

八千代都市計画地区計画の変更（八千代市決定）

都市計画 吉橋地区 地区計画を以下のように変更する。

名 称	吉橋地区 地区計画	
位 置	八千代市吉橋の一部	
面 積	約 1.9ha	
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、東葉高速鉄道八千代緑が丘駅より北東約 600mの徒歩圏にあり、土地区画整理事業により基盤整備された八千代緑が丘住宅東地区と、昭和 40 年代より発展した吉橋工業団地の間に位置している。</p> <p>このような条件下にある本地区は、南側の良好な戸建住宅地と北側、東側の工業団地相互の環境に配慮した土地利用が求められている。</p> <p>このため、本地区計画は、低層住居系土地利用と工業系土地利用の緩衝帯としての役割を果たしつつ、良好な住環境を誘導し、これを維持保全することを目標とする。</p>
	土地利用の 方針	<p>本地区の特性に応じた良好な環境を誘導するため、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"> 1. 工業系活動により発生する騒音等から南側の戸建住宅地の環境を保護する目的のため地区内においては、高さや圧迫感に配慮しつつ遮蔽的な機能を持つ建築物を誘導する。 2. 工業系土地利用と接する地区の北側・東側には工業系活動に配慮し、地区施設により緑地を主体とした空間を確保する。 3. 南側の戸建住宅地と景観的な調和を図る。
	地区施設の 整備の方針	<p>本地区に必要な地区施設について整備方針を以下のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地区内の利便性、安全性及び防災性の向上に配慮しつつ、周辺環境を勘案し通過交通の発生を抑制する道路を配置する。(周辺への交通環境の変化による影響を少なくするため、地区南側道路と地区北側道路を結ぶ公共的な道路は配置しない。) 2. 東側隣接地との境には、工業系活動に配慮し緩衝となる緑地として、その他の公共空地（緩衝緑地）を配置する。 3. 北側隣接地との境には、工業系活動に配慮し緩衝となる緑地及び公共的スペースとしての空間を設けるため、その他の公共空地（環境緑地）を配置する。
	建築物等の 整備の方針	<p>本地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等の整備の方針を以下のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の混在を防ぎ、住環境等の維持保全を図るため、建築物の用途の制限を定める。 2. 周辺の住環境に配慮し容積率の制限を行う。 3. 隣接する工業系土地利用に配慮して、壁面の位置の制限を定める。 4. 周辺の住環境と調和した都市景観を創出するため、建築物等の形態又は意匠の制限及びかき又はさくの構造について制限を定める。

地区整備計画	地区整備計画面積		約1.9ha
	地区施設の配置及び規模	道路	区画道路 幅員7m 延長 約110m (回転広場(直径8m)を含む)
		その他の公共空地	緩衝緑地 約700㎡ (幅6m×延長 約116m 緑地として確保する)
	環境緑地 約1,350㎡ (幅8m~10m×延長 約150m, うち幅6m以上は緑地として確保する)		
	建築物等に関する事項	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、市長がやむを得ないと認めるものについてはこの限りではない。 (1)店舗その他これに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの (2)事務所その他これに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの (3)ホテル又は旅館 (4)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 (5)幼稚園, 保育所その他これらに類するもの (6)神社, 寺院, 教会その他これらに類するもの (7)病院, 診療所その他これらに類するものの用途のみに供するもの (8)公衆浴場 (9)自動車教習所 (10)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) (11)工場(建築基準法施行令第130条の6で定めるものを除く) (12)危険物の貯蔵又は処理に供する建築物 (13)集会場
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度(容積率)	16/10
		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, 道路及び隣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, 出窓(d=50cm未満かつh=30cm以上), 地盤面下の建築物, 床面積の合計が30㎡以下かつ高さ2.7m以下の自動車車庫, 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はない。 (1)1号壁面線においては, 道路境界線から7m。 (2)2号壁面線においては, 道路境界線から6m。 (3)3号壁面線においては, 隣地境界線から20m。 ※ただし, 壁面後退相当部分について, 公共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。
		建築物等の高さの最高限度	25m ※ただし, 都市計画で定める高度地区等において, 25m以下の建築物の最高限度が定められた場合においては, 建築物等の高さの最高限度は, その規定で定められた数値とする。
		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, 市長が公益上必要と認めたもの, 又は, 建築物の整備迄等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, 又はこれに代わる柱は原色及び蛍光色を避け, 都市景観に配慮したデザインとしなければならない。
		かき又はさくの構造の制限	(1)道路に面して設置するかき又はさくは, 周辺の住環境に配慮したものとしなければならない。








「区域, 地区整備計画区域, 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:本地区における良好な都市環境を誘導するため, 地区計画の建築物の用途の制限を変更するものである。

吉橋地区 地区計画 計画図

(地区計画区域・壁面の位置の制限・地区施設)



凡		例	
		地区計画区域 (地区整備計画区域)	
	壁面の位置の制限	1号壁面線 7m (道路境界線までの距離)	
		2号壁面線 6m (道路境界線までの距離)	
		3号壁面線 20m (隣地境界線までの距離)	
	地区施設	道路	
		その他公共空地(環境緑地)	
		その他公共空地(緩衝緑地)	

