

鶴岡都市計画地区計画の決定  
(茅原北地区 地区計画)  
(鶴岡市決定)

計 画 書

平成29年度

山 形 県 鶴 岡 市

## 鶴岡都市計画 地区計画の決定(鶴岡市決定)

都市計画 茅原北地区 地区計画を次のように決定する。

名 称	茅原北地区 地区計画	
位 置	鶴岡市 茅原字中谷地、茅原字草見鶴、茅原字西茅原、茅原町、文下字広野の各一部	
面 積	約 35.3ha	
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、茅原北土地区画整理組合施行の茅原北土地区画整理事業（面積約25.0ha）地内並びに市街化区域である青龍寺川までの西側の地区を含む、鶴岡市の市街地北部に位置し、平成29年4月発効の立地適正化計画において都市機能誘導区域に位置付けられている。県立こころの医療センターが開院し、地区内への都市計画道路整備により、福祉・医療系施設、及び地区内や周辺住民の日常生活の利便性に寄与する商業・業務施設等の立地、需要が期待される。</p> <p>このような立地条件と土地区画整理事業による基盤整備の効果を活かし、無秩序な市街化を防止するとともに、健全で良好な住宅環境を形成・保全し、「福祉・医療・商業が共存する、出会いと交流のまちづくり」を目指すものである。</p>
	土地利用に関する方針	<p>都市計画道路鶴岡駅茅原線沿線においては、沿道利用型の業務的利用を図りながら、地区全体として住宅地利用を計画的に配置するとともに、福祉・医療系施設に配慮した土地利用により、良好な住環境の創出と街なみの景観の形成に努める。</p> <p>業務地区（約21.9ha）： 業務施設の誘導及び、医療・福祉・住宅地区との調和に配慮した街なみ形成に努める。</p> <p>住宅地区（約13.4ha）： 地区全体での公園・緑地のネットワークを形成し、緑化等による良好な住環境の創出を図る。</p> <p>住環境等の悪化を防止するため、原則として盛土は行わないこととする。ただし、特別な理由により、止むを得ないと市長が判断する場合は、必要最小限の範囲で盛土を認める場合がある。</p>

	建築物等の整備の方針	市街地北部における良好な住環境の創出と景観形成を図るため、建築物の用途、敷地面積の最低限度、建築物等の壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を行うとともに、緑ゆたかな街並みを創出するため緑化規定を設ける。		
地区整備計画	地区の区分	区分の名称	業務地区	住宅地区
		区分の面積	約21.9ha	約13.4ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築できない。 (風営法第2条第6項第4号に定める施設に紛う) ホテル又は旅館、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、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に類するもの、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール、その他これらに類するもの、自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎。		
	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、以下に該当する場合は適用を除外する。 ① 現に建築物の敷地として使用されている土地で、これらの規定に適合しないものを継続して使用する場合。 ② 現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならばこれらの規定に適合しない土地の全部を一の敷地として使用する場合。		
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までの距離は1.5m以上(ただし、道路の角切り部分については、外壁面等の中心線の長さの合計が3m以下で1m以上壁面後退している建築物は除く)、隣地境界線までの距離は1.2m以上とする。 ただし、都市計画決定時において敷地面積が200㎡未満の土地については、道路境界線及び隣地境界線までの距離を1m以上とする。 また、軒高2.3m以下の独立した車庫・物置等は道路境界線及び隣地境界線までの距離を1m以上とする。ただし、軒高2.3m以下で床面積が10㎡以内の独立した簡易な物置等の場合は隣地境界線までの距離を0.5m以上とする。			

		<p>建築物等の形態 又は意匠の制限</p>	<p>建築物の屋根及び外壁、工作物の意匠又は色彩は落ち着いた色調とし、周辺環境との調和について配慮する。</p> <p>住環境等の悪化を防止するため、原則として盛土は行わないこととする。ただし、特別な理由により、止むを得ないと市長が判断する場合は、必要最小限度の範囲で盛土を認める場合がある。</p> <p>本地区内に設置できる広告物は、次の条件を満たすものとする。</p> <p>① 自己用のもの及び本地区内にある施設のものであること。(ただし、公共的なものは設置できる。)</p> <p>② 敷地境界を超えないもの。</p> <p>③ 道路境界から1m以内かつ高さ2.5m以内には、道路面から広告物の上端までの高さが1.5m以下でかつ面積が3㎡以内のもの以外は設置しないこと。(ただし、面積は片面の表示面積とする。)</p> <p>④ デザイン・色彩については、建築物や周辺環境との調和について配慮がなされたもの。</p>
<p>地区整備計画</p>	<p>建築物等に関する事項</p>	<p>垣又は柵の構造の制限</p>	<p>垣又は柵を設置する場合は、次のいずれかに該当しなければならない。</p> <p>ただし、門及び市長が必要と認めるものについてはこの限りではない。</p> <p>1) 道路に面する側及び道路境界から1m以内</p> <p>① 生垣で高さが1.5m程度のもの。</p> <p>② 鉄柵、木竹等による場合は高さ1.5m以下の透視可能な構造にするとともに周辺との調和に配慮すること。</p> <p>③ 基礎および石垣の高さは前面道路から0.5m以下とする。</p> <p>④ 「危険物の規制に関する政令」による防火壁は、隣地境界から1m以上後退して設置すること。ただし、当該防火壁が隣接する場合はこの限りではない。</p> <p>2) 道路境界から1mを超えたところ</p> <p>① 生垣で高さが1.5m程度のもの。</p> <p>② 鉄柵、木竹、組積造及び補強コンクリート造等の高さは1.5m以下とする。</p> <p>③ 上記の④に同じ。</p>

		<p>緑化の規定</p>	<p>敷地面積が1,000㎡を超える場合は、敷地の3%以上の緑地を設けるとともに、500㎡に1本以上の割合で高木になる木を植栽しなければならない。</p> <p>ただし、現に建築物の敷地として使用されている土地などで、これらの規定に適合することが著しく困難であると市長が認めたものについてはこの限りでない。</p>
		<p>適用の除外</p>	<p>「建築物の壁面位置の制限」「建築物等の形態又は意匠の制限」「垣又は柵の構造の制限」に関しては、現に建築物及び工作物が存する場合は、当該建築物及び工作物に限り、適用を除外する。</p>

「区域は計画図表示のとおり」

理由

本地区は、茅原北土地区画整理組合施行の茅原北土地区画整理事業（面積約25.0ha）地内を主とする、鶴岡市の主要市街地北部、平成29年4月発効の立地適正化計画において都市機能誘導区域に位置付けられる。県立こころの医療センターの立地、地区内への都市計画道路整備により、福祉・医療系施設、及び地区内や周辺住民の日常生活の利便性に寄与する商業・業務施設等の立地、需要が期待される。

このような立地条件と土地区画整理事業による基盤整備の効果を活かし、無秩序な市街化を防止するとともに、市街化区域である青龍寺川までの西側の地区を含み、健全で良好な住宅環境を形成・保全し、「福祉・医療・商業が共存する、出会いと交流のまちづくり」を目指すため、本地区計画を定めるものである。

## 具体的理由書

本地区は茅原北土地区画整理組合施行の茅原北土地区画整理事業（面積約25.0ha）地内を主とする、鶴岡市の主要市街地北部、平成29年4月発効の立地適正化計画において都市機能誘導区域に位置付けられる。幹線交通の要衝に近接する利便性と、県立こころの医療センターの立地、地区内への都市計画道路整備により、福祉・医療系施設、及び地区内や周辺住民の日常生活の利便性に寄与する商業・業務施設等の立地、需要が期待される。

このような立地条件と土地区画整理事業による基盤整備の効果を活かし、無秩序な市街化を防止するとともに、市街地北部の新たな生活拠点として、健全で良好な住宅環境を形成・保全し、「福祉・医療・商業が共存する、出会いと交流のまちづくり」を目指す。

## 都市計画の決定に係る土地の調書

名 称	土地の区域
鶴岡茅原北地区地区計画	鶴岡市 茅原 字中谷地 鶴岡市 茅原 字草見鶴 鶴岡市 茅原 字西茅原 鶴岡市 茅原町 鶴岡市 文下 字広野 の各一部

## 都市計画決定の経緯表

項 目	内 容
計画（決定） の推移	今回当初決定
事業の進捗状況	茅原北土地区画整理事業は、平成 27 年 10 月 30 日に組合設立認可を受け、平成 33 年度に竣工予定。
決定（変更） の内容	茅原北地区の 35.3ha に「建築物等の用途の制限」「建築物の敷地面積の最低限度」「建築物の壁面位置の制限」「建築物等の形態又は意匠の制限」（「設置することのできない工作物」）「垣又は柵の構造の制限」「緑化の規定」を整備計画とする地区計画を設定するものである。
決定（変更） の具体的理由	鶴岡市茅原北土地区画整理事業は、平成 27 年 10 月 30 日に組合設立認可を受け、平成 33 年度に竣工予定である。 土地区画整理事業の効果の維持増進を図るとともに、事業後に予想される敷地の細分化などによる環境の悪化、並びに連担する市街化区域の無秩序な土地利用を防止し、業務用地と住宅地が調和のとれた緑豊かな潤いのある街をつくることを目的とする。
説明会等	説明会、アンケート調査当該土地所有者との協議を行っている。 平成 30 年 2 月 9 日から平成 30 年 2 月 22 日まで案の縦覧を行い、意見等なしであった。 地区内地権者の同意を得ている。
今後の方針	地区計画の都市計画決定後、建築条例を制定し、地区計画の周知徹底を図る予定である。



# 鶴岡都市計画地区計画（茅原北地区地区計画）資料

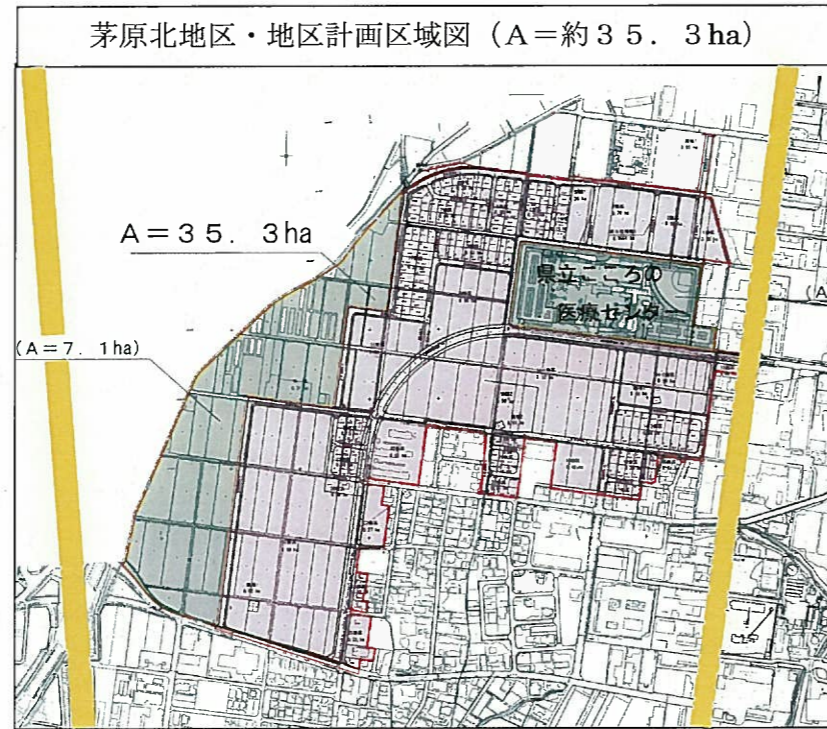
H30.3.28（水）10時～

## ◎地区計画とは

地区計画とは住民の居住環境という地区レベルの視点で、よりきめ細かいまちづくりのルールを定めるものです。鶴岡市では土地区画整理事業実施の6地区と民間開発の2地区で制定しており、茅原北地区についても同様に良好な居住環境を形成・保全していくため地区計画を策定するものです。

## ◎茅原北地区・地区計画

- 位置 鶴岡市茅原 字草見鶴・中谷地・西茅原、茅原町、文下字広野の各一部
- 区域 茅原北土地区画整理事業地内を含む市街化区域
- 面積 約35.3ha



## 1. 区域の整備・開発および保全に関する方針

### 地区計画の目標

本地区は、茅原北土地区画整理組合施行の茅原北土地区画整理事業（面積約25.0ha）地内を主とする、鶴岡市の主要市街地北部、平成29年4月発効の立地適正化計画において都市機能誘導区域に位置付けられる。県立こころの医療センターの立地、地区内への都市計画道路整備により、福祉・医療系施設、及び地区内や周辺住民の日常生活の利便性に寄与する商業・業務施設等の立地、需要が期待される。このような立地条件と土地区画整理事業による基盤整備の効果を活かし、無秩序な市街化を防止するとともに、市街化区域である青龍寺川までの西側の地区を含み、健全で良好な住宅環境を形成・保全し、「福祉・医療・商業が共存する、出会いと交流のまちづくり」を目指す。

### 土地利用の方針

土地区画整理事業の「茅原北地区まちづくり計画書」を基本として、都市計画道路沿線における業務的利用及び地区全体としての住宅土地利用を計画的に配置するとともに、福祉・医療系施設に配慮した土地利用を誘導・規制しながら、良好な住環境の形成を図ることとする。

業務地区：業務施設の誘導及び、医療・福祉・住宅地区との調和に配慮した街なみ形成に努める。

住宅地区：地区全体での公園・緑地のネットワークにより、緑化等による良好な住環境の創出を図る。

### 建築物等の整備の方針

良好な居住環境を創出・保全するとともに、秩序ある都市基盤整備の事業効果を持続していくため、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、建築物等の壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又は柵の構造の制限、緑化の規定を設ける。

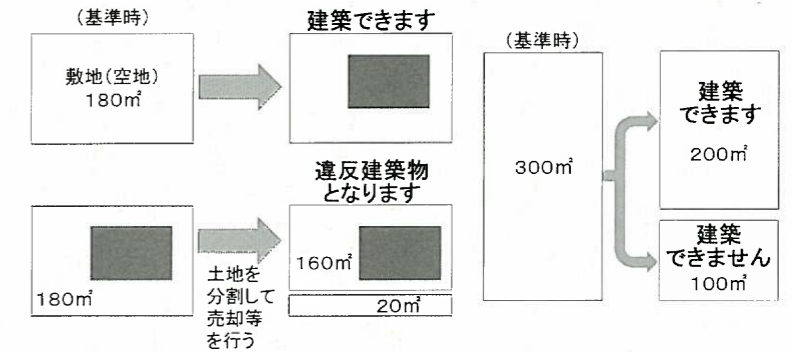
鶴岡市景観計画において、大規模建築物等の景観に関する制限により意匠、色彩等を規制し、良好な景観を形成するとともに、山形県屋外広告物条例において、看板や広告物等を制限する。

## 2. 地区整備計画（建築物に関する事項）

制限（条例化）	建築物の用途の	次に掲げる建築物は建築できません。  （風営法第2条第6項第4号に紛う）ホテル・旅館、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、自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎
---------	---------	--

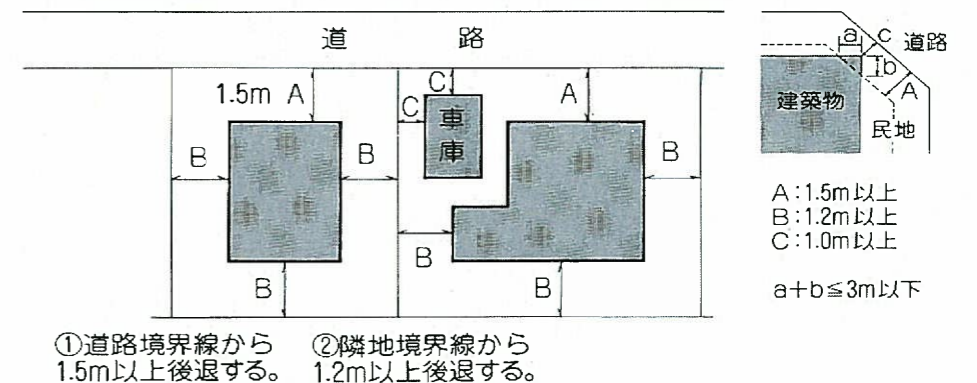
建築物の敷地面積の最低限度（条例化）	建築物の敷地面積は200㎡以上でなければならない。
--------------------	---------------------------

ただし、以下に該当する場合は敷地面積の最低限度の適用を除外します。  
①現に建築物の敷地として使用されている最低限度未満の土地を継続して使用する場合。②現に存する所有権その他の権利に基づいて最低限度未満の土地の全部を一の敷地として使用する場合。



建築物等の壁面の位置の制限（条例化）	<p>① 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から各境界線までの距離</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路境界線までの距離…1.5m以上（ただし、道路の角切り部分については、外壁面等の中心線の長さの合計が3m以下で1m以上壁面後退している建築物は除く）</li> <li>・隣地境界線までの距離…1.2m以上</li> </ul> <p>② 都市計画決定時において200㎡未満の土地については、新たに建築物等を建築する場合は、道路境界線及び隣地境界線までの距離を1m以上とする。</p> <p>③ 軒高2.3m以下の独立した車庫（カーポート）・物置等は道路境界線及び隣地境界線までの距離を1m以上とする。ただし、軒高2.3m以下で床面積が10㎡以内の独立した簡易な物置等の場合は隣地境界線までの距離を0.5m以上とする</p>
--------------------	--

### ●一般的事例



※「建築物の壁面の位置の制限」「建築物等の形態又は意匠の制限」「垣又は柵の構造の制限」に関しては、都市計画決定時において建築物及び工作物が現存する場合は当該建築物及び工作物に限り適用を除外する。

建築物等の形態又は意匠の制限	<p><b>盛土の制限</b></p> <p>住環境等の悪化を防止するため、原則として盛土は行わないこととする。ただし、特別な理由により、止むを得ないと市長が判断する場合は、必要最小限度の範囲で盛土を認める場合がある。</p>
	<p><b>広告物の規制</b></p> <p>本地区内に設置できる広告物は、次の条件を満たすものとする。</p> <p>① 自己用のもの及び本地区内にある施設のものであること。(ただし、公共的なものは設置できる。)</p> <p>② 敷地境界を超えないもの。</p> <p>③ 道路境界から1m以内かつ高さ2.5m以内には、道路面から広告物の上端までの高さが1.5m以下でかつ面積が3㎡以内のもの以外は設置しないこと。(ただし、面積は片面の表示面積とし、敷地の一边に一箇所の設置とする。)</p> <p>④ デザイン・色彩については、建築物や周辺環境との調和について配慮がなされたもの。</p>

垣または柵の構造の制限	<p>垣又は柵を設置する場合は、次のいずれかに該当しなければならない。ただし、門及び市長が必要と認めるものについてはこの限りではない。</p> <p>1) 道路に面する側及び道路境界から1m以内</p> <p>① 生垣で高さが1.5m程度のもの</p> <p>② 鉄柵、木竹等による場合は高さ1.5m以下の透視可能な構造にするとともに周辺との調和に配慮すること</p> <p>③ 基礎および石垣の高さは前面道路から0.5m以下とする。</p> <p>④ 「危険物の規制に関する政令」による防火壁は、隣地境界から1m以上後退して設置すること。ただし、当該防火壁が隣接する場合はこの限りではない。</p> <p>2) 道路境界から1mを超えたところ</p> <p>① 生垣で高さが1.5m程度のもの</p> <p>② 鉄柵、木竹、組積造及び補強コンクリート造等の高さは1.5m以下とする</p> <p>③ 上記の④に同じ</p>
-------------	--

●緑化の例



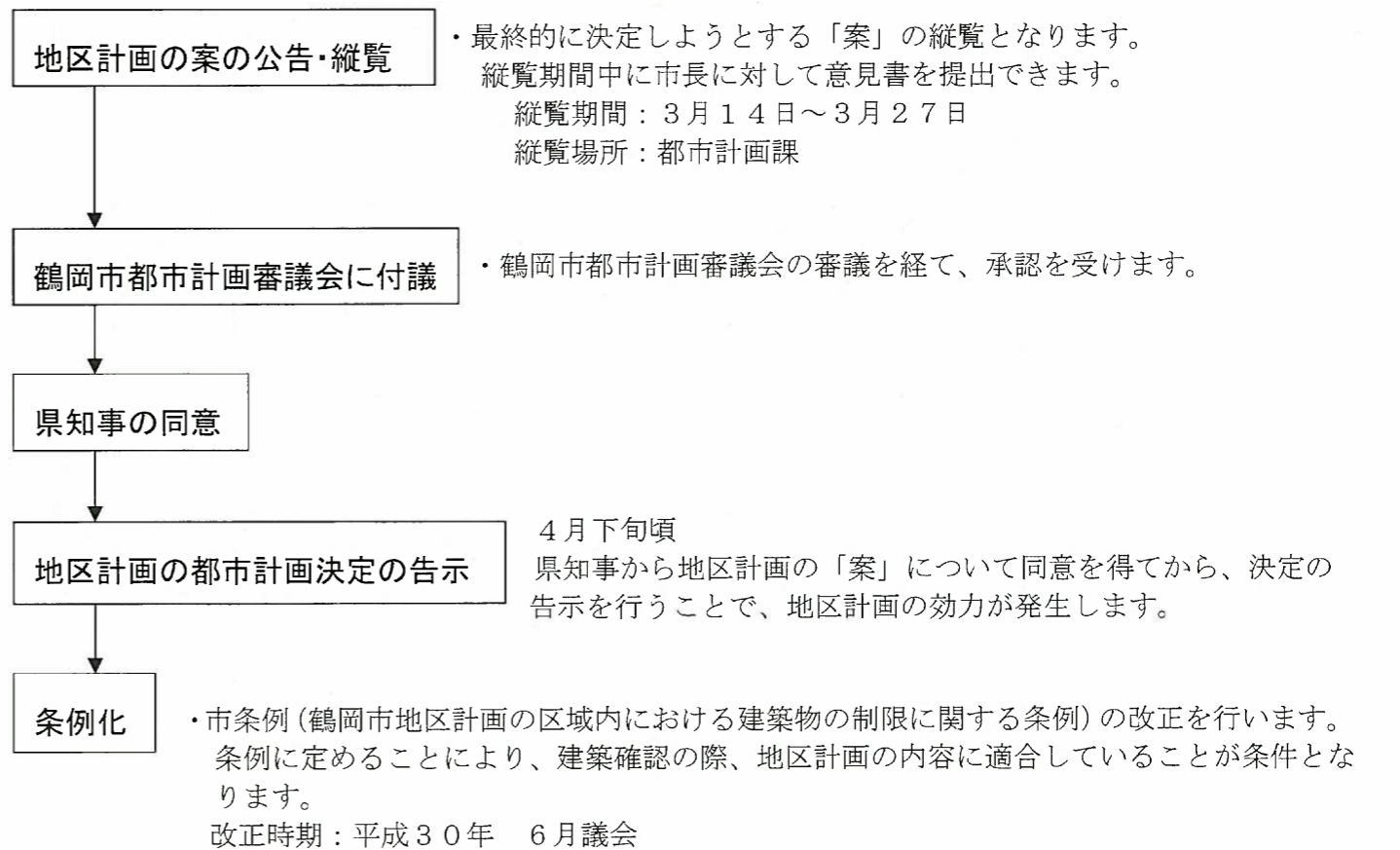
◎地区計画の運用方法について

建物を建てる場合や工作物を設置する場合には、地区計画で定められた事項について一定の制限を受けますので、建築行為を行う前に建築課まで「届出」をしていただき、地区計画の内容に沿ったものであるか判断します。届出の行為が地区計画に適合しない場合は、市長が設計変更等の勧告を行います。

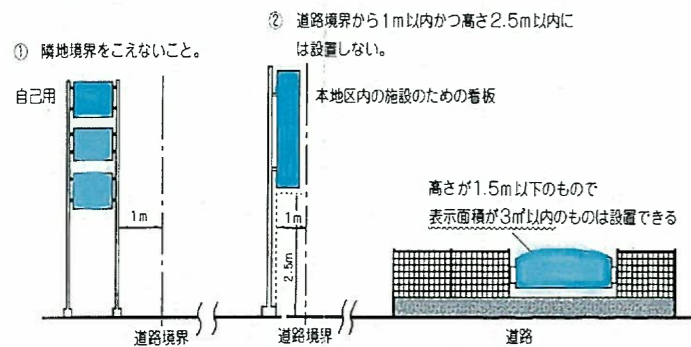
届出が必要な行為

- 1) 土地区画形質の変更
- 2) 建築物の建築  
「建築物」には車庫（カーポート）、物置、建築物等に付属する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) 工作物の建築  
「工作物」には、垣、柵、煙突、塀、門等が含まれます。
- 4) 建築物または工作物の形態または意匠の変更  
広告塔、広告板及び案内板を設置する場合をいいます。

◎地区計画が決定するまで（今後のスケジュール）



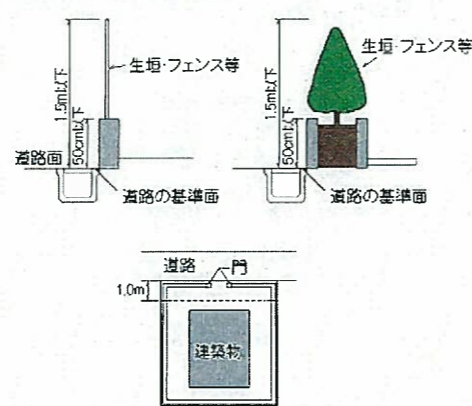
●看板等の事例



デザイン・色彩の誘導基準

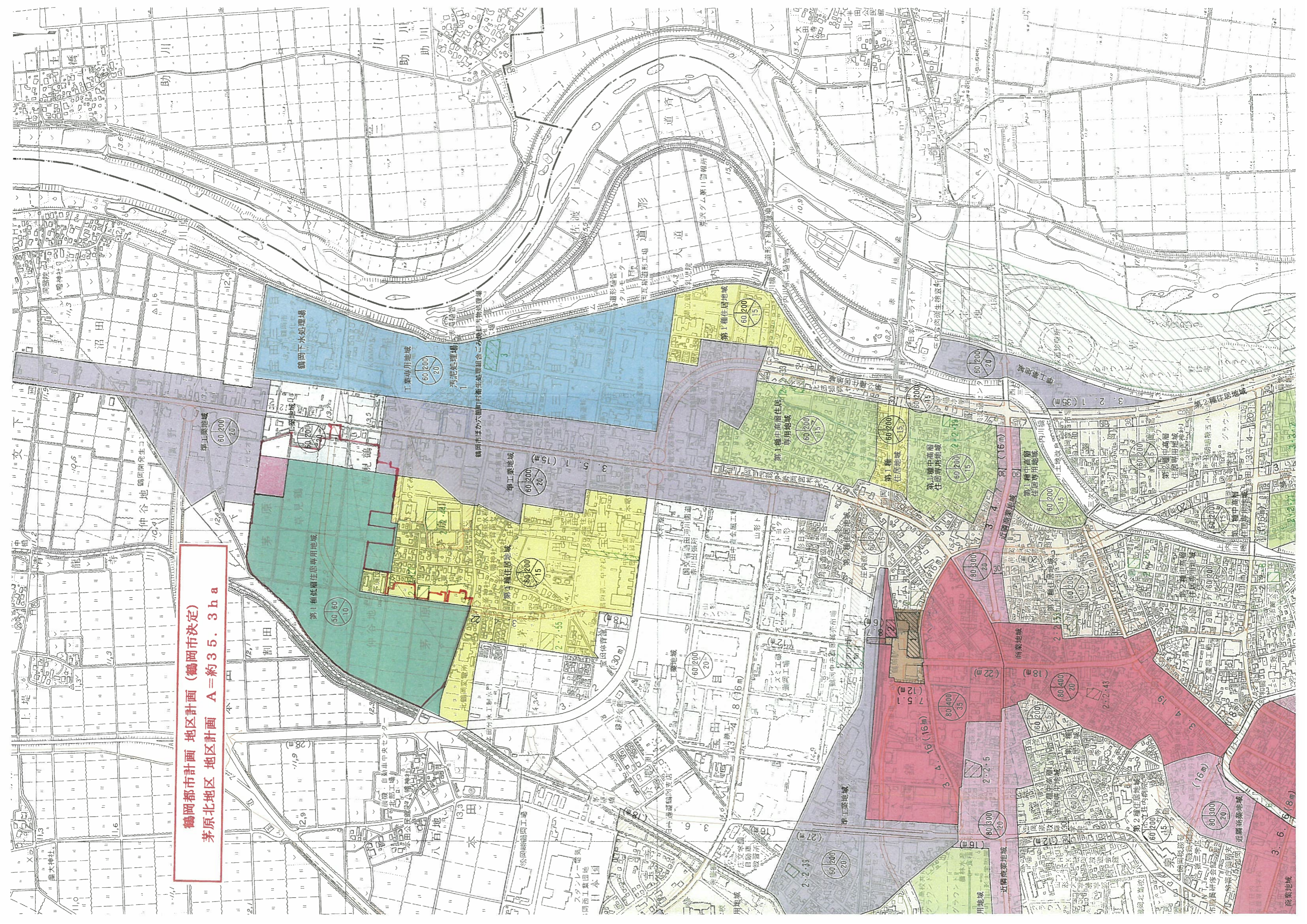
- ・下地の色は明度・彩度に配慮する
- ・1つの広告物に用いる色は白黒を除き3色以内とする
- ・複数の広告物を設置する場合には色彩の統一を図る
- ・特殊装置広告は禁止とする

●かき又はさく等の構造の事例



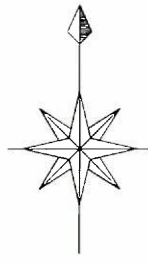
緑化規定	<p>敷地面積が1,000㎡を超える場合は、敷地の3%以上の緑地を設けるとともに、500㎡に1本以上の割合で高木になる木（成長すると3m以上になる木）を植栽しなければならない。ただし、現に建築物の敷地として使用されている土地で、これらの規定に適合することが著しく困難であるもの、又は市長が認めたものについてはこの限りではない。</p>
------	---

鶴岡都市計画 地区計画 (鶴岡市決定)  
茅原北地区 地区計画 A=約35.3ha



鶴岡市茅原北地区 地区計画

計 画 図



縮尺1:1,500

鶴岡都市計画 地区計画 (鶴岡市決定)  
茅原北地区 地区計画 A=約35.2ha

住宅地区面積  
A = 13.4ha

業務地区面積  
A = 21.9ha

凡 例	
	地区計画
	業務地区
	住宅地区

