

常代地区地区計画の内容

君津都市計画地区計画の決定（常代地区）君津市告示第3号 平成7年2月3日
君津都市計画地区計画の変更（常代地区）君津市告示第23号 平成8年4月1日

名 称		常代地区地区計画					
位 置		君津市常代字下深作、字境田、字中深作、字六反免、字深作、字橋戸、字鳴畠、字溝添、字茱萸下、字汲揚、字割府面、字日影山、字沖田及び字前沢田の全部の区域並びに常代字會之洲、字大下田、字下作田、字下槍添、字上槍添、字五反歩、字入川上、字迎田、字辻、字向沢田、字松川、字馬場先、字作田、字中ノ台、字入根、字閑脇、字闊ノ前及び字古川根田、浜子字栗ノ洲、字中谷、字三王前及び字鹿島、宮下字下反り町、郡字塚田、字溝免及び字御領下並びに杉谷字塚田の各一部の区域					
面 積		約55.3ha					
区域の整備・開発及び保全の方針		本地区は、内房線君津駅の東南約3.5kmに位置し、土地区画整理事業により都市基盤の整備が図られつつある地域である。そこで地区計画を定めることにより建築物等の規制・誘導を積極的に推進し、良好な居住環境を維持・形成することを目標とする。					
地区計画の目標		良好な居住環境の維持・形成を図るため、次のように土地利用の方針を定める。 (住宅A地区) 良好な居住環境の形成を目指し、低層の住宅を配置する。 (住宅B地区) 良好な居住環境の形成を目指し、低層の住宅を主体として、日用品販売のための店舗等を配置する。 (中高層住宅地区) 良好な居住環境の形成を目指し、中高層の共同住宅を主体として、日用品販売のための店舗等を配置する。 (沿道A地区) 地区住民の日常生活の利便性向上を目的とした、生活利便施設を配置する。 (沿道B地区) 広域的な利用者の利便に供するため沿道サービス施設を配置する。					
土地利用の方針		良好な居住環境の維持・形成を図るため、次のように土地利用の方針を定める。 (住宅A地区) 良好な居住環境の形成を目指し、低層の住宅を配置する。 (住宅B地区) 良好な居住環境の形成を目指し、低層の住宅を主体として、日用品販売のための店舗等を配置する。 (中高層住宅地区) 良好な居住環境の形成を目指し、中高層の共同住宅を主体として、日用品販売のための店舗等を配置する。 (沿道A地区) 地区住民の日常生活の利便性向上を目的とした、生活利便施設を配置する。 (沿道B地区) 広域的な利用者の利便に供するため沿道サービス施設を配置する。					
地区施設の整備方針		本地区は、土地区画整理事業により都市基盤の整備が一体的に行われているため、これらの機能が損なわれないよう維持保全を図る。					
建築物等の整備方針		1. 住宅A地区では、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置、意匠及びかき又はさくの構造の制限により、低層な住宅地としてふさわしい良好な環境の形成を図る。 2. 住宅B地区では、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置、意匠、かき又はさくの構造及び高さの制限により、主に低層な住宅地としてふさわしい良好な環境の形成を図る。 3. 中高層住宅地区では、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置、意匠及びかき又はさくの構造の制限により、共同住宅地としてふさわしい良好な環境の形成を図る。 4. 沿道A地区では、建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、意匠、かき又はさくの構造及び高さの制限により、住宅地区と一的な地区として良好な環境の形成を図る。 5. 沿道B地区については、建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置及びかき又はさくの構造の制限により、沿道サービス地区として適切な環境の形成を図る。					
地区整備計画に関する事項	地区の区分	地区の名称	住宅A地区	住宅B地区	中高層住宅地区	沿道A地区	沿道B地区
	地区の面積		約2.0ha	約28.9ha	約8.5ha	約8.9ha	約7.0ha
	建築物等の用途の制限		——	——	——	次に掲げる建築物等は建築してはならない。 1. 畜舎 2. 自動車教習所 3. ホテル又は旅館 4. ポーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	次に掲げる建築物等は建築してはならない。 1. 畜舎 2. 自動車教習所
	建築物の敷地面積の最低限度		165m ²				
	壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から1m以上後退させなければならない。 また、都市計画道路3・2・7号及び3・4・1号線に接する部分においては、道路境界線から2m以上後退させなければならない。 ただし、次に掲げる建築物及び建築物の部分についてはこの限りでない。 1. 出窓 2. 車庫で高さ3m以下かつ床面積の合計が30m ² 以下のもの 3. 物置で高さ3m以下かつ床面積の合計が6.6m ² 以下のもの				
建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さの最高限度		10m以下とする。	——	10m以下とする。	——	——
	建築物等の形態又は意匠の制限		建築物の屋根、外壁、若しく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きのある色調とする。 また、敷地内の広告物又は看板については、自己の用に供するものに限定し、表示方法については周辺の美観・風致を損なわないものとする。				
	かき又はさくの構造の制限		道路に面する、かき又はさく（門柱及び門の袖等を除く）の構造は生け垣又はフェンス、鉄柵等透視可能なものとする。 ただしフェンス等の基礎で宅地からの高さが0.6m以下のものはこの限りでない。				

建築物の敷地面積の最低限度

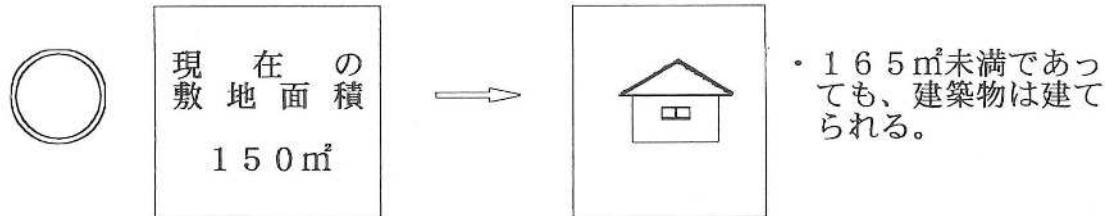
敷地面積の最低限度

165m²

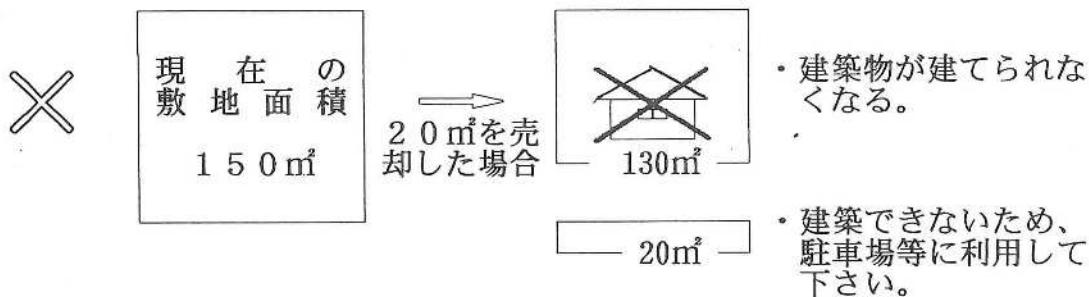
宅地を細分化することによる居住環境の悪化を防ぎ、ゆとりある宅地規模を維持するために、敷地面積の最低限度を定めました。

ただし、次に掲げる場合この制限は及びません。

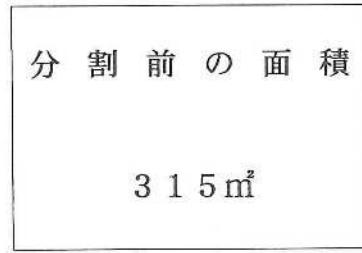
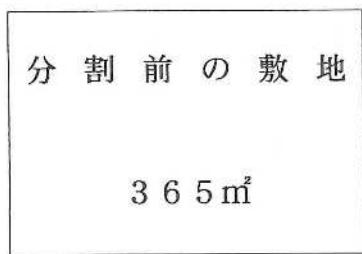
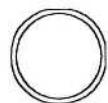
- ①地区計画決定時（郡地区：平成5年3月9日、常代地区：平成8年4月1日）既に建築物の敷地として使用されている土地で165m²未満のもの。
- ②地区計画決定時、現に存する所有権その他の権利に基づいて、一団の土地全部を一の建築物の敷地として使用しても165m²未満のもの。



しかし、この165m²未満の土地を地区計画決定後、一部を売却し、当初の面積を減らしてしまった場合には、この特例は認められなくなります。



また、地区計画決定前 165m^2 以上あった土地を、地区計画決定後分割し、あらたに 165m^2 未満となつた土地については建築物は建てられなくなります。



建築物の壁面の位置の制限

壁面の位置の制限

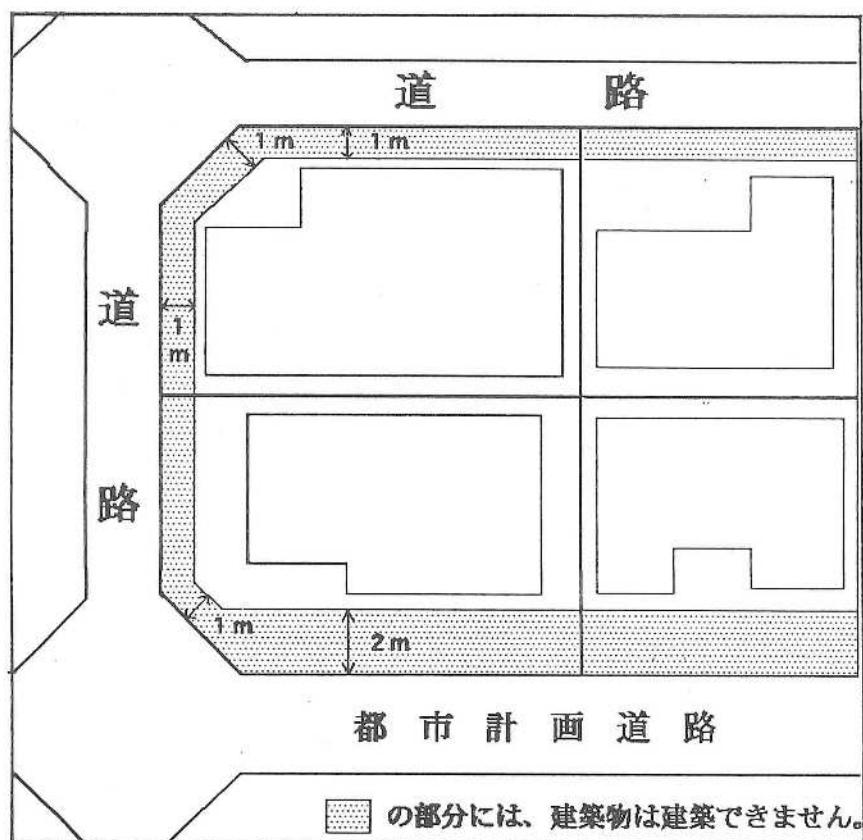
建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から **1 m** 以上後退させなければなりません。

また、都市計画道路 3・2・7号北子安郡線

都市計画道路 3・4・12号六手貞元線

都市計画道路 3・4・15号郡杉谷線に接する部分においては、道路境界線から **2 m** 以上後退させなければなりません。

道路境界線からのスペースを確保し、ゆとりある街なみの形成を図るため建築物の壁面の位置の制限を定めました。

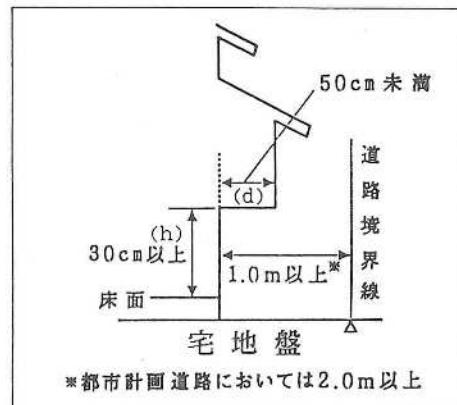


※交差点に接する部分（隅切り部分）においても、道路境界線より **1 m** 以上壁面を後退させて下さい。

ただし、次にあげる建築物及び建築物の部分については、この制限は及ぼません。

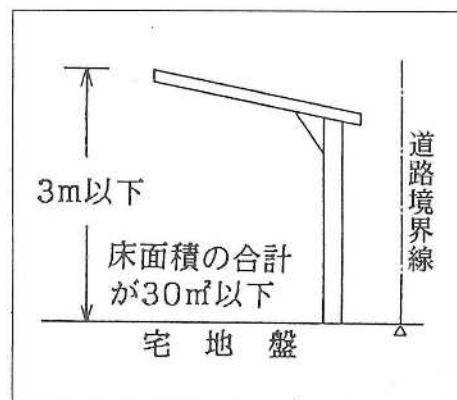
①出窓で次のすべてに該当するもの。

- ・下端の床面からの高さ(h)が30cm以上であること。
- ・周囲の外壁面からの水平距離(d)が50cm以上突出していないこと。
- ・形状が通常の出窓と認められるもの。



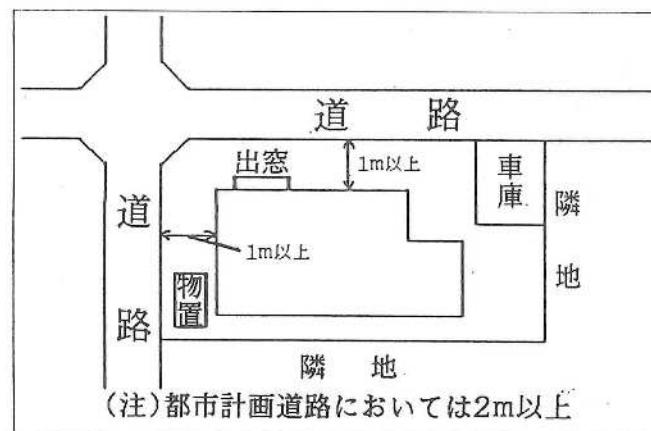
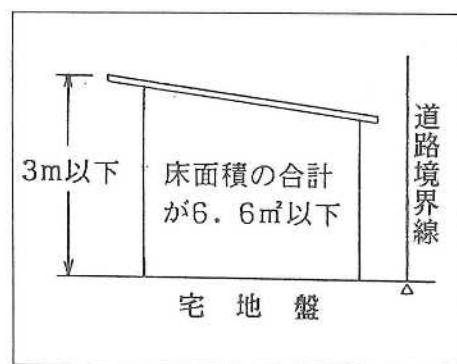
②車庫で次のすべてに該当するもの。

- ・高さ3m以下かつ床面積の合計が30m²以下のもの。
- ・付属建築物であること。
- ・道路に面する部分において複数の車庫がある場合は、全ての車庫の合計床面積が30m²以下のもの。



③物置で次のすべてに該当するもの。

- ・高さ3m以下かつ床面積の合計が6.6m²以下のもの。
- ・付属建築物であること。
- ・道路に面する部分において複数の物置がある場合は、全ての物置の合計床面積が6.6m²以下のもの。

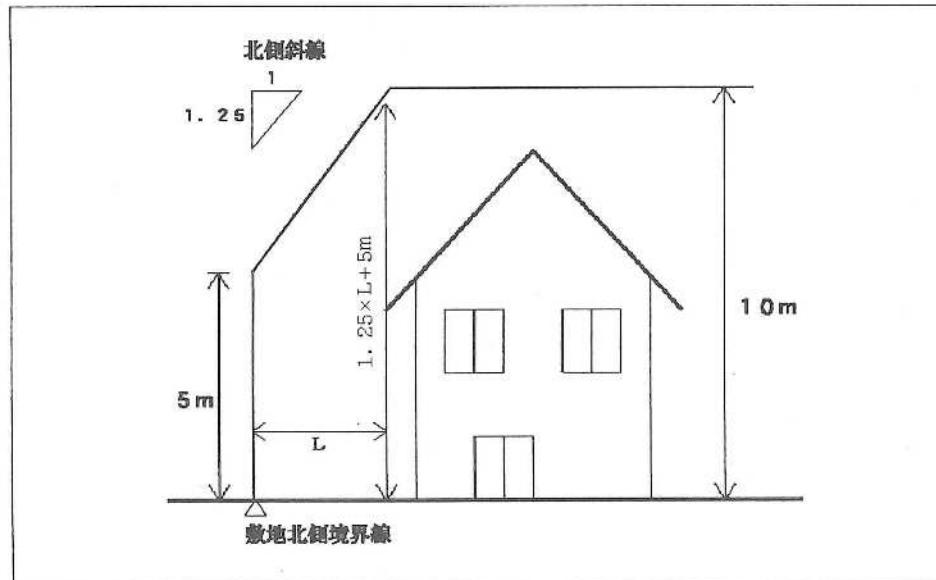


建築物の高さの最高限度

高さの最高限度

建築物の高さの最高限度は、10mとします。

当地区の良好な居住環境を維持するため、建築物の高さの最高限度を定めました。



※沿道B地区及び中高層住宅地区においては、地区計画による高さの最高限度（10m）の制限はありませんが、第1種高度地区による建築物の高さの制限があります。

【5】建築物等の形態又は意匠の制限

建築物等の形態又は意匠の制限

建築物の屋根、外壁、若しく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きのある色調とする。

また、敷地内の広告物又は看板については、自己の用に供するものに限りし、表示方法については周辺の美観、風致を損なわないものとする。

街なみを決める大切な要素として、建築物の色彩はとくに重要です。落ち着いたたたずまいとうるおいのある住宅地の形成を図るため、刺激的な原色を避け、周辺の環境と調和する色調にしていただくよう定めました。

かき又はさくの構造の制限

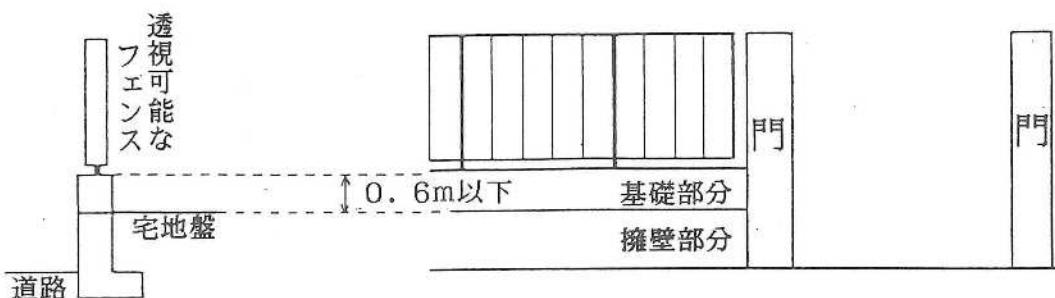
かき又はさくの構造の制限

道路に面する、かき又はさく（門柱及び門の袖等を除く）の構造は生け垣又はフェンス、鉄柵等透視可能なものとする。

ただし、フェンス等の基礎で宅地からの高さが0.6m以下のものはこの限りでない。

当地区は、緑豊かな街なみをつくるとともに、震災時の防災や景観考えてかき又はさくの構造の制限を設けました。

①フェンス、鉄柵等の場合



※造成をした宅地の部分を保護するためのものは「擁壁」とみなし、フェンス等の基礎にはなりません。

②生け垣の場合

