

新

木更津都市計画地区計画の変更（木更津市決定）

都市計画烏田地区地区計画を次のように変更する。

| | | |
|--------------------|--|--|
| 名称 | 烏田地区地区計画 | |
| 位置 | 木更津市羽鳥野一丁目、羽鳥野二丁目、羽鳥野三丁目、羽鳥野四丁目、羽鳥野五丁目、羽鳥野六丁目及び羽鳥野七丁目の全部の区域並びに大久保五丁目の一部の区域 | |
| 面積 | 約92.1ha | |
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | 地区計画の目標 | 本地区は、J R内房線木更津駅から南方約4kmに位置し、戸建住宅を中心に集合住宅、生活利便施設等の用地を土地区画整理事業によって計画的に整備することによって、地区東西に隣接する既存の住宅団地及び内房線新駅が予定されている大久保地区と一体となって、木更津市南部地域における新しい連担市街地を形成する地区である。 このため、地区計画を導入することにより、良好な住宅市街地の環境を形成、保持することを目標とする。 |
| | 土地利用の方針 | 本地区の土地利用を低層住宅地区、中低層住宅地区、地区幹線沿道地区、センター地区に区分し、それぞれ次の方針により良好な住宅市街地の環境を形成するものとする。 1. 低層住宅地区 戸建住宅を中心とする低層住宅地として良好な、緑豊かな住環境の形成を図る。 2. 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。 3. 地区幹線沿道地区 主として沿道サービス施設を適正に配置し、低層住宅地区と調査のとれた良好な環境の形成を図る。 4. センター地区 商業施設等の生活利便施設を集約して配置し、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。 |
| | 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。 また、都市計画道路7・4・1号烏田線は、本地区のシンボル道路として位置づけ、歩道に連続植栽帯を整備、保全することにより緑豊かな景観形成を図るものとする。 |
| | 建築物等の整備方針 | 1. 低層住宅地区 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。 2. 中低層住宅地区 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。 3. 地区幹線沿道地区 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、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。 4. センター地区 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、センター地区として、利便性の高い、良好な街区の形成を図る。 |

旧

木更津都市計画地区計画の変更（木更津市決定）

都市計画烏田地区地区計画を次のように変更する。

| | | |
|--------------------|--|--|
| 名称 | 烏田地区地区計画 | |
| 位置 | 木更津市羽鳥野一丁目、羽鳥野二丁目、羽鳥野三丁目、羽鳥野四丁目、羽鳥野五丁目、羽鳥野六丁目及び羽鳥野七丁目の全部の区域並びに大久保五丁目の一部の区域 | |
| 面積 | 約92.1ha | |
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | 地区計画の目標 | 本地区は、J R内房線木更津駅から南方約4kmに位置し、戸建住宅を中心に集合住宅、生活利便施設等の用地を土地区画整理事業によって計画的に整備することによって、地区東西に隣接する既存の住宅団地及び内房線新駅が予定されている大久保地区と一体となって、木更津市南部地域における新しい連担市街地を形成する地区である。 このため、地区計画を導入することにより、良好な住宅市街地の環境を形成、保持することを目標とする。 |
| | 土地利用の方針 | 本地区の土地利用を低層住宅地区、中低層住宅地区、地区幹線沿道地区、センター地区に区分し、それぞれ次の方針により良好な住宅市街地の環境を形成するものとする。 1. 低層住宅地区 戸建住宅を中心とする低層住宅地として良好な、緑豊かな住環境の形成を図る。 2. 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。 3. 地区幹線沿道地区 主として沿道サービス施設を適正に配置し、低層住宅地区と調査のとれた良好な環境の形成を図る。 4. センター地区 商業施設等の生活利便施設を集約して配置し、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。 |
| | 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。 また、都市計画道路7・4・1号烏田線は、本地区のシンボル道路として位置づけ、歩道に連続植栽帯を整備、保全することにより緑豊かな景観形成を図るものとする。 |
| | 建築物等の整備方針 | 1. 低層住宅地区 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。 2. 中低層住宅地区 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。 3. 地区幹線沿道地区 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、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。 4. センター地区 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、センター地区として、利便性の高い、良好な街区の形成を図る。 |

新

烏田地区地区計画

| 地区の区分 | 地区の名称 | 低層住宅地区 | 中低層住宅地区 | 地区幹線沿道地区 | センター地区 |
|---------------|--|---|--|--|--|
| | 地区の面積 | | 約59.2ha | 約7.4ha | 約21.9ha |
| 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. 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. 住宅 2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3. マージャン屋、ばちんこ屋、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. 自動車教習所 5. 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㎡ | | 200㎡ | 330㎡ |
| 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以上とする。 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以上とする。 | 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7・4・1号烏田線の道路境界線（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以上とする。 | | |
| 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 | | | | |

理由 「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」
用途地域の境界の見直しに伴い、地区の区分を変更する。

旧

烏田地区地区計画

| 地区の区分 | 地区の名称 | 低層住宅地区 | 中低層住宅地区 | 地区幹線沿道地区 | センター地区 |
|---------------|--|---|--|--|--|
| | 地区の面積 | | 約58.6ha | 約7.4ha | 約22.5ha |
| 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. 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. 住宅 2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3. マージャン屋、ばちんこ屋、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. 自動車教習所 5. 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㎡ | | 200㎡ | 330㎡ |
| 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以上とする。 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以上とする。 | 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7・4・1号烏田線の道路境界線（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以上とする。 | | |
| 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 | | | | |

理由 「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」
「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。