

都市計画五座目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	五座目地区地区計画				
位 置	市原市出津字栗津前及び五井字溝沼の全部の区域並びに五井字葦目及び字沼の各一部の区域				
面 積	約 3.3ha				
地区計画 目標	<p>本地区は、市の主要駅である JR 五井駅の南西 1.0km から 1.4km に位置し、都市計画道路五井駅東口線の沿線であるとともに、周辺の計画的市街地の整備により、都市的土地利用に対するポテンシャルが高い地区である。</p> <p>このため、地区計画により、既存住宅地の良好な住環境を保全するとともに、隣接する五井駅前東土地地区画整理事業との調和や沿道利用に配慮しつつ、都市的土地利用と基盤整備を進め、良好な市街地の形成を図る。</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>                  既存の住環境の保全を図る一般住宅地区と周辺住環境との調和を図りつつ、沿道サービス施設等の誘導を図る沿道住宅地区に区分し、それぞれの方針を以下のように定める。</p> <p>○一般住宅地区                  既存で低層住宅が立地していることから、これらの環境を保全しつつ、防災性や居住環境の向上を図り、良好な住宅地区の形成を図る。</p> <p>○沿道住宅地区                  沿道サービス施設等の誘導を図るとともに、隣接して施行される五井駅前東土地地区画整理事業との整合を図り、周辺の住環境との調和や沿道景観に配慮した、良好な沿道住宅地区の形成を図る。</p> <p><b>【地区施設の整備方針】</b>                  地区内に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><b>【建築物等の整備方針】</b>                  既存住宅地の良好な住環境を保全するとともに、土地地区画整理事業との調和や沿道利用に配慮しつつ、新たな都市的土地利用と基盤整備を進め、良好な市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、形態意匠の制限及び垣、さくの構造の制限を定める。</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	区画道路 1 号	幅員 6.0m 延長 約 80m	一部拡幅
			区画道路 2 号	幅員 6.0m 延長 約 75m	一部拡幅
公 園	公園 1 号	面積 約 0.04ha	新設		

地区の細区分		一般住宅地区 約1.8ha	沿道住宅地区 約1.5ha
地区 整備 計画 事項	建築物等に 関する	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 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） (2) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッチィング練習場、その他これらに類するもの (3) ホテル、旅館 (4) 自動車教習所 (5) 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。） (6) 葬儀業の用に供するもの (7) 店舗、飲食店、事務所その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの (8) ガソリンスタンド等並びに第二石油類(灯油等)を供給するための施設	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 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） (2) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッチィング練習場、その他これらに類するもの (3) ホテル、旅館 (4) 自動車教習所 (5) 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。） (6) 葬儀業の用に供するもの
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	
	壁面の位置の制限	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、1.0m以上とする。 ただし、次の各号の一つ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㎡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	
	建築物等の高さの最高限度	10m	
	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、原則として生垣等とする。生垣以外にあつては、透視可能なフェンス、鉄柵又はこれらと植栽を組み合わせたものとする。 ただし、ブロック等で高さが1.2m以下のものについてはこの限りではない。	
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、地区の区分及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由：既存住宅地の良好な住環境を保全するとともに、隣接する五井駅前東土地区画整理事業との調和や沿道利用に配慮しつつ、都市的土地利用と基盤整備を進め、良好な市街地の形成を図るため、地区計画を決定する。