

常陸那珂工業団地環境景観協定書

茨城県（以下「甲」という。）と〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは令和 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 この協定は、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・自然とが調和した「国際港湾公園都市」づくりに寄与することを目的とする。

（協定の有効期間）

第 2 条 この協定の有効期間は、本協定書の締結日より 10 年間とする。

2 前項の規定にかかわらず、有効期限前にこの協定を変更する必要性が生じたときは、甲乙協議するものとする。

（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。

2 乙は、前項の規定により承認を受けた環境景観整備計画書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 条 乙は、工場等を建設するまでの間、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。）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 条 乙は、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、あらかじめ甲の承認を受けなければならない。

（空地の確保）

第 6 条 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 条 乙は、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条 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床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条 乙は、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、甲が別に定める環境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条 道路への出入口は、交差点からおおむね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において、甲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において、甲の承認を受けたときは、この限りでない。

(門)

- 第11条 門（門扉を含む。）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において、甲の承認を受けたときは、この限りでない。
- 2 門（門扉を含む。）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条 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（垣、柵等を含む。）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において、甲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条 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条 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、次に掲げるとおりとする。
- (1) 設置の種類、位置及び色彩については、あらかじめ甲と協議すること。
- (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条 乙は、工場敷地内の雨水を地下にかん養させるため、駐車場及び敷地内の主要通路（重車両通行部を除く。）を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 条 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、荷さばき場等は、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 条 乙は、本件土地の面積の 5 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 乙は、本件土地の面積の 10 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。

（緑地帯）

第 18 条 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、この限りでない。

（植栽期限）

第 19 条 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 条 乙は、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。

（疑義等の決定）

第 21 条 この協定に定めのない事項、又はこの協定の解釈について疑義が生じた場合は、甲乙協議して解決するものとする。

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

甲

茨城県水戸市笠原町 9 7 8 番 6

茨城県公営企業管理者企業局長 ○ ○

乙

(様式 1)

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 7 条（外壁の後退）関係 ・道路境界から 1 4 m 以上 ・隣接土地境界から 4 m 以上	
第 8 条（建築制限）関係 ・建ぺい率 6 0 % 以下 ・容積率 2 0 0 % 以下	
第 1 0 条（出入口）関係 ・交差点から 3 0 m 超 ・2 箇所以内 ・幅員 9 m 以内	
第 1 1 条（門）関係 ・道路境界から 1 0 m 以上 ・高さ 1 . 5 m 以内	
第 1 2 条（塀）関係 ・高さ 1 . 5 m 以内	
第 1 3 条（電線・電話線）関係 ・地下埋設	
第 1 4 条（屋外広告物）関係 ・種類，位置，色彩，内容，設置数	
第 1 5 条（舗装）関係 ・透水性材料	
第 1 7 条（緑地面積・環境施設面積）関係 ・緑地 5 % 以上 ・環境施設面積 1 0 % 以上	
第 1 8 条（緑地帯） ・道路境界から 1 0 m 以上	

2 協議事項

協 議 事 項	理 由

3 添付書類

- ・施設配置図（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
- ・工場外観図（パース等）
- ・屋外看板（広告物）のイメージ図