

地区計画のしおり

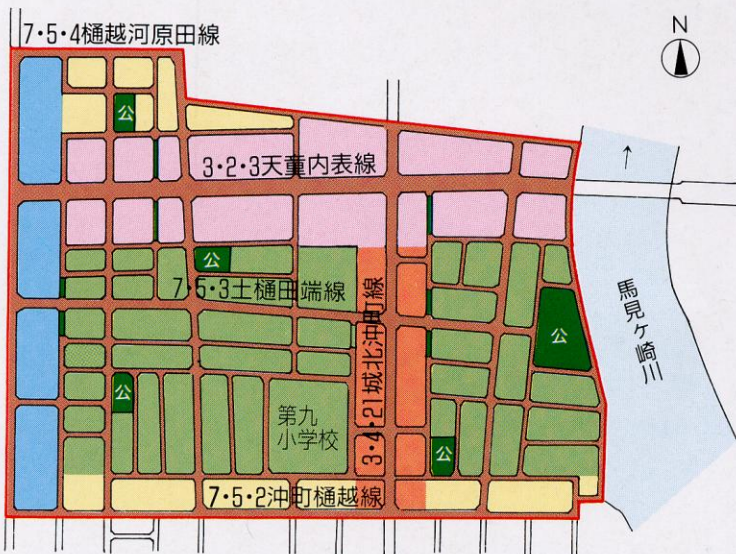
①土樋地区

～ 緑と街のハーモニー～









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
-  一般住宅地区
-  沿道業務A地区
-  沿道業務B地区
-  業務地区
-  土樋地区地区計画区域

●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建築物等の形態又は意匠の制限(全地区)



山形市土樋地区計画の内容



○都市計画決定 平成3年9月24日市告示第95号
 変更 平成8年8月5日市告示第129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4年3月施行 平成8年9月一部改正

(計画書)

名 称	つちとい 土樋地区 地区計画
位 置	山形市つちとい、とよごし、土樋、樋越、沖町、長町字向川原、桧町一丁目の各一部
面 積	約62ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標
	土地利用の方針
	建築物の整備の方針

本地区は、山形県の県庁所在地である山形市の中心部より北へ約2.5km、車で約15分の距離に位置し、馬見ヶ崎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地区である。

本地区の東側は、スポーツや芋煮会など四季を通して市民の身近な自然との触れ合いの場、レクリエーションの場として親しまれている馬見ヶ崎川と隣接し、南側については、北部土地区画整理事業の整備により良好な市街地の形成が図られている。また、地区内には、山形市の外環状道路を構成する都市計画道路天童内表線が通る等、快適で魅力的な新市街地としてのまちづくりが期待されている。

そこで、「緑とまちのハーモニー」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、緑豊かでうるおいのある良好な市街地の形成を図ることを目標とする。

- ① 低層住宅地区（第二種低層住居専用地域、約28ha）
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。
- ② 一般住宅地区（第一種住居地域、約8ha）
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。
- ③ 沿道業務A地区（第二種住居地域、約5ha）
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。
- ④ 沿道業務B地区（準住居地域、約15ha）
商業・業務機能の誘導を図り、沿道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。
- ⑤ 業務地区（準工業地域、約6ha）
工業・業務機能の誘導を図り、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。

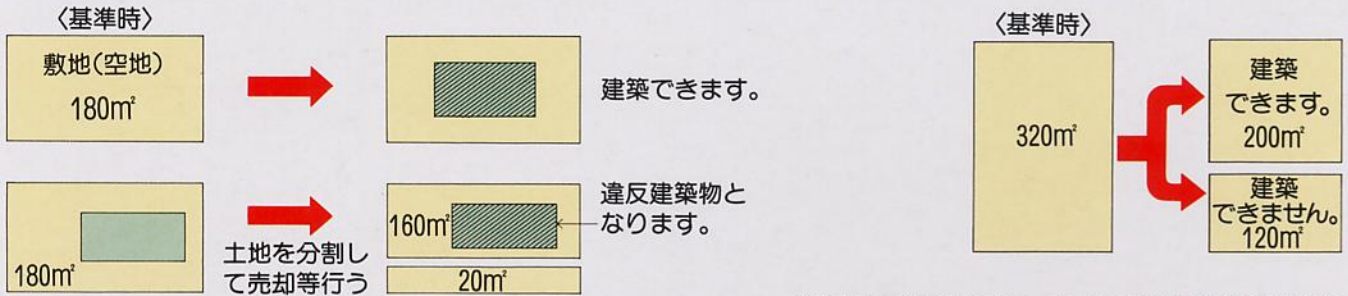
- ① 低層住宅地区及び一般住宅地区については、北国にふさわしい閑静なゆとりある住宅地とするため、敷地面積の細分化等による環境悪化等を防止するとともに、日照・落雪・堆雪・緑化のスペース等が確保された、安全で文化的なうるおいのある住環境の形成を図る。
- ② 沿道業務A地区については、敷地の細分化等による環境悪化等を防止するとともに、商業・業務施設と周辺住宅との快適な生活環境を維持し、良好な街なみ空間の形成を図る。
- ③ 沿道業務B地区については、商業・業務施設の健全な誘導と商業としての利便性の向上を図りつつ、建築物の用途の混在化、敷地面積の細分化等による環境悪化等の防止を行うことにより、適性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。
- ④ 業務地区については、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、工場等と周辺地域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。
- 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。
- 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。

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A地区	沿道業務B地区	業務地区	
	区分の面積	約28ha	約8ha	約5ha	約15ha	約6ha	
地区整備計画	建築物等の用途の制限	(建築できないもの) (1)畜舎 (2)コインランドリー	(建築できないもの) (1)ホテル、旅館 (2)ボーリング場、スケート場、水泳場 (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。) (4)飼料・肥料・セメント等を貯蔵する施設 (5)畜舎	(建築できないもの) (1)ホテル、旅館 (2)ボーリング場、スケート場、水泳場 (3)マージャン屋、ばちんこ屋、射的場 (4)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。) (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)専用住宅(都市計画道路天童内表線の境界より50m以内) (2)長屋・共同住宅 これらに類するもの(都市計画道路天童内表線に面する一階部分を店舗等に利用する場合を除く。) (3)自動車教習所 (4)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。) (5)畜舎	(建築できないもの) (1)畜舎	
	工作物の用途の制限	(建築できないもの) (1)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、この限りでない。 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 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					
	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以上、隣地境界線までの距離は1.2m以上とする。 ただし、次に掲げるものはこの限りでない。 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を、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を、1.0m以上とすることができる。) 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(隣地境界までの距離は、1.0m以上とすることができる。) 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 ⑤ 土地区画整理事業において、家屋移転したもので、この規定に適合しないもの					
	建築物等の形態又は意匠の制限	(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) 過度な盛土による住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、前面道路の最高の高さから15cm以下とする。					
	垣又は柵の構造の制限	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以下とし、基礎の高さは盛土面から20cm以下とする。 ただし、前面道路境界から1.5m以上離れた隣地境界部分についてはこの限りでない。					



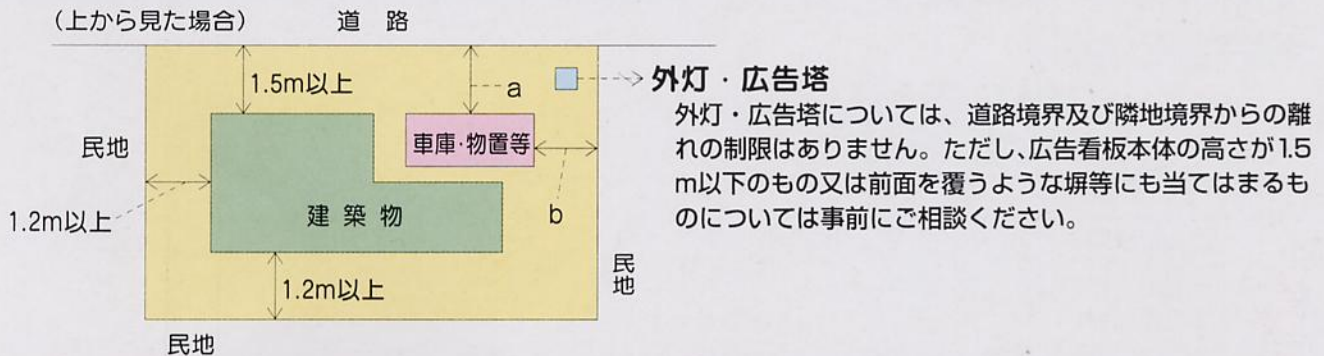
●建築物の敷地面積の最低限度

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)

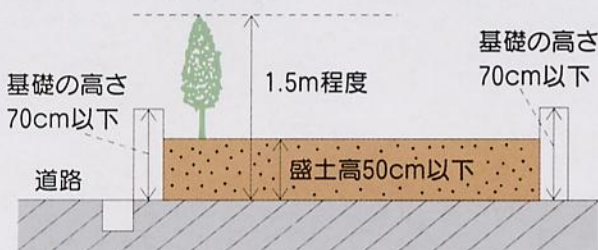


車庫・物置等	a(道路境界まで)	b(民地境界まで)
軒高2.3mを越えるもの	1.5m以上	1.2m以上
軒高2.3m以下のもの	1.0m以上	0.5m以上

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

