

小浜地区地区計画

都市計画小浜地区地区計画を次のように変更する。

名 称	小浜地区地区計画	
位 置	木更津市港南台一丁目、港南台二丁目、港南台三丁目、港南台四丁目及び港南台五丁目の全部の区域並びに畑沢一丁目、畑沢二丁目及び畑沢三丁目の各一部の区域	
面 積	約77.4ha	
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、木更津市の南西部にあり、JR木更津駅の南方約3.5kmに位置し、隣接する畑沢第二土地区画整理事業地区、桜ヶ丘土地区画整理事業地区の住宅地等と調和した計画的住宅市街地の形成をめざして、土地区画整理事業により都市基盤施設の整備が行われる区域である。 このため、地区計画を導入することにより、計画的な住宅地開発を誘導し、もって良好な市街地環境の形成に資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、沿道住宅地区A、沿道住宅地区Bの3つに区分し、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。 1. 低層住宅地区 戸建住宅等による低層住宅地とし、緑豊かで美しい街並みをもった良好な住環境を形成する。 2. 沿道住宅地区A 住宅と調和した生活利便施設を適正に配置し、快適で賑わいのある沿道住宅地を形成する。 3. 沿道住宅地区B 住宅と調和した生活利便施設を適正に配置し、快適で賑わいのある沿道住宅地を形成する。
	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、これら地区施設の維持・増進に努める。
	建築物等の整備方針	良好な市街地を形成するため、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。 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、建築物等の意匠、かき又はさくの構造についての制限により、閑静な低層住宅地としての住環境を形成する。 2. 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、良好な沿道住宅地としての住環境を形成する。 3. 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、良好な沿道住宅地としての住環境を形成する。

小浜地区地区計画

都市計画小浜地区地区計画を次のように変更する。

名 称	小浜地区地区計画	
位 置	木更津市港南台一丁目、港南台二丁目、港南台三丁目、港南台四丁目及び港南台五丁目の全部の区域並びに畑沢一丁目、畑沢二丁目及び畑沢三丁目の各一部の区域	
面 積	約77.4ha	
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、木更津市の南西部にあり、JR木更津駅の南方約3.5kmに位置し、隣接する畑沢第二土地区画整理事業地区、桜ヶ丘土地区画整理事業地区の住宅地等と調和した計画的住宅市街地の形成をめざして、土地区画整理事業により都市基盤施設の整備が行われる区域である。 このため、地区計画を導入することにより、計画的な住宅地開発を誘導し、もって良好な市街地環境の形成に資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、沿道住宅地区の2つに区分し、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。 1. 低層住宅地区 戸建住宅等による低層住宅地とし、緑豊かで美しい街並みをもった良好な住環境を形成する。 2. 沿道住宅地区 住宅と調和した生活利便施設を適正に配置し、快適で賑わいのある沿道住宅地を形成する。
	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、これら地区施設の維持・増進に努める。
	建築物等の整備方針	良好な市街地を形成するため、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。 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、建築物等の意匠、かき又はさくの構造についての制限により、閑静な低層住宅地としての住環境を形成する。 2. 沿道住宅地区 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、良好な沿道住宅地としての住環境を形成する。

新

小浜地区地区計画

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	低層住宅地区	沿道住宅地区 A	沿道住宅地区 B
		地区の面積	約60.8ha	約16.1ha	約0.5ha
	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. 自動車教習所 2. 畜舎	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 自動車教習所 2. 畜舎 3. 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第二(ほ)項に掲げるもの	
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	200㎡		
	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、次の各号の一に該当する建築物についてはこの限りでない。 1. 車庫で高さ3m以下かつ床面積の合計が30㎡以下のもの及び地下式のもの 2. 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	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、都市計画道路の道路境界線までの距離は、2.0m以上、その他の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、次の各号の一に該当する建築物についてはこの限りでない。 1. 車庫で高さ3m以下かつ床面積の合計が30㎡以下のもの及び地下式のもの 2. 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		
	建築物等の意匠の制限	敷地内の広告物又は看板は自己用に供するものに限定する。	—		
	かき又はさくの構造の制限	かき又はさくを壁面の位置の制限の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1に規定するものにあつてはこの限りでない。 1. 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

小浜地区地区計画

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	低層住宅地区	沿道住宅地区
		地区の面積	約61.1ha	約16.3ha
	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. 自動車教習所 2. 畜舎	
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	200㎡	
	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、次の各号の一に該当する建築物についてはこの限りでない。 1. 車庫で高さ3m以下かつ床面積の合計が30㎡以下のもの及び地下式のもの 2. 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	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、都市計画道路の道路境界線までの距離は、2.0m以上、その他の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、次の各号の一に該当する建築物についてはこの限りでない。 1. 車庫で高さ3m以下かつ床面積の合計が30㎡以下のもの及び地下式のもの 2. 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	
	建築物等の意匠の制限	敷地内の広告物又は看板は自己用に供するものに限定する。		
	かき又はさくの構造の制限	かき又はさくを壁面の位置の制限の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1に規定するものにあつてはこの限りでない。 1. 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。