

佐倉都市計画地区計画の変更（佐倉市決定）（案）

都市計画ちばりサーチパーク佐倉地区地区計画を次のように変更する

平成 年 月 日 告示

名 称	ちばりサーチパーク佐倉地区 地区計画
位 置	千葉県佐倉市西御門の一部の区域
面 積	約 47.3ha
地区計画の目標	<p>本地区は J R 総武本線佐倉駅の南方約 8 k m に位置し、緑豊かな自然環境の中、研究・研修施設及びこれらに付帯する製造施設による土地利用が図られている。本地区は産業拠点として位置づけられており、企業用地としての一層の機能集積が求められていることから、適切な土地利用の誘導を図る必要がある。</p> <p>このため、本地区計画は、隣接する千葉都市計画区域における「ちばりサーチパーク千葉地区地区計画」との一体的な運用により、周辺環境と調和した土地利用を誘導するとともに、良好な研究開発環境等の創出と保全を図ることを目的とする。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>土地利用に関する方針</p> <p>周辺環境と調和した研究・研修施設、環境負荷の少ない製造施設、及び物流施設等を配置することにより、企業用地としての一層の機能集積を図る。各地区においては特に以下の方針を踏まえた施設配置を誘導する。</p> <p>(1) A 地区は、首都圏、成田空港からのアクセス性を活かし、加工型ものづくり関連産業や、食品関連産業等の製造施設、及び物流施設等を配置し、生産性、効率性に優れた事業環境を創出する。</p> <p>(2) B 地区は、ゴルフ場に隣接した緑豊かな自然環境を活用し、宿泊滞在機能や、レクリエーション機能を持つ研修施設、研究開発機能を持つ製造施設、及び物流施設等を配置し、創造性に富んだ良好な研究・開発環境を創出する。</p>
	<p>公共施設の整備及び保全に関する方針</p> <p>開発行為により整備された道路、公園、緑地等の機能が損なわれないように維持・保全を図るとともに、隣接する農地等周辺環境との緩衝帯となる自然緑地の保全を図る。</p>
	<p>建築物その他の工作物の整備の方針</p> <p>周辺環境と調和した、研究・研修施設及び製造施設の立地を図るため、建築物等に関する事項を次のとおり定める。</p> <p>(1)建築物等の用途の制限 (2)建築物の容積率の最高限度 (3)建築物の建蔽率の最高限度 (4)建築物の敷地面積の最低限度 (5)壁面の位置の制限 (6)建築物の高さの最高限度 (7)建築物の形態又は意匠の制限 (8)垣又はさくの構造の制限</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	緑地	1号緑地：面積 約 1.2ha		
		公園	1号公園：面積 約 1.7ha		
	地区の区分	名称	A地区	B地区	
		面積	約 39.5ha	約 7.8ha	
	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> <ol style="list-style-type: none"> 1 事務所 2 工場(建築基準法別表第 2(る)項第 1 号に掲げるものを除く) 3 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するものの施設であって研修を目的とするもの 4 集会場(葬儀を行うものを除く) 5 前各号の建築物に附属するもので次に掲げるもの <ol style="list-style-type: none"> 5-1 店舗、飲食店その他これらに類するものうち建築基準法施行令第 130 条の 5 の 3 各号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が 500 ㎡以内のもの (3 階以上の部分をその用途に供するものを除く) 5-2 保育所 5-3 診療所 5-4 水泳場 5-5 自動車車庫(建築基準法別表第 2(へ)項第 4 号に掲げるものを除く) 5-6 畜舎 5-7 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建築基準法別表第 2(る)項第 2 号に掲げるものを除く) 6 倉庫 (建築基準法別表第 2(る)項第 2 号に掲げるものを除く) 7 前号の建築物に附属するもので次に掲げるもの <ol style="list-style-type: none"> 7-1 店舗、飲食店その他これらに類するものうち建築基準法施行令第 130 条の 5 の 3 各号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が 500 ㎡以内のもの (3 階以上の部分をその用途に供するものを除く) 7-2 保育所 7-3 診療所 7-4 自動車車庫(建築基準法別表第 2(へ)項第 4 号に掲げるものを除く) 7-5 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建築基準法別表第 2(る)項第 2 号に掲げるものを除く) 8 調査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 4 で定める公益上必要な建築物(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を除く) 9 公益上必要な建築物で建築基準法施行令第 130 条の 5 の 4 に定めるもの 10 前 2 号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第 130 条の 5 の 5 各号に掲げるものを除く) 	<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> <ol style="list-style-type: none"> 1 事務所 2 工場(建築基準法別表第 2(る)項第 1 号に掲げるものを除く) 3 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するものの施設であって研修を目的とするもの 4 集会場(葬儀を行うものを除く) 5 前各号の建築物に附属するもので次に掲げるもの <ol style="list-style-type: none"> 5-1 寄宿舎 5-2 店舗、飲食店その他これらに類するものうち建築基準法施行令第 130 条の 5 の 3 各号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が 500 ㎡以内のもの (3 階以上の部分をその用途に供するものを除く) 5-3 保育所 5-4 診療所 5-5 ホテル又は旅館(研修の為に宿泊を目的とするものに限る) 5-6 水泳場 5-7 自動車車庫(建築基準法別表第 2(へ)項第 4 号に掲げるものを除く) 5-8 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建築基準法別表第 2(る)項第 2 号に掲げるものを除く) 6 倉庫(建築基準法別表第 2(る)項第 2 号に掲げるものを除く) 7 前号の建築物に附属するもので次に掲げるもの <ol style="list-style-type: none"> 7-1 寄宿舎 7-2 店舗、飲食店その他これらに類するものうち建築基準法施行令第 130 条の 5 の 3 各号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が 500 ㎡以内のもの (3 階以上の部分をその用途に供するものを除く) 7-3 保育所 7-4 診療所 7-5 ホテル又は旅館(研修の為に宿泊を目的とするものに限る) 7-6 自動車車庫(建築基準法別表第 2(へ)項第 4 号に掲げるものを除く) 7-7 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建築基準法別表第 2(る)項第 2 号に掲げるものを除く) 8 調査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 4 で定める公益上必要な建築物(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を除く) 		

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	A地区	B地区
				9 公益上必要な建築物で建築基準法施行令第130条の5の4に定めるもの 10 前2号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5の5各号に掲げるものを除く)
		建築物の容積率の最高限度	20/10	
		建築物の建蔽率の最高限度	6/10 (建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては、7/10)	
		建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡ ただし、市長が公共公益上やむを得ないと認めたものは、この限りではない。	
		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までの距離は5m以上、歩行者専用道路境界線及び隣地境界線までの距離は1m以上とする。 ただし、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及びこれらに附属する建築物はこの限りではない。	
		建築物の高さの最高限度	31m	
		建築物の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、周辺の環境と調和した落ち着いた色調とする。	
		垣又はさくの構造の制限	垣又はさく(門柱又は門扉を除く。)の構造は、生垣又は透視可能なフェンスその他これらに類する構造とする。 ただし、部分的に設けるもので周辺の美観を損なわない構造仕様のものはこの限りではない。	

「区域、地区施設の配置については、計画図表示のとおり」

理由

「都市緑地法等の一部を改正する法律」において都市計画法及び建築基準法の一部が改正されたことに対応するため、地区計画を変更する。