

八千代都市計画地区計画の変更（八千代市決定）

都市計画 西八千代北部駅周辺地区 地区計画を以下のように変更する。

名 称	西八千代北部駅周辺地区 地区計画	
位 置	八千代市大和田新田及び吉橋の各一部	
面 積	約 11.8ha	
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の北西に位置し、良好な市街地の形成を目的とした西八千代北部特定土地区画整理事業により都市基盤が整備された区域の一部の地区である。</p> <p>土地区画整理事業で整備された区域には、地区中央を縦断する（仮称）幕張千葉ニュータウン線の一部である都市計画道路3・3・27号八千代西部線と、地区北部を横断する国道296号バイパスの一部となる都市計画道路3・2・17号八千代中央線が配置され交通の要衝としての特性を持ち、区域の南東側は東葉高速鉄道八千代緑が丘駅を中心とした市街地に隣接することから、中心市街地としての特性を併せ持っている。</p> <p>このような条件下にある本地区は、これら特性を活かした市街地が形成されつつあり、地区計画の導入により、健全かつ良好な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> <p>1. 業務関連Ⅲ地区</p> <p>隣接する八千代緑が丘駅前地区の中心商業業務地区の機能を補完するとともに、同じく八千代緑が丘駅前地区の業務関連Ⅰ地区・Ⅱ地区と連携を図りつつ、駅周辺の業務・商業サービス、住宅等の多様な施設による複合化された市街地の形成を図る。</p>
	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> <p>1. 魅力ある健全な駅周辺地区の形成を図るため、建築物の用途の制限を定める。</p> <p>2. 敷地の細分化による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。</p> <p>3. 西側の隣地境界（緑地との境界）には、土地利用に配慮して、壁面の位置の制限を定める。</p>

地区整備計画に関する事項	地区の名称	業務関連Ⅲ地区
	地区の面積	約 11.8ha
	建築物の用途の制限	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) 倉庫業（貨物運送業を含む）を営む倉庫（配送用施設を含む） (2) 自動車教習所 (3) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項第 2 号、第 3 号、第 4 号、第 5 号、第 6 号に該当する営業の用に供する建築物 (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5) 建築基準法別表第 2（と）項第 3 号に掲げる事業を営む工場 (6) 建築基準法別表第 2（と）項第 4 号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供する建築物
	建築物の敷地面積の最低限度	200 m ² ただし、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	建築物の外壁、又はこれに代わる柱の面から、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、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。 (1) 1 号壁面線においては、隣地境界（緑地との境界）線から 2m

「区域，地区整備計画区域，地区の区分，壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：本地区は、西八千代北部特定土地区画整理事業により基盤が整備された地区である。西八千代北部特定土地区画整理事業の変更に伴い、本案のように変更するものである。また、近隣商業地域と第二種住居地域の境界に緑地（幅 4 m 以上）が追加されたことから、それらの緩衝機能であった地区施設を削除すると共に、壁面の位置の制限を変更するものである。

西八千代北部駅周辺地区 地区計画



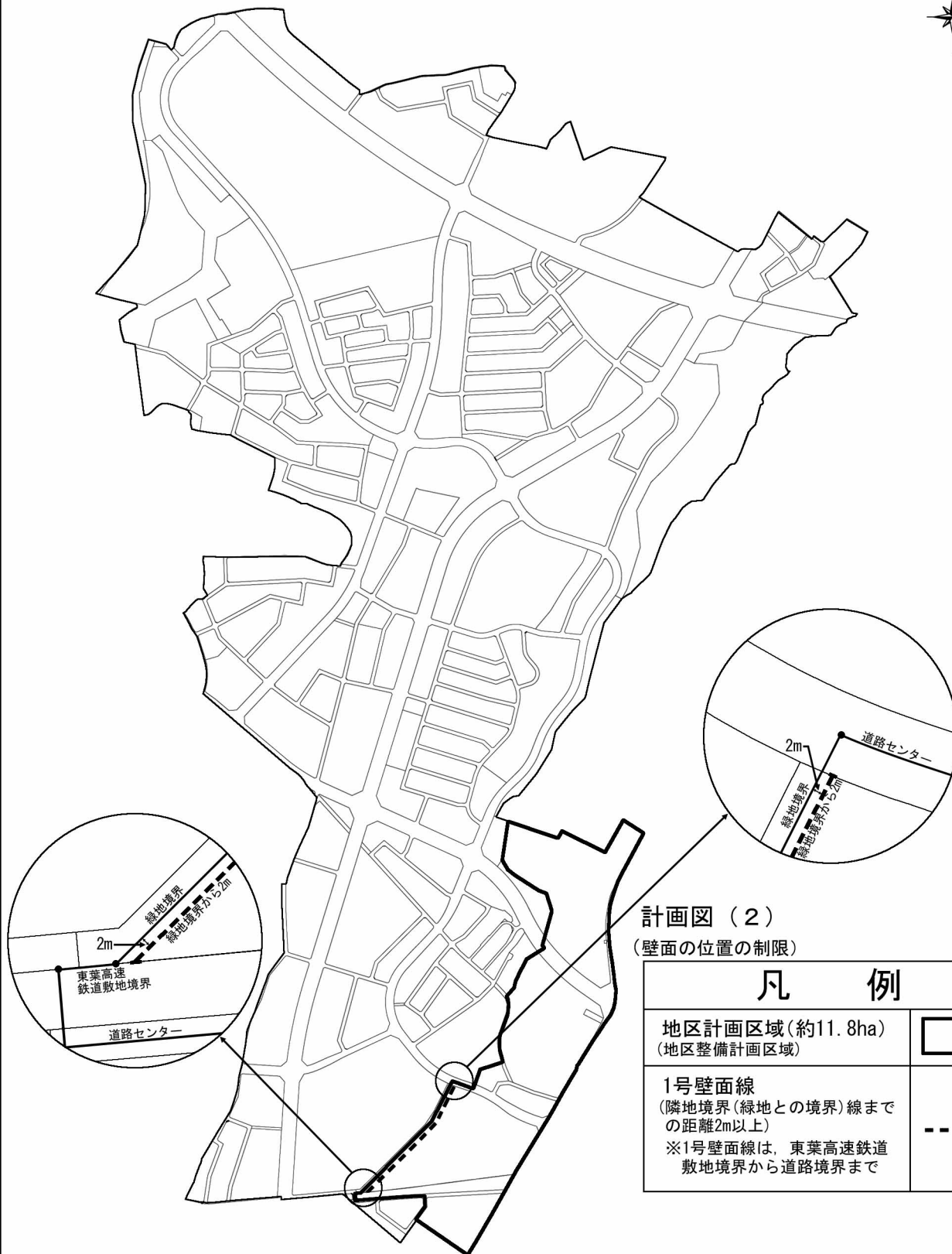
計画図（1）

（地区計画区域・地区整備計画区域・地区の区分）

凡 例	
地区計画区域(約11.8ha)	
地区整備 計画区域	業務関連Ⅲ地区 (約11.8ha)



西八千代北部駅周辺地区 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11.8ha) (地区整備計画区域)	□
1号壁面線 (隣地境界(緑地との境界)線までの距離2m以上) ※1号壁面線は、東葉高速鉄道敷地境界から道路境界まで	-----

