

市街化調整区域の地区計画制度運用指針における類型別地区計画決定基準

類型	⑤産業団地型																			
目的	産業拠点として上位計画に位置付けられている産業団地等の周辺において、活力ある産業振興や雇用の場を創出するため、製造業等の立地誘導により、産業拠点の形成を図るもの																			
位置・区域	<p>第3次宇都宮市都市計画マスタープランに位置づけられた「産業拠点」の周辺で、以下の要件を全て満たすこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> 既存工業団地の外縁又は宇都宮インターチェンジの乗り入れ口（又は料金徴収所）から半径1km以内の範囲に区域の過半が含まれていること 4車線以上の国・県道又はインターチェンジの一般道への出入口（又は料金聴収所）に接続するまでの区間が幅員9.0m以上（歩車道分離）の道路の沿道 <p>産業拠点は以下の8地区</p> <ul style="list-style-type: none"> 清原工業団地 ・ 宇都宮工業団地 ・ 瑞穂野工業団地 ・ 河内工業団地 ・ 河内中小工業団地 テクノポリスセンター地区・インターパーク地区 ・ 宇都宮インターチェンジ 																			
面積	計画する区域の面積は5.0ha以上。ただし、当該区域の周囲の道路、河川その他樹林、けい畔等の区域を区切る地物の配置により上記未満の面積であっても良好な環境の街区の整備に支障がなく、かつ、周囲の集落の環境と調和が図られると市長が認めるときは、この限りでない。																			
施設地区	<p>道路・公園・緑地等その他必要な施設を定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> 区域内の道路は原則9.0m以上とする。ただし、既存集落等の道路については、6.0m以上とする。 1,000㎡以上の公園施設（公園、緑地、広場）を1カ所以上（区域の面積が20ha以上は2カ所以上）かつ面積合計が地区面積の3%以上設ける。なお、公園施設の配置にあたっては、原則、工業などのゾーンごとに配置する。 																			
制限用途	<p>【工業街区】</p> <p>製造業や物流関連産業などの工場の立地を許容する。ただし、地区内の操業環境や周辺地域における生活環境の保全を図る観点から、周辺環境に悪影響を与える可能性のある用途について留意すること。</p>	<p>【その他（既存集落等）】</p> <p>既存集落を維持するため、既存住宅等の集約をするため、一戸建ての低層住宅を許容する。</p>																		
建築物等に 関する制限	<p>《表3》</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>工業街区</th> <th>その他（既存集落等）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>敷地の最低限度</td> <td>1,000㎡</td> <td>200㎡</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>20/10</td> <td>6/10、8/10、10/10</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>6/10</td> <td>4/10、5/10</td> </tr> <tr> <td>建築物の高さ</td> <td>—</td> <td>最高の高さの制限10m、道路斜線、北側斜線</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td colspan="2">壁面の位置の制限やかき又は柵の構造の制限など必要に応じて定める。なお、産業団地型の工業街区については、建築物の緑化率を定めることとし、地区施設（公園、緩衝緑地等）と民地の緑地を含め、20%以上を目指す。</td> </tr> </tbody> </table>			工業街区	その他（既存集落等）	敷地の最低限度	1,000㎡	200㎡	容積率	20/10	6/10、8/10、10/10	建ぺい率	6/10	4/10、5/10	建築物の高さ	—	最高の高さの制限10m、道路斜線、北側斜線	その他	壁面の位置の制限やかき又は柵の構造の制限など必要に応じて定める。なお、産業団地型の工業街区については、建築物の緑化率を定めることとし、地区施設（公園、緩衝緑地等）と民地の緑地を含め、20%以上を目指す。	
	工業街区	その他（既存集落等）																		
敷地の最低限度	1,000㎡	200㎡																		
容積率	20/10	6/10、8/10、10/10																		
建ぺい率	6/10	4/10、5/10																		
建築物の高さ	—	最高の高さの制限10m、道路斜線、北側斜線																		
その他	壁面の位置の制限やかき又は柵の構造の制限など必要に応じて定める。なお、産業団地型の工業街区については、建築物の緑化率を定めることとし、地区施設（公園、緩衝緑地等）と民地の緑地を含め、20%以上を目指す。																			
申出	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画に係る区域における自治会組織または、権利者を中心とした住民組織^{※1}、開発事業予定者から申請されるものとする^{※2}。 地区計画に係る区域の住民、土地所有者等の2/3以上の同意で十分とするが、原案の縦覧までには、関係地権者に関しては全員の同意を得ること。 申出時点では、地区計画に係る区域の存する自治会の同意を得ていることが望ましい^{※3}。 																			
地区計画等策定の条件	<ul style="list-style-type: none"> 行政による新たな公共投資を発生させないよう、以下の要件を満たすこと。 <ul style="list-style-type: none"> (1) 上水道が整っていること (2) 公共下水道や農業集落排水等の集合下水処理施設への接続が可能であること^{※4}。 (3) 雨水排水の河川等への接続が可能であること。 (4) 4車線以上の国・県道又はインターチェンジの一般道への出入口（又は料金聴収所）に接続するまでの区間が幅員9.0m以上（歩車道分離）の道路の沿道 農振農用地、農地転用が許可されないと見込まれる一団の優良農地、保安林、急傾斜崩壊危険区域、警戒区域、風致地区、栃木県緑地環境保全地域、大規模な地域森林計画対象民有林、宇都宮指定文化財のうち記念物及び伝統的建造物群、都市計画道路及び道路拡幅計画地内等には定めないこと。 開発にあつては地区計画決定後、法34条第10号の開発許可が必要であることから、計画内容は法第33条の基準を適用し、それ以外の開発行為に関する事項は本市の基準に適合させること。 区域内に集約した既存集落と、区域外（隣接）の既存集落との間には公園施設（区域の3%以上）とは別に公共施設として緑地（緩衝帯）を設ける。 4車線以上の国・県道の沿道又はインターチェンジの一般道への出入口（又は料金徴収所）に接続するまでの区間が幅員9.0m以上（歩車道分離）の沿道に、地区計画の外周の長さの1/6以上接していること。 																			

※1:住民組織の構成員には、開発事業予定者を含むことができる。

※2:自治会組織または住民組織以外による都市計画提案があった場合には、本指針に基づき地域合意形成がなされていることを条件として判断を行う。

※3:地元自治会に十分な説明がなされ、理解を得ていく観点から、自治会の同意を得ていることが望ましい。

※4:集合下水処理が未整備の場合や処理能力等から接続困難な場合には、合併浄化槽などの個別処理で代替することができる。