

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 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 譲受人等は、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 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	・同左境界から〇m後退 ・同左境界から〇m後退
第9条（建築制限）関係 ・建ぺい率60%以下 ・容積率200%以下	・建ぺい率〇% ・容積率〇%
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	・交差点から〇m ・〇箇所 ・幅員〇m
第12条（門）関係 ・道路境界から10m以上 ・高さ1.5m以内	・道路境界から〇mに設置 ・高さ〇m
第13条（塀）関係 ・高さ1.5m以内	・高さ〇m
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5%以上 ・環境施設面積10%以上	・緑地〇% ・環境施設面積〇%
第19条（緑地帯） ・道路境界から10m以上	・同左境界から〇m

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 / 6 0 0 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

常陸那珂工業団地建築物等景観形成基準

建築制限

(1) 高さ

- a. 周辺の景観との調和に十分に配慮し、原則として最高は31メートルとする。

建築物等の基準

(1) 配置

- a. 主要な建築物は、できるだけ集約して配置し極力有効に空地を確保する。付属建築物等（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、主要な建築物の側面又は裏面に配置する。

(2) 意匠・形態

- a. 建築物の意匠については、周辺の景観との調和に配慮する。
- b. 次に掲げるものについては、意匠の工夫、色彩の配慮、露出部分の最小化などにより、周辺の景観及び建築物と調和のとれたものとする。
 - ア 階段室、昇降機塔、物見塔、アンテナその他これらに類する建築物の屋上部分
 - イ 煙突、電気設備、冷暖房設備、換気設備、空調設備、給排水設備その他これらに類する建築設備及び配管類
 - ウ 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等及び配管類
 - エ 建築物の屋上に設ける危険防止のための手すりや柵等
 - オ フラッグポール（3基以内とし、建築物の屋上には設置しない。）

(3) 使用する材料の材質等

- a. 建築物の屋根及び外壁は、周辺の景観と調和する材料又は仕上材を使用する。（従来の工場に見られる波型スレートの使用は避ける。）
- b. 建築物等の材料は、地場産品など地域性のあるもの、又は耐久性及び耐候性があり維持管理に優れたものの活用に努める。

色彩基準

- (1) 建築物等の基調色は、青、白、灰、緑、茶から抽出した彩度6以下の色彩を使用する。
- (2) ガラス、ステンレスなど周辺地域の景観を写し出す素材や自然石を使用する場合は、基調色にとらわれない。
- (3) サイン等小面積に使用する色彩は、基調色と対比関係にある色彩から選定することができる。

塀等

- (1) 塀、垣、柵等を設置する場合は、生垣又は透視可能なフェンスとする。
- (2) 道路沿いに設置する場合の位置については、緑地帯の内側又は道路境界から15センチメートル以上離れた内側とする。

屋外広告物

(1) 種類及び位置

- a. 出入口付近に設置する接地型のもの又は門標（プレート）とし、野立広告は設置しない。
- b. ネオンサイン等点滅又は断続的照明による標示及び回転する標示は設置しない。
- c. 建築物利用広告等については、壁面利用広告とし、屋上利用広告、突出し広告等は設置しない。

(2) 標示面積、規模及び設置数

- a. 長さは企業名の文字数にあわせ必要以上にとらない。
- b. 壁面利用広告については、15平方メートル以下で、かつ、壁面の5分の1以下とする。
- c. 2基以外に社旗1基を設置することができる。

植栽の使用樹種

(1) 常緑樹

高木	クロマツ、アカマツ、タブノキ、スダジイ、マテバシイ、モチノキ、サンゴジュ、タイサンボク、ヤブニツケイ等
中木	イヌツゲ、ヤブツバキ、マサキ、モッコク、ウバメガシ、サザンカ、ヒイラギ、ヒサカキ、ヒイラギモクセイ等
低木	アオキ、トベラ、マルグミ、カナメモチ、カンツバキ、アセビ、シャリンバイ、ヒラドツツジ、ジンチョウゲ等

(2) 落葉樹

高木	アキニレ、エノキ、オオシマザクラ、ネムノキ、カシワ、サルスベリ、イチョウ、センダン、アカシア類等
中木	ムクゲ、フヨウ、ハナズオウ等
低木	マユミ、アジサイ、ヤナギ、オオバイボタ、クコ、ハマゴウ、ハマナス、ハマボウ等

(3) 地被

シバ類、ササ類、ジャノヒゲ、テイカカズラ、ハイネズ、ヤブコウジ、アイビー類、ヒペリカム類、クローバー等
