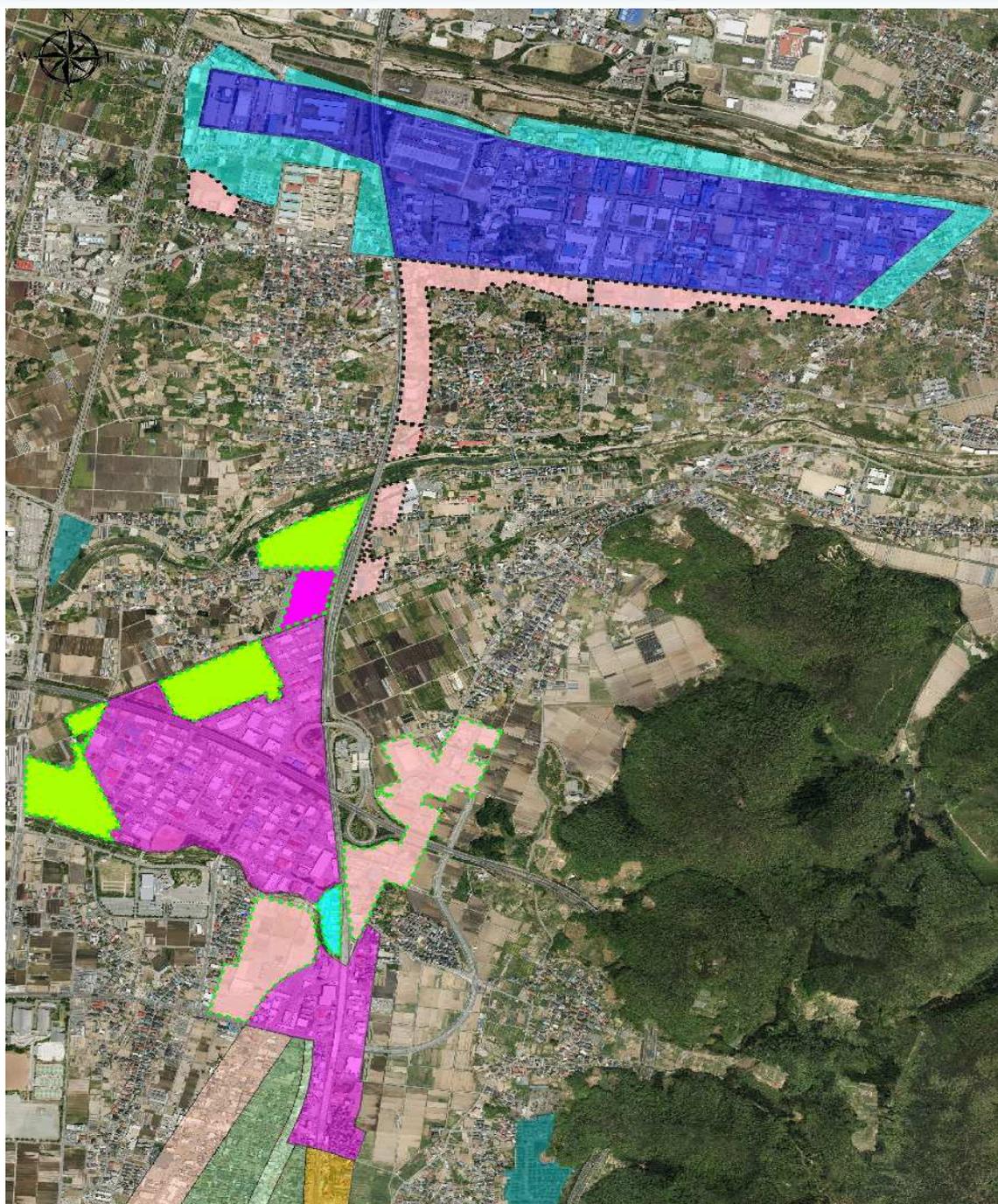


## 整備計画基準

# 産業系指定区域における 開発行為等の審査基準

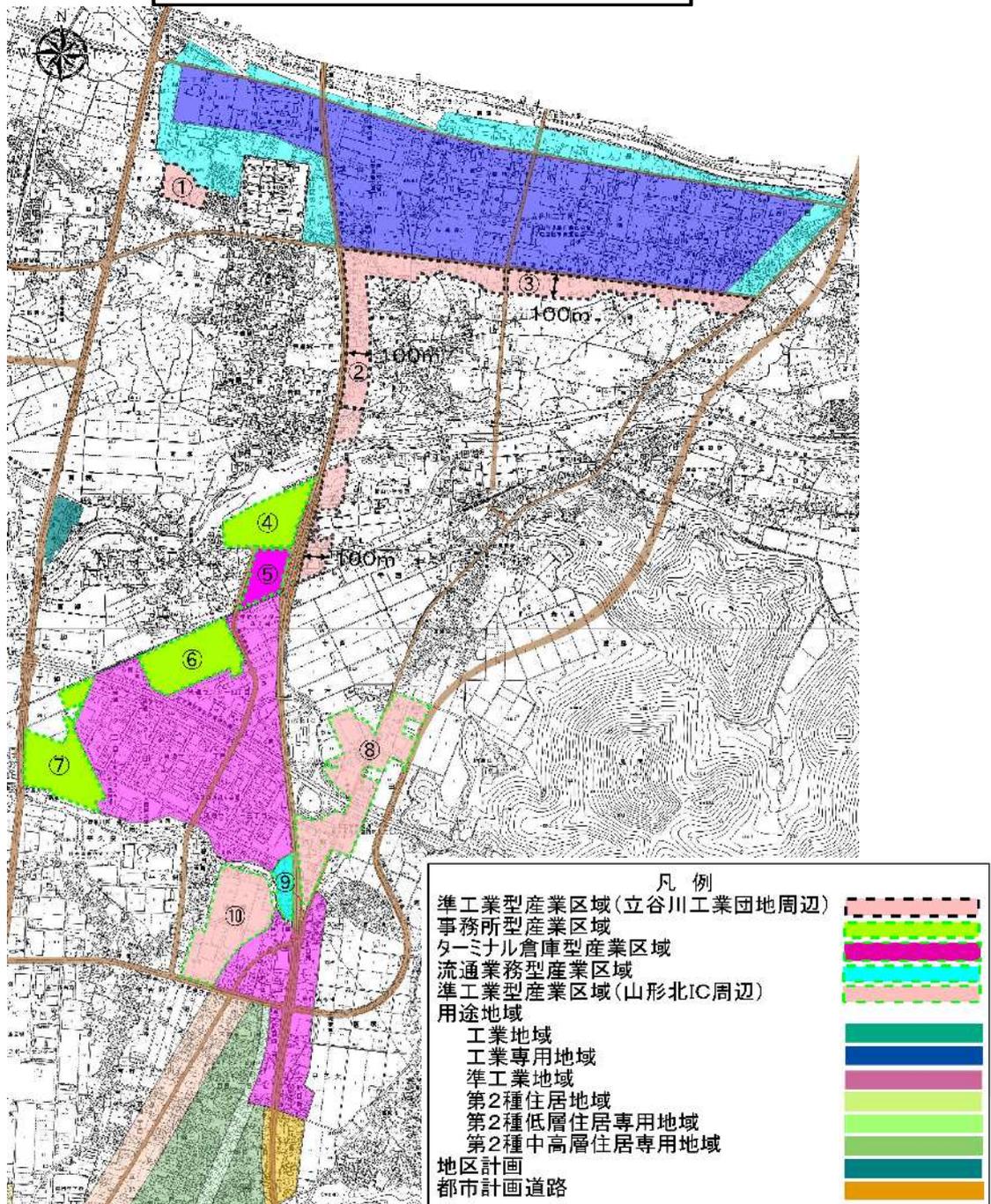


令和2年4月1日施行  
山形市まちづくり政策部まちづくり政策課

# 〔整備計画の内容〕

- ◆山形市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例 平成30年10月1日施行
- ◆山形市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則 平成30年10月1日施行
- ◆平成30年10月2日 市告示第142号  
 (用途の制限・容積率の最高限度・建蔽率の最高限度・敷地面積の最低限度・壁面の位置の制限・高さの最高限度・色彩の制限)

## 産業系指定区域のイメージ図



産業系指定区域審査基準	地区の区分	区分の名称	準工業型産業区域
		区分の面積	約52.2ha
	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる用途であつて、環境の悪化をもたらすおそれが少ないと認められるもの</p> <p>(1)工場、倉庫、事務所その他これらに類するもの（建基法別表第2（る）項に掲げる建築物を除く。以下「工場等」という。）</p> <p>(2)工場等の建築を目的とした土地の分譲</p> <p>(3)工場等とその土地の一体的な分譲</p>	
	建築物の容積率の最高限度	20/10	
	建築物の建蔽率の最高限度	6/10	
	建築物の敷地面積の最低限度及び最高限度	<p>建築物の敷地面積は、建築物の用途に応じ次に定める規模のものとする。</p> <p>(1)工場・倉庫の場合 原則1,000㎡以上10,000㎡未満</p> <p>(2)事務所等の場合 原則200㎡以上3,000㎡未満</p> <p>(3)産業用地の分譲の場合 50,000㎡未満</p> <p>（※農地を含む場合は、農地が40,000㎡以下）</p> <p>各1区画1,000㎡以上</p>	
	建築物の壁面の位置の制限	<p>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は、建築物の敷地面積に応じ次に定める距離以上とする。ただし、既存の建築物が開発許可等を受けて立地している場合は、この限りでない。</p> <p>(1)工場・倉庫</p> <p>ア 敷地面積が3,000㎡以上の場合 5m</p> <p>イ 敷地面積が1,500㎡以上 3,000㎡未満の場合 3m</p> <p>ウ 敷地面積が1,500㎡未満の場合 2m</p> <p>(2)事務所等 1.5m</p>	
	建築物の高さの最高限度	建築物の高さは、地盤面から原則15m以下とする。	
	緩衝帯に関する基準	<p>一定規模の工場については、建築物等の境界にそつてその内側に、建築物の敷地面積に応じ次に定める幅員以上の緩衝帯を配置しなければならない。</p> <p>(1)1ha以上1.5ha未満の場合 4m</p> <p>(2)1.5ha以上5ha未満の場合 5m</p>	
	建築物等の色彩の制限	<p>山形市景観計画（平成31年4月1日策定）に定める景観形成基準に基づき、予定建築物の外壁及び外壁の色は、同計画に定める景観類型別色彩基準に適合するものであること。ただし、当該予定建築物が開発許可等を受けて立地している既存の建築物である場合は、この限りでない。</p>	
その他	<p>(1)一定規模の工場については、工場立地法に基づく届出が必要。（雇用創出課）</p> <p>(2)騒音・振動に係る特定施設を設置する事業場については、産業系指定区域立地企業に対する排出指導基準を遵守すること。（環境課）</p> <p>(3)産業用地の建売分譲については、開発行為の完了公告の日から3年以内に工場等を建築すること。</p> <p>(4)農地を含む場合は、農地法に基づく転用許可が必要。（農業委員会）</p> <p>(5)浜崎の区域（別図）については、別紙浜崎道路計画に基づき、まちづくり政策課と協議すること。</p>		

事務所型産業区域整備計画

産業系指定区域審査基準	地区の区分	区分の名称	事務所型産業区域
		区分の面積	約22.9ha
	建築物等の用途の制限		事務所（建基法別表第2（に）項に掲げる建築物を除く。）
	建築物の容積率の最高限度		20/10
	建築物の建蔽率の最高限度		6/10
	建築物の敷地面積の最低限度及び最高限度		原則200㎡以上3,000㎡未満
	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が、1.5m以上であること。ただし、既存の建築物が開発許可等を受けて立地している場合は、この限りでない。
	建築物の高さの最高限度		建築物の高さは、地盤面から原則12m以下とする。
	建築物等の色彩の制限		山形市景観計画（平成31年4月1日策定）に定める景観形成基準に基づき、予定建築物の外壁及び屋根の色は、同計画に定める景観類型別色彩基準に適合するものであること。ただし、当該予定建築物が開発許可等を受けて立地している既存の建築物である場合は、この限りでない。
	その他		(1)騒音・振動に係る特定施設を設置する事業場については、産業系指定区域立地企業に対する排出指導基準を遵守すること。（環境課） (2)農地を含む場合は、農地法に基づく転用許可が必要。（農業委員会）

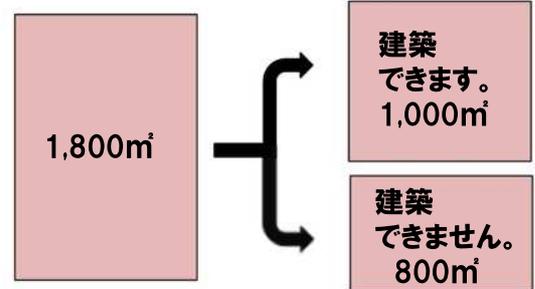
産業系指定区域審査基準	地区の区分	区分の名称	ターミナル倉庫型産業区域
		区分の面積	約3.2ha
	建築物等の用途の制限		工場、倉庫、事務所その他これらに類するもの（建基法別表第2（る）項に掲げる建築物及び山形市特別用途地区建築条例別表特別業務地区（ターミナル倉庫型）の項に規定する建築してはならない建築物を除く。）
	建築物の容積率の最高限度		20/10
	建築物の建蔽率の最高限度		6/10
	建築物の敷地面積の最低限度及び最高限度		建築物の敷地面積は、建築物の用途に応じ次に定める規模のものとする。 (1)工場・倉庫の場合 原則1,000㎡以上10,000㎡未満 (2)事務所等の場合 原則200㎡以上3,000㎡未満
	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は、建築物の敷地面積に応じ次に定める距離以上とする。ただし、既存の建築物が開発許可等を受けて立地している場合は、この限りでない。 (1)工場・倉庫 ア 敷地面積が3,000㎡以上の場合 5m イ 敷地面積が1,500㎡以上3,000㎡未満の場合 3m ウ 敷地面積が1,500㎡未満の場合 2m (2)事務所等 1.5m
	建築物の高さの最高限度		建築物の高さは、地盤面から原則15m以下とする。
	緩衝帯に関する基準		一定規模の工場については、建築物等の境界にそってその内側に、建築物の敷地面積に応じ次に定める幅員以上の緩衝帯を配置しなければならない。 (1)1ha以上1.5ha未満の場合 4m (2)1.5ha以上5ha未満の場合 5m
	建築物等の色彩の制限		山形市景観計画（平成31年4月1日策定）に定める景観形成基準に基づき、予定建築物の外壁及び屋根の色は、同計画に定める景観類型別色彩基準に適合するものであること。ただし、当該予定建築物が開発許可等を受けて立地している既存の建築物である場合は、この限りでない。
その他		(1)一定規模の工場については、工場立地法に基づく届出が必要。（雇用創出課） (2)騒音・振動に係る特定施設を設置する事業場については、産業系指定区域立地企業に対する排出指導基準を遵守すること。（環境課） (3)農地を含む場合は、農地法に基づく転用許可が必要。（農業委員会）	

産業系指定区域審査基準	地区の区分	区分の名称	流通業務型産業区域
		区分の面積	約1.8ha
	建築物等の用途の制限	工場、倉庫、事務所その他これらに類するもの（建基法別表第2（る）項及び特別用途地区条例別表特別業務地区（流通業務型）の項に規定する建築してはならない建築物を除く。）	
	建築物の容積率の最高限度	20/10	
	建築物の建蔽率の最高限度	6/10	
	建築物の敷地面積の最低限度及び最高限度	<p>建築物の敷地面積は、建築物の用途に応じ次に定める規模のものとする。</p> <p>(1) 工場・倉庫の場合 原則1,000㎡以上10,000㎡未満</p> <p>(2) 事務所等の場合 原則200㎡以上3,000㎡未満</p>	
	建築物の壁面の位置の制限	<p>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は、建築物の敷地面積に応じ次に定める距離以上とする。ただし、既存の建築物が開発許可等を受けて立地している場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 工場・倉庫</p> <p>ア 敷地面積が3,000㎡以上の場合 5m</p> <p>イ 敷地面積が1,500㎡以上3,000㎡未満の場合 3m</p> <p>ウ 敷地面積が1,500㎡未満の場合 2m</p> <p>(2) 事務所等 1.5m</p>	
	建築物の高さの最高限度	建築物の高さは、地盤面から原則15m以下とする。	
	緩衝帯に関する基準	<p>一定規模の工場については、建築物等の境界にそってその内側に、建築物の敷地面積に応じ次に定める幅員以上の緩衝帯を配置しなければならない。</p> <p>(1) 1ha以上1.5ha未満の場合 4m</p> <p>(2) 1.5ha以上5ha未満の場合 5m</p>	
	建築物等の色彩の制限	山形市景観計画（平成31年4月1日策定）に定める景観形成基準に基づき、予定建築物の外壁及び外壁の色は、同計画に定める景観類型別色彩基準に適合するものであること。ただし、当該予定建築物が開発許可等を受けて立地している既存の建築物である場合は、この限りでない。	
その他	<p>(1) 一定規模の工場については、工場立地法に基づく届出が必要。（雇用創出課）</p> <p>(2) 騒音・振動に係る特定施設を設置する事業場については、産業系指定区域立地企業に対する排出指導基準を遵守すること。（環境課）</p> <p>(3) 農地を含む場合は、農地法に基づく転用許可が必要。（農業委員会）</p>		

**産業用地の分譲時の建築物の敷地面積の最低限度**

敷地面積が1,000㎡以上なければ建築物を建築することはできません。

このため、基準時に1,000㎡以上あった土地を基準時以降に分割し、あらたに1,000㎡未満となった土地については、建築物を建築することはできません。



**壁面の位置の制限(壁面から境界までの離れ)**

■ 広告塔については、道路境界線及び隣地境界線からの離れの制限はありません。ただし広告物等本体が全面を覆うような塀等になるものについては事前にご相談ください。

■ 出窓等については、事前にご相談ください。

■ 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。

(1) 工場・倉庫の場合

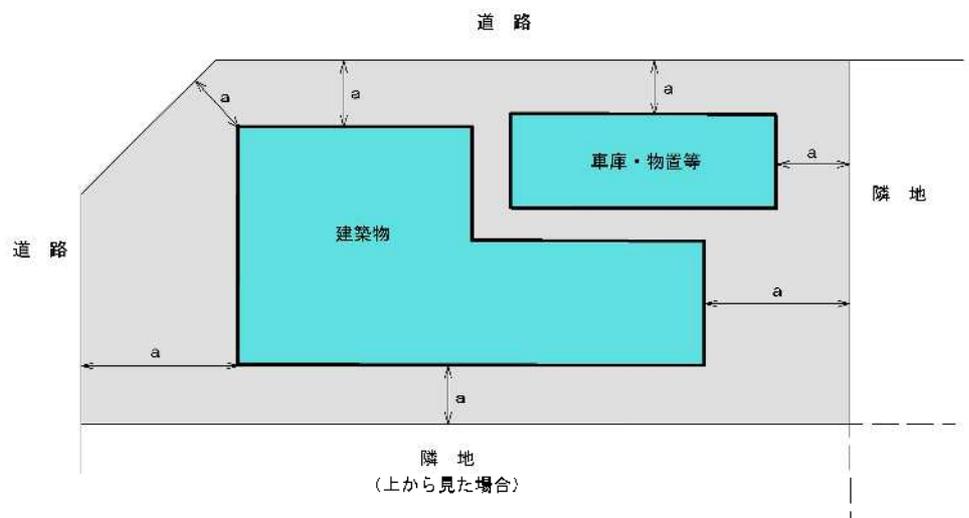
ア 敷地面積が3,000㎡以上 … a=5m

イ 敷地面積が1,500㎡以上3,000㎡未満 … a=3m

ウ 敷地面積が1,500㎡未満 … a=2m

(2) 事務所等の場合

敷地面積に関わらず1.5m



# 〔整備計画の説明図〕

## 建築物等の高さの最高限度

区域区分の名称	準工業型産業区域 ターミナル倉庫型産業区域 流通業務型産業区域	事務所型産業区域
建築物等の高さの最高限度	原則15m以下	原則12m以下

## 建築物の色彩の制限

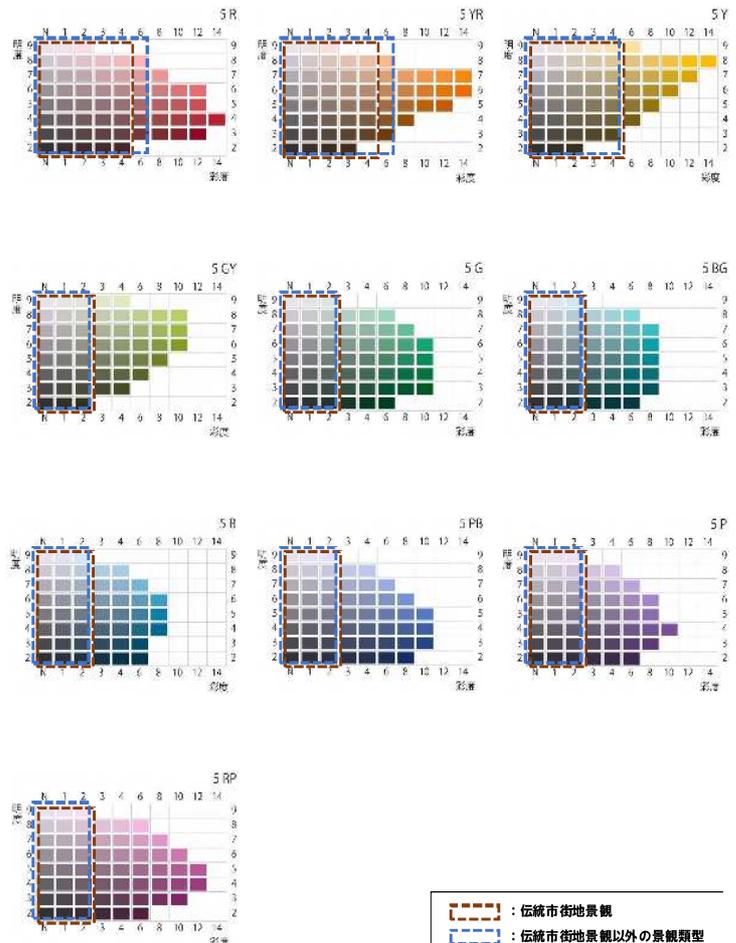
建築物の屋根や外壁の色には「山形市景観計画(平成31年4月策定)に定める景観形成基準に基づき、同計画に定める景観類型別色彩基準に適合するものであること。」という制限があります。

色彩の基準は、「景観類型別色彩基準(マンセル値による色彩基準)」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以下が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。

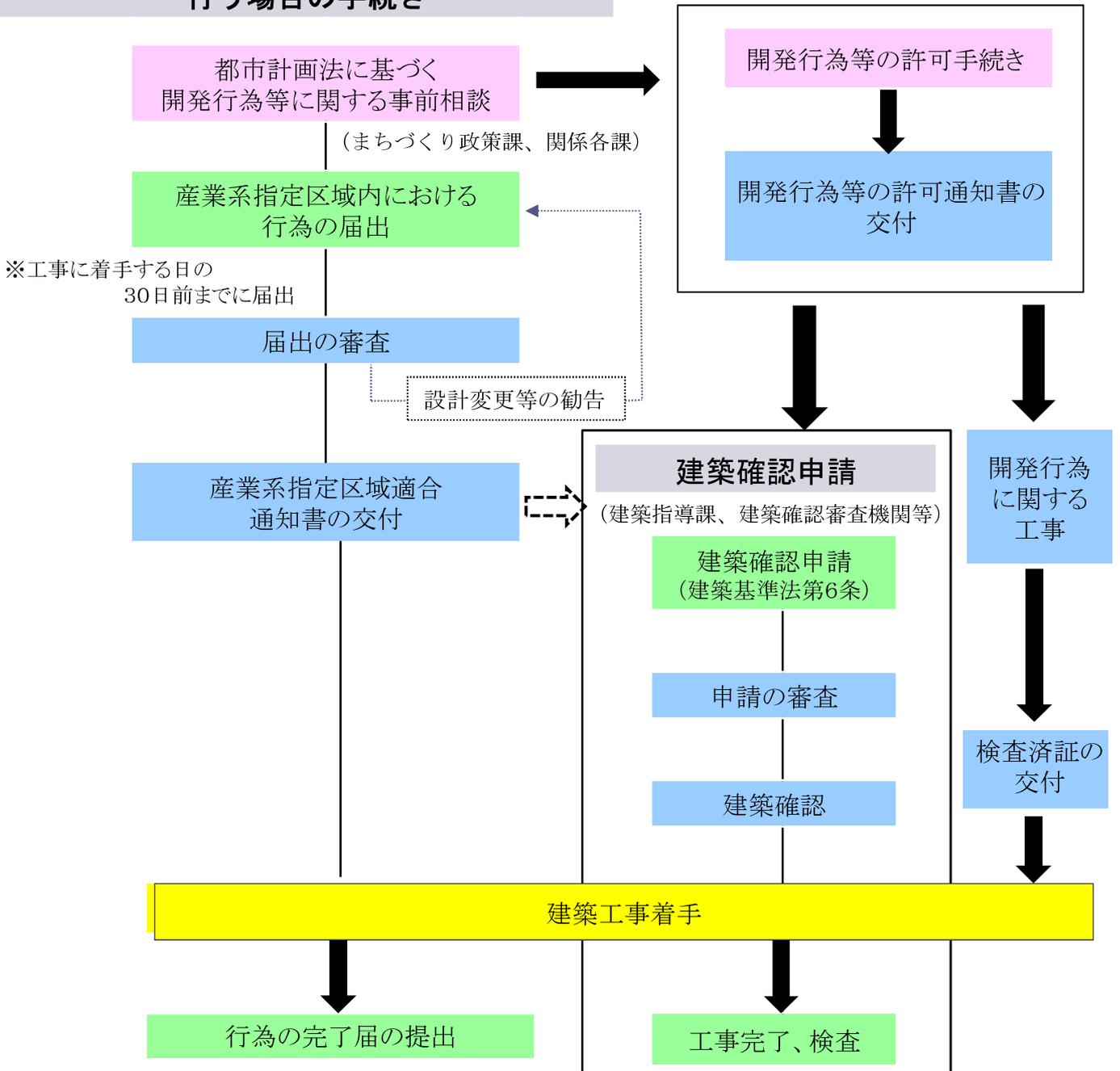
### 景観類型別色彩基準 (マンセル値による色彩基準)



# 〔整備計画の手続き〕

## 産業系指定区域内における行為等に関する事務手続き手順

### 整備計画基準に基づく行為を行う場合の手続き



# 〔整備計画の手続き〕

## 整備計画基準に基づく行為を行う場合の届出書等の様式について

新規 変更 産業系指定区域内における行為の届出書

(宛先) 山形市長 佐藤 孝弘 様 令和元年5月1日  
郵便番号 990-0047  
届出者 住所 山形市旅籠町2-3-25  
氏名 山形 たいき 印

山形市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則第9条第2項第1号コ、第2号サ、第3号ケ及び第4号ケの規定に基づき

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、下記により届け出ます。

1 指定区域名 准工業型産業区域 2 行為の着手予定日 令和元年 5月 1日  
3 行為の場所 山形市大字漆山〇〇番 4 行為の完了予定日 令和元年 5月30日  
5 設計又は施行方法

建築物の建設又は工作物の建設	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)		合 計
	届出部分	届出以外の部分	
敷地面積			9,000㎡
建設又は建築面積	4,000㎡	㎡	4,000㎡
述べ床面積	6,000㎡	㎡	6,000㎡
高さ(地盤面より)	1.0m	⑤用途 工場	
垣又は柵の構造	生け垣	(敷地の地盤面から 1.5 m)	
使用彩度	外壁 5BG7/1	屋根 5GY5/2	
その他			

(2) 建築 イ 変更部分の述べ面積  
建築物等の用途の変更 ロ 変更前の用途: ハ 変更後の用途:

(3) 建築物等の形態又は意匠の変更

6 届出に係る建築物の概要 (1)構造 鉄筋コンクリート 造 (2)階数 地上 2階、地下 階  
(3)建蔽率 44.4 % (4)容積率 66.7 %  
(5)車庫形態 組込 別棟 無

7 設計地盤面(盛土高さ) 最低道路面から 2 m 最高道路面 0.5 m

8 設計者又は施工者 (郵便番号) 990-0042 (住所) 山形市七日町〇-〇-〇  
(名称・氏名) 山形べにばな設計 (電話番号) (023)622-〇〇〇〇

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

### 産業系指定区域内における行為の届出書

#### 【記入内容】

届出者、指定区域名、行為の着手予定日、行為の場所、行為の完了予定日、設計又は施行方法、行為の場所の指定区域指定区域及び用途、届出に係る建築物の概要、設計地盤面(盛土高さ)、設計者又は施工者

### 産業系指定区域内における行為の完了届

令和元年5月1日

(宛先) 山形市長 佐藤 孝弘

届出者

住所 山形市旅籠町2-3-25

氏名 山形 たいき 印

令和元年5月1日付、産業指定区域計画適合通知書(ま政第 1234 号)で受理された行為は、令和元年5月30日に完了したのでお届けします。

1 地区名 准工業型産業区域

2 行為の種類

建築行為 新築、増築、改築、移転、その他( )

工作物行為 車庫、物置、垣、柵、門、塙、広告塔、その他( )

3 設計者又は施工者

山形べにばな設計

4 添付書類

(1) 配置図 (写真撮影箇所を表示)

(2) 完成写真

- ① 建物等の全体
- ② 外壁から境界までの離れ (スケールをあてたもの)
- ③ 盛土高 (スケールをあてたもの)
- ④ 土留・垣・柵等の高さ (スケールをあてたもの)

### 産業系指定区域内における行為の完了届

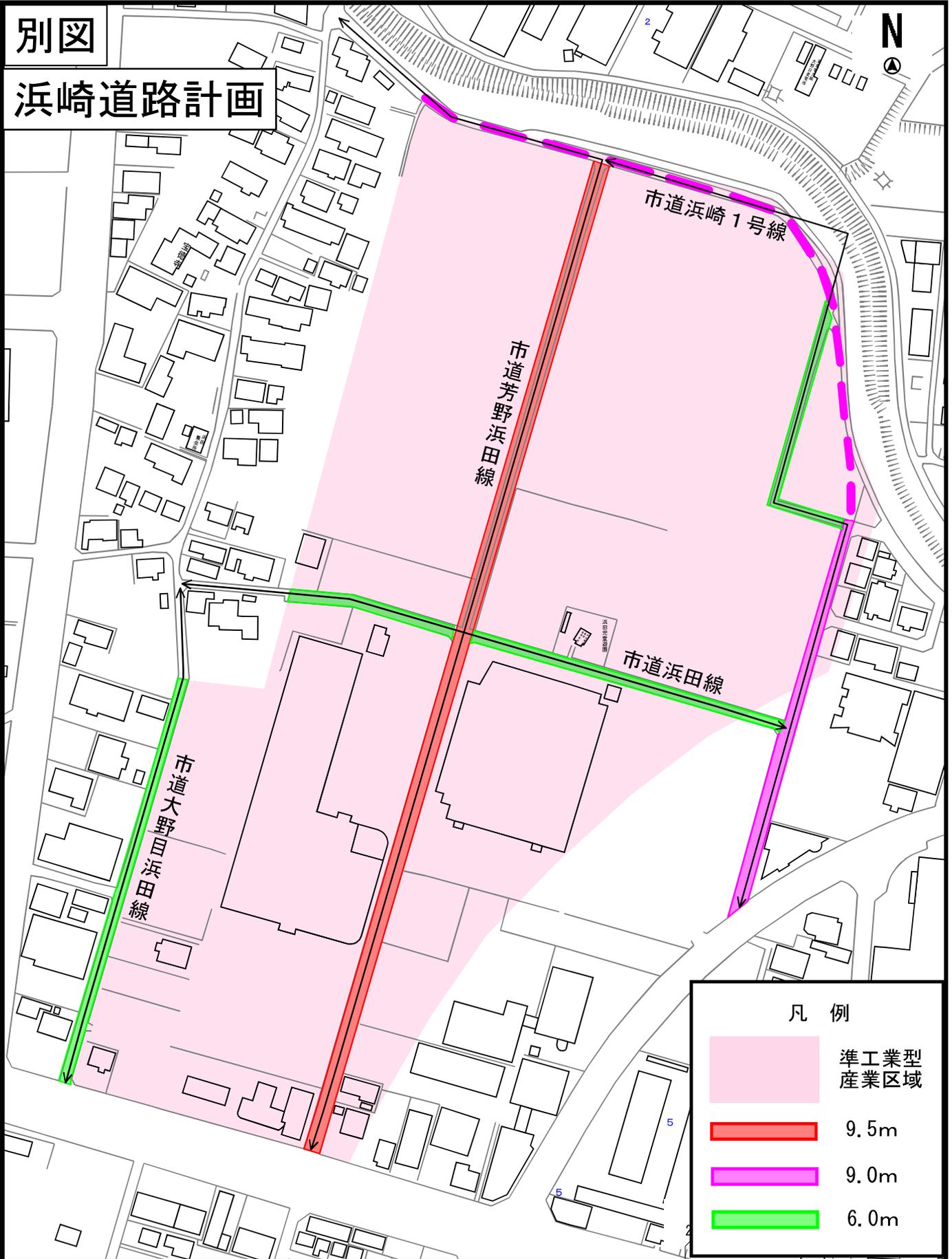
#### 【記入内容】

届出者、指定区域名、行為の種類、設計者又は施工者

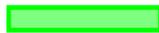
別図

# 浜崎道路計画

N



### 凡例

-  準工業型産業区域
-  9.5m
-  9.0m
-  6.0m