

御殿場小山広域都市計画 地区計画の決定(小山町決定) (案)

御殿場小山広域都市計画富士山麓フロンティアパーク小山地区計画を次のように決定する。

名 称	富士山麓フロンティアパーク小山地区計画
位 置	駿東郡小山町湯船 字下原 地内
面 積	約 31.4ha
地区計画の目標	<p>本地区は、JR 御殿場線駿河小山駅から西へ約 3km、富士山東麓の緩斜面地に位置し、国道 246 号中島インターチェンジや新東名高速道路(仮称)小山 PA スマート IC が近接するなど、交通利便性に優れた地区にあり、再生可能エネルギーを活用した産業拠点整備事業を進める地区として、上位計画に位置付けられているとともに、地方創生に向けた人口減少対策やまちの活性化等に寄与し、産業集積を形成する拠点事業として求められている。</p> <p>そこで、このような背景を踏まえ、「湯船原地区」における工業用地の整備を進めており、工場、倉庫、研究所等の計画的な誘導、自然景観や周辺環境と調和する「富士山を借景にした森に佇む工業団地」の形成を図るため、本地区計画を策定する。</p>
区域の整備、開発及び保全の方針	<p>【土地利用の方針】</p> <p>産業拠点としてふさわしい施設の誘導を図るとともに、交通利便性を活かしながら、自然環境と調和し、かつ、富士山への眺望に配慮した景観・環境配慮型の工業団地の形成を図るものとする。</p>
	<p>【地区施設の整備の方針】</p> <p>本地区の次の施設を地区施設とし、公共による都市的土地利用に向けた開発行為により一体的かつ総合的に整備する。</p> <p>1 道路</p> <p>地区の幹線道路は、一般県道山中湖小山線に接続し、支線道路と合わせ、円滑な交通処理と適切な土地利用が誘導できるよう配置する。</p> <p>2 公園・広場</p> <p>公園及び広場は、地区内の就業者などの憩いの場として、富士山への眺望可能な視点場を中心に配置する。</p> <p>3 緑地</p> <p>緑豊かな「森に佇む工業団地」の形成を図るため、原則、計画地外周部や各区画周りに、緑地(残置森林・造成森林・造成緑地)を配置する。</p> <p>4 その他の公共空地等</p> <p>その他の公共空地として、下流域への雨水流出を軽減し防災上必要となる規模の調整池を計画地内に配置するとともに、上水供給を目的として水道用地を配置する。</p>
	<p>【建築物等の整備方針】</p> <p>1 産業拠点としてふさわしい施設の誘導を図るため「建築物等の用途の制限」を定める。</p> <p>2 周辺の景観や自然環境との調和に配慮するため「建築物の容積率の最高限度」、「建築物の建蔽率の最高限度」を定める。</p> <p>3 敷地の細分化を防ぐため「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。</p> <p>4 ゆとりの確保や周辺景観、管理、安全性の確保等に配慮するため建築物の「壁面の位置の制限」を定める。</p> <p>5 富士山景観、周辺自然景観等に配慮するため「建築物等の高さの最高限度」を定める。</p> <p>6 緑豊かな周辺の自然環境等に配慮するため「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」を定める。</p> <p>7 景観や自然環境と調和した工業団地を形成するため「かき又は柵の構造の制限」を定める。</p>
	<p>【その他の当該地区の整備、開発及び保全に関する方針】</p> <p>本地区は、自然景観や周辺環境と調和し、かつ、富士山への眺望に配慮した景観を維持するため、建築物の敷地の地盤の高さを変更してはならない。ただし、敷地内の修景や駐車場整備のための変更は、この限りではない。また、周辺環境保全、河川の水質汚濁防止の観点から、排水施設の設置により、本町の土地利用指導要綱に基づく排水基準を遵守する。</p>

地 区 施 設 の 配 置 及 び 規 模 備 計 画	道 路	道路は次のように定める。			
		名 称	幅 員	延 長	備 考
		幹 線 道 路	15m	約 860m	
		支 線 道 路	11m~15m	約 870m	
		管 理 通 路 1	5m	約 210m	
	管 理 通 路 2	5m	約 330m		
	公 園 ・ 緑 地	公園・緑地は次のように定める。			
		名 称	面 積	備 考	
		1 号 公 園	約 0.3ha		
		2 号 公 園	約 0.1ha		
		広 場	約 0.2ha		
		1 号 緑 地	約 0.2ha		
		2 号 緑 地	約 1.5ha		
		3 号 緑 地	約 0.4ha		
		4 号 緑 地	約 1.1ha		
5 号 緑 地		約 1.1ha			
6 号 緑 地	約 1.1ha				
7 号 緑 地	約 0.9ha				
そ の 他 の 公 共 空 地	その他の公共空地は次のように定める。				
	名 称	面 積 等	備 考		
	1 号 調 整 池	約 1.2ha	調整容量 15,982m ³		
	2 号 調 整 池	約 1.0ha	調整容量 13,852m ³		
	水 道 用 地	約 0.4ha			
建 築 物 等 の 用 途 の 制 限 に 関 する 事 項	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 製造業に属する工場 2 製造業に関連する研究所(前項に掲げる工場の製造又は製品に係る試験や鑑定、研究、開発のための施設) 3 前2項の用に供する倉庫又は倉庫業法(昭和31年法律第121号)に規定する倉庫業の登録を受けた者が設置する倉庫 4 流通業務の用に供する上屋又は荷さばき場 5 寄宿舍(隣接して前4項の事業を営む企業(以下「隣接事業所」という。)の関係者の用に供し、常態として相当人数の労働者が宿泊し、共同生活の実態を備えるものに限る。) 6 上水道施設 7 店舗(隣接事業所で製造等をする製品を主に販売するものに限る。)で、その用途に供する部分の床面積(売り場面積)が250㎡未満のもの 8 国又は地方公共団体が設置するもの 9 1項から8項にかかる附属建築物				
	建築物の容積率の最高限度	10分の20とする。			
	建築物の建蔽率の最高限度	10分の6とする。			

地 区 整 備 計 画	建築物の敷地面積の最低限度	10,000㎡とする。ただし、下記に該当する場合はこの限りでない。 1 建築物等の用途の制限のうち、5又は7に該当する建築物で、隣接事業所と合わせて10,000㎡以上となる場合。 2 建築物の用途の制限のうち、6又は8に該当する建築物。
	壁面の位置の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、地区施設として配置する道路、公園・緑地、調整池及び水道用地との境界線及び隣地境界線までの距離は2m以上とする。 2 上記のほか、緩衝帯境として計画図に示す線を超え、地区計画境界線側に建築物の外壁又はこれに代わる柱の面を設けてはならない。
	建築物等の高さの最高限度	高さは31mを超えてはならない。
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限は、小山町景観条例の定めるところによる。 2 屋外広告物の設置基準は、静岡県屋外広告物条例の定めるところによる。ただし、屋上広告物は設置してはならない。
	かき又は柵の構造の制限	道路及び隣地に面した部分にかき又は柵(門扉・門柱は除く)を設置する場合は、次のいずれかの構造とする。 1 生けかき又は植栽 2 敷地地盤面からの高さが2.0m以下の透視可能なフェンス(基礎を構築する場合は、基礎の高さが敷地地盤面から0.6m以下とする。)

区域は計画図表示のとおり