

地区計画のしおり

七日町721ブロック地区

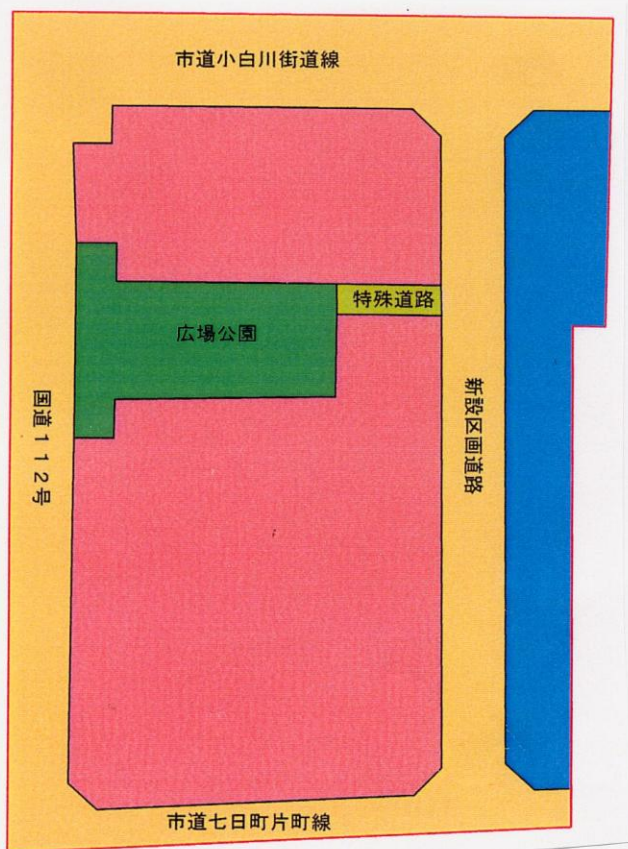
七日町721ブロック地区は

『山形の顔にふさわしい魅力ある街づくり』

『回遊性のある街づくり』

『安心・快適に過ごせる街づくり』

を目指します。



凡 例	
	区域界
	商業・交流A地区
	商業・交流B地区
	道路
	広場公園
	特殊道路

七日町721ブロック地区 地区計画の内容

地区計画とは

良好な景観や街並を形成するためのルールが『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』に沿って進められることが必要です。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、皆様が建物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

平成15年7月29日 市告示第156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15年9月25日施行

名称	七日町721ブロック地区計画
位置	山形市七日町二丁目、本町二丁目の各一部
面積	約0.8ha
地区の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>七日町地区は山形市の中央に位置し、国道112号沿道部を中心として古くから商業地として発展してきた。現在、本地区は山形市の中心市街地の拠点であるとともに、周辺には山形市を代表する歴史・文化施設が多く、落ち着いた街なみを形成している。</p> <p>このような状況において、本地区の街づくりにあたっては、以下のテーマのもとに地区計画を作成し、良好な都市空間と、中心市街地にふさわしい賑わいのある街なみの形成を図ることを目標とする。</p> <p>①「山形の顔にふさわしい魅力ある街づくり」 広場公園を核とし、新しい商業発信地になりうる魅力と良好な都市景観を備えた空間を形成する。</p> <p>②「回遊性のある街づくり」 核となる広場公園や周辺歩路との連絡による歩行者ネットワークを確立し、歩きたくなる空間を形成する。</p> <p>③「安心・快適に過ごせる街づくり」 バリアフリー化を図り、歩行者を優先した空間を形成する。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>①商業・交流A地区（商業地域：約0.6ha） 多くの人を訪れる中心市街地の拠点として、賑わいが感じられる街なみを形成するため、商業・業務・交流・都心居住施設等の立地を図るとともに、土地の高度利用、敷地・建築物の共同化を推進する。</p> <p>②商業・交流B地区（商業地域：約0.2ha） 個店の魅力を生かした、歩いて楽しい路地裏的な空間を形成するため、小規模店舗の立地を推進する。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>①道路 七日町地区の回遊性の向上と新たな商業展開が図られるよう区画道路を整備する。新設の区画道路は南北に配置し、消雪機能を有した安心で快適な歩行者優先のコミュニティー道路として整備する。さらに、沿道には小規模店舗の立地を図り、個性的で魅力ある空間を創出する。既存の市道は、歩道の拡幅を行い快適な歩行空間を確保する。</p> <p>②公園 広場公園を七日町地区のシンボルとなるよう国道112号沿いに配置し、木陰やベンチを配することで、待ち合わせや憩いの場を提供する。また、イベント開催などにより賑わいを創出できるように、都心のオープンスペースとして自由度の高い空間を整備する。さらに、周辺商業施設との一体的な整備により誘客を図るとともに、新設区画道路と結び、歩行者の回遊を高める。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>①賑わいを創出し、沿道部分に商業・業務施設の誘導を図るため、建築物等の用途の制限を行う。</p> <p>②敷地の細分化を防ぎ、良好な都市環境を維持するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>③快適な歩行空間を確保するため、建築物等の壁面の位置の制限を行う。</p> <p>④周辺の歴史・文化施設との調和を図り、統一的な落ち着いた街なみを形成するとともに、歩行空間の安全性・快適性を確保するため、建築物等の形態又は意匠の制限を行う。</p> <p>⑤歩きたくなる良好で楽しい沿道空間を創出するため、垣又は柵の構造の制限を行う</p>

七日町721ブロック地区 地区計画の内容

地区の区分	名称	商業・交流A地区	商業・交流B地区
		面積	約0.6ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 専用住宅、長屋、共同住宅その他これらに類するもの（前面道路に面する1階部分を店舗、事務所等に利用する場合を除く。） (2) 倉庫業を営む倉庫 (3) 畜舎 (4) 自動車修理工場 (5) ガソリンスタンド (6) 火薬類、石油類、ガス類等危険物の貯蔵・処理に関する施設 (7) 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もの	
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は100㎡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（昭和29年法律第119号）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公益上必要な建築物の用に供する敷地	
	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の位置については次に掲げるとおりとする。 (区分A) 道路境界線から3.0m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。 (区分B) 道路境界線から5.0m以上後退しなければならない。 (区分C) 広場公園境界線から0.75m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、道路境界線から5.0m以内の広場公園境界線を除く。	
	建築物等の形態又は意匠の制限	(1) 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。 (2) 次の各号に掲げる広告物や看板類は設置してはならない。 ア 自己の氏名、店名、屋号、商標、事業又は営業内容の表示以外を表すもの。ただし、公共的なものについてはこの限りでない。 イ 広場公園及び特殊道路にはみ出るもの。 (3) 壁面後退した部分の地盤面は歩道又は広場公園と合わせ、段差等を設けないものとする。 (4) 国道112号に面して車の出入口を設けてはならない。	
	垣又は柵の構造の制限	(1) 広場公園、特殊道路に面する部分に垣又は柵を設置してはならない。 (2) 垣又は柵の構造は、生け垣又は透視可能なフェンス・鉄柵等とする。また、生け垣、フェンス・鉄柵等の高さは地盤面から1.5m以下とし、柵及びフェンス・鉄柵等の基礎の高さは、地盤面から0.5m以下とする。ただし、次の各号に掲げるものについてはその限りではない。 ア 公益上必要なもの。 イ 道路境界から1.0m以上離れた部分。	

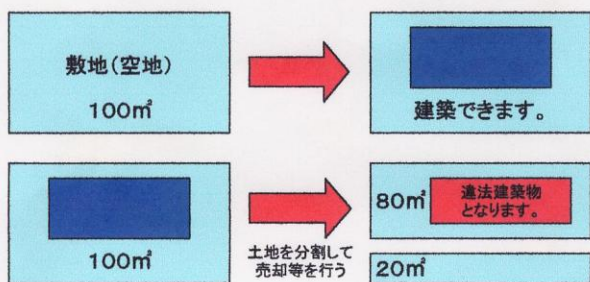
七日町721ブロック地区 地区計画の説明図

建築物の敷地面積の最低限度

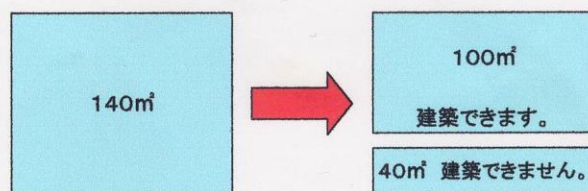
建築物の敷地面積は、100㎡以上でなければ建築物を建築することはできません。ただし、基準時（建築条例が施行された日）以前に100㎡未満である土地については、この制限は適応されません。つまり、100㎡未満の敷地であっても建築物は建てられますし、既に建築物が建っている100㎡未満の土地であっても、増築等はもちろん建て替えも可能です。しかし、この100㎡の土地を基準時以降、一部を売却したりして、基準時の面積を減らしてしまった場合にはこの特例は認められなくなります。（建築物を建てられなくなりますし、既に建築物が建っている場合には、その建築物は違反建築物となります。）

<基準時に100㎡あった土地を基準時以降分割し、新たに100㎡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。>

<基準時>

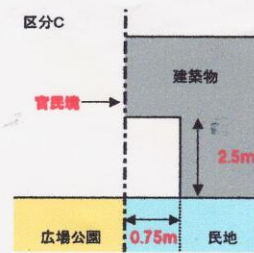
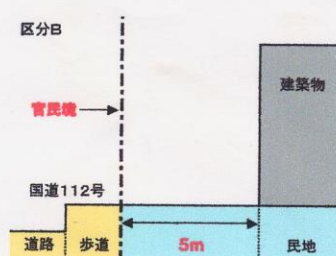
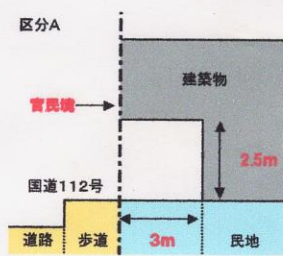
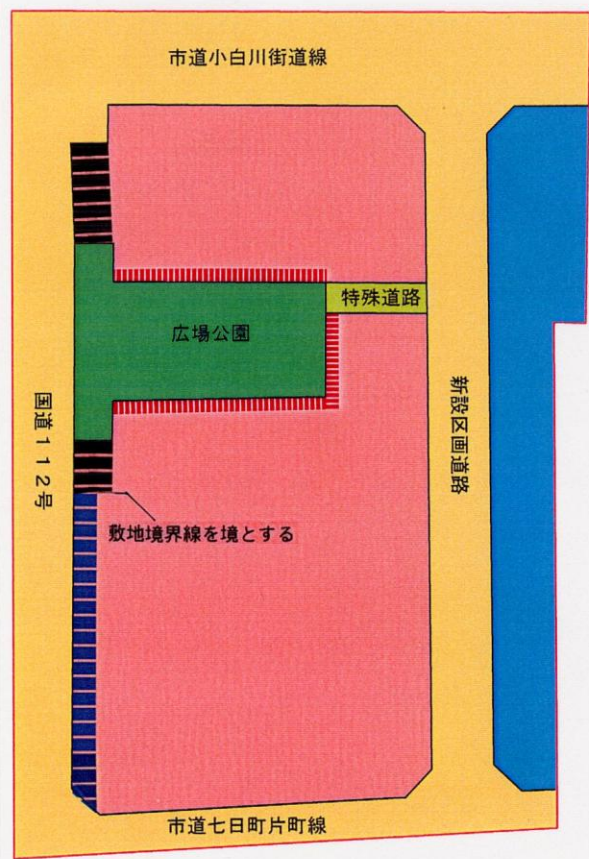


<基準時>



建築物の壁面の位置の制限

本地区内で、国道112号及び広場に面する部分については、図に示すような壁面の位置の制限があります。



凡 例	
	区分A
	区分B
	区分C

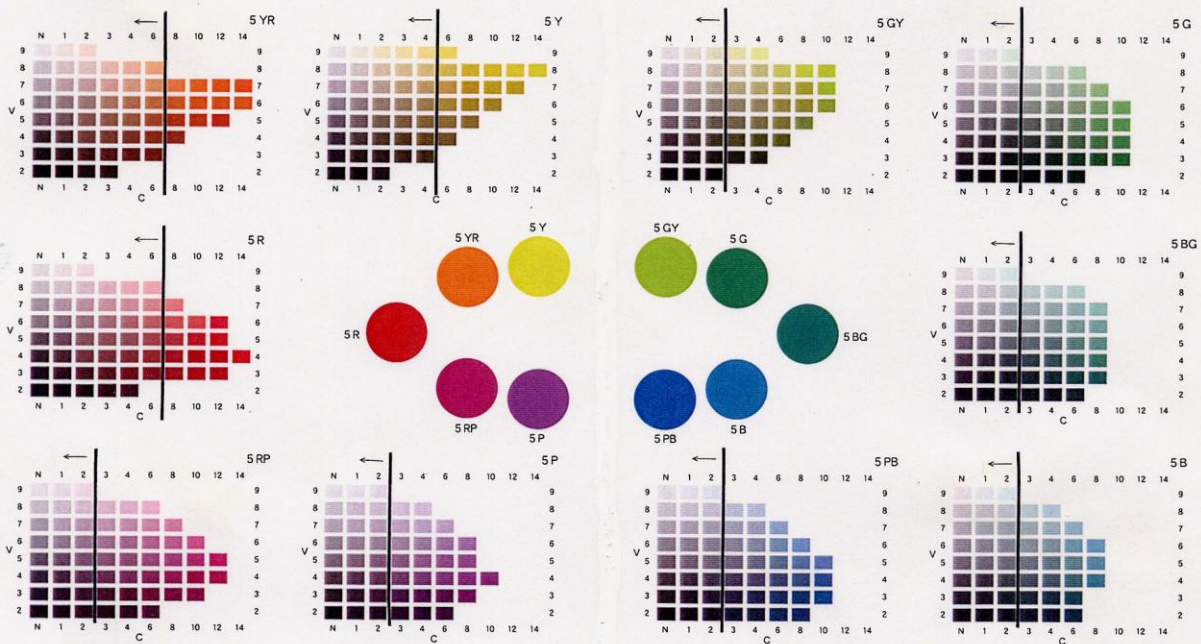
七日町721ブロック地区 地区計画の説明図

建築物の色彩の制限

建築物の外壁及び基調色には「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」に基づいて定めた「大規模建築物等色彩景観誘導指針」を準用して色彩の確認をします。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。

大規模建築物等色彩景観誘導指針

色彩については、言葉だけで表現し共通の認識を持つことは難しいものです。色彩を決める場合は、以下の色彩表を参考にし、正確な情報を伝えるようにしてください。なお、基調色については、彩度の低い色彩を用いるようにしてください。
※基調色とは、対象となる建築物等において大きな面積を占める色彩で、全体の雰囲気決定づけるものです。
← は望ましい彩度の範囲



(注意)

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。詳しくは都市計画課に標準色票がありますので確認してください。

垣又は柵の構造の制限

広場公園及び特殊道路に面する部分には、垣又は柵を設置することはできません。

上記以外の場所で、道路境界から1.0m未満の所に、垣又は柵を設置する場合は、生垣又は透視可能なフェンス・鉄柵とします。構造上の制限は右記の図のとおりとします。ただし、公益上必要なものは除きます。

