

佐倉都市計画地区計画の決定（佐倉市決定）

(案)

都市計画木野子地区地区計画を次のように決定する。

名 称	木野子地区地区計画	
位 置	佐倉市宮本字七々上り、字六拾部、 木野子字表上谷津、字下ノ作、字向山、字カノイ、字台畑、 神門字房下、字親父ノ沢、字道乗谷津、 高崎字新山の各一部の区域	
面 積	約 18 ha	
地区計画の目標	<p>計画地は佐倉インターチェンジから約1km圏内の位置であり、幹線道路（国道51号）の沿道であるが大規模な未利用地となっている。佐倉市都市マスタープランでは、将来像として「都市と農村が共生するまち」としており、佐倉インターチェンジ周辺は産業機能を集積する拠点を目指しています。このため、周辺環境に配慮しつつ、企業用地としての土地活用実現を目標とする。</p>	
土地利用に関する方針	<p>データセンター用地としての土地利用を原則とし、沿道サービスの商業系施設の展開も将来的に対応可能なものとする。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	公共施設の整備及び保全に関する方針	<p>開発行為に伴い、本地区内の道路、緑地等の公共施設を計画的に整備し、これらの機能が損なわれないよう維持・保全を図る。</p> <p>(1) 道路の整備方針 地区内の道路は幅員20mの都市計画道路及び幅員12m・9mの開発道路を整備し、利便性及び安全性の向上を図る。</p> <p>(2) 準用河川南部川の整備方針 地区内の準用河川南部川を暗渠化する事により有効な土地利用を図る。</p> <p>(3) 学校用地の整備方針 地区内の学校用地を造成する事により有効な土地利用を図る。</p> <p>(4) 緑地の整備方針 周辺自然環境と調和を図りながら地区周縁部等に約2haの面積を有する緑地を配置する。</p> <p>(5) 組合送水管の整備方針 既設道路に敷設されている径800mmの組合送水管について新設する開発道路に布設替えし更新を図る。</p>

		建築物その他の工作物の整備の方針		<p>周辺環境と調和した産業関連施設の計画的な誘導を図るため、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) かき又はさくの構造の制限</p>		
		その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針		<p>山林を切り開く立地になりますが現存する自然の緑地の保全を図るものとして計画地内には事業用地部分を除く範囲には積極的に緑地を残す計画とします。</p>		
		地区施設の配置及び規模		都市計画道路：幅員20m 延長約389m		
				開発道路：幅員12m 9m 延長約1166m		
				調整池：約0.9ha 緑地：約1.9ha 学校用地：約0.5ha		
				配置は計画図表示のとおり		
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	北部地区	南部地区	学校隣接地区	
		地区の面積	4.8ha	12.0ha	1.2ha	
	建築物等のに関する事項	建築物の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 店舗・事務所・倉庫・診療所・駐車場  (2) その他データセンターの用に供する建築物  (3) 危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場及び、火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が多い施設に該当するもので、データセンターの用に供するものあるいは附属する建築物  (4) 前各号の建築物に附属、または必要になる発電所、変電所、浄化槽等の電力供給や給排水に係る施設</p> <p>ただし、上記の(1)から(4)に該当する場合においても建物用途が単体で「工場」となるものは除外する。</p>		<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 店舗・事務所・倉庫・診療所・駐車場  (2) その他データセンターの用に供する建築物  (5) 学校に関連する施設等、市が必要と認める建築物</p>	
		建築物の容積率の最高限度	20/10			
		建築物の建ぺい率の最高限度	6/10			

建築物の敷地面積の最低限度		<p>3,000㎡</p> <p>ただし、次のいずれかに該当するものについては適用しない。</p> <p>1 「建築物の用途の制限」の「(4) 前各号の建築物に附属、または必要になる発電所、変電所、浄化槽等の電力供給や給排水に係る施設」及び「(5) 学校に関連する施設等、市が必要と認める建築物」となるもの</p> <p>2 公益上必要な建築物であって市長がやむを得ないと認めたもの</p>		
壁面の位置の制限		<p>建築物の外壁又はこれに変わる柱の面から道路境界線までの距離は4m以上とし、隣地境界線までの距離は2m以上とする。</p>		
建築物等の高さの最高限度		建築物の高さの限度は地盤面から31m以下とする。(最高高さの塔屋等に関する緩和は建築基準法に準ずる)	建築物の高さの限度は地盤面から50m以下とする。(最高高さの塔屋等に関する緩和は建築基準法に準ずる)	建築物の高さの限度は地盤面から31m以下とする。(最高高さの塔屋等に関する緩和は建築基準法に準ずる)
建築物等の形態又は意匠の制限		<p>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、周辺環境の景観を損ねないものとする。</p>		
かき又はさくの構造の制限		<p>ブロック塀は禁止とし、安全上に支障ない構造のフェンス等によるものとする</p>		
土地の利用に関する事項	緑地の確保に関する制限	<p>1 良好な自然環境の確保に必要な地区計画区域内に計画的に配置された樹林地は緑地として保全しなければならない。</p> <p>2 緑地を保全する区域内では、建築物の建築や工作物の設置をしてはならない。ただし防災上、保全等のために関わるもの又は公益上やむを得ない場合はこの限りでない。</p>		
備考				