

報告資料2-3 (2) 鷺沼地区地区計画の変更

鷺沼地区で行われている土地区画整理事業により、土地利用の増進が図られ、うるおいある市街地形成の誘導とその保全を図るため、鷺沼地区地区計画が定められています。

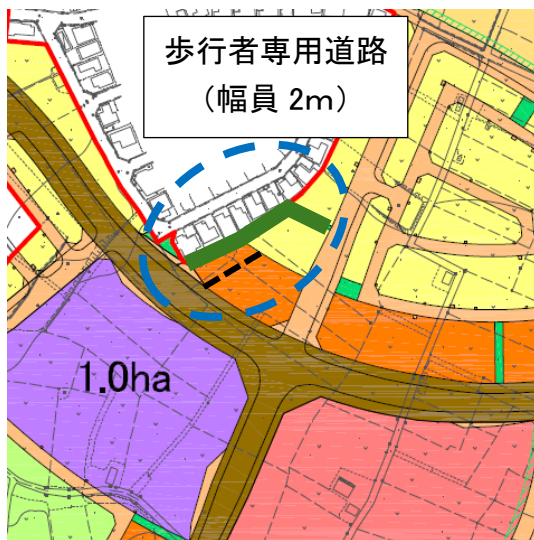
この度、その一部を変更する検討を行っております。

① 「壁面の位置の制限」の一部変更

鷺沼特定土地区画整理事業の土地利用計画の見直しに伴い、壁面の位置の制限に係る対象を一部変更するものです。

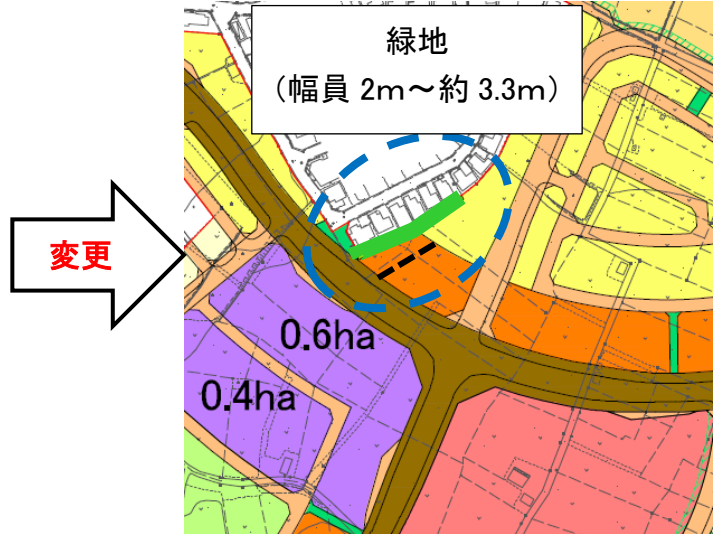
【変更前】

組合の設立時点(令和5年9月20日認可)

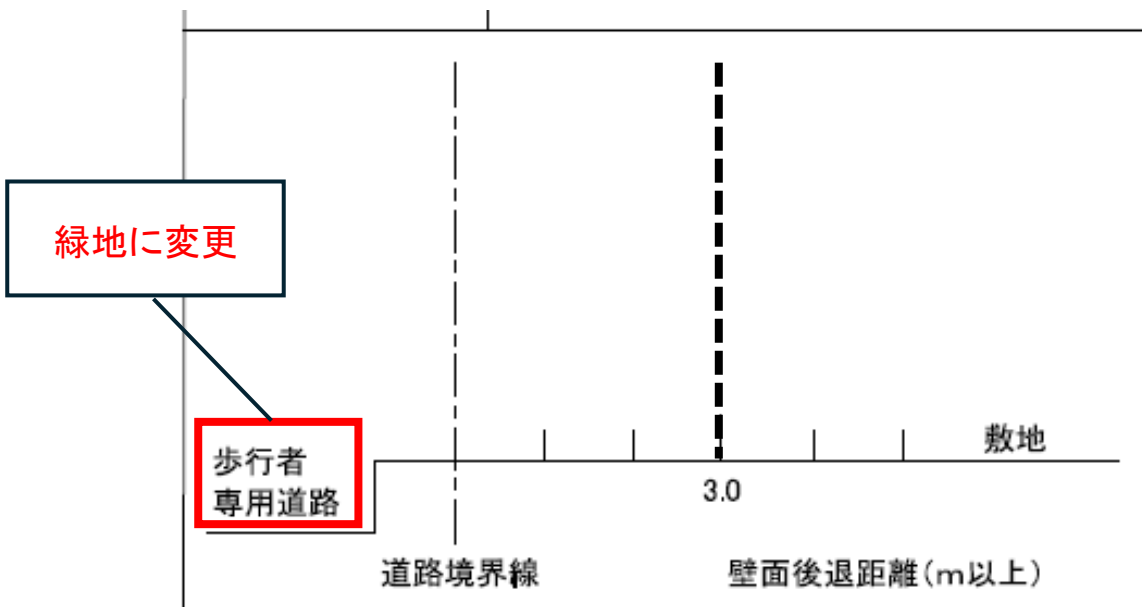


【変更後】

第1回事業計画変更(令和7年6月6日認可)



【鷺沼地区 計画図3(壁面の位置の制限)変更箇所】



②「壁面後退区域における工作物の設置の制限」の削除

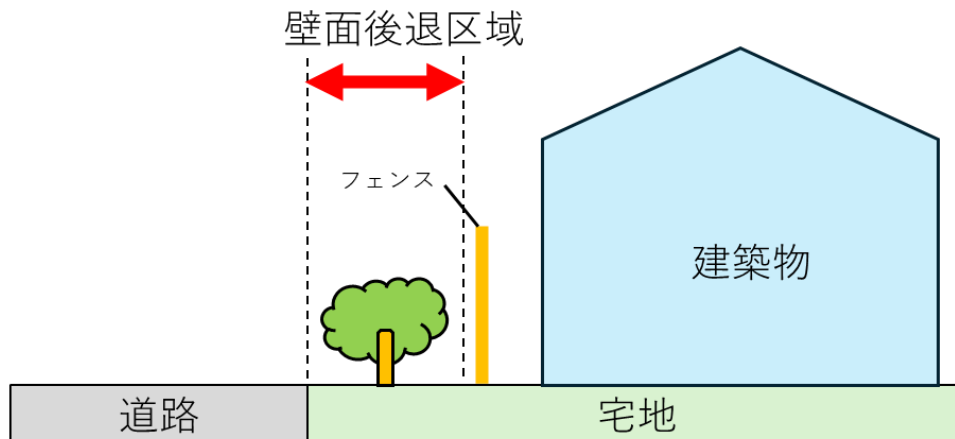
鷺沼土地区画整理組合では、令和7年9月に全ての仮換地指定がなされ、具体的な土地利用の検討が進められております。

その中で、土地利用の制限や管理上の課題が生じることが顕在化しており、組合からの要望もあり、一部地区について本項目を削除するものです。

【現在の計画】

【全地区共通】

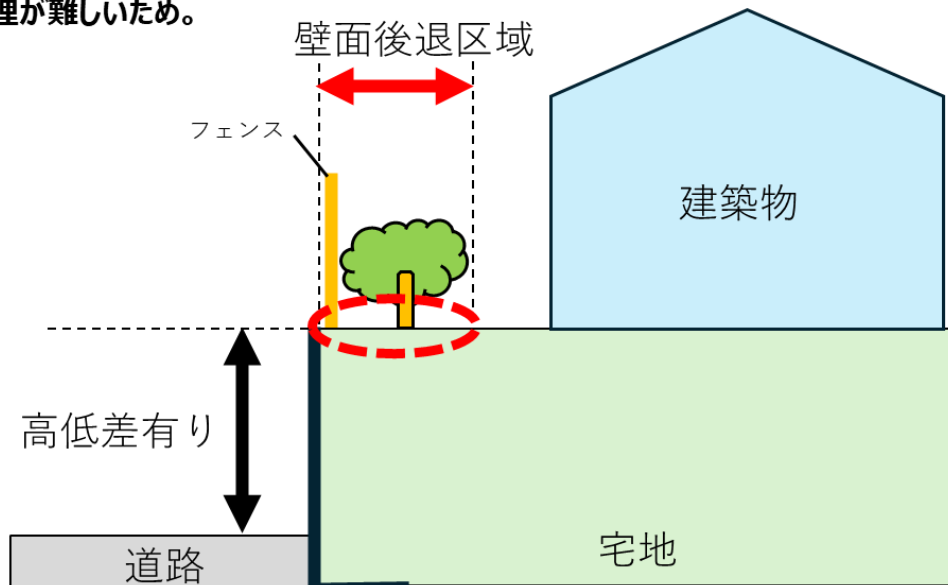
壁面の位置の制限が定められている区域には、フェンス、門、塀、その他これらに類する工作物を設置してはならない。ただし、敷地の形状・構造等の理由によりやむを得ない場合は、この限りではない。



【変更計画】

(変更理由)

土地利用計画の見直しに伴い、宅地と道路に高低差が生じ、フェンスと道路の間の土地について、管理する際に落下などの危険性があり、管理が難しいため。



【削除する項目】

地区整備計画 建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	135㎡ ただし、次の各号の一に該当するものについてはこの限りではない。 1 土地区画整理事業による当該規定に適合しない仮換地若しくは換地で、現に建築物の敷地として使用されている土地においては、土地区画整合法施行令第57条第2項に準じるものとする。 2 その他公共公益上市長がやむを得ないと認めたもの。
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面を超えてはならない。ただし、公共公益上やむを得ない建築物、建築物の管理上最小限必要な付帯設備についてはこの限りではない。
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められている区域には、フェンス、門、塀、その他これらに類する工作物を設置してはならない。ただし、敷地の形状・構造等の理由によりやむを得ない場合はこの限りではない。
	建築物等の高さの最高限度	10m
	建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原則として原色を避けるなど、周辺環境と調和した落ち着いた落ち着きのある色調とする。

「壁面後退区域における工作物の設置の制限」を削除

【削除する地区】

- 沿道サービスA・B・C・D・E 地区
- 低層住宅地区
- 中低層住宅A・B・C・D 地区
- 教育施設地区

習志野都市計画 地区計画の決定

鷺沼地区 計画図1(区域、地区の区分)

