地区計画のしおり

山形北インター産業団地地区

豊かな自然と
産業との調和を
めざして

山形市
Yamagata City

地区計画の方針

名　　称		山形北インター産業団地地区地区計画
位　　置		山形市寺西の一部 山形市千石の一部 山形市西越の一部
面　　積		約22.4ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標 （地区計画の基本的方針）	山形市北東部に位置する本地区は、東北横断自動車道酒田線の山形北インターチェンジや（都）上山山形天童線（国道13号）に近接し、自動車交通の利便性が高いことから、山形市都市計画マスタープランにおいて産業系業務地想定地区に位置付けられている。このような地区の特性を踏まえ、無秩序な開発を抑制しながら産業活性化を促進する土地利用を誘導するとともに、周辺環境と調和した良好な都市環境の形成と維持を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	周辺環境との調和を図りながら、主として環境の悪化をもたらす恐れの少ない工業の利便を増進するための土地利用を誘導し、その維持保全に努める。
	地区施設の整備方針	(1)地区の形状や周辺の道路状況を勘案した区域内道路を整備する。 (2)良好な都市空間を形成し、環境保全を図りながら防災空間を確保する公園及び緑地を整備する。 (3)区域内の雨水を安全に排水する調整池を整備する。
	建築物等の整備方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等に関する制限を次のとおり定める。 (1)良好な都市空間を形成するため、建築物等の用途の制限、工作物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度及び建築物の建ぺい率の最高限度を定める。 (2)他の建築物との間に有効な空地を確保するとともに、周辺の環境との調和を図るため、建築物の壁面の位置及び建築物の高さの最高限度を定める。 (3)敷地の細分化等を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 (4)良好な都市景観を形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠、垣又は柵の構造の制限を定める。

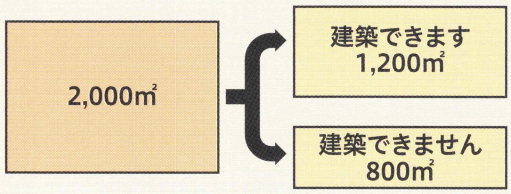
地区整備計画

<table>
<tr><td rowspan="11">地区整備計画</td><td colspan="2">地区施設の配置及び規模</td><td colspan="2">(1)地区内に幅員9m、10m及び12mの道路を配置する。
(2)地区内に地区面積3%以上の面積の公園(緑地を含む。)を配置する。
(3)地区内に調整池を設置する。</td></tr>
<tr><td rowspan="10">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>区分の名称</td><td>産業団地A地区</td><td>産業団地B地区</td></tr>
<tr><td>区分の面積</td><td>約9.1ha</td><td>約13.3ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td>次の各号に該当する建築物以外の建築物は、建築してはならない。
(1)工場(ただし、建築基準法別表第2(る)項第1号に掲げるものを除く。)
(2)建築基準法別表第2(は)項第5号に掲げる店舗等
(3)事務所
(4)保育所
(5)自動車車庫
(6)倉庫(ただし、建築基準法別表第2(る)項第2号に掲げるものを除く。)
(7)公園に設けられる公衆便所又はあずまや
(8)前各号の建築物に附属するもの</td><td>次の各号に該当する建築物以外の建築物は、建築してはならない。
(1)工場(ただし、建築基準法別表第2(る)項第1号(1)～(4)、(11)～(13)、(17)、(19)～(22)、(29)～(31)に掲げるものを除く。)
(2)事務所
(3)自動車車庫
(4)倉庫
(5)公園に設けられる公衆便所又はあずまや
(6)前各号の建築物に附属するもの</td></tr>
<tr><td colspan="2">工作物の用途制限</td><td colspan="2">(設置できないもの) コイン洗車場、自動販売機のみの設置場</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の容積率の最高限度</td><td colspan="2">20／10</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の建蔽率の最高限度</td><td colspan="2">6／10</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="2">建築物の敷地面積は1,000㎡以上とする。ただし、公益上必要なものについては、この限りでない。</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td colspan="2">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(緑地境界線は除く。)までの距離は2m以上とする。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の高さの最高制限</td><td colspan="2">建築物の高さは、地盤面から20m以下とする。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td><td colspan="2">(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、公益上必要なものについては、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はできない。
(3)敷地の地盤高は分譲時の敷地内の最高地盤高以下とする。ただし、公益上必要なものについては、この限りでない。
(4)建築物の屋根及び外壁の色は原色を避け、低彩度の落ち着いた色を基調とする。</td></tr>
<tr><td colspan="2">垣又は柵の構造の制限</td><td colspan="2">(1)道路境界線及び隣地境界線から建築物等の後退した空地の緑化をできるだけ行い、美観保持のための良好な維持管理に努める。ただし、出入口、通路及び駐車スペースに関しては、この限りでない。
(2)垣又は柵の構造は、生垣若しくは透視可能なフェンス及び鉄柵等とする。生垣の高さは敷地の地盤面から1.5m程度とし、フェンス及び鉄柵等の高さは敷地の地盤面から1.5m以下とする。ただし、公益上必要なものについては、この限りでない。
(3)前項に該当しない垣又は柵を設置する場合は、道路境界線から2mを超える距離を有する空地を設け、当該空地を緑化するものとする。
(4)土留、擁壁、フェンス及び鉄柵等の基礎の高さは、敷地の地盤面から20cm以下とする。ただし、公益上必要なものについては、この限りでない。</td></tr>
</table>

地区計画の説明図

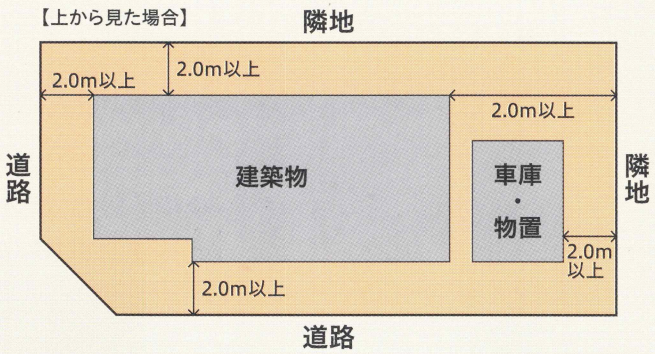
＜建築物の敷地面積の最低限度＞

敷地面積が、1,000㎡以上でなければ建築物を建築することはできません。また、分譲時に1,000㎡以上あった土地を分割し、新たに1,000㎡未満となった土地についても、建築物を建築することはできません。



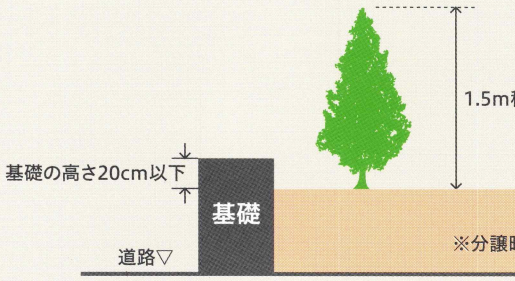
＜壁面位置の制限＞

建築物の外壁・柱の面は、敷地境界から2.0m以上離して建ててください。また、屋外広告物を設置する際は、「山形市屋外広告物条例」により工作物の高さや表示面積に規制があります。事前にご相談ください。なお、屋上利用広告物の設置はできません。

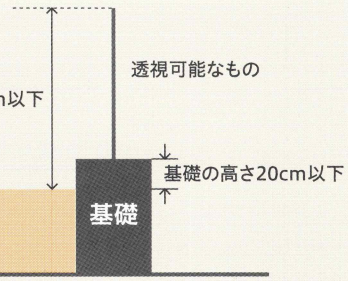


＜垣又は柵の構造と基礎高の制限＞

生垣の場合



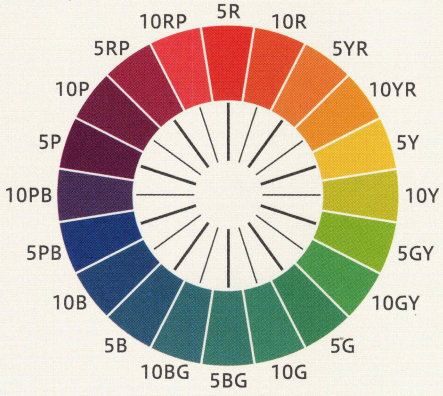
フェンス・鉄柵等の場合



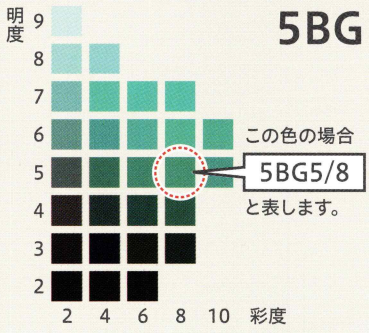
＜建築物の色彩の制限＞

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。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。

色相環



5BGを使用した場合の例



地区計画とは

良好な景観や住みよい街づくりを進めるため、都市計画法に基づいて定められるルールが「地区計画」です。地区計画では、市全体で決められた都市計画に加えて、地区独自の方針や目標、建築物に関する制限などを定めることで、地区の特徴や目的に合ったまちづくりを行います。

届出が必要な行為

地区計画の内容に沿った建築物等であるか確認するため、工事（行為）着手日の30日前までに「届出」を行っていただきます。

行　　為	内　容　説　明
(1)土地の区画形質の変更	切土、盛り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、門などが含まれます。
(4)建築物等の用途の変更	「用途の変更」とは、建物の使用用途を変更することをいいます。
(5)建築物及び工作物の形態又は意匠の変更等の場合	**建築物や広告物等の外観の変更等を行う場合（詳細はお問い合わせください）**

※建築後、車庫、物置等を建築する場所においても届出が必要となります。

山形北インター産業団地地区 地区計画の内容

本地区の整備方針の実現と周辺環境と調和した良好な都市環境の形成と維持を図るため、区域を「A地区」「B地区」の２つに区分けすることで、幅広い業種にも対応できるような区域を形成し新たな産業の集積と産業振興の活性化を進めていきます。

都市計画決定

令和４年９月１日 市告示第148号

区域内における建築物の制限に関する条例

令和４年12月15日 施行（用途の制限・敷地面積の最低限度・壁面の制限・高さの最高制限）

地区計画図



届出に必要な書類等

○地区計画の区域内における行為の届出書：１通

○各種設計図：２通

行為の種類	図　面	尺度の目安	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、断面図を含む
(2)建築物の建築、工作物の建設、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（工作物の場合は不要）
	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
	設計図	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

手続きの流れ

○地区計画の区域内で行為を行う場合の事務手続きは、下記の順になります。

事前相談
↓
地区計画の行為の届出
↓
届出の審査
↓
適合通知書の交付

相談又は届出となる窓口
「まちなみデザイン課」

各種届出様式は、山形市まちなみデザイン課のHPよりダウンロードしてお使いください。

↓
建築確認申請
↓
申請の審査
↓
建築確認

相談又は届出となる窓口
「建築指導課」

↓
壁面位置及び盛土高確認届

相談又は届出となる窓口
「まちなみデザイン課」

地区計画に関するお問い合わせ先
山形市 まちづくり政策部 まちなみデザイン課 TEL.023-641-1212 内線513

産業団地に関するお問い合わせ先
山形市 商工観光部 産業政策課 TEL.023-641-1212 内線417