

御殿場小山広域都市計画 地区計画の決定(小山町決定)

御殿場小山広域都市計画新産業集積エリア地区計画を次のように決定する。

名 称	新産業集積エリア地区計画
位 置	駿東郡 小山町 湯船字下原、上野字一沢 地内
面 積	約 36.3ha
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 まで約 3km と、交通利便性に優れた地区にあり、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町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>このような背景を踏まえ、「富士山麓フロンティアパーク小山」に隣接して、工場、倉庫等の計画的な誘導、環境や景観と調和した、町の活性化に寄与する良好な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、開発及び保全に関する方針	<p>【土地利用の方針】 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環境・景観配慮型の工業団地の形成を図る。また、本地区及び周辺工業団地で働く従業員の利便向上のため、物品販売店舗や飲食店が立地可能な生活利便地区も形成する。</p> <p>【地区施設の整備の方針】 本地区の次の施設を地区施設とし、公共的主体による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 地区の幹線道路は、一般県道山中湖小山線に接続し、地区内を横断することで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 公園は、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 緑豊かな工業団地の形成を図るため、地区外周部に緑地(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 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地区内に配置する。</p> <p>【建築物等の整備方針】</p> <p>1 A 地区：産業集積地区の形成を目的とした「建築物等の用途の制限」を定める。</p> <p>2 B 地区：農林漁業施設を加えた産業集積地区の形成を目的とした「建築物等の用途の制限」を定める。</p> <p>3 C 地区：産業集積と本地区及び周辺工業団地就業従業員のための生活利便地区の形成を目的とした「建築物等の用途の制限」を定める。</p> <p>4 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>5 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>6 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>7 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>8 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>9 景観や自然環境と調和した工業団地を形成するための「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】 本地区は、周辺の環境や景観と調和し、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、緑地を設ける場合は、小山町森林整備計画に基づく郷土種を優先して植樹する。</p> <p>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	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	13m	約 1,230m	
			管 理 通 路	6m	約 770m	
	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 0.6ha		
			2 号 公 園	約 0.1ha		
			1 号 緑 地	約 4.0ha		
			2 号 緑 地	約 0.1ha		
			3 号 緑 地	約 1.6ha		
	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	備 考		
1 号 調 整 池			約 2.0ha	調整池容量 約 32,000 m ³		
地 区	地区の 区分	地区の 名称	A 地区	B 地区	C 地区	
		地区の 面積	約 28.5 ha	約 6.3 ha	約 1.5 ha	
備 画	建築物等 に 関 す る 事 項	建築物等の用途 の制限				
		<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>1 下記業種を営む地域振興のための工場・製造業（日本標準産業分類 大分類 E）・情報通信業（日本標準産業分類 大分類 G）・サービス業（日本標準産業分類 大分類 R の内、中分類 89 及び 90）</p> <p>2 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）</p> <p>3 倉庫（ただし、廃棄物の処理及び清掃に関する法律第 2 条に掲げる廃棄物の貯蔵、保管の用に供するものは除く。また、法令に記載のある有害物質の貯蔵、保管の用に供するものも同様とする。）</p> <p>4 流通業務の用に供する上屋又は荷さばき場</p> <p>5 店舗（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。）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 m²未満のもの。</p> <p>6 国又は地方公共団体が設置するもの。</p> <p>7 前 6 項に係る附属建築物</p>	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>A 地区に掲げるもの</p> <p>8 下記業種を営む工場及び倉庫</p> <p>・農業、林業（日本標準産業分類 大分類 A）</p> <p>・漁業（日本標準産業分類 大分類 B）</p> <p>9 前項に係る附属建築物</p>	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>A 地区に掲げるもの</p> <p>10 店舗 ただし、延べ面積が 3,000 m²以下で日用品等を扱う物品販売店舗及び飲食店に限る。</p> <p>11 診療所</p> <p>12 前 2 項に係る附属建築物</p>		

建築物等に 関係する 事項	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。	
	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項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 建築物等の用途制限のうち、6項に該当する建築物。	—
	壁面の位置の制限	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・緑地及び調整池との境界線及び隣地境界線までの距離は2m以上とする。	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・緑地及び調整池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 建築物等の用途の制限の内1項から4項に該当する建築物を建築する場合は、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から地区計画区域境界線までの距離は20m以上とする。
	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。ただし、電気事業法及び電気通信業法に基づく鉄塔を除く。	
	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 屋外広告物は自家用広告のみとし、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。)	

区域及び地区の区分は計画図のとおり