

国道128号沿道大網北地区計画決定図書

(平成30年2月20日 決定)

大網白里都市計画 国道 1 2 8 号沿道大網北地区地区計画を次のように決定する。

| | | |
|--------------------|--|--|
| 名 称 | 国道 128 号沿道大網北地区地区計画 | |
| 位 置 | 大網白里市大網字中津、字北野中及び字大拍子の各一部の区域 | |
| 面 積 | 約 3.8ha | |
| 地区計画の目標 | <p>本地区は大網白里市の西部で、外房地域を縦貫する広域幹線道路である国道 128 号に面しており、東日本旅客鉄道株式会社外房線大網駅から北東 1.9 k m の地点に位置している。</p> <p>本地区は、市総合計画及び都市マスタープランにおいて、国道 128 号の交通利便性を活用した沿道立地型の商業業務機能を誘導すべき地区に位置付けられている。</p> <p>また、市街化調整区域における土地利用方針及び地区計画運用基準では、国道 128 号沿道は幹線道路沿道にふさわしい沿道サービス型商業業務系施設を中心とした土地利用を目指すとしており、市街化調整区域における地区計画により、適切な土地利用の誘導を行うための運用基準が示されている。</p> <p>近年、国道 128 号の 4 車線化整備とともに、千葉東金道路及び首都圏中央連絡自動車道と国道 128 号を結ぶ主要地方道山田台大網白里線バイパスが開通し、広域自動車交通の利便性が向上することにより、本地区における沿道サービス機能のニーズは、更に高まることが確実である。</p> <p>このため、市街化調整区域における土地利用方針及び地区計画運用基準に基づいた地区計画を導入し、区画道路を整備するとともに周辺環境に配慮しながら、沿道型商業業務機能を適切に誘導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 | 土地利用の方針 | 本地区は、国道 1 2 8 号沿道の幹線道路沿道にふさわしい沿道サービス型商業業務系施設を中心とした土地利用の誘導を図る。 |
| | 地区施設の整備の方針 | 快適な市街地環境の形成を図るため、現道を活用した区画道路の整備を図る。 |
| | 建築物等の整備の方針 | <p>本地区は、国道 128 号沿道の幹線道路沿道にふさわしい沿道サービス型商業業務施設の立地を図るため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の形態及び意匠の制限、かき又はさくの構造の制限について定める。</p> <p>また、周辺環境及び市街地景観に対し、比較的大きな建築物が与える影響に鑑み、建築物の規模に応じた壁面の位置の制限並びに中高層建築物を抑制するための高さの最高限度を定めるものとする。</p> |

| 地区整備計画 | 地区施設の配置及び規模 | 種 別 | 名 称 | 幅 員 | 延 長 | 備 考 |
|--------|-------------|-----|----------|-----|--------|------|
| | | 道 路 | 区画道路 1 号 | 9m | 約 110m | 一部拡幅 |
| | | | 区画道路 2 号 | 9m | 約 110m | 一部拡幅 |

| | | | |
|--------|------------|---------------|--|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物の用途の制限 | <p>次に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <p>1. 商業施設のうち次に掲げるもの</p> <p>(1) 店舗、飲食店、展示場、遊技場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 m² 以下のもの</p> <p>(2) 運動施設</p> <p>(3) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場のうち客席の部分の床面積の合計が 200 m²未満のもの</p> <p>2. 事務所</p> <p>3. 前各項に掲げる建築物に附属するもの（原動機を使用する作業場にあつては床面積の合計が 50 m²以下のもの、原動機を使用する自動車修理工場にあつては作業場の床面積の合計が 150 m²以下のもの、畜舎にあつてはペットショップその他これに類するものに附属するものに限る。）</p> <p>ただし、上記各項に該当するものであっても、風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、第 5 項若しくは第 6 項から第 10 項までに規定する性風俗関連特殊営業、第 11 項に規定する特定遊興飲食店営業又は第 13 項に規定する接客業務受託営業の用途に供する建築物は除く。</p> |
| | | 建築物の敷地面積の最低限度 | <p>600 m²</p> <p>ただし、当該規定が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、この限りでない。</p> |
| | | | |

| | | |
|----------------------|---------------|--|
| 地区整備計画 建築物等に関する事項 | 壁面の位置の制限 | 1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（以下「壁面」という。）から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、次のとおりとする (1) 延べ面積が 150 m ² 以下の建築物は、1m以上 (2) 延べ面積が 150 m ² を超え、500 m ² 以下の建築物は、2m以上 (3) 延べ面積が 500 m ² を超え、3,000 m ² 以下の建築物は、3m以上 (4) 延べ面積が 3,000 m ² を超える建築物は、4m以上 2. 前項の規定にかかわらず、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分については、この限りでない (1) 床面積に含まれない出窓 (2) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m以下の建築物の部分 (3) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m以下で、かつ、床面積の合計が 5 m ² 以内であるもの (4) 自動車車庫で最高の高さが 3m以下で、かつ、床面積の合計が 30 m ² 以内であるもの 3. 壁面から国道 128 号の道路中心線までの距離は、14m以上とする |
| | 建築物の高さの最高限度 | 15m |
| | 建築物の形態又は意匠の制限 | 建築物の外壁又はこれに代わる柱の彩色は刺激的な原色を避け、落ち着いた色調にするものとする。 |
| | かき又はさくの構造の制限 | 道路に面するかき又はさくの構造は、生垣又は透視可能なフェンス等とする。ただし、次の各号の一に該当するものはこの限りではない。 (1) 道路面からの高さが 0.6m以下のフェンス等の基礎 (2) 道路面からの高さが 0.6m以下のブロック塀 (3) 門柱及び門袖で、片側の幅が 2m以下の部分 |
| | 備考 | 建築物等に関する事項に関して、以下に該当するものは除外する。 (1) 当該規定が定められた際、現に存する建築物等で上記の規定に適合しないものを継続して使用するもの。 (2) 公共公益上市長がやむを得ないと認めたもの。 |

「区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置については計画図表示のとおり」

理由：市総合計画等の目指す土地利用の実現を図るため、市街化調整区域における土地利用方針及び地区計画運用基準に基づき、本地区において区画道路を整備するとともに、周辺環境に配慮しながら沿道型商業業務機能を適切に誘導する地区計画を決定する。

