

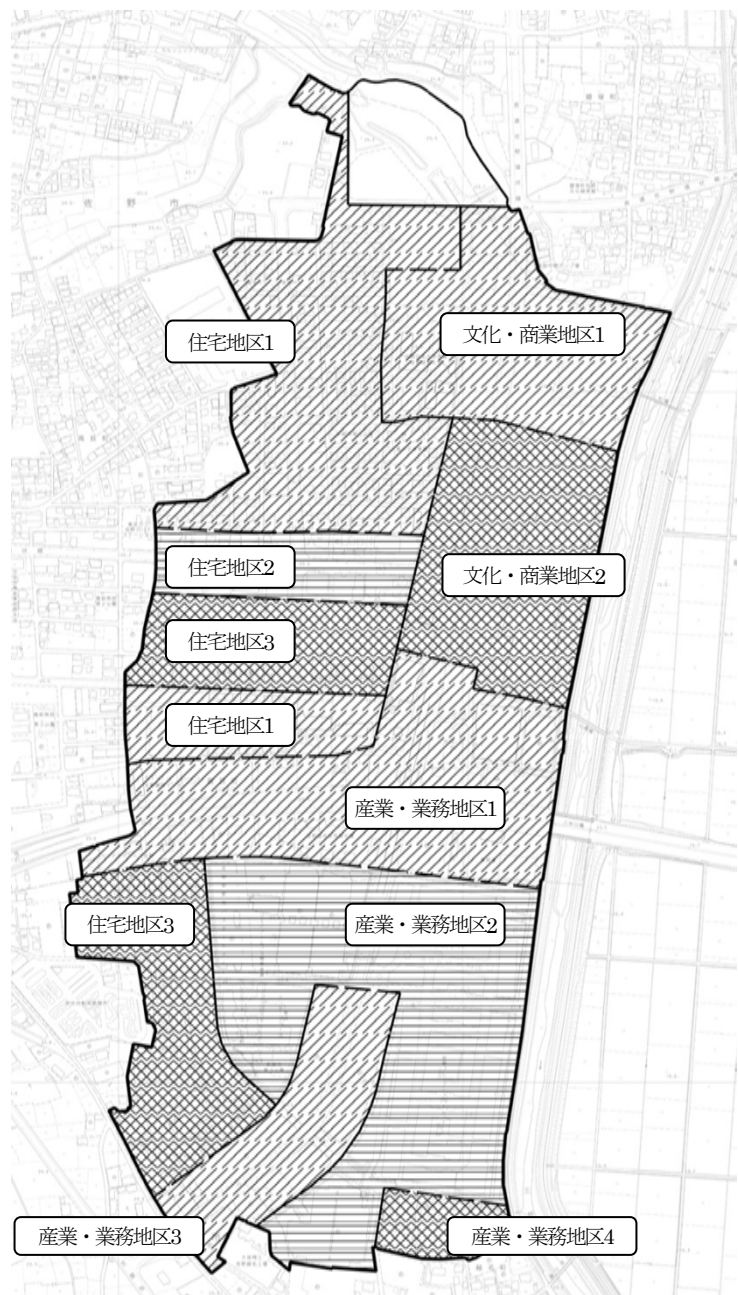
佐野新都市高萩・越名地区の地区計画

『佐野新都市高萩・越名地区』は、恵まれた交通条件を生かし、商業、教育、業務等の都市機能の導入に併せて、ゆとりと潤いのある良好な居住環境を兼ね備えた新都市を計画的かつ一体的に整備し、既存市街地の都市機能の補完と新たな地域連携の核づくりを目指し、平成14年3月に地区計画を定めました。

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、「住宅地区」、「文化・商業地区」及び「産業・業務地区」に区分し、それぞれ土地利用を誘導します。

公共施設については、土地区画整理事業により整備された地区内の道路、公園、緑地等について、その機能の維持・保全を図ります。

産・学・住を有する複合交流拠点である新都市としてふさわしいまちなみ形成のため、地区の特性に応じ、建築物等に関して用途、敷地規模、壁面後退、意匠・形態、かき・さくについて制限を定めました。



【地区計画区域】

① 建築物等の用途の制限

住宅地区においては、工場、畜舎、単独倉庫の建築はできません。
産業・業務地区2では、住宅は建築できません。
幹線沿道に面する一部の場所では、1階部分に住宅等の用途は建築できません。

【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

<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; margin-right: 5px;"></div> 建てられる用途 </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="background-color: #cccccc; width: 20px; height: 20px; margin-right: 5px;"></div> 建築基準法により規制される用途 </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: #cccccc; width: 20px; height: 20px; margin-right: 5px;"></div> 地区計画により規制される用途 </div> </div>	住宅地区1	住宅地区2	住宅地区3	文化商業1	文化商業2	産業業務1	産業業務2	産業業務3	産業業務4	備考 ①～③面積、階数等の制限	
	第一種中高層住居専	第一種住居	第一種低層住居	隣商業	準工業	準工業	準工業	準工業			
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	①	①	②	×	①	○	①大伏新町馬門線に面する1階部分は不可 ②国道50号に面する1階部分は不可	
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	○	○	○	①	①	②	×	①	○	非住宅部分の用途制限あり ①大伏新町馬門線に面する1階部分の住宅等は不可 ②国道50号に面する1階部分の住宅等は不可	
店舗等	①	②	×	②	○	○	○	○	○	①500㎡以下、2階以下、建築基準法上の用途制限あり ②3000㎡以下	
事務所等	×	①	×	①	○	○	○	○	○	①3000㎡以下	
ホテル、旅館	×	①	×	①	○	○	×	○	×	①3000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場等	×	①	×	①	○	○	○	○	①3000㎡以下	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	○	○	○	○		
	麻雀屋、ぱちんこ屋、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	○	○	×	○		
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	①	○	×	①	①客席200㎡未満	
	キャバレー、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	○	○	○	○	○	○	○	○		
	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	○	○	①	○	○	○	○	○	①600㎡以下	
自動車教習所	×	①	×	①	○	○	○	○	①3000㎡以下		
工場倉庫等	単独車庫(附属車庫を除く)	①	①	×	①	○	○	○	○	①300㎡以下、2階以下	
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	②	③	①	③	○	○	○	○	①600㎡以下、1階以下 ②3000㎡以下、2階以下 ③2階以下	
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	○	○	○	○		
	単独倉庫(附属倉庫を除く)	×	×	×	×	○	○	○	○		
	畜舎(15㎡を超えるもの)	×	×	×	×	×	×	×	×		
	パン屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	①	○	×	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり ①2階以下、自家販売に限定
	危険性や環境悪化のおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	×	○	○	①	①	
	危険性や環境悪化のおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	○	○	×	×	
	危険性や環境悪化のおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	○	○	×	×	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下
	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	×	×	×	×	×	○	○	①	①	作業場の面積 ①150㎡以下	
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	×	①	×	①	○	○	○	○		
	// 少ない施設	×	×	×	×	○	○	○	×		
	// やや多い施設	×	×	×	×	○	○	○	×		
	// 多い施設	×	×	×	×	×	×	○	×	①3000㎡以下	

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

住宅地区、産業・業務地区（2を除く）の最低限度は、165㎡です。
文化・商業地区、産業・業務地区2の最低限度は、500㎡です。

【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、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。

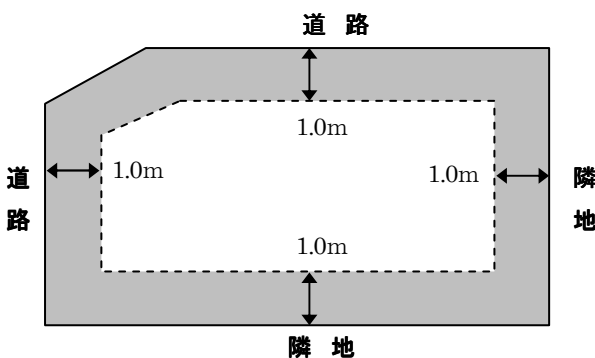
- (1) 住宅地区、文化・商業地区、産業・業務地区（2を除く）においては、1m以上とします。
- (2) 産業・業務地区2においては、道路境界線から5m以上、隣地境界線から2.5m以上とします。

【趣旨】

日照や通風、植樹スペースを確保して良好な住環境整備、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。
住宅地区においては緩和規定があります。

一般規定

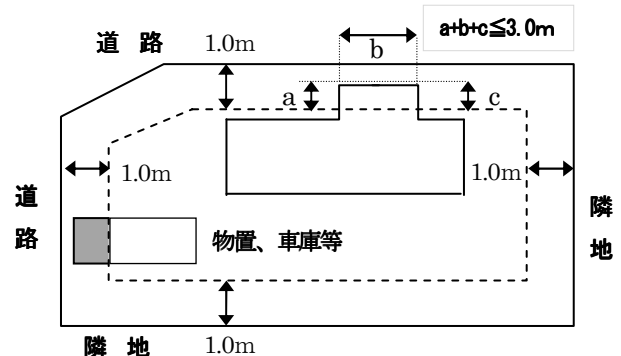
ここでは、道路及び隣地から1mのときを例に説明します。



■ には、建築できません。

緩和規定

このように、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。)



物置等：■ の軒の高さ2.3m以下かつ
 $S \leq 5.0 \text{ m}^2$

車庫：■ の高さ3.0m以下

壁面の位置のイメージ

④ 建築物等の形態又は意匠の制限

住宅地区、産業・業務地区では、建築物・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します。屋外広告物は自家用で、敷地内に設置を行い、周辺環境に調和するものとしします。

文化・商業地区は住宅地区と同様であり、かつ三轟山等周辺環境との調和を図るものとしします。

【趣旨】

各地区の特性に応じたまちなみ空間の形成のため、建築物や工作物の色彩や、屋外広告物について制限をします。また、周辺環境や自然環境にも配慮するものとしします。

また、屋外広告物を設置する場合は、屋外広告物法及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。

⑤ 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以下としします。
- (3) 住宅地区では、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ができます。

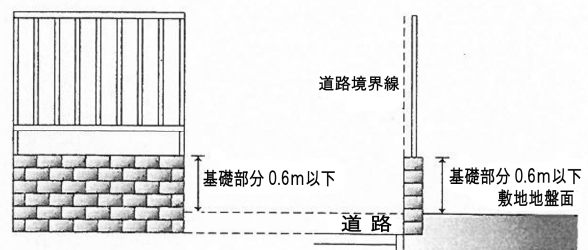
【趣旨】

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

《 生け垣 》



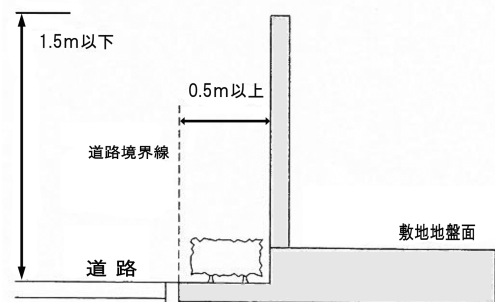
《 透視可能なフェンス 》



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以下としします。



かき又はさくの構造イメージ図

佐野新都市高萩・越名地区地区計画 計画書

都市計画佐野新都市高萩・越名地区地区計画を次のように変更する。

名称	佐野新都市高萩・越名地区地区計画	
位置	佐野市高萩町、越名町及び鑑塚町の各一部	
面積	約91.9ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	佐野新都市高萩・越名地区は、東北縦貫自動車道佐野・藤岡インターチェンジに近接した交通条件を生かし、商業、教育、業務等の都市機能の導入と併せて、ゆとりと潤いのある良好な居住環境を兼ね備えた新都市を計画的かつ一体的に整備し、既成市街地の都市機能の補完と新たな地域連携の核づくりを目指すものである。 このため、本地区での土地区画整理事業の事業効果の維持・増進を図ること及び、快適性に満ちた魅力ある都市空間を創出するために地区計画を定めるものである。
	土地利用の方針	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、「住宅地区」、「文化・商業地区」及び「産業・業務地区」に区分し、それぞれ以下の方針に基づき土地利用を誘導する。 1. 住宅地区 ① 住宅地区1 既存住宅や計画住宅から成る良好な住環境をもった住宅地の形成を図る。 ② 住宅地区2 都市計画道路高萩村上線の沿道利用を誘導しつつ住環境を保護する。 ③ 住宅地区3 既存住宅及び計画住宅から成る良好な住環境をもった低層住宅地の形成を図る。 2. 文化・商業地区 ① 文化・商業地区1 既存の短期大学を中心として、文化・学習機能をもった公的施設等の導入を図る。 ② 文化・商業地区2 広域交流の核の形成及び地域とその周辺住民の日常生活の利便の増進を図るため、商業・業務施設の導入を図る。 3. 産業・業務地区 ① 産業・業務地区1 国道50号の沿道利用を促進するためサービス施設の立地を図る。 ② 産業・業務地区2 将来性が高く集客性のある産業・業務施設の計画的な立地を図る。 ③ 産業・業務地区3 都市計画道路犬伏新町馬門線の沿道利用を促進するため産業・業務施設の立地を図る。 ④ 産業・業務地区4 地区外既存集落と隣接することから、住宅及びこれと共存可能な産業・業務施設の導入を図る。
	地区施設の整備の方針	土地区画整理事業により整備される地区内の道路・公園・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・学・住を有する複合交流拠点である新都市としてふさわしいまちなみ形成のため、地区の特性に応じ、建築物等に関して次の制限を定める。 1. 住宅地区 ゆとりと潤いのある住宅地の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、かき・さくの構造の制限等を行う。また、沿道利用を図る地域については、居住環境保護のため建築物等の用途の制限を設ける。 2. 文化・商業地区 魅力ある商業・業務地の形成を図るため、建築物等の用途の制限を行う。また、建築物の意匠・形態、屋外広告物等について、周辺自然景観との調和が図られるよう規制・誘導する。 3. 産業・業務地区 利便性の高い産業・業務地の形成を図るため、建築物等の用途の制限を行う。また、大規模な施設が立地する地区については、壁面の位置の制限を行い、安全でゆとりある産業・業務地区の形成を図る。

佐野市地区計画の手引き
【佐野新都市高萩・越名地区】

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	住宅地区1	住宅地区2	住宅地区3	文化・商業地区1	文化・商業地区2
		名称 面積	16.3ha	3.7ha	12.0ha	9.2ha	9.3ha
	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(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)別表第2(に)項第2号及び第6号に掲げるもの (2) 倉庫(ただし、主たる建築物に附属するものを除く。)	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 都市計画道路3・4・204号大伏新町馬門線に面する1階部分を、法別表第2(い)項第1号及び第3号に掲げる用途に供するもの (2) 法別表第2(に)項第2号及び第6号に掲げるもの (3) 倉庫(ただし、主たる建築物に附属するものを除く。)	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 都市計画道路3・4・204号大伏新町馬門線に面する1階部分を、法別表第2(い)項第1号及び第3号に掲げる用途に供するもの (2) 法別表第2(に)項第2号及び第6号に掲げるもの (3) 倉庫(ただし、主たる建築物に附属するものを除く。)	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 都市計画道路3・4・204号大伏新町馬門線に面する1階部分を、法別表第2(い)項第1号及び第3号に掲げる用途に供するもの (2) 法別表第2(に)項第2号及び第6号に掲げるもの (3) 法別表第2(へ)項第5号に掲げるもの (4) 倉庫(ただし、主たる建築物に附属するものを除く。)	
	建築物の敷地面積の最低限度		165平方メートル			500平方メートル	
	壁面の位置の制限		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) 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)の規定に基づく仮換地の指定を受けた土地で、その全部を一の敷地として使用する場合。ただし、隣接して所有権その他の権利を有する土地がある場合は、それらの合計が当該地区の規定に適合しないものに限る。			建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線及び隣地境界線までの距離は1.0メートル以上とする。	
	建築物等の形態又は意匠の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線及び隣地境界線までの距離は1.0メートル以上とする。(なお、敷地面積が165平方メートル未満の宅地については、隣地境界線までの距離を0.5メートル以上とする。) ただし、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3.0メートル以下であるもの (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5.0平方メートル以内であるもの (3) 高さ3.0メートル以下の車庫(ただし、平屋建ての開放性のあるものに限る。)			建築物及び工作物の形態又は意匠は、周辺自然環境との調和及び幹線道路からの周辺自然景観への眺望に配慮したものとする。 また、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。 なお、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) 周辺環境に調和した色彩とする。	
	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0.6メートル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1.5メートル以下であって、道路境界線から0.5メートル以上後退し、後退した部分について緑化を行ったもの			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0.6メートル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	

佐野市地区計画の手引き
【佐野新都市高萩・越名地区】

地区の区分	名称	産業・業務地区1	産業・業務地区2	産業・業務地区3	産業・業務地区4
	面積	13.3ha	17.8ha	5.5ha	1.6ha
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) 都市計画道路3・3・1号新50号線に面する1階部分を、法別表第2(イ)項第1号及び第3号に掲げる用途に供するもの (2) 法別表第2(ニ)項第6号に掲げるもの	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 法別表第2(ニ)項第6号に掲げるもの (2) 法別表第2(ワ)項第2号から第4号及び第8号に掲げるもの	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 都市計画道路3・4・204号犬伏新町馬門線に面する1階部分を、法別表第2(イ)項第1号及び第3号に掲げる用途に供するもの (2) 法別表第2(ニ)項第6号に掲げるもの	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 法別表第2(ニ)項第6号に掲げるもの (2) 法別表第2(ホ)項第2号に掲げるもの (3) 法別表第2(ト)項第2号から第4号に掲げるもの (4) 法別表第2(ヌ)項第3号に掲げるもの (5) 法別表第2(ル)項第1号に掲げるもの	
建築物の敷地面積の最低限度	165平方メートル	500平方メートル	165平方メートル		
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、道路境界線及び隣地境界線までの距離は1.0メートル以上とする。 ただし、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3.0メートル以下であるもの (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5.0平方メートル以内であるもの (3) 高さ3.0メートル以下の車庫（ただし、平屋建ての開放性のあるものに限る。）	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線までの距離は5.0メートル以上とし、隣地境界線までの距離は2.5メートル以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線及び隣地境界線までの距離は1.0メートル以上とする。 ただし、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3.0メートル以下であるもの (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5.0平方メートル以内であるもの (3) 高さ3.0メートル以下の車庫（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) 周辺環境に調和した色彩とする。				
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0.6メートル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0.6メートル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1.5メートル以下であって、道路境界線から0.5メートル以上後退し、後退した部分について緑化を行ったもの。ただし、都市計画道路3・4・204号犬伏新町馬門線に面する部分を除く。	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0.6メートル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1.5メートル以下であって、道路境界線から0.5メートル以上後退し、後退した部分について緑化を行ったもの		

「区域及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり」

理由 建築基準法の改正により、同法別表第2に項ずれが生じるため、項番号を引用する地区計画について本案のように修正し、変更するものである。