

地区計画のしおり

下反田地区



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

- 下反田地区地区計画区域
- 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



..... **山形市下反田地区 地区計画の内容**

- ◆都市計画決定 平成15年1月15日 市告示第9号
- ◆区域内における建築物の制限に関する条例 平成15年3月施行
(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)

計 画 書

	名 称	下反田地区 地区計画
	位 置	山形市大字下反田字反田の一部
	面 積	約0.5ha
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、山形市西部に位置し、周辺には豊かな田園が広がる、自然環境に恵まれた地区である。また、国道458号、東北中央自動車道山形中央インターに近接し、半径600m内には小学校、公民館が位置するなど利便性も高い。</p> <p>現在、これらの特性を活かし、集落のコミュニティー及び定住人口の確保を図るため、優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針に基づく住宅団地が計画され、新しい低層戸建住宅地の形成が期待されている。</p> <p>そこで、閑静で緑豊かな環境を維持保全し、自然と調和のとれた定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	<p>低層住宅地区(約0.5ha)</p> <p>周囲の自然環境との調和を図りながら、良好な低層住宅地としての土地利用を行い、その維持保全に努める。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>①良好な低層住宅地としての環境を保全するため、建築物の用途、および建築物の壁面の位置を制限するとともに、建ぺい率(建築物の建築面積の敷地面積に対する割合)、容積率(建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合)、建築物の高さの最高限度を定める。</p> <p>②敷地細分化等による環境悪化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>③良好な街なみ景観形成及び緑化の推進のため、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又は柵の構造を制限する。</p>

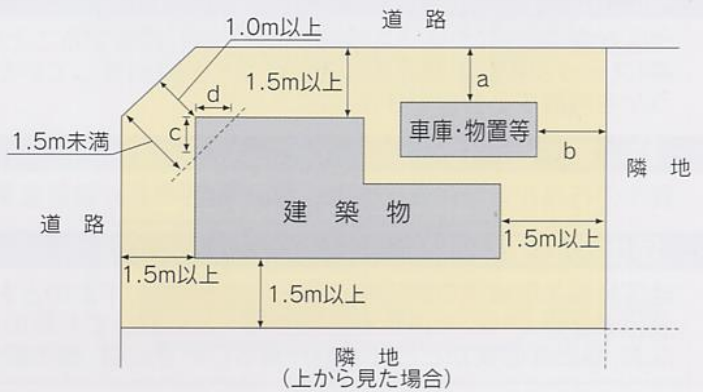


地 建 築 区 物 等 に 関 係 す る 計 画 項	地区の区分	区分の名称	低層住宅地区
		区分の面積	約0.5ha
	建築物の用途制限	次に掲げる建築物(これに附属する建築物を含む)以外の建築物は建築してはならない。 (1)一戸建て専用住宅 (2)建築物附属自動車車庫で建築物の延べ面積の2分の1未満のもので1階以下のもの	
	工作物の用途制限	(建築できないもの)	コイン洗車場
	容積率の最高限度	5/10	
	建ぺい率の最高限度	3/10	
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は400㎡以上でなければならない。	
	建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離を1.5m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	
	建築物等の形態又は意匠の制限	(1)建築物の主要な構造及び屋根の形態は、できるだけ、木造及び勾配屋根とする。ただし、簡易な附属建築物はこの限りではない。 (2)建築物の屋根及び外壁の色は、原色を避け、低彩度の落ち着いた色を基調とする。ただし、簡易な附属建築物はこの限りではない。 (3)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。 (4)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(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農道に面する区画(前面農道の最高の高さまでとすることができる。)	
垣又は柵の構造の制限	(1)道路境界線及び隣地境界線から建築物等の後退した空地の緑化をできるだけ行い、美観保持のため良好な維持管理に努める。ただし、出入口、通路及び駐車スペースに関しては、その限りでない。 (2)道路に面する部分の垣又は柵の構造は、生け垣により緑化するものとする。ただし、公共公益施設で安全上やむを得ないと認められるものについては、この限りでない。 (3)生け垣の高さは前面道路から1.5m程度とする。ただし、公共公益施設で安全上やむを得ないと認められるものについては、この限りでない。 (4)土留、擁壁等の基礎の高さは、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農道に面する区画(敷地の地盤面から20cm以下とすることができる。) ③公共公益施設で安全上やむを得ないと認められるもの。		



●壁面の位置の制限(外壁から境界までの離れ)

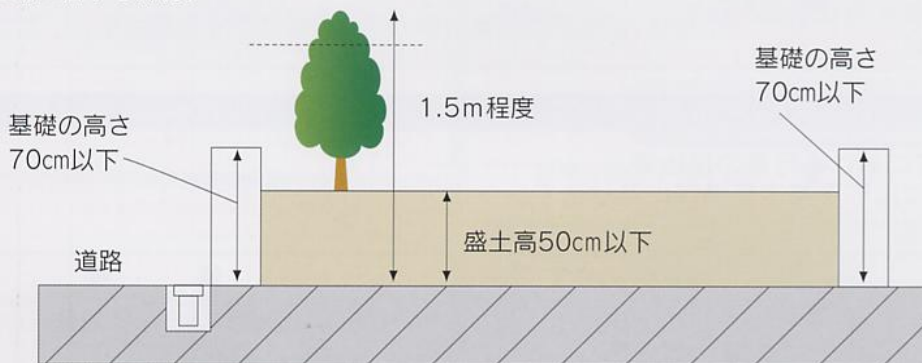
- 隅切り部分の建築物については、道路境界線から1.5mに満たない壁面の長さの合計が3m以下の場合($c+d \leq 3m$)、建築物の離れは道路隅切り部分の境界線より1m以上とすることができる。
- 車庫・物置等にはカーポート、簡易物置、自転車庫、大型冷暖房設備等が含まれます。



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

●盛土高と垣又は柵の構造の制限

- 生垣の場合(道路に面する部分)



●建築物の色彩の制限

建築物の屋根や外壁の色には「低彩度の落ち着いた色彩を基調とする」という制限があります。

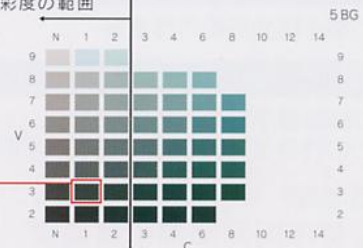
色彩の基準は、「マンセル標準色票」に基づいて確認を行います。

山形市では、YR、Rは彩度6以下、Yは彩度4以下、それ以外は2以下を望ましい彩度の範囲としています。

なお、印刷によって実際のマンセル色票と色が異なる場合がありますので確認してください。



望ましい彩度の範囲



- 使用例

<屋根の例 5BGの場合>

この色の場合は5BG3/1とあらわします。