

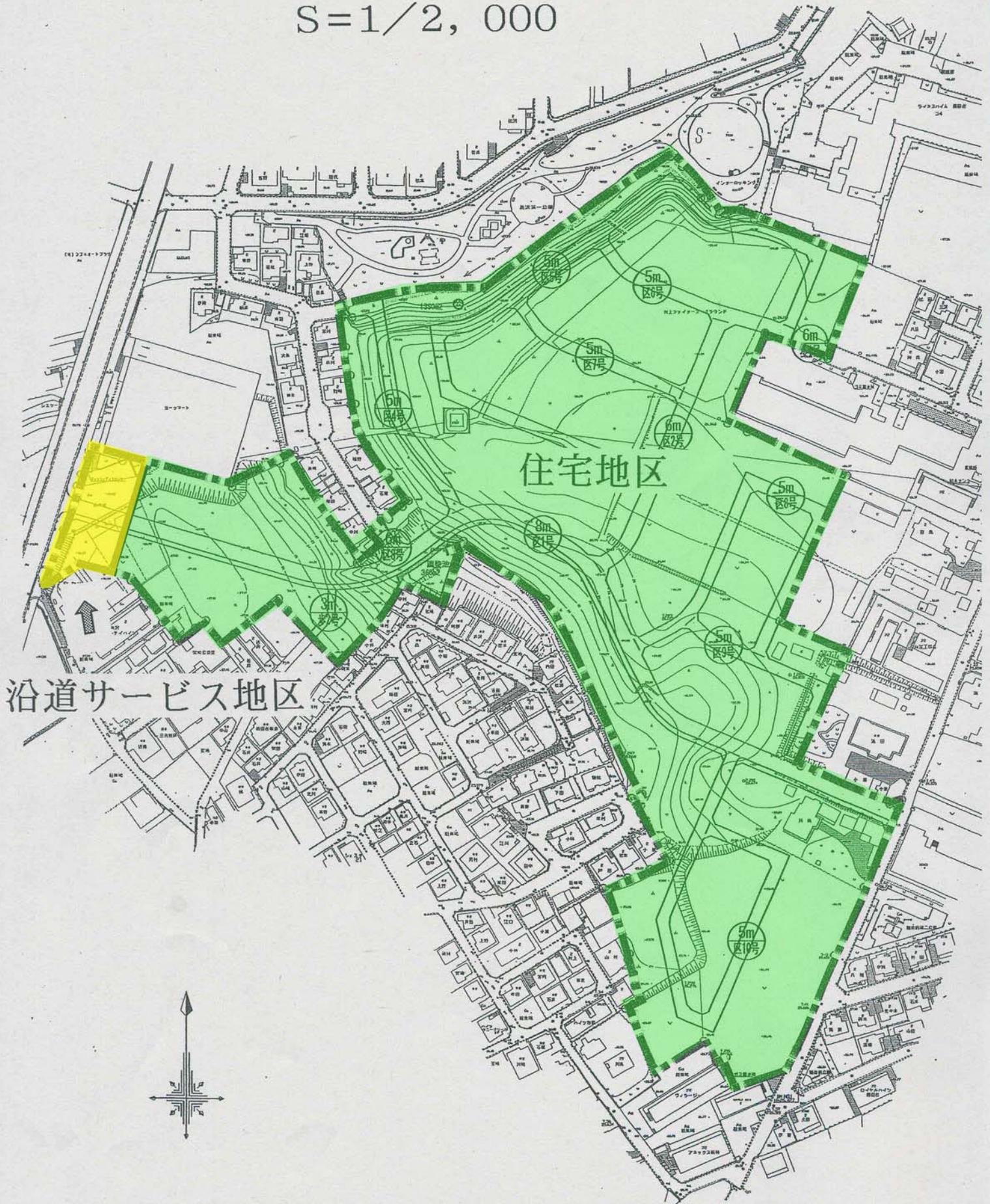
八千代都市計画 上高野第1地区地区計画

名 称	上高野第1地区地区計画
位 置	八千代市村上字黒沢池上の一部，及び上高野字新林の一部の区域
面 積	約 4.9 ha
地区計画の目標	<p>本地区は，京成電鉄勝田台駅及び東葉高速鉄道東葉勝田台駅の北東0.4kmに位置し，西側には都市計画道路3・4・9号上高野工業団地線があり，周辺には低層戸建て住宅郡が形成されている。</p> <p>このように恵まれた条件下にある本地区は，土地区画整理事業の実施により，落ち着いたある住環境の整備及び，優れた街並みが形成されつつある。</p> <p>よって，この優れた居住環境を維持・保全することを地区計画の目標とする。</p>
区域の整備・開発及び 保全に関する方針	<p>1 土地利用の方針</p> <p>本地区西側の都市計画道路3・4・9号上高野工業団地線沿道を「沿道サービス地区」としその他の地区は「住宅地区」と位置づけ，用途の異なる建築物の混在を防止するとともに敷地の細分化による住環境の悪化を防止するため敷地面積の最低限度を定める。</p> <p style="text-align: center;">住宅地区</p> <p>本地区は，戸建て住宅を中心とした市街化を図り，閑静な住環境と優れた街並みを形成する。</p> <p style="text-align: center;">沿道サービス地区</p> <p>本地区は，周辺の低層住宅地との一体性に配慮し，商業施設と住宅の複合した沿道サービス施設の立地を誘導する。</p> <p>2 地区施設の保全の方針</p> <p>本地区は，土地区画整理事業により，道路，公園等の公共施設が整備されており，これらの整備水準の維持・保全を図るものとする。</p> <p>3 建築物等の整備の方針</p> <p style="text-align: center;">住宅地区</p> <p>周辺の低層住宅との調和を図り，閑静な街並みを形成するとともに，景観にも優れた質の高い建築物の整備を図る。</p> <p style="text-align: center;">沿道サービス地区</p> <p>東葉勝田台駅からの動線上に位置する本地区は，賑わいを創出するとともに，身近なサービス提供にも相応しい店舗，そして周囲の景観に調和した色合い，意匠の建築物による整備を図る。</p>

地 区 整 備 計 画 に 関 す る 事 項	地区の	地区の名称	住 宅 地 区	沿 道 サ ー ビ ス 地 区
	区 分	地区の面積	約 4.8 ha	約 0.1 ha
	建 築 物 等 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、市長が公益上必要と認めるものについてはこの限りではない。 (1)ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 (2)ホテル又は旅館 (3)自動車教習所 (4)畜舎（犬、猫等の小動物の畜舎で床面積の合計が15㎡以下のもは除く。） (5)工場（建築基準法施行令第130条の6で定めるものを除く。） (6)葬儀場、結婚式場その他これらに類する施設 (7)危険物の貯蔵又は処理に供するもの
	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度		150㎡	
				ただし、市長が公益上やむを得ないと認めたものについてはこの限りでない。
	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、公益上又は景観上、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はこの限りではない。 (2)建築物の屋根、外壁、又はこれに代わる柱は、都市景観に配慮した色使いとしなければならない。	
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ない。		

平面図

S=1/2, 000

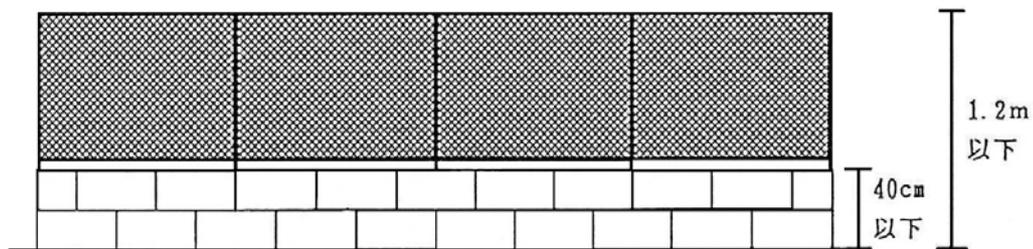


参考

○かき又はさくの構造の制限

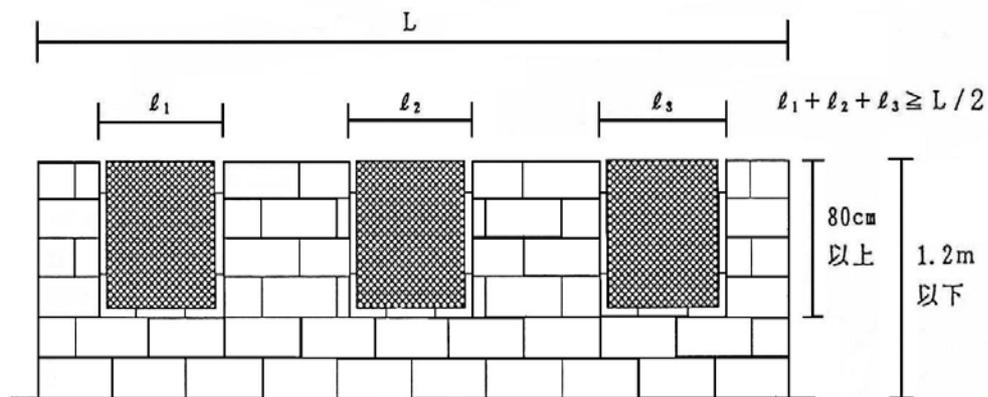
本地区は敷地内緑化の推進をするとともに、良好な住環境の形成を図るべく、安全と景観に配慮した街並みを目指している。特に住宅地内の道路に面するかき又はさくは、街並みの連続性と開放性を大きく左右する要素であり、これらを適正に制限することは良好な住環境の形成に役立つものである。その観点から『住宅地区』について、道路との境界に設けるかき又はさくの構造は原則として、門扉・門柱を除き、生垣にするか又は、宅地地盤面から高さ1.2m以下の金属性の網・柵状フェンスや木製の格子状フェンス等の透視可能なものとする。なお、コンクリートブロック造、レンガ造、石造等であっても、開放性を著しく防げない範囲内で設ける場合についてはこの限りではない。開放性を著しく防げない範囲内とは、次の図に示す範囲内とする。

なお、地盤に高低差があり転落等の危険を回避するために設けるフェンス等にあっては、その高さ1.2m以下の制限を適用しない。



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。