

## 土地売買契約書

売主 茨城県企業局（以下「甲」という。）と買主 ○○○○○（以下「乙」という。）とは、次の条項により土地の売買契約を締結する。

## （目的）

第1条 甲は、次の土地（以下「本件土地」という。）を乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

圏央道インターパークつくばみらい 区画○

(1) 所在地 茨城県つくばみらい市○○○○○ 外○筆（別図のとおり）

(2) 地目 畑、山林等

(3) 面積 ○○○○○平方メートル

2 本件土地の地番、地目及び面積については、甲が行う測量等の結果をもって確定する。

## （売払代金）

第2条 本件土地の売払代金は、金○○○○○円とする。ただし、前条第2項の規定による面積が確定した時点で面積に変更が生じた場合は、その増減面積により変更するものとする。

なお、この場合において、甲と乙は、速やかに本件土地の面積及び売払代金を変更する変更契約を締結するものとする。

## （売払代金の支払）

第3条 乙は、売払代金から次条第1項に規定する契約保証金との差額を甲の発行する納入通知書により甲が指定する期日（以下「指定期日」という。）までに甲が指定する金融機関に納入しなければならない。

## （契約保証金）

第4条 乙は、契約保証金として金○○○○○円（売払代金の20パーセント）を、この契約締結後、甲の発行する納入通知書により指定期日までに甲が指定する金融機関に納入しなければならない。

2 契約保証金は、第16条第7号に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しないものとする。

3 契約保証金には、利子を付さないものとする。

4 甲は、乙が前条に規定する差額を納入したときは、契約保証金を売払代金に充当するものとする。

5 乙が売払代金を完納する前に、甲が第7条又は第14条の規定に基づきこの契約を解除したときは、契約保証金は違約金として甲に帰属するものとする。

## （遅延利息等）

第5条 乙は、売払代金又は契約保証金を指定期日までに納入しない場合には、指定期日の翌日から納入した日までの期間の日数に応じ、不足額に政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）第8条第1項の規定に基づき財務大臣が銀行の一般貸付利率を勘案して決定する率を乗じて計算した額を遅延利息として甲に支払わなければならない。

## （所有権の移転時期及び登記の嘱託）

第6条 本件土地の所有権の移転時期は、乙が売払代金を完納した時とする。

2 甲は、前項の規定により本件土地の所有権が移転した後、速やかに所有権移転の登記を嘱託するものとする。この場合において、これに要する登録免許税、不動産取得税、固定資産税等の租税公課は乙の負担とし、その他測量及び境界立会い等の費用は甲の負担とする。

## （本件土地の引渡し前の契約解除）

第7条 この契約の締結後本件土地の引渡し前において、乙の都合による契約の解除の申出があり、甲が当該申出を承認したときは、次項により措置するものとする。

2 乙は、甲が乙の要望に基づき設計を変更し、整備を行った道路等の費用（以下「整備費用」という。）について、その全額を負担するとともに、違約金として売払代金の20パーセントに相当する額を甲に支払わなければならない。なお、乙が契約保証金を支払済みのときは、第4条第5項により契約保証金が甲に帰属したとき違約金の支払いがなされたものとみなし、乙が契約保証金の支払いをしていないときは、乙は甲に対し直ちに違約金を支払うものとする。

（危険負担）

第8条 この契約の締結後本件土地の引渡し前において、本件土地が乙の責めに帰すべき理由により滅失し、又は毀損した場合は、その損失は、乙の負担とする。

（本件土地の引渡し）

第9条 甲は、所有権移転登記の後、両者の定める日に、本件土地をその所在する場所において、甲の作成する土地引渡書により乙に引き渡すものとする。

（用途指定）

第10条 乙は、本件土地を乙の工場及びその附属施設（以下「工場等」という。）の敷地の用途に供さなければならない。

（工場等の建設及び操業の義務）

第11条 乙は、本件土地の引渡しの日から6月以内に、工場等の建設の工期、工事概要等に関する計画（以下「建設計画」という。）を定めて甲に提出し、その承認を受けなければならない。承認を受けた建設計画を変更しようとするときも、同様とする。

2 乙は、前項の規定により承認を受けた建設計画に基づき、本件土地の引渡しの日から2年以内に工場等の建設に着手し、かつ、3年以内に操業を開始しなければならない。

3 乙は、経済状況等の特別の事情により、前2項に規定する時期を延長しようとするときは、期限の到来前に、延長の期間及び理由を記載した文書を甲に提出し、その承認を受けなければならない。

（権利の処分の制限）

第12条 乙は、本件土地の所有権の移転の日から起算して10年間は、本件土地の所有権、地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、又は移転しようとする場合は、あらかじめ甲の承認を受けなければならない。

（契約内容不適合）

第13条 甲は、第9条の規定による本件土地の引渡し後に本件土地がこの契約の内容に適合しないものであることが判明したときは、当該引渡しの日から2年間に限り、民法（明治29年法律第89号）第566条に規定する契約不適合責任を負うものとする。

（契約の解除）

第14条 甲は、乙がこの契約に定める義務（次項において単に「義務」という。）を履行しないときは、相当の期間を定めて催告し、その期間内に履行されないときは、この契約を解除することができるものとする。

2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、何らの催告を要せずこの契約を解除することができるものとする。

(1) 義務の全部の履行が不能であるとき。

(2) 乙が、義務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(3) 義務の一部の履行が不能である場合又は乙が義務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみではこの契約の目的を達することができないとき。

- (4) 茨城県暴力団排除条例（平成22年茨城県条例第36号）第2条第1号に規定する暴力団、同条第2号に規定する暴力団員又は次に掲げる者であると判明したとき。
- ア 暴力団員が事業主又は役員となっている者
  - イ 暴力団員以外の者が代表取締役を務めているが、実質的には当該暴力団員がその運営を支配している者
  - ウ 暴力団員であることを知りながら、その者を雇用し、又は使用している者
  - エ 暴力団員であることを知りながら、その者と下請契約又は資材、原材料等の購入契約等を締結している者
  - オ 暴力団又は暴力団員に経済上の利益や便宜を供与している者
  - カ 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会通念上ふさわしくない交際を有するなど社会的に非難されるべき関係を有している者
- (5) 本件土地を茨城県暴力団排除条例第2条第5号に規定する暴力団事務所その他これに類するものの用に供したとき。
- 3 契約の解除ができる期間は、所有権の移転の日から10年を経過する日までとする。

（買戻し）

- 第15条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、本件土地を買い戻すことができる。この場合において、乙又は第三者に損害が生じても、甲はその責めを負わないものとする。
- (1) 本件土地の引渡し後に解散したとき。
  - (2) 第10条（用途指定）の規定に違反したとき。
  - (3) 第11条（工場等の建設及び操業の義務）の規定に違反したとき。
  - (4) 第12条（権利の処分の制限）の規定に違反したとき。
  - (5) 故意又は重過失により第19条（公害の防止）各項の規定に違反したとき又は同条第3項の規定に基づき締結した公害防止協定に違反したとき。
  - (6) 故意又は重過失により第20条（環境景観の形成及び保全）の規定に基づき締結した環境景観協定に違反したとき。
  - (7) 仮差押え、仮処分、強制執行、担保権の実行としての競売（その例による競売を含む。）若しくは企業担保権の実行を受け、又は破産手続開始、民事再生手続開始若しくは会社更生手続開始の申立てをし、若しくはこれらの申立てを受けたとき。
  - (8) 本件土地の引渡し後に、この契約の締結に関して甲に提出した書類に虚偽の記載があったことその他不正の手段により土地を譲り受けたことが判明したとき。
  - (9) 前各号のほか本件土地の引渡し後にこの契約に違反したとき。
- 2 買戻しができる期間は、所有権の移転の日から10年を経過する日までとする。
- 3 買戻し特約の登記は、第6条第2項に規定する所有権移転の登記と同時にこれに付記して行うものとし、これに要する費用は、乙の負担とする。

（契約を解除した場合又は土地を買い戻した場合の措置）

- 第16条 前2条の規定により、甲がこの契約を解除し、又は本件土地を買い戻したときは、次の各号により措置するものとする。
- ただし、甲がこの契約を解除した場合について、乙の責めに帰すことができない事由があったことを乙が証明したときは、第2号及び第7号は適用しない。
- (1) 甲は、既に納入された売払代金を乙に返還するものとする。この場合において、当該返還金には利子を付さないものとする。
  - (2) 乙は、違約金として売払代金の20パーセントに相当する額を甲に支払わなければならない。この場合において、当該違約金は、第7号に定める損害賠償の予定又はその一部と解釈しないものとする。
  - (3) この契約締結後、本件土地の引渡し前において甲が契約を解除した場合、乙は、甲に対し、第7条第2項に定める整備費用を支払わなければならない。
  - (4) 乙は、本件土地の引渡しを受けていた場合には期日までに自己の負担において本件土地を原状に回復して甲に返還しなければならない。
  - (5) 乙が前号の義務を履行しないときは、甲は乙に代わり本件土地を原状に回復することがで

- きる。この場合において、乙は、甲が原状回復に要した費用を甲に支払わなければならない。
- (6) 乙は、本件土地の引渡しを受けていた場合には、本件土地の使用料相当額として、売払代金の8パーセントの金額に使用年数（本件土地の引渡しの日から買戻しによる所有権移転の登記の完了した日までとし、1年未満の場合は1年とする。）を乗じて得た額を甲に支払わなければならない。
- (7) 乙は、契約の解除又は本件土地の買戻しに関して甲に第3号ないし第6号以外の損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(返還金の相殺)

第17条 甲は、前条第1号の規定により売払代金を返還する場合において、乙が前条第2号及び第3号並びに第5号から第7号までの規定により甲に支払うべき違約金、原状回復に要した費用、土地使用料相当額及び損害賠償金があるときは、それらの全部又は一部と返還金とを相殺できるものとする。

(通知義務)

第18条 乙は、本件土地の所有権の移転の日から10年を経過する日までの間に、次の各号のいずれかに該当することとなったときは、直ちにその旨を甲に通知しなければならない。

- (1) 解散したとき。
- (2) 商号、代表者又は主たる事務所の所在地を変更したとき。
- (3) 合併し、又は営業を停止し、若しくは譲渡したとき。
- (4) 工場等の建設に着手したとき及び工場等が完成したとき並びに操業を開始したとき。
- (5) 仮差押え、仮処分、強制執行、担保権の実行としての競売（その例による競売を含む。）若しくは企業担保権の実行を受け、又は破産手続開始、民事再生手続開始若しくは会社更生手続開始の申立てをし、若しくはこれらの申立てを受けたとき。

(公害の防止)

第19条 乙は、操業に当たっては、公害関係法令を遵守し、公害が発生しないよう自己の責任において適正かつ十分な防止の措置を講じなければならない。

- 2 乙は、公害が発生したときは、自己の責任と負担において解決を図らなければならない。
- 3 乙は、つくばみらい市から公害防止協定の締結の申出があったときは、速やかに公害防止協定を締結するものとする。

(環境景観の形成及び保全)

第20条 乙は、良好な環境景観を創造し、保全するため、この契約の締結と同時に、甲と環境景観協定を締結しなければならない。

(公益的施設の設置の協力)

第21条 乙は、第三者から電力、電信、電話その他の公益的施設の設置のため、乙の土地の一部を利用したい旨の申出があり、その必要があると認められるときは、これに協力するものとし、誠意をもって関係者との協議に応じなければならない。

(実地調査等)

第22条 甲は、この契約の履行状況、公害防止対策の実施状況、環境景観の形成及び保全の実施状況等について、乙に対して必要な報告を求め、又はその職員をして実地に調査させることができるものとし、乙はこれに応じなければならない。

(特約)

第23条 圏央道インターパークつくばみらいの管理運営に係る組織、費用負担、協定の締結等について、甲又はつくばみらい市から申出があったときは、乙は誠意をもって協議するものとする。

- 2 乙は、次の各号に掲げる事項について、配慮しなければならない。

- (1) 地元出身者の優先雇用
- (2) 地元産業の育成
- (3) 法令遵守（コンプライアンス）の徹底
- (4) その他甲が必要と認めて要請する事項

（公租公課）

第24条 本件土地に対して賦課される公租公課は、本件土地の引渡し後は、乙の負担とする。

（費用の負担）

第25条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

（管轄裁判所）

第26条 この契約に関し甲又は乙が訴訟等を提起するときは、甲の事務所の所在地を管轄する裁判所を第一審の裁判所とする。

（疑義等の決定）

第27条 この契約に定めのない事項及びこの契約に関し疑義が生じたときは、甲乙協議して定めるものとする。

この契約を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各1通を保有するものとする。

令和 年（        年） 月 日

甲 茨城県水戸市笠原町 978 番 6  
茨城県公営企業管理者  
企業局長 ○○ ○○

乙



## 公害防止協定書

つくばみらい市（以下「甲」という。）と （以下「乙」という。）は、乙が圏央道インターパークつくばみらい内に設置する工場等の事業活動によって生じる公害を未然に防止し、地域住民の健康を保護するとともに生活環境の保全のため、次のとおり公害防止協定を締結する。

## （公害防止の基本的責務）

- 第1条 乙は、公害関係法令等を遵守するとともに、この協定に定める事項を誠実に履行するものとする。
- 2 乙は、常に最適の公害防止対策を講ずるとともに、公害防止技術の研究に努めるものとする。
- 3 乙は、甲が実施する公害防止に関する施策に積極的に協力するものとする。

## （廃棄物対策）

- 第2条 乙は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律等を遵守し、廃棄物を自ら（共同で処理及び処分を行う場合を含む。）適正に処理及び処分するものとする。
- 2 廃棄物の再生利用等を行うことにより、その減量に努める。

## （下水排水対策）

- 第3条 乙は、工場等から排出する汚水については、つくばみらい市公共下水道へ排出するものとする。
- 2 乙は、第1項の汚水の排水量の調整等を行うことにより、その平準化に努める。

## （事故時の措置）

- 第4条 乙は、事故により公害が発生し、または発生する恐れが生じた場合には、直ちにその要因となる施設の一部または全部の操業を停止し、必要な措置を講ずるとともに、速やかにその状況を甲に報告するものとする。
- 2 甲は、前項の報告を受けた時に、その事故の拡大及び再発の防止のために適切な措置をとるべきことを指示することができる。
- 3 甲は、第1項の状況について必要に応じて地域住民等に周知するものとする。

## （苦情の処理）

- 第5条 乙は、地域住民等から、自己の事業活動に伴う公害に関する苦情の申し出を受

けた時は、直ちにその原因を調査するとともに、誠意をもって苦情解決のために必要な措置を講ずるものとする。

(被害の補償)

第6条 乙は、自らの事業活動に伴う公害の発生により、地域住民等の健康または財産に被害を及ぼした場合は、速やかにその原因を除去するとともに、乙の故意または過失による場合、その損害について誠意をもって補償するものとし、それ以外の場合については、甲と乙で対応を協議するものとする。

(協議)

第7条 この協定書に定めのない事項及び疑義が生じたとき、またはこの協議書に定められた事項を変更しようとするときは、その都度甲と乙が協議して定めるものとする。

この協定締結の証として本書2通を作成し、甲乙それぞれ記名押印のうえ各1通を保有するものとする。

令和 年 月 日

甲 茨城県つくばみらい市福田195番地

つくばみらい市長 小田川 浩

乙



## 圏央道インターパークつくばみらい環境景観協定書（案）

茨城県企業局（以下「甲」という。）と〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、令和 年（ 年）月 日に甲乙間で締結した土地売買契約書（以下「土地売買契約書」という。）第 20 条の規定に基づき、次のとおり協定を締結する。

## （目的）

第 1 条 圏央道インターパークつくばみらい（以下「工業団地」という。）における環境景観の形成及び保全等に関し、必要な基準を定め、工業団地と自然環境との調和及び快適な環境の創造を図ることを目的とする。ただし、他の法令に定めのある場合にはその基準によることとする。

## （協定の期間）

第 2 条 協定の有効期間は、協定締結から 10 年間とし、更新については、有効期間満了 6 月前までに甲乙協議するものとする。

2 前項の規定にかかわらず、有効期間内に協定を変更する必要性が生じた場合においては、甲乙協議の上、変更するものとする。

## （環境景観整備計画）

第 3 条 乙は、土地売買契約書第 11 条の定めによる建設計画の提出に併せて、環境景観整備計画書（様式 1）を甲に提出し、その承認を受けなければならない。また、承認を受けた環境景観整備計画を変更しようとするときも、同様とする。

## （土地の形状の変更）

第 4 条 乙は、土地売買契約書第 1 条に規定する土地（以下「本件土地」という。）について切土、盛土その他土地の形状を変更しようとする場合は、あらかじめ甲の承認を受けなければならない。

## （譲受人等の義務）

第 5 条 乙は、次の各号に掲げる義務を負う。

- (1) 環境景観整備計画書に基づき環境景観を整備すること。
- (2) 環境、衛生、公害、景観、防災等の面から常に良好な状態を保持できるよう善良な管理者の注意をもって維持管理すること。

## （建築物の基準）

第 6 条 建築物に係る基準は次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 可能なかぎり集約して配置し極力有効に空地を確保する。
- (2) 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敷地境界線までの距離については、「つくばみらい都市計画つくばみらい福岡地区地区計画」に定めるとおりとする。
- (3) 建ぺい率は、60 パーセント以下とする。ただし、角地緩和の適用がある場合はこの限りでない。
- (4) 容積率は、200 パーセント以下とする。
- (5) 建築物等の高さの最高限度については、「つくばみらい都市計画つくばみらい福岡地区地区計画」に定めるとおりとする。
- (6) 建築物等の形態及び意匠は景観に十分配慮し、色彩は刺激的な原色や蛍光色を避け、周辺と調和した落ち着いた色調とする。

(構造物等の基準)

第7条 構造物等に係る基準は次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 出入口の数は、2箇所以内とする。ただし、これにより難い特別の理由がある場合において、甲の承認を受けたときは、この限りではない。
- (2) 出入口の幅員は、9メートル以内とする。ただし、これにより難い特別の理由がある場合において、甲の承認を受けたときは、この限りではない。
- (3) 門は、道路境界から5メートル以上離して設置する。
- (4) 門扉の高さは、1.5メートル以下とする。ただし、保守管理上必要な場合は、甲乙協議の上、1.5メートル以上とすることができる。
- (5) 塀(垣・柵等を含む。)は、高さ1.5メートル以下とする。ただし、保守管理上必要な場合は、甲乙協議の上、塀を1.5メートル以上とすることができる。
- (6) 道路に面する側の垣又は柵の構造は、生垣又は透過可能なフェンスとしなければならない。ただし、法令等により別に定めのあるもの、門柱の石積み等又はフェンスの基礎となる高さ0.4メートル以下の部分はこの限りではない。
- (7) 駐車場は、可能なかぎり道路から後退させ、マウンド、植栽等の目隠しを設置する。
- (8) 屋外広告物は、自家広告物とし、敷地内へ設置するものとする。また、形態及び色彩は、周辺と調和したものとし、周囲の景観に配慮したものとする。

(緑地等の基準)

第8条 緑地等の基準は、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 地区境界又は地区境界に接する道路から20メートル以上の幅員の緑地帯を整備する。
- (2) 本件土地の面積の20パーセント以上の緑地(前号の緑地帯を含む)を整備する。
- (3) 前2号の外、空地の緑化整備に努める。
- (4) 緑地等の整備は、工場等の操業開始までに完了させる。
- (5) 樹木等の病虫害の防除、施肥、給水、除草、補植等を行い、良好な緑地等の維持管理に努める。

(例外規定)

第9条 前3条については、予め甲の承認を得た場合においては、これによらないことができる。

(疑義等の決定)

第10条 この協定に関し疑義が生じた場合は、甲の解釈によるものとし、定めのない事項の処理については、甲乙協議して定めるものとする。

この協定を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各1通を保有する。

令和 年 ( 年) 月 日

茨城県水戸市笠原町978番 6

甲

茨城県公営企業管理者企業局長 ○○ ○○

乙

(様式1)

## 環境整備計画書

協定書に掲げる規定事項	整備計画
第6条（外壁の後退）関係 ・「つくばみらい都市計画つくばみらい福岡地区地区計画」に定めるとおり	・道路（敷地）境界から____m後退
第6条（建築制限）関係 ・建ぺい率60%以下 ・容積率200%以下 ・建築物等の高さの最高限度については、「つくばみらい都市計画つくばみらい福岡地区地区計画」に定めるとおり	・建ぺい率____% ・容積率____% ・高さ____m
第7条（出入口）関係 ・2箇所以内、幅員9m以内	・____箇所、幅員____m
第7条（門）関係 ・道路境界から5m以上 ・高さ1.5m以下	・道路境界から____mに設置 ・高さ____m
第7条（塀）関係 ・高さ1.5m以下	・高さ____m
第7条（駐車場）関係 ・目隠し（マウンド、植栽等）の設置	
第7条（屋外広告物）関係 ・自家広告物を敷地内に設置	
第8条（緑化）関係 ・地区境界又は地区境界に接する道路から20m以上 ・本件土地の面積の20%以上	・地区境界等から____m ・緑地等____%

つくばみらい都市計画地区計画の決定（つくばみらい市決定）

つくばみらい都市計画つくばみらい福岡地区地区計画を、次のように決定する。

名 称		つくばみらい福岡地区地区計画	
位 置		つくばみらい市福岡、南、中原、田村、坂野新田の各一部	
面 積		約70.7ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区はつくばみらい市の北部の市街化調整区域に位置し、隣接する福岡工業団地地区とともに本都市計画マスタープランにおいて重要な複合産業拠点として位置付けられている。</p> <p>本地区周辺では、近年の都市軸道路などの整備により、常磐自動車道の谷和原インターチェンジや谷田部インターチェンジ及び首都圏中央連絡自動車道のつくば中央インターチェンジの広域交通網の整備が進展しているなど、新たな工業系土地利用のニーズが高まりつつある。</p> <p>このため、適切な土地利用の規制・誘導により周辺の自然環境、居住環境の調和を図りながら、新たな産業拠点としてふさわしい合理的な土地利用を図ることを地区計画の目標とする。</p>	
	土地利用の方針	<p>本地区は、市の複合産業拠点として位置づけられていることから、生産・物流系の業種を主体とした工業及び関連施設等の集積した工業系地区としての土地利用を図るため、次のように地区を区分し、適切な土地利用を誘導する。</p> <p>1 誘致施設A 研究所、研究開発型工場、事務所、その他生産・物流系の業務施設など近隣の住居環境に配慮した施設を誘導し、緑豊かな研究・業務ゾーンの形成を図る。</p> <p>2 誘致施設B 近隣の住居環境に配慮した生産工場、事業所等を誘導し、緑豊かな工業ゾーンの形成を図る。</p> <p>また、両地区とも公園・緑地等を配置することにより、周辺の自然環境や居住環境との調和に配慮する。</p>	
	地区施設の整備方針	<p>道路については、本地区の生産活動等が安全かつ機能的に行えるよう都市計画道路3・3・22南・中原線及び3・4・24中原線を配置する。</p> <p>また、緩衝緑地帯として緑空間の配置・整備を行い、その所有者または管理者が適切にこれを維持管理するものとする。</p>	
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に整合した地域づくりを進めていくため、建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <p>(1) 建築物等の用途の制限 (2) 建築物の容積率の最高限度 (3) 建築物の建蔽率の最高限度 (4) 建築物の敷地面積の最低限度 (5) 壁面の位置の制限 (6) 建築物等の高さの最高限度 (7) 建築物等の形態又は意匠の制限 (8) かき又はさくの構造の制限</p>	
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<p>(1) 周辺環境及び景観の配慮に努めることにより、工業系土地利用の環境向上と周辺環境との調和を図る。 (2) 省エネルギー、二酸化炭素削減、ヒートアイランド対策等、環境に配慮した開発・建築に努める。 (3) 周辺の交通環境を踏まえて安全で円滑な交通を確保するため適切な道路整備をする。</p>	
地区の区分	名 称	誘致施設A	誘致施設B
	面 積	約3.4ha	約67.3ha

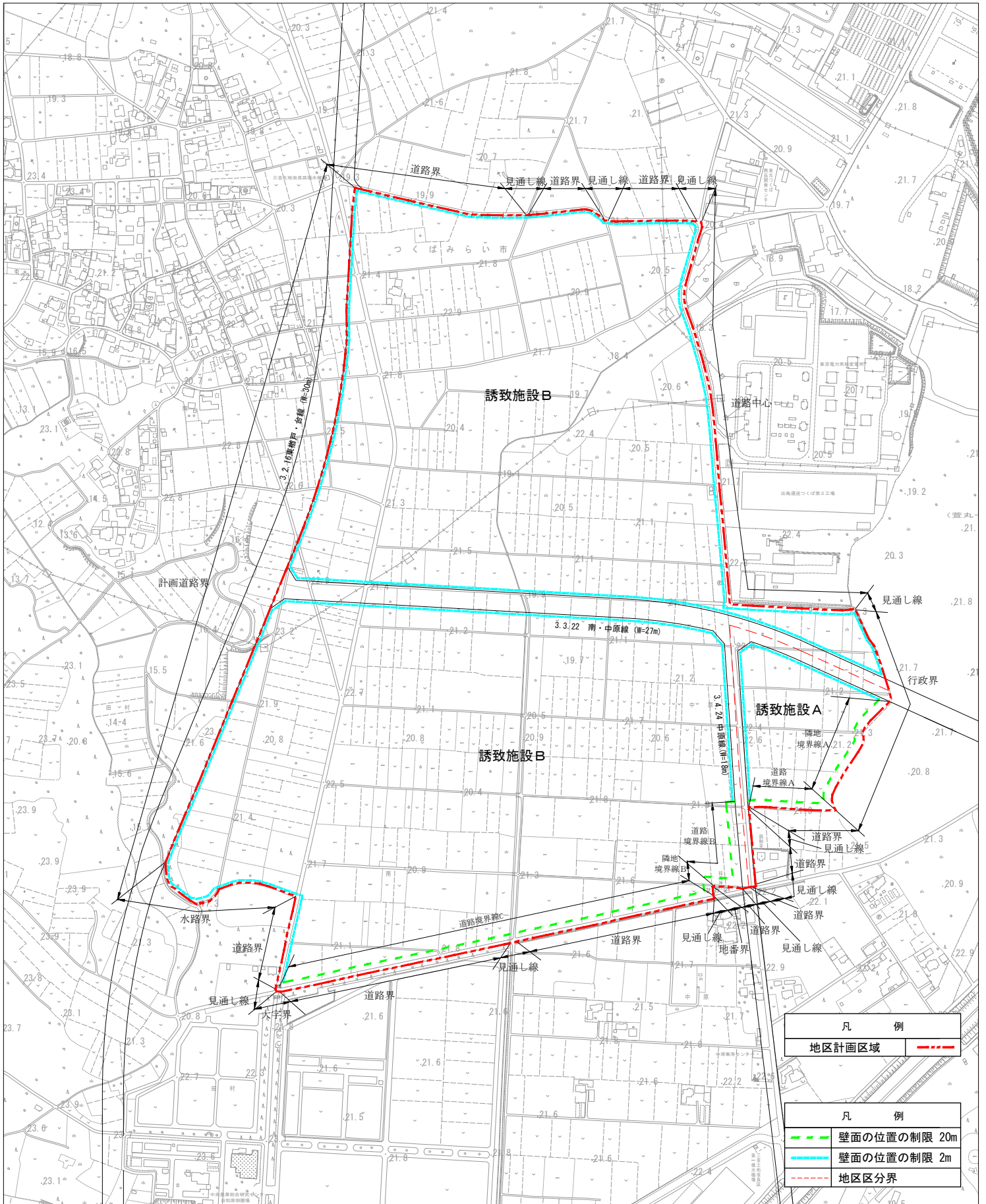
地区整備計画	建築物等に關する事項	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 建築基準法(昭和25年5月24日法律第201号)別表第二(る)項に掲げる建築物 (2) 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿 (3) ホテル又は旅館 (4) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (5) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する建築基準法施行令(昭和25年11月16日政令第338号)第130条の7の3で定めるもの (6) 学校 (7) 病院 (8) 店舗、飲食店、その他これらに類するもの(ただし、物品販売業を営む店舗又は飲食店でその用途に供する床面積の合計が200㎡以内のものを除く) (9) 遊技場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの (10) 公衆浴場 (11) 図書館、博物館その他これらに類するもの (12) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (13) 集会場その他これに類するもの (14) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (15) 保育所その他これに類するもの(ただし、地区内に存する事業所が自らの従業員のために事業所に附属して設けるものを除く。) (16) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (17) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの (18) 展示場その他これに類するもの (19) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの (20) カラオケボックスその他これに類するもの (21) 畜舎 (22) 自動車教習所 (23) 卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設(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)に規定する一般廃棄物処理業、産業廃棄物処理業又は特別管理産業廃棄物処理業の事業の用に供するもの(積替保管施設を含む))の用途に供するもの (24) 建築基準法別表第二(ぬ)項第二号及び三号に掲げる建築物	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 建築基準法(昭和25年5月24日法律第201号)別表第二(を)項に掲げる建築物 (2) 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿 (3) 店舗、飲食店、その他これらに類するもの(ただし、物品販売業を営む店舗又は飲食店でその用途に供する床面積の合計が200㎡以内のものを除く) (4) 遊技場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの (5) 公衆浴場 (6) 図書館、博物館その他これらに類するもの (7) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (8) 集会場その他これに類するもの (9) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (10) 保育所その他これに類するもの(ただし、地区内に存する事業所が自らの従業員のために事業所に附属して設けるものを除く。) (11) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (12) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの (13) 展示場その他これに類するもの (14) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの (15) カラオケボックスその他これに類するもの (16) 畜舎 (17) 自動車教習所 (18) 卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設(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)に規定する一般廃棄物処理業、産業廃棄物処理業又は特別管理産業廃棄物処理業の事業の用に供するもの(積替保管施設を含む))の用途に供するもの (19) 建築基準法別表第二(る)項第一号(1)、(2)、(3)、(4)、(17)、(19)及び(30)に掲げる事業を営む工場
	建築物の容積率の最高限度	200%	
	建築物の建蔽率の最高限度	60%	
	建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡	
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から道路境界線及び敷地境界線までの距離は、次の各号に掲げる数値以上とする。	

	<p>(1) 計画図表示の隣地境界線A、道路境界線A、道路境界線B、隣地境界線B及び道路境界線Cと外壁等の面までの距離は20m以上とする。なお、後退部分については、地区の良好な環境の創出をはかるため、壁面後退部の緑化を推進するものとする。</p> <p>(2) その他道路境界線及び敷地境界線までの距離は2.0mとする。ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合にはこの限りではない。</p> <p>(イ) 外壁等の中心線の長さが合計3.0m以下であること。</p> <p>(ロ) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ、床面積の合計が10㎡以内であること。</p> <p>(ハ) 守衛室その他これに類する用途に供するもの。</p>	
建築物等の高さの最高限度	<p>原則10m以下とする。</p> <p>ただし、周辺の土地利用上支障がないと市長が認める区域においては、用途上やむを得ない施設（倉庫、荷捌き施設等）については、第一種又は第二種中高層住居専用地域の日影規制（建築基準法別表第四第二項（ハ）（ニ）欄（二）の号）を満たす場合に限り20m以下とする。</p>	高さの最高限度を定めない。
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>(1) 建築物等の形態及び意匠は景観に十分配慮し、色彩は刺激的な原色や蛍光色を避け、周辺と調和した落ち着いた色調とする。</p> <p>(2) 屋外広告物は、自家広告物とし、敷地内へ設置するものとする。また、形態及び色彩は、周辺と調和したものとし、周囲の景観に配慮したものとする。</p>	
かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面する側のかき又はさくの構造は、生垣又は透過可能なフェンスとしなければならない。ただし、法令等により別に定めのあるもの、門柱の石積み等又はフェンスの基礎となる高さ0.4m以下の部分はこの限りではない。</p>	
適用の除外	<p>(1) 「建物用途の制限」の規定に関しては、本地区計画に係る都市計画決定の際、現に存する又は工事中の建築物で当該規定に適合しないものについて、同一の用途を継続して用いる場合は適用を除外する。</p> <p>(2) 「建築物の敷地面積の最低限度」の規定に関しては、本地区計画に係る都市計画決定の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は適用を除外する。</p> <p>また、公共事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行の際現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該制限に適合しないこととなる土地のうち、次に掲げる土地以外のものについて、その全部を一の敷地として使用する場合は適用を除外する。</p> <p>(イ) 公共事業の施行により面積が減少した際、当該面積の減少がなくとも建築物の敷地面積の最低限度に関する制限に違反していた建築物の敷地及び所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該制限に違反することとなった土地</p> <p>(ロ) 建築物の敷地面積の最低限度に関する制限に適合するに至った建築物の敷地及び所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該制限に適合することとなるに至った土地</p> <p>(3) 「壁面の位置の制限」の規定についても「建築物の敷地面積の最低限度」が当該規定の適用除外となる場合には、同様に適用を除外する。</p> <p>(4) 市長が周辺の環境を害する恐れがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めた場合は、次のいずれかまたは全ての制限の適用を除外する。</p> <p>(イ) 建築物等の用途の制限</p> <p>(ロ) 建築物の容積率の最高限度</p> <p>(ハ) 建築物の建蔽率の最高限度</p> <p>(ニ) 建築物の敷地面積の最低限度</p> <p>(ホ) 壁面の位置の制限</p> <p>(ヘ) 建築物等の高さの最高限度</p> <p>(ト) 建築物等の形態又は意匠の制限</p> <p>(チ) かき又はさくの構造の制限</p>	

「区域等は、計画図表示のとおり」

理由

自然・田園環境の維持・共存を図りながら、新たな産業拠点としてふさわしい合理的な土地利用を図ることを実現するため、建築物の用途や壁面の位置の制限等の内容を定めた地区計画を決定する。



地区計画計画図（つくばみらい福岡地区）

