

木更津都市計画地区計画の変更（木更津市決定）

都市計画中尾・伊豆島地区地区計画を次のように変更する。

名 称	中尾・伊豆島地区地区計画	
位 置	木更津市ほたる野一丁目、ほたる野二丁目、ほたる野三丁目及びほたる野四丁目の全部の区域並びに中尾字西六反目、字熊野田、字池下、字西本谷、字東本谷、字南大作、字西六反目、字六反目脇及び字西久保、伊豆島字西ノ下、字竹ノ内、字西久保、字六反目、字堀之内、字花立及び字八重川谷並びに東太田三丁目の各一部の区域	
面 積	約98.0ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、JR内房線木更津駅から東方約3.5kmに位置し、本地区の南東部には、「かずさアカデミアパーク」の建設が進められつつあり、これらの立地条件を生かした計画的住宅市街地の形成をめざして、低層住宅、集合住宅、生活便利施設、商業施設の立地を図るべく土地区画整理事業により都市基盤の整備が図られつつある。</p> <p>このため、地区計画を導入することにより、自然と調和した良好な市街地環境の形成を図ることを目的とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区の土地利用を低層住宅地区、中低層住宅地区、沿道住宅地区A、沿道住宅地区B、沿道住宅地区C、商業地区に区分し、それぞれ次の方針により良好な市街地の環境を形成するものとする。</p> <p>また、周辺の自然緑地と調和し、花と緑にあふれた街並みを形成するため、敷地内緑化を進めるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>低層住宅地区 戸建住宅等による低層住宅地とし、良好な、緑豊かな住環境の形成を図る。</li> <li>中低層住宅地区 中低層住宅地として、周囲の都市景観と調和した良好な住環境の形成を図る。</li> <li>沿道住宅地区A 幹線道路沿線に、住宅及び住環境に配慮した生活便利施設を適正に配置し、低層住宅地区と調和のとれた、良好な環境の形成を図る。</li> <li>沿道住宅地区B 幹線道路沿線に、住宅及び住環境に配慮した生活便利施設を適正に配置し、近隣住民の利便性を高め、快適で、賑わいのある街区の形成を図る。</li> <li>沿道住宅地区C 幹線道路沿線に、住宅及び住環境に配慮した生活便利施設を適正に配置し、近隣住民の利便性を高め、快適で、賑わいのある街区の形成を図る。</li> <li>商業地区 商業施設を適正に配置し、利便性を高め、快適で、賑わいのある街区の形成を図る。</li> </ol>
	地区施設の整備方針	土地区画整理事業により、道路、公園などの公共施設が整備されるので、これらの維持、増進に努め、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保する。
建築物等の整備方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>低層住宅地区 建築物等の用途、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置、かき又はさくの構造についての制限により、低層で閑静な住宅地としての住環境の形成を図る。</li> <li>中低層住宅地区 建築物等の用途、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置、かき又はさくの構造についての制限により、中低層住宅地として良好な住環境の形成を図る。</li> <li>沿道住宅地区A 建築物等の用途、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置、かき又はさくの構造についての制限により、周辺の住環境に配慮した地区として良好な環境の形成を図る。</li> <li>沿道住宅地区B 建築物等の用途、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置、かき又はさくの構造についての制限により、周辺の住環境に配慮した利便性の高い地区として、良好な環境の形成を図る。</li> <li>沿道住宅地区C 建築物等の用途、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置、かき又はさくの構造についての制限により、周辺の住環境に配慮した利便性の高い地区として、良好な環境の形成を図る。</li> <li>商業地区 建築物等の用途、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置、かき又はさくの構造についての制限により、商業地区として、利便性の高い、良好な街区の形成を図る。</li> </ol>	

中尾・伊豆島地区地区計画

地区の区分	地区の名称	低層住宅地区	中低層住宅地区	沿道住宅地区A	沿道住宅地区B	沿道住宅地区C	商業地区
		地区の面積	約64.7ha	約1.4ha	約14.0ha	約10.5ha	約3.5ha
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。 1. 公衆浴場	—	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. ホテル又は旅館 2. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. ホテル又は旅館 2. 自動車教習所 3. マージャン屋、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 4. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 5. 工場（建築基準法行令第三百三十条の六に規定する工場を除く） 6. 危険物の貯蔵又は処理に供するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 一戸建住宅（兼用住宅を含む） 2. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡		330㎡			1,000㎡
	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（隅切部分は除く）までの距離は、1.0m以上でなければならない。 ただし、物置・車庫については、この限りでない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線（隅切部分は除く）までの距離は、1.0m以上でなければならない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、都市計画道路3・3・6号牛袋小浜線の道路境界線（隅切部分は除く）までの距離は、2.0m以上、これ以外の道路境界線（同）までの距離は、1.0m以上でなければならない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線（隅切部分は除く）までの距離は、2.0m以上でなければならない。		
	かき又はさくの構造の制限	かき又はさくを下記1に規定する範囲内に設置する場合は、生け垣、フェンスその他これらに類する構造とする。ただし、下記2に規定するものにあつてはこの限りでない。 1. かき又はさくの構造の制限を受ける範囲は、次のとおり。 （1）壁面の位置の制限の範囲 （2）隣地境界線から50cm未満の範囲 2. ただし書きにより、設置を認めるかき又はさくは、次のとおり。 （1）コンクリート造、ブロック造、石垣、レンガ造等これらに類する構造で、高さが1.2m以下のもの （2）門柱、門の袖（高さ、長さ共に2m以下）等 （3）法又は条例等に基づき設置するもの					

地区整備計画  
建築物等に関する事項

「区域、地区の区分及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由  
「かき又はさくの構造の制限」等の項目について、運用基準、内規を踏まえたわかりやすい表現とするため、地区計画を変更する。

