

都市計画うるいど南地区地区計画を次のように変更する。

名 称	うるいど南地区地区計画
位 置	市原市うるいど南一丁目、うるいど南二丁目、うるいど南三丁目、うるいど南四丁目、うるいど南五丁目、うるいど南六丁目及びうるいど南七丁目の全部の区域並びに潤井戸字上閨ヶ台、字八方見塚、字下清水谷、字山王台、字山王下、字堰ノ上、字下嵐谷、字長者原及び字横土手の各一部の区域
面 積	約 1 3 2 . 5 ha
地区計画の目標	<p>うるいど南地区は、市原市の北東部に位置する独立行政法人都市再生機構施行の土地区画整理事業により整備された地区で、質の高い生活環境を整えた住宅・宅地を供給するとともに、住民の日常利便性を支える商業・業務機能や製造事業所・研究開発施設等の産業機能を備えた都市の形成を目指している。</p> <p>本地区計画は、土地区画整理事業による都市基盤の整備と合わせて、良好な街並みの形成を図るとともに、快適な生活を支える施設を適正に誘導し、もって、良好な環境の市街地の形成に資することを目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の基本方針</p> <p>うるいど南地区では、ゆとりと潤いのある良好な低層住宅地の形成を図るとともに、区域内には大学も立地していることから、近隣住民だけでなく大学職員や学生も利用可能な商業・業務施設や環境への負荷が少ない新産業・研究開発型の企業の立地を誘導し、多様な機能を有した良好な環境の土地利用を促進する。</p> <p>各地区の土地利用方針を次のように定める。</p> <p>【低層住宅地区】 閑静な住宅街として、緑豊かで美しい街並みをもった良好な環境の低層住宅地区を形成する。</p> <p>【沿道施設地区】 後背住宅地の居住環境に配慮するとともに、幹線道路沿いには沿道サービス施設の立地を図り、快適で賑わいのある沿道施設地区を形成する。</p> <p>【中高層地区】 隣接住宅地の居住環境に配慮するとともに、中高層施設による市街化を図る。</p> <p>【誘致施設地区】 地区北側に隣接する住宅地の居住環境に配慮するとともに、環境への負荷の少ない産業施設や近隣住民等のための商業施設などの多様な土地利用ニーズに対応した施設を誘導し、活力のある地区の形成を図る。</p> <p>【産業施設地区】 地区東側の潤井戸工業団地に隣接する地区であり、新産業施設や研究開発施設を中心とした施設を誘導し、市の産業の高度化・重層化を促進する。</p> <p>地区施設の整備方針</p> <p>土地区画整理事業により計画的に道路、公園等の施設を整備し、これらの機能が損なわれないよう維持及び保全を図る。</p>

区域の整備、開発及び保全に関する方針	建築物等の整備方針 うるいど南地区の自然環境の保全にも配慮し、各地区の特性に応じ、建築物等の整備に関して次のような方針を定める。 【低層住宅地区】 適正な敷地規模を確保するとともに、壁面後退やかき又はさくの構造の制限等により、良好な環境の住宅地を形成する。 【沿道施設地区】 建築物等の用途、形態・意匠の制限等により、周辺住宅地との調和に配慮するとともに、住民の利便に供する沿道サービス型施設の適正な誘導を図る。 【中高層地区】 敷地面積の最低限度や壁面後退により、ゆとりある現在の環境の維持を図る。 【誘致施設地区】 壁面後退により、周辺の環境への配慮とゆとりある空間を確保する。また、建築物等の用途、形態・意匠の制限等により、周辺住宅地との調和に配慮するとともに、大規模商業施設の立地等を制限し、産業施設や商業施設等の適正な誘導を図る。 【産業施設地区】 壁面後退により、周辺の環境への配慮とゆとりある空間を確保する。また、建築物等の用途、形態・意匠の制限等により、周辺住宅地との調和に配慮するとともに、新産業施設等の適正な誘導を図る。			
	地区の細区分	低層住宅地区 約 4 6 . 4 ha	沿道施設地区 約 2 . 7 ha	中高層地区 約 1 5 . 3 ha
地区整備計画	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。		
		建築物等の用途の制限	(1)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項第 2 号、第 5 号、第 6 号、並びに第 6 項第 2 号、第 4 号、第 5 号及び第 6 号に規定する営業の用に供するもの	(1)住宅 (2)共同住宅、寄宿舎又は下宿（ただし、学校附属の共同住宅、寄宿舎についてはこの限りではない。） (3)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項第 2 号、第 5 号、第 6 号、並びに第 6 項第 2 号、第 4 号、第 5 号及び第 6 号に規定する営業の用に供するもの
地区整備計画	建築物の敷地面積の最低限度	1 6 5 m ²	1 6 5 m ²	3, 0 0 0 m ²
		ただし、次の各号の一に該当するものについてはこの限りではない。 (1)市長が公益上やむを得ないと認めた建築物の敷地として使用するもの (2)この地区整備計画が定められた際に、当該規定を下回る敷地について、それを一つの敷地として使用するもの		ただし、市長が公益上やむを得ないと認めた建築物の敷地として使用するものについてはこの限りではない。

地区整備計画	建築物等に 関する 事項	壁面の位置の制限	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、1m 以上とする。 ただし、次の各号の一に該当する建築物についてはこの限りではない。 (1)出窓 (2)車庫で高さ 3m 以下、かつ床面積の合計が 30 m ² 以下のもの (3)物置等で高さ 2.5m 以下、かつ床面積の合計が 6.6 m ² 以下のもの	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、3m 以上とする。
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁、屋根及び工作物の色彩は、原則として原色を避け周辺の環境と調和した落ち着いた色のある色調又は明るい色調とする。	
		かき又はさくの構造の制限	かき又はさくを設置する場合は、生垣又は高さ 1.2m 以下の透視可能なフェンス、鉄柵等とする。	-
地区の細区分		誘致施設地区	産業施設地区	
		約 4 5. 9 ha	約 2 2. 2 ha	
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	次に掲げる建築物は建築してはならない。	
			<ul style="list-style-type: none"> (1)住宅 (2)共同住宅、寄宿舎又は下宿（宿泊を伴う研修施設、社員寮等は除く。） (3)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4)老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (5)まあじゃん屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場外勝船投票券発売所 (6)店舗、飲食店、展示場又は遊技場に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 m²を超えるもの (7)床面積の合計が 15 m²を超える畜舎（ただし、動物病院、ペットショップ又はペットホテル等に付属するものを除く。） (8)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項各号又は第 5 項に規定する営業の用に供するもの (9) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）第 15 条に規定する産業廃棄物処理施設 	<ul style="list-style-type: none"> (1)住宅 (2)共同住宅、寄宿舎又は下宿（宿泊を伴う研修施設、社員寮等は除く。） (3)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4)老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (5)まあじゃん屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場外勝船投票券発売所 (6)カラオケボックスその他これに類するもの (7)床面積の合計が 15 m²を超える畜舎（ただし、動物病院、ペットショップ又はペットホテル等に付属するものを除く。） (8) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項各号又は第 5 項に規定する営業の用に供するもの (9)火薬類取締法（昭和 25 年法律第 149 号）の火薬類（玩具煙火を除く。）の製造を営む工場 (10)消防法（昭和 23 年法律第 186 号）第 2 条第 7 項に規定する危険物の製造を営む工場 (11)マッチの製造を営む工場

地区整備計画	建築物等に		(12)可燃性ガスの製造（建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の9の5で定めるものを除く。）を営む工場 (13)圧縮ガス又は液化ガスの製造（製氷又は冷凍を目的とするものを除く。）を営む工場 (14) 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2（ぬ）項第2号で定める施設 (15) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第15条に規定する産業廃棄物処理施設	
		建築物の敷地面積の最低限度	500㎡ ただし、市長が公益上やむを得ないと認めた建築物の敷地として使用するものについてはこの限りではない。	500㎡
	関係する事項	壁面の位置の制限	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面から、1号壁面線については、道路境界線までの距離は5m以上とし、その他の道路境界線までの距離は3m以上とする。また、隣地境界線までの距離は1m以上とする。	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面からの距離は、道路境界線までは3m以上とし、隣地境界線までは1m以上とする。
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁、屋根及び工作物の色彩は、原則として原色を避け周辺の環境と調和した落ち着いた色調又は明るい色調とする。		
	かき又はさくの構造の制限	かき又はさくを設置する場合は、次の各号に掲げるとおりとする。ただし、市長が建築物等の管理又は保安上やむを得ないと認めたものについてはこの限りでない。 (1)道路境界側の制限 生垣又は高さ2.0m以下の透視可能なフェンス、鉄柵等と植栽を組み合わせたものとする。 (2)隣地境界側の制限 生垣又は高さ2.0m以下の透視可能なフェンス、鉄柵等とする。		
	備考			

「区域、地区整備計画区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：暫定用途地域だった区域の用途地域の変更に合わせた地区整備計画区域の拡大等を行うことにより、本地区の活性化を促進し、合理的な土地利用の誘導、良好な都市環境と魅力的な街並みを形成・保持するため、地区計画を変更する。