大網白里都市計画地区計画の決定（大網白里市決定）

都市計画国道１２８号沿道経田字三ノ作地区地区計画を次のように決定する。

名　　　称		国道１２８号沿道経田字三ノ作地区地区計画
位　　　置		大網白里市経田字三ノ作、字大道、字下之目、字塔妻、字井戸田、字下ノ前、字梨子ノ木及び字大黒田並びに富田字北ノ妻の各一部の区域
面　　　積		約５．２ｈａ
地区計画の目標		本地区は大網白里市の西部で、東日本旅客鉄道株式会社外房線大網駅から東に約１．４ｋｍの地点に位置し、外房地域を縦貫する広域幹線道路である国道１２８号の沿道に面している。 国道１２８号沿道は、大網白里市総合計画及び都市計画マスタープランにおいて、広域的な交通の利便性を活かし周辺の自然環境に配慮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づけられている。 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において、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されており、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。 近年、国道１２８号の４車線化整備や首都圏中央連絡自動車道大網白里スマートインターチェンジの開通等、広域自動車交通の利便性が向上することにより、国道１２８号沿道地区における沿道サービス機能のニーズが更に高まることは確実である。 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、周辺環境に配慮しつつ沿道型商業業務機能を適切に誘導する事を目標とする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	本地区は、広域幹線道路である国道１２８号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のため、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	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。 また、周辺環境や景観に対し、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。

<table>
<tr><td rowspan="4">地区整備計画</td><td rowspan="4">地区施設の配置及び規模</td><td>種　別</td><td>名　称</td><td>幅　員</td><td>延　長</td><td>備　考</td></tr>
<tr><td>道　路</td><td>区画道路１号</td><td>９ｍ</td><td>約２０１ｍ</td><td>一部拡幅、新設</td></tr>
<tr><td>道　路</td><td>区画道路２号</td><td>９ｍ</td><td>約　８８ｍ</td><td>一部拡幅</td></tr>
<tr><td>道　路</td><td>区画道路３号</td><td>９ｍ</td><td>約　８５ｍ</td><td>一部拡幅</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>地区整備計画</td><td>建築物等に関する事項</td><td>建築物の
用途の制限</td><td>次に掲げる建築物以外は建築してはならない。
１．商業施設のうち次に掲げるもの
(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㎡以下のもの
(2)運動施設
(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㎡未満のもの
２．病院、診療所
３．事務所
４．倉庫（倉庫業、貨物自動車運送業を営むものを含む）
５．前各項に掲げる建築物に附属するもの
・畜舎にあってはペットショップその他これらに類するものに附属するものに限る。
・自動車販売店その他これらに類する店舗に附属する自動車修理工場にあっては、作業場の床面積の合計が１５０㎡以下のものに限る。
・原動機を使用する作業場にあっては床面積の合計が５０㎡以下のものに限る。（自動車修理工場は除く。）
・建築基準法別表２（と）項第４号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するものを除く。

上記各項に該当するものであっても、次に該当するものは除く。
・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。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td></td><td>建築物の敷地面積の最低限度</td><td>６００㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="6">地区整備計画</td><td rowspan="6">建築物等に関する事項</td><td>壁面の位置の制限</td><td>１．建築物の外壁又はこれに代わる柱の面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㎡以下の建築物は、１m以上
(2)延べ面積が１５０㎡を超え、５００㎡以下の建築物は、２m以上
(3)延べ面積が５００㎡を超え、３，０００㎡以下の建築物は、３m以上
(4)延べ面積が３，０００㎡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㎡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㎡以内であるもの</td></tr>
<tr><td>建築物の高さの最高限度</td><td>１５m</td></tr>
<tr><td>建築物の形態又は意匠の制限</td><td>建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は刺激的な原色を避け、落ち着きのある色調にするものとする。</td></tr>
<tr><td>かき又はさくの構造の制限</td><td>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</td></tr>
<tr><td>備　　考</td><td>建築物等に関する事項に関して、公共公益上やむを得ないと市長が認めたものは、適用を除外する。</td></tr>
</table>

「区域及び地区整備計画の区域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、本地区において周辺環境に配慮しつつ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。