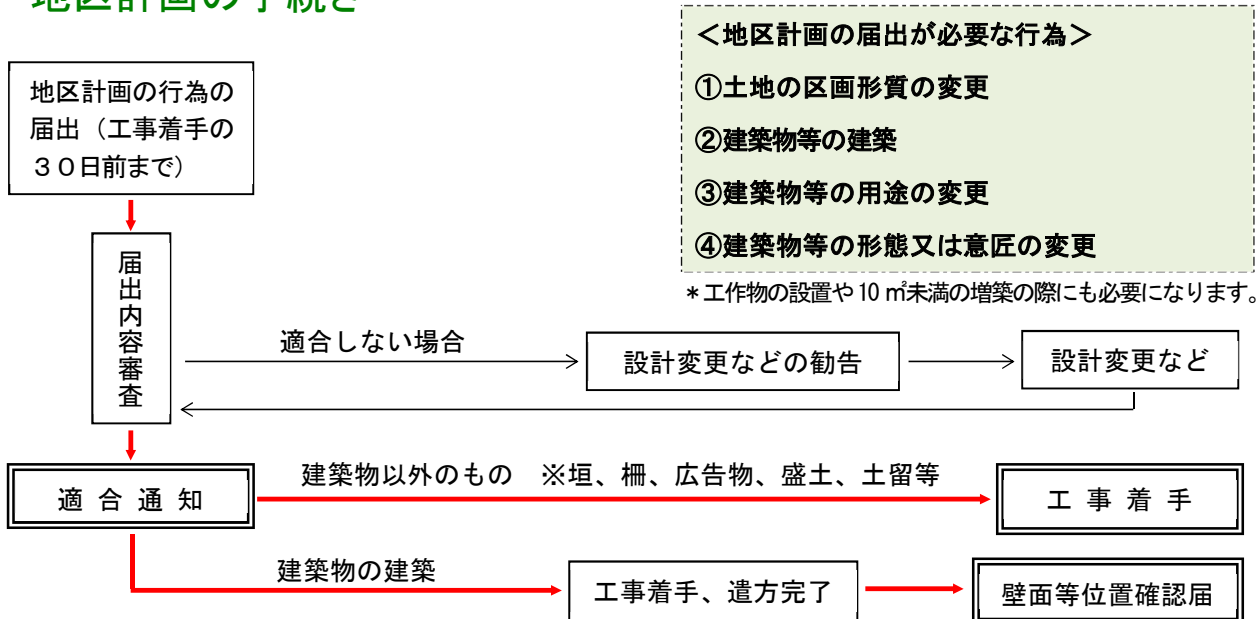


# 山口西工業地区地区計画

名称	山口西工業地区 地区計画	
位置	天童市大字天童字日光の一部、大字老野森字日光の一部、大字久野本字押切、字日光の一部、大字貫津字大石、字押切、字日光の一部、大字山口字荒宿、字大石、字窪、字日光の一部、大字川原字山口村縄字日光の一部	
面積	約22.7ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、天童市街地北東部に位置し、西側は国道13号、南側は国道48号に近接することから広域交通網に恵まれ、物資輸送や人の移動を担う都市間交流の利便性が高く、既存工場用地に隣接するなど、工業系の土地利用に向けた立地条件を備えている。また、本地区周辺においては、既に道路、下水道等の都市施設が相当程度整備されている。</p> <p>現在、本地区において、地力のある地場産業の高度化を促進するとともに、新たな産業を創出し、雇用の場を確保するための工業団地の整備が計画されており、将来にわたり優良な工業団地としての都市的土地利用を保全する必要がある。</p> <p>本計画は、本地区と樹園地を介して近接している既存集落の緑豊かで閑静な生活環境に配慮し、機能的な都市施設の整備及び土地利用の保全による優良な工業街区の形成を図るものである。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	地区全体を工業の利便を増進するための土地利用とする。
	地区施設の整備の方針	地区の形状や周辺の道路状況を勘案した区域内道路及び緑地を整備する。
	建築物等の整備方針	<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> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 工業街区形成のための「建築物等の用途の制限」を定める。</li> <li>(2) 地区周辺の緑豊かな環境との調和を考慮して「建築物の容積率の最高限度」及び「建築物の建蔽率の最高限度」を定める。</li> <li>(3) 敷地の細分化による小規模事業所の混在を防ぐため「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。</li> <li>(4) 地区内の建築物が地区周辺に与える圧迫感を軽減するために「建築物の壁面の位置の制限」を定める。</li> <li>(5) 地区周辺の緑豊かな環境との調和を考慮して「建築物の高さの最高限度」を定める。</li> <li>(6) 地区周辺の緑豊かな環境との調和を考慮して、次のとおり「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」を定める。 <ul style="list-style-type: none"> <li>ア 地区周辺に建築物等が与える圧迫感を抑制するための盛土の制限</li> <li>イ 建築物の屋根及び壁面の色彩の制限</li> <li>ウ 建築物等の雨水浸透処理施設の設置</li> <li>エ 屋外広告物の設置の制限</li> </ul> </li> <li>(7) 地区内の工作物等が地区周辺に与える圧迫感を軽減するために「垣又はさくの構造の制限」及び「壁面後退区域における工作物の設置の制限」を定める。</li> </ol>

## 地区計画の手続き



### <地区計画の届出が必要な行為>

- ①土地の区画形質の変更
- ②建築物等の建築
- ③建築物等の用途の変更
- ④建築物等の形態又は意匠の変更

\*工作物の設置や10㎡未満の増築の際にも必要になります。

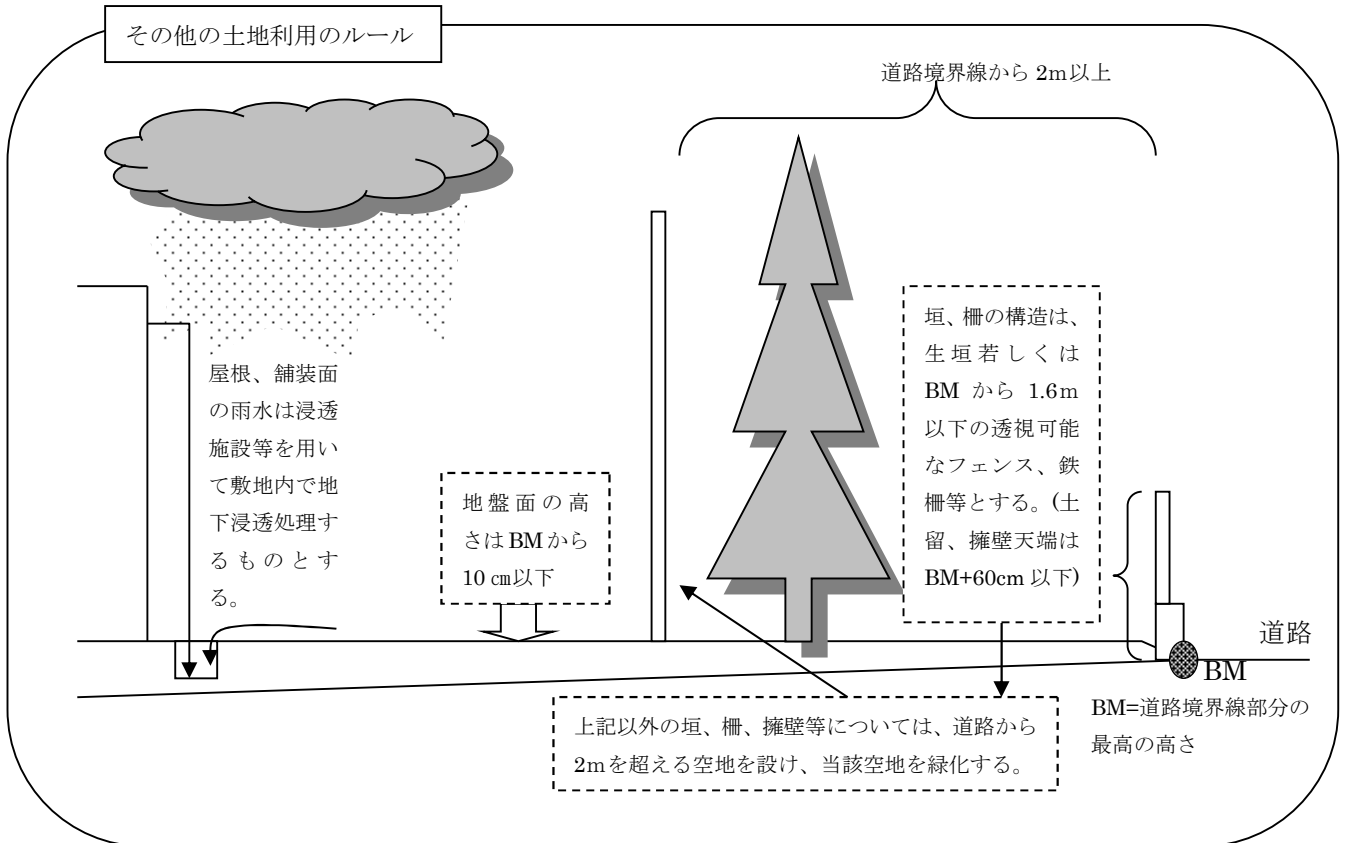
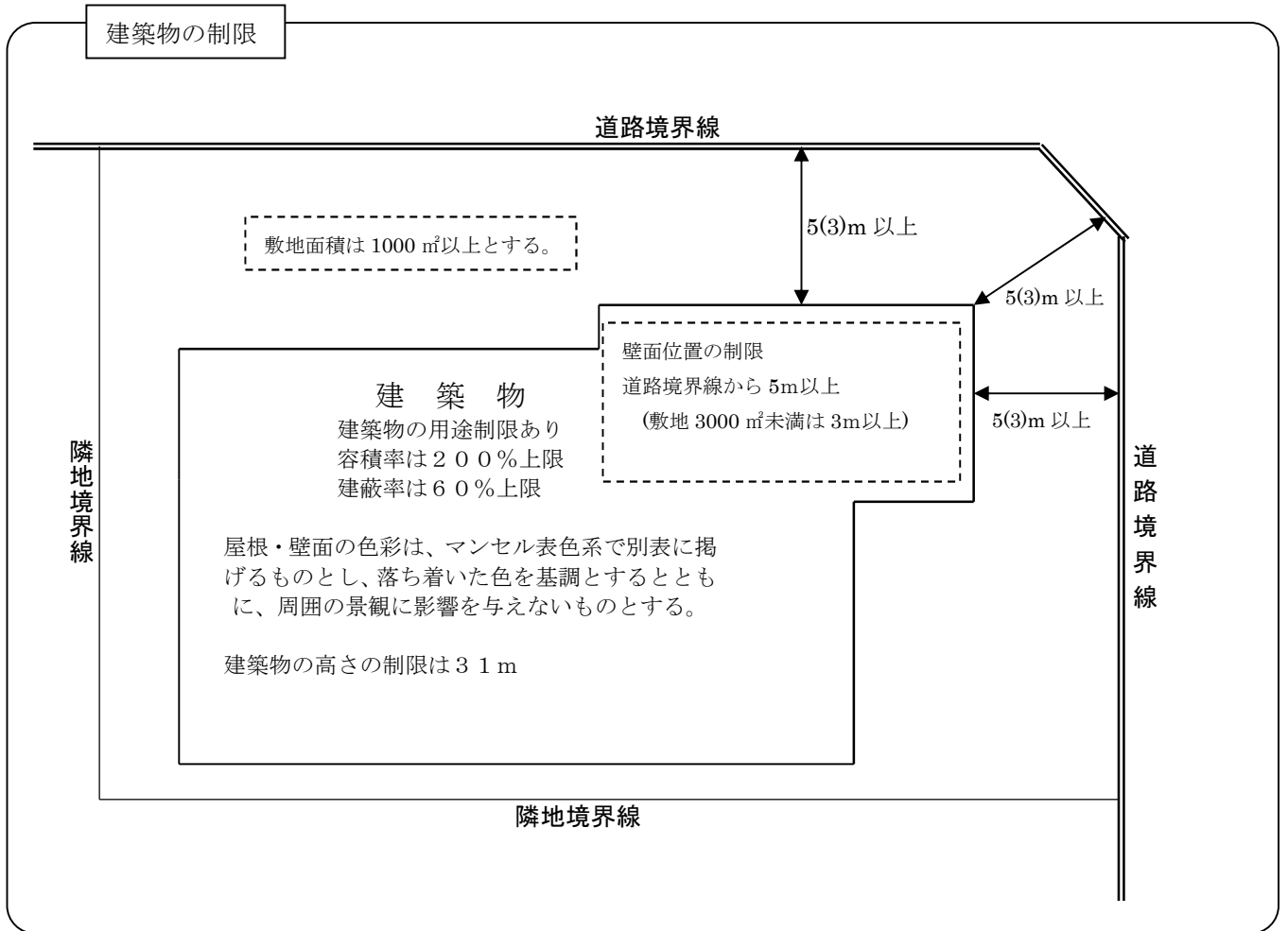
- 市に建築確認申請を提出する場合は、建築確認申請と一緒に都市計画課に提出ください。
- 民間の審査機関に建築確認申請を提出する場合は、事前に都市計画課に提出ください。

# 山口西工業地区地区計画

## 地区計画の概要

内 容	工業振興地区
建築物等の用途の制限	<p>1 次に該当する建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2(イ)項第5号、第7号及び第8号に掲げる建築物</p> <p>(2) 同表(ハ)項第4号に掲げる建築物</p> <p>(3) 同表(ニ)項第5号及び第6号に掲げる建築物</p> <p>(4) 同表(ホ)項第3号に掲げる建築物</p> <p>(5) 同表(ル)項第3号に掲げる建築物</p> <p>(6) 同表(を)項に掲げる建築物（第1号に掲げるものを除く。）</p> <p>(7) 同表(わ)項に掲げる建築物（第1号に掲げるものを除く。）</p> <p>2 自家用広告物以外の広告は設置してはならない。ただし、地区内施設の案内広告についてはこの限りでない。</p>
容積率の最高限度	20/10
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。
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までの距離は、建築物の敷地規模に応じ次の各項に定める距離以上とする。</p> <p>1 敷地規模3,000㎡以上 5m</p> <p>2 敷地規模3,000㎡未満 3m</p>
壁面後退区域における工作物の設置の制限	道路境界線から2mの距離以内に設ける土留及び擁壁の高さは、道路境界線部分の道路の最高の高さから60cm以下とする。
建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の高さは、地盤面から31m以下とする。</p> <p>ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓、その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さが12mまでは当該建築物の高さに算入しない。</p>
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物等の敷地の地盤面の高さは、道路境界線部分の道路の最高の高さから10cm以下とする。</p> <p>2 建築物の屋根の色彩は、マンセル表色系で別表に掲げるものとし、落ち着いた色を基調とするとともに、周囲の景観に影響を与えないものとする。</p> <p>3 建築物の外壁の色彩は、マンセル表色系で別表に掲げるものとし、落ち着いた色を基調とするとともに、周囲の景観に影響を与えないものとする。</p> <p>4 建築物の敷地内で建築物の屋根面、舗装面等から流出する雨水は、当該敷地内に集水施設及び浸透施設を設置し地下浸透処理するものとする。</p> <p>5 当地区施設以外の施設を対象とした広告物は設置しないものとする。</p> <p>6 ネオンサイン、電光掲示板等の光を発する広告物は設置しないものとする。</p>
垣又はさくの構造の制限	<p>1 道路境界線から2mの距離以内に設ける垣又はさくの構造は、生垣若しくは道路境界線部分の最高の高さから1.6m以下の透視可能なフェンス、鉄柵等とする（門柱・門扉については、この限りでない。）。この場合において、当該垣又はさくの基礎(植栽帯等の構造物を含む。)の高さは、道路境界線部分の道路の最高の高さから60cm以下とする。</p> <p>2 前項に該当しない垣又はさくを設置する場合には、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。</p>
備 考	上記の制限について、公共・公益上必要な建築物等で市長がやむを得ないと認めたもの及び法令等の規定に基づき義務付けられているものについては、適用を除外する。また、本計画の決定時において既に建築され、設置され、使用され若しくは利用されている建築物、工作物及びその敷地についても、「建築物の敷地面積の最低限度」から「垣又はさくの構造の制限」までの制限は適用しない。

# 「山口西工業地区」地区計画概要図





# 山形広域都市計画山口西工業地区地区計画位置図



面積 約22.7ha