佐野田沼インター周辺地区の地区計画

『佐野田沼インター周辺地区』は、将来にわたり、産業用地として良好な環境の維持・増進を図り、また周辺環境との調和を図ることを目指し、地区計画を定めました。

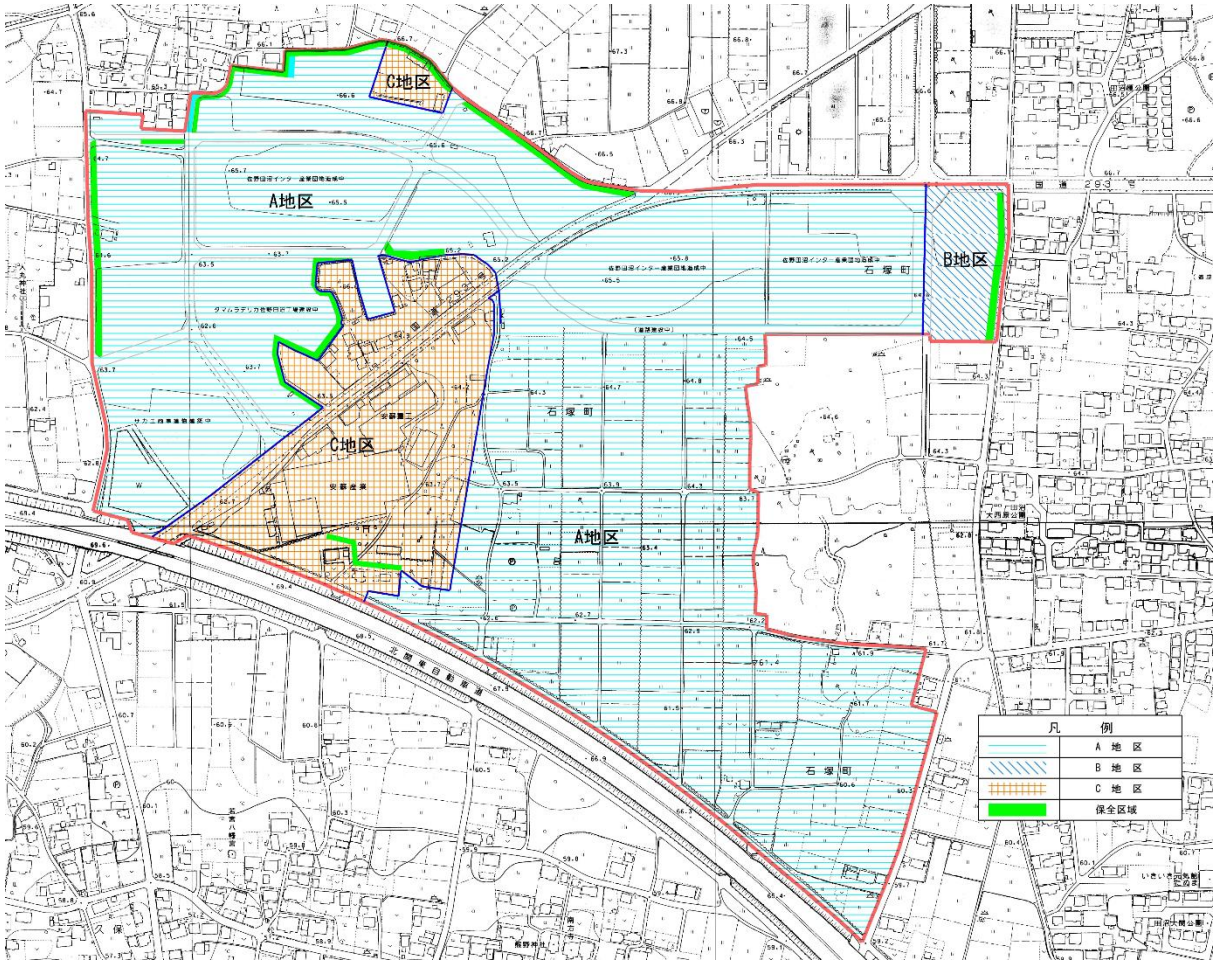
当地区は、北関東自動車道佐野田沼インターチェンジから北西へ約１㎞、交通の便に恵まれ、広域交通網の利便性を活かし、運輸・物流、製造業などの産業振興拠点として産業の誘導を図る地区です。

当地区では、地区の機能や特性に応じた合理的な土地利用を図るため、３つの地区に区分し、それぞれ土地利用を誘導します。

「Ａ地区」では、広域交通の利便性を活かした業種を立地するため、街区規模や画地規模を考慮した産業団地を形成します。

「Ｂ地区」では、地区東側に隣接する住居系市街地の環境に配慮した産業団地を形成します。

「Ｃ地区」では、建築物等の規制・誘導により、将来にわたって産業用地として良好な環境の維持・増進を図ります。



【地区計画区域】

①建築物等の用途の制限

Ａ地区およびＢ地区においては、住宅や店舗などは建築できません。
Ｃ地区では、共同住宅や寄宿舎、一定規模以上の店舗などは建築できません。

【趣　旨】

各地区の特性に応じた土地利用の増進を図るため、建築物の用途について制限します。

建築物の用途について

用途地域内の建築物の用途制限 ○　建てられる用途 ■　建てられない用途 ×　地区計画で建てられない用途 ①、②、③、④、▲　面積階数等の制限あり		用途 工業地域		備　考
		A・B地区	C地区	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		×	×	C地区は住宅を除く
兼用住宅で、非住宅部分が50㎡以下かつ延べ面積の1/2以下のもの		×	○	
店舗等	店舗の床面積が150㎡以下のもの	×	○	工場もしくは工場に付属する建物の一部で、本地区内で製造された製品等の販売を目的とし、これらの用途に供する部分の床面積が500㎡以下のものを除く。
	〃　150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	○	
	〃　500㎡を超え、1500㎡以下のもの	×	×	
	〃　1500㎡を超え、3000㎡以下のもの	×	×	
	〃　3000㎡を超え、10000㎡以下のもの	×	×	
	〃　10000㎡を超えるもの	■	■	
事務所等	事務所等の床面積の合計が150㎡以下のもの	○	○	
	〃　150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○	
	〃　500㎡を超え、1500㎡以下のもの	○	○	
	〃　1500㎡を超え、3000㎡以下のもの	○	○	
	〃　3000㎡を超えるもの	○	○	
ホテル、旅館		■	■	
風俗施設 遊戯施設	ボーリング場、スケート場、水泳場等	×	×	
	カラオケボックス等	×	×	
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券投票券発売所等	×	×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	■	■	
	キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等	■	■	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	■	■	
	大学、高等専門学校、専修学校等	■	■	
	図書館等	×	×	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	
	神社、寺院、教会等	×	○	
	病院	■	■	
	公衆浴場、診療所、保育所等	×	×	ただし、診療所、保育所等を除く
	老人ホーム、福祉ホーム等	×	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	×	○	
	自動車教習所	×	×	
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	○	○	
	建築物附属自動車車庫	○	○	※1 1団地の敷地内について別に制限
		※1	※1	
	倉庫業倉庫	○	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	○	原動機の制限あり
	危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場	○	○	原動機・作業内容の制限あり
	危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場	○	○	
	危険や環境を悪化させる恐れがやや多い工場	○	○	
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	
	自動車修理工場	○	○	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量　量が非常に少ない施設	○	○	
	〃　少ない施設	○	○	
	〃　やや多い施設	○	○	
	〃　多い施設	×	×	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ゴミ焼却場等		※2	※2	※2　都市計画区域内においては原則として都市計画決定が必要

注）本表は、建築基準法別表第二及び地区計画の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

②建築物の敷地の最低限度

（1）A地区およびB地区の建物の敷地の最低限度は2,０００㎡です。
ただし、土地区画整理法の規定により仮換地指定を受けた土地が最低面積を下回る土地については、その面積を最低限度とします。また、地区計画の決定告示日において最低面積を下回る土地については、その面積を最低限度とします。

（2）C地区の建物の敷地の最低限度は５００㎡です。
ただし、地区計画の決定告示日（Ｒ８．９．３０）において最低面積を下回る敷地については、その面積を最低限度とします。

【趣　旨】

良好な環境を維持するために、建築物の敷地面積について最低限度を設けます。

ゆとりあるまちなみをつくり、適正な事業活動を確保するため、宅地の細分化を制限しました。建築物の敷地を、最低限度を下回る面積に分割すると、建物が建てられなくなります。

③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、地区の外周境界線、道路境界線および隣地境界線までの距離は、以下のとおりとします。

（1）A地区およびB地区については、地区の外周境界線および道路境界線までの距離は５m以上、隣地境界線までの距離は２m以上とします。
ただし、仮換地指定を受けた土地が2,０００㎡未満の場合は各２m以上とします。

（2）C地区については、地区の外周境界線までの距離は５m以上、道路境界線および隣地境界線までの距離は１m以上とします。

※地区計画の決定告示日（Ｒ８．９．３０）において存する家屋等は適用除外となりますが、今後新築、増築等を行う場合は制限を受けます。

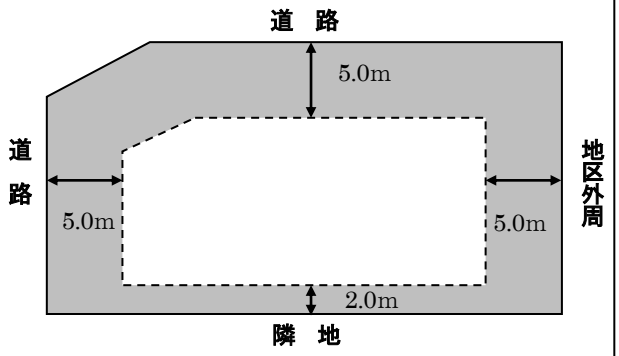
【趣　旨】

日照や通風、植樹スペースを確保して良好な環境の整備、まちなみをつくるために、建物を敷地境界線から一定の距離だけ後退させます。

C地区においては、緩和規定があります。

一般規定

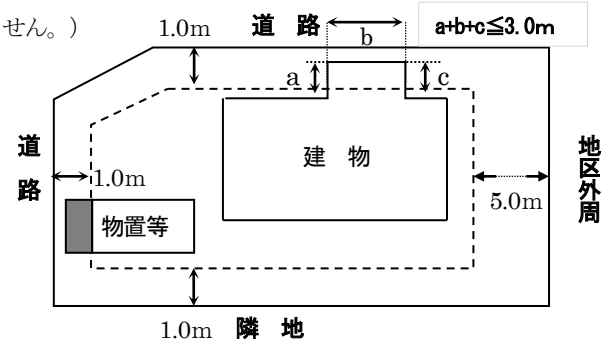
一般規定として、地区の外周境界線、道路境界から５m、隣地境界線から２mを例示します。



には建築できません。

緩和規定　（C地区のみ）

緩和規定として、壁面を後退することなく建築できる場合もあります。（開放性のある高さ３m以下の車庫は制限がありません。）



物置：　の軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5.0㎡以内

④ 建築物の高さの最高限度

Ｂ地区においては、建物の高さの最高限度は１０ｍです。

【趣　旨】

Ｂ地区東側には、住居系市街地が形成されているため、住環境に配慮し建物の高さについて最高限度を設けます。

⑤ 建築物等の形態又は意匠の制限

建築物及び工作物の色彩は、原色を避け、周辺環境と調和した落ち着いたものとします。また、屋外広告物は、次の各号に掲げるものに適合するものとします。

（1）自家用広告物に限ります。
（2）敷地内に設置し、路上へのはり出しは行なえません。
（3）道路に面する法面、法尻には設置できません。
（4）周囲の環境に調和し、美観・風致を良好に保つものとします。

【趣　旨】

周辺環境に調和し、落ち着いたまちなみ空間形成のため、建築物や工作物の色彩や屋外広告物について制限します。

また、屋外広告物を設置する場合は、屋外広告物法および栃木県屋外広告物条例により、市長の許可が必要となる場合があります。

⑥ かき又はさくの構造の制限

道路に面して、かき又はさく（門柱、門扉を除く）を設置する場合は、次のとおりです。

（1）まちに潤いを与える生け垣とします。

（2）まちに開放感を与える透視可能なフェンス等とします。基礎を設ける場合は、敷地地盤面から０.６m以下とします。

（3）C地区では、その他の構造として、道路面から高さ１.５m以下であって、道路境界から０.５m以上後退し、後退した部分について緑化を行なったものは建てることができます。

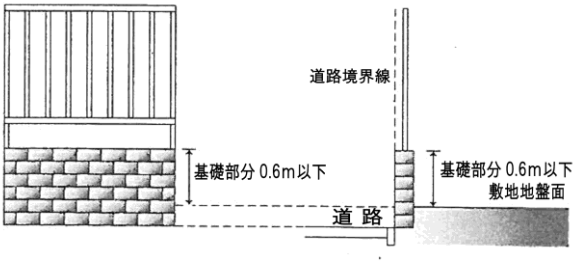
【趣　旨】

緑豊かなまちなみをつくるとともに、震災時の防災や景観を考え、かき又はさくの構造に制限を設けました。

《　生け垣　》



《　透視可能なフェンス　》



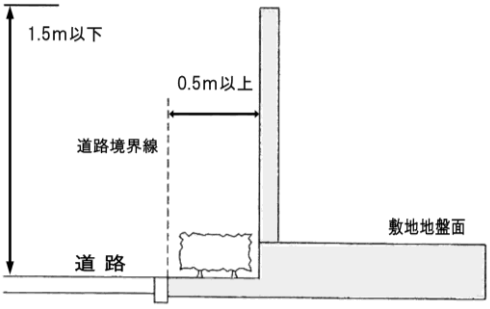
例外

以下のようなときは、石塀等とすることができます。

・道路から 0.5m以上後退させます。

・後退させた部分に緑化を行います。

・道路からの高さを 1.5m以下とします。



かき又はさくの構造イメージ図

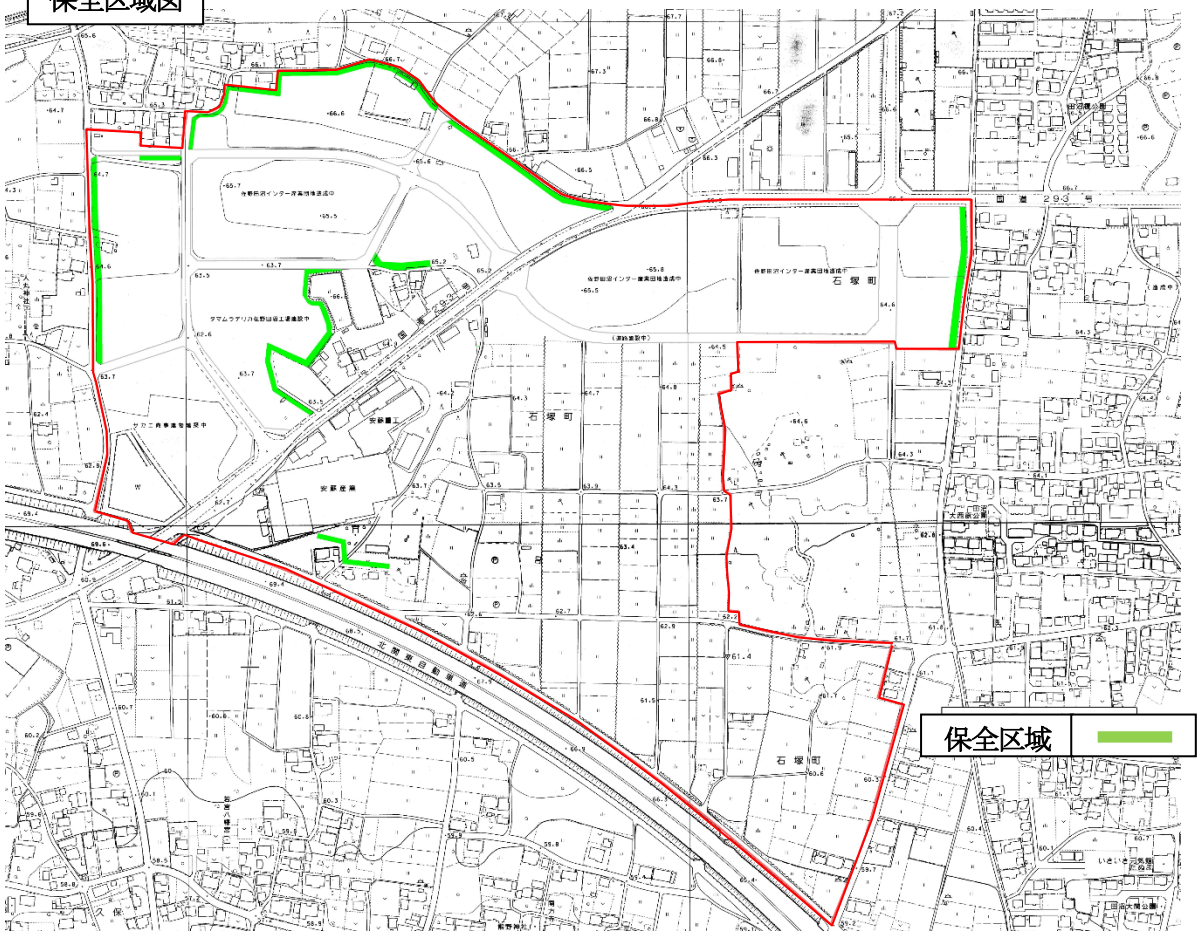
⑦ 良好な地区環境の確保に必要なものの保全を図るための制限

地区外周に隣接する住居系市街地および集落に接する部分に緩衝緑地を配置し、維持・保全します。

【趣　旨】

良好な環境を有する産業・業務地とするため、ゆとりある空間を確保するとともに、景観の向上に欠くことのできない緑地を配置し、また、それらを将来にわたり維持・保全していくことが必要不可欠であることから、制限を設けました。

保全区域図



佐野田沼インター周辺地区地区計画　計画書

都市計画佐野田沼インター周辺地区地区計画を次のように変更する。

名　　称		佐野田沼インター周辺地区地区計画
位　　置		佐野市戸奈良町及び石塚町の各一部
面　　積		約38．9ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、北関東自動車道佐野田沼インターチェンジから北西へ約1㎞の位置にあり、交通の便に恵まれており、広域交通網の利便性を活かし、運輸・物流や製造業などの産業振興拠点として位置付け、産業の誘導を図る地区である。 そこで、本地区計画においては、建築物等の規制・誘導及び緑化の推進により、将来にわたって産業用地として、良好な環境の維持・増進を図り、また周辺環境との調和を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	本地区は、広域交通網の利便性を活かし、運輸・物流や製造業などの産業振興拠点として位置づけます。 ①A 地区 広域交通網の利便性を活かした業種を立地するため街区規模や画地規模を考慮し産業団地を形成する。 ②B地区 地区東側に隣接する住居系市街地の環境に配慮した産業団地を形成する。 ③C地区 建築物等の規制・誘導により、将来にわたって産業用地として良好な環境の維持・増進を図る。
	地区施設の整備方針	土地区画整理事業により整備される産業団地内の道路、公園及び緑地等について、その機能の維持・保全を図る。
	建築物等の整備の方針	産業用地として良好な環境を形成するため、「建築物等の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の高さの最高限度」、「建築物等の形態又は意匠の制限」、「かき又はさくの構造の制限」、「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」を定める。
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区内の外周部には周辺環境との調和を図るため緩衝緑地を配置し、良好な環境を形成する。 また、敷地周辺の法面には建築物、工作物、屋外広告物を設置しないものとし、適切な維持管理を行って緑地機能を維持・保全する。

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称及び用途	A 地区・B地区 【工業地域】	C地区 【工業地域】
			面積	約32．7ha	約6．2ha
		建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1.建築基準法別表第2(る)項第 1 号から第 2 号に規定するもの 2.住宅 3.共同住宅、寄宿舎又は下宿 4.図書館、博物館その他これらに類するもの 5.老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの 6.老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 7.ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令（建築基準法施行令第 130 条の 6 の 2）で定めるものに供する建築物 8.店舗、飲食店（ただし、工場もしくは工場に付属する建物の一部で、本地区内で製造された製品等の販売を目的とし、これらの用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以下のものは除く。） 9.展示場、遊技場、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用途で政令（建築基準法施行令第 130 条 8 の 2）で定めるものに供する建築物 10.カラオケボックスその他これらに類するもの 11.神社、寺院、教会その他これらに類するもの 12.公衆浴場 13.自動車教習所 14.畜舎	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1.建築基準法別表第2(る)項第 1 号から第 2 号に規定するもの 2.長屋建ての住宅 3.共同住宅、寄宿舎又は下宿 4.図書館、博物館その他これらに類するもの 5.ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令（建築基準法施行令第 130 条の 6 の 2）で定めるものに供する建築物 6.店舗、飲食店に供する建築物で、これらの用途に供する部分の床面積が500㎡を超えるもの 7.展示場、遊技場、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用途で政令（建築基準法施行令第 130 条 8 の 2）で定めるものに供する建築物 8.カラオケボックスその他これらに類するもの 9.公衆浴場 10.自動車教習所 11.畜舎

		建築物等の敷地面積の最低限度	2，000㎡	500㎡
			ただし、次に該当する場合は、この限りではない。 (1) 土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）の規定により仮換地指定を受けた土地が最低面積を下回る敷地については、その面積を最低限度とする。 (2) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用する場合 (3) 地区計画の決定告示日において最低敷地面積を下回る場合は、その面積を最低限度とする。	ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。 (1) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用する場合 (2) 地区計画の決定告示日において最低敷地面積を下回る場合は、その面積を最低限度とする。
		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、本地区の外周境界線、道路境界線及び隣地境界線までの距離は、以下のとおりとします。	
			(1) 本地区の外周境界線から5．0m以上 (2) 道路境界線から5．0m以上 (3) 隣地境界線から2．0m以上 ただし、土地区画整理法の規定により仮換地指定を受けた土地が2，000㎡未満の場合は、(1)から(3)について、それぞれ2．0m以上とする。	(1) 本地区の外周境界線から5．0m以上 (2) 道路境界線から1．0m以上 (3) 隣地境界線から1．0m以上 ※地区計画の決定告示日において既存する建築物等の立地する敷地についてはこの限りではない。 ただし、地区計画の決定告示日後、新築、増築等を行う場合は、上記の制限を受けるものとする。 また、建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3．0m以下であるもの (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2．3m以下で、かつ、床面積の合計が5．0㎡以内であるもの (3) 高さ3．0m以下の車庫（ただし、平屋建ての開放性のあるものに限る。）

		建築物等の高さの最高限度	10m （B地区のみ）	
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物及び工作物の色彩は、原色を避け、周辺環境と調和した落ち着いたものとする。 また、屋外広告物は、次の各号に適合しなければならない。 (1)自家用広告物とする。 (2)敷地内に設置し、路上へのはり出しを行わない。 (3)道路に面する法面及び法尻に設置しない。 (4)周囲環境に調和し、美観・風致を良好に保つものとする。	
		かき又はさくの構造の制限	道路に面してかき又はさく(門柱、門扉を除く。)を設置する場合、その構造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0．6m以下のブロック及びコンクリート等の基礎部分の上に、透視可能なフェンス等を施したもの	道路に面してかき又はさく(門柱、門扉を除く。)を設置する場合、その構造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0．6m以下のブロック及びコンクリート等の基礎部分の上に、透視可能なフェンス等を施したもの (3)その他の構造で、境界部の道路面からの高さが1．5m以下であって、道路境界線から0．5m以上後退し、後退した部分について緑化を行ったもの
	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．良好な地区環境に支障を及ぼす土地の区画形質の変更を行ってはならないものとする。 2．建築物を設置する場合は、地区に隣接する家屋がある部分に緩衝緑地を配置し維持・保全する。 3．緩衝緑地の幅は、5m以上とする。(ただし、建築物の敷地が公園緑地に隣接する場合は、当該幅の1/2を限度として緩衝緑地の幅を減ずることができるものとする。) また、次の各号に掲げる場合の他は緑地以外の土地利用や工作物の設置を行ってはならない。 (1) 外灯、電柱を設置する場合 (2) その他公益上必要な場合	1．良好な地区環境に支障を及ぼす土地の区画形質の変更を行ってはならないものとする。 2．地区外周には緩衝緑地を配置し維持・保全する。 3．緩衝緑地の幅は、5m以上とする。 ただし、次の各号に掲げる場合の他は緑地以外の土地利用や工作物の設置を行ってはならない。 (1) 外灯、電柱を設置する場合 (2) その他公益上必要な場合 (3) 出入口を設置する場合（必要最小限の範囲内とする。）

「区域は計画図表示のとおり」

理　由

新規産業団地の整備にあたり、既存の産業団地及び周辺環境と調和した良好な工業系の土地利用を行うため、地区計画を変更する。