佐倉都市計画地区計画の決定（佐倉市決定）

都市計画大作西地区地区計画を次のように決定する。　　令和８年９月29日告示

<table>
<tr><td colspan="2">名　称</td><td>大作西地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　置</td><td>佐倉市大作 1 丁目、大作２ 丁目、神門字道乗谷津、神門字宿向、神門字向山谷津、神門字腰巻の各一部の区域</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　積</td><td>約 6.4ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区計画の目標</td><td>本地区は佐倉第三工業団地の北西側に隣接し、国道51号線まで約0.4km、東関東自動車道佐倉インターチェンジまで約 1.5 km に位置し、交通利便性が非常に高い地区であり、産業適地等として土地利用の高い可能性を有している。
また、本地区は既存工業団地の一部及びその隣接の未利用地を一体的に工業的土地利用を図ることにより土地の有効活用を図る。
一方、本地区の周辺は市街化調整区域が広がっており、豊かな自然環境が形成されている。
このため、本地区において地区計画を策定することにより、道路などの都市基盤整備を進めて周辺環境との調和に配慮した産業拠点を形成するとともに、将来にわたって適切に維持・保全し、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。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">区域の整備・開発及び保全の方針</td><td>土地利用に関する方針</td><td>隣接する佐倉第三工業団地との連携と交通利便性を生かした新たな製造業の工場又は自然科学研究所等を誘導するとともに、周辺の自然環境に配慮し、周辺地域とも調和した良好な産業拠点としての土地利用を推進する。</td></tr>
<tr><td>公共施設整備及び保全に関する方針</td><td>開発行為により、本地区内に道路、緑地を計画的に配置し、これらの機能が損なわれないよう維持・保全を図る。
(1) 道路の整備方針
・地区内の道路は原則幅員 9m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。
(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、地区周縁部等に緑地を配置する。</td></tr>
<tr><td>建築物その他の工作物の整備の方針</td><td>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等に関する事項を次のとおり定める。
(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) 建築物等の高さの最高限度
(7) 建築物等の形態又は意匠の制限
(8) かき又はさくの構造の制限</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="9">地区整備計画</td><td colspan="2">地区施設の配置及び規模</td><td>道路</td><td>区画道路：幅員 9m以上、延長：約 432m</td></tr>
<tr><td rowspan="8">建築物等に関する事項</td><td>建築物等の
用途の制限</td><td colspan="2">次に掲げる建築物を建築してはならない。ただし、市長が公益上必要と認めたものはこの限りではない。
(1) 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
(2) カラオケボックスその他これに類するもの
(3) 自動車教習所
(4) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する一般廃棄物処理業、産業廃棄物処理業又は特別管理産業廃棄物処理業の事業の用に供するもの（積替保管施設を含む）</td></tr>
<tr><td>建築物の容積率の
最高限度</td><td colspan="2">20/10</td></tr>
<tr><td>建築物の建蔽率の
最高限度</td><td colspan="2">6/10</td></tr>
<tr><td>建築物の敷地面積
の最低限度</td><td colspan="2">3,000 ㎡</td></tr>
<tr><td>壁面の位置
の制限</td><td colspan="2">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 4m以上とし、隣地境界線までの距離は 2m以上とする。ただし、次に該当するものについてはこの限りでない。
(1) 上空に設けられる渡り廊下その他の通行又は運搬の用に供する建築物
(2) 出入口付近に設ける管理のための建築物
(3) 地下工作物</td></tr>
<tr><td>建築物の高さの
最高限度</td><td colspan="2">31m</td></tr>
<tr><td>建築物の形態又
は意匠の制限</td><td colspan="2">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きのある色調とする。</td></tr>
<tr><td>かき又はさくの
構造の制限</td><td colspan="2">道路境界線に面してかき又はさくを設置するときは、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、門扉又は安全上若しくは保安上やむを得ないものを除く。</td></tr>
</table>

「区域、地区施設及び建築物の高さの最高限度の配置は計画図表示のとおり」

理由：周辺環境との調和に配慮した産業拠点を形成するとともに、将来にわたって適切に維持・保全し、産業の発展や地域雇用の場の創出を図ることを目的として地区計画を決定する。

大作西地区地区計画　計画図

