

佐野新都市西浦・黒袴地区の地区計画

『佐野新都市西浦・黒袴地区』は、恵まれた交通条件を生かし、産業・業務拠点として整備が進められている地区です。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、周辺環境とも調和を図っていくことを、目標としています。

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」及び「B地区」では、産業・業務用地としての継続的な土地利用を図っていきます。

「C地区」では、北側に隣接する住居系市街地の環境に配慮しながら、産業・業務用地としての土地利用を図っていきます。



【地区計画区域】

①建築物等の用途の制限

A地区は工業専用地域による用途制限のとおり。

B地区では、共同住宅、寄宿舍、店舗等の建築はできません。

C地区では、B地区の制限に加えて、環境を悪化させる恐れが多い工場や、規模の大きい工場の建築はできません。

【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。

②建築物の敷地の最低限度

B地区及びC地区の最低限度は500㎡です。（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敷地及び地区計画の決定告示日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、道路境界線及び隣地境界線までの距離は、以下のとおりとします。

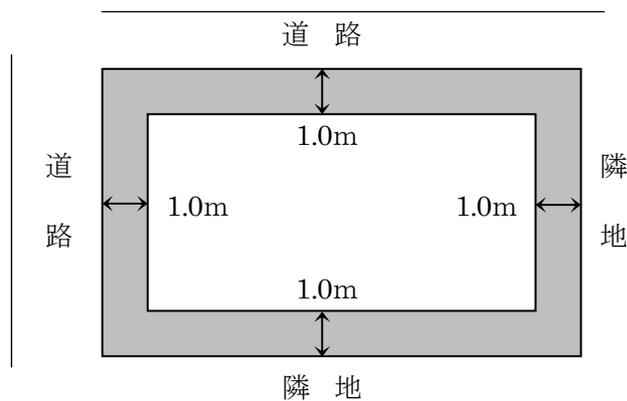
- (1) A地区及びB地区については、地区の外周境界線及び道路境界線までの距離は5m以上、隣地境界線までの距離は2.5m以上とします。
- (2) C地区については、地区の外周境界線、道路境界線及び隣地境界線までの距離は2.5m以上とします。ただし、敷地面積が1,000㎡を下回る場合はそれぞれ1.0m以上とします。

【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

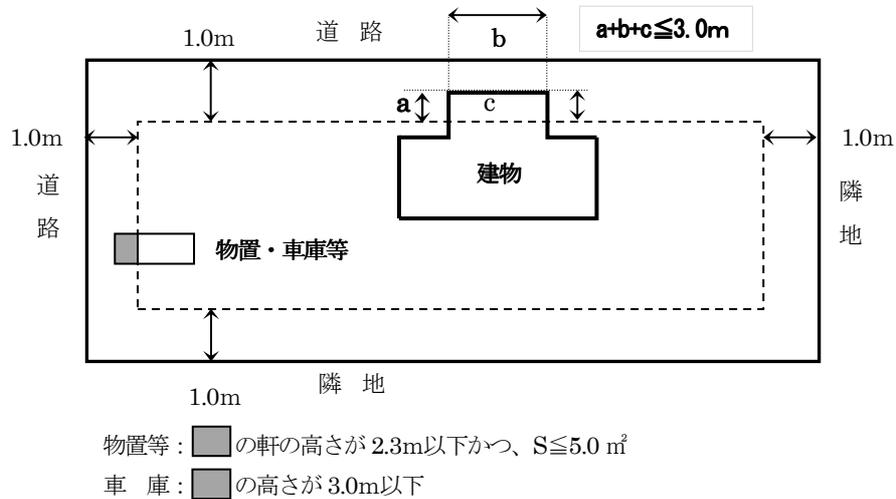
ここでは、道路及び隣地から1mのときを例に説明します。



 の部分には、建築することができません。

緩和規定

C地区においては、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。)



④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します。また、屋外広告物は、次の各号に適合しなければなりません。

- (1) 自家用広告物とします。
- (2) 敷地内に設置し、路上へのはり出しはできません。
- (3) 道路に面する法面及び法尻に設置できません。
- (4) 周辺環境に調和し、美観・風致を良好に保つものとしします。

【趣旨】

周辺環境に調和し、落ち着い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、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。

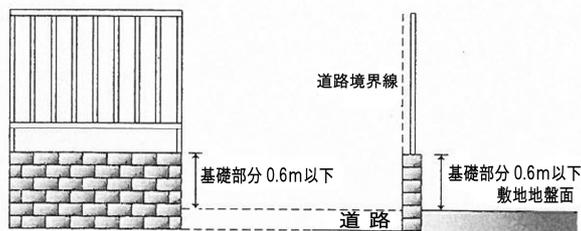
【趣旨】

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す。

《 生け垣 》



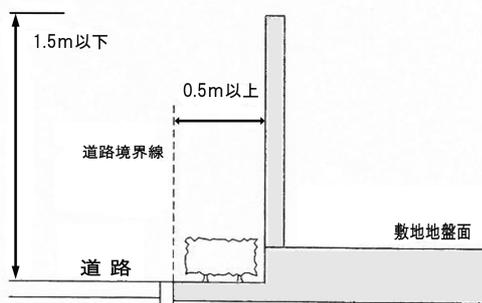
《 透視可能なフェンス 》



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

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

緩衝緑地を配置し、維持・保全します。

A地区及びB地区の位置は「保全区域図」参照。

C地区は境界から2.5m以上とします。ただし、敷地面積が1,000㎡を下回る場合を除きます。また、建築物の敷地が公園・緑地に隣接する場合は当該幅を、水路に隣接する場合は、当該幅の1/2を限度として緩衝緑地の幅を減らすことができます。

【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、「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」を設けます。

佐野新都市西浦・黒袴地区地区計画 計画書

都市計画佐野新都市西浦・黒袴地区地区計画を次のように変更する。

名 称	佐野新都市西浦・黒袴地区地区計画	
位 置	佐野市西浦町及び黒袴町の各一部	
面 積	約26.9ha	
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、東北縦貫自動車道佐野藤岡インターチェンジから北へ約1km、市東部に位置する三轟山に近接した場所に位置し、佐野新都市開発整備事業等により、優れた交通条件と自然に囲まれた産業・業務拠点としての整備が進められている地区である。</p> <p>本地区計画を策定することにより、周辺環境との調和を図りながら、産業・業務用地としての良好な環境を形成し、将来にわたり維持、保全することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>地区の利便性向上を図るとともに、地区内の緑化を推進し、周辺環境と調和のとれた良好な産業・業務用地としての土地利用を図る。</p> <p>A地区及びB地区は、産業・業務用地としての継続的な土地利用を図る。</p> <p>C地区は、北側に隣接する住居系市街地の環境に配慮しながら、産業・業務用地としての継続的な土地利用を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	佐野新都市開発整備事業等により整備される地区内の道路、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	<p>ゆとりと潤いのある良好な産業・業務地を形成するため、「壁面の位置の制限」、「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。</p> <p>さらに、周辺環境と調和が図られるよう、「建築物等の用途の制限」、「建築物の敷地の最低限度」、「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」を定める。</p>
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>周辺環境との調和を図るため緩衝緑地を配置し、幹線道路沿道には緑化等を行って、良好な環境を形成する。</p> <p>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。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	A地区 【工業専用地域】	B地区 【工業地域】	C地区 【工業地域】
		名称及び用途 面積	約21.4ha	約3.4ha	約2.1ha
		建築物等の用途の制限		<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築基準法(昭和25年法律第201号)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. 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用途で政令(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)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、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条の8の2)で定めるものに供する建築物 9. 住宅で店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの 	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築基準法別表第2(と)項第3号から第4号に規定するもの 2. 建築基準法別表第2(ぬ)項に規定するもの 3. 長屋建ての住宅 4. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 5. 図書館、博物館その他これらに類するもの 6. 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの 7. 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 8. ボーリング場、スケート場、水泳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条の6の2)で定めるものに供する建築物 9. 店舗、飲食店、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条の8の2)で定めるものに供する建築物 10. 住宅で店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの

佐野市地区計画の手引き
【佐野新都市西浦・黒袴地区】

		<p>10. カラオケボックスその他これらに類するもの</p> <p>11. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>12. 公衆浴場</p> <p>13. 自動車教習所</p> <p>14. 畜舎</p> <p>15. 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)に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理業の用に供する建築物又は工作物</p>	<p>11. カラオケボックスその他これらに類するもの</p> <p>12. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>13. 公衆浴場</p> <p>14. 自動車教習所</p> <p>15. 畜舎</p> <p>16. 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)に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理業の用に供する建築物又は工作物</p>
	建築物等の敷地面積の最低限度	500㎡	
		<p>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。</p> <p>(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</p> <p>(2) 地区計画の決定告示日において、現に建物の存する敷地で最低敷地面積を下回る場合</p> <p>(3) 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の指定を受けた土地の敷地面積が500㎡未満の場合</p>	
	壁面の位置の制限	<p>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。</p> <p>(1) 本地区の外周境界線から5.0m以上</p> <p>(2) 道路境界線から5.0m以上</p> <p>(3) 隣地境界線から2.5m以上</p>	
			<p>本地区の外周境界線、道路境界線及び隣地境界線から2.5m以上</p> <p>ただし、敷地面積が1,000㎡を下回る場合は1.0m以上とする。</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高</p>

			<p>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</p> <p>(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。）</p>
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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。</p> <p>また、屋外広告物は、次の各号に適合しなければならない。</p> <p>(1)自家用広告物とする。</p> <p>(2)敷地内に設置し、路上へのはり出しを行わない。</p> <p>(3)道路に面する法面及び法尻に設置しない。</p> <p>(4)周辺環境に調和し、美観・風致を良好に保つものとする。</p>		
かき又はさくの構造の制限	<p>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、法面又は法尻以外に設置するものとし、その構造は次の各号のいずれかに適合したものとする。</p> <p>(1)生け垣</p> <p>(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</p>	<p>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、法面又は法尻以外に設置するものとし、その構造は次の各号のいずれかに適合したものとする。</p> <p>(1)生け垣</p> <p>(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</p> <p>(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</p>	

<p>土地の利用に関する事項</p>	<p>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>	<p>緩衝緑地を配置し維持、保全する。(配置は保全区域図表示のとおり。)</p> <p>都市計画道路3・4・211号関川燈塚線の沿道は、緑化等を行って良好な環境を維持、保全する。</p> <p>敷地内の法面は、適切な維持管理を行って緑地機能を維持、保全する。(配置は保全区域図表示のとおり。)</p> <p>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。</p> <p>(1)敷地に出入口を設置する場合(必要最小限の範囲内とする。)</p> <p>(2)外灯、電柱を設置する場合</p> <p>(3)その他公益上必要な場合</p>	<p>緩衝緑地を配置し維持、保全する。</p> <p>緩衝緑地の幅は、境界線から、2.5m以上とする。ただし、敷地面積1,000㎡未満での土地利用を除く。(建築物の敷地が公園・緑地に隣接する場合は当該幅を、水路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。)</p> <p>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。</p> <p>(1)敷地に出入口を設置する場合(必要最小限の範囲内とする。)</p> <p>(2)外灯、電柱を設置する場合</p> <p>(3)その他公益上必要な場合</p>
--------------------	------------------------------------	--	--

「区域、地区の区分、保全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。