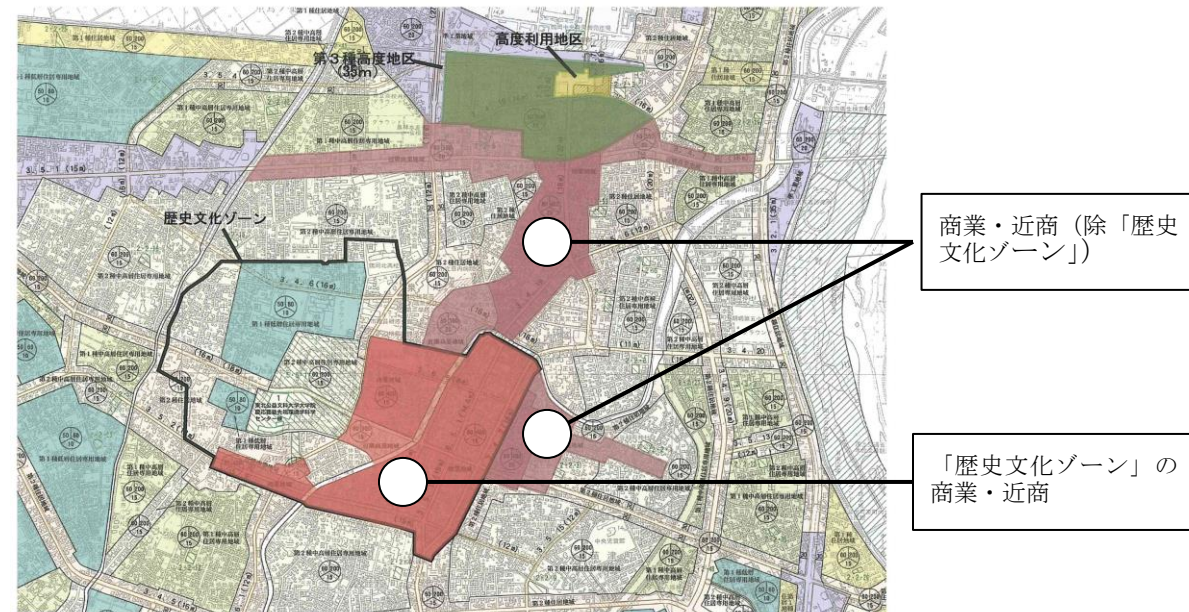


都市計画高度地区の見直しについて（案の概要）

● 見直しの概要

第1種高度地区（15m）、第2種高度地区（20m）及び第3種高度地区（35m）における高さの最高限度の変更は行わず、鶴岡市高度地区「ただし書き」を変更し、合わせて「許可による特例」における「特例」（「公益性」「景観配慮事項」）とその「許可手続き」を明確化するとともに、特例の適用区域、特例における高さの最高限度を定める。

- 1 「ただし書き」の変更
「公益上やむを得ないと認められ、かつ周囲の状況により市街地環境上支障ないと認められるもの」
⇒ 「公共施設、公益施設、立地することにより市街地の都市機能が高まるとともに市民の利便性が高まる施設等で、かつ周囲の状況により市街地環境上支障ないと認められるもの」
- 2 特例の明確化
(1) 公共施設、公益施設等
(2) 景観配慮事項（ガイドライン）
- 3 特例の適用区域・特例における高さの最高限度
(1) 適用区域： 商業地域・近隣商業地域（除 第三種高度地区）
(2) 特例における高さの最高限度： 原則25m
- 4 許可手続きの明確化



● 公共施設、公益施設等

- 1) 公共施設（国、山形県、鶴岡市の施設）
- 2) 公益施設（立地することにより、中心市街地の機能が高まるとともに市民の利便性が高まる施設を含む）

- ・ 病院、診療所
- ・ 学校、専修学校、保育園、認定こども園
- ・ 小規模保育事業所、児童福祉施設、老人福祉施設、障害者支援施設、更生保護事業所
- ・ 公民館
- ・ 郵便局
- ・ 預貯金取扱金融機関
- ・ 電気、ガス、通信の事務所
- ・ 交通の事務所
- ・ 商工会、商工会議所、農業協同組合、森林組合、漁業協同組合等の事務所
- ・ 公益社団法人、公益財団法人が公益事業を行う施設

3) 鶴岡市の政策推進に適合する民間施設

- ・ 鶴岡市都市計画マスタープラン等の計画書に掲載された事業で市長が認めたもの。
(例) ・ まちなか居住を推進する施設 (ex. 集合住宅)
・ 観光を推進する施設 (ex. ホテル) 等

● 景観配慮事項（ガイドライン）

「鶴岡市景観計画」、「鶴岡市景観形成ガイドプラン」及び「三の丸地区の景観まちづくりガイドライン」の基本理念、景観整備方針等を踏まえ、景観特性に配慮する。

- ・ 周囲の山々（鳥海山、金峯山、母狩山、月山等）の構成を保全活用する
- ・ 移動することにより発生する景色の移り変わりに配慮した景観コントロールを行う
- ・ 場所ごとに固有の特徴を生かした方法で景観コントロールを行う

河川軸、街路軸における山々の眺望の保全に配慮する。

● 特例の適用区域・特例における高さの最高限度

1) 適用区域 ⇒ 商業地域・近隣商業地域とする

2) 特例における高さの最高限度 ⇒ 原則25m

歴史文化ゾーン	15m～20m	「公共施設、公益施設等」以外の建築物も可とするが、「景観配慮事項」「許可手続き」によりチェック、助言を行う
歴史文化ゾーン以外	20m～	公共施設、公益施設等
歴史文化ゾーン以外	20m～	公共施設、公益施設等

● 適用可否の判断、許可手続等

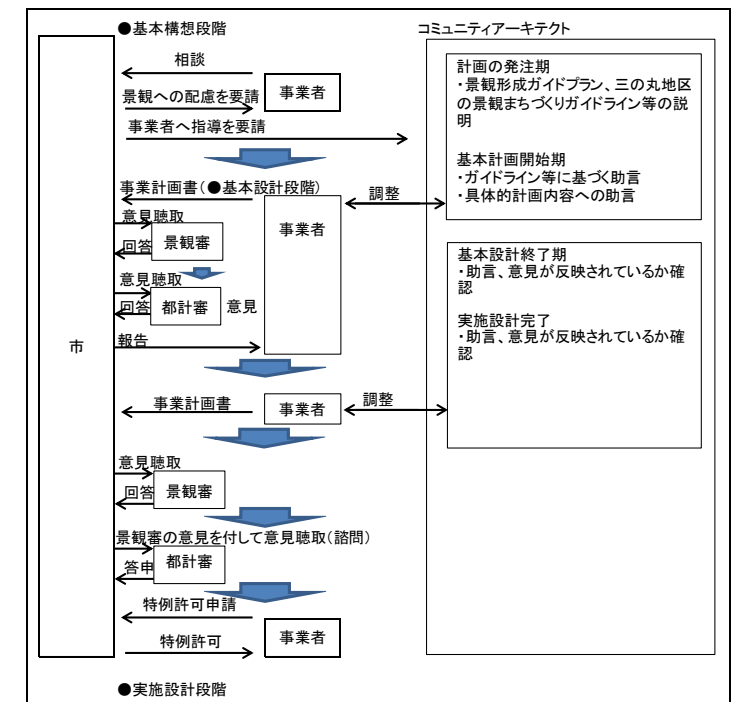
(1)	公共	基準により判断
(2)	公益	基準により判断
(3)	政策推進	市の政策に照らし判断

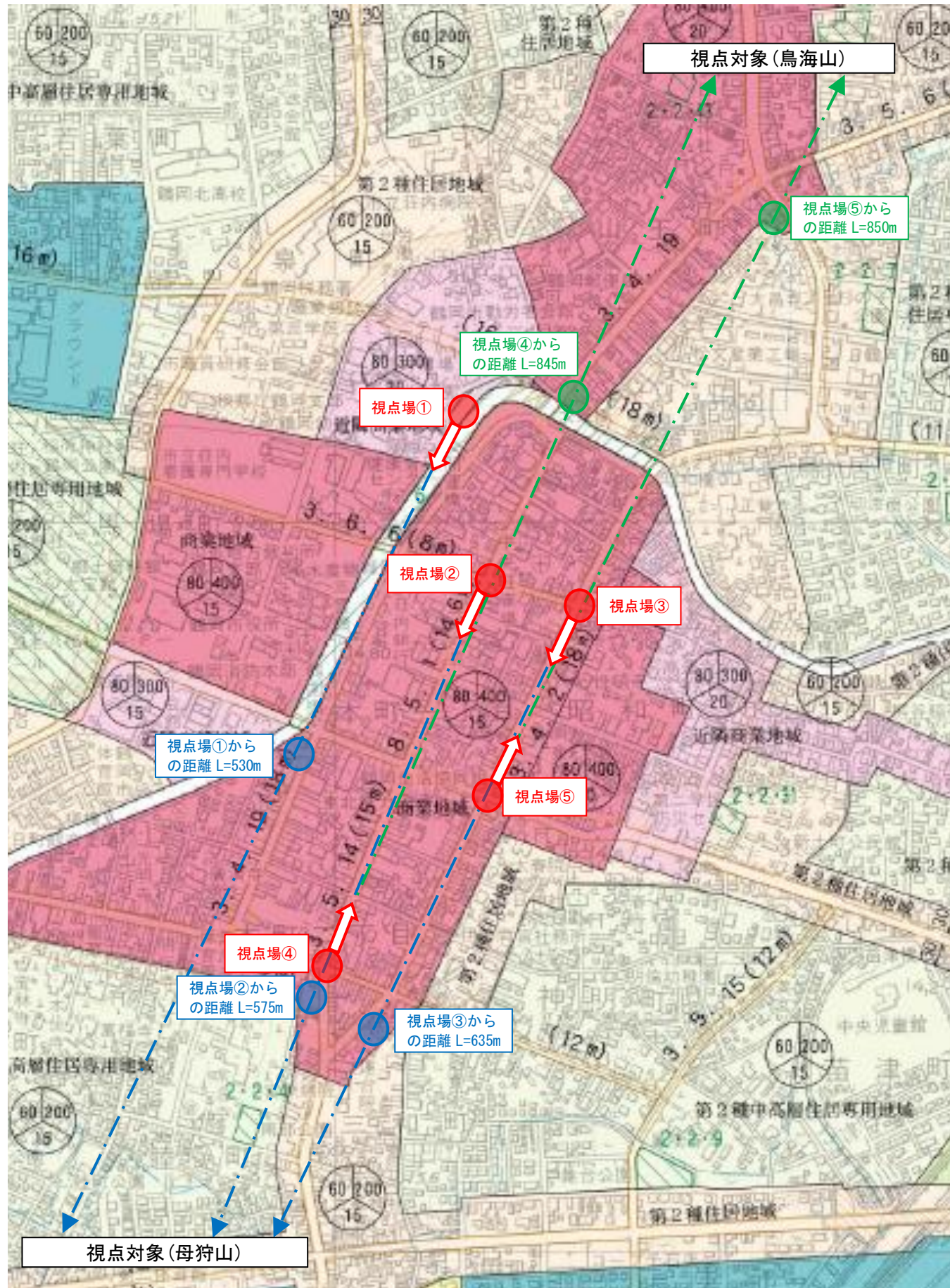
コミュニティアーキテクト

まちづくりセンターのまちづくり相談所（つるおかランドバンク、城下町トラスト等で構成）において「まちづくり協定」の運用の相談を受け助言等を行う機能。建築士等の専門家で構成。

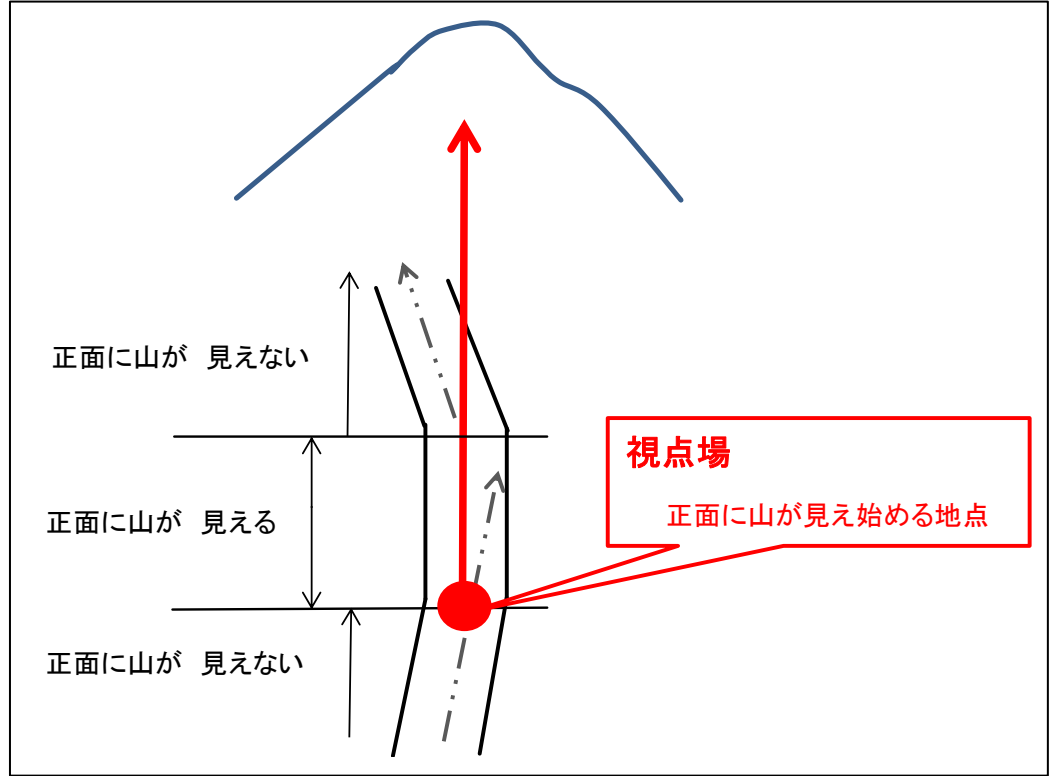
		制限	現行の制限	許可による特例	
			～15m	15m～20m	20m～25m
第1種高度地区	1中高	建築物の用途	制限なし		
	2中高	景観配慮事項	—		
	1住	許可手続き	—		
「歴史文化ゾーン」の商業・近商	建築物の用途※1	制限なし	制限なし	公共施設、公益施設等※2	
	景観配慮事項	—	対象	対象	
	許可手続き	—	対象	対象	
第2種高度地区	商業・近商(除「歴史文化ゾーン」)	建築物の用途	制限なし	制限なし	公共施設、公益施設等
	景観配慮事項	—	—	対象	
	許可手続き	—	—	対象	
第3種高度地区	準工業	建築物の用途	制限なし	制限なし	
	工業	景観配慮事項	—	—	
	工専	許可手続き	—	—	

※1：都市計画高度地区における制限。
 ※2：「公共施設、公益施設等」とがそれ以外の用途との複合建築物の場合、その床面積の過半は「公共施設、公益施設等」でなければならない。
 ※3：25mを超えるものは原則認めない。ただし、やむを得ず超える場合は、その理由、建築方法等を都市計画審議会に諮り、市長が決定するものとする。





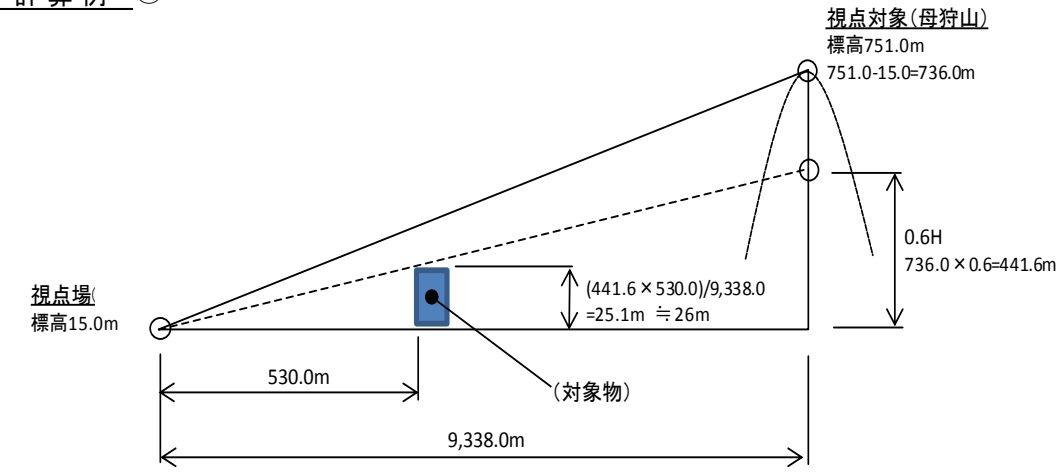
視点場の設定



各視点場の正面の特例適用区域に山の眺望障害建築物（対象物）が建築された場合において、視点場から山を望んで山の高さの60%に収まる対象物の高さ

	標高(H) 視点対象の標高 (m)	標高(H-15) 視点場の標高を除いた 視点対象の標高 (m)	標高(0.6H) 左記標高の60% (m)	距離(L) 視点場から視点対象ま での距離 (m)	距離(L _i) 視点場から対象物ま での距離 (m)	規制高(h)		
						小数第2位四捨五入 (m)	整数切上げ (m)	
母狩山	視点場①	751.0	736.0	441.6	9,338.0	530.0	25.1	26
					9,149.0	575.0	27.8	28
					9,162.0	635.0	30.6	31
鳥海山	視点場④	2,221.5	2,206.5	1,323.9	46,140.0	845.0	24.2	25
					45,832.0	850.0	24.6	25

計算例 ①



鶴岡都市計画高度地区ただし書きにおける許可の特例に関する基準

(趣旨)

第1条 この基準は、鶴岡都市計画高度地区（以下「高度地区」という。）のただし書きにおける許可の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

(適用する区域)

第2条 高度地区のただし書き第2項第2号を適用させる区域（以下「適用区域」という。）は、次のいずれかに該当する区域とする。

- (1) 歴史文化ゾーン内の商業地域及び近隣商業地域
- (2) 歴史文化ゾーン及び第3種高度地区を除く商業地域及び近隣商業地域
(建築物の高さの最高限度)

第3条 適用区域における建築物の高さの最高限度は、原則として25メートルとする。

(建築物の用途)

第4条 適用区域に建築できる建築物の用途は、第2条各号に掲げる区域並びに建築物の高さごとに別表に掲げる用途とする。

(景観への配慮)

第5条 適用区域に建築する建築物は、鶴岡市景観計画、鶴岡市景観形成ガイドプラン及び三の丸地区景観形成ガイドライン（以下「景観配慮事項」という。）に沿ったものでなければならない。

(手続)

第6条 建築物を建築しようとする者（以下「事業者」という。）は、基本構想段階で市に事前相談を行い、市又はコミュニティアーキテクトから景観配慮事項等についての助言を受け、その助言に沿った設計になるよう努めなければならない。

2 事業者は、建築物の基本設計段階で事業計画書を市に提出するものとし、建築物の高さが25メートルを超える場合は、その理由、必要性等を事業計画書に附記しなければならない。

3 市は、前項の規定による事業計画書の提出を受けた場合は、景観審議会から事業計画について意見を聴取し、その結果を付して都市計画審議会から事業計画について意見を聴取し、事業者はその結果を報告するものとする。

4 第2項の規定により提出された事業計画書における建築物の高さが25メートルを超える場合は、市長は第3項の規定による景観審議会及び都市計画審議会の意見を踏まえその可否を決定する。

5 事業者は、第3項の規定による報告を受け、事業計画書に修正が必要となった場合はこれを修正し、修正した事業計画書を市に提出しなければならない。

6 市は、前項の規定による事業計画書を受けた場合は、景観審議会から事業計画について意見を聴取し、その結果を付して都市計画審議会から事業計画について意見を聴取し、事業者はその結果を報告するものとする。

7 事業者は、前項の規定による報告を受け、事業計画に修正が必要となった場合はこれを修正し、修正した事業計画書を添付し、市に特例による許可申請を行うことができるものとする。

別表（第4条関係）

区域	建築物の 高さ	用途
歴史文化 ゾーン内 の商業地 域及び近 隣商業地 域	20 メ ートル 未満	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第4号に規定する施設に紛うもの、マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの、カラオケボックスその他これらに類するもの、キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの及び個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するものを除く用途であるもの。
	20 メ ートル 以上	国の施設、山形県の施設、鶴岡市の施設、病院、診療所、森林組合の事務所、一般電気事業を行う事業者の事務所、一般ガス事業を行う事業者の事務所、鉄道事業者がその本来の事業の用に供する施設、一般乗合旅客自動車運送事業者がその本来の事業の用に供する施設、電気通信事業を行う事業者の事務所、日本郵便株式会社の業務に供する施設、学校、専修学校、小規模保育事業の施設、児童福祉施設、認定こども園、老人福祉施設、障害者支援施設、更生保護事業施設、農業協同組合法及び水産業協同組合法による組合、商工会議所、商工会、保育園、預貯金取扱金融機関、ゆうちょ銀行、公民館、公益社団法人及び公益財団法人の認可等に関する法律第4条の認可を受けた一般社団法人又は一般財団法人が行う公益事業の用に供する施設並びに鶴岡市都市計画マスタープラン等の計画書に掲載されている鶴岡市の施策を推進する施設。
歴史文化 ゾーン及 び第3種 高度地区 を除く商 業地域及 び近隣商 業地域	20 メ ートル 以上	<p>ただし、他の用途との複合施設である場合、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第4号に規定する施設に紛うもの、マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの、カラオケボックスその他これらに類するもの、キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの及び個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するものを除く用途であるものとし、かつその用途の建築物の床面積に占める割合が50パーセント未満のものに限ものとする。</p>