

# 地区計画のしおり

## ⑧ 嶋地区計画





～歴史文化とうるおいを感じる街～



〔計画図〕



### ●地区の区分

-  低層住宅地区
-  一般住宅地区
-  沿道業務地区
-  業務地区
-  嶋地区地区計画区域

### ●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・一般住宅地区）
- ③建築物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（一般住宅地区）
- 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



# 山形市嶋地区計画の内容



- 都市計画決定 平成14年1月23日市告示第17号  
変更 平成19年10月17日市告示第206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14年3月施行

(計画書)

名 称	嶋地区 地区計画	
位 置	山形市本屋敷、島、河原田、田端、梅野木前、大字今塚字今塚、大字今塚字砂畑、大字江俣字元屋敷、江俣二丁目、江俣四丁目、江俣五丁目、樋越の各一部	
面 積	約96.7ha	
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、山形市の外環状道路である都市計画道路上山形西天童線と天童鮎洗線の結節点にあたる交通の利便性の高い地区であり、嶋土地区画整理事業により、新しい市街地の整備が行われる。</p> <p>また当地区内の国指定史跡である嶋遺跡を含む地区公園と親水空間を活用した、水と緑と歴史を実感できる活力ある街がつけられる。</p> <p>そこで「歴史文化とうるおいを感じる街」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、商業、業務、都市住居機能など複合的な都市機能を形成することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>① 低層住宅地区(第一種低層住居専用地域:約33.2ha) 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 一般住宅地区(第二種中高層住居専用地域・第一種住居地域:約25.2ha) 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 沿道業務地区(準住居地域:約29.6ha) 商業・業務機能の誘導を図り、景観に配慮した街なみの形成とその維持保全に努める。</p> <p>④ 業務地区(準工業地域:約8.7ha) 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針	<p>① 低層住宅地区及び一般住宅地区については、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で文化的なうるおいのある住環境の形成を図る。</p> <p>② 沿道業務地区については、沿道サービス施設等の健全な誘導と地域の利便性の向上を図りつつ、建築物の用途の混在化、敷地面積の細分化等による環境悪化等の防止を行うことにより、適正かつ合理的な土地利用を促進し、良好な街なみ空間の形成を図る。</p> <p>③ 業務地区については、敷地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>④ 騒音等生活環境悪化を防止するため、低層住宅地区に隣接する店舗・事務所等の緩衝緑地帯設置を推進する。</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>





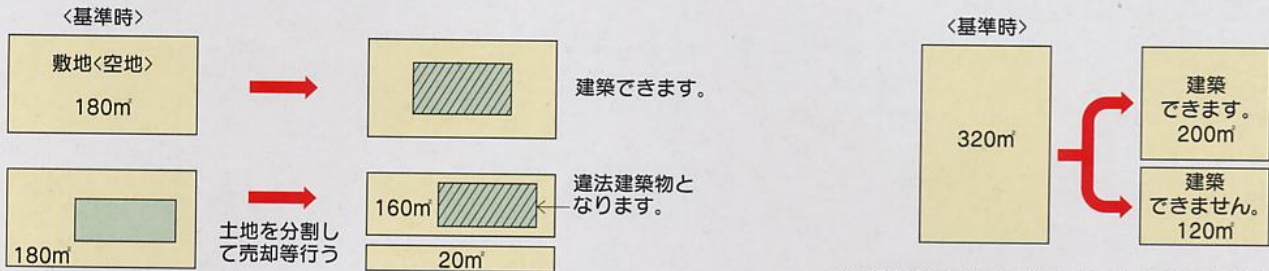
地区の区分	区分の名称	低層住宅地区	一般住宅地区	沿道業務地区	業務地区	
	区分の面積	約33.2ha	約25.2ha	約29.6ha	約8.7ha	
地区整備計画	建築物等の用途の制限	<p>【建築できないもの】</p> <p>(1) 畜舎</p>	<p>【建築できないもの】</p> <p>(1) 倉庫・車庫(小売店舗・事務所及び住宅等に付属するものは除く)</p> <p>(2) 火薬類、石油類、ガス類等危険物の貯蔵・処理に関する施設</p> <p>(3) 飼料・肥料・セメント等を貯蔵する施設</p> <p>(4) ホテル・旅館</p> <p>(5) ボーリング場・スケート場・水泳場・ゴルフ練習場・バレーボール練習場その他これらに類する運動施設</p> <p>(6) 自動車教習所</p> <p>(7) 畜舎</p>	<p>【建築できないもの】</p> <p>(1) 専用住宅(都市計画道路上山山形西天童線及び天童監洗線の境界から20m以内)</p> <p>(2) 長屋・共同住宅これらに類するもの(都市計画道路上山山形西天童線及び天童監洗線の境界から20m以内。都市計画道路に面する1階部分を店舗等に利用する場合を除く)</p> <p>(3) 倉庫・車庫(小売店舗・事務所及び住宅等に付属するものは除く。)</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) 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>(2) ホテル、旅館</p> <p>(3) 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>1 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、道路の隅切り部分の建築物に限り、道路境界線までの距離が1.5mに満たない外壁面の長さの合計が3.0m以下の場合、道路境界線からの距離は1.0m以上とすることができる。</p> <p>2 軒高2.3m以下の車庫・物置等の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、それぞれ1.0m以上、0.5m以上とする。</p>	<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。)</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		
	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、この限りではない。</p> <p>2 低層住宅地区及び一般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> <p>ただし、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、既に設置されているもので、この規定に適合しないものは、この限りではない。</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路面から1.5m程度、フェンス・鉄柵等の高さは前面道路路面から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> <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。</p> <p>② 公共施設(調整池等)で安全上やむを得ないと認められるもの。</p>				





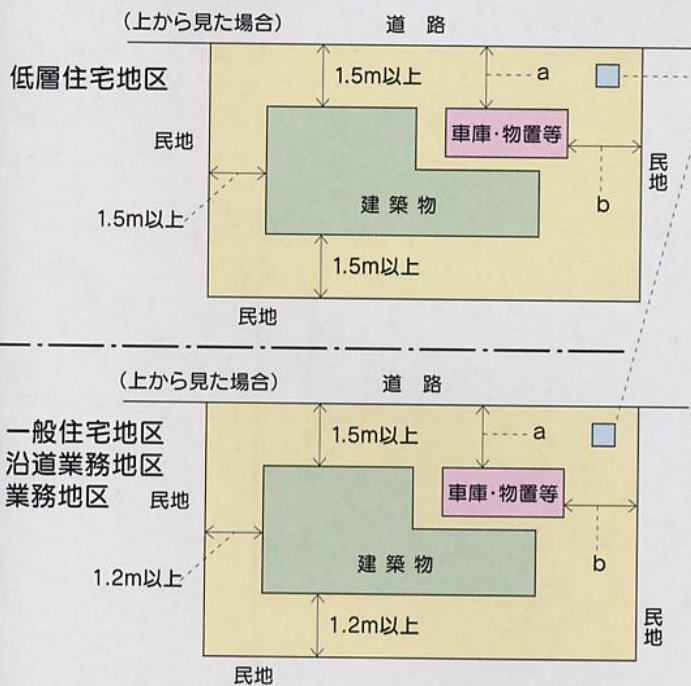
## ■建築物の敷地面積の最低限度

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 (民地境界まで)
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

※低層住宅地区においては1.5m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。》