佐倉都市計画地区計画の決定（佐倉市決定）

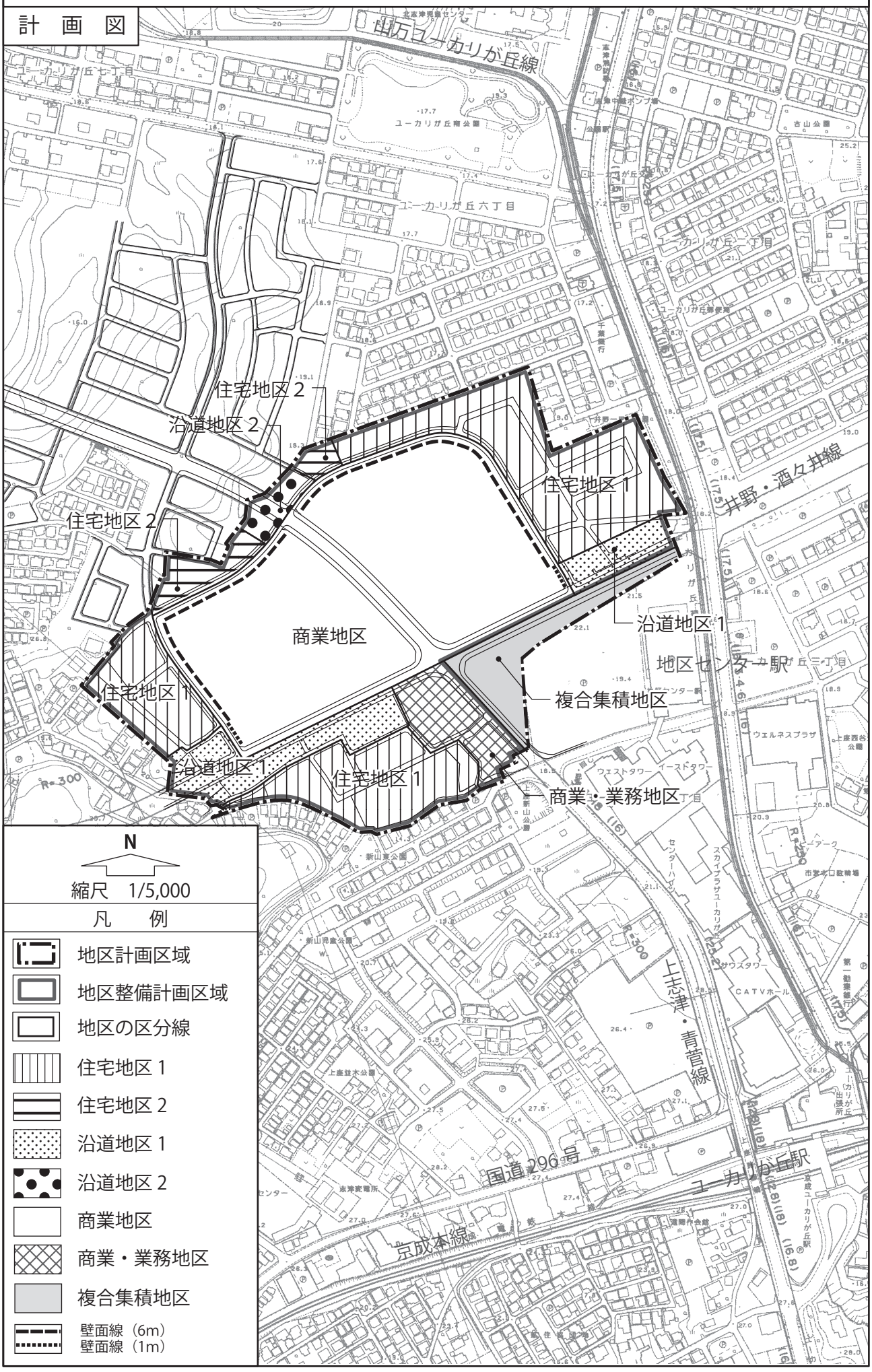
都市計画井野南地区地区計画を次のように決定する。　　平成 23 年 8 月 16 日告示

<table>
<tr><td colspan="3">名　　称</td><td colspan="7">井野南地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="3">位　　置</td><td colspan="7">佐倉市井野字安坂山、字油免及び字一里塚の各一部の区域</td></tr>
<tr><td colspan="3">面　　積</td><td colspan="7">約　14.9　ha</td></tr>
<tr><td rowspan="2">区域の整備・開発及び保全に関する方針</td><td colspan="2">地区計画の目標</td><td colspan="7">本地区は地区センター駅の西側、都市計画道路３・４・５号井野酒々井線と同３・４・１８号上志津青菅線の交差部に位置する交通利便性の高い地区である。このような立地特性を活かした都市づくりを進めるため、井野南土地区画整理事業により、広域的な商業・業務施設用地と良好な住宅地としての都市基盤の整備が進んでいる。
本地区では、広域幹線道路の交差部という高い土地利用のポテンシャルを活かした沿道型の大規模商業施設が立地する魅力ある商業環境とその後背地の良好な住環境を創出するとともに、その環境の維持及び保全を図ることを地区計画の目標とする。</td></tr>
<tr><td colspan="2">その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針</td><td colspan="7">１．本地区の地区計画の目標を実現するため、地区の特性に合わせた適正な土地利用の方針を次のように定める。
〔住宅地区〕
戸建て住宅を主体とした住宅地として、周辺市街地と調和した良好な住環境の形成を図る。
〔沿道地区〕
広域的な幹線道路の沿道であるという特性に対応して、住宅のほかに、商業施設や業務・サービス施設等の立地を誘導しつつ、後背地の居住環境の保護に配慮した良好な沿道型の市街地の形成を図る。
〔商業地区〕
ユーカリが丘駅前のセンターエリアの商業施設と連携、分担しつつ、地域の生活利便の向上と都市活力の向上に寄与する大規模な商業施設及びこれと調和した都市型住宅からなる魅力ある複合市街地環境の形成を図る。なお、隣接する住宅地区に対する影響を緩和するため、地区外周部の壁面線後退部分において緑化に努めるものとする。
〔商業・業務地区〕
隣接するユーカリが丘駅周辺地区地区計画で定められている「商業・業務地区」と連携して、商業・業務施設を中心とした魅力ある複合市街地環境の形成を図る。
〔複合集積地区〕
隣接するユーカリが丘駅周辺地区地区計画で定められている「複合集積地区（２）」と連携して、一体的な環境の形成を図る。
２．建築物等の整備にあたっては、良好な商業・住環境の形成及び調和ある建築物の立地による統一感のある街並みの創出を図るため、建築物等の用途、建築物等の高さの最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置、かき又はさくの構造について制限を定める。</td></tr>
<tr><td rowspan="6">地区整備計画</td><td colspan="2">位　　置</td><td colspan="7">佐倉市井野字安坂山、字油免及び字一里塚の各一部の区域</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td colspan="7">約　14.1　ha</td></tr>
<tr><td rowspan="4">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地　区
の区分</td><td>地区の名　称</td><td>往宅地区１</td><td>往宅地区２</td><td>沿道地区１</td><td>沿道地区２</td><td>商業地区</td><td>商業・業務地区</td></tr>
<tr><td>地区の面　積</td><td>約　4.4ha</td><td>約　0.4ha</td><td>約　1.3ha</td><td>約　0.2ha</td><td>約　7.0ha</td><td>約　0.8ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の
用途の制限</td><td colspan="2">―</td><td colspan="2">次の各号に掲げる用途の建築物を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。
１．ホテル又は旅館
２．自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）
３．畜舎（動物病院等に附属するものを除く。）
４．葬祭場</td><td colspan="2">次の各号に掲げる用途の建築物を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。
１．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もの
２．倉庫業を営む倉庫
３．葬祭場
４．自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）
５．建築物の１階の部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供する建築物（１階の部分が駐輪場、ゴミ集積所、廊下又はロビー、階段、エレベーター、機械室その他これらに類する住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の共用部分であるもの及び建築物に附属する自動車車庫を除く。）</td><td>次の各号に掲げる用途の建築物を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。
１．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もの
２．倉庫業を営む倉庫
３．葬祭場</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th rowspan="2">地区整備計画</th><th colspan="2">地区の名称</th><th>住宅地区１</th><th>住宅地区２</th><th>沿道地区１</th><th>沿道地区２</th><th>商業地区</th><th>商業・業務地区</th></tr>
<tr><th rowspan="4">建築物等に関する事項</th><th>建築物等
の高さの
最高限度</th><td colspan="4">―</td><td>１．建築物の高さは 50m以下とする。
２．建築物の各部分の高さは、当該部分から都市計画道路３・４・１８号上志津青菅線及び商業地区外周道路の反対側の境界線までの真北方向の水平距離の 1.25 倍に5mを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から4mを減じたものの 0.6倍に 10mを加えたもの以下とする。</td><td>１．建築物の高さは 50m以下とする。
２．建築物の各部分の高さは、当該部分から都市計画道路３・４・５号井野酒々井線、都市計画道路３・４・１８号上志津青菅線の反対側の境界線までの真北方向の水平距離の 1.25 倍に 10mを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から 8mを減じたものの 0.6 倍に 20mを加えたもの以下とする。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築物の
敷地面積の
最低限度</td><td>150 ㎡</td><td>135 ㎡</td><td>165 ㎡</td><td>150 ㎡</td><td>3000 ㎡</td><td>200 ㎡</td></tr>
<tr><td colspan="6">ただし、次の各号に該当するものについてはこの限りではない。
１．土地区画整理事業により換地された土地で、換地処分時の所有権その他権利に基づいてその全部を１つの敷地として利用するもの
２．市長が公益上やむを得ないと認めるもの</td></tr>
<tr><td>壁面の位置
の制限</td><td colspan="4">１．建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は１m以上とする。ただし、次のものは除く。
一　敷地境界線からの距離が１m未満にある外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が３m以下のもの
二　公共のゴミ集積所に面する部分
三　建築物に附属する別棟の外壁を有しない自動車車庫
四　建築物に附属する別棟の物置で高さが 2.5m以下で、かつ、床面積の合計が５㎡以内のもの
２．前項の規定の施行の際、現に存する建築物における１の規定に適合しない部分についてはこの限りではない。</td><td colspan="2">建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、都市計画道路３・４・５号井野酒々井線、都市計画道路３・４・１８号上志津青菅線の道路境界線までの距離は１m以上とし、これ以外の道路までの距離は計画図に示す値以上とする。ただし、次のものは除く。
１．巡査派出所又は公衆電話所
２．道路の上空に設けられる通行の用に供する構造物と接続する通行の用に供する建築物の部分
３．守衛詰所
４．路線バスの停留所の上屋、電気バス等の充電設備の上屋その他これらに類するもの
５．ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンドその他これらに類するもので、防災上必要な壁面</td></tr>
<tr><td>かき又はさく
の構造の制限</td><td colspan="4">かき又はさくの構造は、生垣等（生垣又はこれに類する植栽）又は格子フェンス等（通風性があり透視できる形状のもの）とする。ただし、次のものについてはこの限りではない。
１．都市計画道路３・４・５号井野酒々井線又は都市計画道路３・４・１８号上志津青菅線に面する部分
２．地盤面からの高さが 0.5m以下のもの
３．道路に面しない部分で、地盤面から高さが 1.5m以下のもの
４．門柱その他これに類するもので、人・車の出入口部に面する部分
５．その他法令に基づきコンクリート擁壁等の設置が義務付けられている場合</td><td colspan="2">―</td></tr>
</table>

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

理由：井野南地区の良好な住環境の維持及び保全と、これと調和した魅力的な商業環境の創出を図るため地区計画を決定する。

佐倉都市計画井野南地区地区計画（佐倉市決定）

計　画　図