

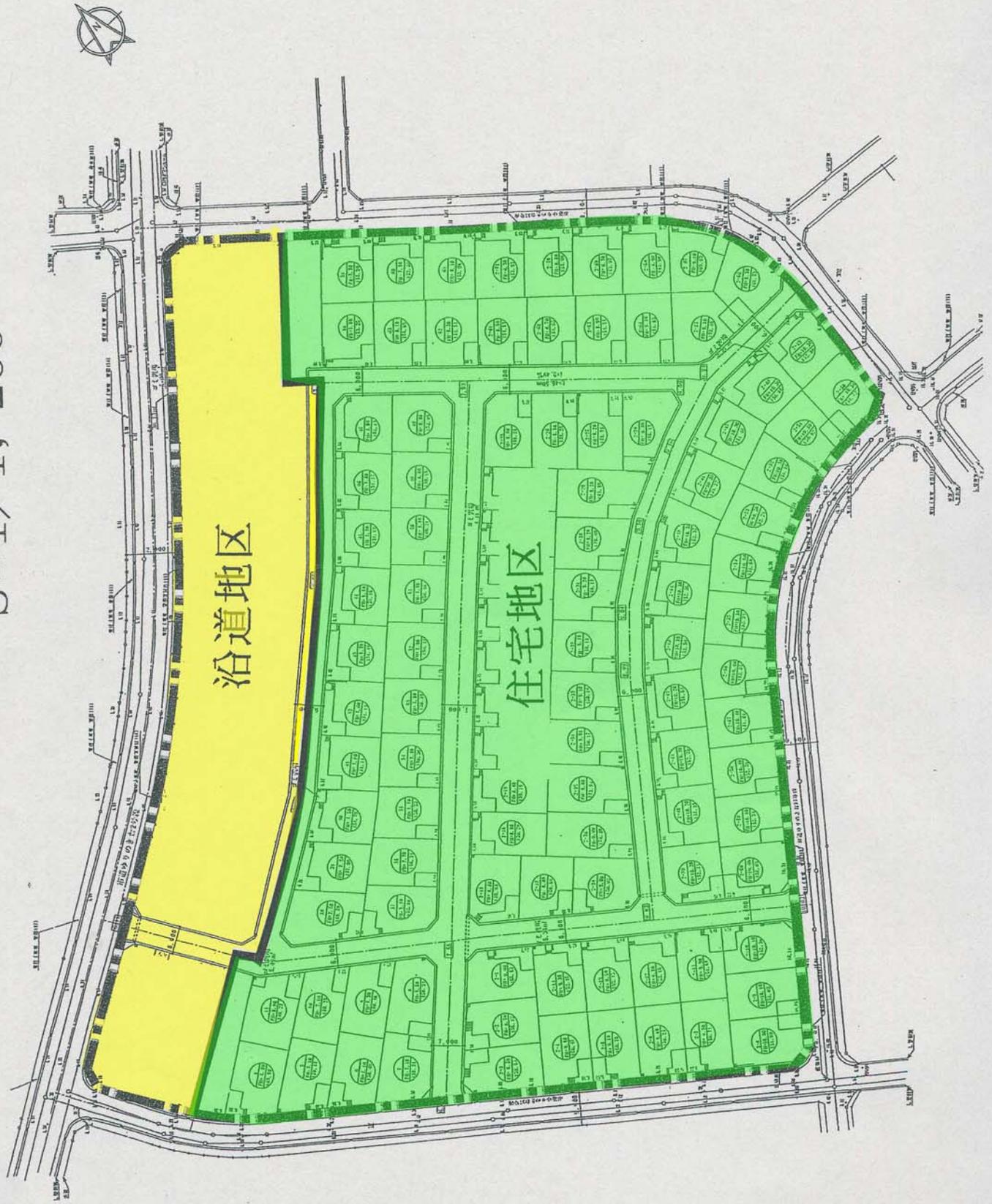
## 八千代都市計画 ゆりのき台5丁目地区地区計画

名 称	ゆりのき台5丁目地区地区計画
位 置	八千代市ゆりのき台5丁目30番の全部の区域
面 積	約 2.5 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、東葉高速鉄道八千代中央駅の徒歩圏に位置するとともに、西側には都市計画道路3・5・14号萱田1号線と斜面林を挟み八千代工業団地が、北側には萱田中学校、南側には萱田近隣公園、そして東側には低層戸建ての住宅群となっており、調和のとれた市街地が形成されている。</p> <p>このような条件下にある本地区は、近隣地区との調和に配慮しつつ開発行為により基盤整備を実施し、優れた居住環境を備え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・5・14号萱田1号線沿道を「沿道地区」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、隣接する低層住宅地と調和した、良好な居住環境の形成を図る。</p> <p style="text-align: center;">沿道地区</p> <p>本地区は、住宅地区との一体性に配慮し、近隣の低層住宅地と調和した良好な居住環境の形成を図る。</p> <p>2 地区施設の保全の方針</p> <p>本地区は、開発行為により良好な道路が整備されており、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>隣接する低層住宅と調和した、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;">沿道地区</p> <p>住宅地区の低層戸建ての住環境と一体化した街並みを形成することを基本とし、周辺環境に配慮した、住宅の整備を図る。</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 地 区
	区分	地区の面積	約 2.0 ha	約 0.5 ha
	建 築 物	建築物等の用途の制限	—————	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るものについてはこの限りではない。  (1)建築基準法別表第2(イ)に掲げる第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物
	等	建築物の容積率の最高限度	—————	10/10
	に	建築物の建ぺい率の最高限度	—————	5/10 ただし、建築基準法第53条第3項第2号の規定に基づく千葉県建築基準法施行細則第16条の規定に該当する敷地については、この規定を適用する。
	関	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡	
	す		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。	
	事	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。	
	項	建築物の高さの最高限度	—————	10m
		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。		

平面图

S=1/1, 200



## 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1m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㎡以下かつ高さが2.7m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30cm以上かつ奥行きが50cm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2.7m以下かつ床面積が7㎡以下のもの

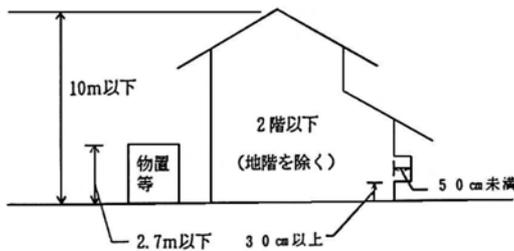
(下図解説①②参照)

カ．地階部分

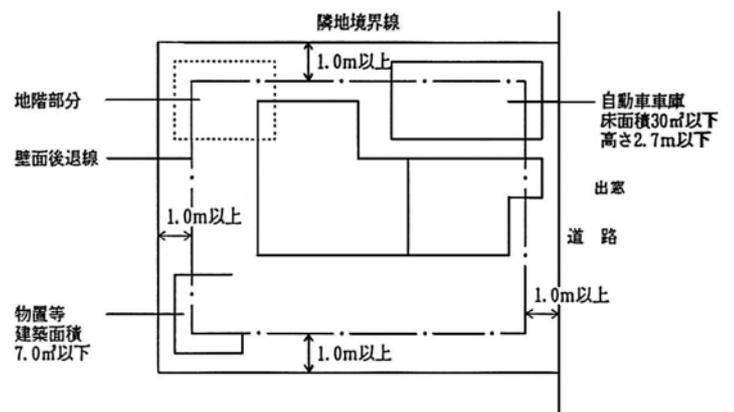
(下図解説②参照)

\*\*\* 解説 \*\*\*

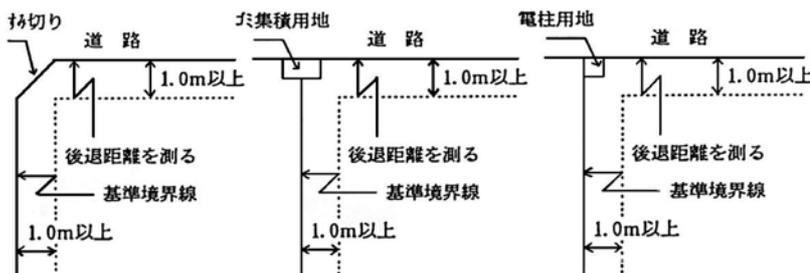
#### ① 建築物の最高の高さ〔ウ、オ〕



#### ② 壁面後退〔イ、オ、カ〕



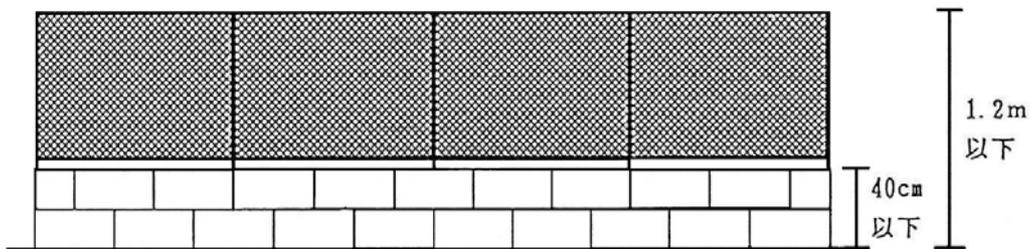
#### ③ すみ切り等に接する敷地の水平距離〔ア〕



## ○かき又はさくの構造の制限

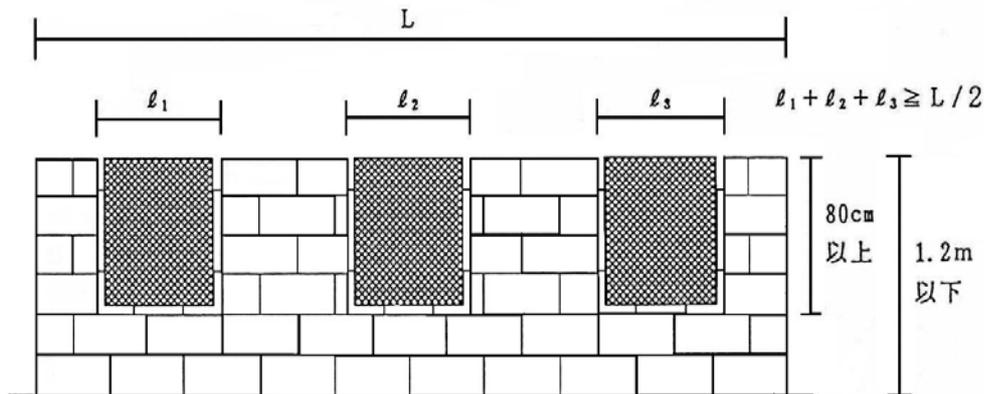
本地区は敷地内緑化の推進をするとともに、良好な住環境の形成を図るべく、安全と景観に配慮した街並みを目指している。特に住宅地内の道路に面するかき又はさくは、街並みの連続性と開放性を大きく左右する要素であり、これらを適正に制限することは良好な住環境の形成に役立つものである。その観点から、道路との境界に設けるかき又はさくの構造は原則として、門扉・門柱を除き、生垣にするか又は、宅地地盤面から高さ1.2m以下の金属性の網・柵状フェンスや木製の格子状フェンス等の透視可能なものとする。なお、コンクリートブロック造、レンガ造、石造等であっても、開放性を著しく防げない範囲内で設ける場合についてはこの限りではない。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