

小山栃木都市計画地区計画の決定（栃木市決定）

都市計画平川産業団地地区計画を次のように決定する。

名 称	平川産業団地地区計画	
位 置	栃木市大塚町、都賀町平川、都賀町升塚及び都賀町家中の各一部	
面 積	約32.8ha	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	<p>本地区は、北関東自動車道都賀インターチェンジより南へ約2.5kmに位置し、高速道路インターチェンジ直結の都市計画道路小山栃木都賀線に面し、優れた交通条件を有しており、土地区画整理事業により新市街地として基盤整備が行われる地区である。</p> <p>さらに、本地区は食料品製造業に適した環境を備え、周辺の農業生産基盤との連携も望めることから、栃木市における「フードバレー推進地区」として位置づけられている。</p> <p>このため、本地区計画により、建築物等の用途の混在を防止し、良好な周辺環境と調和した工業系土地利用を形成することで、将来にわたって適切に維持・保全していくことを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>地区をA地区、B地区、C地区に区分し次のように定める。</p> <p>(1) A地区 本市の産業・業務地としての中核を担う地区であり、周辺環境に配慮し、良好な産業・業務環境を形成するための土地利用を図る。</p> <p>(2) B地区 工場や沿道サービス施設等の立地誘導により、沿道利便性の向上に資する良好な市街地としての形成を図る。</p> <p>(3) C地区 既存の地域コミュニティを保全し、良好な市街地環境の形成を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>周辺環境と調和した土地利用を創出・維持するため、建築物等に関して次の事項を定める。</p> <p>(1) 建築物等の用途の制限 (2) 建築物の敷地面積の最低限度 (3) 壁面の位置の制限 (4) 建築物等の形態又は意匠の制限 (5) 垣又は柵の構造の制限</p>
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>良好な市街地環境の形成を図るため、A地区及びB地区においては、C地区との境界に沿って、その内側に幅員10mの緩衝帯を設けるものとする。ただし、区域内道路は緩衝帯の一部とみなす。</p>

地区の区分	地区の名称	A地区	B地区	C地区
	地区の面積	約21.1ha	約8.5ha	約3.2ha
地区整備計画	建築物等に関する事項 建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1) 工場（ただし、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する廃棄物の処理に供するものを除く。） (2) 倉庫（ただし、廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する廃棄物の保管に供するものを除く。） (3) 事務所 (4) 前各号の建築物に附属するもの（ただし、廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する廃棄物を処理する施設については、 (1) に附属するもので、当該工場において生じた廃棄物のみの処理に供するものに限る。）	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1) 工場（ただし、廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する廃棄物の処理に供するものを除く。） (2) 倉庫（ただし、廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する廃棄物の保管に供するものを除く。） (3) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの（ただし、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の5の2第1号又は同令第130条の5の3第2号に掲げるもので、店舗については大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）第2条第1項に規定する店舗面積が1,000㎡以下、飲食店については床面積が1,000㎡以下のものに限る。） (4) 事務所 (5) 前各号の建築物に附属するもの（ただし、廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する廃棄物を処理する施設については、 (1) に附属するもので、当該工場において生じた廃棄物のみの処理に供するものに限る。）	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1) 一戸建ての住宅 (2) 兼用住宅（ただし、法別表第2（イ）項第2号に掲げるもので、一戸建てのものに限る。） (3) 工場（ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ロ）項第1号に掲げるもの及び廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する廃棄物の処理に供するものを除く。） (4) 倉庫（ただし、建築基準法別表第（ロ）項第2号に掲げるもの及び廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する廃棄物の保管に供するものを除く。） (5) 事務所 (6) 巡査派出所 (7) 前各号の建築物に附属するもの（ただし、廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する廃棄物を処理する施設については、 (3) に附属するもので、当該工場において生じた廃棄物のみの処理に供するものに限る。）

	建築物の敷地面積の最低限度	3, 000 m ²	—
	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、次の各号に掲げる境界線までの距離は、次の各号に掲げる数値以上でなければならない。</p> <p>(1) 道路境界線 5 m</p> <p>(2) 隣地境界線 2 m</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、次の各号に掲げる境界線までの距離は、次の各号に掲げる数値以上でなければならない。</p> <p>(1) 道路境界線 1 m</p> <p>(2) 隣地境界線 1 m</p>
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 建築物等の外壁、屋根及び工作物等の色彩は、できるだけ原色を避け、周辺環境と調和した落ち着いた色調のものとし、美観・風致等を良好に保つものとする。</p> <p>2 屋外広告物の大きさ及び形状は、周囲の環境に調和したものとしなければならない。</p>	
	垣又は柵の構造の制限	<p>道路に面して設ける垣又は柵は、原則として生垣とする。やむを得ずフェンス又は鉄柵等による場合は、敷地地盤面からの高さが2.0 m以下の透視可能な構造とする。なお、基礎を構築する場合は、基礎の高さが地盤面から0.6 m以下とする。</p>	

「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産業団地を形成し、将来にわたって適切に維持・保全をしていくため、本地区計画を決定するものである。