

大栄物流団地地区地区計画運用基準

1. 目的

大栄物流団地地区は、「工場立地法」による工業適地の指定を受け、新たに工場地として計画的に整備を図り、住宅等の混在を防止し、工業に特化した土地利用を図ることを目的として開発された地区である。

このため、地区計画を導入することにより、用途の混在による工業環境の悪化を防止し、適性かつ合理的な土地利用を図り、良好な都市の生産環境の維持、増進を図ることを目的とする。

2. 適用区域

この運用基準は、地区計画を定める区域内について適用する。

3. 建築物等の用途の制限

地区計画の位置づけをふまえ、以下の建築物等の用途を制限する。

項目	備考
(1) 住宅	
(2) 共同住宅、寄宿舍（当該地区において従事する従業者等のため、施設と一体的に供するものとして設置されるものは除く）又は下宿	搬出入車両の運転手が利用すると考えられる休憩所等は認める。
(3) 兼用住宅	
(4) 図書館、博物館その他これらに類するもの	
(5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの	
(6) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの	
(7) 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	
(8) 公衆浴場	
(9) 診療所	
(10) ボーリング場、スケート場、スキー場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場	
(11) 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	
(12) カラオケボックスその他これに類するもの	
(13) 物品販売業を営む店舗又は飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの	直販店の営業が考えられるので、500㎡以下の店舗については認める。
(14) 畜舎	
(15) 自動車教習所	
(16) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第2号、第3号、第5号若しくは第6号、第7項各号、第8項、第9項、第10項又は第13項各号に規定する営業の用に供する建築物	事務所等が、読み替えられる可能性があるため、地区計画で制限する。

(参考)大葉物流団地地区内における用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ▲ 一部制限あり		工業地域	に地区 よる計 制限	(工業 専用 地域)	備考	
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿		○	▲	×	▲当該地区において従事する従業員等のため、施設と一体的利用に供するものとして設置される共同住宅、寄宿舍、下宿に限る	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	×	×		
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	○	○	▲	▲物品販売店舗、飲食店は不可	
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○	▲		
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	×	▲		
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	×	▲		
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	○	×	▲		
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの(大規模集客施設)	×	×	×		
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	○	▲	○	▲風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第2号、第3号、第5号若しくは第6号、第7項各号、第8項、第9項、第10項又は第13項各号に規定する営業の用に供するものは不可	
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	▲	○		
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	▲	○		
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	▲	○		
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	○	▲	○		
ホテル、旅館		×	×	×		
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	○	×	×		
	カラオケボックス等	▲	×	▲	▲ 10,000㎡以下	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	▲	×	×	▲ 10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブ等	×	×	×		
	キャバレー、個室付浴場等	×	×	×		
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	×	×	×		
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	×		
	図書館等	○	×	×		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○		
	神社、寺院、教会等	○	×	○		
	病院	×	×	×		
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	×	○		
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	×	×		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○	×	○		
	自動車教習所	○	×	○		
工場・倉庫等	単独車庫(付属車庫を除く)	○	○	○		
	建築物付属自動車車庫(①②③については、自動車車庫部分を除いた建築物の延べ面積以下かつ備考欄に記載の制限)	○	○	○		
	倉庫業倉庫	○	○	○		
	畜舎(15㎡を超えるもの)	○	×	○		
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	○	○	○		
	危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場	○	○	○		
	危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場	○	○	○		
	危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場	○	○	○		
	危険性が大きい、又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場	○	○	○		
	自動車修理工場	○	▲	○	作業場の床面積 ▲物品販売を営む場合には、その面積が500㎡以下	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	○	○	○	
		量が少ない施設	○	○	○	
		量がやや多い施設	○	○	○	
量が多い施設		○	○	○		
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等					建築基準法第51条による	

注) 本表は、建築基準法別表第二及び建築基準法第51条の概要であり、他法令等の全ての制限について掲載したものではありません。

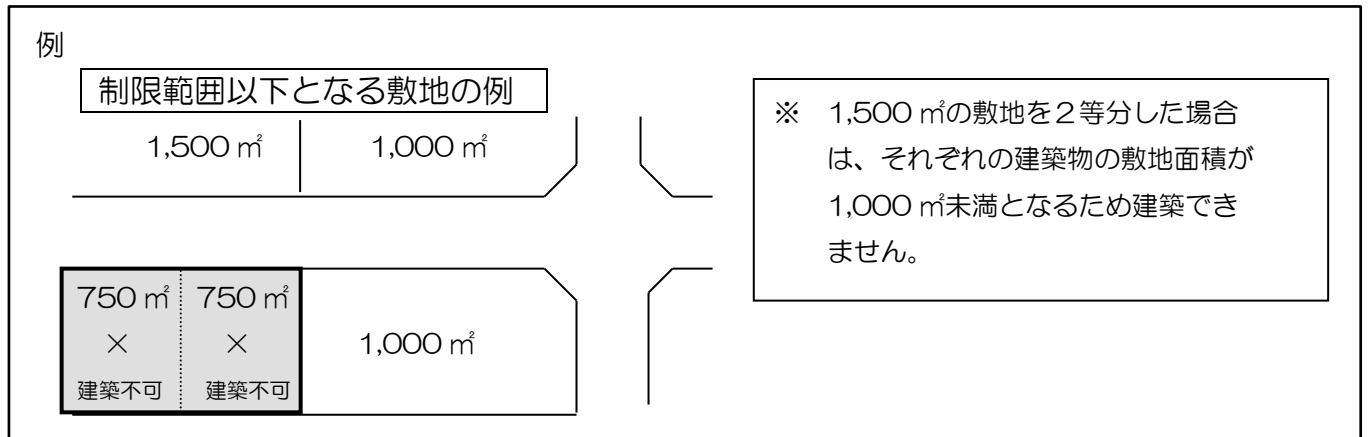
4. 建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化により、良好な生産環境が損なわれないように、また、先端技術産業、物流・加工産業等、工業に特化した土地利用が図られるよう敷地面積の最低限度を設定する。

敷地面積の最低限度：1,000㎡

【解説】

敷地の一部売却等により、敷地面積を減じた場合、1,000㎡未満となる土地については、建築敷地とすることが出来ない。



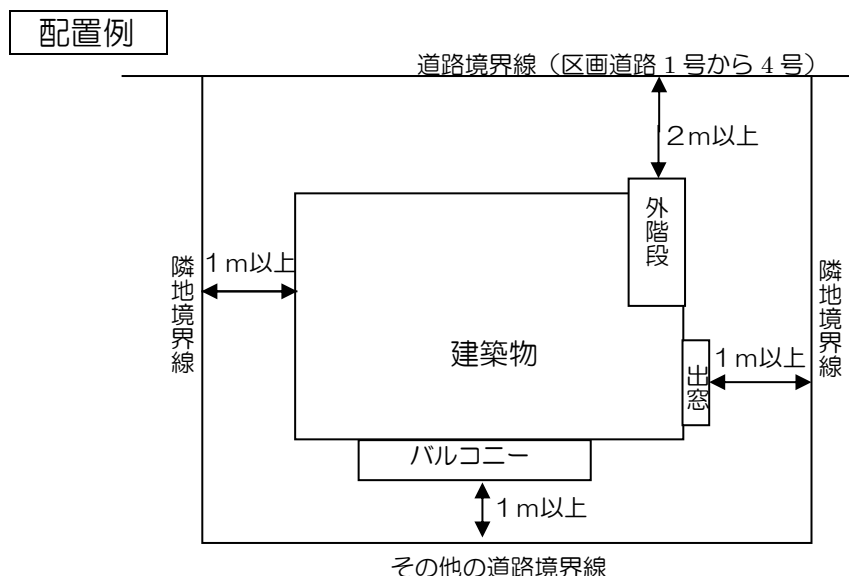
5. 壁面の位置の制限

本地区においては、ゆとりあるまちなみの形成を図るため、道路境界線及び隣地境界線から、建築物の壁面を後退させ、建築物と道路あるいは他の建築物との間に良好な空間を確保する。

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から境界線までの距離は、次のとおりとする。

- ①区画道路1号から4号の各道路境界線までの距離は2.0m以上
- ②その他の道路及び、隣地境界線までの距離は1.0m以上

また、敷地内に存する緑地の保全に配慮して緑地側からも十分な後退距離をとること。



6. かき又はさくの構造の制限

壁面による圧迫感や災害時における倒壊危険性を防ぎ、良好な生産環境を創出するため、かき又はさくの構造について制限する。

かき又はさくの構造は、次のとおりとする。

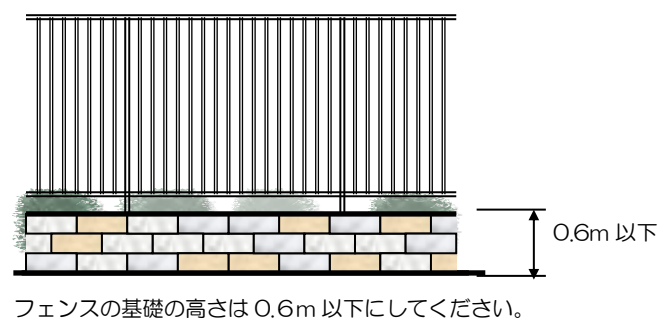
- ①かき又はさく（門柱及び門扉を除く）の構造は、フェンスもしくは鉄柵等透視可能な構造で2mを超えないものとする。ただし、フェンス等の基礎で地盤面から高さが0.6m以下のものにあつてはこの限りではない。
- ②生垣とする場合は、高さの制限は設けない。

《かき又はさくの制限例》

○ 透視可能なフェンス



○ フェンスと基礎



7. 緑地及び森林等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限

地区内の緑地環境を維持・保全するため、開発に伴い造成した緑地（保全緑地という）及び、森林（保全樹林地という）については、他の目的に使用してはならない。

ただし、通常管理行為、非常災害のため必要な応急措置として行う行為等、市長がやむを得ないと認めた場合についてはこの限りではない。

【解説】

保全緑地、保全樹林地の位置は、地区計画図に示すとおり。

8. その他

この運用基準の施行に関し新たに生じた事項については、別に定める。

附則

この運用基準は、都市計画決定の日から施行する。

附則

この運用基準は、平成28年6月23日都市計画変更の日から施行する。