

## 市原都市計画地区計画（市原市決定）

市原都市計画郡本・藤井・門前・市原地区地区計画を次のように決定する。

名 称		郡本・藤井・門前・市原地区地区計画			
位 置		郡本二丁目、郡本三丁目、郡本四丁目、郡本五丁目、藤井一丁目、藤井二丁目、門前二丁目、門前字シダレ、市原字要谷、字作ノ内、字日ノ宮、字向台、字寺山、字番重久、字辻及び字阿須波の全部の区域並びに郡本一丁目、藤井三丁目、門前一丁目、北国分寺台一丁目、北国分寺台二丁目、山田橋三丁目、市原字飯島及び字橋本、字二ノ坪、山木字白船並びに能満字天王崎の一部の区域			
面 積		約 1 1 7 . 8 ha			
地区計画の目標		<p>本地区は、JR 内房線五井駅の東約 2.5～3.8km、八幡宿駅の南約 1.6～3.8km に位置し、地形上の制約等から都市基盤の整備が遅れており、生活の利便性や防災性の観点から課題のある地区である。</p> <p>このため、地区計画を策定し、地区施設の整備及び狭あい道路の拡幅を計画的に進めることにより、防災性の向上を図るとともに、良好な居住環境の創出を図ることを目的とする。</p>			
当該区域の整備・開発及び保全に関する方針		<p>地区計画の目標を実現するため、地区を一般住宅地区と沿道住宅地区に区分し、土地の有効利用と地区の防災性や利便性の向上を図る。</p> <p>地区計画における土地利用の方針及び地区施設の整備方針並びに建築物の整備等に関する事項を次のとおり定める。</p> <p>土地利用の基本方針 区域全体の良好な居住環境の創出と景観の調和を図るため、以下の方針を定める。</p> <p>一般住宅地区…緑豊かで良好な住宅環境の維持及び増進を図るとともに、狭あい道路の拡幅を促進し、防災性や利便性の向上を図る。</p> <p>沿道住宅地区…周辺の居住環境に配慮しつつ、良好な沿道環境の形成を図るとともに、狭あい道路の拡幅を促進し、防災性や利便性の向上を図る。</p> <p>地区施設の整備方針 地区内に補助幹線道路、区画道路及び公園を配置し、防災性及び住環境の向上を図る。</p> <p>建築物等の整備方針 健全で良好な居住環境の保全を図るとともに、狭あい道路の拡幅を促進するため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率・建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の形態意匠の制限、かき又はさくの構造の制限及び壁面後退した部分の工作物の設置の制限について定める。</p>			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種 別	名 称	規 模	備 考
		道 路	補助幹線道路 1 号	幅員 14.0m 延長約 507m	新設
			補助幹線道路 2 号	幅員 14.0m 延長約 375m	新設
			区画道路 1 号	幅員 6.0m 延長約 1,470m	新設
			区画道路 2 号	幅員 6.0m 延長約 1,320m	新設
			区画道路 3 号	幅員 7.0m 延長約 257m	新設
		公 園	公園 1 号	面積約 4,300 m <sup>2</sup>	新設

地区の細区分		一般住宅地区 約100.2ha	沿道住宅地区 約17.6ha
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	(1) 公衆浴場  (2) ホテル又は旅館 (3) 自動車教習所 (4) 畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で15㎡以下のもの並びに動物病院及びペットショップその他これらに類するものを除く。）
		建築物の容積率の最高限度	5/10とする。 ただし、当該建築物の敷地に接する建築基準法第42条第1項に該当する道路、若しくは同法第42条第2項に該当する道路のすべてにおいて、道路中心線から2.0m以上が道路敷地として確保された場合を除く。
		建築物の建ぺい率の最高限度	3/10とする。 ただし、当該建築物の敷地に接する建築基準法第42条第1項に該当する道路、若しくは同法第42条第2項に該当する道路のすべてにおいて、道路中心線から2.0m以上が道路敷地として確保された場合を除く。
		建築物の敷地面積の最低限度	165㎡ ただし、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場合については、この限りではない。
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又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1.0m以上とする。 ただし、建築基準法第42条第2項に該当する道路に面する建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面については、道路中心線までの距離を3.0m以上とする。
		建築物の形態又は意匠の制限	建築物の外壁又は、これに代わる柱の彩色は刺激的な原色を避け、周辺環境と調和した落ち着いた色調にするものとする。
		かき又はさくの構造の制限	かき又はさく（門柱及び門扉を除く）の構造は、生垣、木柵又はフェンス、鉄柵等透視可能な構造とする。ただし、フェンス等の基礎で宅地地盤面からの高さが1.2m以下のもの及び擁壁にあってはこの限りではない。
		壁面後退した部分の工作物の設置の制限	壁面の後退をする区域の内、建築基準法第42条第2項に該当する道路の中心線から2.0mまでの範囲では、門、フェンス、塀、植栽（花壇等を含む）、自動販売機等の工作物を設置してはならない。ただし、交通標識、電柱、防犯灯等公益上必要なものはこの限りではない。
		備考	ただし、公共公益上やむを得ないと市長が認める場合、建築物等に関する事項を適用しない。

「区域及び地区整備計画区域は計画図表示の通り」

理由：地区内の道路・公園等の都市基盤整備を促進するとともに、居住環境の保全・向上を図るため、地区計画を決定する。