

市原都市計画地区計画の変更（市原市決定）

都市計画更級地区地区計画を次のように変更する。

名 称	更級地区地区計画
位 置	市原市更級一丁目の全部の区域並びに更級二丁目、更級三丁目、更級四丁目、更級五丁目及び五井字五座目、字連合並びに字相久の各一部の区域
面 積	約 5 1. 8ha
地区計画の目標	<p>本地区は、JR 内房線と小湊鉄道との結節点である五井駅の南東約 0.5k m から 1.5 k m に位置し、市原市都市交流拠点の一翼を担う地区として土地地区画整理事業による都市基盤整備が進められた。</p> <p>本地区は、「水と緑にあふれ、人・モノ・情報・文化が交流する、賑わいのある拠点づくり」をまちづくりの目標として、商業環境と居住環境が調和した魅力ある市街地の形成をめざすものである。</p> <p>このため、地区内に整備する広幅員のプロムナードを中心軸として、総合公園や各街区が連携して、一体感のある新しいまちづくりを進めていくことで、本市の新たなシンボルとしての交流と賑わいのある市街地の形成を図るものである。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p><b>【土地利用の基本方針】</b></p> <p>土地地区画整理事業により整備された良好な基盤施設と、五井駅や東関東自動車道（館山線）市原インターチェンジ等の広域交通の結節点に近接する立地条件を生かして、多様なライフスタイルに対応した商業施設・サービス施設・住宅施設などの複合する土地利用の実現を図る。そのために、地区を以下のように区分して、それぞれの方針を定める。</p> <p>①A 地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・全市民が親しみを持てる「総合公園」として、水と緑にあふれた憩いの空間や周辺地区と連携した交流拠点の形成、さらに、災害時における救援・救護等の防災活動拠点の形成を図る。また、隣接する中央図書館等の既存公共施設との一体的な空間の形成を図る。</li> </ul> <p>②B 地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・広域からの集客性の高い大規模な商業施設を計画的に配置するとともに、総合公園やプロムナードとの機能連携をすることにより、賑わいと回遊性のある商業空間の形成及び開放的でゆとりのある歩行者空間の形成を図る。</li> <li>・大規模な商業施設の計画的な整備により、物販、飲食、各種サービス、生活文化情報発信、娯楽など、複合的な商業機能を導入し、交流と賑わいを牽引する拠点の形成を図る。</li> </ul> <p>③C 地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・当地区の中心軸である、プロムナード沿道は、敷地の共同利用などにより、物販、飲食、展示販売、各種サービスなどの商業業務施設や個性ある専門店、商住複合施設の立地を誘導し、プロムナードを軸とした賑わいと回遊性のある都市空間の形成を図る。</li> </ul> <p>④D 地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・五井駅方面及び都市計画道路五井駅東口線から本地区へのエントランスゾーンであり、五井駅東口周辺に配置している近隣商業地域との連続性に配慮しつつ、比較的大きな規模を有する商業業務施設や商住複合施設の立地を誘導することにより、本地区と周辺地区とを賑わいでつなぐ、商住複合空間の形成を図る。</li> </ul> <p>⑤E 地区</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画道路古市場町田線及びプロムナードの後背地として、個性ある専門店や沿道サービス施設などの商業機能及び住宅機能を誘導し、良好な居住環境の形成を図る。</li> </ul> <p><b>【地区施設の整備方針】</b></p> <p>土地地区画整理事業により道路、公園、下水道等の施設を適宜配置する。また、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>

			<p><b>【建築物等の整備方針】</b>  賑わいのある商業空間や健全で良好な居住環境の保全を図るため、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限について定める。  街の景観を整えるため、建築物の色彩や広告物等について、地区全体の調和を図るよう配慮する。  B地区及びC地区の建物計画においては、円滑で連続した歩行者空間の確保に配慮するとともに沿道の賑わいを創出するため、建築物の低層部や外部に商業機能、植栽などを配置し、歩道状空地と一体となった賑わいやゆとりのある商業空間の形成を図る。</p>		
地区の細区分			A地区 約11.5ha	B地区 約25.3ha	C地区 約4.6ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。		
				(1)住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 (2)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、場外勝舟投票券発売所 (3)ホテル又は旅館 (4)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5)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 (6)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 (7)倉庫業を営む倉庫 (8)自動車教習所 (9)床面積の合計が15㎡を超える畜舎（ただし、動物病院、ペットショップ、ペットホテル等に付属するものを除く） (10)次の事業を営む工場 イ 容量100以上のアセチレンガス発生器使用による金属の工作 ロ 原動機使用の塗料吹付 ハ 原動機使用の金属の乾燥研磨加工 ニ 原動機使用のコルク、エボナイト、合成樹脂及び木材の粉碎・乾燥研磨 ホ めっき及び原動機使用の印刷 (11)風俗営業等の規制及び業務の適正化等	(1)1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿及びこれらに付属する集会場、自動車車庫等の用に供するもの （ただし、入り口、廊下又は広間の類、階段、エレベーターその他これらに類するものは除く） (2)まあじゃん屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (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、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（ただし、就業者のための附帯施設として建築物内に設けるものを除く） (5)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 (6)自動車教習所 (7)床面積の合計が15㎡を超える畜舎（ただし、動物病院、ペットショップ、ペットホテル等に付属するものを除く） (8)工場（ただし、建築基準法施行令第130条の6に規定するもの及び物品販売業を営む店舗又は展示場に付随する自動車修理工場を除く）

			<p>に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項各号に規定する営業の用に供するもの</p> <p>(12)火葬・墓地管理業、葬祭業及び廃棄物処理業の用に供するもの</p>	<p>(9)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6項各号に規定する営業の用に供するもの</p> <p>(10)火葬・墓地管理業、葬祭業及び廃棄物処理業の用に供するもの</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>2,000 m<sup>2</sup></p> <p>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。</p> <p>(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</p>	<p>165 m<sup>2</sup></p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(2)この地区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</p>
		壁面の位置の制限	<p>建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面から、1号壁面線までの距離は3m以上とし、その他の道路までの距離は、1m以上とする。また、隣地境界線までの距離は1m以上とする。</p> <p>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。</p> <p>(1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p> <p>(2)出窓</p> <p>(3)デッキ、階段、スロープなど、円滑な交通ネットワークの形成に資する建築物の部分</p>	<p>建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面から道路の境界線までの距離は1m以上とする。</p> <p>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。</p> <p>(1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p> <p>(2)出窓</p>
地区の細区分			D 地区 約7.7ha	E 地区 約2.7ha
地区整備計画	建築物等に関する	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。	
			<p>(1)区22-2号線に面する敷地の一部又は全部に建築する建築物で、1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿及びこれらに付属する集会場、自動車車庫等の用に供するもの</p> <p>（ただし、入り口、廊下又は広間の類、階段、エレベーターその他これらに類するものは除く）</p> <p>(2)まあじゃん屋、ぱちんこ屋、射</p>	<p>(1)自動車教習所</p> <p>(2)公衆浴場</p> <p>(3)床面積の合計が15m<sup>2</sup>を超える畜舎（ただし、動物病院、ペットショップ、ペットホテル等に付属するものを除く）</p> <p>(4)工場（ただし、建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く）</p> <p>(5)風俗営業等の規制及び業務の適</p>

事項		<p>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>(3)自動車教習所</p> <p>(4)床面積の合計が15㎡を超える畜舎（ただし、動物病院、ペットショップ、ペットホテル等に付属するものを除く）</p> <p>(5)工場（ただし、建築基準法施行令第130条の6に規定するもの及び物品販売業を営む店舗又は展示場に付随する自動車修理工場を除く）</p> <p>(6)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6項各号に規定する営業の用に供するもの</p> <p>(7)火葬・墓地管理業、葬祭業及び廃棄物処理業の用に供するもの</p>	<p>正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項各号に規定する営業の用に供するもの</p> <p>(6)火葬・墓地管理業、葬祭業及び廃棄物処理業の用に供するもの</p>
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>165㎡</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(2)この地区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</p>	
	壁面の位置の制限	<p>建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面から道路の境界線までの距離は1m以上とする。</p> <p>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。</p> <p>(1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p> <p>(2)出窓</p> <p>(3)車庫で高さ3m以下かつ床面積の合計が30㎡以下のもの</p> <p>(4)物置（類する用途）等で高さ2.5m以下かつ床面積の合計が6.6㎡以下のもの</p>	<p>建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面から道路の境界線及び隣地境界線までの距離は1m以上とする。</p> <p>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。</p> <p>(1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p> <p>(2)出窓</p> <p>(3)車庫で高さ3m以下かつ床面積の合計が30㎡以下のもの</p> <p>(4)物置（類する用途）等で高さ2.5m以下かつ床面積の合計が6.6㎡以下のもの</p>
備考			

「区域及び地区整備計画区域は計画図表示のとおり」

理由：C地区とD地区の「交流と賑わい」のある商住複合空間の形成及び地区内の町名地番の変更のため、地区計画を変更する。