

(案)

小山栃木都市計画地区計画の変更(小山市決定)

都市計画小山第四工業団地地区地区計画を次のように変更する。

名称		小山第四工業団地地区地区計画				
位置		小山市大字鉢形の一部				
面積		約23.5ha				
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、中心市街地にあるJR小山駅より北東約5.2kmに位置し、都市計画道路3・4・112号鉢形梁線(県道福良羽川線)に面した、平地林や農地が広がる緑豊かな自然環境に囲まれた工業団地である。 また、周辺には、主要幹線道路の新4号国道に近接しているという交通条件の優位性から、小山第二工業団地、小山東部産業団地、梁工業団地、小山東工業団地、小山第三工業団地及び小山東部第二工業団地が立地しており、産業集積エリアとしての機能強化による地域振興を図る地区である。 本地区計画は、こうした地域特性を活かした地域振興に寄与する工業団地の実現を図るため、主要道路を整備しつつ、良好な田園景観との調和や自然環境の保全により、良好な周辺環境と調和した工業団地を形成し、将来にわたって適切に維持保全していかうとするものである。				
	土地利用の方針	良好な周辺環境と調和した工業団地を形成し、将来にわたって適切に維持・保全を図る。				
	地区施設の整備方針	1. 工業団地として必要な主要道路を整備し、その機能を適切に維持管理していくものとする。 2. 公園緑地、残置・造成森林等を整備し、その機能を適切に維持管理していくものとする。				
	建築物等の整備方針	安全で周辺環境と調和した工業団地を創出・維持し、良好な環境空間の形成と保全を図るため、土地利用の方針に即し、用途の制限、敷地面積の最低限度等、建築物等に関して必要な事項を定め、計画の目標に適合した建築物の適正な立地誘導を図るものとする。				
地区施設の配置及び規模	種別	名称	幅員	延長	面積	備考
	道路	主要道路①	12m	約520m		既設
	道路	主要道路②	12m	約950m		新設整備
	道路	区画道路	6.5m	約520m		既設
	公園	公園①			2,200㎡	既設
	公園	公園②			1,000㎡	新設整備
地区整備計画	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 工場(但し、建築基準法(昭和25年法律第201号)別表2(と)項第3号(10)、(ぬ)項第3号(9)又は(10)、(る)項第1号(6)、(17)又は(18)に掲げるものを除く。) 2. 物流業務施設 3. 倉庫 4. 事務所 5. 車庫 6. 公園に設けられる公園施設、便所、休憩所 7. 前各号の建築物に附属するもの				
	建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡ ただし、この工業団地を管理する施設の敷地及び公園に設けられる公園施設、便所、休憩所、その他これらに類する建築物の敷地についてはこの限りではない。				
	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3m以上としなければならない。(自転車置き場、守衛所その他これらに類する附属建築物を除く。) ただし、緩衝緑地帯が設けられている場合には、道路境界線までの距離を、緩衝緑地帯の幅以上としなければならない。				
	建築物の高さの最高限度	1. 建築物の高さは、前面道路の路面の中心から25m以下としなければならない。 2. 建築物の各部分の高さは、道路境界線又は隣地境界線までの水平距離に1.25を乗じたものに10mを加えたもの以下としなければならない。				
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁及び屋根、工作物及び広告物等の色彩は、できるだけ原色を避け、周囲の環境に調和したものとしなければならない。				
	かき又はさくの構造の制限	道路及び隣地境界線に面するかき又はさくは、次の各号の一に掲げるものとする。 ただし、出入口に門扉等を設ける場合であって、それを支持する部分にあっては、左右の合計が16mを超えない範囲内において、高さ2.0m以下のコンクリート等の壁とすることができる。 1. 生垣 2. 高さ2.0m以下の金網その他これらに類する透視可能なさくで、基礎を構築する場合においては、基礎の仕上がり高が地盤面から0.3m以下のもの。 ただし、電気事業法(昭和39年法律第170号)第2条第1項第7号に規定する電気事業の用に供する施設に附属するものについては、この限りではない。				
土地の利用に関する事項	現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限	1. 地区内の緩衝緑地帯については、土地利用計画図表示のとおりとし、土地の形質の変更、建築物の建築及び工作物の築造してはならない。 ただし、次に掲げる場合においては、この限りではない。 (1)敷地に出入口を設置する場合 (2)企業名板及び外灯を設置する場合 (3)さくを設置する場合 (4)公益上やむを得ない場合 2. 緩衝緑地帯においては、良好な景観を保持するために必要な維持管理をする場合を除き、現存する樹木の移植伐採等を行ってはならない。また、枯損樹木等の補植等を行い適正に管理するものとする。				

「区域は計画図表示のとおり」

理由

本地区において、周辺環境と調和した良好な工業団地としての環境の維持保全を図るため、本案のように変更しようとするものである。