

## 八千代都市計画地区計画の決定（八千代市決定）

都市計画 もえぎ野住宅地区 地区計画を以下のように決定する。

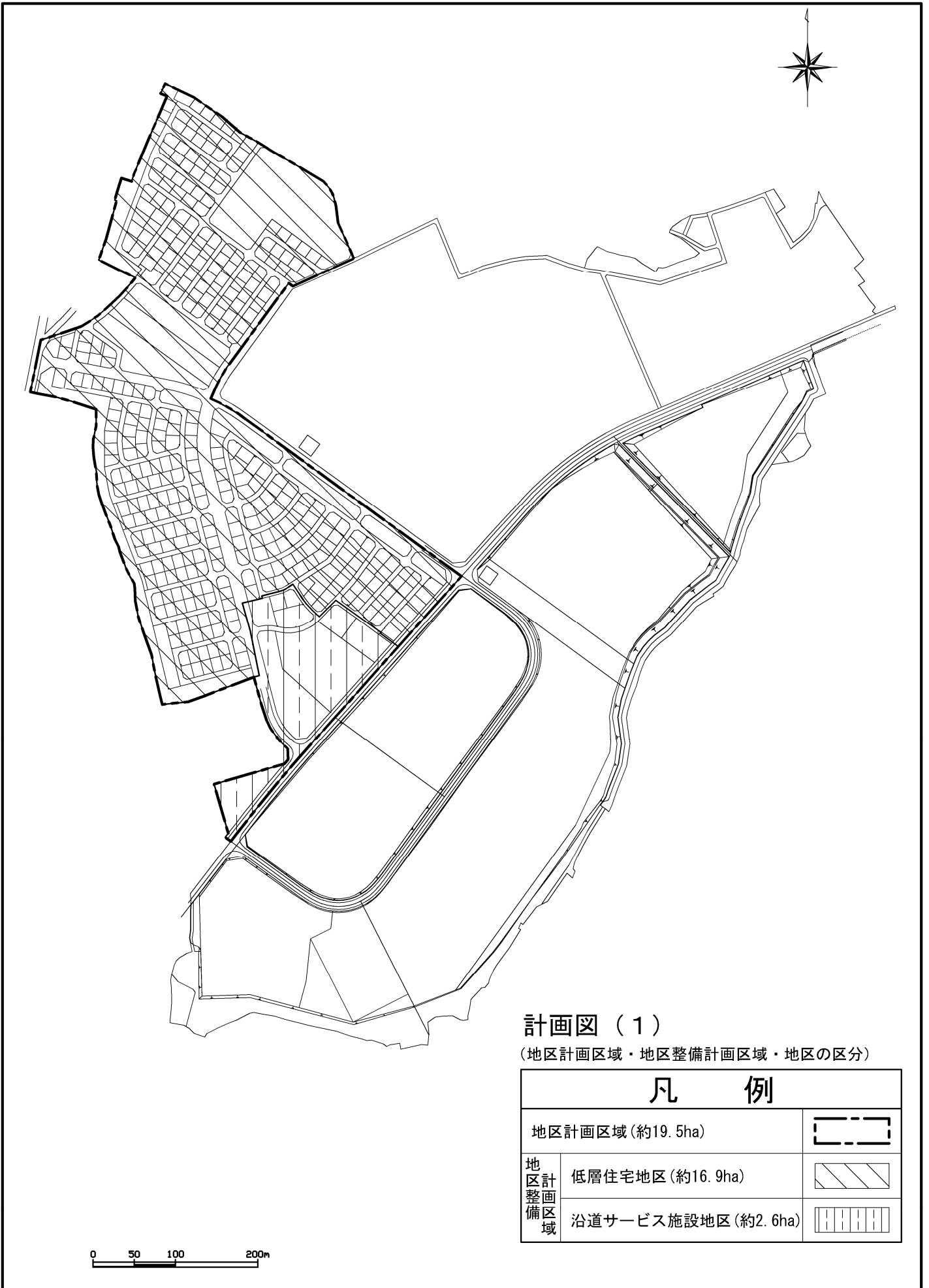
名 称	もえぎ野住宅地区 地区計画	
位 置	八千代市保品，神野及び米本の各一部	
面 積	約 19.5ha	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	地区計画の 目標	<p>本地区は，八千代市の北東部，東葉高速鉄道村上駅より北に約4 kmに位置し，主要地方道千葉竜ヶ崎線及び一般県道八千代宗像線に隣接するほか，近くには，本市を縦断する広域的な幹線道路である国道16号があり，道路ネットワークが極めて優れた地域特性を持っている。</p> <p>現在，本地区を含む開発事業区域内では，都市基盤の整備が進められ，大学や住宅の立地が進むなど，良好な市街地が形成されつつある。また，社会環境の変化により，地域の拠点となる商業・業務施設，交通特性を活かした流通業務施設や交通施設等が求められている。</p> <p>このため，既に整備された良好な市街地環境の維持・保全を図るとともに，地域の拠点となる施設等を誘導することにより，持続可能な街の形成を目指し，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，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"> <li>1. 低層住宅地区 低層の戸建住宅を主体としたゆとりと品格のある良好な住環境の形成を図る。</li> <li>2. 沿道サービス施設地区 生活の利便性を向上させるため，店舗，飲食店，医療施設及び福祉施設等の誘導を図る。</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>1. 良好な住環境の保全又は生活利便施設の誘導を図るため，建築物の用途の制限を定める。</li> <li>2. 敷地の細分化や建て詰まりによる住環境等の悪化を防止し，ゆとりのある住環境を誘導するため，建築物の容積率の最高限度，建築物の建蔽率の最高限度，建築物の敷地面積の最低限度，建築物等の壁面位置の制限及び建築物等の高さの最高限度を定める。</li> <li>3. 統一感のある良好な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	低層住宅地区	沿道サービス施設地区
	地区の面積	約 16.9ha	約 2.6ha
	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)一戸建ての住宅で建築基準法施行令第130条の3第1項第1号、第6号及び第7号に該当するもの並びに喫茶店及び医薬品小売店舗を兼ねるものうち、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以下のもの (3)診療所併用住宅（一戸建ての住宅に限る。） (4)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4の各号に掲げる公益上必要な建築物 (5)前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5各号に定めるものを除く。）	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)事務所及び(4)から(11)に掲げる用途（以下、「事務所等」という。）で、一戸建ての住宅を併用するものうち、事務所等に供する部分の床面積の合計((4)から(8)の用途に供する部分を除く。)が3,000㎡以内、かつ、地上1階部分を一戸建ての住宅の用途に供さないもの（一戸建ての住宅に通じる通路等を除く。） (2)事務所等で、長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿（以下、「長屋等」という。）を併用するもの（ワンルーム形式の住戸（専用面積25㎡以下の住戸）を除く。）のうち、事務所等に供する部分の床面積の合計((4)から(8)の用途に供する部分を除く。)が3,000㎡以内、かつ、地上1階部分を長屋等の用途に供さないもの（長屋等に通じる通路等を除く。） (3)診療所併用住宅（一戸建ての住宅に限る。） (4)学校、図書館その他これらに類するもの (5)老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (6)診療所又は病院 (7)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4の各号に掲げる公益上必要な建築物 (8)老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (9)畜舎（犬、猫等の小動物の畜舎で床面積の合計が15㎡以下のものに限る。） (10)工場（建築基準法施行令第130条の6で定めるものに限る。） (11)店舗、飲食店及び建築基準法施行令第130条の5の2に定める用途に供する建築物（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1項に定める風俗営業及び第5項に定める性風俗関連特殊営業を除く。）でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以内のもの (12)前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5の5各号に定めるものを除く。）
	建築物の容積率の最高限度	10/10	—
	建築物の建蔽率の最高限度	5/10 ただし、建築基準法第53条第3項第2号の規定に基づく八千代市建築基準法施行細則第21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。	—
	建築物の敷地面積の最低限度	180㎡ ただし、市長が公益上必要と認めた場合はこの限りでない。	300㎡
	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境界線及び隣地境界線までの距離は、以下のとおりとする。 ただし、電柱用地、ゴミ置き場に接する部分及び出窓（床面積に算入されない部分に限る）、自動車車庫（床面積の合計が36㎡以下かつ軒の高さが2.3m以下に限る）、並びに物置（床面積の合計が5㎡以下かつ軒の高さが2.3m以下に限る）その他これらに類するもの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5m以上 (2)2号壁面線においては、道路境界線から2m以上 (3)3号壁面線においては、道路境界線から1m以上 (4)隣地境界線から1m以上	—
	建築物等の高さの最高限度	(1)10m (2)建築物の各部分の高さは、建築基準法第56条第1項から第6項までに規定する第一種低層住居専用地域の制限を適用する。	(1)建築物の各部分の高さは、八千代都市計画高度地区に定めている第一種高度地区（最高限）20mの規定を適用する。 (2)建築物の各部分の高さは、建築基準法第56条第1項から第6項までに規定する第一種住居地域の制限を適用する。
	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、住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	道路に面するかき又はさくの構造は、生垣とする。また、フェンスを設置する場合は、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し、生垣の裏手に設置するものとする。 なお、公共公益施設等の施設管理や周辺環境の保護を図るために必要な場合については、制限を適用しない。	—

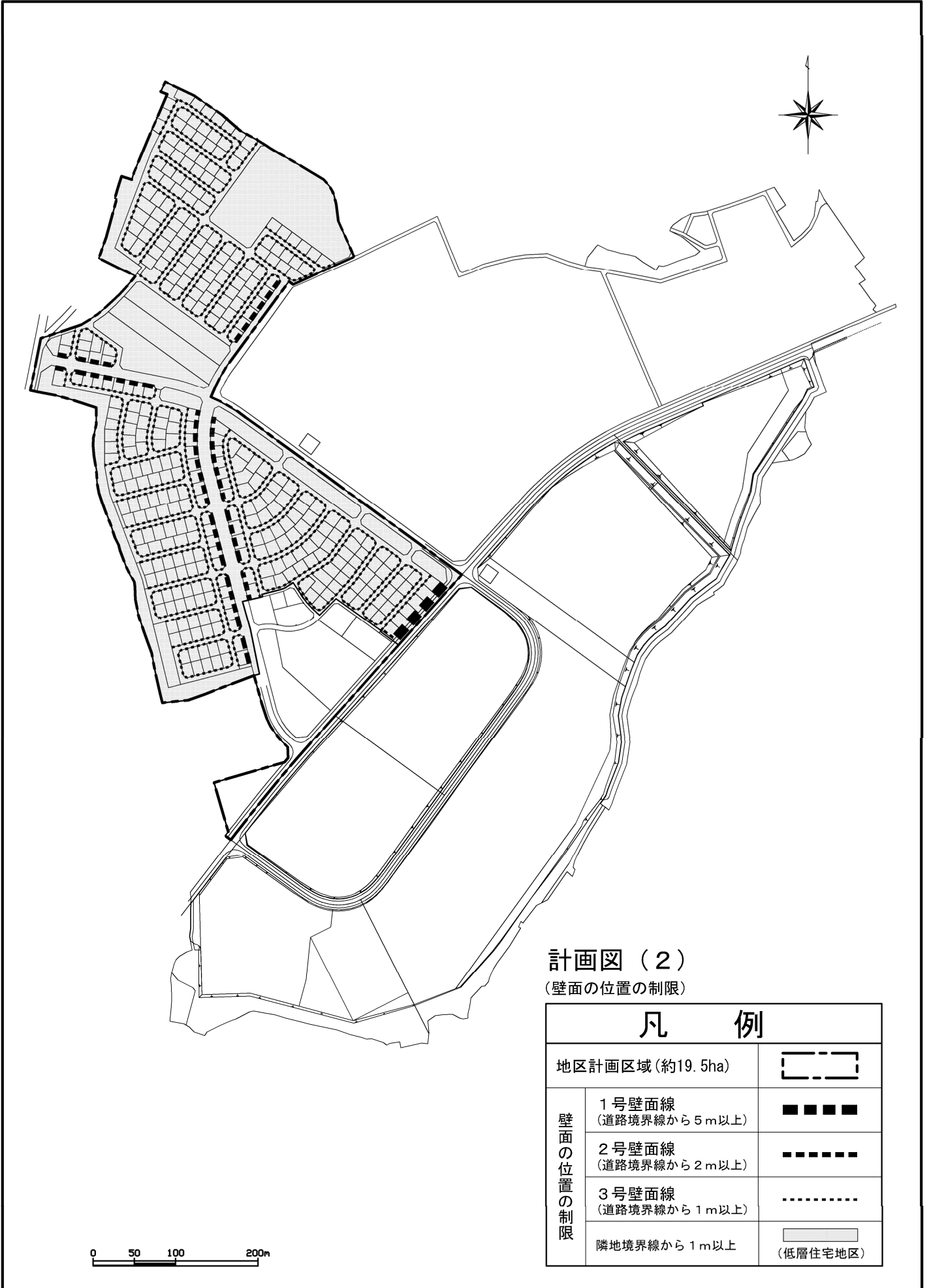
「区域、地区整備計画区域、地区の区分及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：本地区は、開発行為により、都市基盤の整備が進められ、良好な市街地が形成されつつある。この良好な環境を維持・保全するため、本案のように決定するものである。

# もえぎ野住宅地区 地区計画



# もえぎ野住宅地区 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19.5ha）	
壁面の位置の制限	1号壁面線 （道路境界線から5m以上） 
	2号壁面線 （道路境界線から2m以上） 
	3号壁面線 （道路境界線から1m以上） 
	隣地境界線から1m以上  （低層住宅地区）

## ○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、本地区計画で目標に掲げる「統一感のある良好な景観の創出」に寄与するものである。

このため、良好な住環境の形成を目指す「低層住宅地区」においては、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、生垣とする。また、フェンスを設置する場合は、宅地地盤面から高さ1.2m以下（基礎部の高さ0.3m以下を含む）の透視可能なフェンス等（※16）とし、道路面から見て、生垣の裏手に設置するものとする。なお、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。また、公共公益施設等の施設管理や周辺環境の保護を図るために必要な場合については、かき又はさくの構造の制限を適用しない。

【※16】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。

