

市原都市計画地区計画の変更について（市原市決定）

平成 5 年 3 月 9 日 決定 市原市告示第 28 号
 平成 11 年 12 月 24 日 変更 市原市告示第 198 号
 平成 15 年 3 月 14 日 変更 市原市告示第 84 号
 平成 16 年 8 月 27 日 変更 市原市告示第 298 号
 平成 19 年 12 月 28 日 変更 市原市告示第 476 号
 平成 25 年 6 月 21 日 変更 市原市告示第 280 号

都市計画ちはら台西地区地区計画を次のように変更する。

名	称	ちはら台西地区地区計画
位	置	市原市ちはら台西一丁目、ちはら台西二丁目、ちはら台西三丁目及びちはら台西四丁目の全部の区域
面	積	約 6 6 . 5 h a
地区計画の目標		ちはら台地区は、市原市の北東部に位置し、土地区画整理事業により整備された地区で、千葉市おゆみ野地区とともに、一体的に「千葉・市原ニュータウン」を形成している。 その街づくりは、首都圏の住宅・宅地需要に応えるため、質の高い生活環境を備えた住宅・宅地を供給するとともに、教育施設、研究施設、研修施設、業務施設、レクリエーション施設等の導入を図り、「住み」、「働き」、「学び」、「憩う」という複合多機能都市を目指している。 本地区計画は、ちはら台西地区が京成電鉄千原線ちはら台駅を中心とした市街地構成であることから、上記の街づくりの方針の基に、土地区画整理事業による都市基盤の整備と合わせて、駅周辺にふさわしい街並み形成を図るとともに、拠点核を形成するよう、商業・業務等の施設を適正に誘導し、もって、良好な環境の市街地の形成に資することを目標とする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針		土地利用の基本方針 ちはら台西地区は、鉄道駅を中心とした地区であるため、商業・業務等を中心とした土地の高度利用を図り、ちはら台地区の拠点核として位置づける。このため、ちはら台駅周辺には駅前センター地区を、幹線道路「草刈西広線」沿いには複合多機能な都市づくりのための誘致施設地区を、さらにその周辺には、良好な居住環境を備えた都市型住宅地区を配置し、活力と魅力ある市街地の形成を図る。 なお、各地区の土地利用方針については次のように定める。 【駅前センター地区】 (1)駅前東地区A：複合多機能都市を目指す「ちはら台地区」の中心として、土地の高度利用を図り、商業・業務・文化等の施設を備えた駅前センター地区の拠点核を形成する。 (2)駅前東地区B：駅前センター地区の一部として駅前東地区Aを補完し、街区特性を活かしながら商業・業務等の施設を備えた賑わいのある街並みを形成する。 (3)駅前西地区：駅前センター地区の一部として、後背住宅地の居住環境に配慮するとともに、街区特性を活かしながら商業・業務等の施設を備えた賑わいのある街並みを形成する。 【誘致施設地区】 広域幹線道路草刈西広線沿いに位置し、駅前センター地区及びちはら台公園に近接していることから、駅前の賑わいや公園の開放性を活かし、レクリエーション、業務、文化、サービス等の機能集積を図る誘致施設地区を形成する。 【住宅地区】 駅前センター地区及び大規模公園等の快適な環境条件を活かして、美しい街並みの都市型住宅地を形成する。 また、隣接するちはら台中央地区との一体性も十分考慮する。 (1)沿道住宅地区：後背住宅地の居住環境に配慮するとともに、幹線道路沿いには沿道サービス施設の立地を図り、快適で賑わいのある沿道住宅地区を形成する。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	(2)中高層住宅地区：駅前センター地区に近接する大規模街区には敷地内に十分な緑地を確保し、ゆとりのある計画的な中高層住宅地区を形成する。 (3)低層住宅地区A：閑静な住宅地として、緑豊かで美しい街並みをもった良好な環境の低層住宅地区を形成する。 (4)低層住宅地区B：遊歩道とともに駅前地区と連続する緑豊かで美しい街並みをもった景観と良好な環境の低層住宅地区を形成する。 地区施設の整備方針 土地区画整理事業により計画的に整備された道路、公園等の各施設の維持・保全を図る。 地区施設の方針は次のとおり。 ・幹線道路、補助幹線道路については歩道幅員を十分に確保し、植栽等を行って、安全で快適な歩行環境を確保する。 ・区画道路等についても沿道敷地と一体となって、優れた街並み景観、快適な歩行環境を創る。 ・歩行者空間については、駅前につながる「かずさの道」を骨格とし、ちはら台公園や、その他大規模街区、駅周辺の商業街空間のネットワーク化を図り、同時に緑化を推進する。 建築物等の整備方針 駅前にふさわしい魅力ある生活環境を備えた良好な市街地の形成を図るため、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。 【駅前センター地区】 (1)駅前東地区A：「ちはら台地区」の顔にふさわしい賑わいや活気のある都市空間を形成するために、商業・業務・文化等を中心とした施設の誘導を図る。 (2)駅前東地区B：駅前東地区Aと一体的に賑わいや活気のある都市空間を形成するため、街区特性を活かした商業・業務等を中心とした施設の誘導を図る。 (3)駅前西地区：後背住宅地の居住環境等に配慮しながら、賑わいのある都市空間を形成するため、街区特性を活かした商業・業務等を中心とした施設の誘導を図る。 【誘致施設地区】 建築物の配置にあたっては、壁面後退によりオープンスペースを確保する。また、隣接する住宅地及び村田川、ちはら台公園等の景観との調和に配慮し、建築物用途の制限等により適正な施設の誘導を図る。 【住宅地区】 (1)沿道住宅地区：建築物用途、形態又は意匠の制限等により、周辺住宅地との調和に配慮するとともに、住民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。 (2)中高層住宅地区：緑豊かなゆとりある居住空間を形成し、街並み景観等にも配慮した建物計画とする。また、敷地内にオープンスペースを確保し、ちはら台地区の緑のネットワーク等に配慮した質の高い歩行者空間を創造する。 (3)低層住宅地区A：適正な敷地規模を確保するとともに、壁面後退やかき又はさくの構造の制限等により、良好な環境の住宅地を形成する。 (4)低層住宅地区B：適正な敷地規模を確保するとともに、壁面後退やかき又はさくの構造の制限等により、良好な環境の住宅地を形成する。
---------------------------	---

地区の細区分			低層住宅地区A	低層住宅地区B	中高層住宅地区
			約24.7ha	約0.4ha	約2.8ha
地区整備計画	建築物等	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)大学、高等専門学校又は専修学校 (2)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項第2号、第5号及び第6号に規定する営業の用に供するもの	(1)住宅 (2)大学、高等専門学校又は専修学校 (3)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項第2号、第5号及び第6号に規定する営業の用に供するもの
		建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	165㎡	2,000㎡
			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。 (1)市長が公益上やむを得ないと認めた建築物の敷地として使用するもの (2)この地区整備計画が定められた際に、当該規定を下回る敷地について、それを一つの敷地として使用するもの		
		壁面の位置の制限	建築物の外壁もしく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、1m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	建築物の外壁もしく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、3m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はない。 (1)出窓	
			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落ち着きのある色調又は明るい色調とする。		
	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、生垣又は高さ1.2m以下の透視可能なフェンス、鉄柵等とする。			

地区の細区分		沿道住宅地区	誘致施設地区
		約 1 8 . 8 h a	約 7 . 8 h a
地区整備計画	建築物等に關する事項	次に掲げる建築物は建築してはならない。	
		(1)工場（作業場の床面積の合計が 50 m ² 以下であり 0.75kW 以下の原動機を使用する食品製造業及び作業場の床面積の合計が 50 m ² 以下の自動車修理工場を除く） (2)ホテル又は旅館 (3)自動車教習所 (4)床面積が 15 m ² を超える畜舎 (5)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 6 項第 2 号、第 4 号、第 5 号及び第 6 号に規定する営業の用に供するもの (6)カラオケボックスその他これに類するもの	(1)住宅 (2)カラオケボックスその他これに類するもの (3)まあじゃん屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの (4)倉庫業を営む倉庫 (5)自動車教習所 (6)畜舎 (7)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 6 項第 2 号、第 4 号、第 5 号及び第 6 号に規定する営業の用に供するもの
		建築物の建ぺい率の最高限度	6 0 %
		建築物の敷地面積の最低限度	3, 0 0 0 m ²
		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。 (1)市長が公益上やむを得ないと認めた建築物の敷地として使用するもの (2)この地区整備計画が定められた際に、当該規定を下回る敷地について、それを一つの敷地として使用するもの	
		壁面の位置の制限	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面の後退距離は、次のとおりとする。 (1)1 号壁面線については、道路境界線から 6.5m 以上とする。 (2)2 号壁面線については、道路境界線又は隣地境界線から 5m 以上とする。 (3)その他の壁面線については、道路境界線から 3m 以上とする。
		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、周辺環境と調和した落ち着いた色調又は明るい色調とする。
		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、生垣又は高さ 1.2m 以下の透視可能なフェンス、鉄柵等とする。 —

地区の細区分		駅前東地区A	駅前東地区B	駅前西地区
		約4.8ha	約2.2ha	約5.0ha
地区整備計画	建築物等に 関する事項	次に掲げる建築物は建築してはならない。		
		(1)倉庫業を営む倉庫 (2)自動車教習所 (3)畜舎 (4)原動機を使用する工場 で作業場の床面積の合計が50㎡以上のもの (作業場の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場を除く) (5)次の事業を営む工場 イ)容量10ℓ以上30ℓ以下のアセチレンガス発生器使用による金属の工作 ロ)出力0.75kW以下の原動機使用の塗料吹付 ハ)原動機使用の金属の乾燥研磨加工 ニ)原動機使用のコルク・エポキシ・合成樹脂及び木材の粉碎・乾燥研磨 ホ)出力0.75kW以上の原動機使用の木材の引割・鉋削り・裁縫 ヘ)めっき及び原動機使用の印刷 (6)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項各号に規定する営業の用に供するもの	(1)倉庫業を営む倉庫 (2)自動車教習所 (3)畜舎 (4)原動機を使用する工場 で作業場の床面積の合計が50㎡以上のもの (作業場の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場を除く) (5)次の事業を営む工場 イ)容量10ℓ以上30ℓ以下のアセチレンガス発生器使用による金属の工作 ロ)出力0.75kW以下の原動機使用の塗料吹付 ハ)原動機使用の金属の乾燥研磨加工 ニ)原動機使用のコルク・エポキシ・合成樹脂及び木材の粉碎・乾燥研磨 ホ)出力0.75kW以上の原動機使用の木材の引割・鉋削り・裁縫 ヘ)めっき及び原動機使用の印刷 (6)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項各号に規定する営業の用に供するもの	(1)倉庫業を営む倉庫 (2)自動車教習所 (3)畜舎 (4)原動機を使用する工場 で作業場の床面積の合計が50㎡以上のもの (作業場の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場を除く) (5)次の事業を営む工場 イ)容量10ℓ以上30ℓ以下のアセチレンガス発生器使用による金属の工作 ロ)出力0.75kW以下の原動機使用の塗料吹付 ハ)原動機使用の金属の乾燥研磨加工 ニ)原動機使用のコルク・エポキシ・合成樹脂及び木材の粉碎・乾燥研磨 ホ)出力0.75kW以上の原動機使用の木材の引割・鉋削り・裁縫 ヘ)めっき及び原動機使用の印刷 (6)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項第2号、第4号、第5号及び第6号に規定する営業の用に供するもの
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	135㎡	165㎡
		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。 (1)市長が公益上やむを得ないと認めた建築物の敷地として使用するもの (2)この地区整備計画が定められた際に、当該規定を下回る敷地について、それを一つの敷地として使用するもの		

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1m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はない。 (1)出窓
		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、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。
		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、生垣又は高さ 1.2m以下の透視可能なフェンス、鉄柵等とする。
備 考			

「区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：土地利用計画が確定した区域について、地区整備計画区域の拡大を行うことにより、引き続き、良好な居住環境の維持・保全と秩序ある市街地形成を図るとともに、駅前センター地区の土地利用の促進等のため、地区計画を変更する。