

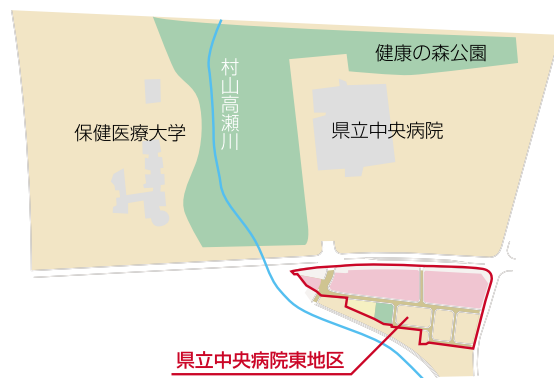
県立中央病院東地区

●地区の区分

- 地区計画区域
- 沿道業務地区
- 一般住宅地区
- 都市公園

●地区整備計画

- 建築物等の用途の制限
- 工作物の用途の制限
- 容積率の最高限度
- 建ぺい率の最高限度
- 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
- 垣又は柵の構造の制限



県立中央病院東地区 [地区計画の内容]

地区計画とは？

良好な景観や住みよい街づくりをすすめるためのルールが『地区計画』です。地区計画が定められた区域内の宅地造成や、建物の建築は、『地区計画』に沿って進める必要があります。そのため、地区計画の内容に沿った建築等の計画であるか、届出を行っていただきます。（届出方法については後述しています）

『地区計画』は、本地区の基本的整備の方向を示した「地区計画の方針」と、皆様が家を建てる際に直接関する事項を示した「地区整備計画」の2つに大別されます。

都市計画決定 山形市 平成16年10月14日 市告示第181号

区域内における建築物の制限に関する条例 山形市 平成16年12月21日 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）

■ 地区計画の方針

名 称		県立中央病院東地区地区計画
位 置		山形市大字青柳字北柳の一部
面 積		約2.6ha
地区の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、山形市の北部に位置し、利用者の誘致圏域の広い、山形県立中央病院、山形県立保健医療大学が立地している。また山形市と天童市を結ぶ（都）美畑天童線、県道東山七浦線が通過し、交通施設として南出羽駅が立地するなど交通上利便性が高い。 そこで、地区の特性に応じた土地利用を促進するとともに、無秩序な開発を抑制し、周辺環境と調和のとれた地区の形成を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	沿道業務地区 隣接する一般住宅地区との調和を図りながら、病院の来訪者、地域住民の利便施設を立地する。 一般住宅地区 ゆとりある良好な住宅と、小規模な店舗、診療所等を立地する。
	地区施設の整備の方針	道路 安全で快適な歩行者空間の確保を図りながら、生活道路網を整備する。 公園 ゆとりある都市空間の形成、都市防災上の観点から、公園を配置する。
	建築物等の整備の方針	良好な都市空間を形成するため、建築物等の用途、容積率及び建ぺい率を制限する。 ゆとりある生活空間を形成するとともに、地区内の眺望を確保するため、壁面の位置を制限し、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度を定める。 良好な街並み景観を形成するとともに、地区内の緑化を推進するため、建築物等の形態又は意匠、ならびに垣又は柵の構造を制限する。

■ 地区整備計画

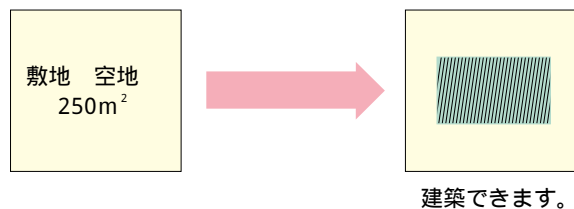
地区整備計画	地区施設の配置及び規模		道 路	幅員 13.5m 幅員 10m 幅員 6m	延長 約 40m 延長 約260m 延長 約320m	位置は計画図表示のとおり	
			公 園	面積 約0.1ha			
	建築物等に 関する 事項	地区の区分	区分の名称	沿道業務地区		一般住宅地区	
			区分の面積	約1.5ha		約1.1ha	
		建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物（これに附属する建築物を含む。） 以外の建築物及び風俗営業等の規制及び業務の適 正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）に 規定する性風俗関連特殊営業に関する建築物は建 築してはならない。 （１）延べ面積1,000㎡以下の店舗 （２）延べ面積が500㎡以下の事務所 （３）診療所、調剤薬局 （４）保育所、老人ホーム、身体障害者福祉ホーム その他これらに類するもの （５）建築物附属自動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 （６）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 （７）自家販売用の店舗に附属する工場のうち、都 市計画法（昭和43年法律 第100号）第8条第1項第 1号に規定する第1種住居地域で建築できるもの （８）ガソリンスタンドのうち、都市計画法第8条 第1項第1号に規定する第1種住居地域で建築 できるもの		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）住宅 （２）集会所 （３）建築基準法施行令第130条の3に掲げるもの （４）建築基準法施行令第130条の5の2に掲げるもの （５）診療所、調剤薬局 （６）保育所、老人ホーム、身体障害者福祉ホーム その他これらに類するもの （７）建築物附属自動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 （８）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		20 / 10		15 / 10	
		建ぺい率の最高限度		6 / 10		6 / 10	
		建築物の敷地面積の 最低限度		建築物の敷地面積は250㎡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。 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。） 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。） 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。			
		建築物等の高さの最高限度		15m		12m	
		建築物等の形態及び 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。 (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、前面道路の高さから15cm以下とする。 (４) 建築物の屋根及び外壁の色は、原色を避け、低彩度の落ちつ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ない。			
		垣又は柵の構造の制限		(１) 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。生け垣の高さは1.5m程度とし、フェンス・鉄柵の高さは前面道路から1.5m以下 とする。ただし、公共公益上必要なものはこの限りでない。 (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の建築物の地盤面の高さは、前面道 路の高さから35cm以下とする。			

建築物の敷地面積の最低限度

建物の敷地面積は、 250m^2 以上なければ建築物を建築することはできません。(図-1)

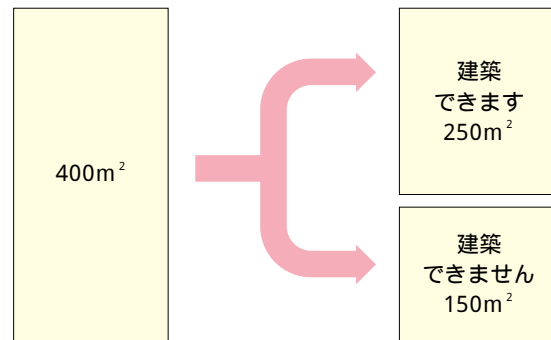
また、 250m^2 以上あった土地を分割し、あらたに 250m^2 未満となった土地については、建築物を建てることはできません。(図-2)

図-1



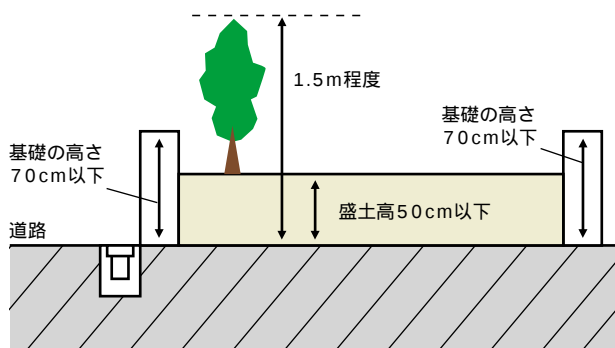
建築できます。

図-2

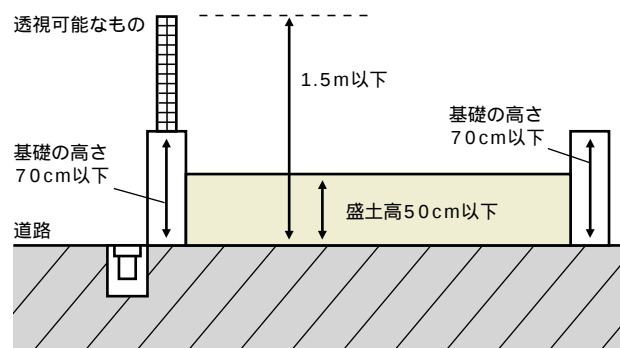


盛土高と垣又は柵の構造の制限

生け垣の場合



フェンス・鉄柵等の場合



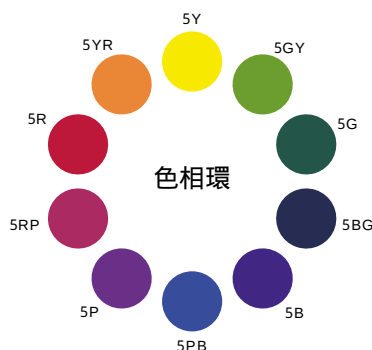
建築物の色彩の制限

建築物の外壁及び屋根の色彩には「低彩度の落ち着いた色を基調とする」という制限があります。

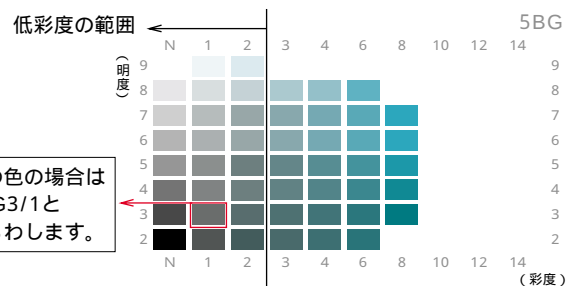
色彩の基準は、「マンセル標準色票」に基づいて確認を行います。

低彩度とは、YR、Rは彩度6以下、Yは彩度4以下、それ以外の彩度は2以下となっています。

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。



■ 5BGを利用した場合の例



お問い合わせ先

山形市都市計画課

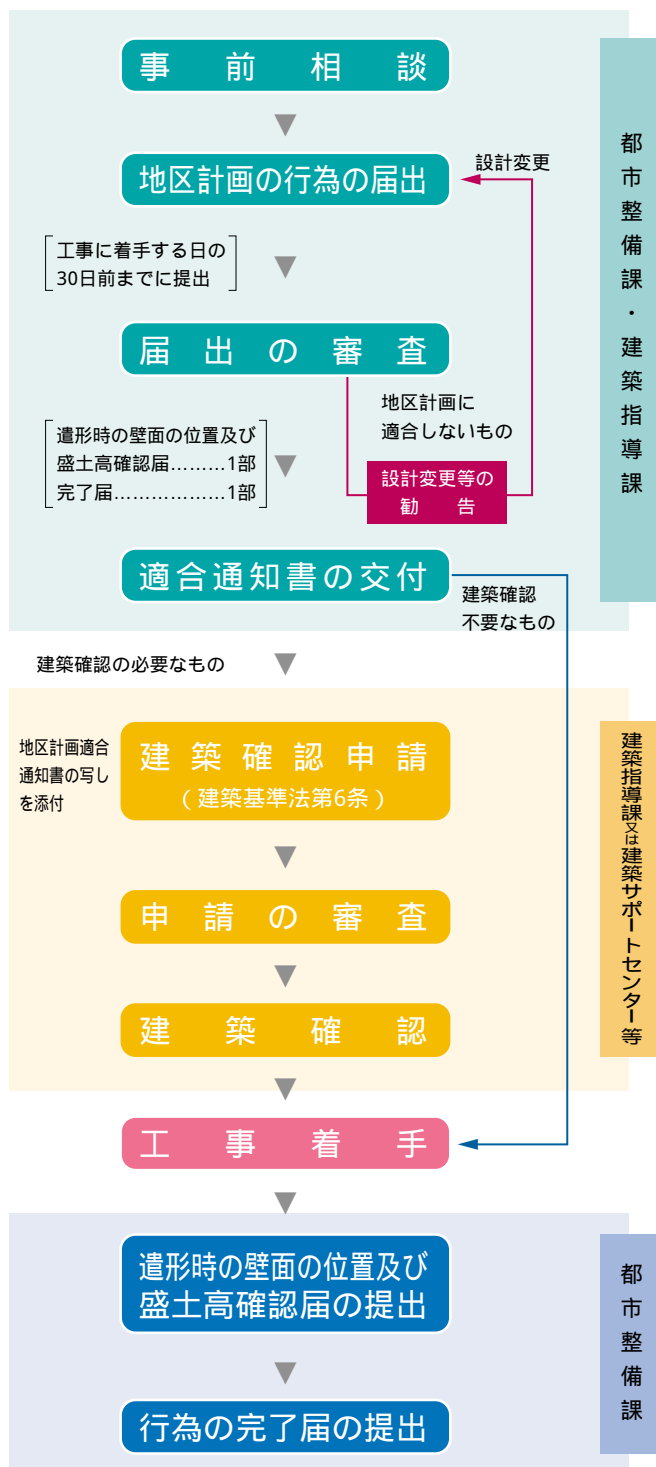
電話 023-641-1212(内線 516)

建築物等の形態及び意匠の制限

県立中央病院東地区 [地区計画届出の手続き]

地区計画区域内における 行為に関する事務手続き手順

地区計画に基づく行為を行う場合



建築確認の不要なものとは、例えば10m²未満の増築（防火・準防火地域以外）や、垣・柵・広告塔（高さ4m以下）を設置しようとするときです。
なお、詳細については山形市建築指導課までお問い合わせをお願いします。
建築基準法において協議等が必要な場合は、建築指導課とも事前相談を行ってください。

届出の書き方

新規 **変更** 地区計画区域内における行為の届出書

平成16年9月1日

山形市長 様

郵便番号 990-0047

届出者 住 所 山形市旅電町○丁目○番○号

氏 名 山田 太郎

都市計画法第58条の2第1項及び第2項の規定に基づき

○土地の区画形質の変更
○建築物の建築又は工作物の建設
○建築物等の用途の変更
○建築物等の形態又は意匠の変更

について、下記より届出します。

1 地区名 県立中央病院東地区 3 行為の着手予定日 平成16年10月 1日

2 行為の場所 山形市大字青柳字北柳○○○番地 4 行為の完了予定日 平成17年 3月31日

5 設計又は施行方法

土地区画形質の変更	区域の面積	400㎡
イ 行為の種類	(建築物の建築・工作物の建設) (新築・改築・増築・移転)	
ロ 敷地面積	届出部分	届出以外部分
建築又は建築面積	110㎡	㎡
延べ面積	195㎡	㎡
高さ(地盤面より)	7m	用途 専用住宅
垣又は柵の構造	生け垣	(最高道路面から 1.5m)
その他	屋根 5BG3/1、外壁 5YR8/1	
建築物等の用途の変更	イ 変更部分の延べ面積	㎡
	ロ 変更前の用途:	ハ 変更後の用途:
建築物等の形態又は意匠の変更	変更の内容	

6 行為の場所の地区区分 一般住宅地区

7 届出に係る建築物の概要

構造	木造	階数	地上2階、地下 階
建ぺい率	27.5%	容積率	48.7%
車庫形態	組込	(別棟)	無

8 設計地盤面(盛土高さ) 最低道路面から 0.50m 最高道路面から 0.15m

9 設計者又は施工者 (郵便番号 990-0047 (住所) 山形市旅電町○丁目○番○号 (名称・氏名) (株)山形べにばな設計 (電話番号) 023-○○○-○○○○

備考 1 届出者が法人である場合は、氏名はその法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
2 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
3 同一の土地の区域について、2以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出書によることができる。

備考	受	付

(注) その他の欄()に実際の使用彩度を記入のこと
(注) 記入例は「物置・車庫等」を建築する場合は「変更」として届出が必要となります。

地区計画区域内における遺形時の
壁面の位置及び盛土高確認届

平成16年10月1日

山形市長 様

届出者

住 所 山形市旅電町○丁目○番○号

氏 名 山形 太郎

平成16年9月15日付地区計画適合通知書都整第1234号で受理された行為は、
遺形時における壁面の位置及び盛土高を確認しましたので届出ます。

1 地区名 県立中央病院東地区

2 行為の種類

土地区画形質の変更 (盛土・切土・その他())

建 築 行 為 (新築・増築・改築・移転・その他())

工 作 物 行 為 車庫・物置・その他()

3 設計者又は施工者 (株)山形べにばな設計

4 添付書類

配置図(写真撮影箇所を表示)

確認写真

敷地全体の形状

遺形時の壁面の離れ(スケールをあてたもの)

盛土高(スケールをあてたもの)

届出とは

地区計画の目標は、個々の建築行為を規制、誘導することによって実現されます。そのため「建築確認申請」の前に、第1ステップとして個々の行為について「届出」をしていただき、地区計画の内容に沿った建築等の計画であるかどうかを判断するものです。

勧告とは

届出の行為が地区計画に適合しない場合は、市長が計画変更等の勧告を行います。

届出の必要な行為

地区計画の区域内で届出を必要とする行為は、下記のとおりです。

なお、届出が必要かどうか判断が難しいときには、「都市整備課」にお問い合わせください。

行 為	内 容 説 明
(1) 土地の区画形質の変更	切土、盛土及び区画等の変更
(2) 建築物の建築	「建築物」には車庫、物置、建築物に付属する門又は塀などが含まれます。 「建築」とは、新築、増築、改築、移転のことをいいます。
(3) 工作物の建設	「工作物」には垣、柵、煙突、塀、門、広告塔、広告板、案内板などが含まれます。
(4) 建築物等の用途変更	「用途の変更」とは、専用住宅から併用住宅にしたりあるいはその逆にするなど、建物の使用用途を変更する場合をいいます。
(5) 建築物又は工作物の形態 又は意匠の変更等の場合	広告塔、広告板及び案内板の内容等を変更する場合をいいます。

住宅建築後、車庫、物置等を建築する場合においても届出が必要となります。

届出の書類

- ・地区計画の区域内における行為の届出書 1通 （届出用紙は山形市都市整備課にあります）
- ・設計図書 2通

行 為 の 種 類	図 面	縮尺のめやす	備 考
(1) 土地の区画形質の変更の場合	案内図	1/1000以上	方位、道路及び目標となる地物を表示
	設計図	1/100以上	構造図、断面図も含む
(2) 建築物の建築、 工作物の建築、 これらの用途の 変更の場合	案内図	1/1000以上	方位、道路及び目標となる地物を表示
	配置図	1/100以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示
	平面図	1/50以上	各階のもの（工作物の場合不要）
	立面図	1/50以上	2面以上
	塀等の構造図	1/20以上	塀等の構造を表示
(3) 建築物又は工作物の 形態又は、意匠の 変更等の場合	案内図	1/1000以上	方位、道路及び目標となる地物を表示
	配置図	1/100以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示
	立面図	1/20以上	2面以上

必要に応じて、その参考となるべき事項を記載した図書

届出先

山形市都市開発部都市整備課

期間

工事（行為）着手日の30日前までに

届出の行為（設計又は施行方法）を変更した場合は、再度「変更届出書」（添付図を含む）を提出してください。

