

八千代都市計画地区計画の変更（八千代市決定）

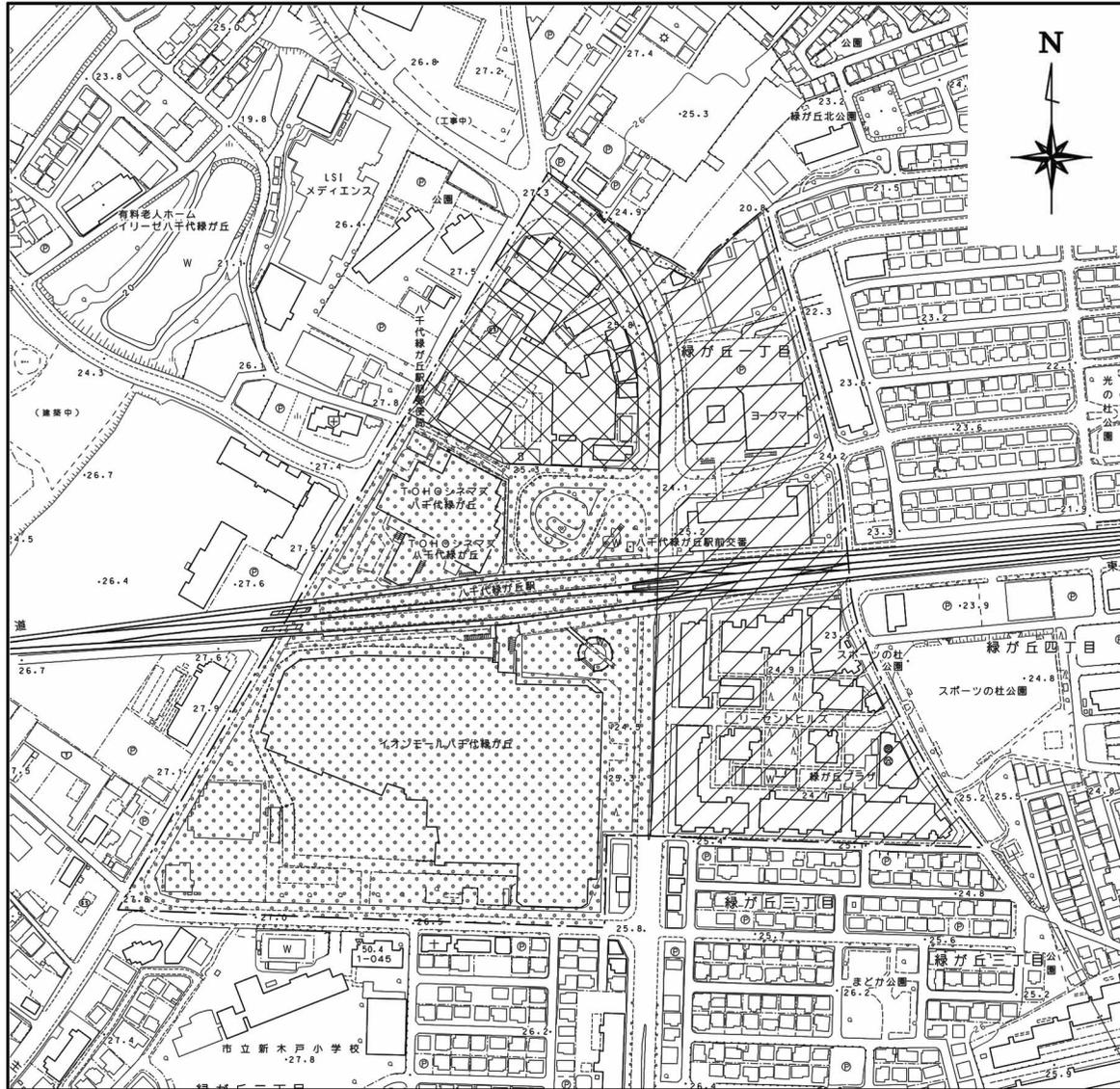
都市計画 八千代緑が丘駅前地区 地区計画を次のように変更する。

名	称	八千代緑が丘駅前地区 地区計画
位	置	八千代市緑が丘一丁目、緑が丘二丁目及び緑が丘三丁目の各一部
面	積	約 17.1 ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	地区計画の 目 標	<p>本地区は、八千代市の西部に位置し、東葉高速鉄道「八千代緑が丘駅」を中心とした駅前地区であり、土地区画整理事業により、道路や公園等の公共施設の整備及び、土地の造成が行われている。</p> <p>よって、八千代緑が丘地域の中心地区としての市街地形成を図るとともに、広域的需要に対応した土地の高度利用と有効利用を図り、適正かつ合理的な土地利用計画のもと、健全な都市環境の形成と駅前中心市街地としてふさわしい街づくりを行い、また保全していくことを目標とする。</p>
	土地利用の 方 針	<p>①土地利用の方針</p> <p>建築物の高度利用を前提とした大街区による土地利用を図るとともに、中枢管理機能、業務・商業機能（オフィス、百貨店等）、文化機能（劇場、映画館等）及び、市民のニーズに幅広くこたえるコミュニティ機能の集積を図る。</p> <p>又、周辺住宅地と調和のとれた職・住・遊一体となった市街地を形成するとともに都市景観の形成に配慮し、さらに地域サービスのための公開空地等のコミュニティ空間を適切に配置することとする。</p> <p>このため、八千代緑が丘駅を中心に駅南口及び駅北口に隣接する街区を中心業務商業地区、周辺住宅地と接する外周部を業務関連地区として2区分し、それぞれ次の方針により整備を図るものとする。</p> <p><中心業務商業地区></p> <p>主として、業務・研究開発等の事務所及び、商業・アミューズメント施設等を高次に集積させ、本地区のシンボルゾーンとして土地の高度利用を図り、風格と賑わいのある地区として整備する。</p> <p><業務関連地区></p> <p>中心業務商業地区の機能を補完するとともに、地域に密着した土地の有効利用を図るため、周辺住宅地との調和に配慮しつつ業務・商業サービス、文化コミュニティ、共同住宅等の多様な施設による複合化された市街地の形成を図る地区とする。</p>
	地区施設の 整備の方針	<p>②地区施設の整備の方針</p> <p>鉄道駅を中心とした地区であることに配慮し、駅施設及び駅前広場等と建築物との機能的な関係を図り、快適で安全な歩行者空間、魅力ある都市空間を確保する。</p> <p>このため、ペDESTリアンデッキ等を適切に配置するとともに、公開空地として広場状空地、歩道状空地を確保し緑豊かで快適な歩行者空間の整備を目指すペDESTリアンウェイシステムの導入を図る。</p> <p>(1) 駅北口二階出入口とA街区及びB街区を連絡するペDESTリアンデッキ。</p> <p>(2) 駅北口二階出入口とF街区及び主要地方道船橋・印西線西側地区付近を連絡するペDESTリアンデッキ。</p> <p>(3) 駅南口二階出入口とC街区及びスポーツの杜公園付近を連絡するペDESTリアンデッキ。</p> <p>(4) 各街区の外周道路（一部道路除く）沿い、及び北口駅前交通広場沿いにおいての道路（歩道）と一体的な利用が可能な歩道状空地。</p> <p>(5) A、C、D街区の街区内空間を快適なものにする広場状空地。</p> <p>(6) D街区とE街区をペDESTリアンデッキレベルで結ぶ、自由通路。</p> <p>(7) 駅南口と主要地方道船橋・印西線を結ぶ歩道状通路（D街区内）。</p> <p>ただし（7）については、地区施設（幅員3m以上）とする。</p>
	建築物等の 整備の方針	<p>③建築物等の整備の方針</p> <p>無秩序な市街地の形成を防止し、統一ある都市景観を創出するため、一体的整備を図ることを基本とし、魅力ある健全な駅前地区の形成を図るとともに、ペDESTリアンウェイシステムの機能保全や駐車機能そして防災や環境保全に配慮した施設の整備を推進する。</p> <p>このため、建築物の用途の制限を定め、敷地の細分化による環境の悪化を防止するため建築物の敷地面積の最低限度を定める。また、壁面の位置の制限を定めることにより、公開空地として歩道状空地の確保を図り、道路及び駅前交通広場と一体となった調和のとれた都市空間の実現を目指す。</p>

地区	整備に備える	地区の区分	業務関連地区				
			中心業務商業地区		I 地区		II 地区
			面積	約9.0ha	約2.0ha		約6.1ha
建築物等	用途の制限	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、市長が必要と認めるものについてはこの限りではない。 (1)住宅 (2)共同住宅・連続住宅 (3)倉庫業（貨物運送業を含む）を営む倉庫（配送用施設を含む） (4)自動車教習所 (5)畜舎（犬、猫等の小動物の畜舎で床面積の合計が15㎡以下のものを除く） (6)建築基準法別表第2（と）項第3号に掲げる事業を営む工場 (7)建築基準法別表第2（り）項第3号に掲げる建築物 (8)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第2号、第3号、第4号、第5号、第6号に該当する営業の用に供する建築物 ※(1)でいう住宅とは建築基準法別表第2（い）項第1号及び第2号に規定する建築物をいう。	次に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、市長が必要と認めるものについてはこの限りではない。 (1)住宅、共同住宅、連続住宅の用途のみによるもの (2)住宅、共同住宅、連続住宅の用途に供する部分を有する建築物で2階建て以下のもの (3)ワンルーム形式の住戸（専ら面積25㎡以下の住戸）の専ら面積の合計が全体専ら面積の3分の2を超えるもの (4)倉庫業（貨物運送業を含む）を営む倉庫（配送用施設を含む） (5)自動車教習所 (6)畜舎（犬、猫等の小動物の畜舎で床面積の合計が15㎡以下のものを除く） (7)建築基準法別表第2（と）項第3号に掲げる事業を営む工場 (8)建築基準法別表第2（り）項第2号、第3号に掲げる建築物 (9)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第2号、第3号、第4号、第5号、第6号に該当する営業の用に供する建築物 (10)ぱちんこ屋、射的場 ※(1)、(2)でいう住宅とは、建築基準法別表第2（い）項第1号及び第2号に規定する建築物をいう。	次に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、市長が必要と認めるものについてはこの限りではない。 (1)住宅、共同住宅、連続住宅の用途に供する部分を有する建築物で2階建て以下のもの (2)ワンルーム形式の住戸（専ら面積25㎡以下の住戸）の専ら面積の合計が全体専ら面積の3分の2を超えるもの (3)倉庫業（貨物運送業を含む）を営む倉庫（配送用施設を含む） (4)自動車教習所 (5)畜舎（犬、猫等の小動物の畜舎で床面積の合計が15㎡以下のものを除く） (6)建築基準法別表第2（と）項第3号に掲げる事業を営む工場 (7)劇場、映画館、演芸場又は観覧場 (8)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第2号、第3号、第4号、第5号、第6号に該当する営業の用に供する建築物 (9)ぱちんこ屋、射的場 ※(1)でいう住宅とは建築基準法別表第2（い）項第1号及び第2号に規定する建築物をいう。		
		建築物の敷地面積の最低限度	2,000㎡	200㎡		1,000㎡	
		ただし、市長が公共公益上やむを得ないと認めたものはこの限りではない。					
事項	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から、道路及び駅前交通広場の境界線までの距離は次に掲げる数値以上とする。ただし、ペDESTリアンデッキ及びペDESTリアンデッキに接する部分、又は地盤面下の建築物、建築物の管理上最小限必要な付帯施設、及び市長が公益上必要と認めた部分についてはこの限りではない。 (1) 1号壁面線においては、道路境界線から5m。 (2) 2号壁面線においては、道路境界線、及び駅前交通広場境界線から3m。 (3) 3号壁面線においては、道路境界線から2m。 ※ ただし、壁面後退相当部分について、道路用地としての土地の提供がなされた時は、当該部分をもって壁面後退がなされたものとみなす。					
		建築物の外壁、又はこれに代わる柱の面から東葉高速鉄道敷地境界線までの距離は次に掲げる数値以上とする。ただし、地区施設（歩道状通路）の通路面から上空4mまでの範囲とする。 (1) 4号壁面線においては、東葉高速鉄道敷地境界線から3m。 ただし、市長が認めたものはこの限りではない。					
		建築物の形態又は意匠の制限 (1) 建築物の屋根、外壁、その他戸外から望見される部分又はこれに代わる柱は、周囲の都市景観に配慮したデザインとするとともに、街並みに調和した落ち着いた色調、又は明るい色調とする。 (2) かき・さく等の意匠は周囲の景観的調和に配慮したものとす。					
地配区置施設及び設の規模	種別	名称	幅員	延長	備考		
	公共空地（通路）	歩道状通路	3m	約160m			

「区域、地区整備計画区域、地区の区分、地区施設及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」
理由：建築基準法の改正に伴い、地区計画の建築物等の用途の制限を変更するものである。

八千代緑が丘駅前地区 地区計画



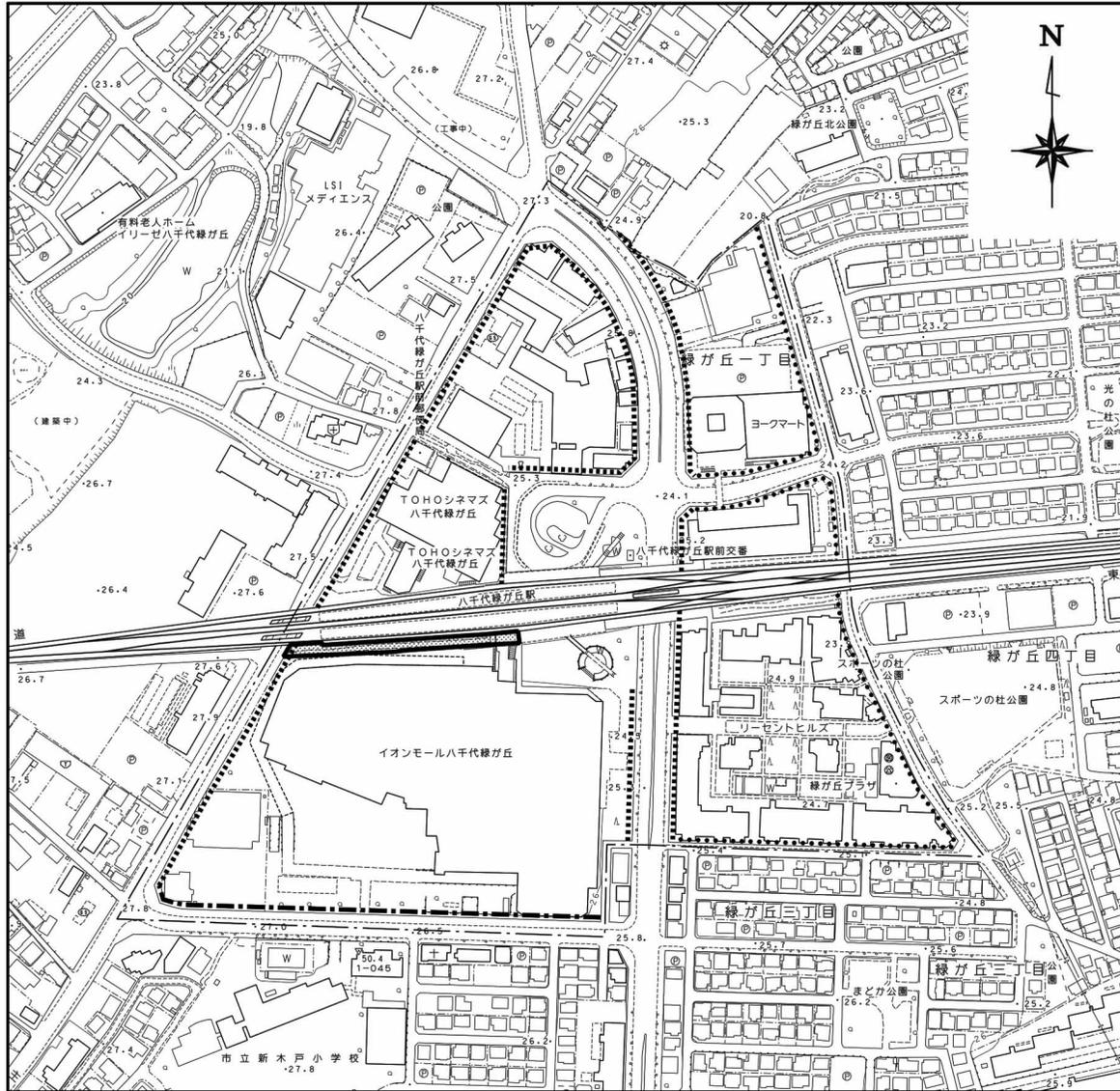
計画図 (1)

(地区計画区域・地区整備計画区域・地区の区分)

凡 例		
	地区計画区域 (約17.1ha)	
地 計 区 画 整 備 域	中心業務商業地区 (約9.0ha)	
	業務関連地区 (I地区) (約2.0ha)	
	業務関連地区 (II地区) (約6.1ha)	

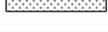


八千代緑が丘駅前地区 地区計画



計画図 (2)

(壁面の位置の制限・地区施設)

凡 例	
地区計画区域 (約17.1ha) 	
壁面の位置の制限	道路境界線 までの距離
	1号壁面線 5m 
	2号壁面線 3m 
	3号壁面線 2m 
東葉高速敷地境界までの距離	
4号壁面線 3m 	
地区施設 	