

千葉都市計画地区計画の決定（千葉市決定）

都市計画高田町地区地区計画を次のように決定する。

名 称	高田町地区地区計画	
位 置	千葉市緑区高田町の一部	
面 積	約 19.7ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、JR外房線誉田駅より北に約0.8kmの距離の市街化調整区域内に位置しており、地区内外には森林や農地が広がり、緑豊かな自然環境を有している。</p> <p>駅周辺1km圏内に存している市街化調整区域については、市条例により徐々に宅地化が進みつつある。</p> <p>そこで地区計画を導入することにより、周辺自然環境と調和した計画的な宅地開発事業を誘導するとともに、美しい街並み、安全・安心に配慮したゆとりある良好な居住環境を形成することを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用に関する方針	<p>周辺の自然環境と調和した、緑豊かで美しい街並みとすることにより、ゆとりある良好な居住環境を有する低層住宅地としての土地利用を図る。</p>
	公共施設の整備及び保全に関する方針	<p>開発行為により、本地区内に道路、公園、緑地等の公共施設を計画的に整備し、これらの機能が損なわれないよう維持・保全を図る。</p> <p>(1) 道路の整備方針 地区内の道路網は安全・安心に配慮するよう、地区内の東西軸としての機能を担う幅員12m以上の地区内幹線道路と、低層住宅地の居住環境に配慮した幅員6m以上の区画道路を適切に配置する。</p> <p>(2) 公園の整備方針 地域住民のコミュニティ形成増進や地域における避難場所として活用できるよう、約0.59ha以上の面積を有する公園を機能的に配置する。</p> <p>(3) 緑地の整備方針 周辺自然環境と調和を図りながら、緑豊かで潤いのある居住環境を形成するため、地区周縁部に約3.55ha以上の面積を有する緑地を配置する。</p>
	建築物その他の工作物の整備の方針	<p>ゆとりある良好な居住環境の形成を図るため、建築物等に関する事項を次のとおり定める。</p> <p>(1) 建築物等の用途の制限 (2) 建築物の容積率の最高限度 (3) 建築物の建ぺい率の最高限度 (4) 建築物の敷地面積の最低限度 (5) 壁面の位置の制限 (6) 建築物の高さの最高限度 (7) 建築物の形態又は意匠の制限 (8) 垣又はさくの構造の制限</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 一戸建ての住宅</p> <p>(2) 一戸建ての住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの のうち建築基準法施行令第130条の3で定めるもの</p> <p>(3) 集会所（住民の自治活動の用に供するものに限る）</p> <p>(4) 保育所</p> <p>(5) 幼稚園</p> <p>(6) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの（児童福祉法第6条の3第6項に規定する事業を行う施設に限る）</p> <p>(7) 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5各号に掲げるものを除く）</p>
		建築物の容積率の最高限度	<p>10/10</p> <p>ただし、建築物の地階でその天井が地盤面（建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3mを超える場合においては、その高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。）からの高さ1m以下にあるものの住宅の用途に供する部分の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の1/3を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の1/3）については、建築物の容積率の算定の基礎となる延べ床面積には算入しない。</p>
		建築物の建ぺい率の最高限度	5/10
		建築物の敷地面積の最低限度	165㎡
		壁面の位置の制限	<p>建築物（地階の部分を除く。）の外壁又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、隣地境界線までの距離は0.8m以上とする。ただし、自動車車庫、物置その他これらに類する附属建築物で高さが3m以下のものは、この限りでない。</p>
		建築物の高さの最高限度	10 m
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、周辺の環境と調和した落ち着いた落ち着いた色調とする。</p>

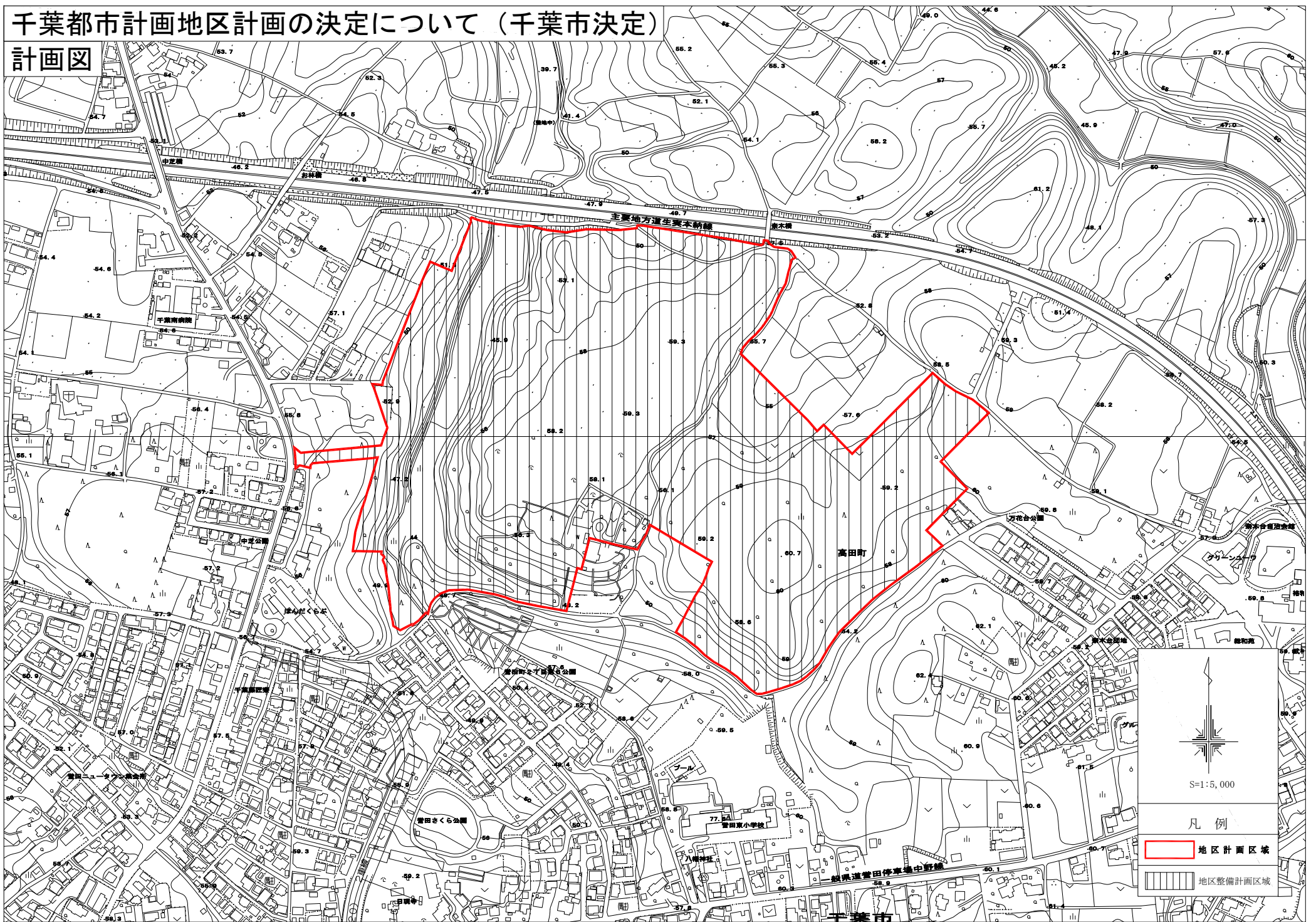
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">地区整備計画</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">建築物等に関する事項</p>	<p style="text-align: center;">垣又はさくの構造 の制限</p>	<p>(1) 幹線道路（道路幅員12m以上のもの）との境界部分に垣又はさく（門柱及び門扉を除く。）を設ける場合は、生垣又は生垣に透視可能なフェンスを併設したものとする。</p> <p>ただし、コンクリート造、ブロック造、石垣、その他これらに類する構造であって高さが0.6m以下のもの、門柱の用に供するものは、この限りではない。</p> <p>(2) 道路（道路幅員12m未満のもの）との境界部分に垣又はさく（門柱及び門扉を除く。）を設ける場合は、生垣又は透視可能なフェンスその他これらに類する構造とする。</p> <p>ただし、コンクリート造、ブロック造、石垣、その他これらに類する構造であって高さが0.6m以下のもの、門柱の用に供するものは、この限りではない。</p> <p>(3) 隣地との境界部分に垣又はさくを設ける場合は、透視可能なフェンス又は透視可能なフェンスに生垣を併設したもの、その他これらに類する構造とする。</p> <p>ただし、コンクリート造、ブロック造、石垣、その他これらに類する構造であって高さが0.6m以下のものはこの限りではない。</p> <p>(4) 公園、緑地、調整池、ポンプ施設、その他これらに類する公共施設と、道路及び隣地との境界部分に垣又はさくを設ける場合で、保安・管理上やむを得ない場合、上記(1)(2)(3)の限りでない。</p>
---	---	---	--

「区域は、計画図表示のとおり」

[理由] 平成24年5月、本地区内の土地所有者等より都市計画法第21条の2第1項の規定に基づく提案があった。鉄軌道駅から1km圏内での無秩序な宅地化を防止し、駅周辺に徒歩生活圏を築く公共交通機関と連携したコンパクトな市街地形成を促進し、本市策定の「市街化調整区域における地区計画の運用基準（平成23年12月1日改訂）」の地域資源型に合致すると判断したことから、自然環境と調和した秩序あるまちづくりを誘導するとともに、これを維持及び保全するため地区計画を決定する。

千葉都市計画地区計画の決定について（千葉市決定）

計画図



North Arrow

S=1:5,000

凡例

- 地区計画区域
- 地区整備計画区域