

地区計画のしおり

⑥ 成沢地区

～水と緑のやさしさを感じる街～









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
-  業務 A 地区
-  業務 B 地区
-  成沢地区地区計画区域

●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(低層住宅地区)
- ③建築物等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(低層住宅地区)
- 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

山形市成沢地区計画の内容



- 都市計画決定 平成10年2月6日市告示第9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・壁面の位置の制度)
- 平成10年3月施行

〔計画書〕

名 称	成沢地区 地区計画	
位 置	山形市桜田南、蔵王西成沢、蔵王成沢字主屋敷、蔵王成沢字町浦、蔵王成沢字久保田の各一部	
面 積	約40.0ha	
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へ約5.0kmに位置し、西側には須川、北側には本地区名の語源となっている鳴沢川に挟まれた水と緑の豊かな地区である。</p> <p>また、本地区の北側には山形大学医学部付属病院が隣接し、本地区内には、国道13号及び山形駅西側につながる都市計画道路桜田成沢線が通る等利便性が高く、土地区画整理事業により山形市の南の玄関口としてふさわしい新市街地の形成が期待されている。</p> <p>そこで、「水と緑のやさしさを感じる街」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（第一種中高層住居専用地域、約7.8ha） 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8.9ha） 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（第一種住居地域、約2.8ha） 商業・業務機能を取り入れた緑豊かな住環境の形成と、その維持保全に努める。</p> <p>④ 業務A地区（第二種住居地域、約10.2ha） 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> <p>⑤ 業務B地区（準工業地域、約10.3ha） 工業・業務施設の誘導を図り、業務地区としてふさわしい街なみの景観形成と、その維持保全に努める。</p>
	建築物等の整備の方法	<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、中小規模の利便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 業務A地区については、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、商業・業務施設と周辺住宅との快適な生活環境を維持し、良好な街なみ空間の形成を図る。</p> <p>④ 業務B地区については、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、工業・業務施設と周辺住宅との快適な生活環境を維持し、良好な街なみ空間の形成を図る。</p> <p>⑤ 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>⑥ 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>⑦ 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>

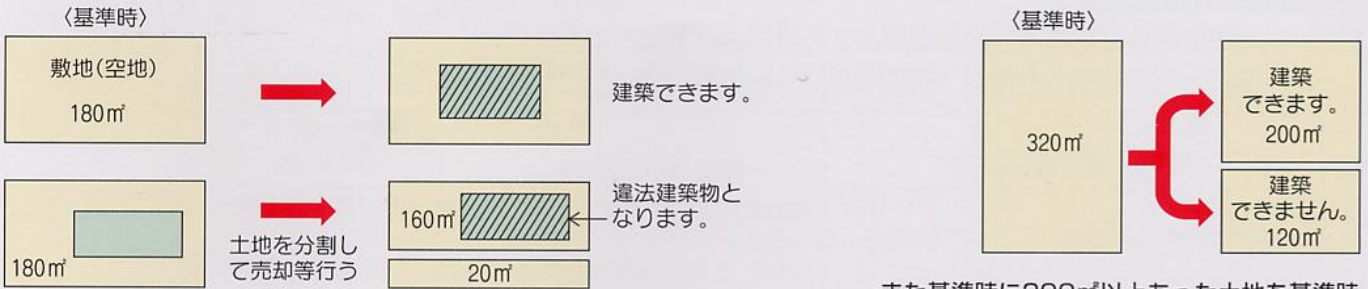
地区の区分	区分の名称	低層住宅地区	一般住宅A地区	一般住宅B地区	業務A地区	業務B地区	
	区分の面積	約7.8ha	約8.9ha	約2.8ha	約10.2ha	約10.3ha	
地区整備に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>[建築できないもの]</p> <p>(1) 倉庫・車庫（小売店舗及び住宅等に附属するものは除く。）</p> <p>(2) 畜舎</p> <p>(3) コインランドリー</p> <p>(4) 床面積150㎡を超える店舗</p>	<p>[建築できないもの]</p> <p>(1) 倉庫・車庫（小売店舗及び住宅等に附属するものは除く。）</p> <p>(2) 畜舎</p>	<p>[建築できないもの]</p> <p>(1) ホテル、旅館</p> <p>(2) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場その他これらに類する運動施設</p> <p>(3) 倉庫・車庫（小売店舗・事務所及び住宅等に附属するものは除く。）</p> <p>(4) 飼料・肥料・セメント等を貯蔵する施設</p> <p>(5) 自動車教習所</p> <p>(6) 畜舎</p>	<p>[建築できないもの]</p> <p>(1) 専用住宅（都市計画道路桜田成沢線の境界から20m以内の区域に限る。）</p> <p>(2) 倉庫・車庫（小売店舗・事務所及び住宅等に附属するものは除く。）</p> <p>(3) 自動車教習所</p> <p>(4) 飼料・肥料・セメント等を貯蔵する施設</p> <p>(5) 畜舎</p>	<p>[建築できないもの]</p> <p>(1) 専用住宅（都市計画道路桜田成沢線の境界から20m以内の区域に限る。）</p> <p>(2) 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</p> <p>(3) ホテル、旅館</p> <p>(4) 畜舎</p>	
	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	<p>建築物の敷地面積は200㎡以上でなければならない。</p> <p>ただし、次に掲げるものは、この限りでない。</p> <p>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</p> <p>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</p>					
	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。</p> <p>ただし、次に掲げるものは、この限りでない。</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。）</p> <p>② 道路の角切り部分の建築物（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。）</p> <p>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。）</p> <p>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</p> <p>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</p>					
	建築物等の高さの最高限度	12m（ただし、公共上必要なものはこの限りでない）					
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>(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。</p> <p>(2) 低層住宅地区については、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。</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、前面道路等の最高の高さから15cm以下とする。</p>					
	垣又は柵の構造の制限	<p>(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。</p> <p>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。</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は、前面道路等の最高の高さから35cm以下とする。</p>					

成沢地区 地区計画の説明図



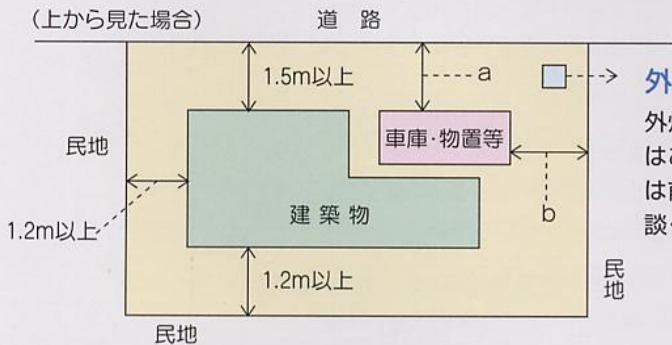
■ 建築物の敷地面積の最低限度

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

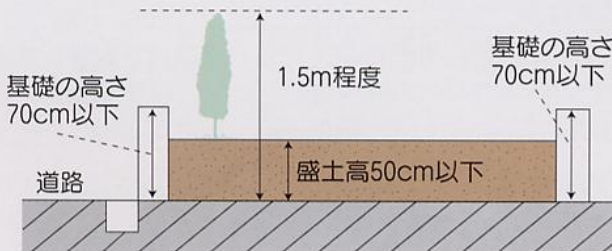
外灯・広告塔については、道路境界及び隣地境界からの離れの制限はありません。ただし、広告看板本体の高さが1.5m以下のもの又は前面を覆うような塀等にも当てはまるものについては事前にご相談ください。

車庫・物置等	a (道路境界まで)	b (道路境界まで)
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

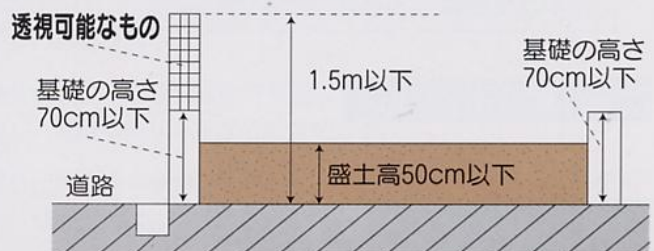
車庫・物置等にはカーポート、簡易物置、自転車庫、プロパン庫、受変電設備、水槽、大型冷暖房設備、クーリングタワー、電話ボックス等が含まれます。

■ 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



※土質については、基本代の増地があります。【お問い合わせ先】 成沢地区計画課 ☎647-1212 成沢530

《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。》