

周辺環境と調和した工業集積地を目指して  
曽根町地区 地区計画の概要

曽根町地区 地区計画の位置



# 1. 曾根町地区の地区計画

大垣都市計画地区計画の決定（大垣市決定）

都市計画 曾根町地区 地区計画を次のように決定する。

|                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名 称             |            | 曾根町地区 地区計画                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 位 置             |            | 大垣市曾根町 2 丁目の一部                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 面 積             |            | 約 3.4ha                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 地区計画の目標    | <p>本地区は、大垣市の北端に位置する市街化調整区域内の工業集積地であり、大垣市都市計画マスタープランにおいて、周辺環境の市街化を誘発しないよう配慮しつつ、地区計画等の手法により工業系土地利用を図る地区として位置づけられている。</p> <p>本計画は、本地区における無秩序な開発等による不良な街区環境の形成を防止しつつ、周辺環境と調和した工業集積地としての街区環境を維持することを目標とする。</p>                                                                             |
|                 | 土地利用の方針    | <p>建築物等の用途や壁面の位置等を制限することにより既存環境を保全し、敷地面積の最低限度を制限することにより不良な街区環境の形成を防止し、工業集積地として適正な土地利用を誘導する。</p>                                                                                                                                                                                       |
|                 | 建築物等の整備の方針 | <p>周辺環境と調和した工業集積地としての街区環境を維持するため、次の制限を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の用途の制限</li> <li>2 建築物等の敷地面積の最低限度</li> <li>3 壁面の位置の制限</li> <li>4 建築物等の形態又は意匠の制限</li> <li>5 垣又はさくの構造の制限</li> </ol>                                                                           |
|                 | その他の整備方針   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 当該敷地内に洪水調整池（区域の規模が 1ha 未満の場合は 500 m<sup>3</sup>/ha、1ha 以上の場合は 800 m<sup>3</sup>/ha 又は大垣市宅地開発指導要綱による貯留量のいずれか大きい方）を事業者負担により整備する。</li> <li>2 周辺環境と調和した街区環境を維持するため、建築物等の高さに配慮した建築計画とする。</li> <li>3 市道曾根北方 6 号線以外からの自動車の乗り入れは、これを制限する。</li> </ol> |

|        |            |                      |                                                                                                                                          |
|--------|------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物等の用途の制限           | 次に掲げる建築物とし、自己の業務の用に供するものとする。<br>1 工場。ただし、廃棄物処理業の用に供するものを除く。<br>2 倉庫。ただし、倉庫業を営む倉庫を除く。<br>3 上記の付属建築物                                       |
|        |            | 建築物等の敷地面積の最低限度       | 9,000 m <sup>2</sup> とする。                                                                                                                |
|        |            | 壁面の位置の制限             | 建築物（門又は塀を除く。）の壁面の位置については、地区計画区域の北側水路境界線までの距離を 8.5m 以上とし、その他の地区計画区域外周部の道路境界線、水路境界線及び筆界線までの距離を 5m 以上とする。ただし、軒の高さ 3m 以下の守衛室その他これに類する建築物は除く。 |
|        |            | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | 建築物の形態及び意匠は、大垣市景観計画（平成 20 年大垣市告示第 193 号）を遵守し、農地等の周辺環境の保全、景観との調和に配慮したものとする。                                                               |
|        |            | 垣又はさくの構造の制限          | 垣又はさくを設置する場合は次のとおりとする。<br>1 生垣又は植栽を設置する場合は高さ 1.8m 以下<br>2 鉄柵等透視可能なものを設置する場合は高さ 1.8m 以下<br>3 ブロック等透視不可能なものを設置する場合は高さ 0.6m 以下              |

「区域は、計画図表示のとおり」

#### 理由

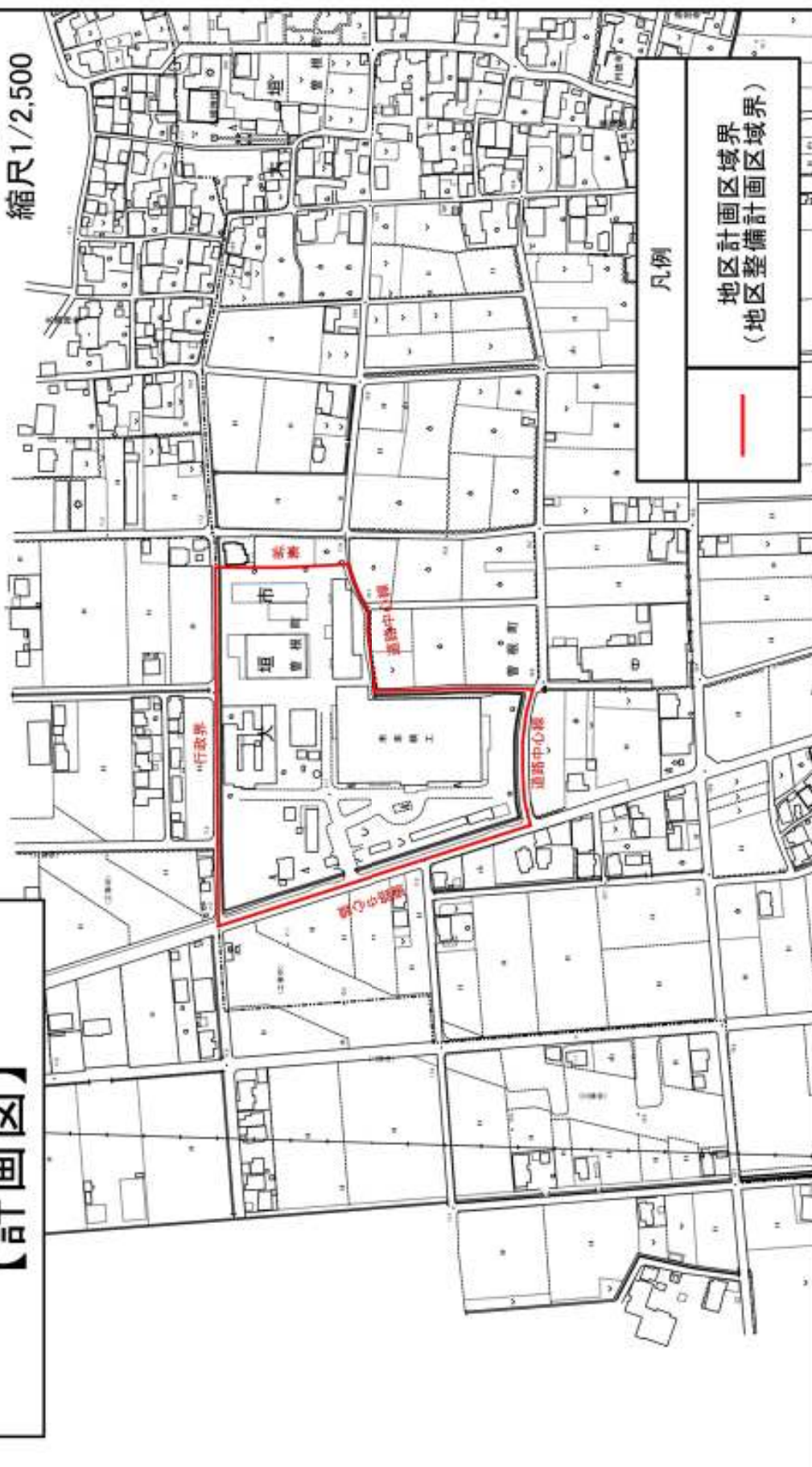
本地区における無秩序な開発等による不良な街区環境の形成を防止しつつ、周辺環境と調和した工業集積地としての街区環境を維持するため、地区計画を決定する。



# 曾根町地区計画 【計画図】



縮尺1/2,500



凡例

地区計画区域境界  
(地区整備計画区域界)



## 2. 地区整備計画 建築物等に関する事項の解説

### ①【建築物等の用途の制限】

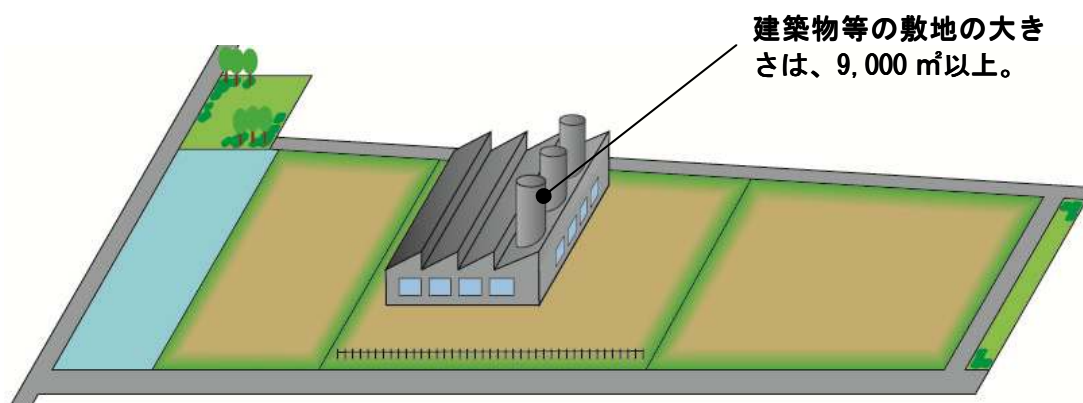
工業集積地として適正な土地利用を図るために、工業専用地域（都市計画法第8条）における建築物等の用途の制限（建築基準法第48条）を基に、自己の業務の用に供する建築物の制限を加えた規制を行います。



地区内には、住宅や店舗、学校、病院等は基本的に建てられません。

### ②【建築物等の敷地面積の最低限度】

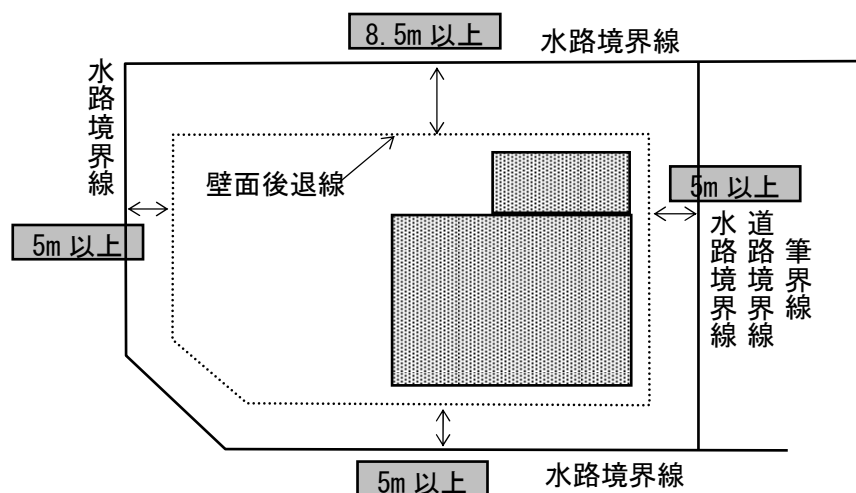
建築物等の敷地面積の最低限度を9,000 m<sup>2</sup>としています。



### ③【壁面の位置の制限】

周辺環境に配慮し、良好なまちの環境を守るため、建築物（門または塀を除く。）の壁面の位置の制限を定めています。

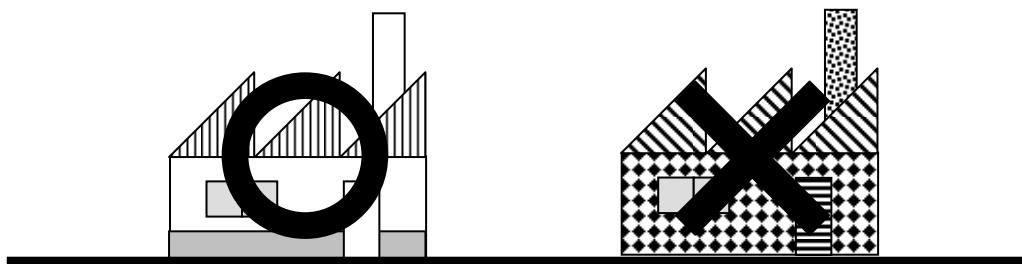
1. 北側水路境界線までの距離は8.5m以上とし、その他の道路境界線、水路境界線及び筆界線までの距離は5m以上とする。ただし軒の高さ3m以下の守衛室その他これに類する建築物は除く。



#### ④【建築物等の形態又は意匠の制限】

周辺地域環境と調和した、良好なまちの環境を守るため、建築物等の形態・意匠の制限を、以下の通り定めています。

1. 建物の形態及び意匠は、大垣市景観計画（平成20年大垣市告示第193号）を遵守し、農地等の周辺環境との調和及び景観に配慮したものとする。



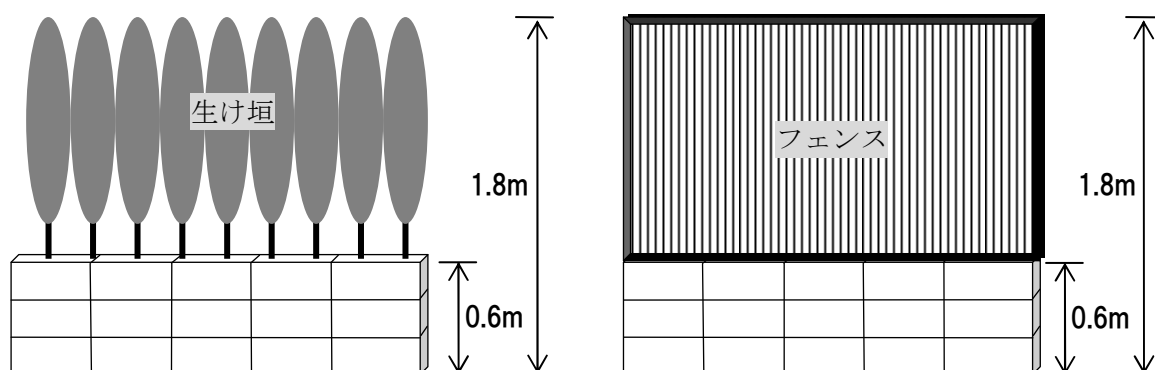
大垣市景観計画 （抜粋：市内全域における行為の制限）

|       |                                                                                                                                                                                                           |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 色彩    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ マンセル表色系による外観の色彩は、明度2以上かつ彩度8未満とする。（※一部例外あり。）</li> </ul>                                                                                                           |
| 形態・意匠 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周辺景観との調和に配慮し、全体的にまとまりのある形態とする。</li> <li>・ 屋上設備は、目立たない位置に設け、建築物本体及び周辺景観との調和に配慮する。</li> <li>・ 屋上工作物は、建築物本体と調和を図るとともに、スカイラインに与える影響を軽減させるよう、すっきりとした形態とする。</li> </ul> |

#### ⑤【垣又はさくの構造の制限】

周辺環境への配慮と、震災等への対策から、垣又はさく（門を除く。）を設置する際には以下の通りとするよう制限を定めています。

1. 高さ1.8m以下の生垣又は植栽
2. 高さ1.8m以下の透視可能な鉄柵やフェンス
3. ブロック等の透視不可能なものを設置する場合は高さ0.6m以下



**⑥【その他の整備方針】**

1. 当該敷地内に洪水調整池（区域の規模が1 h a 未満の場合は500 m<sup>3</sup>/h a、1 h a 以上の場合は800 m<sup>3</sup>/h a 又は大垣市宅地開発指導要綱による貯留量のいずれか大きい方）を事業者負担により整備する。
2. 周辺環境と調和した街区環境を維持するため、建築物等の高さに配慮した建築計画とする。
3. 市道曽根北方6号線以外からの自動車の乗り入れは、これを制限する。

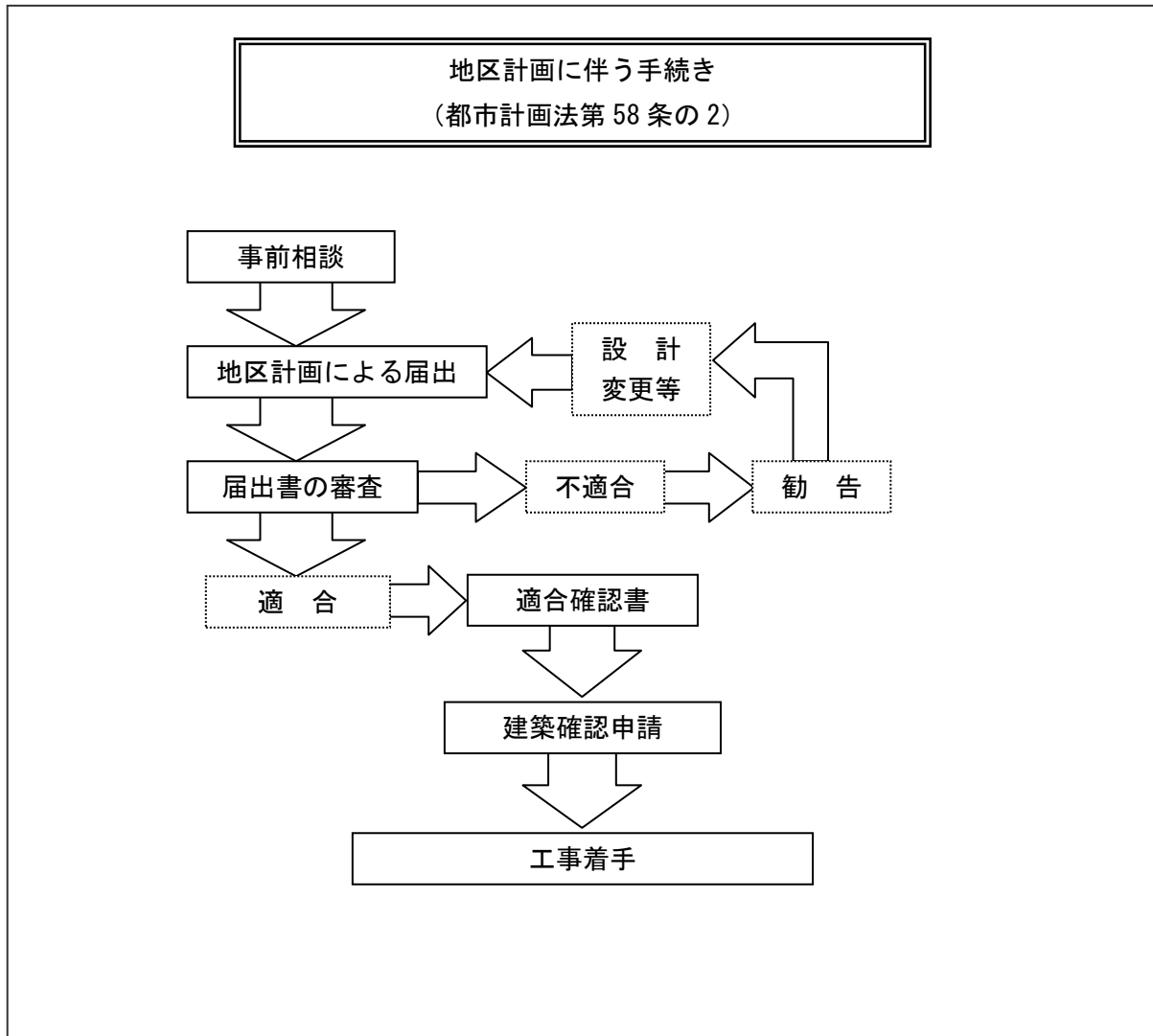
## 地区計画の運用

地区計画に適合しているかどうかのチェックなどの地区計画の運用は、大垣市で行います。

地区計画の内容に適合したまちづくりを進めていく際に、建築物等を建てる場合には**工事着手の30日前までに市へ「届出」が必要となります。**

届け出られた内容が地区計画の内容に適合していない場合には、設計変更など地区計画に適合したものに改めるように市は「勧告」することができます。

このようなことにならないように、「届出」を提出される前に、入念な「事前相談」が重要となります。地区計画を運用していくための流れを下記に示します。



## お問い合わせ先

地区計画の内容について、ご不明な点等がございましたら、下記の窓口へお問い合わせ下さい。

**大垣市役所 市街地整備課**

〒503-8601 大垣市丸の内2丁目29番地 TEL 0584-47-8406 FAX 0584-81-4869