

日光都市計画用途地域の変更（日光市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の后退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備 考
第一種低層住居専用地域	約 78.1 ha	6/10以下	4/10以下	1.5m	—	10m	5.2%
第一種中高層住居専用地域	約 81.6 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5.4%
第二種中高層住居専用地域	約 17.2 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.2%
第一種住居地域	約 802.7 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	53.2%
第二種住居地域	約 111.2 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	7.4%
近隣商業地域	約 18.5 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	1.2%
	約 11.0 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	0.7%
小 計	約 29.5 ha						1.9%
商 業 地 域	約 22.4 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	1.5%
	約 166.1 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	11.0%
小 計	約 188.5 ha						12.5%
準工業地域	約 82.9 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5.5%
工業地域	約 76.6 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5.1%
工業専用地域	約 39.7 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.6%
合 計	約 1,508.0 ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

本区域において、既存の都市基盤を活かし、医療産業を含む総合的な産業拠点を形成するため、本案のように変更するものである。

日光都市計画特別用途地区の変更（日光市決定）

都市計画特別用途地区を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考
大規模集客施設制限地区	約 82.9 h a	日光都市計画区域内の準工業地域全域 (床面積の合計一万平方メートルを超える大規模集客施設を制限する。)

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

都市構造に大きな影響を及ぼす大規模集客施設の立地を適切な地区に誘導し、併せて中心市街地の活性化を図るため、大規模集客施設制限地区に新たに日光産業団地地区を追加するものである。

日光都市計画地区計画の変更（日光市決定）

都市計画日光産業団地地区地区計画を次のように変更する。

名 称	日光産業団地地区地区計画	
位 置	日光市土沢及び森友の一部	
面 積	約 16.1 h a	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、日光市今市地域の中心市街地から南東約 4 km に位置し、周辺には山林や農地が広がっている。</p> <p>また、自動車専用道路である日光宇都宮道路の土沢インターチェンジから約 2.5 km とアクセス性に優れており、産業拠点として位置づけられている。</p> <p>本計画は既存の都市基盤を活かしながら、医療産業を含む総合的な産業拠点を形成し、将来にわたり維持・保全することを目標とするものである。</p>
	土地利用の方針	<p>地区の特性に応じた合理的な土地利用を図るため、地区全体を 2 つに区分し、それぞれ以下の方針に基づき土地利用を図る。</p> <p>(1) A 地区 周辺の環境と調和した産業施設の立地促進を図る。</p> <p>(2) B 地区 良好な医療・福祉環境を形成する土地利用を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>周辺環境と調和した産業集積地を創出・維持するため、建築物等に関して次の事項を定める。</p> <p>(1) 建築物等の用途の制限 (2) 建築物の敷地面積の最低限度 (3) 壁面の位置の制限 (4) 建築物等の形態又は意匠の制限 (5) かき又はさくの構造の制限 (6) 良好な地区環境の確保に必要なものの保全を図るための制限</p>

		地区の	名称	A地区	B地区
		区分	面積	約 5.7ha	約 10.4ha
		建築物等の制限		<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 兼用住宅</p> <p>(3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(4) 事務所、店舗でその用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 m²を超えるもの</p> <p>(5) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(6) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(7) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場</p> <p>(8) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの</p> <p>(9) 自動車教習所</p> <p>(10) 畜舎 (15 m²を超えるもの)</p> <p>(11) 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)別表第 2 (ぬ) 項第 3 号及び第 4 号に規定する建築物</p> <p>(12) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和 45 年法律第 137 号)に規定する廃棄物を処理する施設。(工場その他の建築物に附属するもので、当該建築物において生じた廃棄物のみの処理に供するものを除く。)</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 兼用住宅</p> <p>(3) ホテル又は旅館</p> <p>(4) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(5) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(6) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場</p> <p>(7) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの</p> <p>(8) 自動車教習所</p> <p>(9) 畜舎 (15 m²を超えるもの)</p> <p>(10) 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)別表第 2 (ぬ) 項第 3 号及び第 4 号に規定する建築物</p> <p>(11) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和 45 年法律第 137 号)に規定する廃棄物を処理する施設。(工場その他の建築物に附属するもので、当該建築物において生じた廃棄物のみの処理に供するものを除く。)</p>
地区整備計画	建築物等に関する事項				

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	2,000 m ²	—
		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道路境界線又は敷地境界線までの距離は、次に定めるとおりとする。 (1) 道路境界線（隅切部分を除く）までの距離は、2.0m以上 (2) 敷地境界線までの距離は1.0m以上	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は敷地境界線までの距離は、次に定めるとおりとする。 (1) 道路境界線（隅切部分を除く）までの距離は、4.0m以上
		建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物等の外壁、屋根及び工作物等の色彩は、日光市景観条例を遵守し、周辺環境に配慮するとともに、美観・風致等を良好に保つものとする。 2 屋外広告物の大きさ及び形状は、日光市屋外広告物条例を遵守し、周辺環境に配慮したものとする。	
		かき又はさくの構造の制限	道路に面して設けるかき又はさくは、次の各号のいずれかに適合したものとする。 (1) 生け垣 (2) 敷地地盤面から高さ 2.0m以下の金網その他これに類する透視可能なさくで、基礎を構築する場合には、基礎の仕上がり高が地盤面から 0.7m以下のもの。 (3) 植栽と基礎を組み合わせたもので、基礎の仕上がり高が地盤面から 0.6m以下のもの。	
	土地の利用に関する事項	良好な地区環境の確保に必要なものの保全を図るための制限	1 周辺環境と調和した緑豊かで景観に優れた産業用地としての環境に支障を及ぼす土地の区画形質の変更を行なってはならない。 2 周辺環境と調和した産業集積地を創出・維持するため、工場立地法に基づき配置する緑地は、枯損樹木等の補植等を行い適正に管理するものとする。	

「区域は計画図表示のとおり」

理由

日光市の地域医療の促進と、周辺環境と調和した良好な産業用地としての環境を創出・維持するため、本地区計画を変更する。