

## 八千代都市計画地区計画の決定（八千代市決定）

都市計画大学町地区地区計画を以下のように変更する。

名 称	大学町地区地区計画	
位 置	八千代市大学町 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;">                     大学町一丁目，大学町二丁目，大学町三丁目，大学町四丁目，大学町五丁目                      大学町六丁目の全部及び島田台，真木野の各一部が対象となっています。                 </div>	
面 積	約 45.0 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，八千代市の北部，京成電鉄勝田台駅より北西へ7km，北総開発鉄道小室駅より南へ3km，東葉高速鉄道八千代緑が丘駅より北東へ6kmに位置する地区であり，都市計画法第29条開発行為の許可を取得し，住宅地，大学をセットとした基盤整備により良好な市街地形成がなされているところである。</p> <p>本地区計画は，その事業効果を維持，増進させるべく合理的かつ適正な土地利用を図り，緑豊かで市街地景観に優れた良好な居住並びに教育環境の形成と保全を行うことを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>計画的な街づくりのもと，潤いのある緑豊かな市街地景観を形成しつつ，住宅地並びに大学用地として良好な環境の形成を図るため，本地区の土地利用の方針を以下のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1．A地区・・・低層の戸建住宅を主体とした品格のある良好な住環境の形成を図る。</li> <li>2．B地区・・・A地区との一体性に配慮し，低層戸建の住宅環境と調和のとれた住宅地の形成を図る。</li> <li>3．C地区・・・地区のほぼ中心部に位置することから，住宅地を基本としながら，居住者のコミュニティ形成の場及び日常的購買需要に対応すべき商業地として周辺と調和のとれた複合的な土地利用を図る。</li> <li>4．C-2地区・・・住宅地を基本としながら，隣接する教育施設の環境に配慮した土地利用を図る。</li> <li>5．D地区・・・住宅地区と調和のとれた良好な教育環境の形成を図る。</li> </ol>
	地区施設の整備の方針	<p>本地区は，開発行為により良好な道路，公園，緑地が整備されており，これらの整備水準の維持，保全を図っていくものとする。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>建築物等の整備方針を以下のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1．A地区・・・落ち着きのある閑静な街並の中に，質の高い低層住宅の整備を図る。</li> <li>2．B地区・・・A地区の低層戸建の住環境と一体化した街並を形成することを基本とし，周辺環境に配慮しつつ，環境調和型の低層住宅の整備を図る。</li> <li>3．C地区・・・A地区の低層戸建住宅地の環境に配慮しつつ，日常利便施設，共同住宅等の建築物の整備を図る。</li> <li>4．C-2地区・・・住宅を基本としながら，周辺環境に配慮した建築物の整備を図る。</li> <li>5．D地区・・・緑豊かなオープンスペースが確保された，教育施設の整備を図る。</li> </ol>

地区の区分	区分の名称	A 地区	B 地区	C 地区	C - 2 地区	D 地区	
	区分の面積	約 22.8 ha	約 2.1 ha	約 1.2 ha	約 1.0 ha	約 17.9 ha	
地区整備に関する画	建築物等に 建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 ただし、市長が公益上必要と認めたものについてはこの限りではない。  (1)住宅（長屋、共同住宅、寄宿舎を除く） (2)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので建築基準法施行令第130条の4の各号に掲げる公益上必要な建築物。 (3)前各号の建築物に附属する自動車車庫、物置、温室。	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 ただし、市長が公益上必要と認めたものについてはこの限りではない。  (1)住宅（長屋、共同住宅、寄宿舎を除く） (2)住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、建築基準法施行令第130条の3に規定するもの。 (3)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので建築基準法施行令第130条の4の各号に掲げる公益上必要な建築物。 (4)前各号の建築物に附属する自動車車庫、物置、温室。	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 ただし、市長が公益上必要と認めたものについてはこの限りではない。  (1)住宅 (2)住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、建築基準法施行令第130条の3に規定するもの。 (3)店舗、飲食店、その他これらに類する用途に供するもののうち、建築基準法施行令第130条の5の3の各号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの。（3階以上の部分をその用途に供するものを除く） (4)保育所等、診療所。 (5)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので建築基準法施行令第130条の4の各号に掲げる公益上必要な建築物及び当該自治会等で必要とする集会所。 (6)前各号の建築物に附属する自動車車庫、物置、温室。	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 ただし、市長が公益上必要と認めたものについてはこの限りではない。  (1)住宅 (2)住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、建築基準法施行令第130条の3に規定するもの。 (3)店舗、飲食店、その他これらに類する用途に供するもののうち、建築基準法施行令第130条の5の3の各号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの。（3階以上の部分をその用途に供するものを除く） (4)保育所等、診療所。 (5)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので建築基準法施行令第130条の4の各号に掲げる公益上必要な建築物及び当該自治会等で必要とする集会所。 (6)前各号の建築物に附属する自動車車庫、物置、温室。	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 ただし、市長が公益上必要と認めたものについてはこの限りではない。  (1)寄宿舎（学生寮） (2)学校 (3)学校に付随する図書館、運動施設、店舗、飲食店その他これらに類するもの。 (4)前各号の建築物に附属する自動車車庫、物置、温室。	
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡ ただし、市長が公共公益上やむを得ないと認めた場合はこの限りではない。					—————
	建築物の高さの最高限度	—————	—————	10 m	—————	—————	
	建築物等の形態又は意匠の制限	(1)建築物等に設置する広告物は、自己の用に供するものに限る。 ただし、公共公益上、又は景観上支障がないと市長が認めたもの及び建築物の整備までに一時的に設置する場合等はこの限りではない。 (2)建築物の屋根、外壁、及びこれに代わる柱は、原色または蛍光色を避け、都市景観に配慮したデザインとしなければならない。					—————
	壁面の位置の制限	外壁、又はこれにかわる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの水平距離は、1m以上とする。 ただし、隅切、電柱用地、ゴミ置き場に接する部分及び出窓（d=50cm未満かつh=30cm以上）、床面積の合計が30㎡以下かつ高さ2.7m以下の車庫、並びに床面積の合計が7㎡以下かつ高さ2.7m以下の物置はこの限りでない。					—————
かき又はさくの構造の制限	かき又はさくの構造は、生垣、又は宅地地盤面から高さ1.2m以下の透視可能なフェンス等とする。 ただし、コンクリートブロック造等であっても、開放性を著しく妨げない範囲内で設ける場合についてはこの限りではない。（制限の位置については道路に面する部分に限る）					—————	

「区域、地区整備計画区域、地区の区分、壁面の位置の制限及びかき又はさくの構造の制限は計画図表示のとおり」

理由：本地区は、開発行為により、住宅地と教育施設用地を主体とした基盤整備が計画的になされた地区である、今回教育施設用地の一部の土地利用が変更されたことから、既に整備されている良好な居住環境や教育環境と調和した土地利用の形成を図るため、本案のように変更するものである。



## 参考

### ○壁面の位置の制限について

活力と魅力ある街づくりを達成するためには、ゆとりある空間の確保や良好な都市景観を形成することが重要な課題である。特に、道路に面しての景観に配慮した街づくりを進める必要がある。このため、建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から、道路境界線及び隣地境界線までの水平距離は1 m以上とする。ただし、次の各号の一に該当する場合は、この限りではない。

ア．すみ切りゴミ集積用地及び電柱用地に接する敷地は、道路境界線又は隣地境界線の延長を基準として、水平後退距離を測ることができるものとする。

(下図解説③参照)

イ．床面積の合計が30 m<sup>2</sup>以下かつ高さが2.7 m以下の自動車車庫の部分

(下図解説②参照)

ウ．床面からの高さが30 cm以上かつ奥行きが50 cm未満の出窓

(下図解説①参照)

エ．戸袋・その他建築物に付属(クーラー室外機等)する部分

オ．物置その他これに類するもの(自転車置場・犬小屋等・温室)で、高さ2.7 m以下かつ床面積が7 m<sup>2</sup>以下のもの

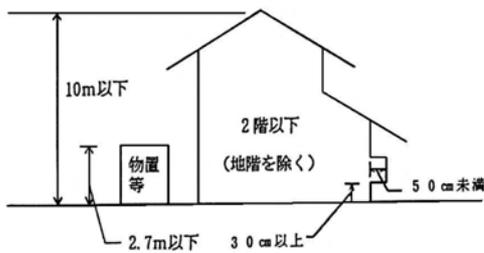
(下図解説①②参照)

カ．地階部分

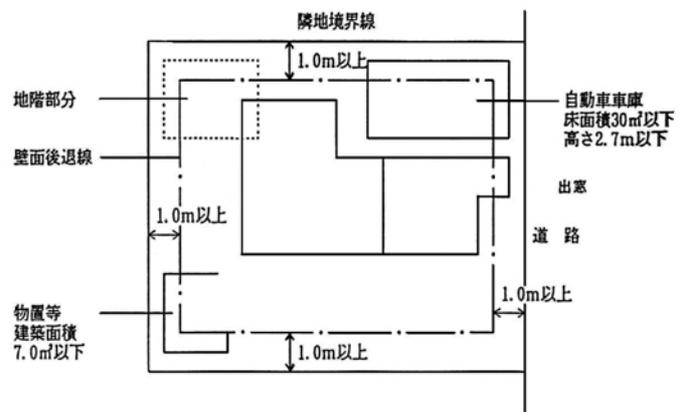
(下図解説②参照)

#### \*\*\* 解説 \*\*\*

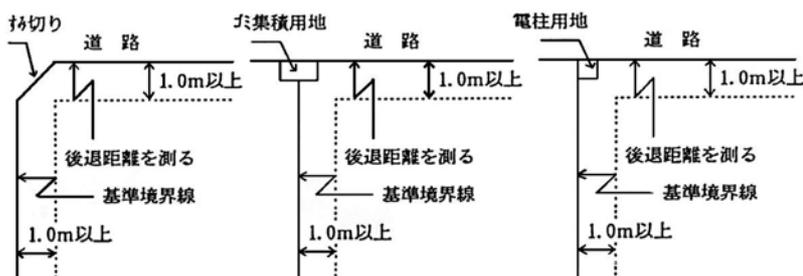
##### ① 建築物の最高の高さ〔ウ、オ〕



##### ② 壁面後退〔イ、オ、カ〕



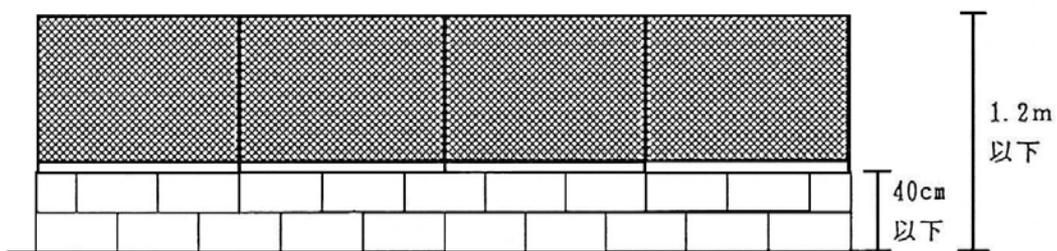
##### ③ すみ切り等に接する敷地の水平距離〔ア〕



## ○かき又はさくの構造の制限

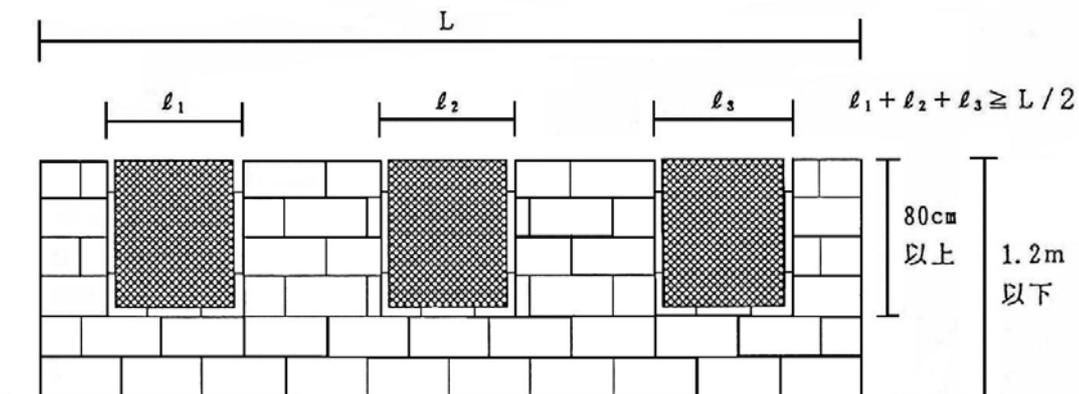
本地区は、住宅地と大学を主体とした基盤整備が総合的かつ計画的になされているが、この内、住宅地区内については一般車両の通過交通を生じさせない道路線形を計画すると共に安全と景観に配慮した街並の形成を目指しているが、特に住宅地内の道路に面するかき又はさくは街並の連続性と開放性を大きく左右する要素である。これらを適正に制限することは良好な住環境の形成に役立つものであり、その観点から道路との境界に設けるかき又はさくの構造は門扉・門柱を除き生垣にするか又は宅地地盤面から高さ1.2m以下の金属製の網・柵状フェンスや木製の格子状フェンスの透視可能なものとする。なお、コンクリートブロック造、レンガ造、石造等であっても、開放性を著しく妨げない範囲内で設ける場合についてはこの限りではない。

開放性を著しく妨げない範囲内とは、次の図に示す範囲内とする。



宅地地盤面

透視可能なフェンス等の基礎部分をコンクリートブロック造で設ける場合には、高さ40cm以下とする。



宅地地盤面

コンクリートブロック造等を高さ40cm以上の部分で部分的に設ける場合には、透視可能なフェンス等の部分を全長の1/2以上確保するものとする。