

## 八千代都市計画地区計画の決定（八千代市決定）

都市計画 大和田・大和田新田ニュータウン地区 地区計画を以下のように決定する。

名 称	大和田・大和田新田ニュータウン地区地区計画	
位 置	八千代市大和田及び大和田新田の各一部	
面 積	約 4.1ha	
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、京成電鉄の「京成大和田駅」の北西約 1.0km に位置し、日興総合研修センターの跡地を開発事業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、地区計画の導入により、優れた居住環境を有する市街地の形成を誘導し、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>計画的なまちづくりのもと、本地区の特性に応じた良好な居住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"> <li>低層戸建住宅地区 低層の戸建住宅を主体とした品格のある良好な住環境を図る。</li> <li>ニュータウン管理・業務地区 後背地の戸建住宅に配慮した沿道利用及び住宅等の誘導を図る。 また、周辺の戸建住宅に配慮しつつ、本地区を管理及びその他関連業務を主体とした環境を図る。</li> </ol>
	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ように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>住環境の維持保全を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</li> <li>周辺の住環境と整合を図るため、容積率及び高さの制限を行う。</li> <li>敷地の細分化による住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。</li> <li>良好な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。</li> </ol>

地区 の 区 分	地区の名称	低層戸建住宅地区	ニュータウン管理・業務地区
	地区の面積	約 3.8ha	約 0.3ha
	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)一戸建ての住宅 (2)一戸建ての住宅で事務所、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で定めるもの (3)集会所 (4)前各号の建築物に附属する自動車車庫、物置	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)一戸建ての住宅 (2)一戸建ての住宅で事務所、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で定めるもの (3)集会所 (4)事務所の用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの (5)店舗の用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの (6)幼稚園、保育所その他これらに類するもの (7)病院、診療所 (8)巡査派出所、建築基準法施行令第130条の4の各号に掲げる建築物 (9)犬、猫等の小動物の畜舎で床面積の合計が15㎡以下のもの (10)前各号の建築物に附属する自動車車庫、物置
	建築物の容積率の最高限度	15/10	
	建築物の敷地面積の最低限度	135㎡ ただし、都市計画道路用地として提供することにより適合しなくなった場合、又は、市長が公益上必要と認めた場合はこの限りではない。	
	壁面の位置の制限	計画図(2)に示す壁面の位置の制限について、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路境界線までの水平距離は、1m以上とする。 ただし、すみ切り、電柱用地、ゴミ置き場に接する部分及び出窓（奥行き50cm未満かつ高さ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はない。	
	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、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	計画図(3)に示す前面道路の境界線について、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。	—

「区域、地区整備計画区域、地区の区分は計画図表示のとおり」

理由：本地区は、開発事業により、低層戸建住宅を主体とした基盤整備が計画的に行われる地区であるため、適正な土地利用を誘導し、これを維持・保全するため、本案のように決定するものである。

# 大和田・大和田新田ニュータウン地区 地区計画

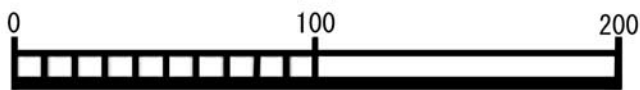


## 計画図(1) (地区計画区域・地区整備計画区域)



凡 例		
地区計画区域 (約4.1ha)		
地区整備計画区域	地区の区分	低層戸建住宅地区 (約3.8ha)
		ニュータウン管理・業務地区 (約0.3ha)

S=1/2,500





# 大和田・大和田新田ニュータウン地区 地区計画

## 計画図(2) (壁面の位置の制限)



### 凡 例

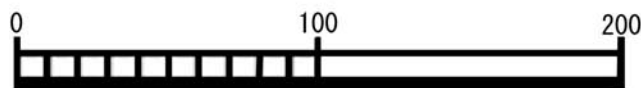
地区計画区域 (約4.1ha)



壁面の位置の制限



S=1/2, 500





# 大和田・大和田新田ニュータウン地区 地区計画

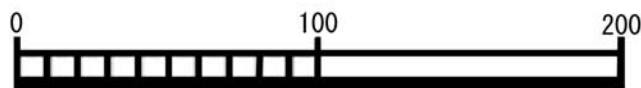
## 計画図(3) (かき又はさくの構造の制限)



### 凡 例

地区計画区域 (約4.1ha)	
かき又はさくの構造の制限	

S=1/2, 500



## 参考. かき又はさくの構造の制限

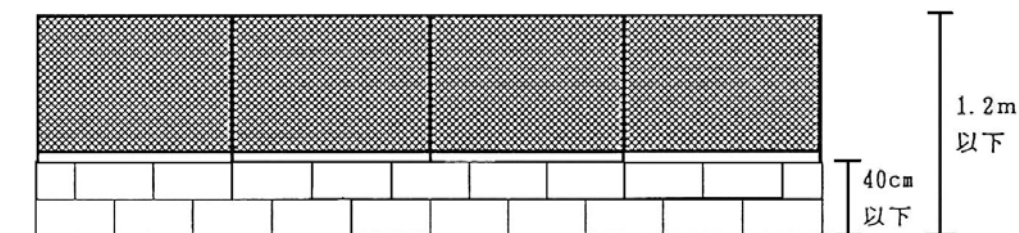
住宅地内の道路に面するかき又はさくは、街並みの連続性と開放性を大きく左右する要素であり、これらを適正に誘導することは、良好な街並みの景観形成に役立つものである。その観点から道路に面して設けるかき又はさくの構造(門扉・門柱を除く)は、原則として、生垣又は、宅地地盤面から高さ1.2m以下の透視可能なフェンス等とする。ただし、コンクリートブロック造、レンガ造、石造等であっても、開放性を著しく妨げない範囲で設ける場合についてはこの限りでない。なお、開放性を著しく妨げない範囲とは、次の図に示す範囲内とする。

風呂場・脱衣所付近に、プライバシー保護の目的のために設けるフェンス等にあつては、上記の制限を適用しない。

また、道路と宅地地盤面に高低差があり、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。

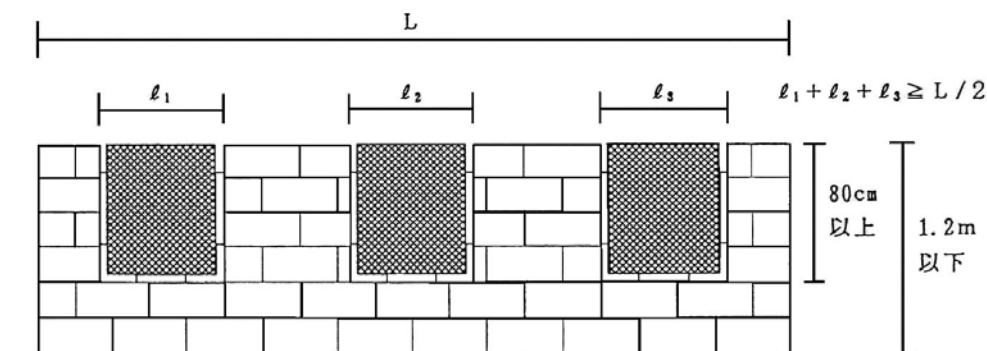
更に、公園や調整池について施設管理を優先することから、公園施設や調整池の施設管理のためのフェンス等については、かき又はさくの構造の制限を適用しない。

【※11】フェンス等とは、ネットフェンス、メッシュフェンスをいう。



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などを高さ40cm以上に部分的に設ける場合には、透視可能なフェンスなどの部分を全長の1/2以上確保するものとする。