

議題 5 諮問事項

議案第 2 号

富士字南園西第 2 地区まちづくり計画の策定について及び富士字南園西地区まちづくり計画の変更について（諮問）

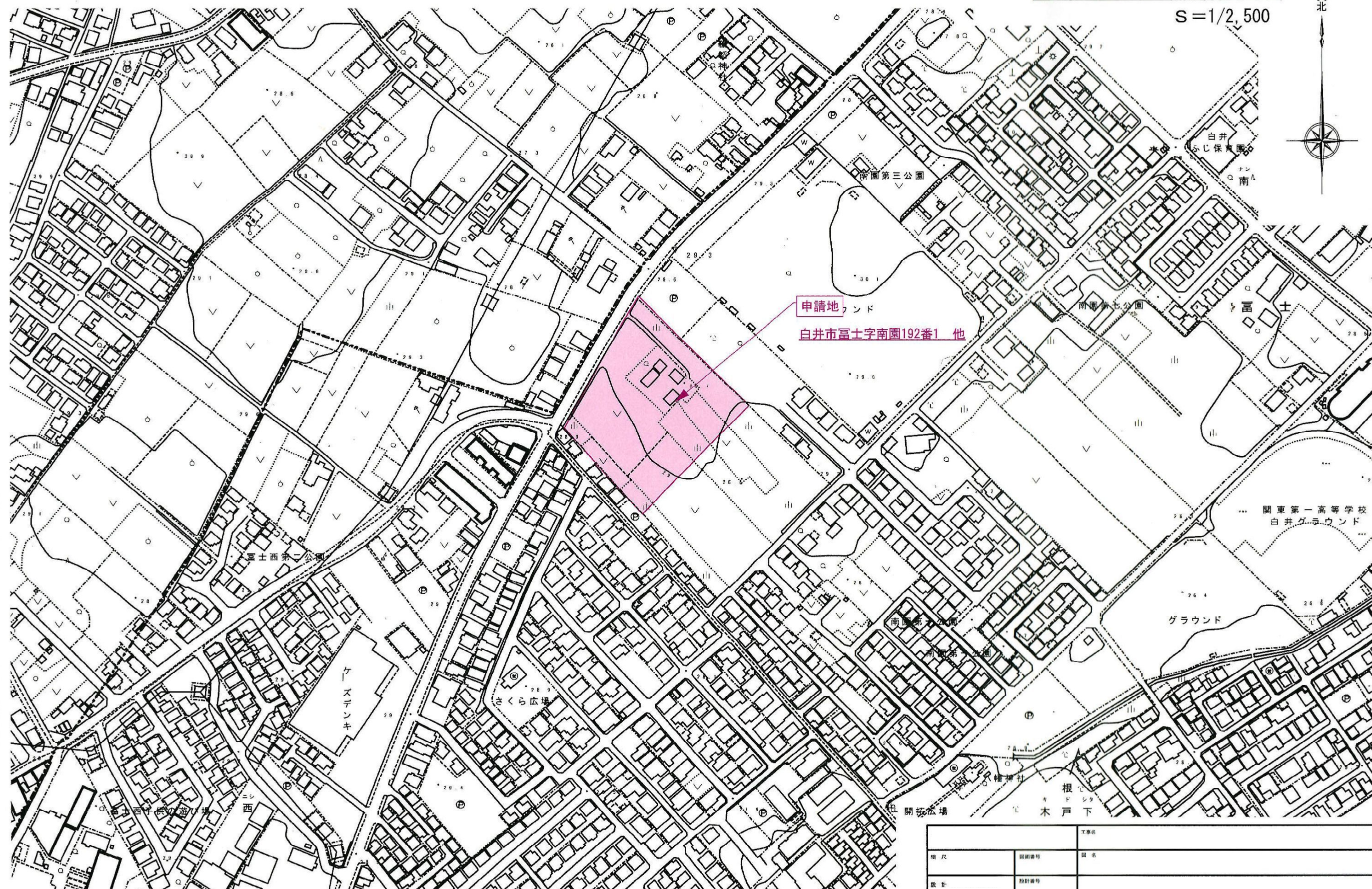
富士字南園西第2地区まちづくり計画（案）

名 称	富士字南園西第2地区まちづくり計画
位 置	白井市富士字南園192番1、193番1、194番1、195番
面 積	9,674.67㎡
地区まちづくり計画 の目標	本地区は、北総鉄道北総線西白井駅から南西約1.5km、京成松戸線鎌ヶ谷大仏駅から北東へ約1.8kmに位置し、地区の北側に風間街道（市道00-007号線）が通る。 富士センター及び白井第三小学校が地区の拠点施設となり、風間街道沿いに店舗と住宅地、農地が混在する土地利用がなされている。 本地区まちづくり計画は、既存住宅との調和を図り、ゆとりある住環境を創出し、安心・安全で魅力的な街並みを形成することを目的とする。
地区の整備、開発及び 保全に関する方針	1. 土地利用の方針 白井市都市マスタープランによる自然と共存したゆとりある低層住宅地を形成するため、「低密度住宅地区」と位置づけ、無秩序な宅地開発の抑制及び地区環境の整序化を図る。 2. 地区まちづくり施設の整備方針 白井市都市マスタープランに定める第3地区の都市づくりの重点方針「ゆとりあるくらしを可能にする土地利用の誘導と住民によるコミュニティ主体の地区」を基本方針とし、地区まちづくり施設として移動の利便性・安全性に配慮した道路及び公園を配置する。公園は南園第十三公園と一体化利用を図る。 3. 建築物等の整備方針 適切な敷地規模と建築物の壁面後退確保によるゆとりある空間を創出し、周辺住環境と調和した色彩・部材等にて建築物等を形成することにより、良好な住環境の整備を図る。

地区まちづくり整備計画	地区まちづくり施設に関する事項	地区まちづくり施設の配置及び規模	1. 道路 ①既存道路（市道00-007号線）⇒区画道路6.0mの接続 ②区画道路⇒幅員6.0m、延長307.87m、面積1892.23㎡ （車の速度抑制の為にボンエルフを設ける。） 2. その他 ①公園⇒1箇所、面積 584.98㎡ ②ごみ集積場⇒3箇所、面積 14.84㎡
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げるもの以外の建築物は、建築してはならない。 1. 専用住宅 2. 前号に掲げる建築物に付属するもの
		建築物の敷地面積の最低限度	170㎡
		壁面の位置の制限	道路境界線及び敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱面までの後退距離は1.0m以上とする。ただし、床面積に含まれない出窓及び次に掲げるものについては、この限りではない。 1. 別棟の自動車車庫で最高高さが3m以下かつ壁を有しないもの 2. 別棟の物置で、高さ2.5m以下かつ床面積が6.6㎡以下のもの 3. ごみ集積場、電柱その他これらに類する敷地からの部分
		建築物の高さの最高限度	10m
		建築物の容積率の最高限度	10分の10
		建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5
		建築物の形態又は意匠の制限	建築物の屋根、外壁もしくはこれに代わる柱の色彩は、原則として原色及び彩度が高く、強い刺激を与える色調は避け、周辺環境と調和した落ち着いた色調とする。
	土地利用に関する事項	垣又は柵の構造の制限	道路境界に面する側の垣又は柵の構造は、生垣又はフェンス等透視可能なもので地区として統一性を持たせる。
		緑化率	緑化率は敷地面積の10%以上とし、芝又は低木等で植栽する。また、公園敷地についても同等に植栽する。なお、低木は緑化面積1㎡あたり2本以上とする。
特に配慮すべき事項			

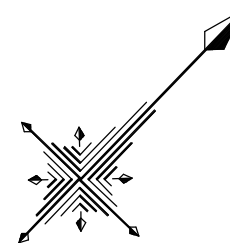
$$S = 1/2, 500$$

11



		工事名
縮 尺	図面番号	図 名
設 計	設計番号	

土地利用計画図



凡 例	
	グリーンベルト (幅300)
	外側線
	ドット線
	ボンエルフ (白線+ラバーボール)

凡 例			帰属先
	宅 地	7,182.62㎡ (74.24%)	
	区 画 道 路	1,892.23㎡ (19.56%)	帰属 道路課
	公 園 用 地	584.98㎡ (6.04%)	帰属 都市計画
	ゴミ収集場	14.84㎡ (0.15%)	帰属 環境課
	計 (施工区域)	9,674.67㎡ (100.00%)	

		図 名 土地利用計画図

富士字南園西地区まちづくり計画（変更案）

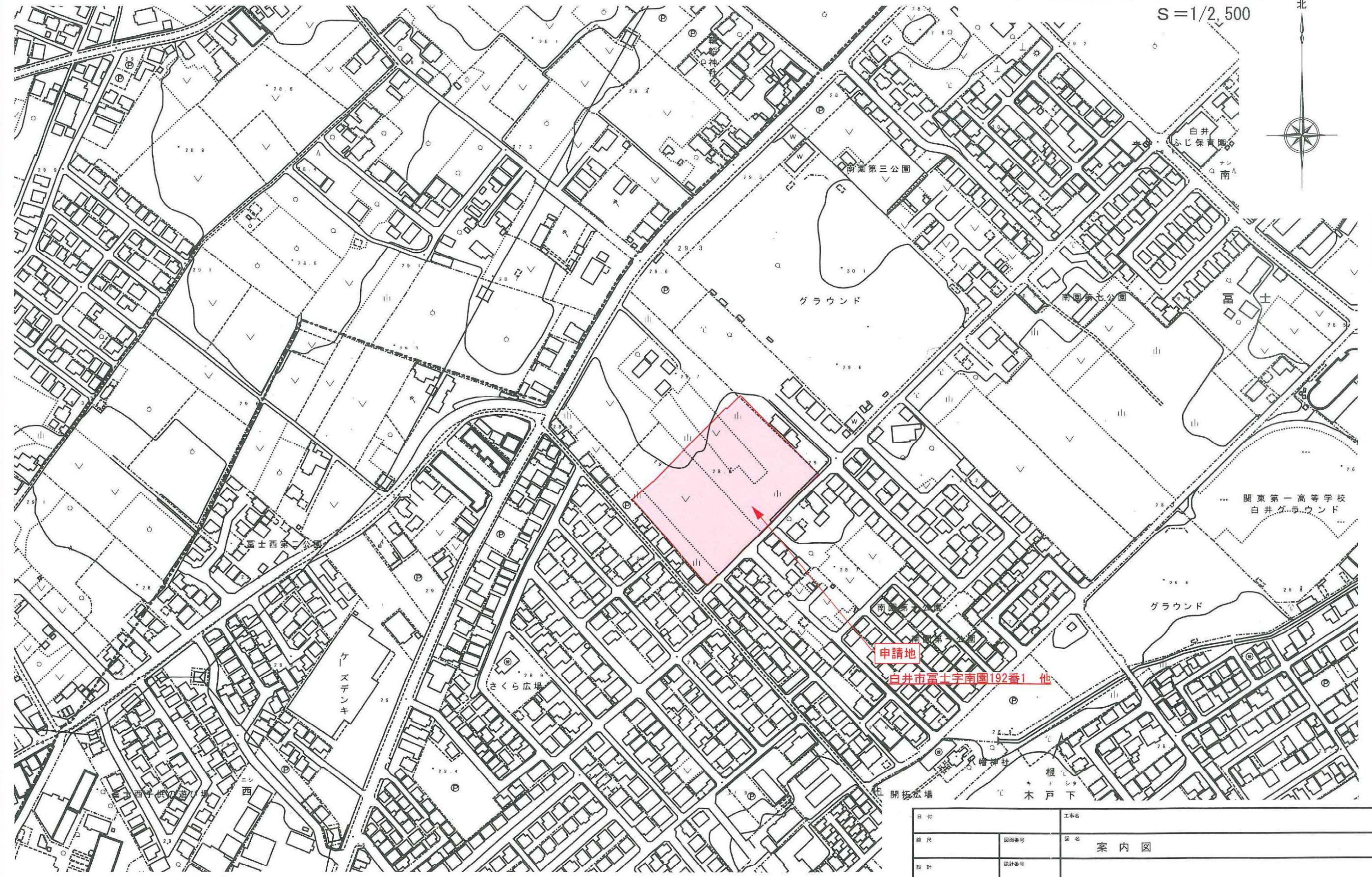
名 称	富士字南園西地区まちづくり計画
位 置	白井市富士字南園 1 9 2 番の一部
面 積	8, 7 2 7. 4 8 m ²
地区まちづくり計画 の目標	本地区は、北総鉄道北総線西白井駅から南西約1.5km、新京成電鉄鎌ヶ谷大仏駅から北東へ約1.8kmに位置し、地区の北側に風間街道（市道00-007号線）が通る。 富士センター及び白井第三小学校が地区の拠点施設となり、風間街道沿いに店舗と住宅地、農地が混在する土地利用がなされている。 本地区まちづくり計画は、既存住宅との調和を図り、ゆとりある住環境を創出し、安心・安全で魅力的な街並みを形成することを目的とする。
地区の整備、開発及び 保全に関する方針	1. 土地利用の方針 白井市都市マスタープランによる自然と共存したゆとりある低層住宅地を形成するため、「低密度住宅地区」と位置づけ、無秩序な宅地開発の抑制及び地区環境の整序化を図る。 2. 地区まちづくり施設の整備方針 白井市都市マスタープランに定める第3地区の都市づくりの重点方針「ゆとりあるくらしを可能にする土地利用の誘導と住民によるコミュニティ主体の地区」を基本方針とし、地区まちづくり施設として移動の利便性・安全性に配慮した道路及び公園を配置する。 3. 建築物等の整備方針 適切な敷地規模と建築物の壁面後退確保によるゆとりある空間を創出し、周辺住環境と調和した色彩・部材等にて建築物等を形成することにより、良好な住環境の整備を図る。

地区まちづくり整備計画	地区まちづくり施設に関する事項	地区まちづくり施設の配置及び規模	1. 道路 ①既存道路（市道12-005号線）⇒片側一方後退6.0m以上 ②区画道路⇒幅員6.0m、延長314.01m、面積1973.26㎡ 2. その他 ①公園⇒1箇所、面積 523.96㎡ ②ごみ集積場⇒2箇所、面積 13.12㎡
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げるもの以外の建築物は、建築してはならない。 1. 専用住宅 2. 前号に掲げる建築物に付属するもの
		建築物の敷地面積の最低限度	170㎡
		壁面の位置の制限	道路境界線及び敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱面までの後退距離は1.0m以上とする。ただし、床面積に含まれない出窓及び次に掲げるものについては、この限りではない。 1. 別棟の自動車車庫で最高高さが3m以下かつ壁を有しないもの 2. 別棟の物置で、高さ2.5m以下かつ床面積が6.6㎡以下のもの 3. ごみ集積場、電柱その他これらに類する敷地からの部分
		建築物の高さの最高限度	10m
		建築物の容積率の最高限度	10分の10
		建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5
		建築物の形態又は意匠の制限	建築物の屋根、外壁もしくはこれに代わる柱の色彩は、原則として原色及び彩度が高く、強い刺激を与える色調は避け、周辺環境と調和した落ち着いた色調とする。
	土地利用に関する事項	垣又は柵の構造の制限	道路境界に面する側の垣又は柵の構造は、生垣又はフェンス等透視可能なもので地区として統一性を持たせる。
		緑化率	緑化率は敷地面積の10%以上とし、芝又は低木等で植栽する。また、公園敷地についても同等に植栽する。なお、低木は緑化面積1㎡あたり2本以上とする。
特に配慮すべき事項			

案内図

S=1/2,500

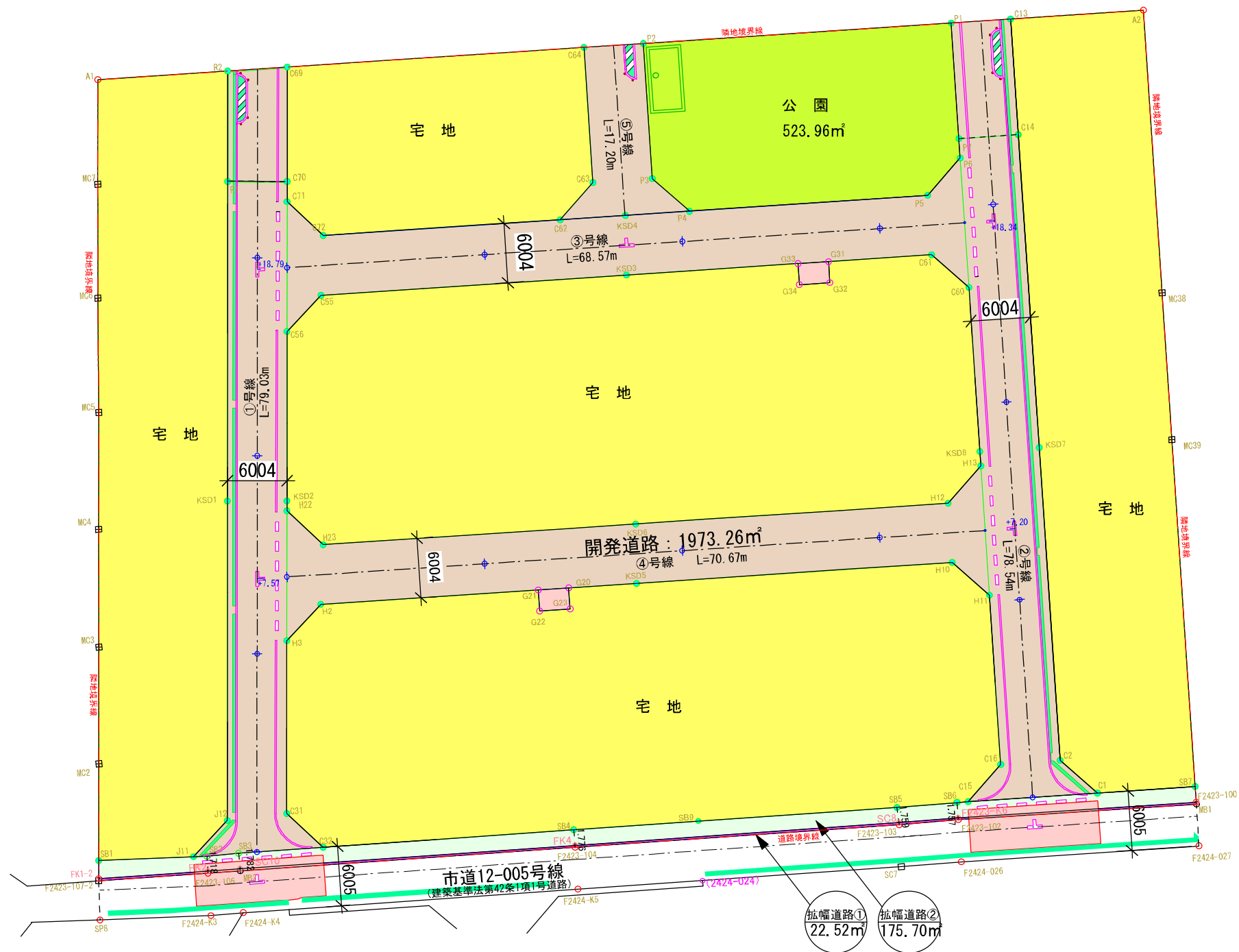
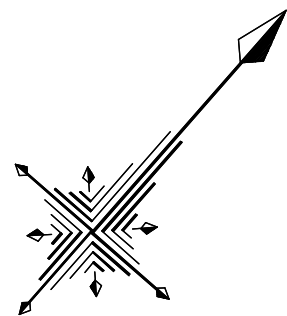
真北



申請地
白井市富士南園192番1 他

日付	図面番号	工事名
縮尺	図面番号	図名
設計	設計番号	案内図

土地利用計画図



凡 例			所属先
	宅 地	6,018.92㎡ (68.97%)	
	開 発 道 路	1,973.26㎡ (22.61%)	
	拡 幅 道 路①	22.52㎡ (0.26%)	帰属 道路課
	拡 幅 道 路②	175.70㎡ (2.01%)	帰属 道路課
	公 園 用 地	523.96㎡ (6.00%)	帰属 都市計画課
	ゴ ミ 収 集 場	13.12㎡ (0.15%)	帰属 環境課
	計 (施工区域)	8,727.48㎡ (100.00%)	

		図 名
		土地利用計画図