

# 野木東工業団地周辺新開山工業地区

## 地区計画運用基準

1. この運用基準は、「地区計画」の都市計画決定により、地区計画の運用を円滑に行うためこれを定める。
2. 敷地面積の最低限度
  - ① 敷地とは、建築基準法施行令（以下、「施行令」という。）第1条第1号にいう敷地をいう。
  - ② 敷地面積の算定は、測量士等の資格を有するものの算定とする。
  - ③ 地区計画の決定告示の日、現に存する敷地を確認するため、必要に応じて土地の登記簿謄本などを添付する。
3. 外壁の位置の制限
  - ① 壁面の位置とは、建築物の外壁又はこれに代わる柱の外面（仕上げ面）とする。
  - ② 角地の隅切り部分の壁面の位置は、隅切り部分を道路境界線とし、隅切り部分に沿って7.5メートル以上とする。
  - ③ 緩和については、施行令第135条の2も想定している。
  - ④ 緩衝緑地帯は以下の場合には5mまで伐採することができる。ただし、伐採部分については他敷地内へ補植すること。
    - (1)工場内での建物更新等のためやむを得ず伐採が必要となる場合。
    - (2)公益上やむを得ない場合。
4. 建築物または工作物の形態、意匠の制限
  - ① 建築物の意匠については、周辺の景観との調和に配慮し、工作物の意匠については、周辺に与える突出感、違和感を軽減するように努める。なお、建築物または工作物の色彩については次のとおりとする。
    - (1) 屋根の色彩は、周辺の景観と調和するよう落ち着いた低彩度のものとする。
    - (2) 外壁の色彩は、基調となる色を落ち着いた低彩度のものとし、その範囲をマンセル表色系において概ね次のとおりとする。
      - ・ R（赤）・VR（橙）系の色相を使用する場合は、彩度6以下
      - ・ Y（黄）系の色相を使用する場合は、彩度4以下
      - ・ その他の色相を使用する場合は、彩度2以下
  - ② 周辺の景観と不調和をきたす屋根（ノコギリ屋根等）の形態は避ける。
  - ③ 電気設備、冷暖房設備、換気設備、空調設備、給排水設備等の配電管、風道、煙突煙道、給水管、配水管、その他これに類する建築設備は、道路及び隣接土地から見える位置に露出させない。やむを得ず露出させる場合は、壁面と同色仕上げを施す等景観及び建築物の本体と調和のとれたものとする。
  - ④ フラッグポールは、3基以内（社旗用の1基を含む。）とし、屋上には設置しない。
  - ⑤ テレビアンテナ等は集合して設置し、乱立させない。

- ⑥ プラント等の屋外生産施設、公害防止設備、ガス、石油等の貯蔵供給設備の配管類は、できる限り露出させない。
  - ⑦ 煙突、屋外消火栓等の色彩及び意匠の基調は、周囲の景観と不調和をきたすことのないよう充分配慮する。
5. かき又はさくの構造の制限
- ① 道路及び隣地土地境界に面して設けるかき又はさくは、地区計画の基準により生垣又はフェンス等透視可能な柵を設置する。
  - ② 門の規模及び形態はキャンパスタイプの空間構成とし、塀等を設置しない開放感のある景観を損なわないものとする。
  - ③ 門の色彩は、建築物等の色彩基準に従う。
6. 建築物の規模
- ① 容積率200%以内
  - ② 建ぺい率60%以内
7. 建築物の敷地内における位置等
- ① 主要な建築物は、主道路沿いに配置し、従属建築物等（プラント等の屋外生産施設、倉庫、駐車場、公害防止施設等）は、裏側に配置するか、主要な建築物に囲まれた中央部に配置する。
  - ② 公害防止施設（汚水処理施設等含む。）、受変電設備、石油等の貯蔵供給設備等はできる限り屋内に設置する。
  - ③ 建築物は、できる限り集約して配置し極力有効空地を確保するものとする。
8. 建築物の1階部分及び屋上の形態
- ① 建築物の1階部分については、周囲の景観と不調和をきたすことのないよう充分配慮し、屋外階段についても、形態、材料、色彩によって建築物との調和を図る。
  - ② 階段室、昇降機室、物見塔、その他これに類する建築物の屋上の規模及び形態は、周囲の景観及び建築物の本体と調和のとれたものとする。
  - ③ 屋上に設ける危険防止のための手摺り、さく等は、周囲の景観及び建築物の本体と調和のとれたものとする。（ネットフェンスは設置しない。）
9. 出入口
- ① 工場敷地から道路への通用口（以下「出入口」という。）は次の各号に定めるところによらなければならない。また、緩衝緑地帯を伐採した場合、伐採部分は他敷地内へ補植すること。
    - (1) 出入口は2箇所以内とする。
    - (2) 出入口の幅員は最大18メートルとする。
    - (3) 出入口の最大幅員は、隅切りを含む。
10. 照明設備
- ① 道路に面する部分（近接を含む。）に道路照明灯、防犯灯等を設置しようとするときは町長の承認を得なければならない。

### 1 1. 屋外広告物

- ① 屋外広告物を設置する場合は、栃木県屋外広告物条例（昭和39年栃木県条例第64号）を遵守するほか、次の各号に定めるところによらなければならない。ただし、特別の理由がある場合において町長の承認を受けたときはこの限りでない。
  - (1) 出入口に設置する接地型のもの、又は門標（プレート）とし、野立広告、建築物利用広告（土地・建物いずれかの所有者名及び社章並びに事業主体である事業者名及び社章は除く。）等は、設置しない。
  - (2) ネオンサイン等点滅、又は断続的照明による表示及び回転する表示は設置しない。
  - (3) 門標（プレート）を除き、地上から上端までの高さは1メートル以下とし長さは、企業名の文字数にあわせ必要以上にとらない。
  - (4) 2基以外に社章を1基設置することができる。
  - (5) 建築物を利用するものにあつては、掲出に係る企業数は2社程度までとするが、掲出個数及び面積を必要最小限にとどめ、建物と一体的な意匠及び周辺とできるだけ調和した色彩となるよう努める。

### 1 2. 建築物または工作物に使用する材料の材質等

- ① 建築物または工作物に使用する材質等は、次の各号に定めるところによらなければならない。
  - (1) 屋根及び外壁は、景観と美観に調和し時間の経過や風による退色、損耗、汚れに耐える材料、又は、仕上げ材を使用する。（従来の工場に見られる波形スレートの使い方は避ける。）
  - (2) 道路又は隣接土地から見える位置に設置する工作物の材料は、錆びのつかないもの又は、錆びの出にくいものを使用する。

### 1 3. 駐車場

- ① 駐車場は、利用者等を考慮して、十分に確保するとともに、透水性材料で舗装すること。ただし大型車を対象とした駐車場はこの限りでない。

### 1 4. 電線及び電話線

- ① 工場敷地内の屋外電線及び屋外電話線は、原則として地下に埋設するものとする。

### 1 5. 屋外貯蔵

- ① 事業所内に置ける資材等は、原則として屋内貯蔵とする。ただし、ガス、石油等については、屋外に貯蔵することが出来る。

### 1 6. 土地の形質

- ① 建築物等を建築する際の地盤高は、概ね購入時地盤高を基準とする。ただし、特別の理由がある場合において町長の承認を受けたときはこの限りではない。

#### 17. 緑地

- ① 森林法に基づく残地森林（緩衝緑地帯が該当する）は保全に努めること。地区整備計画の基準並びに運用基準3. ④、9. により伐採する場合は、関係課と協議すること。
- ② 工場立地法に基づく緑地（緩衝緑地帯を含めても良い）は20%以上確保すること。

#### 18. 植栽基準

- ① 緑地（緩衝緑地帯含む。）は、緑の豊さ、開放的な雰囲気を生み出すと同時に、周辺緑地及び建築物等と調和するように植栽するものとする。
- ② 植栽は、操業開始までに完了させるものとする。
- ③ 空地は、樹木又は地被植物等により緑化を図る。

#### 19. 緩衝緑地帯及び緑地の維持管理

- ① 緩衝緑地帯及び緑地は、常に良好な状態を保持できるよう維持管理に努めるものとする。