

佐倉都市計画地区計画の決定（佐倉市決定）

都市計画井野東地区地区計画を次のように決定する。

平成19年2月23日告示

名称	井野東地区地区計画					
位置	佐倉市井野字上谷津の全部の区域並びに青菅字木ノ宮及び字新林、井野字安坂山、字油免、字一里塚、字新造間作、字外山、字長割、字西谷津、字宮ノ台及び字向原、宮ノ台三丁目並びに宮ノ台五丁目の各一部の区域					
面積	約47.9ha					
地区計画の目標	<p>本地区は京成線ユーカリが丘駅の北西に位置し、佐倉都市計画井野東地区画整理事業により、都市計画道路3・4・18号上志津青菅線、区画道路、公園等の公共施設が整備され、様々なニーズに対応した住宅地等の供給を行うとともに、適正な土地利用を図ることによる複合型の街づくりを進め、健全な市街地の形成を図る地区である。</p> <p>そこで、都市計画道路3・4・18号上志津青菅線を中心とした沿道型の市街地及びその後背の住宅地や駅前の立地特性を活かした利便性の高い市街地の良好な住環境の創出と維持及び保全を図ることを地区計画の目標とする。</p>					
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>1. 本地区の地区計画の目標を実現するため、地区の特性に合わせた適正な土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>[住宅地区] 戸建て住宅を主体とした閑静な住宅地として、周辺市街地と調和した良好な住環境の形成を図る。</p> <p>[沿道地区] 国道296号バイパスとして機能する都市計画道路3・4・18号上志津青菅線沿道の立地特性を鑑み、住宅のほかに、商業施設や業務・サービス施設等の立地を誘導しつつ、後背地の居住環境の保護に配慮した良好な沿道型の市街地の形成を図る。</p> <p>[駅前地区A] 周辺の緑地や公園等の良好な環境と駅に近接した立地特性を活かし、人々の交流や新たな住まい方ができる良好な市街地の形成を図る。</p> <p>[駅前地区B] 駅利用者の利便性の向上を図る商業施設や立地特性を活かした集合住宅を適正に配置し、駅前の利便性を活かした市街地の形成を図る。</p> <p>[遺跡保存地区] 縄文後晩期の大規模な環状盛土遺構を有する拠点集落として国の史跡指定を受けた井野長割遺跡の保存をするとともに、隣接する公園と一体利用を図る。</p> <p>2. 建築物等の整備にあたっては、良好な住環境の形成及び調和ある建物の立地による統一感ある街並みの創出を図るため、建築物の用途、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制限を定める。</p>					
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	住宅地区	沿道地区	駅前地区A	駅前地区B
		地区の面積	23.9ha	11.7ha	9.3ha	0.4ha
	建築物等の用途制限	<p>次の各号に掲げる用途の建築物を建築してはならない。</p> <p>ただし、公益上必要なもので市長が認めたものは、この限りではない。</p> <p>1. 3住戸以上の長屋 2. 3住戸以上の共同住宅 3. 寄宿舍又は下宿</p>	<p>次の各号に掲げる用途の建築物を建築してはならない。</p> <p>ただし、公益上必要なもので市長が認めたものは、この限りではない。</p> <p>1. ホテル又は旅館 2. 単独車庫 3. 畜舎（床面積200㎡以内のものを除く。）</p>	<p>次に掲げる用途の建築物を建築してはならない。</p> <p>ただし、公益上必要なもので市長が認めたものは、この限りではない。</p> <p>1. 単独車庫</p>	<p>次の各号に掲げる用途の建築物を建築してはならない。</p> <p>ただし、公益上必要なもので市長が認めたものは、この限りではない。</p> <p>1. 単独車庫 2. 畜舎（床面積200㎡以内のものを除く。） 3. 自動車修理工場 4. 葬祭場</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	135㎡	150㎡	165㎡		
	壁面の位置の制限	<p>1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1m以上とする。</p> <p>ただし、次のものは除く。</p> <p>一、敷地境界線からの距離が1m未満にある外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの</p> <p>二、ゴミ集積所として利用される部分</p> <p>三、建築物に附属する別棟の車庫</p> <p>四、物置で高さが2.5m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの</p> <p>2. 前項の規定の施行の際、現に存する建築物における同項の規定に適合しない部分については、当該不適合部分以外の部分において建築基準法第6条第1項の確認を要しない増築又は改築を行う場合に限り、前項の規定は、適用しない。</p>			<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1m以上とする。</p> <p>なお、地盤面からの高さが12mを超える建築物（ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5mまでは当該建築物の高さに算入しない。）については、道路に面しない部分の敷地境界線からの距離は2m以上とする。</p> <p>ただし、次のものは除く。</p> <p>1. 敷地境界線からの距離が上で規定する距離未満にある外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの</p> <p>2. ゴミ集積所として利用される部分</p> <p>3. 建築物に附属する別棟の車庫</p> <p>4. 物置で高さが2.5m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの</p>	
建築物等の形態又は意匠の制限				<p>広告物等は、千葉県屋外広告物条例に定める禁止地域の基準に準ずるものとする。</p> <p>また、刺激的な色彩、装飾により美観、風致を害してはならない。</p>		
かき又はさくの構造の制限	<p>かき又はさくの構造は、生垣又は格子フェンス等とする。ただし、次のものについてはこの限りではない。</p> <p>1. 都市計画道路3・4・18号上志津青菅線に面する部分</p> <p>2. 地盤面からの高さが0.5m以下のもの</p> <p>3. 門柱その他これに類するもので、人・車の出入口部に面する部分</p> <p>4. 道路に面しない部分で、地盤面から高さが1.2m以下のもの</p> <p>5. その他法令に基づきコンクリート擁壁等の設置が義務付けられている場合</p>					

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

理由：井野東地区の良好な住環境の創出と維持及び保全を図るため地区計画を決定する。

佐倉都市計画地区計画（井野東地区）の決定（佐倉市決定）

計 画 図

