

地区計画のしおり






十日町地区



計画図



地区の区分

	地区計画区域		商業・業務地区
	一般住宅地区		公園
	複合市街地地区		

地区整備計画

- 建築物の用途の制限
- 工作物の用途の制限
- 建築物の敷地面積の最低限度
- 建築物の壁面の位置の制限
- 建築物等の高さの最高限度
- 建築物等の形態又は意匠の制限

十日町地区

地区計画の内容



良好で住みよい街づくりをすすめるためのルールが「地区計画」であります。

「地区計画」は、「地区計画の方針」と「地区整備計画」の2つに大別されます。

「地区計画の方針」は、地区の基本的な整備の方向を定めるものであり、住民の皆様が家などを建てる際に直接関わるものが「地区整備計画」であります。

○都市計画決定 平成12年8月14日市告示第141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12年9月施行

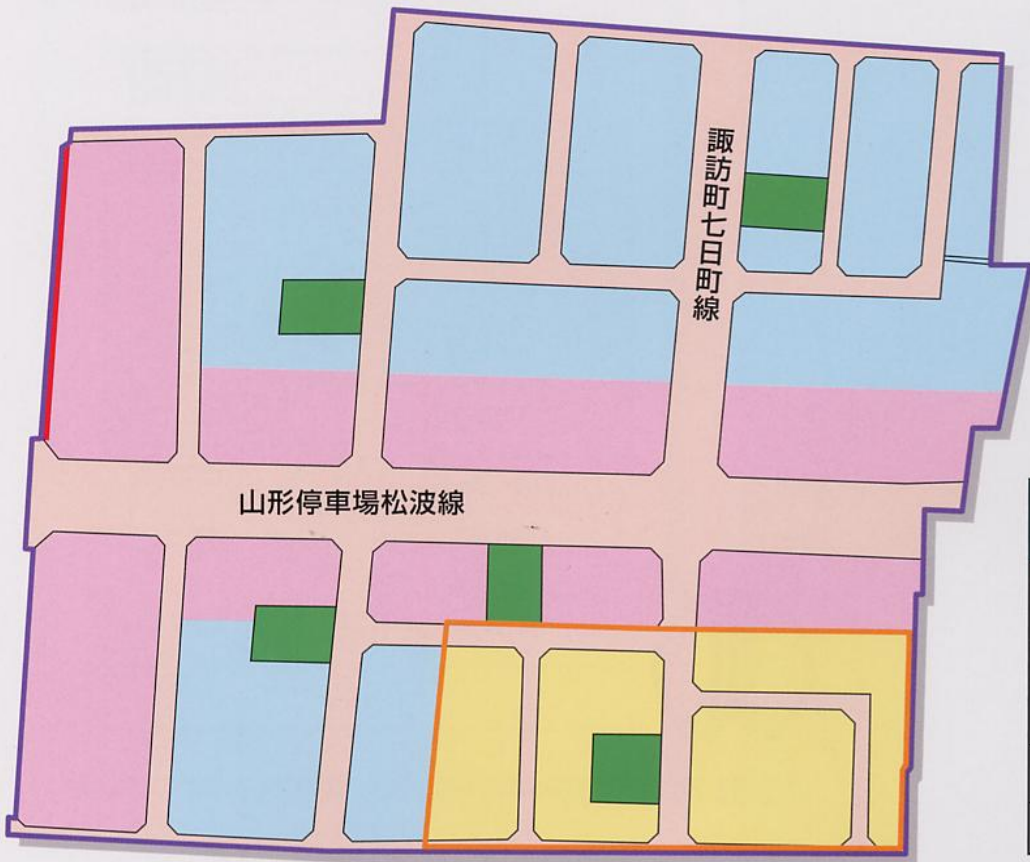
[地区計画の方針]

名 称	十日町地区 地区計画
位 置	山形市十日町二丁目、三丁目、諏訪町一丁目、二丁目、三日町二丁目の各一部
面 積	約10.1ha
地区の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、山形市の中心部にあり、国道112号と都市計画道路山形停車場松波線（東口都市軸）の交点にあり、交通の要に位置している。</p> <p>また、古くは紅花商人の発祥の地であることから、活気に満ちた商業地づくりと、地区周辺には山形市を代表する寺社等の歴史、文化施設が連なっていることから、歴史、文化、緑を実感できる街づくりが期待されている。</p> <p>そこで、「にぎわいと落ち着きの環」を基本理念とした地区計画を策定し、中心市街地にふさわしい、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にする。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>① 一般住宅地区（第一種住居地域：約1.5ha） 敷地内の緑化を推進し、良好で緑豊かな都市型の居住環境の形成と、その維持保全に努める。</p> <p>② 複合市街地地区（商業地域：約4.7ha） 商業・業務機能、住宅及び蔵などの歴史的施設が調和した、賑わいの中にも落ち着きを感じられる街並みの形成と、その維持保全に努める。</p> <p>③ 商業・業務地区（商業地域：約3.9ha） 都心地区の主要動線である国道112号と都市計画道路山形停車場松波線の沿道に位置していることから、賑わいと魅力ある街並み景観を形成するため、商業・業務施設等の立地・誘導を図る。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>① 良好な街並み景観形成を図るため、敷地面積の細分化を防止し、地盤（盛土）の高さ及び広告物等の設置を制限する。</p> <p>② 良好な街並み景観形成を図るため、敷地内の緑化を推進する。</p>

[地区整備計画]

地区の区分	区分の名称	一般住宅地区	複合市街地地区	商業・業務地区
	区分の面積	約1.5ha	約4.7ha	約3.9ha
建築物等に 関する 計画 事項	建築物の用途の制限	(建築できないもの) (1) 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 (2) 自動車教習所 (3) 自動車修理工場 (4) 火薬類、石油類、ガス類等危険物の貯蔵・処理に関する施設 (5) 飼料、肥料、セメント等を貯蔵する施設 (6) 畜舎	(建築できないもの) (1) 倉庫業を営む倉庫 (2) 自動車教習所 (3) 畜舎 (4) 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	(建築できないもの) (1) 倉庫業を営む倉庫 (2) 自動車教習所 (3) 畜舎 (4) 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 (5) 都市計画道路山形停車場松波線に面する平家建ての住宅、寄宿舎、長屋
	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	建築物の敷地面積は、100m ² 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 土地地区画整理法第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 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		
	建築物の壁面の位置の制限	十日町二丁目地内で国道112号に面する部分については、道路境界線より3m以上後退しなければならない(隅切り部分は含まない)。ただし、構造上やむを得ない柱、及び建物の高さ2.5m以上の部分を除く。		
	建築物等の高さの最高限度	15m		
	建築物等の形態又は意匠の制限	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より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より15cm以下とする。		
		次に掲げる広告塔、広告板及び案内板等は設置してはならない。ただし、公的なものについては、この限りではない。 ① 道路や公園等の公共空間にはみ出るもの ② 点滅するネオンサイン等を使用するもの ③ 屋上に設置するもの ④ 本地区以外の施設のためのもの	次に掲げる広告塔、広告板及び案内板等は設置してはならない。ただし、公的なものについては、この限りではない。 ① 道路や公園等の公共空間にはみ出るもの ② 点滅するネオンサイン等を使用するもの ③ 屋上に設置するもの	次に掲げる広告塔、広告板及び案内板等は設置してはならない。ただし、公的なものについては、この限りではない。 ① 道路や公園等の公共空間にはみ出るもの

制限内容と制限区分

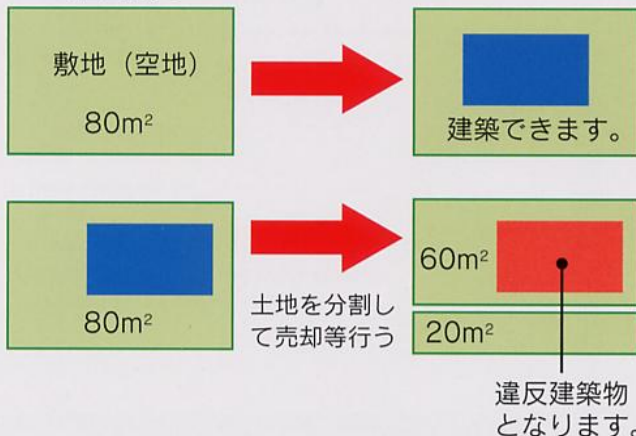


区分	制限内容
— (purple line)	建築物の用途制限 工作物の制限 盛土の高さの制限 (50cm以下) 建築物の敷地面積の最低限度 広告物等の制限
— (red line)	壁面位置の後退3m以下
— (orange line)	建築物の高さの制限

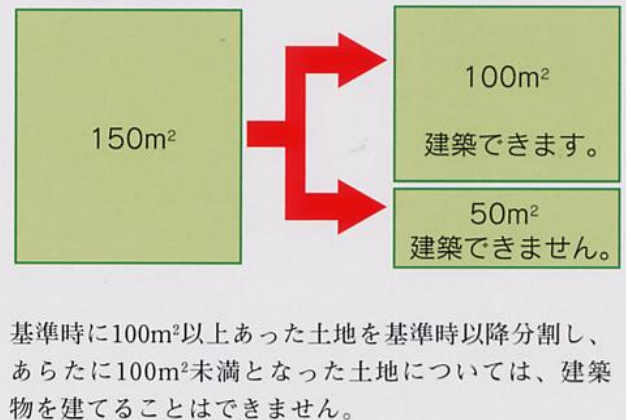
建築物の敷地面積の最低限度

建築物の敷地面積は、100m²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100m²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、100m²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100m²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100m²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。）

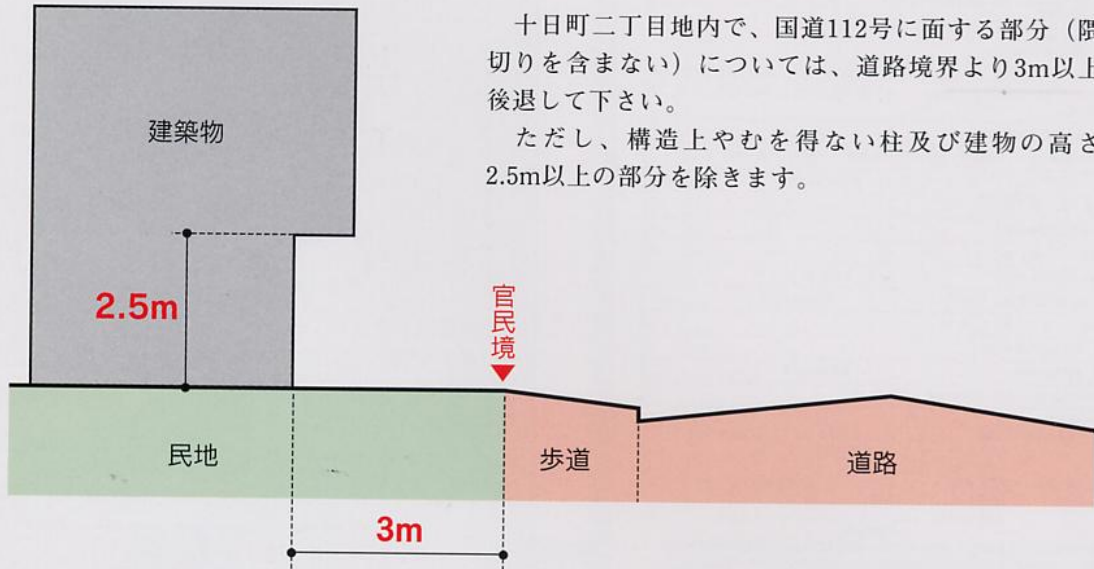
<基準時>



<基準時>



● 建築物の壁面の位置の制限



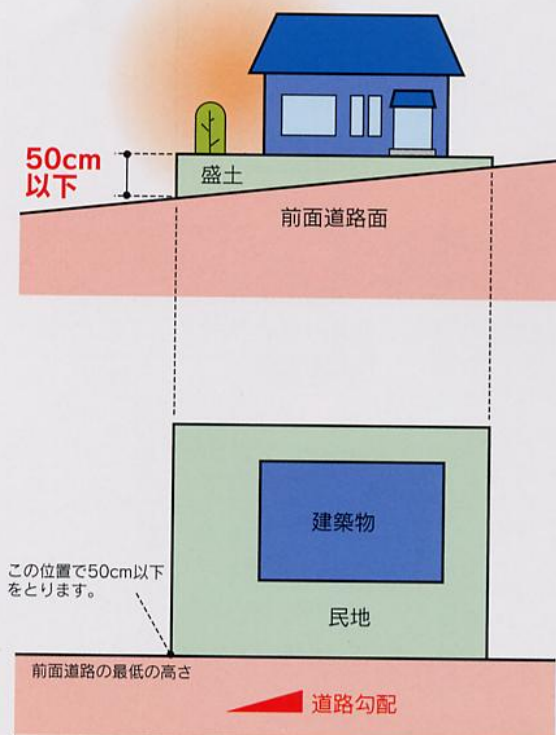
十日町二丁目地内で、国道112号に面する部分（限切りを含まない）については、道路境界より3m以上後退して下さい。

ただし、構造上やむを得ない柱及び建物の高さ2.5m以上の部分を除きます。

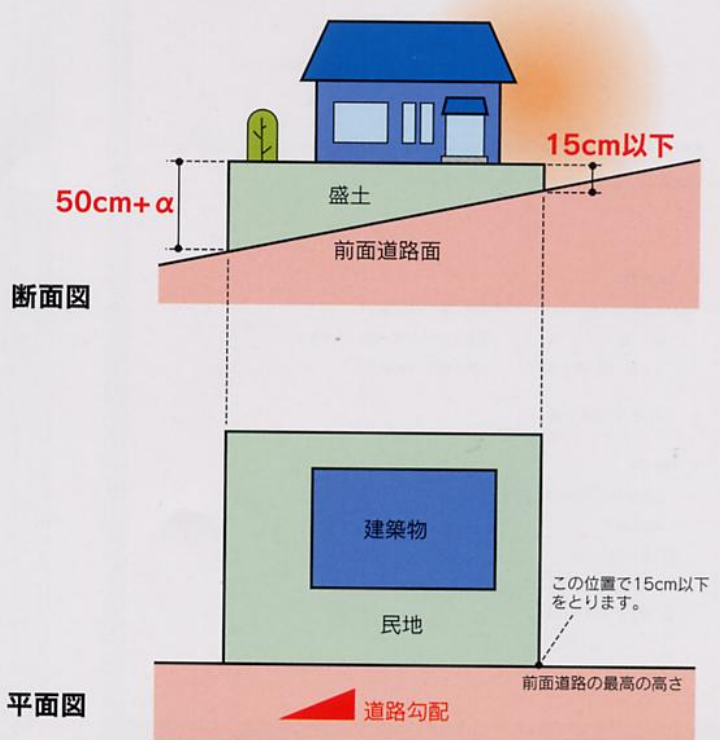
● 盛土の高さの制限

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より50cm以下として下さい。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、前面道路の最高の高さより15cm以下として下さい。

● 前面道路の最低の高さより50cm以下の例



● 前面道路の傾斜角度が大きく、前面道路の最高の高さより15cm以下の例



断面図

平面図