

# 地区計画のしおり

## 坂巻地区





緑うるおう街

### 計画図



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。

### 地区の区分

-  坂巻地区地区計画区域
-  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



## 山形市坂巻地区 地区計画の内容

- ◆都市計画決定 平成14年1月23日 市告示第17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・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)  
 平成14年3月施行

### 計 画 書

名 称	坂巻地区 地区計画	
位 置	山形市大字吉原字坂巻、大字吉原字川原、蔵王桜田字中ノ目 蔵王桜田字坂巻、桜田西五丁目の各一部	
面 積	約5.9ha	
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、市街地南部に位置し、南側には須川、北側には竜山川が流れ、水と緑豊かな地区である。また、周辺は市街化区域となっており幹線道路である都市計画道路坂巻今塚線や都市計画道路上山山形西天童線を南北軸に吉原区画整理事業など快適で利便性豊かな街づくりが進められており、さらに、この度の大規模な団地造成による新しい住宅地が形成される地区である。</p> <p>そこで、一体的となる既存の住宅地を含め、人と自然の調和のとれた居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	①低層住宅地区(約5.9ha) ゆとりある良好で緑豊かな低層住宅による住環境の形成と、その維持保全に努める。
	建築物等の整備の方針	<p>①居住環境の向上を図るため、建築物の用途を制限する。</p> <p>②北国にふさわしい閑静なゆとりある住宅地とするため、敷地細分化等による環境悪化等を防止するとともに、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の高さの最高限度を定め、日照・落雪・堆雪・緑化のスペース等が確保された安全で文化的なうまいのある住環境の形成を図る。</p> <p>③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>④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>



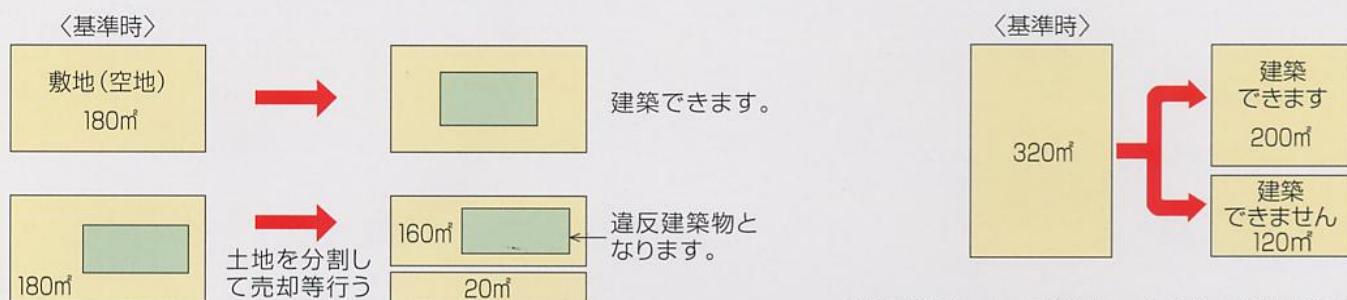
地 建 築 区 物 等 に 関 連 す る 計 画 項	地区の区分	区分の名称	低層住宅地区
		区分の面積	約5.9ha
	建築物の用途制限	次に掲げる建築物(これに付随する建築物を含む)以外の建築物は建築してはならない。 (1)住宅 (2)集会所 (3)建築基準法施行令第130条の3に掲げるもの (4)建築物附属自動車車庫で建築物の延べ面積の2分の1未満のもので1階以下のもの (5)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に掲げる公益上必要な建築物	
	工作物の用途制限	(建築できないもの)	コイン洗車場
	容積率の最高限度	10/10	
	建ぺい率の最高限度	5/10 ただし、都市計画法第19条第1項の決定時において、既に建っている建築物で、この規定に適合しないものを除く。	
	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、次に掲げるものは、この限りではない。 ①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。 ②集会所 ③都市計画法第19条第1項の決定時において、既に宅地として使用されている土地で、この規定に適合しないもの。	
	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までの距離を1.5m、隣地境界線までの距離を1.2m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。) ③都市計画法第19条第1項の決定時において、既に建っている建築物で、この規定に適合しないもの。	
	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)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、この限りではない。 (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。 (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、次に掲げるものは、この限りではない。 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(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以下とすることができる。) ②公共施設(公園等)で必要であると認められるもの。 ③都市計画法第19条第1項の決定時において、既に宅地として使用されている土地で、この規定に適合しないもの(建替え時においても、やむを得ないと認められる場合は適用を除外することができる。)	
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。ただし、次に掲げるものは、この限りではない。 ①道路境界から1.5m以上離れた部分。 ②公共施設で安全上やむを得ないと認められるもの。 ③都市計画法第19条第1項の決定時において、既に設置されているもので、この規定に適合しないもの。 (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、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都市計画法第19条第1項の決定時において、既に設置されているもので、この規定に適合しないもの(建替え時においても、やむを得ないと認められる場合は適用を除外することができる。)		



## 坂巻地区 地区計画説明図

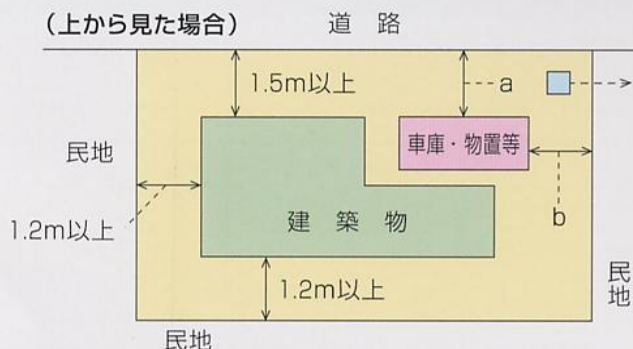
### ●建築物の敷地面積の最低限度

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（都市計画法第19条第1項の決定時）以前から200㎡未満である土地（宅地）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値以降分割し、あらたに200㎡未満となった土地については、建設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）



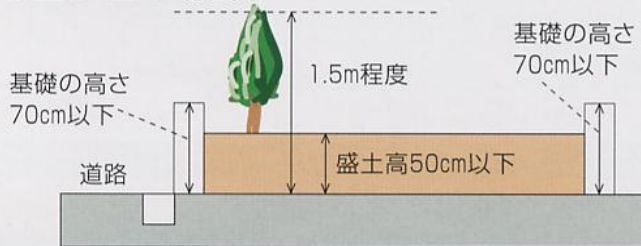
外灯・広告塔については、道路境界及び隣地境界からの離れの制限はありません。ただし、広告看板本体の高さが1.5m以下のもの又は前面を覆うような塀等にも当てはまるものについては事前にご相談ください。

車庫・物置等	a（道路境界まで）	b（民地境界まで）
軒高2.3mを越えるもの	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

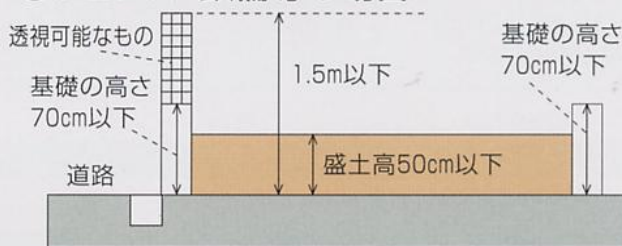
車庫・物置等にはカーポート、簡易物置、自転車庫、プロパン庫、受変電設備、水槽、大型冷暖房設備、クーリングタワー、電話ボックス等が含まれます。

### ●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



●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。