

都市計画ちはら台東地区地区計画を次のように変更する。

名 称	ちはら台東地区地区計画
位 置	市原市ちはら台東一丁目、ちはら台東二丁目、ちはら台東三丁目、ちはら台東四丁目、ちはら台東五丁目、ちはら台東六丁目、ちはら台東七丁目、ちはら台東八丁目及びちはら台東九丁目並びにちはら台南四丁目の全部の区域
面 積	約 138.8ha
地区計画の目標	<p>ちはら台地区は、市原市の北東部に位置し、土地区画整理事業により整備された地区で、千葉市おゆみ野地区とともに、一体的に「千葉・市原ニュータウン」を形成している。</p> <p>その街づくりは、首都圏の住宅・宅地需要に応えるため、質の高い生活環境を備えた住宅・宅地を供給するとともに、教育施設、研究施設、研修施設、業務施設、レクリエーション施設等の導入を図り、「住み」、「働き」、「学び」、「憩う」という複合多機能都市を目指している。</p> <p>本地区計画は、ちはら台東地区が複合多機能都市「千葉・市原ニュータウン」において、主として居住環境の一翼を担う開発を行うこととされていることから、上記の街づくりの方針の基に、土地区画整理事業による都市基盤の整備とともに、近隣センターを中心とする計画的な住宅地開発を誘導し、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>ちはら台東地区は、隣接するちはら台中央地区との連続性及び一体性を考慮し、幹線道路「押沼安須線」及び幹線歩行者専用道路「かずさの道」を軸に、居住機能を中心とした街づくりとする。</p> <p>このため、地区中央部に近隣センター地区を配置し、その周囲には中高層住宅地区、低層住宅地区を計画的に配置し、良好な住環境を備えた市街地の形成を図る。</p> <p>【近隣センター地区】</p> <p>一定規模の商業、公共公益施設等を配置し、近隣住民の生活の利便性を高め、地区の生活拠点としての近隣センターを形成する。</p> <p>【誘致施設地区】</p> <p>幹線道路押沼安須線沿いに、公共公益施設を中心とする誘致施設地区を形成する。</p> <p>【住宅地区】</p> <p>近隣センター地区及び誘致施設地区を取り囲んで、美しい街並みの住宅地を形成する。</p> <p>(1) 沿道住宅地区：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住宅地区を形成する。</p> <p>(2) 中高層住宅地区：近隣センターに近接する大規模街区には敷地内に十分な緑地を確保し、ゆとりのある計画的な中高層住宅地区を形成する。</p> <p>(3) 低層住宅地区：閑静な住宅地として、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>

区域の整備・開発及び保全に関する方針		<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整備された道路、公園等の各施設の維持・保全を図る。</p> <p>地区施設の方針は次のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路、補助幹線道路については歩道幅員を十分に確保し、植栽等を行って、安全で快適な歩行環境を確保する。 ・区画道路等についても沿道敷地と一体となって、優れた街並み景観、快適な歩行環境を創る。 ・歩行空間については、地区中央を通る「かずさの道」を骨格とし、交差する幹線道路の歩道や公園、学校、その他大規模街区間のネットワーク化を図り、同時に緑化を推進する。 <p>建築物等の整備方針</p> <p>緑豊かな魅力ある生活環境を備えた良好な市街地の形成を図るため、土地利用の基本方針を踏まえるとともに、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。</p> <p>【近隣センター地区】</p> <p>近隣住民の生活の利便に寄与し、賑わいのある地域拠点を形成するために、建築物用途の制限等により、商業・業務・公共公益施設等を計画的に誘導する。</p> <p>【誘致施設地区】</p> <p>行政サービス機能を中心に配置し、安全で快適な街づくりの実現を図る。</p> <p>【住宅地区】</p> <p>(1)沿道住宅地区：建築物用途、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。</p> <p>(2)中高層住宅地区：緑豊かなゆとりある居住空間を形成し、街並み景観等にも配慮した建物計画とする。また、敷地内にオープンスペースを確保し、ちはら台地区の緑のネットワーク等に配慮した質の高い歩行者空間を創造する。</p> <p>(3)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、柵の構造の制限等により、良好な環境の住宅地を形成する。</p>								
		<table border="1"> <tr> <td>地区の細区分</td> <td>低層住宅地区</td> <td>中高層住宅地区</td> <td>沿道住宅地区</td> </tr> <tr> <td></td> <td>約103.1ha</td> <td>約17.6ha</td> <td>約11.5ha</td> </tr> </table>			地区の細区分	低層住宅地区	中高層住宅地区	沿道住宅地区		約103.1ha
地区の細区分	低層住宅地区	中高層住宅地区	沿道住宅地区							
	約103.1ha	約17.6ha	約11.5ha							
地区整備計画	建築物等に関する事項	次にかか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	<p>(1)住宅</p> <p>(2)大学、高等専門学校又は専修学校</p> <p>(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6項第2号、第5号及び第6号に規定する営業の用に供するもの</p>	<p>(1)工場(作業場の床面積の合計が50㎡以下であり0.75kw以下の原動機を使用する食品製造業及び作業場の床面積の合計が50㎡以下の自動車修理工場を除く)</p> <p>(2)ホテル又は旅館</p> <p>(3)自動車教習所</p> <p>(4)床面積が15㎡を超える畜舎</p>						

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			(5)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 (6)カラオケボックスその他これに類するもの
		建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	2,000㎡	165㎡
		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)車庫で高さが3m以下かつ床面積の合計が30㎡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㎡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。 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	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)車庫で高さが3m以下かつ床面積の合計が30㎡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㎡以下のもの
		建築物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的环境と調和した落ち着いた落ち着き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	囲障（垣又は柵）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、鉄柵類とする。		
		地区の細区分	近隣センター地区 約4.1ha	誘致施設地区 約2.5ha	
		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	次にかかげる建築物は建築してはならない。 (1)まあじゃん屋、ぱちんこ屋、射的場 その他これらに類するもの (2)ホテル又は旅館 (3)倉庫業を営む倉庫 (4)自動車教習所 (5)畜舎 (6)原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡以上のもの (作業場の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場を除く)
	(1)工場（作業場の床面積の合計が50㎡以下であり0.75kw以下の原動機を使用する食品製造業及び作業場の床面積の合計が50㎡以下の自動車修理工場を除く） (2)ホテル又は旅館 (3)自動車教習所 (4)床面積が15㎡を超える畜舎				

地区整備計画	建築物等	<p>(7)次の事業を営む工場</p> <p>イ)容量 10ℓ 以上 30ℓ 以下のアセチンガス発生器使用による金属の工作</p> <p>ロ)出力 0.75kw 以下の原動機使用の塗料吹付</p> <p>ハ)原動機使用の金属の乾燥研磨加工</p> <p>ニ)原動機使用の珪石・珪石・合成樹脂及び木材の粉碎・乾燥研磨</p> <p>ホ)出力 0.75kw 以上の原動機使用の木材の引割・鉋削り・裁縫</p> <p>ヘ)めっき及び原動機使用の印刷</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（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 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</p>	<p>(5)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</p>	
	に	165㎡	165㎡	
	関	建築物の敷地面積の最低限度	<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>	
	す	壁面の位置の制限	<p>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までの距離は、1 m 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)出窓</p> <p>(2)車庫で高さ 3 m 以下かつ床面積の合計が 30 ㎡以下のもの</p> <p>(3)物置等で高さ 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、1 m 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)出窓</p> <p>(2)車庫で高さ 3 m 以下かつ床面積の合計が 30 ㎡以下のもの</p> <p>(3)物置等で高さ 2.5m 以下かつ床面積の合計が 6.6 ㎡以下のもの</p>
	る	建築物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。	
事	かき又はさくの構造の制限	—	<p>囲障（垣又は柵）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、鉄柵類とする。</p>	
項	備考			

「区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：地区整備計画区域の拡大を行うことにより、引き続き、良好な居住環境の維持・保全と秩序ある市街地形成を図るため地区計画を変更する。