

蓮田都市計画地区計画の変更（白岡市決定）

都市計画野牛・高岩地区地区計画を次のように変更する。

決定告示年月日
令和 3年 2月 12日

名称		野牛・高岩地区地区計画					
位置		白岡市新白岡一丁目、三丁目の各一部、四丁目、五丁目、六丁目、七丁目、八丁目、九丁目の全部					
面積		約56.2ha					
地区計画の目標		<p>本地区はJ R宇都宮線新白岡駅を中心とした、野牛・高岩土地地区画整理事業が施行された地区であり、土地地区画整理事業の施行により必要な道路、公園等の公共施設の整備が行われ、今後、急速な市街化が見込まれる地区である。このため地区計画の策定により、活力のある商業環境と緑豊かで潤いのある良好な居住環境の形成することを目標とする。</p>					
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用に関する方針	<p>新白岡駅前地区においては、地区の中心にふさわしい、にぎわいのある商業地の形成と街並みの美観及び安全を確保するため駅前広場並びに都市計画道路に面する部分は、十分な歩行者空間を確保するものとする。</p> <p>住居系の地区は、中層及び低層住宅を主体とし、土地地区画整理事業による良好な住環境の形成を図る。</p> <p>また、地区内の幹線道路沿いは、沿道サービス系の土地利用を図る。</p>					
	地区施設の整備の方針	<p>本地区における地区施設は、今後、機能、環境が損なわれないよう維持保全を図るものとする。</p>					
	建築物等の整備の方針	<p>商業系にあつては、商業施設の健全な誘導と商業としての利便性の向上を図りつつ、建築物の用途の混在化、敷地の細分化等の防止を行うことにより適性かつ合理的な土地利用を推進し、良好な商業空間を醸成する。</p> <p>また、住居系にあつては、住宅地の環境を保護するため用途の異なる建築物の混在を防止するとともに、建築物の適正な敷地規模を確保し、潤いのある快適な街なみを創出するため、垣又はさくの構造の制限を行いつつ、生垣の設置を積極的に進めるものとする。</p>					
地区整備計画	建築物に関する事項	地区の区分	区分の名称	A 地区 (近隣商業地域)	B 地区 (第一種住居地域)	C 地区 (第二種中高層住居専用地域)	D 地区 (第二種住居地域)
		区分の面積	区分の面積	約6.5ha	約9.5ha	約29.9ha	約10.3ha
		建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1 原動機を使用する工場で、作業場の床面積が50㎡を超えるもの</p> <p>2 次の各号に掲げる事業を営む工場</p> <p>(1)容量10リットル以上30リットル以下のアセチレンガス発生器を用いる金属の工作</p> <p>(2)印刷用インキの製造</p> <p>(3)出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用する塗料の吹付</p> <p>(4)原動機を使用する魚</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1 ホテル又は旅館の用に供する建築物</p> <p>2 葬祭場、セレモニーホールその他これらに類するもの</p> <p>3 遺体安置所、エンバールディング施設その他の遺体を保管や保存、修</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1 倉庫</p> <p>ただし、下記のものについてはこの限りではない。</p> <p>(1)延べ床面積が100㎡以下のもの</p> <p>(2)農業を営む者の住宅に附属するもの</p> <p>(3)この基準が適用され</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1 ホテル又は旅館の用に供する建築物</p> <p>2 葬祭場、セレモニーホールその他これらに類するもの</p> <p>3 遺体安置所、エンバールディング施設その他の遺体を保管や保存、修</p>	

		<p>肉の練製品の製造</p> <p>(5)原動機を使用する2台以下の研磨機による金属の乾燥研磨(工具研磨を除く)。</p> <p>(6)コルク、エポナイト若しくは合成樹脂の粉碎若しくは乾燥研磨又は木材の粉碎で原動機を使用するもの</p> <p>(7)厚さ0.5mm以上の金属板のつち打加工(金属工芸品の製造を目的とするものを除く)又は原動機を使用する金属プレス(液圧プレスのうち矯正プレスを使用するものを除く)若しくはせん断</p> <p>(8)印刷用平版の研磨</p> <p>(9)糖衣機を使用する製品の製造</p> <p>(10)原動機を使用するセメント製品の製造</p> <p>(11)ワイヤーフォーミングマシンを使用する金属線の加工で出力の合計が0.75kwを超える原動機を使用するもの</p> <p>(12)製針又は石材の引割で出力の合計が1.5kwをこえる原動機を使用するもの</p> <p>(13)出力の合計が2.5kwをこえる原動機を使用する製粉</p> <p>(14)合成樹脂の射出成形加工</p> <p>(15)出力の合計が10kwをこえる原動機を使用する金属の切削</p> <p>(16)めっき</p> <p>(17)原動機の出力の合計が1.5kwをこえる空気圧縮機を使用する作業</p> <p>(18)原動機を使用する印刷</p> <p>(19)ベンディングマシン(ロール式のものに限</p>	<p>復するため</p> <p>の施設(病院の施設に附属するものを除く)。</p> <p>4 墓地、埋葬等に関する法律第2条第6項に規定する納骨堂</p> <p>5 畜舎(動物病院に附属する畜舎でその用途に供する部分の床面積の合計が15㎡以下のもを除く)。</p> <p>6 堆肥舎</p> <p>7 ペット火葬場その他これに類するもの</p> <p>8 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7項から第10項に定める性風俗関連特殊営業の用に供する建築物</p>	<p>る時点において現に存在するもの</p> <p>2 葬祭場、セレモニーホールその他これらに類するもの</p> <p>3 遺体安置所、エンバールグ施設その他の遺体を保管や保存、修復するための施設(病院の施設に附属するものを除く)。</p> <p>4 墓地、埋葬等に関する法律第2条第6項に規定する納骨堂</p> <p>5 畜舎(動物病院に附属する畜舎でその用途に供する部分の床面積の合計が15㎡以下のもを除く)。</p> <p>6 堆肥舎</p> <p>7 ペット火葬場その他これに類するもの</p> <p>8 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7項から第10項に定める性風俗関連特殊営業の用に供する建築物</p>	<p>復するため</p> <p>の施設(病院の施設に附属するものを除く)。</p> <p>4 墓地、埋葬等に関する法律第2条第6項に規定する納骨堂</p> <p>5 畜舎(動物病院に附属する畜舎でその用途に供する部分の床面積の合計が15㎡以下のもを除く)。</p> <p>6 堆肥舎</p> <p>7 ペット火葬場その他これに類するもの</p> <p>8 カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>9 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</p> <p>10 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1項第5号に定める営業の用に供する建築物</p> <p>11 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に</p>
--	--	---	---	--	--

		<p>る。)を使用する金属の加工</p> <p>(20)タンブラーを使用する金属の加工</p> <p>(21)ゴム練用又は合成樹脂練用のロール機（カレンダーロール機を除く。）を使用する作業</p> <p>3 倉庫業を営む倉庫</p> <p>4 駅前広場並びに都市計画道路新白岡駅東口線及び新白岡駅西口線に面する建築物の1階を居住の用に供するもの。ただし、車庫、玄関、ホール、管理人室及びこれらに類するもの、及びこの基準が適用される時点において現に自己用の住宅として使用されている建築物についてはこの限りではない。</p> <p>5 揮発油等の品質の確保等に関する法律第2条第3項に規定する給油所の用に供するもの</p> <p>6 葬祭場、セレモニーホールその他これらに類するもの</p> <p>7 遺体安置所、エンバ－ミング施設その他の遺体を保管や保存、修復するための施設（病院の施設に附属するものを除く。）</p> <p>8 墓地、埋葬等に関する法律第2条第6項に規定する納骨堂</p> <p>9 畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎でその用途に供する部分の床面積の合計が15㎡以下のものを除く。）</p> <p>10 堆肥舎</p> <p>11 ペット火葬場その他これに類するもの</p> <p>12 マージャン屋、ば</p>			<p>関する法律第2条第7項から第10項に定める性風俗関連特殊営業の用に供する建築物</p>
--	--	---	--	--	--

	<p>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</p> <p>1 3 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1項第5号に定める営業の用に供する建築物</p> <p>1 4 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7項から第10項に定める性風俗関連特殊営業の用に供する建築物</p>			
建築物の容積率の最高限度	_____	_____	敷地面積 300㎡未満 15/10	_____
建築物の敷地面積の最低限度	<p>150㎡</p> <p>ただし、この基準が適用される際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該基準に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該基準に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りではない。</p>			
壁面の位置の制限	<p>1 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は高さ2.0mを超える門若しくはへいの面から道路境界線までの距離は、1.5m以上とする。</p> <p>2 次の各号の一に該当する部分については、1の規定は適用しない。</p> <p>(1)住宅に付属する5㎡以下の物置</p> <p>(2)住宅に付属する20㎡以下の車庫</p> <p>(3)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下のもの</p> <p>3 北側道路に面する部分は1の距離を1.0mとする。</p> <p>4 駅前広場並びに都市計画道路新白岡駅東口線及び新白岡駅西口線に面する部分</p>	<p>1 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は高さ2.0mを超える門若しくはへいの面から道路境界線までの距離は、1.0m以上とする。</p> <p>2 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、1.0m以上とする。</p> <p>3 次の各号の一に該当する部分については1、2の規定は適用しない。</p> <p>(1)住宅に付属する5㎡以下の物置</p> <p>(2)住宅に付属する20㎡以下の車庫</p> <p>(3)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下のもの</p>		

		については、2、3の規定は適用しない。	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物の出窓等の突出する部分は、駅前広場並びに都市計画道路新白岡駅東口線及び新白岡駅西口線に面する壁面の位置の制限を越えて設置してはならない。</p> <p>2 屋外広告物は、駅前広場並びに都市計画道路新白岡駅東口線及び新白岡駅西口線に面する壁面の位置の制限を越えないものとする。 ただし、歩道面から広告物の下端までの高さが3m以上確保されるものはこの限りではない。</p> <p>3 屋外広告物は、自家用のものでかつ街並みの統一感を著しく損なわないものとする。</p> <p>4 道路に面する建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の色彩は、刺激的な原色を避け、地区と調和した落ち着いた色調としたものとする。</p>	<p>1 屋外広告物は、自家用のものでかつ街並みの統一感を著しく損なわないものとする</p> <p>2 道路に面する建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の色彩は、刺激的な原色を避け、地区と調和した落ち着いた色調としたものとする。</p>
	垣又はさくの構造の制限	<p>1 駅前広場並びに都市計画道路新白岡駅東口線及び新白岡駅西口線に面する部分については、壁面の位置の制限を越えて垣又はさくを設置してはならない。</p> <p>2 道路境界線に面するかき又はさくは、次の各号に該当するものとする。 (1)生垣 (2)宅地地盤面から高さ60cm以下のコンクリートブロック、レンガ又は石積等の基礎部分の上</p>	<p>1 道路境界線に面するかき又はさくは、次の各号に該当するものとする。 (1)生垣 (2)宅地地盤面から高さ60cm以下のコンクリートブロック、レンガ又は石積等の基礎部分の上</p> <p>①透視可能なフェンス。ただし、その高さは宅地地盤面から1.5m以下とする。 ②植栽</p>

			<p>に次のものを組み合わせたもの</p> <p>①透視可能なフェンス。ただし、その高さは宅地地盤面から 1.5m以下とする。</p> <p>②植栽</p>	
備考				

「区域及び地区整備計画は、計画図表示のとおり」