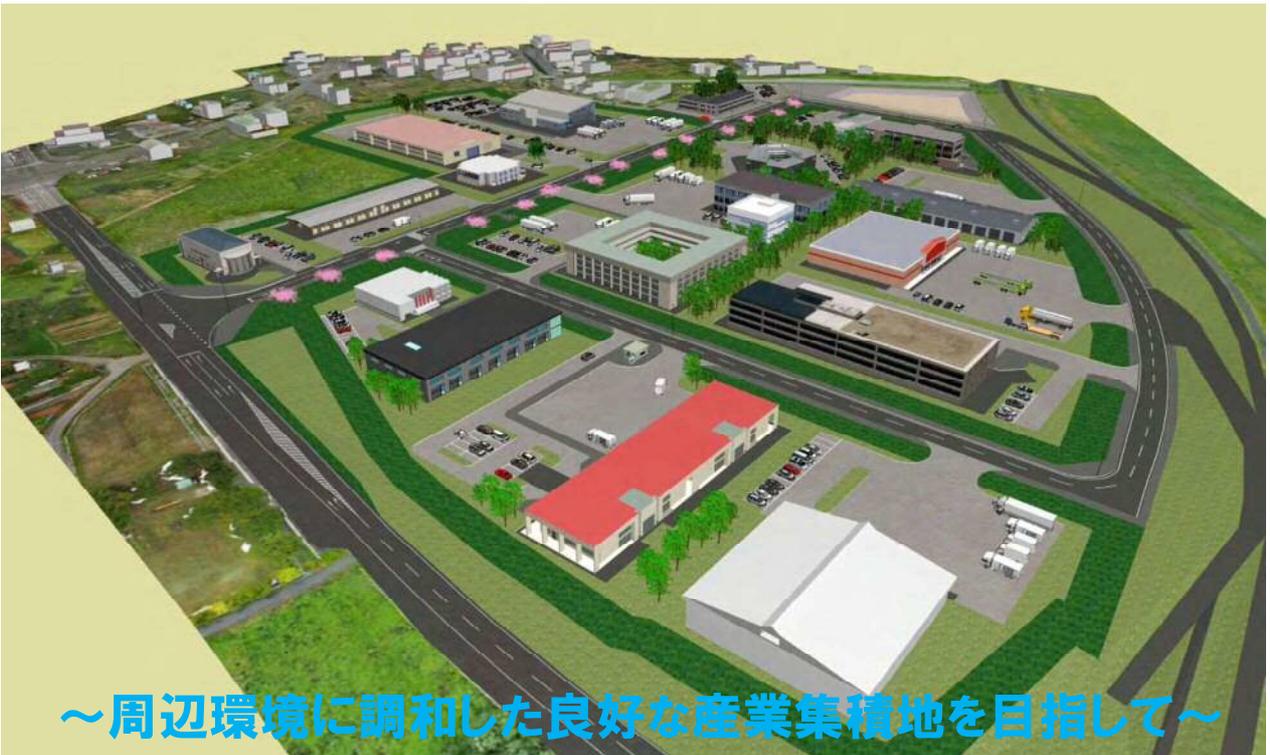


# 地区計画のしおり

## 榎沢産業団地地区 (山形中央インター産業団地)



### 位置図



山形市

# 〔地区計画の内容〕

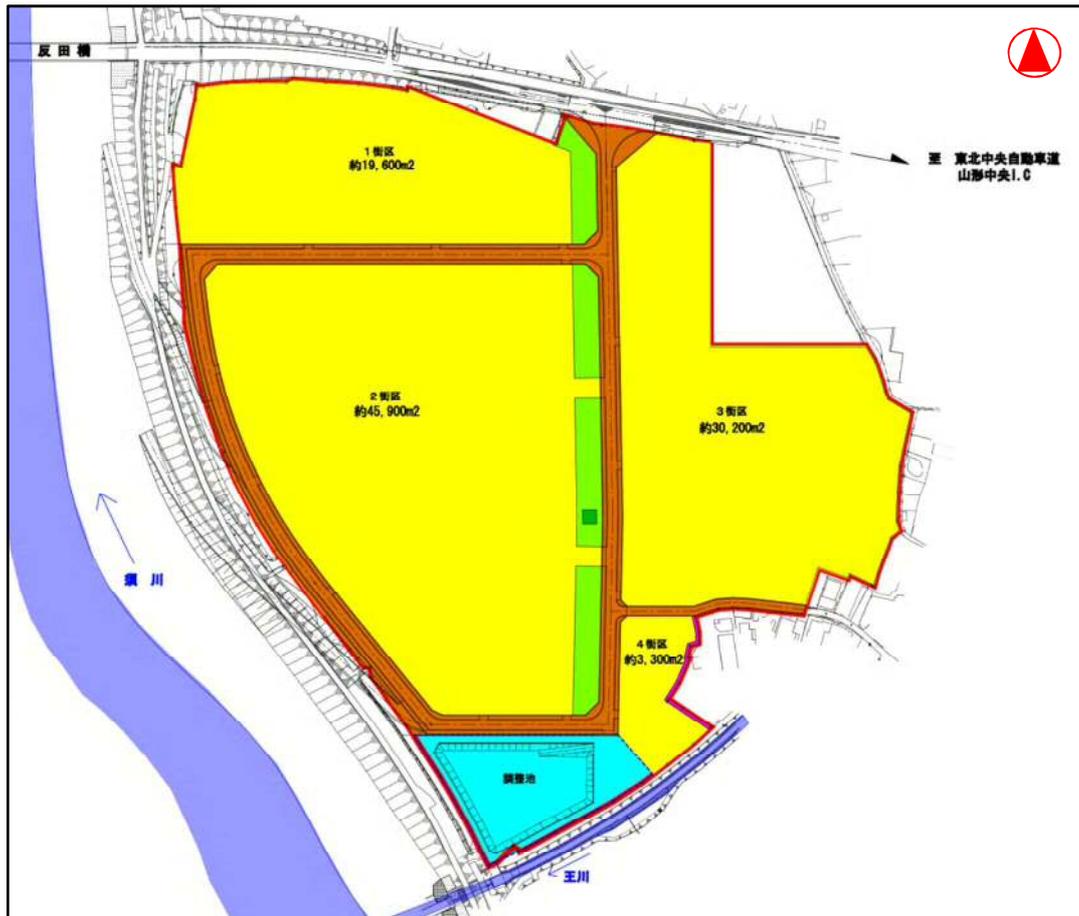
◆都市計画決定 平成26年3月28日 市告示第47号

◆区域内における建築物の制限に関する条例 平成26年6月30日施行

（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）

## 計画図



## 地区の区分

-  地区計画区域
-  産業用地（分譲地）
-  緑地
-  道路
-  調整池
-  東北電力鉄塔用地

## 地区整備計画

- ①建築物等の用途の制限
- ②工作物の用途の制限
- ③建築物の容積率の最高限度
- ④建築物の建蔽率の最高限度
- ⑤建築物の敷地面積の最低限度
- ⑥建築物の壁面の位置の制限
- ⑦建築物の高さの最高限度
- ⑧建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- ⑨垣又は柵の構造の制限

# 〔地区計画の内容〕

## 地区計画の方針

名称		権沢産業団地地区地区計画
位置		山形市くぬぎざわ西の全部
面積		約12.4ha
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)	<p>本地区は、山形市の西部に位置し、周辺には須川や王川の河川や、豊かな田園・果樹園が広がり、水と自然環境に恵まれた地区である。また、東北中央自動車道山形中央インターや中心市街地と集落を結ぶ都心直結道路である都市計画道路双月志戸田線に近接し、自動車交通上利便性が高い。</p> <p>そこで、地区の特性に応じた既存工業団地を補完する産業系の土地利用を誘導するとともに、無秩序な開発を抑制し、緑地環境の保全や周辺環境との調和を保ちながら、新たな産業集積地の形成と維持を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>周辺環境との調和を図りながら、主として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。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>①道路 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。</p> <p>②公園・緑地 ゆとりと潤いのある都市空間の形成、また防災上の観点から、公園・緑地を配置する。</p> <p>③調整池 防災上の観点から、調整池を配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>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ように定める。</p> <p>①良好な産業集積地を形成するため、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、建築物の建蔽率の最高限度を定める。</p> <p>②敷地細分化等による環境悪化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>③周囲の環境との調和を考慮して、建築物の壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度を定める。</p> <p>④良好な街区景観形成及び緑化の推進のため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を定める。</p>

# 〔地区計画の内容〕

## 地区整備計画

地区整備計画に関する事項	地区施設の配置及び規模		<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 地区内に幅員6m、12mの道路を配置する</li> <li>(2) 地区内に地区面積の3%以上の面積の緑地を確保する</li> <li>(3) 地区内に調整池を設置する</li> </ul>
	地区の区分	区分の名称	産業地区
		区分の面積	約12.4ha
	建築物等の用途の制限	<p>次に該当する建築物は建築してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 建築基準法別表第2(イ)項第1号から第5号に掲げる建築物 (ただし、工場又は事務所と同一又は隣接する敷地内にあり、従業員の居住用として建築する寄宿舎は除く。)</li> <li>(2) 同表(ハ)項第3号に掲げる建築物及び第5号に掲げる以外の店舗等 (ただし、工場・倉庫と併設する店舗等は除く。)</li> <li>(3) 同表(ニ)項第3号、第4号及び第6号に掲げる建築物</li> <li>(4) 同表(ホ)項第2号及び第3号に掲げる建築物</li> <li>(5) 同表(ロ)項に掲げる建築物</li> <li>(6) 同表(セ)項第3号、第4号及び第7号に掲げる建築物</li> <li>(7) 同表(ワ)項第4号に掲げる建築物</li> </ul>	
	工作物の用途の制限	(設置できないもの) コイン洗車場、自動販売機のみを設置場	
	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	建築物の敷地面積は1,000㎡以上でなければならない。 ただし、公益上必要なものについては、この限りでない。	
	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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 敷地面積が3,000㎡以上 5m</li> <li>(2) 敷地面積が1,500㎡以上 3,000㎡未満 3m</li> <li>(3) 敷地面積が1,500㎡未満 2m</li> </ul>	
	建築物の高さの最高限度	建築物の高さは、地盤面から20m以下とする。	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>(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。</li> <li>(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ができない。</li> <li>(3) 過度な盛土による都市環境の悪化を防止するため、住宅地と隣接する区域について、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。</li> <li>(4) 緩衝効果維持のため、住宅地との敷地境界法面の勾配は変更してはならない。</li> <li>(5) 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。</li> </ul>		
垣又は柵の構造の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>(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。</li> <li>(2) 垣又は柵の構造は、生け垣若しくは透視可能なフェンス・鉄柵等とする。生け垣の高さは敷地の地盤面から1.5m程度とし、フェンス・鉄柵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。</li> <li>(3) 前項に該当しない垣又は柵を設置する場合においては、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。</li> <li>(4) 土留、擁壁、フェンス・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。</li> </ul>		



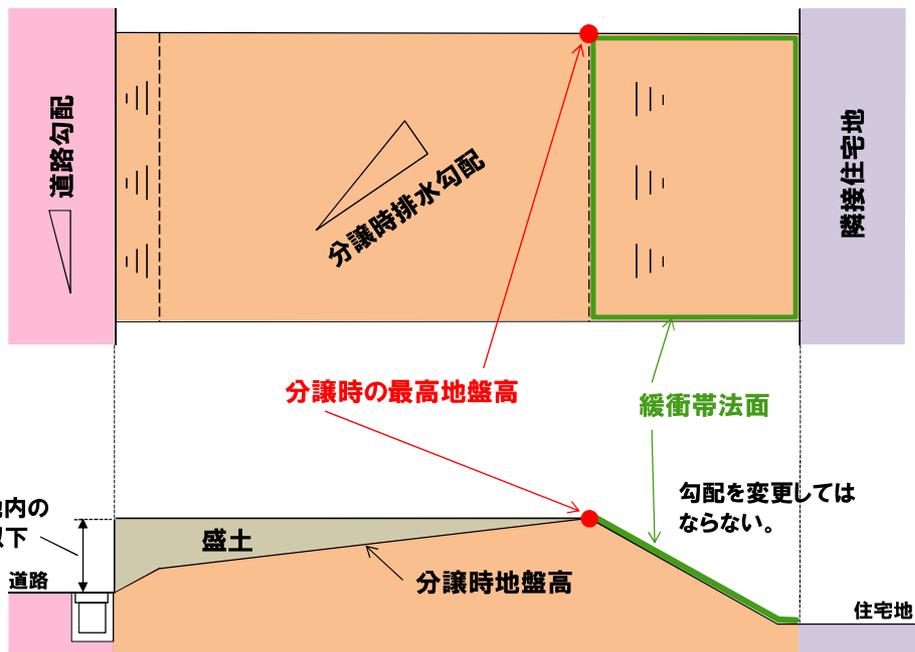
## 盛土高と緩衝帯法面の制限

- 住宅地と隣接する区域については、分譲時の敷地内の最高地盤高より高い盛土はできません。
- 住宅地との敷地境界法面(緩衝帯法面)については、勾配を変更することができません。

### 対象の区域



### 平面図



### 断面図