

# 東長岡工業地区地区計画

名称	東長岡工業地区 地区計画
位置	天童市大字芳賀字十二木の一部、大字高橋字鳥居、字長塚、字葉師原の各一部、大字長岡字鳥居原の一部、大字荒谷字鳥井の一部
面積	約5.0ha
地区計画の目標	<p>本地区は、天童市街地南端において工業団地を形成している市街化区域の工業専用地域と隣接し、当該地域の中央を縦貫する国道13号に接している。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、天童市が工業振興を図るための工業団地の拡張整備を計画しており、優良な工業団地としての都市的土地利用を将来にわたり保全する必要がある。</p> <p>本計画は、機能的な都市施設の整備及び土地利用を保全するため、既存の市街化調整区域内開発区域を含めた計画的かつ一体的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	工業街区の形成を図るための区域の整備又は保全の方針を定める。
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>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>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「建築物の建ぺい率の最高限度」を定める。</li> <li>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>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>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>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>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

地区計画の行為の届出（工事着手の30日前まで）

届出内容審査

適合しない場合

設計変更などの勧告

設計変更など

適合通知

建築物以外のもの ※垣、柵、広告物、盛土、土留等

工事着手

建築物の建築

工事着手、遣方完了

壁面等位置確認届

### <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。

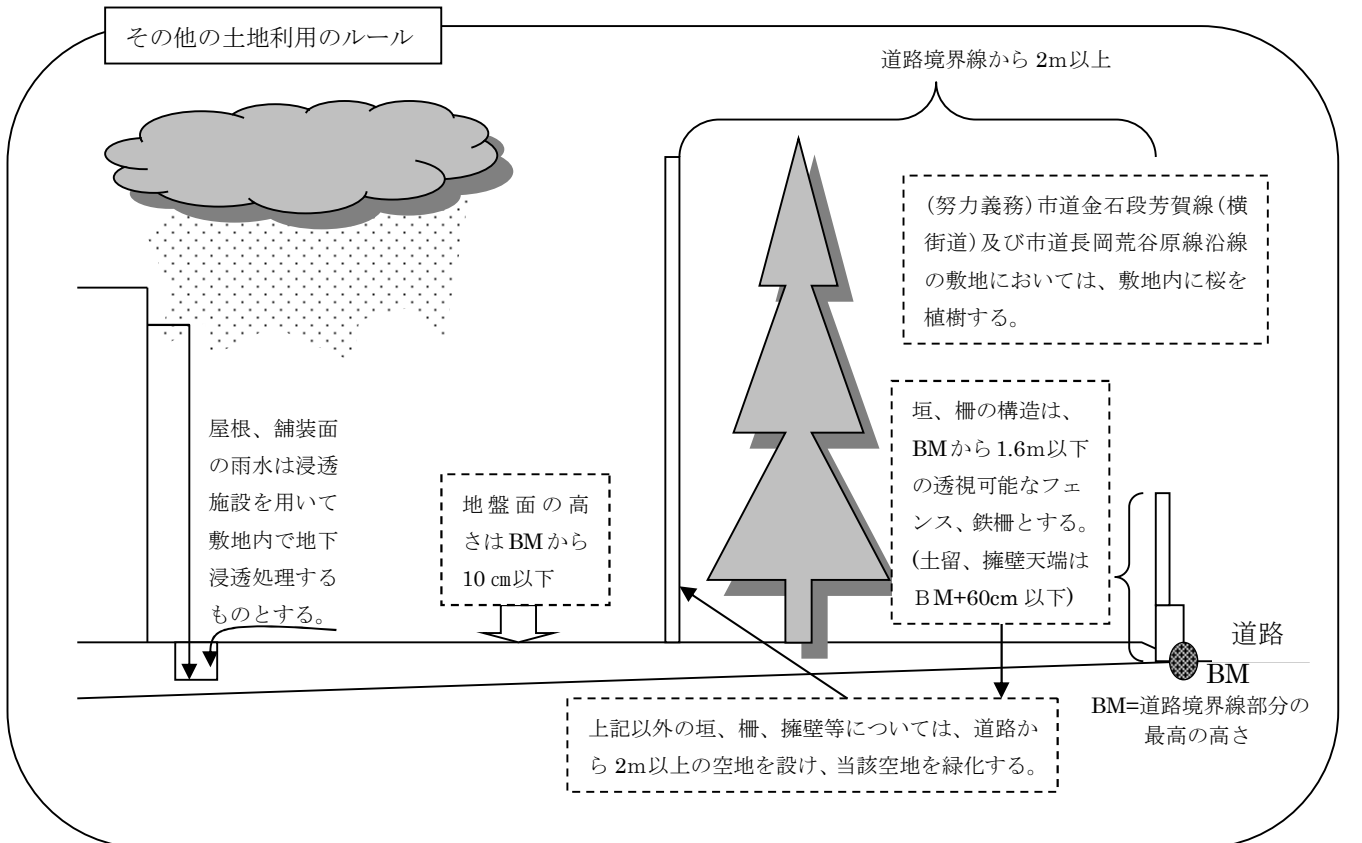
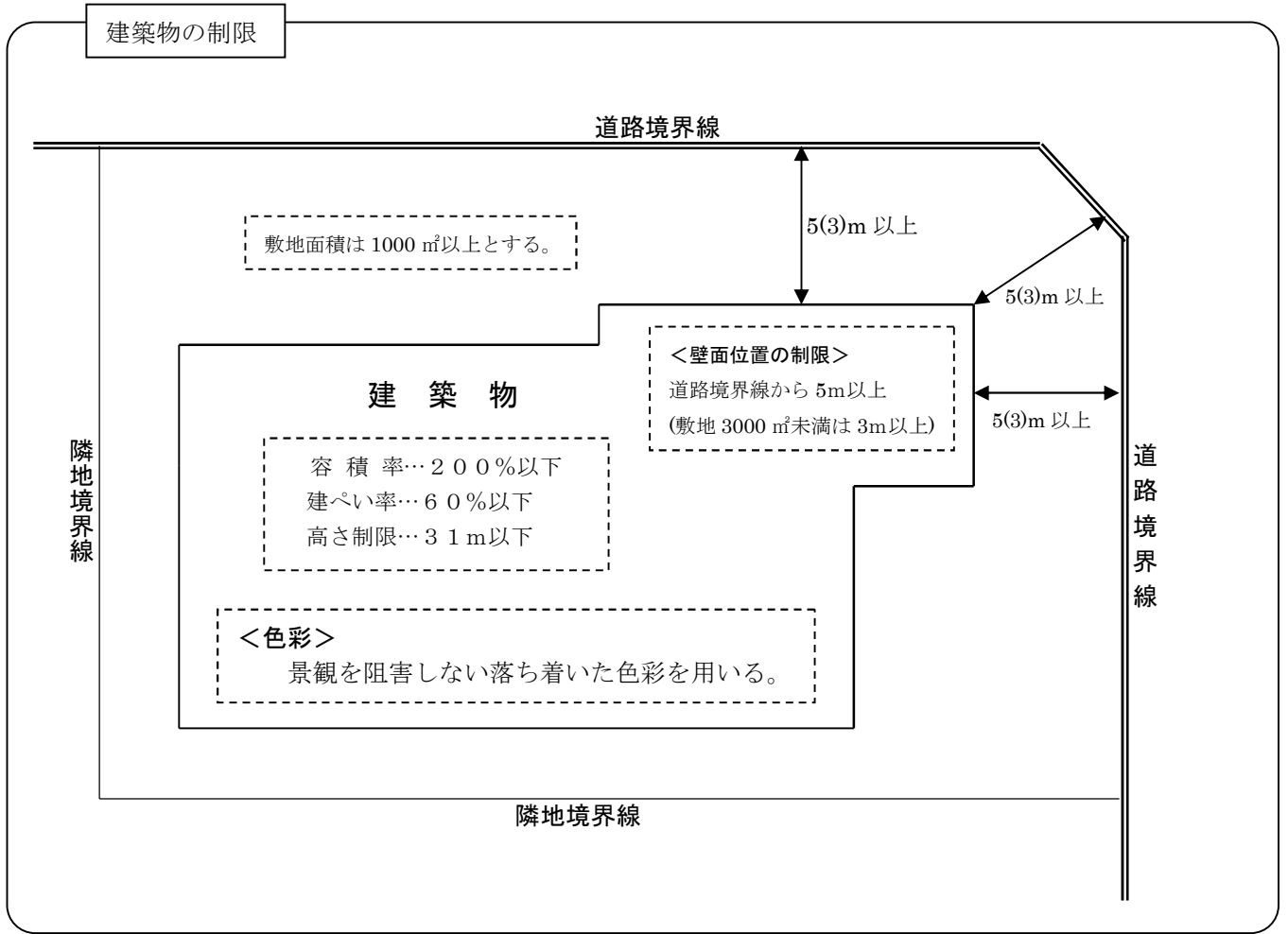
# 東長岡工業地区地区計画

## 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(ワ)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
建ぺい率の最高限度	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>
建築物の高さの最高制限	<p>建築物の高さは、地盤面から3.1m以下とする。</p> <p>ただし、階段室、昇降機塔、塔屋、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1.2m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 建築物の屋根及び壁面の色彩は、地区周辺の景観を阻害しない落ち着いた色彩を用いるものとする。</p> <p>3 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>
垣又は柵の構造の制限	<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、この限りではない）。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。</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。
備 考	<p>1 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は、上記の制限中「建築物の敷地面積等の最低限度」から「壁面後退区域における工作物の設置の制限」までの制限は適用しない。</p> <p>2 地域の財産である清池の石鳥居と一体となった歴史的景観を醸し出すため、市道金石段芳賀線(横街道)及び市道長岡荒谷原線沿線の敷地においては、敷地内に桜を植樹するよう努めるものとする。</p>

# 「東長岡工業地区」地区計画概要図

(最低敷地面積 1,000 m<sup>2</sup>)



# 東長岡工業地区地区計画区域概要図

