

常陸那珂工業団地造成敷地に係る環境景観の形成及び保全に関する基準

(目的)

第1 常陸那珂工業団地（以下「工業団地」という。）の環境景観の形成及び保全等に関し必要な事項を定めることにより、人と産業・自然が調和した「国際港湾公園都市」づくりに寄与することを目的とする。

(協定の締結)

第2 譲受人若しくは借受人（以下「譲受人等」という。）は、土地の譲渡若しくは賃借に係る契約にあわせて、茨城県と環境景観の保全に係る協定（以下「協定」という。）を締結しなければならない。

2 協定の有効期間は次の各号の期間とする。ただし、更新を妨げない。

(1)土地譲渡の場合 協定締結の日から10年間

(2)賃借の場合 協定締結の日から借地期間終了日まで

3 有効期限内に協定を変更する必要がある場合は、双方協議のうえ、変更することができる。

(環境景観整備計画)

第3 譲受人等は、土地譲渡契約又は借地権設定に係る公正証書（以下「契約等」という。）の規定に基づき建設計画を提出する際、別添様式による環境景観整備計画を知事に提出してその承認を受けなければならない。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。

2 譲受人等は、前項の規定により承認を受けた環境景観整備計画に基づき環境景観を整備しなければならない。

(土地の管理)

第4 譲受人等は、工場等を建設するまでの間、譲り受けた工場等の敷地若しくは借り受けた工場等の敷地（以下「本件土地」という。）を環境、衛生、公害、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しなければならない。

(土地の形状の変更)

第5 譲受人等は、本件土地について切土、盛土その他土地の形状を変更しようとする場合は、あらかじめ知事の承認を受けなければならない。

(空地の確保)

第6 建築物は、できるだけ集約して配置し、極力有効に空地を確保するものとする。

(外壁の後退)

第7 譲受人等は、本件土地に建築物を建築するに当たっては、次の各号に定める外壁後退距離をとらなければならない。ただし、これにより難しい特別の理由がある場合で、知事の承認を受けたときは、この限りでない。

(1)道路境界から14メートル以上

(2)隣接土地境界から4メートル以上

(建築制限)

第8 本件土地の面積に対する建築物の建築面積の合計の割合は、60パーセント以下とする。

2 本件土地の面積に対する建築物の延べ面積の合計の割合は、200パーセント以下とする。

(建築物等の基準)

第9 譲受人等は、建築物その他工作物(以下「建築物等」という。)の建設に当たっては、次条から第15条までに定めるもののほか、配置、意匠、形態、色彩、使用する材料の材質等について、知事が別に定める建築物等景観形成基準に従い、周囲の環境景観との調和に十分配慮しなければならない。

(出入口)

第10 道路への出入口は、交差点から概ね30メートルを超える位置において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で、知事の承認を受けたときは、この限りでない。

2 出入口の幅員は、最大9メートルとする。ただし、これにより難い特別の理由がある場合で、知事の承認を受けたときは、この限りでない。

(門)

第11 門(門扉を含む。以下同じ。)は、道路境界から10メートル以上離して設置するものとし、高さは1.5メートルを超えないものとする。ただし、これにより難い特別の理由がある場合で、知事の承認を受けたときは、この限りでない。

2 門の規模及び形態は、開放感のある空間構成を損わないものとする。

(塀)

第12 塀(垣、柵等を含む。以下同じ。)は、原則として設置しないものとするが、安全確保等の必要性のある場合には、設置することができるものとする。この場合において塀の高さは1.5メートルを超えないものとする。ただし、これにより難い特別の理由がある場合で、知事の承認を受けたときは、この限りでない。

(電線及び電話線の地下埋設)

第13 本件土地内の屋外電線路及び屋外電話線路は、地下に埋設するものとする。

(屋外広告物)

第14 本件土地内に設置する屋外広告物の設置方法等については、次の各号に掲げるとおりとする。

(1) 設置の種類、位置及び色彩は、あらかじめ知事と協議すること。

(2) 表示の内容は、事業所名及び商標とすること。

(3) 表示の大きさは、環境景観と調和したものとする。

(4) 設置数は、2基以内とすること。

(透水性材料による舗装)

第15 譲受人等は、工場敷地内の雨水を地下に涵養させるため、駐車場及び敷地内の主要通路(重車両通行部を除く。)は透水性材料により舗装するものとする。

(屋外貯蔵の禁止)

- 第16 製品、資材等は、保管庫、倉庫等で貯蔵するものとし、屋外で貯蔵してはならない。
- 2 膜材料(テント、ビニールシート等)を使用した簡易倉庫、荷捌き場等は設置しないものとする。

(緑地面積率及び環境施設面積率)

- 第17 譲受人等は、本件土地の面積の10パーセント以上を緑地(次条に規定する緑地帯を含む。)として整備しなければならない。
- 2 譲受人等は、本件土地の面積の15パーセント以上を環境施設(前項に規定する緑地を含む。)として整備しなければならない。

ひたちなか市工場立地法第4条の2第1項の規定に基づく準則を定める条例改正により緑地率等が引き下げられた場合、本基準における緑地率等についても同様に引き下げを行う予定です。
(緑地:5%以上、環境施設(緑地を含む):10%以上)

(緑地帯)

- 第18 本件土地のうち、道路に面する部分は、道路境界から10メートルの幅員で緑地帯を整備しなければならない。ただし、これにより難しい特別の理由がある場合で、知事の承認を受けたときは、この限りでない。

(植栽期限)

- 第19 植栽は、工場等の操業開始時まで完了させるものとする。

(緑地の維持管理)

- 第20 譲受人等は、樹木等の病虫害の防除、施肥、給水、除草等を行い、良好な緑地の維持管理に努めるものとする。
- 2 樹木等の枯死、病虫害、盗難等又は破損が生じたときは、補植しなければならない。

(様式)

1 環境景観整備計画

協定書に掲げる規定事項	整備計画
第8条(外壁の後退)関係 ・道路境界から14m以上 ・隣接土地境界から4m以上	・同左境界から0m後退 ・同左境界から0m後退
第9条(建築制限)関係 ・建ぺい率60%以下 ・容積率200%以下	・建ぺい率0% ・容積率0%
第11条(出入口)関係 ・交差点から30m超 ・2カ所以内 ・幅員9m以内	・交差点から0m ・0箇所 ・幅員0m
第12条(門)関係 ・道路境界から10m以上 ・高さ1.5m以内	・道路境界から0mに設置 ・高さ0m
第13条(塀)関係 ・高さ1.5m以内	・高さ0m
第14条(電線・電話線)関係 ・地下埋設	
第15条(屋外広告物)関係 ・種類, 位置, 色彩, 内容, 設置数	
第16条(舗装)関係 ・透水性材料	
第18条(緑地面積・環境施設面積)関係 ・緑地10%以上 ・環境施設面積15%以上	・緑地0% ・環境施設面積0%
第19条(緑地帯) ・道路境界から10m以上	・同左境界から0m

2 協議事項

協議事項	理由
第〇条関係について 〇〇となっているとことを〇〇としたい。	

3 添付書類

- ・施設配置図（縮尺1／600以上：建築物，フェンス，出入口，緑地等の配置及び境界線の位置が判るもの）
- ・主要生産施設の平面図，立面図
- ・工場立地法上の緑地準則計算表
- ・工場外観図（パース等）
- ・屋外看板（広告物）のイメージ図
- ・求績表，求績図