

四街道都市計画地区計画の変更(四街道市決定)

都市計画池花地区地区計画を次のように変更する。

名称		池花地区地区計画
位置		四街道市池花の全部の区域、千代田1丁目の一部の区域
面積		27.9ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、千葉県住宅供給公社が特定土地区画整理事業により整備している地区で、計画的な住宅地としての土地利用及び施設配置により良好な環境の形成を図るため、地区計画制度を導入し居住環境の悪化を未然に防止し、また良好な住宅地の実現のため、より水準の高い環境の形成を目指す。
	土地利用の方針	緑豊で潤いのある良好な住環境を形成させるために、住宅地区と利便地区A及び利便地区Bに区分し、計画的な土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針 建築物等の整備の方針	土地区画整理事業により計画的に住居幹線を軸とした道路網及び公園緑地を一体的に配置し、これら地区施設の機能が損なわれないように、維持及び保全を図る。 住宅地区は、閑静な住宅地として良好な住環境の形成を目指し、かつ保全していくため、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及び建築物の意匠の制限等を定める。 また、緑地推進ならびに防災上の観点から、垣又はさくの構造の制限を定め、生け垣化を積極的に推進する。利便地区Aは、健全な商業及び業務地として、利便性と良好な環境が形成されるよう建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置及び建築物の意匠の制限等を定める。利便地区Bは、小規模な商業及び業務地として、利便性と良好な環境が形成されるよう建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置及び建築物の意匠の制限等を定める。

	区分の名称	住宅地区	利便地区A	利便地区B
		区分の面積	26.0ha	1.6ha
地区整備計画	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. 長屋、寄宿舎、下宿 2. 公衆浴場	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 長屋、寄宿舎、下宿 2. 公衆浴場	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 長屋、寄宿舎、下宿 2. 公衆浴場
	建築物の敷地面積の最低限度	160㎡	350㎡	200㎡
	壁面の位置の制限	建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、1m以上とする。ただし、次の各号に掲げるものは除く。  (1) 床面積に算入されない出窓 (2) 建築物に付属する物置で高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以下であるもの (3) 車庫で高さが3m以下であるもの	建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、2m以上とし、隣地境界線までの距離は、1.5m以上とする。ただし、次の各号に掲げるものは除く。  (1) 床面積に算入されない出窓 (2) 建築物に付属する物置で高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以下であるもの (3) 車庫で高さが3m以下であるもの	建築物の外壁面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。ただし次の各号に掲げる物は除く。  (1) 床面積に算入されない出窓 (2) 建築物に付属する物置で高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以下であるもの (3) 車庫で高さが3m以下であるもの
地区整備計画	建築物等の意匠の制限	建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱の色彩は、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。		
	垣又はさくの構造の制限	(道路境界線側の制限) 道路境界線の垣又はさくの構造は、生け垣あるいはフェンス、鉄さく等透視可能なものとし、ブロック等これらに類するものは設置してはならない。ただし、フェンス等の基礎で宅地からの高さが0.6m以下のもの、あるいは、門柱、門袖等にあつては、この限りではない。  (隣地境界線側の制限) 隣地境界線の垣又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類するものとする。ただし、コンクリート造、石垣については、1.2m以下であれば、この限りでない。		

『区域及び地区の区分は計画図表示のとおり』

理由

本地区の利便地区の一部について、需要に応じた土地利用とし、本地区の目標である、計画的な住宅地としての土地利用及び施設配置により良好な環境の形成を図るため、地区計画の変更を行う。