

鶴岡都市計画 高度地区の概要

400年前と同じ山々と広い空
次世代に引き継いでいく
つるおか城下のまち

鶴岡市建設部 都市計画課

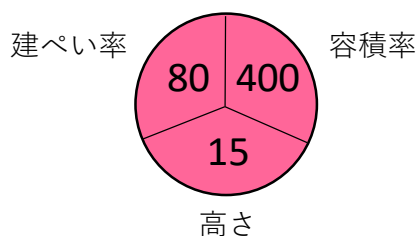
鶴岡市では、城下町として培われてきた景観を後世に引き継ぐこと、高層建築物の立地による居住環境の悪化や建築紛争を未然に防止することを目的とし、建築物の高さ制限を鶴岡都市計画高度地区により定めています。（当初決定：平成16年12月9日）

鶴岡市街地（大山及び湯野浜市街地を除く旧鶴岡市の用途地域）を対象区域とし、3種類の高度地区を定めています。

種別	面積	高さの最高限度	用途地域等
第1種高度地区	約1,012ha	15m	住居系用途と、鶴岡公園周辺の歴史文化ゾーン内の商業系用途
第2種高度地区	約456ha	20m	商業・工業系用途
第3種高度地区	約23ha	35m	鶴岡駅前地区

建築物の高さの最高限度は、都市計画図に建ぺい率、容積率と共に記載されています。

例：歴史文化ゾーン内の商業地域・第1種高度地区（15m）の場合

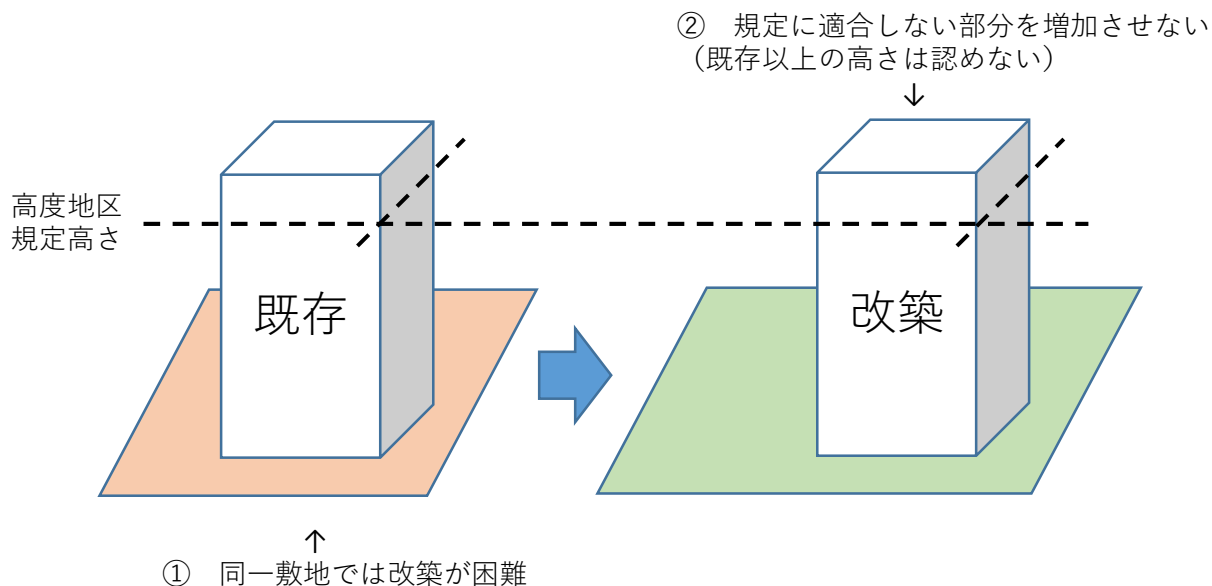


高度地区には、市長が都市計画上支障ないと認め、あらかじめ都市計画審議会の意見を聞いて許可する2種類の特例制度があります。

特例制度（1）既存不適格建築物の改築

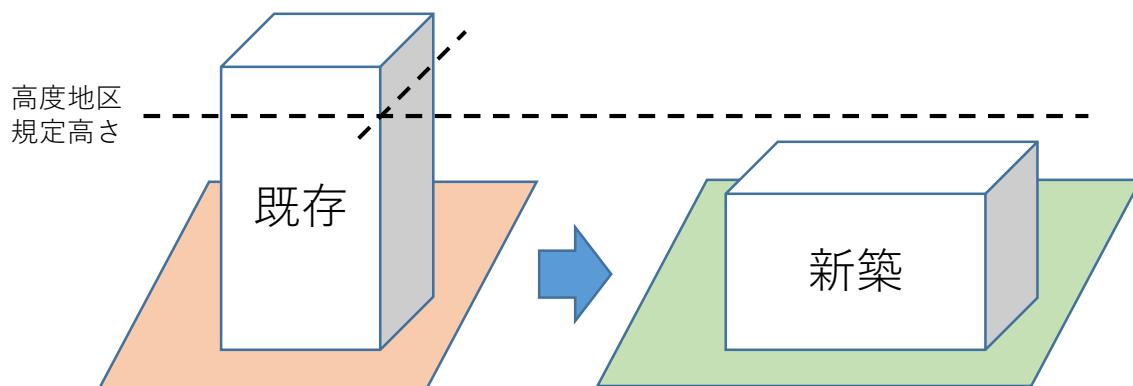
（1）既存不適格建築物を改築する場合（①②いずれにも該当）

- ① 同一の敷地で高さの規定に適合させることが著しく困難
- ② 規定に適合しない部分を増加させない



既存不適格建築物の更新の際には、高度地区の規定高さに適合させることが可能か、ぜひご検討ください！

高度地区の特例制度に関する手続きが不要となり、着工までの期間の短縮を図ることができます。



特例制度（2）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（中心市街地の賑わい創出・まちな か居住の推進）

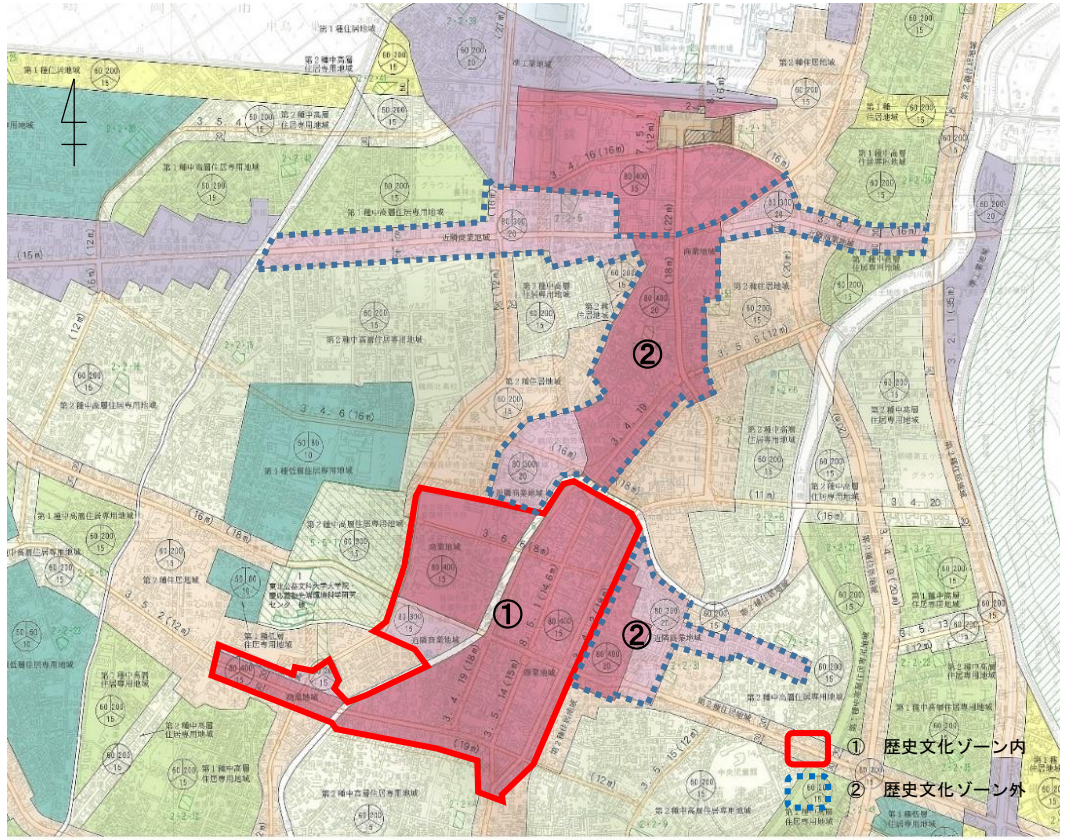
対象区域

- ① **歴史文化ゾーン内**
(第1種・15m)

鶴岡公園周辺の
・近隣商業地域
・商業地域

- ② **歴史文化ゾーン外**
(第2種・20m)

・近隣商業地域
・商業地域



条件等

- ・特例制度（2）で認める**建築物高さは、原則25mまで**とする。
- ・対象とする**建築物用途は、高さ20mまでと、25mまでの2段階で設定。**
- ・守るべき景観配慮事項について、**構想初期段階から事前相談（デザインレビュー）を行うことで、設計内容への適切な反映を図る。**

守るべき景観配慮事項

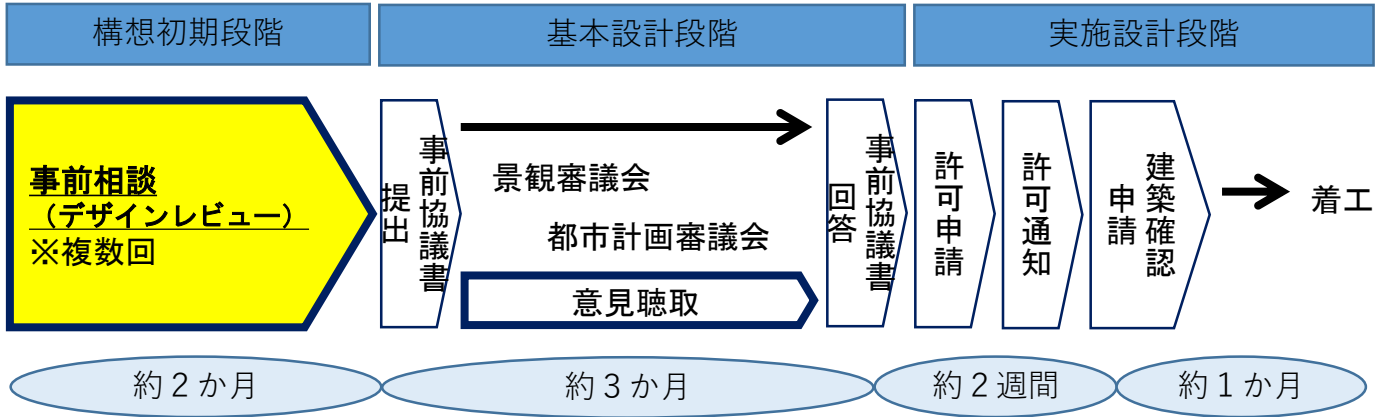
鶴岡市景観計画等の基本理念、 景観整備方針等を踏まえ、以下の 景観特性に配慮する。

- ① 鶴岡市景観計画
 - ② 鶴岡市景観形成ガイドライン
 - ③ 三の丸地区の景観まちづくりガイドライン
- ・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。

対象とする建築物用途の例

- ① **公共施設**
市、県及び国等の施設
- ② **公益施設**
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等
- ③ **市の政策推進に適合する民間施設**
都市計画マスタープラン等の方針に整合するもので市長が認めたもの。
(例) まちなか居住を推進する施設（マンション等、集合住宅）、観光を推進する施設（ホテル等）

手続きの流れ



※ 詳細は「鶴岡市高度地区ただし書き第2項第2号の事前協議等に関して商業地域及び近隣商業地域に係る要綱」を参照

事前相談 (デザインレビュー) の様子



※ 平成29、30年度に実施した鶴岡第2地方合同庁舎（建築主：国土交通省東北地方整備局宮繕部）（馬場町地内に建設予定）（商業地域・第1種高度地区）の事前相談（デザインレビュー）の様子です。なお、当該建築物は、建築主による検討の結果、建築物高さが15m以下となる予定です。

事前相談（デザインレビュー）では、建築主、設計者、市、鶴岡市コミュニティアーキテクト委員及び地元まちづくり団体等が一堂に会し、デザイン案等について景観配慮事項に基づきディスカッションを行います。

鶴岡市コミュニティアーキテクト委員は、利害関係がない建築士等の専門家で構成され、案件ごとに3名程度で担当します。事前相談（デザインレビュー）は、1つの案件に対して複数回（2～3回程度）を予定しています。

参考：許可による特例で建築された建築物（平成16年以降・市中心部）

※ 事前相談制度施行前の建築物

許可年	名称・用途	建築物高さ	用途地域	高度地区
平成25年	鶴岡市文化会館（劇場）	31 m	近隣商業	第1種・15m・歴史文化ゾーン
平成25年	鶴岡商工会議所（事務所）	17.51m	商業	第1種・15m・歴史文化ゾーン
平成26年	荘内病院医師公舎（集合住宅）	16.25m	商業	第1種・15m・歴史文化ゾーン
平成27年	㈱荘内銀行本店（事務所）	28.6 m	商業	第1種・15m・歴史文化ゾーン

特例制度（２）よくあるご質問

問）特例手続き（事前相談）を始めるタイミングは？

答）建築主による構想初期段階からの問合せをお願いしております。設計者等が決まっていなくとも大丈夫です。どの場所に、どのような用途の建築物を建てたいか、おおまかな内容で構いませんので、お気軽に相談いただければと存じます。その後、設計者が決まるなど事業が具体化していく過程で、デザインレビューについてもご相談させていただきたいと存じます。

問）特例手続きにはどのくらいの期間を要しますか？

答）事前相談から許可通知までは最低6か月程度を見込んでください。ただし、案件によっては更に期間を要することがありますので、あらかじめご了承ください。

問）事前相談（デザインレビュー）や、都市計画審議会等の意見聴取を行わない場合は、許可による特例は認められませんか？

答）この特例については、あらかじめ都市計画審議会等の意見を聞いて市長が許可することとなりますが、実際に、実施設計段階まで進んでからでは、都市計画審議会等の意見を聞いて設計内容に反映していただくことが難しいため、構想初期段階からの事前相談（デザインレビュー）をお願いしております。

デザインレビューを通して、建築主、設計者、市、コミュニティアーキテクトの4者が景観形成に関する共通理解を持ちながら、まちに調和したより良い建築物を生み出すことを目的としております。

景観まちづくりを推進する本市の方針をご理解いただき、ご協力をお願い申し上げます。

問）事前相談（デザインレビュー）について詳しく知りたい。

答）本市では、公益社団法人日本建築士連合会が設立した「建築等を通じた良好な景観形成・まちづくり推進協議会」（景観まちづくり協議会）より発行されている「デザインレビューのガイドブック」を参考にしておりますので、そちらを参照ください。<http://www.kenchikushikai.or.jp/torikumi/machitsukuri-kyogikai/index.html>

問）特例手続きの費用負担はどうなりますか？

答）事前相談（デザインレビュー）、都市計画審議会等の開催に係る費用については市が負担します。それ以外の事前相談等に提出する資料の作成、旅費、設計者の報酬等については、建築主の負担となります。

問）特例で認める建築物高さを25mまでとした根拠、考え方は？

答）本市では、城下町の都市構造・街路形成の手法である「山当て」による景観の保全が重要と考えております。

中心市街地の複数の視点場から高館山、母狩山、鳥海山を眺めたときに一定程度の山容が見える高さを測定した学術研究結果に基づき、特例で認める建築物高さを25mまでと設定しております。なお、中心市街地からの山々の眺望としては、月山、金峯山についても重要と位置付けております。

問）25mまでとしている許可で認める建築物高さについて、例外として25mを超えることは認められるか？

答）当該建築物が都市機能として本市に必要な不可欠であり、創意工夫により景観保全や居住環境に対する影響が限定的に収まると想定され、かつ更なる用地確保が困難な場合などについては、認められるケースも想定しています。

問）なぜ近隣商業地域及び商業地域のみが許可による特例の対象なのか？

答）本来、高容積率が指定され商業の利便性を増進する近隣商業地域及び商業地域のみを対象とし、主に住居の環境を保護する住居系用途地域には適用しないことで住環境に配慮しております。

問）特例手続きを行うことによる補助制度はないのか？

答）現時点では補助制度等はございません。一連の手続きにおいて、建築主、設計者への過度な負担が生じないためにも、構想初期段階からの早めのご相談をお願い申し上げます。

お問い合わせ先

〒997-8601 山形県鶴岡市馬場町9番25号

鶴岡市役所本庁舎4階

鶴岡市建設部 都市計画課 都市計画係（景観担当）

電話：0235-25-2111 FAX：0235-25-2059

メール：tokei@city.tsuruoka.yamagata.jp

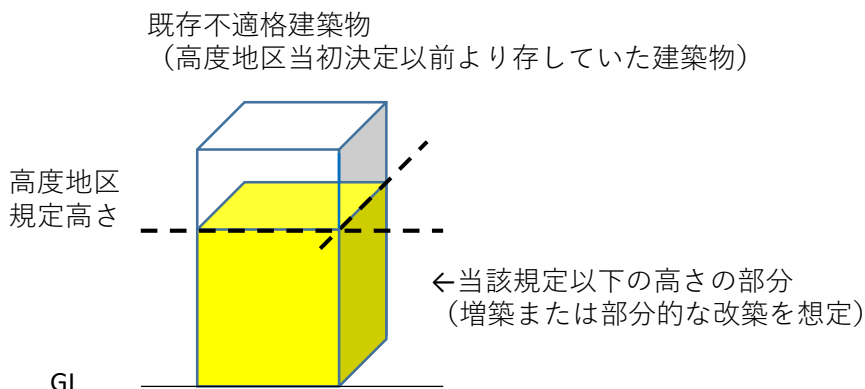


特例制度のほかに、高度地区の適用が除外となる場合があります。ただし、建築確認申請前に適用除外申請が必要です。

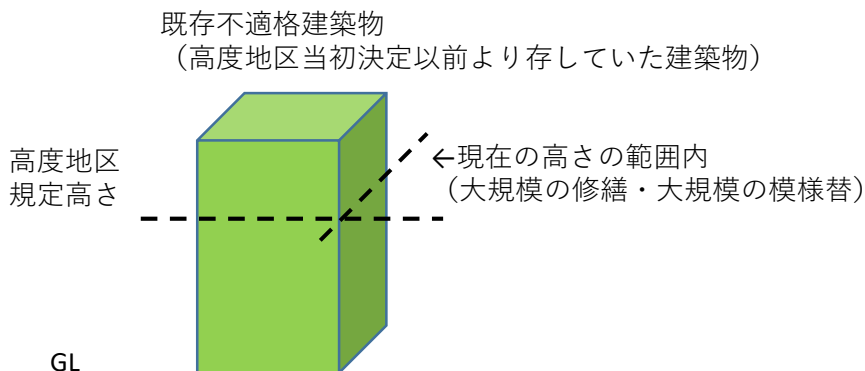
(1) 工業団地内で、工業の用に供する建築物は適用されません。鶴岡市街地の準工業地域、工業地域、工業専用地域は、第2種高度地区（高さ20m）に指定しています。

(2) 都市計画地区計画で定める地区整備計画に適合する建築物は適用されません。鶴岡市では9地区（伊勢横内・茅原・南部・大山向町・西部・遠賀原・北部・小真木原・茅原北）で地区計画を定めています。

(3) 現在、高度地区の規定の高さを超えている建築物（既存不適格建築物）において、当該規定以下の高さの部分で行う**建築（増築または部分的な改築を想定）**は適用されません。



(4) 既存不適格建築物が、現在の高さの範囲内で行う**大規模の修繕・大規模の模様替**は適用されません。（大規模な修繕・模様替を伴わない用途変更も適用されません。適用除外申請も不要です。）



(参考) 建築基準法第2条（用語の定義）抜粋

十三 建築 建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。

十四 大規模の修繕 建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の修繕をいう。

十五 大規模の模様替 建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の模様替をいう。

(参考) 建築基準法第3条第2項（既存不適格建築物）

2 この法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物若しくはその敷地がこれらの規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合には、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、当該規定は、適用しない。