

令和4年3月18日決定

岩井・境都市計画 地区計画の決定（坂東市決定）

都市計画 神大実地区 地区計画 を次のように決定する。

		名 称	神大実地区 地区計画
		位 置	坂東市猫実字境木、字前原、字新立、字前沼、字南官林前、字大入の各一部 坂東市大口字前原、字境木の各一部
		面 積	約22.1ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標		本地区は、坂東市東部の市街化調整区域に位置し、坂東市都市計画マスタープラン（令和3年一部改訂）において、新規産業拠点として位置付けられている。 本地区においては、首都圏中央連絡自動車道（圏央道）や国道354号バイパスの開通による広域的な道路網の整備により、工業・流通系の産業拠点として、土地のニーズが高まっている。 このため、適切な土地利用の規制・誘導により、周辺の自然環境、住環境との調和に配慮しながら、新たな工業系施設の集積地の形成を図ることを地区計画の目標とする。
	土地利用の方針		本地区は、市の新たな産業拠点として位置付けられていることから、周辺環境との調和に配慮しながら工場関連施設を主体とした土地利用を図ることとする。
	地区施設の整備方針		道路については、新たな産業拠点として適切な交通処理を図るため、既存道路を中心に必要な道路を配置する。
	建築物の整備方針		地区計画の目標及び土地利用の方針に整合した地区づくりを進めるため、「建築物の用途の制限」「建築物の容積率の最高限度」「建築物の建ぺい率の最高限度」「壁面の位置」「建築物の高さの最高限度」などの必要な基準を定める。
地区整備計画	地区施設の配置及び規模		道路：市道岩2級3号線 幅員10.0m 延長約730m 市道神大実535号線 幅員9.0m 延長約145m 市道神大実603号線 幅員9.0m 延長約270m 市道神大実609号線 幅員9.0m 延長約400m
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物等は建築又は設置してはならない。 (1) 建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号）別表第二（を）項に掲げる建築物 (2) 住宅（兼用住宅を含む） (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿（ただし、地区内に存する事業所が自らの従業員のために建築するものを除く） (4) 店舗、飲食店その他これらに類する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるものの

		(5) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの (6) カラオケボックスその他これに類するもの (7) 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 (8) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (9) 公衆浴場 (10) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (11) 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 (12) 自動車教習所 (13) 都市計画法施行令（昭和44年6月13日政令第158号）第20条で定める農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物 (14) 自動車修理工場、自動車解体工場
	建築物の容積率の最高限度	200%
	建築物の建ぺい率の最高限度	60%
	壁面の位置の制限	建築物の壁又はこれに代わる柱は、地盤面下の部分を除き、隣地境界線から2m以上離さなければならない。 ただし、建築物の敷地面積が1.0ha以上においては、次に掲げるとおり隣地境界線から離すこととする。 ■隣地境界線からの後退距離 ・1.0ha以上1.5ha未満：隣地境界から4m以上 ・1.5ha以上5.0ha未満：隣地境界から5m以上 ・5.0ha以上15.0ha未満：隣地境界から10m以上 ・15.0ha以上：隣地境界から15m以上
	建築物の高さの最高限度	10m以下とする。ただし、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域の日影規制（建築基準法別表第4第1項（は）欄及び（に）欄（1）号）に適合する場合においては、20m以下とする。
	適用の除外	1 当該地区計画の都市計画決定告示日を基準（以下、「基準時」という。）として、区域内に現に存する建築物が、当該地区整備計画の制限に適合しない場合においては、当該制限の適用を除外する。ただし、基準時以降に増築又は改築を行う場合は次項の規定による。 2 基準時に区域内に現に存する建築物であって、次の各号のいずれかに該当するものについては、適用を除外する。

		(1) 「建築物の用途の制限」に適合しない建築物で、建築基準法施行令第137条の7に基づいた増築又は改築。 (2) 「壁面の位置の制限」に適合しない建築物で、当該建築物の敷地内において、壁面の位置の制限を受けない範囲で行う増築。 3 基準時に、建築基準法及び都市計画法の規定に違反している建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、前各項は適用しない。 4 建築物等に関する事項について、周辺の土地利用状況を考慮して、周辺環境に対する影響が著しく少なく、用途上やむを得ないと市長が認めたものについては、適用を除外する。
--	--	---

地区計画の区域、地区整備計画の区域は計画図に示すとおり。

理由：周辺環境との調和に配慮しながら、新たな工業系施設の集積地の形成を図るため、地区計画を決定する。

坂東市都市計画図

計画図

