

地区計画のしおり

高原地区

～ 緑豊かな街～



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

- 高原地区計画区域
- 低層住宅A地区
- 低層住宅B地区

地区整備計画

- ① 建築物等の用途の制限
- ② 工作物の用途の制限
- 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 壁面の位置の制限
- ⑦ 建築物の高さの最高限度
- 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

山形市高原地区計画の内容



■都市計画決定／平成11年6月21日 市告示第138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11年9月施行

計 画 書

名 称	高原地区地区計画	
位 置	山形市高原町字滝ノ沢	
面 積	約9.8ha	
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、市街地北東部に隣接し、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。また、周辺は東部山麓の里山が近接する緑豊かな地区で、さらに都市計画道路天童鮎洗線や国道13号に近接し、快適で利便性豊かな住宅地の形成が期待される区域でもある。</p> <p>そこで、この閑静で自然豊かな環境を維持保全し、調和のとれた都市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	<p>① 低層住宅A地区(約7.3ha) 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。</p> <p>② 低層住宅B地区(約2.5ha) 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>
	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らお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>



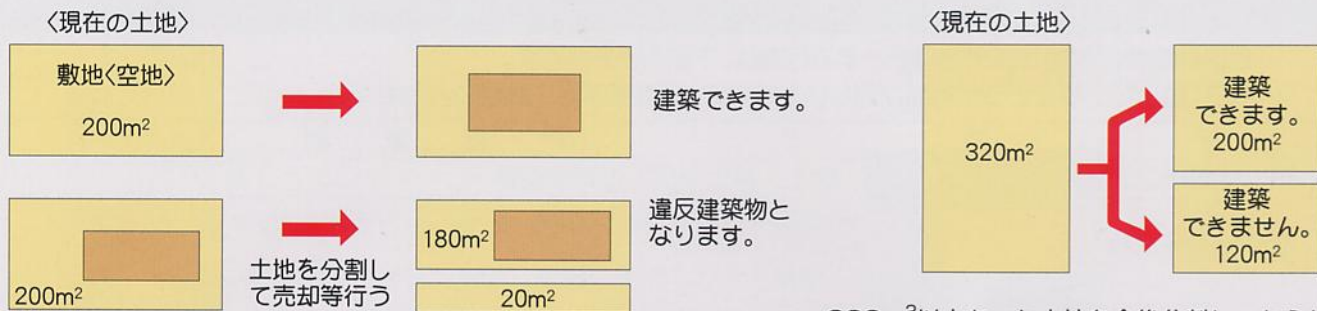
	地区の区分	区分の名称	低層住宅 A 地区	低層住宅 B 地区
		区分の面積	約7.3ha	約2.5ha
地 区 建 築 物 等 に 関 す る 計 画	建築物の用途制限		次に掲げる建築物（これに付随する建築物を含む）以外の建築物は建築してはならない。 (1)住宅 (2)2戸の共同住宅及び2戸の長屋 (3)集会所 (4)建築基準法施行令第130条の3に掲げるもの (5)保育所 (6)建築物附属自動車車庫で建築物の延べ面積の2分の1未満のもので1階以下のもの (7)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に掲げる公益上必要な建築物	次に掲げる建築物（これに付随する建築物を含む）以外の建築物は建築してはならない。 (1)住宅 (2)2戸の共同住宅及び2戸の長屋 (3)集会所 (4)建築基準法施行令第130条の3に掲げるもの (5)建築基準法施行令第130条の5の2に掲げるもの (6)診療所、調剤薬局 (7)保育所 (8)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 (9)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	
		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、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については、この限りでない。	
		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にみ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	
		建築物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。	
		垣又は柵の構造の制限	道路に面する部分の垣又は柵の構造は、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。	

高原地区 地区計画の説明図



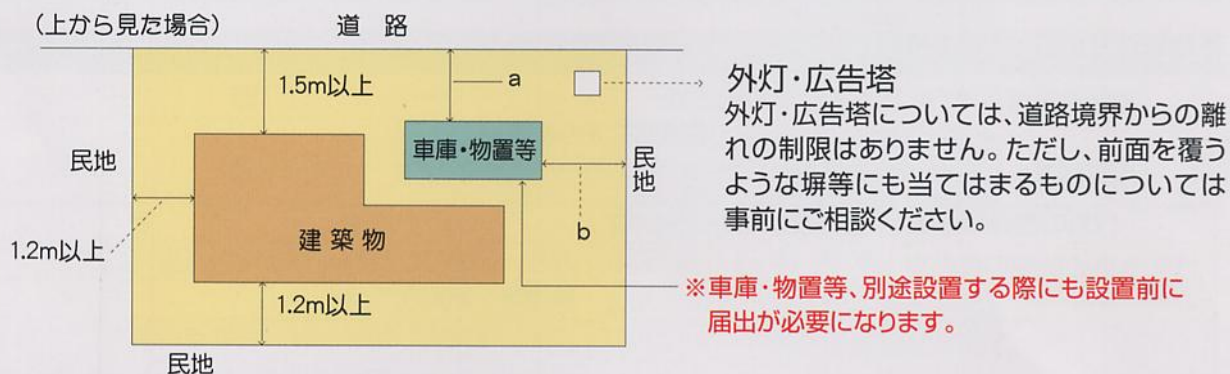
建築物の敷地面積の最低限度

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。このため、現在の土地を今後一部売却したりして、200㎡未満の土地になれば、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。



200㎡以上あった土地を今後分割し、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)

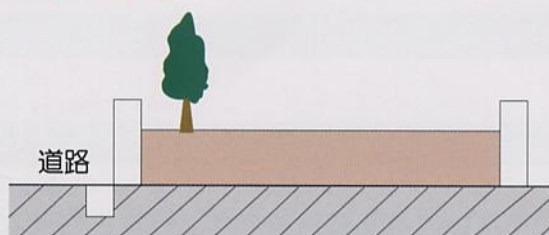


車庫・物置等	a (道路境界まで)	b (民地境界まで)
軒高2.3mを超えるもの	1.5m以上	1.2m以上
軒高2.3m以下のもの	1.0m以上	0.5m以上

車庫・物置等にはカーポート、簡易物置、自転車車庫、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。》