

佐倉都市計画地区計画の決定（佐倉市決定）

都市計画高崎地区地区計画を次のように決定する

平成 年 月 日告示

名 称	高崎地区地区計画
位 置	佐倉市高崎字米粕、字小谷津、字松ヶ下、木野子字表下谷津の各一部の区域
面 積	約 20.2ha
地区計画の目標	<p>本地区は、佐倉市と成田国際空港、県都千葉市、東京都心部とを結ぶ当市の玄関口といえる東関東自動車道佐倉インターチェンジの北東約 1km に位置し、また国道 51 号線の沿道に位置する区域であり、交通利便性が非常に高い地区である。</p> <p>さらには、佐倉インターチェンジインターの周辺には、複数の工業団地が位置しており、これらとの連携性も含め、産業誘導拠点として高い土地利用の可能性を有していることから、今後、本市の産業集積ゾーンの役割を担う地区でもある。また、周辺は田園風景が広がる自然豊かな地区でもあることから、周辺地区と工業地との調和を図りながら、工場や流通業務施設等を誘導し、産業振興拠点として整備を図るものである。</p> <p>このため、本地区計画を策定することにより、良好な周辺環境と調和した産業団地を形成し、将来にわたって適切に維持・保全していくとともに、産業関連施設の計画的な誘導を図ることで、本市の産業の発展や地域雇用の場の創出を図ることを目標とする。</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>本地区は、東関東自動車道佐倉インターチェンジより北東約 1km に位置し、また国道 51 号の沿道に位置するという交通利便性を活かした工場や流通業務施設等を誘導し、周辺の自然環境、田園風景と調和した良好な産業振興拠点としての土地利用を図る。</p> <p>(1)工場物流施設地区は、交通利便性を活かした工場や流通業務施設等を配置し、生産性・効率性に優れた事業環境を創出する。</p> <p>(2)沿道施設地区は、東関東自動車道佐倉インターチェンジとの接続性や国道 51 号の広域交通の特性を活かした流通業務施設、沿道施設、観光振興施設等を配置し、生産性、効率性に優れた事業環境の創出及び利便の増進を図る。</p> <p>(3)沿道施設・工場物流地区は、広域交通の特性や交通利便性を活かした工場や流通業務施設、沿道施設、観光振興施設等を配置し、利便の増進及び生産性や効率性に優れた事業環境の創出を図る。</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、本地区内に道路、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 12m 以上の区画道路を適切に配置し、利便性及び安全性の向上を図る。</p> <p>(2)緑地の整備方針 周辺自然環境と調和を図りながら、緑豊かで潤いのある事業環境を形成するため、地区周縁部等に約 4.65 a 以上の面積を有する緑地を配置する。</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)建築物の建ぺい率の最高限度 (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>
	<p>その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針</p> <p>緑豊かで潤いのある事業環境の形成及び周辺環境との調和を図るため、現に存する自然緑地、斜面緑地等は樹林地及び草地として保全を図るとともに、建築物の敷地内に緑化に努めるものとする。</p>

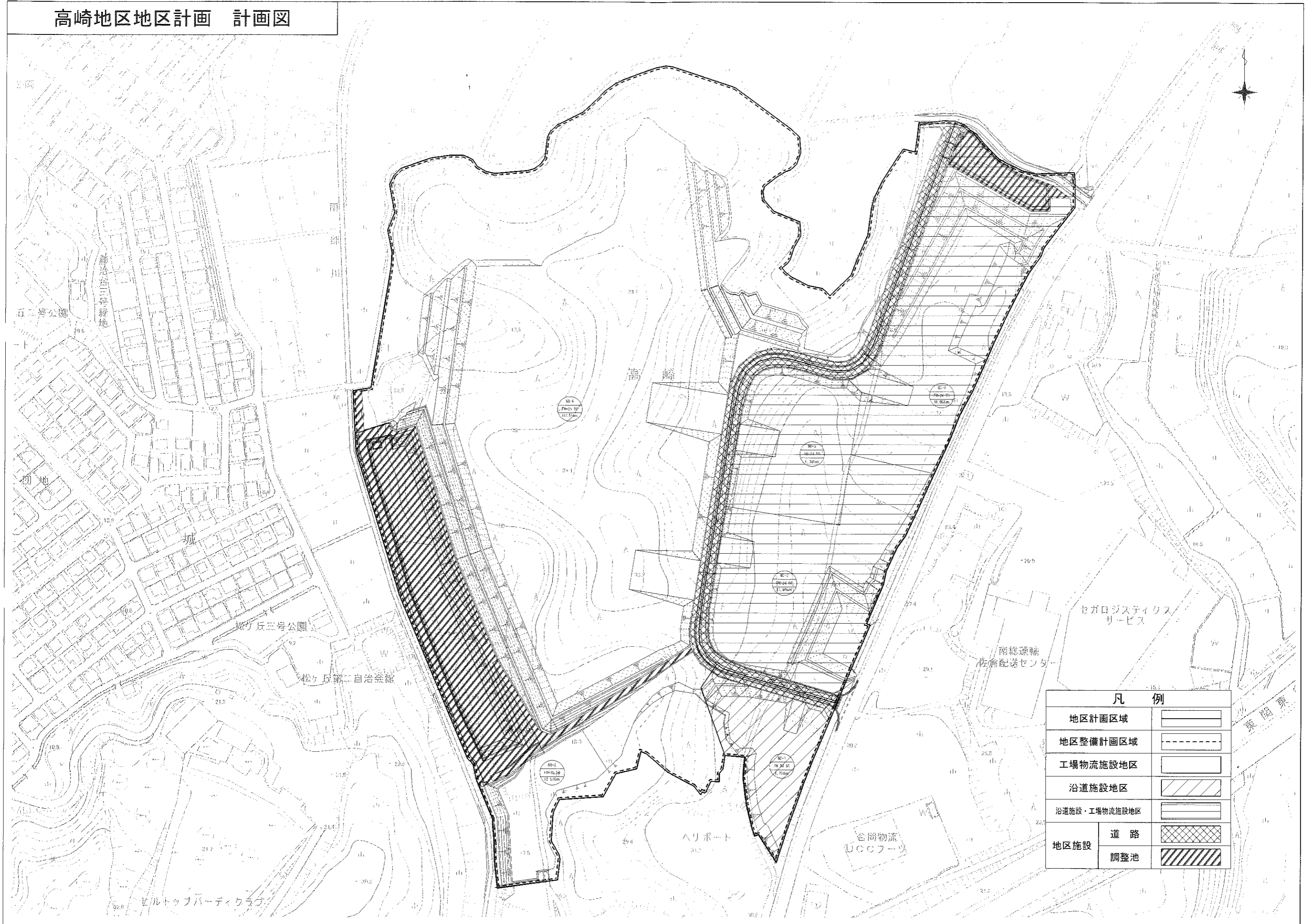
地区施設の配置及び規模	道路	区画道路：幅員 12m以上 延長 約 608m			
	調整池	約 16799 m ² (2 箇所合計)			
配置は、計画図表示のとおり					
地区整備計画	地区の名称	地区の名称	工場物流施設地区	沿道施設地区	沿道施設・工場物流施設地区
		地区の面積	約 14.3 h a	約 0.8 h a	約 5.1 h a
	建築物等の用途制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 ただし、公益上必要なもので市長が認めたものは、この限りではない。		次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 ただし、公益上必要なもので市長が認めたものは、この限りではない。	
		<ol style="list-style-type: none"> 工場(建築基準法別表第 2 (ぬ) 項第 1 号に掲げるものを除く) 自動車修理工場(普通乗用車、小型乗用自動車、軽乗用車を除く) 輸送、保管、荷捌き、流通加工(物資の流通の過程における簡単な加工をいう。)その他の主として物資の流通に係る業務の用に供する倉庫又は事務所 前 1~2 号に掲げる建築物と併せて建築されるもので次に掲げるもの <ol style="list-style-type: none"> 事務所 倉庫 前 1~3 号に掲げる建築物と併せて建築されるもので次に掲げるもの <ol style="list-style-type: none"> 店舗又は飲食店(その用途に供する部分の床面積の合計が 150 m²以下かつ当該地区内の施設で加工する製品等を主に販売又は提供する施設に限る。) 自動車車庫 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(ぬ)項第 2 号に掲げるものを除く) 主として地区内の事業の用に供する自動車等に直接燃料を供給するための施設 		<ol style="list-style-type: none"> 輸送、保管、荷さばき、流通加工(物資の流通の過程における簡単な加工をいう。)その他の主として物資の流通に係る業務の用に供する倉庫又は事務所 前号に掲げる建築物に附属する自動車車庫 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる休憩所または給油所等である建築物又は第一種特定工作物 農産物又は物産品の販売を主たる目的とする店舗、道路及び地域に関する情報を提供する案内所の用途に供する建築物 	
		次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 ただし、公益上必要なもので市長が認めたものは、この限りではない。		次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 ただし、公益上必要なもので市長が認めたものは、この限りではない。	
<ol style="list-style-type: none"> 工場(建築基準法別表第 2 (ぬ) 項第 1 号に掲げるものを除く) 自動車修理工場(普通自動車、小型乗用車、軽乗用車を除く) 輸送、保管、荷さばき、流通加工(物資の流通の過程における簡単な加工をいう。)その他の主として物資の流通に係る業務の用に供する倉庫又は事務所 前 1~2 号に掲げる建築物と併せて建築されるもので次に掲げるもの <ol style="list-style-type: none"> 事務所 倉庫 前 1~3 号に掲げる建築物と併せて建築されるもので次に掲げるもの <ol style="list-style-type: none"> 店舗又は飲食店(その用途に供する部分の床面積の合計が 150 m²以下かつ当該地区内の施設で加工する製品等を主に販売又は提供する施設に限る。) 自動車車庫 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 (ぬ) 項第 2 号に掲げるものを除く) 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる休憩所または給油所等である建築物又は第一種特定工作物 農産物又は物産品の販売を主たる目的とする店舗、道路及び地域に関する情報を提供する案内所の用途に供する建築物 		<ol style="list-style-type: none"> 工場(建築基準法別表第 2 (ぬ) 項第 1 号に掲げるものを除く) 自動車修理工場(普通自動車、小型乗用車、軽乗用車を除く) 輸送、保管、荷さばき、流通加工(物資の流通の過程における簡単な加工をいう。)その他の主として物資の流通に係る業務の用に供する倉庫又は事務所 前 1~2 号に掲げる建築物と併せて建築されるもので次に掲げるもの <ol style="list-style-type: none"> 事務所 倉庫 前 1~3 号に掲げる建築物と併せて建築されるもので次に掲げるもの <ol style="list-style-type: none"> 店舗又は飲食店(その用途に供する部分の床面積の合計が 150 m²以下かつ当該地区内の施設で加工する製品等を主に販売又は提供する施設に限る。) 自動車車庫 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 (ぬ) 項第 2 号に掲げるものを除く) 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる休憩所または給油所等である建築物又は第一種特定工作物 農産物又は物産品の販売を主たる目的とする店舗、道路及び地域に関する情報を提供する案内所の用途に供する建築物 			
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	3000 m ²				
壁面の位置の制限	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は 5m以上とし、隣地境界線までの距離は 1m 以上とする	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は 2m以上とし、隣地境界線までの距離は 1m 以上とする	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は 5m以上とし、隣地境界線までの距離は 1m 以上とする	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は 5m以上とし、隣地境界線までの距離は 1m 以上とする	

		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	かき又はさくの構造は、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、門柱、門扉又は安全、保安上やむを得ないものを除く。
	土地利用に関する 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 緑地として保存する区域内では、建築物の建築や工作物の設置をしてはならない。ただし、防災上又は公益上やむを得ない場合は、この限りでない。</p>

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

理由：周辺環境との調和に配慮しながら、産業用地としての良好な環境を形成し、将来にわたり地区の特性に応じた土地利用と良好な環境の維持・保全を図るとともに、産業の振興に寄与することを目的として地区計画を決定する。

高崎地区地区計画 計画図



凡 例		
地区計画区域		
地区整備計画区域		
工場物流施設地区		
沿道施設地区		
沿道施設・工場物流施設地区		
地区施設	道路	
	調整池	