても建築物は建てられます（増築・建替も可能です）。（図2）

しかし、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る、又は、既に建築物が立っている場合には、その建築物は違反建築物になります。）（図3）

（図2）〈基準時〉



（図3）〈基準時〉



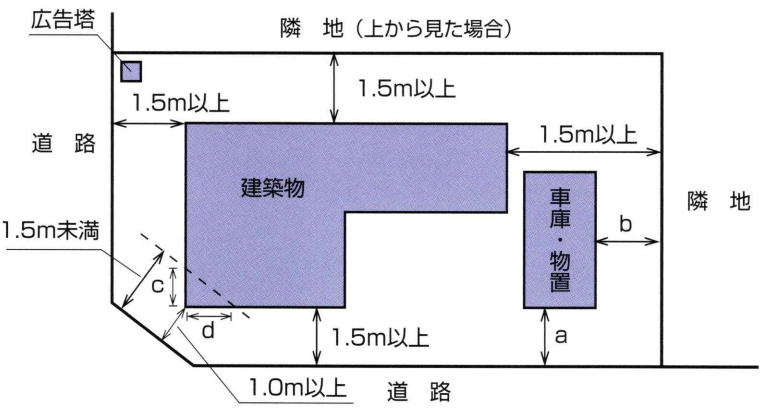
壁面の位置の制限（壁面から境界までの離れ）

■建築物の外壁・柱の面は、敷地境界線から1.5m以上離して建ててください。

※出窓等については、事前にご相談ください。

■広告塔については、敷地境界線からの離れの規制はありません。

ただし広告物等本体が前面を覆うような塀等になるものは事前にご相談ください。



■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がの合計が3m以下の場合（c+d≦3m）に、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・物置等は、下表の離れで建ててください。

※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。

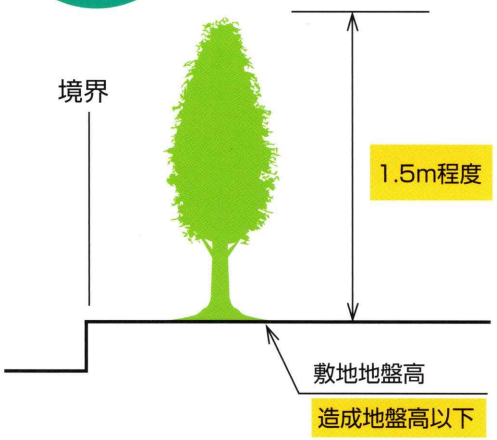
車庫・物置等	a（道路境界線まで）	b（隣地境界線まで）
軒高2.3mを超えるもの	1.5m以上	1.5m以上
軒高2.3m以下のもの※	1.0m以上	0.5m以上

※ただし、低層住宅地区（第一種低層住居専用地域）において、建築基準法施行令第135条の20第1項第2号の規定を満たす場合の最低の離れを表しています。

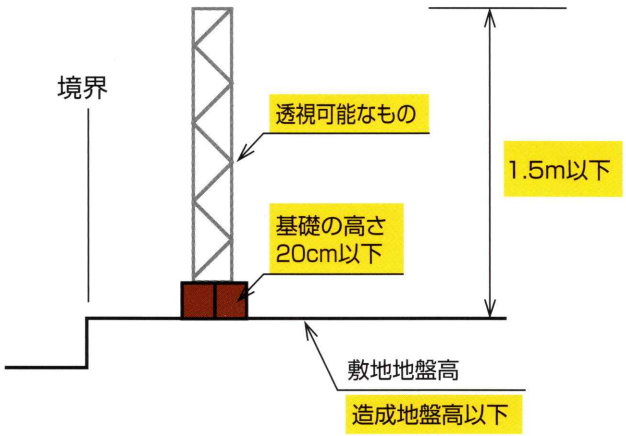
蔵王みはらしの丘地区 地区計画の説明図 Vol.2

盛土と垣又は柵の構造の制限

生け垣の場合



フェンス柵等の場合



建築物の色彩の制限

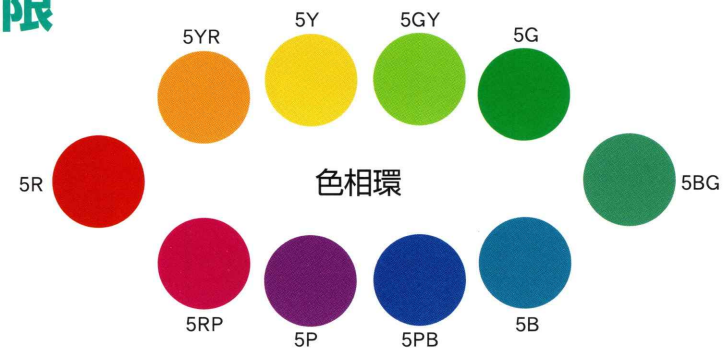
建築物の外壁及び屋根の色彩には、**「低彩度の落ち着いた色を基調とする」**という制限があります。

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。

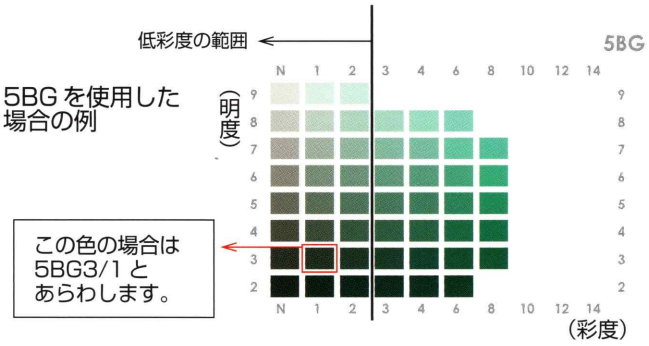
低彩度

- 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

※　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を使用した場合の例



届出書の書き方

新規 ／ 変更

地区計画区域内における行為の届出書

平成○○年○○月○○日

（あて先）山形市長 ○○○○

届出者 郵便番号 990－8580
住所 山形市城南○丁目○番○号
氏名 住宅太郎 ㊞

都市計画法第58条の2第1項及び第2項の規定に基づき

○土地の区画形質の変更
建築物の建築又は工作物の建設
建築物等の用途の変更
建築物等の形態又は意匠の変更
――― について，下記により届け出ます。

1 地区名
2 行為の場所 ※1
3 行為の着手予定日 平成○○年○○月○○日
4 行為の完了予定日 平成○○年○○月○○日
5 設計又は施行方法

(1) 土地の区画形質の変更	区域の面積			㎡
(2) 建築物の建築又は工作物の建設	イ 行為の種類	(建築物の建築・工作物の建設)	(新築)・改築・増築・移転)	
		届出部分	届出以外の部分	合計
	ロ 設計の概要 ① 敷地面積			300㎡
	② 建設又は建築面積	135㎡	㎡	135㎡
	③ 延べ面積	195㎡	㎡	195㎡
	④ 高さ(地盤面より)	7 m	⑤ 用途	専用住宅
	⑥ 垣又は柵の構造	生け垣	(・最高道路面 ・敷地の地盤面 から 1.5 m)	
	⑦ 使用彩度	外壁 5YR8/1	屋根 5GB3/1	
	⑧ その他			
(3) 建築物等の用途の変更	イ 変更部分の述べ面積			
	ロ 変更前の用途：		ハ 変更後の用途：	
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更				

6 行為の場所の地区区分 低層住宅地区
7 届出に係る建築物の概要 (1) 構造 木造 (2) 階数 地上 2 階，地下 階
(3) 建ぺい率 45 % (4) 容積率 65 %
(5) 車庫形態 組込 (別棟) 無
8 設計地盤面（盛土高さ） 最低道路面から 0.50 m 最高道路面から 0.15 m
9 設計者又は施行者 (郵便番号) 990－8580 (住所) 山形市城南○丁目○番○号
(名称・氏名) (株) 住宅設計
(電話番号) (023) ○○○ － ○○○○

備考 1 届出者が法人である場合は，氏名はその法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
2 地区計画において定められている内容に照らして，必要な事項について記載すること。
3 同一の土地について，2以上の種類の行為を行おうとするときは，一の届出書によることができる。

備考	受付

※1：蔵王みはらしの丘土地区画整理事業施行地区内
仮換地（又は保留地）○○街区○○番

地区計画区域内における遣形時の壁面の位置及び地盤高確認届

平成○○年○○月○○日

山形市長 ○○○○ 様
（上山市長 ）

届出者
住所 山形市城南○丁目○番○号
氏名 住宅太郎 印

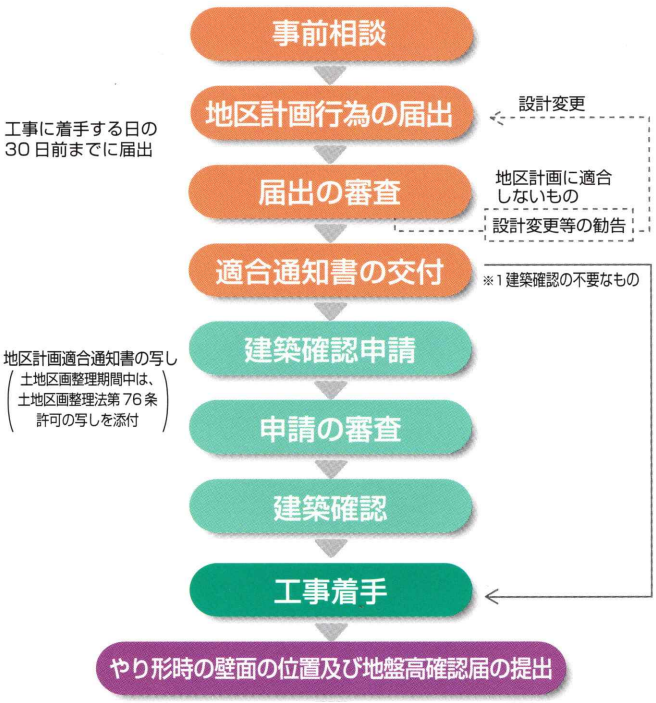
平成○○年○○月 ○○日付け地区計画適合通知書都整（都計）第 123 号で受理された行為は，遣形時における壁面の位置及び地盤高を確認しましたので届出ます。

1 地区名 蔵王みはらしの丘地区
2 行為の種別
1 土地区画形質の変更 (盛土)・切土・その他（ ）
2 建築行為 (新築)・増築・改築・移転・その他（ ）
3 工作物行為 車庫・物置・その他（ ）
3 設計者又は施工者 (株)住宅設計
4 添付書類
1 配置図（写真撮影箇所を表示）
2 確認写真
① 敷地全体の形状
② 遣形時の壁面の位置（スケールをあてたもの）
③ 盛土高（スケールをあてたもの）

（注）その他の欄（⑧）車庫、物置等があれば記入のこと。

手続きの流れ

地区計画に基づく行為を行う場合の事務手続きの手順は下記のフローとなります。なお、山形市と上山市では、相談窓口が異なりますので、ご注意願います。



相談又は届出となる窓口

- 事前相談
  - 山形市エリア：まちなみデザイン課 ※3(建築指導課)
  - 上山市エリア：建設課
- 地区計画行為の届出
  - 山形市エリア：建築指導課 又は ※4建築サポートセンター
  - 上山市エリア：※5建設課 又は 建築サポートセンター
- 届出の審査
- 適合通知書の交付
- 建築確認申請
- 申請の審査
- 建築確認
- 工事着手
- やり形時の壁面の位置及び地盤高確認届の提出
  - 山形市エリア：まちなみデザイン課
  - 上山市エリア：建設課

※1　建築確認の不要なものとは、例えば10㎡未満の増築（防火・準防火地域以外）や、垣・柵・広告塔（高さ4m以下）を設置しようとする時です。なお、詳細については山形市建築指導課、上山市建設課までお問い合わせ願います。

※3　建築基準法、用途地域等において協議等が必要な場合は、事前相談を行って下さい。

※4　建築サポートセンター
電話023-645-6600

※5　上山市建設課受付のものは村山総合支庁建設部建築課　電話023-621-8235で審査を行います。

お問い合わせは
山形市まちづくり政策部まちなみデザイン課　山形市旅篭町2-3-25　TEL 023-641-1212(代)
上山市建設課　上山市河崎1-1-10　TEL 023-672-1111(代)