

新旧対照表

地区計画計画書（変更原案）

地区計画計画書（現行）

佐倉都市計画地区計画の 変更 （佐倉市決定）			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 変更 する。			都市計画高崎地区地区計画を次のように 決定 する。		
令和年月日告示			平成31年4月5日告示		
名 称		高崎地区地区計画	名 称		高崎地区地区計画
位 置		佐倉市高崎字米粕、字小谷津、字松ケ下、木野子字表下谷津の各一部の区域	位 置		佐倉市高崎字米粕、字小谷津、字松ケ下、木野子字表下谷津の各一部の区域
面 積		約 20. 2ha	面 積		約 20. 2ha
地区計画の目標		本地区は、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、国道 51 号に面する、交通利便性が非常に高い地区である。また、近隣には複数の工業団地が位置しており、これらとの連携の観点からも、産業適地等として土地利用の高い可能性を有している。 一方、本地区及び周辺は市街化調整区域であり、豊かな自然環境が広がっている。 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、周辺環境との調和に配慮した産業・観光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、 新たな産業の受け皿の確保と企業誘致による産業振興 を図ることを目標とする。	地区計画の目標		本地区は、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、国道 51 号に面する、交通利便性が非常に高い地区である。また、近隣には複数の工業団地が位置しており、これらとの連携の観点からも、産業適地等として土地利用の高い可能性を有している。 一方、本地区及び周辺は市街化調整区域であり、豊かな自然環境が広がっている。 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、周辺環境との調和に配慮した産業・観光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。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用に関する方針	周辺の自然環境等との調和に配慮された工場や倉庫、 事務所 、沿道サービス施設等を誘導し、交通利便性を活かした産業・観光拠点としての土地利用を推進する。 また、それぞれの地区の特性に即した適切で良好な土地利用を実現するため、特に以下の方針を踏まえた施設を誘導する。 （１）Ａ地区は、豊かな斜面緑地と区画道路に囲まれた街区形状を活かし、主に環境負荷の少ない工場、倉庫、 事務所 等を配置する。 （２）Ｂ地区は、国道 51 号に面する高い交通利便性を活かし、主に沿道サービス施設等を配置する。 （３）Ｃ地区は、国道 51 号に面する高い交通利便性を有するとともに、一定規模の区画を確保できる街区形状を活かし、沿道サービス施設等に加え、環境負荷の少ない工場、倉庫、 事務所 等を配置する。	区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用に関する方針	周辺の自然環境等との調和に配慮された工場や倉庫、沿道サービス施設等を誘導し、交通利便性を活かした産業・観光拠点としての土地利用を推進する。 また、それぞれの地区の特性に即した適切で良好な土地利用を実現するため、特に以下の方針を踏まえた施設を誘導する。 （１）Ａ地区は、豊かな斜面緑地と区画道路に囲まれた街区形状を活かし、主に環境負荷の少ない工場、倉庫等を配置する。 （２）Ｂ地区は、国道 51 号に面する高い交通利便性を活かし、主に沿道サービス施設等を配置する。 （３）Ｃ地区は、国道 51 号に面する高い交通利便性を有するとともに、一定規模の区画を確保できる街区形状を活かし、沿道サービス施設等に加え、環境負荷の少ない工場、倉庫等を配置する。
	公共施設の整備及び保全に関する方針	開発行為により、本地区内に道路、緑地等を計画的に配置し、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、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。 （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. 65ha 以上の面積を有する緑地を配置する。		公共施設の整備及び保全に関する方針	開発行為により、本地区内に道路、緑地等を計画的に配置し、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、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。 （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. 65ha 以上の面積を有する緑地を配置する。
	建築物その他の工作物の整備の方針	周辺環境との調和に配慮した産業・観光拠点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。 （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		建築物その他の工作物の整備の方針	周辺環境との調和に配慮した産業・観光拠点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。 （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
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	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。		その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	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。

地区計画計画書（変更原案）

地区整備計画	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 16,799 m ² (2 か所合計)				
			配置は、計画図表示のとおり					
	地区の区分		名称	A 地区	B 地区	C 地区		
			面積	約 14.3ha	約 0.8ha	約 5.1ha		
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	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、市長が公益上必要なものと認めたときは、この限りではない。 1 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。） 2 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。） 3 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。） 4 事務所 5 第 1 号、第 2 号及び第 4 号に掲げる建築物と併せて建築される倉庫 6 第 1 号から第 4 号までに掲げる建築物と併せて建築されるもののうち次に掲げるもの （1）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 m ² 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。） （2）自動車車庫 （3）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。） （4）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		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、市長が公益上必要なものと認めたときは、この限りではない。 1 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。） 2 前号に掲げる建築物と併せて建築されるもののうち次に掲げるもの （1）自動車車庫 （2）事務所 3 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又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物 4 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、市長が公益上必要なものと認めたときは、この限りではない。 1 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。） 2 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。） 3 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。） 4 事務所 5 第 1 号、第 2 号及び第 4 号に掲げる建築物と併せて建築される倉庫 6 第 1 号から第 4 号までに掲げる建築物と併せて建築されるもののうち次に掲げるもの （1）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 m ² 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。） （2）自動車車庫 （3）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。） 7 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又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物 8 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			
			建築物の建蔽率の最高限度		6/10			
			建築物の敷地面積の最低限度		3,000 m ²			

地区計画計画書（現行）

地区整備計画	地区施設		道 路	区画道路：幅員 12m 以上 延長：約 608m			
	の配置及び規模		調整池	約 16,799 m ² (2 カ 所合計)			
			配置は、計画図表示のとおり				
	地区の区分	名称	A 地区	B 地区	C 地区		
		面積	約 14.3ha	約 0.8ha	約 5.1ha		
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	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、市長が公益上必要なものと認めたときは、この限りではない。 1 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。） 2 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。） 3 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。） 4 第1号及び第2号に掲げる建築物と併せて建築されるもののうち次に掲げるもの （1）事務所 （2）倉庫 5 第3号に掲げる建築物と併せて建築される事務所 6 第1号から第 3 号までに掲げる建築物と併せて建築されるもののうち次に掲げるもの （1）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 m ² 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。） （2）自動車車庫 （3）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。） （4）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	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、市長が公益上必要なものと認めたときは、この限りではない。 1 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。） 2 前号に掲げる建築物と併せて建築されるもののうち次に掲げるもの （1）自動車車庫 （2）事務所 3 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又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物 4 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、市長が公益上必要なものと認めたときは、この限りではない。 1 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。） 2 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。） 3 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。） 4 第1号及び第2号に掲げる建築物と併せて建築されるもののうち次に掲げるもの （1）事務所 （2）倉庫 5 第3号に掲げる建築物と併せて建築される事務所 6 第1号から第 3 号までに掲げる建築物と併せて建築されるもののうち次に掲げるもの （1）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 m ² 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。） （2）自動車車庫 （3）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。） 7 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又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物 8 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	
			建築物の建蔽率の最高限度			6/10	
			建築物の敷地面積の最低限度			3000 m ²	

地区計画計画書（変更原案）

		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5 m 以上とし、隣地境界線までの距離は2 m 以上とする。	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2 m 以上とする。	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5 m 以上とし、隣地境界線までの距離は2 m 以上とする。
地区整備計画	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。		
	かき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、門扉又は安全上若しくは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	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。 2 緑地として保存する区域内では、建築物の建築又は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、この限りではない。		

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

理由：多様な産業需要に対応し、新たな産業の受け皿の確保と企業誘致による産業振興を図るため地区計画を変更する。

地区計画計画書（現行）

		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5 m 以上とし、隣地境界線までの距離は1 m 以上とする。	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2 m 以上とし、隣地境界線までの距離は1 m 以上とする。	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5 m 以上とし、隣地境界線までの距離は1 m 以上とする。
地区整備計画	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、門扉又は安全上若しくは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	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。 2 緑地として保存する区域内では、建築物の建築又は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、この限りではない。		

「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た産業・観光拠点を形成するとともに、将来にわたり維持・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。