

市原都市計画地区計画の変更（市原市決定）

平成28年5月27日 市原市告示第238号
 平成31年3月15日 市原市告示第 77号
 令和 4年3月18日 市原市告示第 63号

都市計画海保地区地区計画を次のように変更する。

名 称		海保地区地区計画	
位 置		市原市海保字廣作及び字東竹谷の全部の区域並びに姉崎字伊佐山、畑木字鳥居松、字大ビャウ、字大西ノ入、字西ノ入及び字本堰上並びに海保字下谷、字鍋沢、字杭山、字小谷作、字西竹谷、字大塚、字堰向、字舟子、字天神房、字大西及び字舟子根の各一部の区域	
面 積		約 5 0 h a	
地区計画の目標		<p>本地区は、J R内房線五井駅から約6 km、東関東自動車道（館山線）市原インターチェンジから約4 kmに位置するなど、広域交通網へのアクセス性が高く産業的土地利用に適した地区である。</p> <p>このため、地区計画により、地区周辺における優れた田園・里山風景や既存集落、既成市街地との調和を図りながら、地域経済への波及効果が強く環境負荷の少ない企業を誘導し、物流拠点の形成を目標とする。</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 当地区は、豊かな田園・里山環境や既存集落、既成市街地と調和した産業基盤の整備のため、環境負荷の少ない企業立地を誘導し、地区計画区域内の外周に配置された緑地の機能が損なわれないよう維持・保全を図りながら、良好な土地利用を促進する。</p> <p>【物流施設地区】 広域交通網への利便性を活かした物流施設等を誘導し、物流拠点を形成する。</p> <p>【沿道施設地区】 周辺住民や地区内物流施設利用者のための沿道サービス施設を配置し、利便の増進を図る。</p> <p>建築物等の整備方針 各地区の特性に応じた建築物等の整備に関して、次のような方針を定める。</p> <p>【物流施設地区】 壁面の後退により、周辺環境への配慮とゆとりある空間を確保する。また、建築物等の用途、形態・意匠の制限等により、周辺環境との調和に配慮するとともに、物流施設の適正な誘導を図る。</p> <p>【沿道施設地区】 壁面の後退により、周辺環境への配慮とゆとりある空間を確保する。また、建築物等の用途、形態・意匠の制限等により、周辺環境との調和に配慮するとともに、周辺住民及び地区内施設利用者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>その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針 外周に配置された緑地により、周辺環境と調和したゆとりと潤いのある環境を維持・保全する。</p>	
地区の細区分		物流施設地区	沿道施設地区
		約 4 8 h a	約 2 h a
地区整備計画	建築物等に関する事項	次に掲げる建築物等以外は建築してはならない。	
	建築物等の用途の制限	(1) 輸送、保管、荷捌き、流通加工（物資の流通の過程における簡易な加工をいう。）その他の物資の流通に係る業務の用に供する倉庫又は事務所 (2) 前号の建築物に関連するもので次に掲げるもの ｲ) 組立、調理、修理、整備等の加工を行う工場でその用途に供する部分の床面積の合計が2,000㎡以下のもの ｴ) 店舗又は飲食店（その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以下かつ当該地区内の施設で加工する製品を主に販売又は提供する施設） (3) 前2号に掲げる建築物に付属するもの	(1) 店舗、飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以下のもの (2) 輸送、保管、荷捌き、流通加工（物資の流通の過程における簡易な加工をいう。）その他の物資の流通に係る業務の用に供する倉庫又は事務所等その用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡以下のもの (3) 前2号に掲げる建築物に付属するもの
	建築物の敷地面積の最低限度	5 0 , 0 0 0 ㎡	5 0 0 ㎡

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの距離は、道路境界線までは、3 m以上とし、隣地境界線までは、1 m以上とする。</p> <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) 道路交通標識等公益上必要なもの (2) 同地区計画区域内にある自己の店名を表示した屋外広告物又は誘導サイン (3) その他、安全、保安、公益上必要であると市長が認めたもの</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの距離は、道路境界線までは、2 m以上とし、隣地境界線までは、1 m以上とする。</p> <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) 道路交通標識等公益上必要なもの (2) 同地区計画区域内にある自己の店名を表示した屋外広告物又は誘導サイン (3) その他、安全、保安、公益上必要であると市長が認めたもの</p>
		建築物等の高さの最高限度	3 1 m	1 0 m
		建築物等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。屋外照明等は、周辺に過剰な光害を与えないものとする。	
	土地利用の制限に関する事項	垣又は柵の構造の制限	<p>垣又は柵を設置する場合は、次の各号に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) 道路境界側の制限 生垣又は高さ2 m以下の透視可能なフェンス、鉄柵等と植栽を組み合わせたものとする。</p> <p>(2) 隣地境界側の制限 生垣又は高さ2 m以下の透視可能なフェンス、鉄柵等とする。</p>	
		緑地の確保に関する制限	<p>地区計画区域内の外周に、原則として幅員30 m以上の配置された緑地の区域内は、建築物の建築又は工作物の建設をしてはならない。</p> <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) 出入口、門柱、門扉、垣及び柵 (2) 道路交通標識等公益上必要なもの (3) 同地区計画区域内にある自己の店名を表示した屋外広告物又は誘導サイン (4) その他、安全、保安、公益上必要であると市長が認めたもの</p>	

「区域及び地区整備計画区域は計画図表示のとおり」

理由： 操業環境の向上に寄与する建築物等の用途の追加により、引き続き良好な物流拠点の形成を図るため、地区計画を変更する。