

八千代市都市計画提案制度の手引き

令和5年6月

八千代市

1 都市計画提案制度の趣旨

近年、住民のまちづくりへの関心が高まる中で、その手段としての都市計画への関心も高まっています。これを受けて、平成14年に都市計画法（以下「法」といいます。）の一部改正により「都市計画提案制度」が創設されました。

これまでは行政が提案する都市計画に対して住民は受身で意見を言う立場でしたが、この制度を活用することにより、住民自らが都市計画の決定や変更の提案を行うことが可能となり、主体的かつ積極的にまちづくりに関与できるようになりました。

2 提案できる都市計画

都市計画は、決定または変更（以下「決定等」といいます。）しようとする種類や規模により決定権者が都道府県と市町村に分かれています。八千代市に提案できる都市計画の内容は、市町村が決定権者である都市計画に限られます。（八千代市が決定権者である都市計画の種類については、別表－1を参照してください。）

なお、千葉県が決定権者である都市計画については、県が定める都市計画提案制度の手引きに従い、提案してください。

3 提案に先立つ協議等

①事前相談

提案しようとする都市計画案は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びに適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念とし、「八千代都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や「八千代市都市マスタープラン」等に即したものでなければなりません。

したがって、提案しようとする都市計画案が、「八千代都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や「八千代市都市マスタープラン」等に即していることや、他の関連する都市計画と適合していること等について事前に相談をしていただくことで、より円滑な手続きが進められます。

②千葉県との協議

八千代市が決定等をする都市計画については、八千代市都市計画審議会の議を経て決定等されますが、決定等をするまでの手続きの中で、千葉県知事と協議を行う必要があります。そのため、提案する都市計画案と千葉県の都市計画との整合について、事前に協議を行います。その際に協議資料の作成や千葉県への説明等を、必要に応じ提案主体に求めることがあります。

③土地所有者又は借地権者及び周辺住民への説明

都市計画は提案を行おうとする区域の土地所有者や借地権者のみならず、周辺の住民の生活・就業・環境等に影響を与えます。よって、土地所有者や借地権者及び周辺住民に、提案しようとする都市計画案や関連する情報について具体的に提示し、十分な説明を行い理解が得られていることが求められます。

4 提案の要件

①提案主体

都市計画を提案できる主体は次のいずれかに該当する者です。

- 1) 都市計画の提案を行おうとする区域の土地所有者又は借地権者（建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権者若しくは賃借権者。以下、「土地所有者等」といいます。）
- 2) まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする特定非営利活動法人（特定非営利活動促進法第2条第2項の特定非営利活動法人）
- 3) 一般社団法人若しくは一般財団法人その他の営利を目的としない法人（一般社団法人及び一般財団法人に関する法律又は公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律に基づく法人）
- 4) 独立行政法人都市再生機構
- 5) 地方住宅供給公社
- 6) まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体（以下に掲げる要件のすべてに該当する団体）

ア. 以下のいずれかに該当する団体であること

- ・過去10年間に法第29条第1項の規定による許可を受けて開発行為（0.5ヘクタール以上のものに限る。）を行った実績があること。
- ・過去10年間に法第29条第1項第4号から第9号までに掲げる開発行為（0.5ヘクタール以上のものに限る。）を行った実績があること。

イ. 役員（法人でない団体で代表者又は管理人の定めのあるものの代表者又は管理人を含む。）のうちに、以下のいずれかに該当する者がいない団体であること。

- ・破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- ・禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者
- ・法若しくは暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。同法第31条第7項の規定を除く。）に違反し、又は刑法（明治40年法律第45号）第204条、第206条、第208条、第208条の3、第222条若しくは第247条の罪若しくは暴力行為等処罰に関する法律（大正15年法律第60号）の罪を犯し、罰金の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者
- ・精神の機能の障害により計画提案を適正に行うに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者

②提案要件

都市計画の提案を行うことが出来る要件は次のとおりです。

- 1) 都市計画区域のうち、一体として整備し、開発し、又は保全すべき土地の区域としてふさわしい0.5ヘクタール以上の一団の土地であること。
- 2) 都市計画の提案の素案の内容が、都市計画法第13条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合するものであること。
- 3) 都市計画の提案の素案の対象となる土地の区域内の土地所有者等の人数及び土地所有者等の有する区域内の土地の地積の合計のそれぞれ3分の2以上の同意を得ていること。

5 提出書類

都市計画の提案に係る提出書類は、次の①から④となります。また、都市計画の決定等の判断に必要な資料として、⑤及び⑥の提出をお願いします。（別添「様式集等」を参考に作成してください。）

- ①提案書
- ②都市計画の素案
- ③土地所有者等の同意を得たことを証する書類
- ④計画提案を行うことができる者であることを証する書類
- ⑤土地所有者等及び周辺住民等への説明に関する書類
- ⑥周辺環境対策に関する書類

※ 上記のほかに、計画提案を評価する上で必要と判断された場合は、追加資料の提出をお願いする場合があります。

6 都市計画決定等の判断について

都市計画の提案が行われたときは、計画提案を踏まえた都市計画の決定等の判断（法第21条の3）を「八千代市都市計画提案検討会議」（以下「計画提案検討会議」といいます。）において行います。

計画提案検討会議では、次に示した視点等により提案された都市計画の評価を行い、都市計画の決定等をする必要があるかどうかの判断を行います。

- ①提案された都市計画が「4 提案の要件」を満たしていること。
- ②「5 提出書類」に不備が無いこと。
- ③提案された都市計画が、都市機能の向上や生活環境の保全等に寄与する計画であること。
- ④「八千代都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」と整合が図られていること。
- ⑤「八千代市都市マスタープラン」と整合が図られていること。
- ⑥千葉県及び八千代市が策定した都市計画に係る方針・運用基準等に適合していること。
- ⑦提案された都市計画の内容が、実現性、現実性を有していること。
- ⑧都市計画提案を行おうとする区域の土地所有者等のみならず、周辺住民等に対し説明を行い、理解が得られている計画であること。
- ⑨周辺環境への影響について、十分な配慮がなされた計画であること。

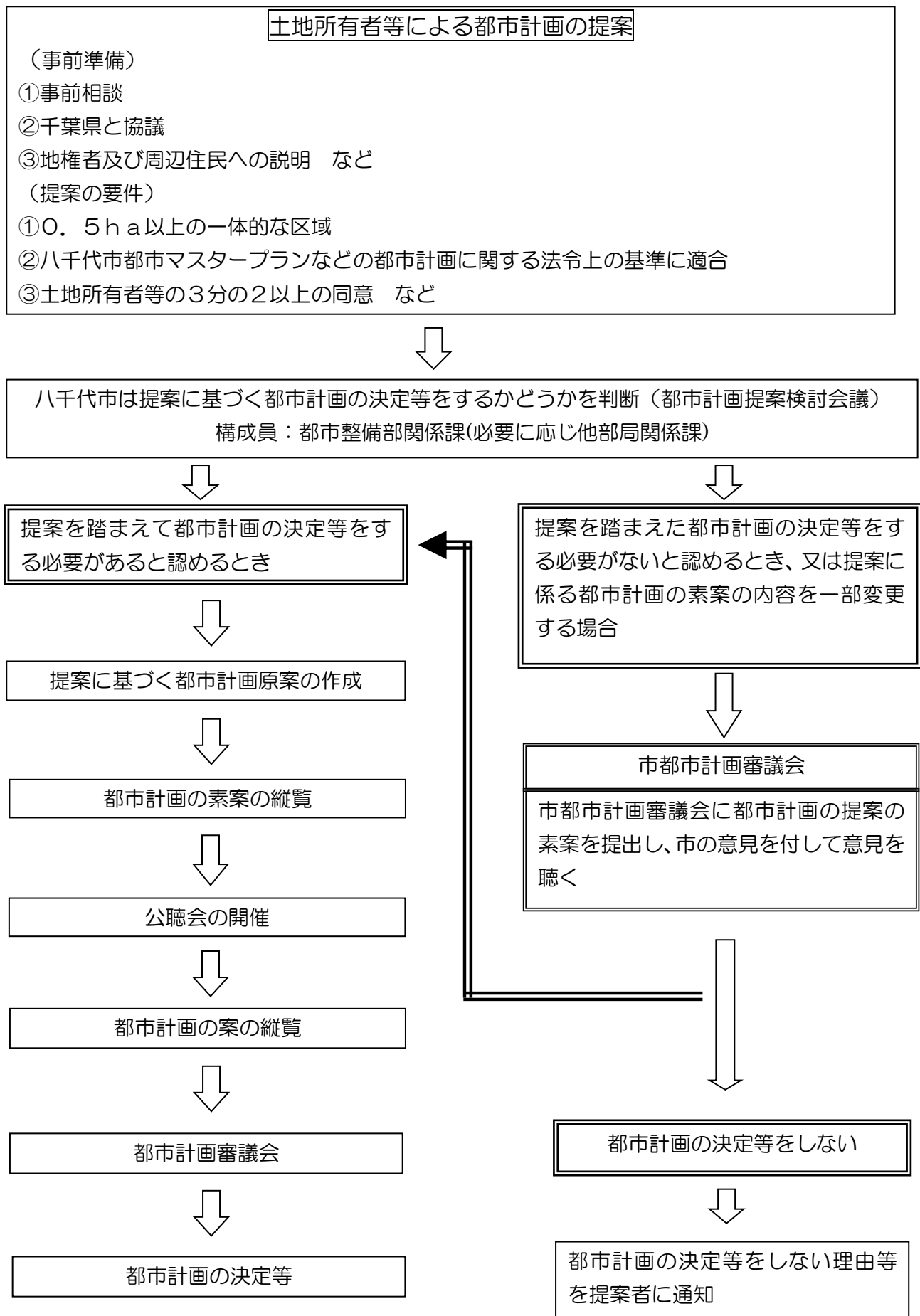
7 相談窓口について

八千代市が決定権者である都市計画に関する都市計画提案について不明な点がありましたら八千代市役所都市整備部都市計画課（電話０４７－４２１－６６９７）にお問い合わせください。なお、都市計画はその種類により担当する課が分れていますので、ご質問のありました内容に応じて担当課が対応いたします。

8 八千代市都市計画提案制度の手引きの適用について

この手引きは、令和５年６月８日から提案される都市計画について適用されます。

都市計画の提案制度のフロー



別表－１ 都市計画の種類及び決定権者

都市計画の内容			市決定	県決定	
都市計画区域				○	
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針				○	
準都市計画区域				○	
都市再開発方針等	都市再開発の方針			○	
	住宅市街地の開発整備の方針			○	
	拠点業務市街地の開発整備の方針			○	
	防災街区整備方針			○	
市街化区域及び市街化調整区域の区域区分				○	
地域地区	用途地域		○		
	特別用途地区		○		
	特定用途制限地域		○		
	特例容積率適用地区		○		
	高層住居誘導地区		○		
	高度地区・高度利用地区		○		
	特定街区		○		
	都市再生特別地区			○	
	居住調整地域		○		
	居住環境向上用途誘導地区		○		
	特別用途誘導地区		○		
	防火地域・準防火地域		○		
	特定防災街区整備地区		○		
	景観地区		○		
	風致地区	面積 10ha 以上（2 以上の市町村の区域にわたるもの）			○
		その他		○	
	駐車場整備地区		○		
	臨港地区	国際戦略港湾、国際拠点港湾、重要港湾			○
		その他		○	
	歴史的風土特別保全地区			○	
	第一種・第二種歴史的風土保存地区			○	
	緑地保全地域	2 以上の市町村の区域にわたるもの			○
		その他		○	
	特別緑地保全地区	面積 10ha 以上（2 以上の市町村の区域にわたるもの）			○
		その他		○	
	緑化地域		○		
	近郊緑地特別保全地区			○	
	流通業務地区			○	
	生産緑地地区		○		
	伝統的建造物群保存地区		○		
	航空機騒音障害防止地区			○	
	航空機騒音障害防止特別地区			○	
促進区域	市街地再開発促進区域		○		
	土地区画整理促進区域		○		
	住宅街区整備促進区域		○		
	拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域		○		
遊休土地転換利用促進地区			○		
被災市街地復興推進地域			○		
市街地開発事業	土地区画整理事業	面積 50ha 超（国又は県が施行すると見込まれるもの）		○	
		その他	○		
	新住宅市街地開発事業			○	
	工業団地造成事業			○	
	市街地再開発事業	面積 3ha 超（国又は県が施行すると見込まれるもの）		○	
その他		○			

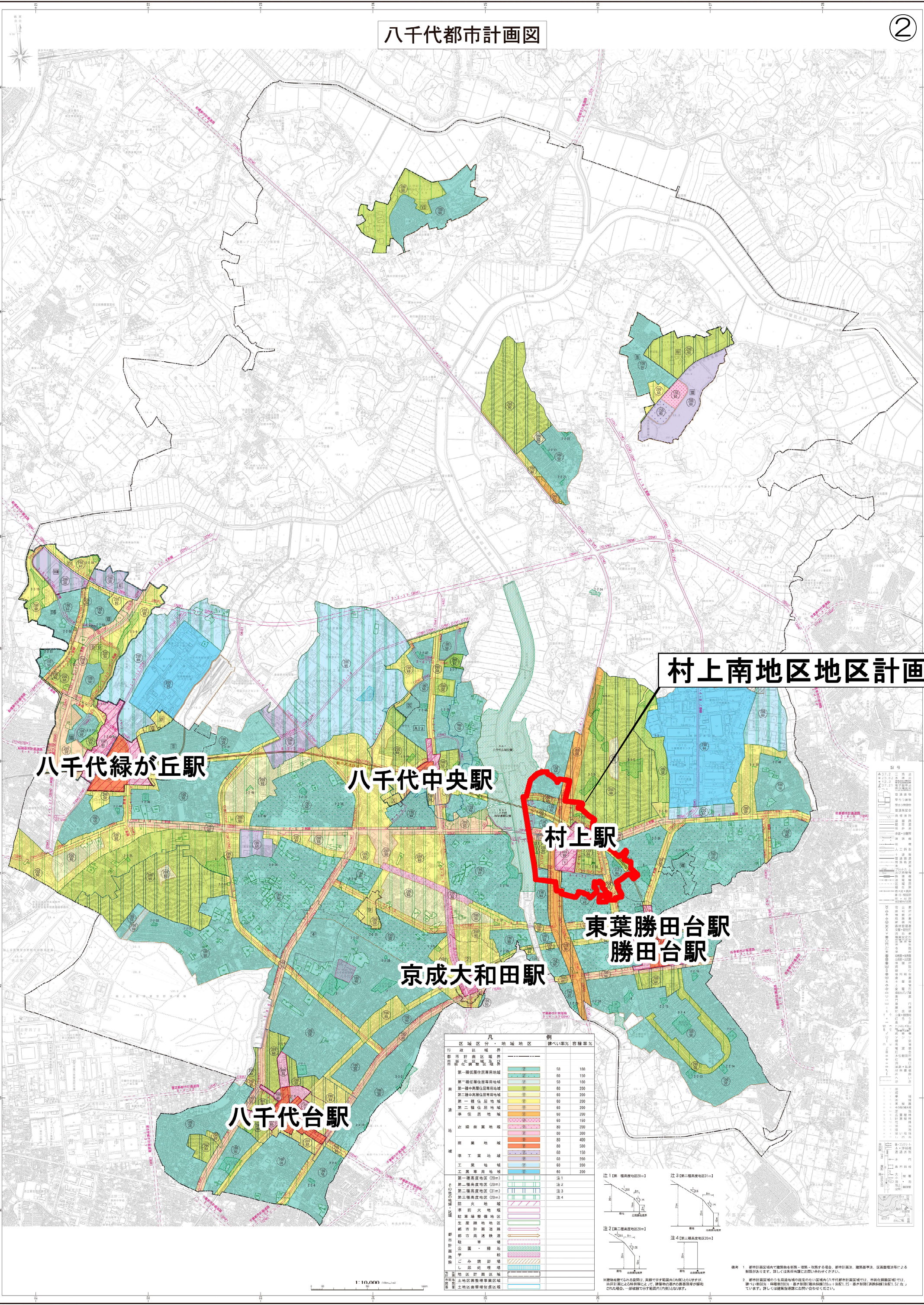
都市計画の内容				市決定	県決定	
	新都市基盤整備事業				○	
	住宅街区整備事業	面積 20ha 超（国又は県が施行すると見込まれるもの）			○	
		その他		○		
	防災街区整備事業	面積 3ha 超（国又は県が施行すると見込まれるもの）			○	
		その他		○		
市街地開発事業等予定区域	新住宅市街地開発事業の予定区域				○	
	工業団地造成事業の予定区域				○	
	新都市基盤整備事業の予定区域				○	
	面積 20ha 以上の一団の住宅施設の予定区域			○		
	一団地の官公庁施設の予定区域				○	
	流通業務団地の予定区域				○	
地区計画等	地区計画			○		
	防災街区整備地区計画			○		
	歴史的風致維持向上地区計画			○		
	沿道地区計画			○		
	集落地区計画			○		
都市施設	道路	一般国道・都道府県道			○	
		その他道路	自動車専用道路		○	
			その他	○		
	都市高速鉄道				○	
	駐車場、自動車ターミナル			○		
	空港	成田国際空港等			○	
		その他		○		
	その他の交通施設			○		
	公園・緑地 広場・墓園	面積 10ha 以上（国又は県が設置するもの）			○	
		その他		○		
	その他公共空地			○		
	水道	水道用水供給事業			○	
		その他		○		
	電気・ガス供給施設			○		
	下水道	公共下水道	排水区域が 2 以上の市町村の区域にわたるもの			○
			その他		○	
		流域下水道			○	
		その他		○		
	汚物処理場・ゴミ焼却場			○		
	産業廃棄物処理施設				○	
	その他の供給施設・処理施設（地域冷暖房施設等）			○		
	河川	一級河川・二級河川			○	
		その他		○		
	運河				○	
	その他の水路			○		
	学校・図書館・研究施設・その他の教育文化施設			○		
	病院・保育所・その他の医療施設・社会福祉施設			○		
	市場・と畜場・火葬場			○		
	一団地の住宅施設			○		
	一団地の官公庁施設				○	
	流通業務団地				○	
	一団地の津波防災、復興再生、復興拠点市街地形成施設			○		
電気通信事業用施設・防風・防火・防水・防雪・防砂・防潮施設			○			

※1 内の都市計画の決定又は変更は提案することはできません。

※2 八千代市に提案できる都市計画の種類は「市決定」欄に○がついた都市計画です。
（「県決定」欄に○のついた都市計画の提案については、千葉県に御相談ください。）

八千代都市計画図

②



村上南地区地区計画

八千代緑が丘駅

八千代中央駅

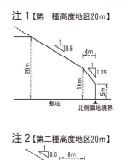
村上駅

東葉勝田台駅
勝田台駅

京成大和田駅

八千代台駅

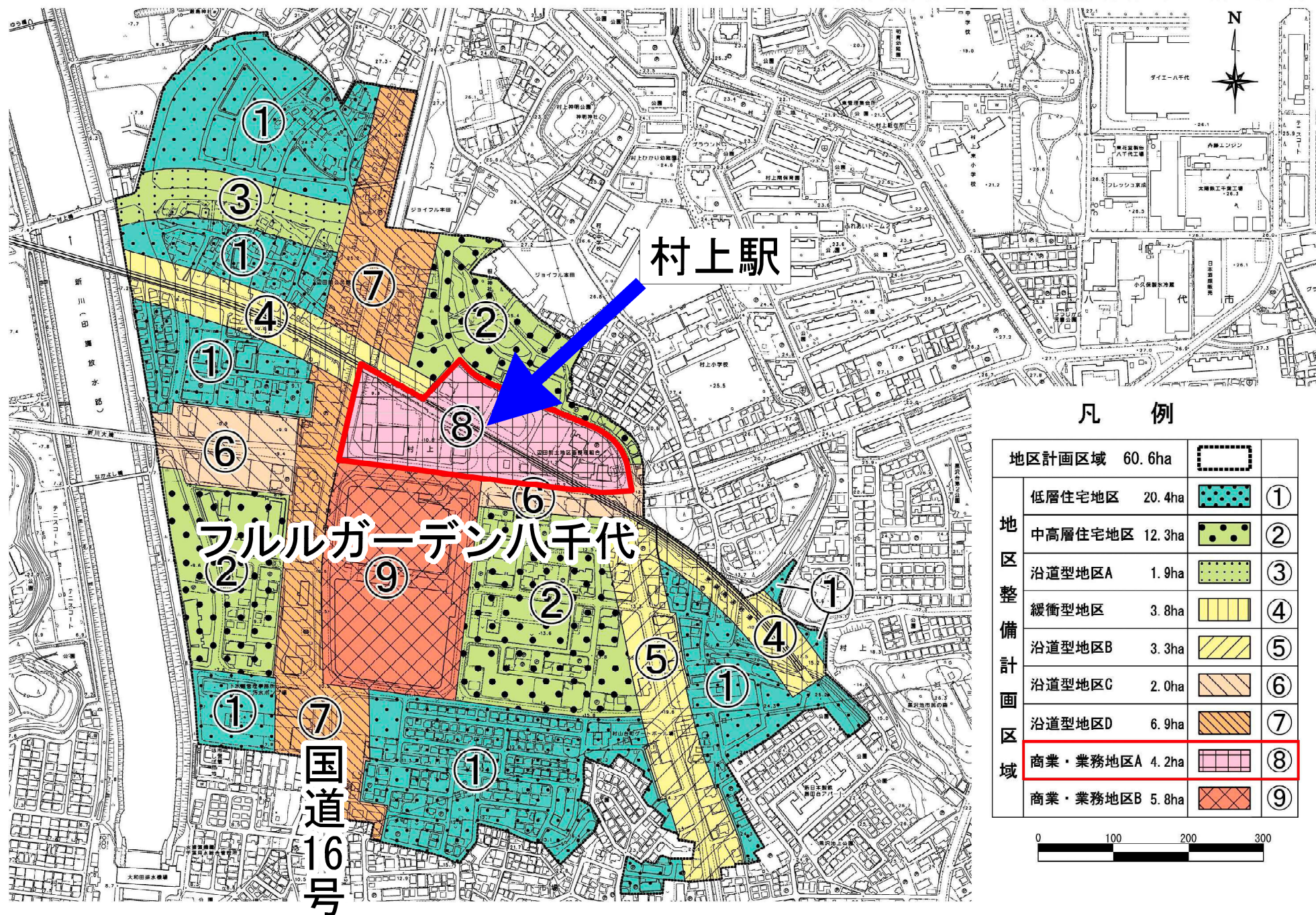
凡例		例	
区域区分・地域地区		建ぺい率	容積率
行政区域界			
都市計画区域界			
第一種住宅専用地域		50	100
第一種住宅専用地域		60	150
第一種中高層住宅専用地域		50	100
第一種中高層住宅専用地域		60	200
第二種中高層住宅専用地域		60	200
第一種住宅地域		60	200
第二種住宅地域		60	200
準住宅地域		50	200
近隣商業地域		60	150
商業地域		60	200
工業地域		60	200
工業専用地域		60	200
第一種高度地区(20m)		25.1	
第一種高度地区(30m)		25.2	
第二種高度地区(20m)		25.3	
第三種高度地区(20m)		25.4	
防火地域			
準防火地域			
駐車場整備地区			
生産緑地地区			
都市計画緑地			
都市計画公園・緑地			
公園・緑地			
学・遊憩用地			
地区計画区域			
土地区画整理区域			
土地区画整理区域			



備考 1 都市計画区域内で建築物を新築・増築・改築する場合、都市計画法、建築基準法、区域指定法等による制限があります。詳しくは各関係機関にお問い合わせください。
2 都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域(八千代都市計画区域では、準住居地域(注1)及び、準工業地域(注2)を除く)は、建ぺい率50%・容積率70%・高さ制限(建築基準法10m)に制限1.25・容積制限(建築基準法)50%に制限1.25となっています。詳しくは建築基準法等にお問い合わせください。

村上南地区 地区計画 計画図

(地区計画区域・地区整備計画区域・地区の区分)



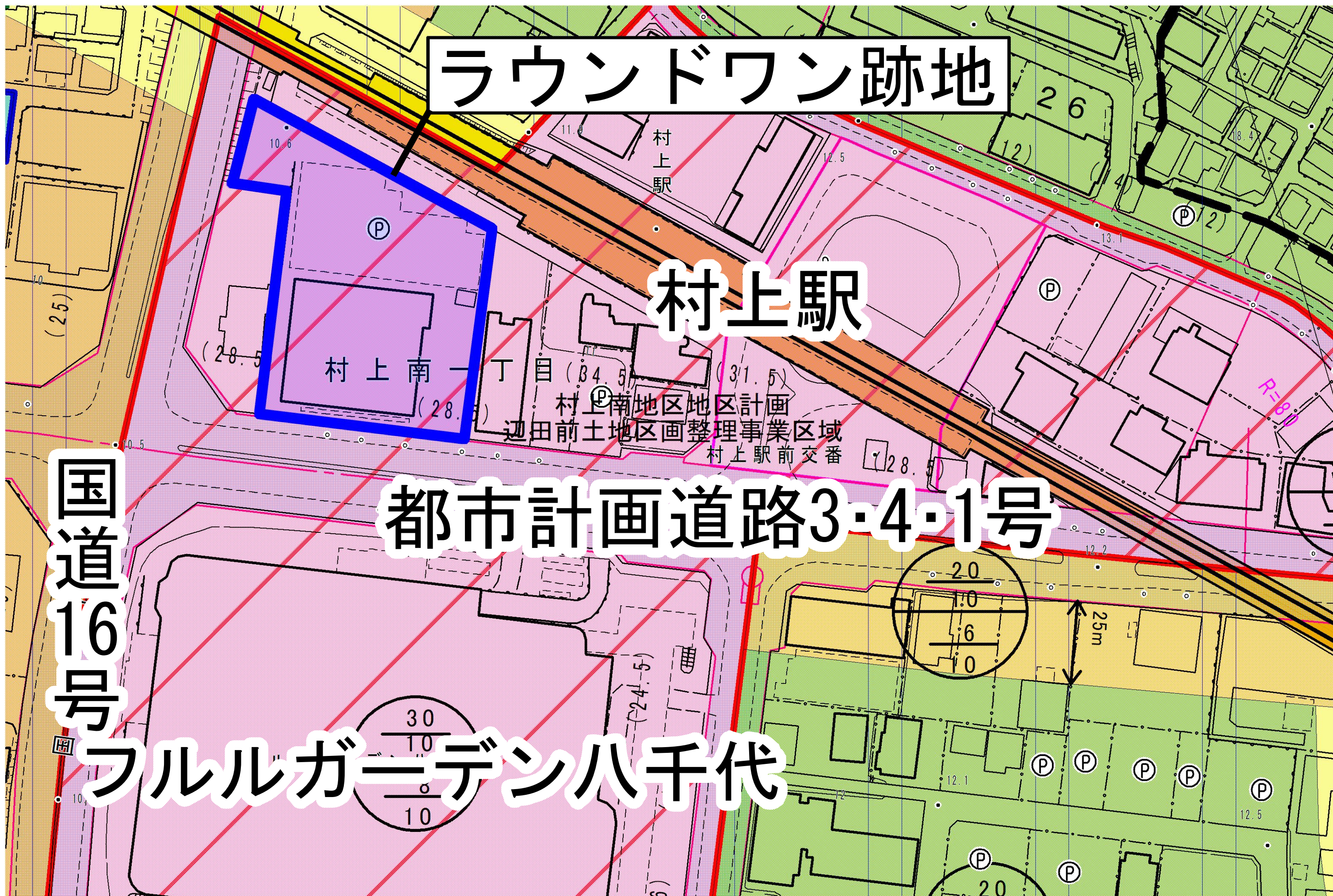
ラウンドワン跡地

村上駅

都市計画道路3-4-1号

国道16号

フルルガーデン八千代



八千代都市計画地区計画の決定（八千代市決定）

都市計画 村上南地区 地区計画を以下のように変更する。

名 称		村上南地区 地区計画
位 置		八千代市村上南一丁目、村上南二丁目、村上南三丁目、村上南四丁目、村上南五丁目及び村上の一部 ※住居表示の施行により、勝田台北二丁目16番、17番の各一部も対象となっています。
面 積		約60.6ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	地区計画の 目 標	本地区は、中央に東葉高速鉄道村上駅が位置し、国道16号が南北を縦断するという、交通の要衝に位置する。 土地区画整理事業の施行により、道路、公園等の公共施設及び宅地の整備がなされ、今後、駅を中心とした機能的で、魅力ある街づくりを目指している。このため、地区計画を導入することにより、良好な商業・住環境へと誘導し、調和のとれた街並みを形成することを目標とする。
	土地利用の 方 針	東葉高速鉄道村上駅の周辺に「商業・業務地区A」を配置し、その南の大街区には「商業・業務地区B」を配置する。その周囲には「中高層住宅地」を配置する。また、沿道利用を想定して都市計画道路3・5・25号線沿道には「沿道型地区A」を配置するとともに、騒音等に配慮して、東葉高速鉄道沿線には「緩衝型地区」を配置する。積極的な沿道利用を誘導するために、都市計画道路3・4・21号線沿道には「沿道型地区B」、都市計画道路3・4・1号線沿道には「沿道型地区C」、国道16号沿いには「沿道型地区D」を配置する。 これらの背後の住宅地は「低層住宅地区」と位置づける。 1. 低層住宅地区は戸建て住宅を中心として市街化を図り、緑豊かで閑静な住環境と優れた街並みを形成する。 2. 中高層住宅地区は、交通利便性の高い住宅地として、都市的な魅力溢れた多様な住宅を供給する。 3. 沿道型地区Aは、沿道利用を想定した住宅地として後背の低層住宅地区の環境の保全を図る。 4. 緩衝地区は、騒音等に配慮した住宅地の形成を図る。 5. 沿道型地区Bは、沿道型施設を導入し、近隣的生活利便性を高める。 6. 沿道型地区Cは、商業施設と住宅の複合した沿道サービス施設の立地を誘導する。 7. 沿道型地区Dは、自動車交通の利便性を考慮して、自動車関連施設や店舗、住宅の複合した沿道型施設の導入を図る。 8. 商業・業務地区Aは、周辺住宅地と調和する駅前型の商業施設を配置して、利便性の高いサービスを行う。 9. 商業・業務地区Bは、広域的な商業施設を誘致して、本地区の中心としての賑わいと活気を創出する。
	地区施設の 整備の方針	本地区においては、土地区画整理事業により、道路、公園、緑地等の公共施設が整備されており、これらの整備水準の維持・管理を図っていくものとする。
	建築物等の 整備の方針	区分された各地区の特性に応じ、それぞれ次のような制限を定めて、健全な都市環境の形成を図る。 1. 住宅地区、沿道型地区については、住宅地の環境を保護するため、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。また、建築物の意匠の制限及び、かき又はさくの構造の制限により、敷地内緑化の推進、防災性の向上、魅力的な調和のとれた街並みの形成を図る。 2. 商業・業務地区については、地区の中心に相応しい健全な商業施設の誘導を図るため、建築物の用途の混在化、敷地の細分化による住環境の悪化等の防止を行うとともに、建築物等の意匠の制限を行い、適正かつ合理的に土地を利用し、良好な商業空間の形成、保持を図る。また、壁面の位置の制限を定めることにより、公開空地として歩道状空地の確保を図り、公共空間である道路と建築物の敷地前面空間が一体となった調和のとれた都市空間を実現する。

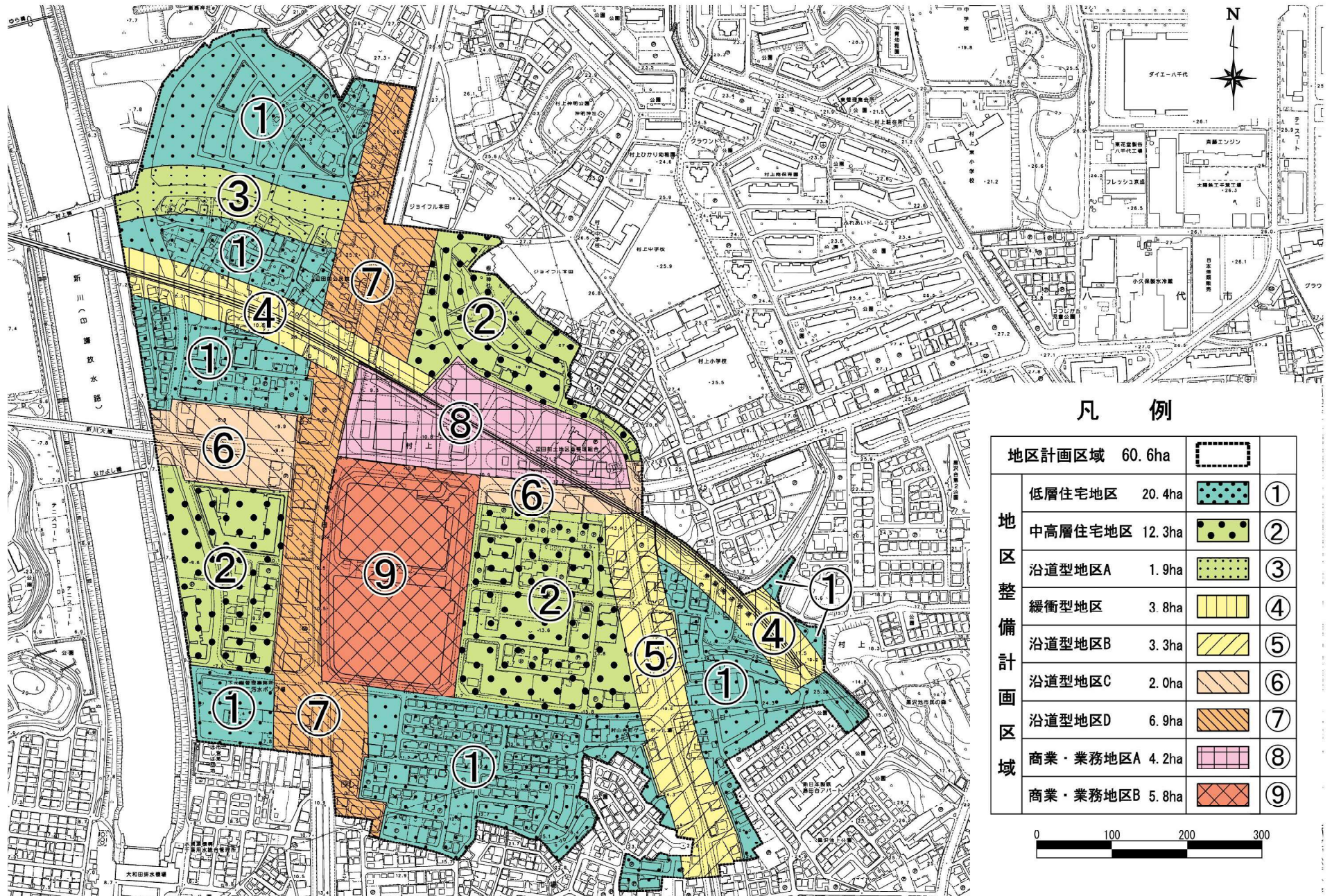
地区 の 区分	区分の名称	低 層 住宅地区	中 高 層 住宅地区	沿 道 型 地 区 A	緩 衝 型 地 区	沿 道 型 地 区 B	沿 道 型 地 区 C	沿 道 型 地 区 D	商業・業 務地区A	商業・業 務地区B
	区分の面積	約 20.4ha	約 12.3ha	約 1.9ha	約 3.8ha	約 3.3ha	約 2.0ha	約 6.9ha	約 4.2ha	約 5.8ha
地 区 										

「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：土地区画整理事業の換地処分に伴い、町名が変更されたため、地区計画の名称及び位置の表示を変更する。

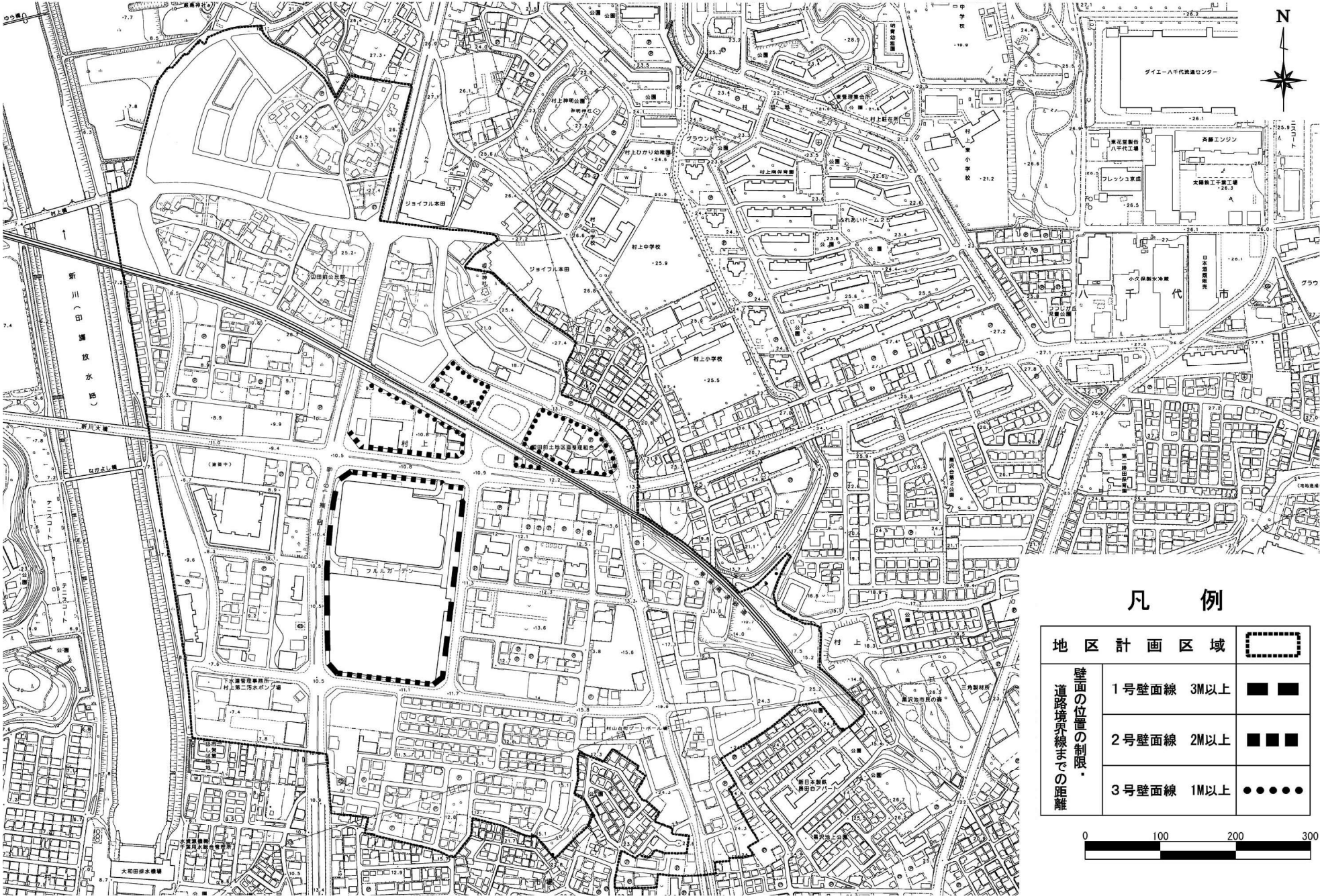
村上南地区 地区計画 計画図

(地区計画区域・地区整備計画区域・地区の区分)



村上南地区 地区計画 計画図

(壁面の位置の制限)



凡 例

地区計画区域		
壁面の位置の制限・ 道路境界線までの距離	1号壁面線 3M以上	■■■■
	2号壁面線 2M以上	■■■■■
	3号壁面線 1M以上	●●●●●



建築基準法

別表第2 用途地域等内の建築物の制限 (抜粋)

(へ)	第二種住居地域内に建築してはならない建築物	一 (と) 項第三号及び第四号並びに(り)項に掲げるもの 二 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が五十平方メートルを超えるもの 三 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの 四 自動車車庫で床面積の合計が三百平方メートルを超えるもの又は三階以上の部分にあるもの(建築物に附属するもので政令で定めるもの又は都市計画として決定されたものを除く。) 五 倉庫業を営む倉庫 六 店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が一万平方メートルを超えるもの
(と)	準住居地域内に建築してはならない建築物	一 (り) 項に掲げるもの 二 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が五十平方メートルを超えるもの(作業場の床面積の合計が百五十平方メートルを超えない自動車修理工場を除く。) 三 次に掲げる事業(特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて住居の環境を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。※)を営む工場 (一) 容量十リットル以上三十リットル以下のアセチレンガス発生器を用いる金属の工作 (一の二) 印刷用インキの製造 (二) 出力の合計が〇・七五キロワット以下の原動機を使用する塗料の吹付 (二の二) 原動機を使用する魚肉の練製品の製造 (三) 原動機を使用する二台以下の研磨機による金属の乾燥研磨(工具研磨を除く。) (四) コルク、エボナイト若しくは合成樹脂の粉碎若しくは乾燥研磨又は木材の粉碎で原動機を使用するもの (四の二) 厚さ〇・五ミリメートル以上の金属板のつち打加工(金属工芸品の製造を目的とするものを除く。)又は原動機を使用する金属のプレス(液圧プレスのうち矯正プレスを使用するものを除く。)若しくはせん断 (四の三) 印刷用平版の研磨 (四の四) 糖衣機を使用する製品の製造 (四の五) 原動機を使用するセメント製品の製造 (四の六) ワイヤフォーミングマシンを使用する金属線の加工で出力の合計が〇・七五キロワットを超える原動機を使用するもの (五) 木材の引割若しくはかんな削り、裁縫、機織、撚糸、組ひも、編物、製袋又はやすりの目立で出力の合計が〇・七五キロワットを超える原動機を使用するもの (六) 製針又は石材の引割で出力の合計が一・五キロワットを超える原動機を使用するもの (七) 出力の合計が二・五キロワットを超える原動機を使用する製粉 (八) 合成樹脂の射出成形加工 (九) 出力の合計が十キロワットを超える原動機を使用する金属の切削 (十) メッキ (十一) 原動機の出力の合計が一・五キロワットを超える空気圧縮機を使用する作業

		(十二) 原動機を使用する印刷 (十三) ベンディングマシン（ロール式のものに限る。）を使用する金属の加工 (十四) タンブラーを使用する金属の加工 (十五) ゴム練用又は合成樹脂練用のロール機（カレンダーロール機を除く。）を使用する作業 (十六) (一) から (十五) までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、住居の環境を保護する上で支障があるものとして政令で定める事業
		四 (る) 項第一号 (一) から (三) まで、(十一) 又は (十二) の物品（(ぬ) 項第四号及び (る) 項第二号において「危険物」という。）の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの 五 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場のうち客席の部分の床面積の合計が二百平方メートル以上のもの又はナイトクラブその他これに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が二百平方メートル以上のもの 六 前号に掲げるもののほか、劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブその他これに類する用途で政令で定めるもの又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が一万平方メートルを超えるもの
(り)	近隣商業地域内に建築してはならない建築物	一 (ぬ) 項に掲げるもの 二 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 三 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの
(ぬ)	商業地域内に建築してはならない建築物	一 (る) 項第一号及び第二号に掲げるもの 二 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が百五十平方メートルを超えるもの（日刊新聞の印刷所及び作業場の床面積の合計が三百平方メートルを超えない自動車修理工場を除く。） 三 次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて商業その他の業務の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場 (一) 玩具煙火の製造 (二) アセチレンガスを用いる金属の工作（アセチレンガス発生器の容量三十リットル以下のもの又は溶解アセチレンガスを用いるものを除く。） (三) 引火性溶剤を用いるドライクリーニング、ドライダイニング又は塗料の加熱乾燥若しくは焼付（赤外線を用いるものを除く。） (四) セルロイドの加熱加工又は機械のこぎりを使用する加工 (五) 絵具又は水性塗料の製造 (六) 出力の合計が〇・七五キロワットを超える原動機を使用する塗料の吹付 (七) 亜硫酸ガスを用いる物品の漂白 (八) 骨炭その他動物質炭の製造 (八の二) せつけんの製造 (八の三) 魚粉、フェザーミール、肉骨粉、肉粉若しくは血粉又はこれらを原料とする飼料の製造 (八の四) 手すき紙の製造 (九) 羽又は毛の洗浄、染色又は漂白 (十) ぼろ、くず綿、くず紙、くず糸、くず毛その他これらに類するものの消毒、選別、洗浄又は漂白

- | | |
|--|--|
| | <p>(十一) 製綿、古綿の再製、起毛、せん毛、反毛又はフェルトの製造で原動機を使用するもの</p> <p>(十二) 骨、角、牙、ひづめ若しくは貝殻の引割若しくは乾燥研磨又は三台以上の研磨機による金属の乾燥研磨で原動機を使用するもの</p> <p>(十三) 鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの</p> <p>(十三の二) レディーミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が二・五キロワットを超える原動機を使用するもの</p> <p>(十四) 墨、懐炉灰又はれん炭の製造</p> <p>(十五) 活字若しくは金属工芸品の鑄造又は金属の溶融で容量の合計が五十リットルを超えないるつぼ又は窯を使用するもの（印刷所における活字の鑄造を除く。）</p> <p>(十六) 瓦、れんが、土器、陶磁器、人造砥石、るつぼ又はほうろう鉄器の製造</p> <p>(十七) ガラスの製造又は砂吹</p> <p>(十七の二) 金属の溶射又は砂吹</p> <p>(十七の三) 鉄板の波付加工</p> <p>(十七の四) ドラム缶の洗浄又は再生</p> <p>(十八) スプリングハンマーを使用する金属の鍛造</p> <p>(十九) 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が四キロワット以下の原動機を使用するもの</p> <p>(二十) (一) から (十九) までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、商業その他の業務の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業</p> <p>四 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの</p> |
|--|--|

※建築基準法施行令

(準住居地域内で営むことができる特殊の方法による事業)

第130条の8の3 法別表第2(と)項第3号(法第87条第2項又は第3項において法第48条第7項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める特殊の方法による事業は、同号(11)に掲げる事業のうち、国土交通大臣が防音上有効な構造と認めて指定する空気圧縮機で原動機の出力の合計が7.5 kW以下のものを使用する事業とする。

第2号様式

計 画 概 要 書

都市計画の種類	地区計画
名 称	村上南地区地区計画（商業・業務地区 A）
位 置	別添「位置図」のとおり
区 域	八千代市村上南 1 丁目 10・1 他 116 筆
面 積	約 60.6ha（約 4.2ha）
提案する都市計画の内容	地区整備計画の建築物等に関する事項、建築物の用途の制限 商業・業務地区 A（6）を「建築基準法別表第 2（ハ）項第 2 号及び （ト）項第 3 号に掲げる事業を営む工場（商業・業務地区 A における 自動車修理工場を除く）」とする。

備考 「名称」には、都市計画事業名、路線名等のある場合に記載してください。

「区域」には、提案しようとする区域の地番を記載してください。

「提案する都市計画の内容」には、都市計画の種類ごとに定めなければならない事項について具体的に記載してください。

提 案 理 由	別添の通り。
---------	--------

備考 「提案理由」には、提案された都市計画の地域のまちづくりに対する必要性、位置・規模・区域・構造等の妥当性などについて具体的に記載してください。

提案理由

■地域のまちづくりに対する必要性

八千代市は、2050 年二酸化炭素排出量実質ゼロを目指すゼロカーボンシティを宣言し、現在及び将来の市民が健全で良好な環境の恵みを受けられ、その環境が将来にわたって維持されるよう、環境保全に関する総合的かつ長期的な施策・事業を示す計画として第 3 次環境保全計画を策定しております。

そのような宣言や計画があるなか、東葉高速鉄道村上駅周辺は、人口が年々増加しており大規模商業施設が存在することにより人が集まりやすく、国道 16 号と都市計画道路 3・4・1 号新木戸上高野原線に面していることから車の交通量も多い地区であるため、良好な環境を維持するためには何らかの対策が必要だと思われます。

村上南地区がゼロカーボンを達成するためには、EV 自動車を増販し EV 自動車比率を上げていくことと、全ての自動車が EV に置き換わるまでの期間において化石燃料を使用する自動車を確実に整備し二酸化炭素排出量を低減していくことが必要不可欠であると考えます。将来に亘り良好な環境を維持していくためには、村上南地区の自動車を 1 台でも多く確実に整備することができる作業場の床面積が 300 m²程度の自動車整備工場が必要です。

■位置・規模・区域・構造等の妥当性

村上駅に近く、国道 16 号線と都市計画道路 3・4・1 号新木戸上高野原線に面し、人、車も多いことから、事業者より作業場の床面積が 300 m²程度の自動車整備工場を併設した自動車販売店の出店希望を頂きましたが、現状では、原動機を使用する工場の建設が第二種住居地域レベルに規制され、騒音・振動等については八千代市公害防止条例において用途地域に基づき規制されている状況です。

しかしながら、作業場の床面積が 300 m²程度の自動車整備工場から発する騒音・振動は建築手法により八千代市公害防止条例に基づく規制をクリアできるため、地区計画の制限内容を見直すことによる住環境への影響は少ないと思われます。

なお、提案の区域は「商業・業務地区 A」とし、大規模商業施設と建設中の共同住宅がある「商業・業務地区 B」については、現状の土地利用を保全するため提案の対象外とします。

(3) まちづくりの方針

①土地利用

◆東葉高速線沿線の活性化

- ・八千代緑が丘駅・東葉勝田台駅周辺は、都市拠点（広域）として、隣接自治体を含む広域からの利用者に配慮した土地利用を図ります。
- ・八千代中央駅や村上駅周辺については、地域の実情に応じ、交通結節点としての機能を強化するとともに、地域の生活を支える商業地として、地区計画等により駅ごとに個性を活かした商業・業務地の形成とその活性化を図ります。



八千代緑が丘駅前

◆東葉高速線沿線の良好な住環境の誘導・保全

- ・東葉高速線沿線の地区については、土地区画整理事業を中心とした市街地の整備が行われてきましたが、市街地の形成から年数が経過し、一部で状況の変化等がみられます。このため、適時、土地利用の転換や建築物の動向、地域のニーズ等を踏まえた点検を行い、必要に応じ地域地区の見直しや地区計画等により、良好な住環境の誘導・保全を図ります。
- ・村上団地については、U R都市機構との協定等に基づき、U R都市機構や関係機関と連携しながら、適切な団地の活性化に向けた再生を促進します。

◆西八千代南部地区の市街化区域への編入推進

- ・西八千代南部地区については、市街化調整区域であるものの八千代緑が丘駅に近接し主要地方道が通過するなど、交通アクセスに恵まれた条件や、周囲が市街化区域となっていることから、現に市街化が進行しつつあります。市街地としてふさわしい良好な市街地環境の整備・保全を図るため、地区計画等を活用し、都市計画道路及び下水道の整備、区画道路の改善等を図り、市街化区域への編入を進めます。

◆工業団地の機能向上

- ・八千代、上高野、吉橋の3つの既存工業団地は、県内の内陸工業団地として早くから開発された歴史のある工業団地ですが、東葉高速線周辺の開発に伴い、各工業団地に隣接又は混在するような形で住宅が多く建設されてきました。今後は、人口が減少に転じることや、住宅と工場の混在は、操業環境への制限などが懸念されることから、用途地域の見直しや地区計画等により、工場から住宅等への土地利用転換を抑制し、工業拠点として安定した操業環境の維持・保全を図ります。
- ・国道296号バイパス（都市計画道路3・2・17号八千代中央線）の整備により、将来的に各工業団地の操業環境の向上が見込まれるため、現在の立地環境を保全するとともに、新たな企業の誘導及び既存企業の活性化に取り組みます。

都市計画提案評価票

令和6年8月19日

都市計画の種類：地区計画

提案者：●● ●●

位置：八千代市村上南の一部

受理日：令和6年3月29日

名称：村上南地区地区計画

評価：別紙「提案内容と一部変更内容の比較」のとおり、提案に係る都市計画の素案の内容を一部変更の上、下記のとおり評価する。

記

番号	項目	適・否	評価
1	提案された都市計画が「提案の要件」を満たしていること。	適	満たしている（事務局で確認）
2	「提出書類」に不備が無いこと。	適	不備なし（事務局で確認）
3	提案された都市計画が、都市機能の向上や生活環境の保全等に寄与する計画であること。	適	村上南の商業・業務地区では、商業施設撤退後にマンションが建設または予定されている。商業施設出店の可能性を広げることで、商業・業務地区にふさわしい街並みの維持が期待できる。
4	都市計画区域の整備、開発及び保全の方針と整合が図られていること。	適	「八千代都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に整合している。
5	八千代市都市マスタープランと整合が図られていること。	適	「八千代市都市マスタープラン」に整合している。
6	千葉県及び八千代市が策定した都市計画に係る方針・運用基準等に適合していること。	適	「村上南地区地区計画」及び「村上南地区地区計画運用基準」に適合している。
7	提案された都市計画の内容が、実現性、現実性を有していること。	適	地区計画で定めた建築物の用途の制限を一部解除する提案であり、法令上の問題がないため、実現性、現実性を有している。
8	都市計画提案を行おうとする区域の土地所有者等のみならず、周辺住民等に対し説明を行い、理解が得られている計画であること。	適	土地所有者への個別訪問実施。周辺住民へのポスティングによる2回のチラシ配付及び5回の説明会を実施している。説明会等の報告内容から周辺住民の理解が得られた計画であると判断する。
9	周辺環境への影響について、十分な配慮がなされた計画であること。	適	騒音、振動の規制基準は「八千代市公害防止条例施行規則」で用途地域ごとに定めており、地区計画変更により、基準値が変わることはない。現行の規制よりも床面積の広い自動車修理工場が建築されても周辺環境への影響は少ないと判断する。本提案による自動車修理工場は、防音壁を用いた箱型とし、コンプレッサー・インパクトレンチなどの機械・工具類は静音タイプを使用することから、十分な配慮がなされた計画であると判断する。

別紙

提案内容と一部変更内容の比較

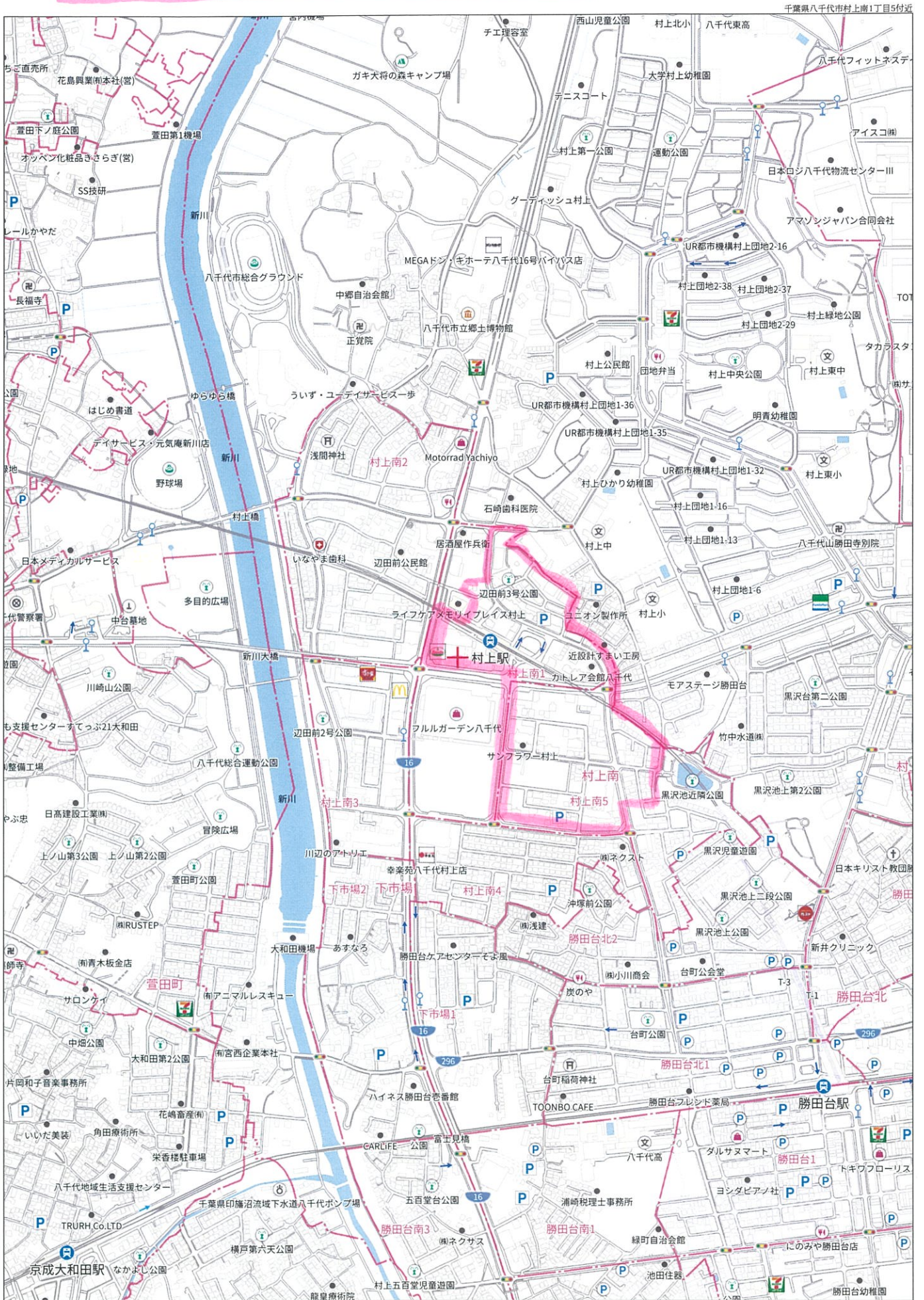
提案に基づく都市計画:「村上南地区 地区計画」の「商業・業務地区 A」における建築物の用途の制限を緩和する

提案内容	一部変更内容
1 実現したいこと 300 m²程度の整備工場を併設した自動車販売店の出店。 2 変更する建築物の用途の制限 商業・業務地区A(6)を「建築基準法別表第2(へ)項第2号※1及び(と)項第3号※2に掲げる事業を営む工場(商業・業務地区Aにおける自動車修理工場を除く)」とする。 3 提案理由(要旨) 村上駅周辺は、年々人口増加している上、大規模商業施設が存在することにより人が集まりやすい。また、国道 16 号と都市計画道路3・4・1号に面しており車の交通量が多いことから良好な環境を維持するための対策が必要である。 対策として、EV 自動車増販、化石燃料を使用する自動車の確実な整備をするため、300 m²程度の整備工場を併設した自動車販売店を出店する。 4 変更後の制限 ・自動車修理工場は、近隣商業地域の面積制限に緩和されるため、300 m²以下となる。 ・使用する機械や作業内容の制限が近隣商業地域の制限に緩和される。	1 実現したいこと 商業施設出店の可能性を広げる。 2 変更する建築物の用途の制限 商業・業務地区A(6)を「建築基準法別表第2(へ)項第2号※1(商業・業務地区Aにおける店舗に併設される工場を除く)及び(と)項第3号※2に掲げる事業を営む工場」とする。 3 提案内容を一部変更する理由 地区計画の土地利用の方針から商業施設の配置が望ましい地区であるが、商業施設撤退後にマンションが建設されるという現状がある。 そのため、店舗に併設される工場に限定して、面積制限を緩和することにより、商業施設出店の可能性を広げる。 また、周辺住居の環境を害するおそれがないよう引き続き準住居地域同様の制限を続ける必要があることから「(と)項第3号」の制限は解除しない。※3 4 変更後の制限 ・店舗に併設される工場は、近隣商業地域の面積制限に緩和される。 ▶自動車修理工場:300 m²以下 ▶日刊新聞の印刷所:制限なし ▶上記以外:150 m²以下

※1 原動機を使用する工場で作業場の床面積が 50 m²を超えるものを建築してはならない

※2 住居の環境を害するおそれがある機械の使用や作業内容を制限している(準住居地域の制限)

※3 提案に付随する自動車修理工場は、政令に定める製品を使うことが確認できており、制限解除をしなくても出店可能



【八千代市村上南地区にお住いの皆様へ】条例変更手続きのご説明

日頃より弊社Honda Cars千葉の事業に対しご理解、ご協力を賜り誠にありがとうございます。

この度上記手続きを進めるにあたり八千代市役所から当該区域の周辺地域の皆様にも周知するようご指導頂きましたのでご案内させていただきます。

早速ではございますが弊社Honda Cars千葉は、八千代市村上南1丁目（ラウンドワン跡地）に出店を計画しております。しかしながら村上南1丁目の当該区域は、八千代市都市計画 村上南地区 地区計画により、自動車整備工場は50平米までに制限されております。弊社としましては現在の地区計画を変更し本来の近隣商業用途地区の制限である整備工場300平米にしたいと、八千代市都市計画提案制度に基づき手続きを進めております。（制限解除とはなりますが新店舗建設の折には工場の出入口を最小化し箱型とすることで騒音対策を図り変更前の騒音基準をクリアするよう対応致します。）

弊社が出店できましたら、地域貢献の為、店舗には、災害時に活用できる大型発電機を設置、停電時でも電力確保できますので皆様の滞在施設として店舗スペースを開放します。救急救命時に使用するAEDやHondaユーザー様に限らず他メーカーユーザー様でも利用できるEV用充電器の設置を計画しており、安全や利便性向上に貢献できる店舗づくりを推進してまいります。同時に『こども110番の家』の登録や授乳室も設置し、子育て支援についても貢献していく所存です。交通安全活動（ドライバースクールの開催、交通安全教育活動等）にも注力していきたいと思っております。

村上南地区の条例を変更でき出店が現実のものとなった際には、地域の皆様へ貢献できる事業運営を行って参りますので、条例変更にご理解いただけましたら幸いです。

皆様から多くのご意見いただけます様QRコードを作成致しました。
10月末日まで皆様からのご意見等お待ちしております。



お問合せ先 株式会社ホンダカーズ千葉
043-214-5011 宗重・相葉



子育て支援について



新店舗にはおむつ替え台と授乳室を完備する予定です
企業の登録が開始された際には即時登録し子育て支援に協力します

地域貢献の一環としてホンダカーズ千葉全店舗が登録しています
子どもたちを地域全体で守るため新店舗でも登録し八千代市に貢献していきます

もしもの停電で電車が止まっても...



停電時でも電力確保できますので、一時 滞在施設として活用してください

令和 6 年 1 月吉日

八千代市村上南地区にお住いの皆様へ

～ 説明会開催のお知らせ～

下記日時に於いてラウンドワン跡地についての説明会を開催します。

ご質問、ご意見等ございましたら承りますので、ご参加のほどよろしくお願い致します。

- ①令和 6 年 2 月 19 日（月）1 回目 14:00～2 回目 20:00～ 八千代市市民会館 第 3 会議室
②令和 6 年 2 月 24 日（土）1 回目 11:00～2 回目 15:00～3 回目 19:00～ ” 第 4 会議室

【お問い合わせ先】※下記メールアドレスまでお問い合わせください

受付アドレス：munesige.vcb00@honda-auto.ne.jp

株式会社ホンダカーズ千葉 担当 宗重（むねしげ）/ 相葉（あいば） 代表 TEL 043-265-0005

ラウンドワン跡地についてのご説明とご理解のお願い

地権者一同

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、ラウンドワン跡地についてのご説明と再度ご理解のお願いについてご案内させていただきます。

八千代市村上南 1 丁目（ラウンドワン跡地）の土地については、ラウンドワンの撤退により現状の通り更地の状態になることとなりました。

そこで、ラウンドワン跡地の半分を所有する数名の地権者でテナントを誘致するべく動いた結果、株式会社ホンダカーズ千葉殿より出店要望があり、その事業内容や計画を聴取したところ地権者の意向と合致したことからホンダカーズ千葉殿の出店計画を進めていく事に決定いたしました。

当該地は用途地域が近隣商業地域となっており、自動車販売店および作業場の床面積の合計が 300 m²を超えない自動車修理工場を建築することが可能です。しかしながら村上南地区は地区計画により、原動機を使用する工場の建設は 50 m²以下に制限されている状況です。50 m²では十分なピット数を設けられないため、「都市計画提案制度」の活用により近隣商業地域で可能な 300 m²まで建築出来るように地区計画を変更するため、市に対する提案に向け準備している所です。

なお本手続きとは別に、直近の土地利用として、現在の土地利用規制で建築可能な整備工場を伴わない中古車販売店を株式会社ホンダカーズ千葉殿が新設し営業することとなっております。

近隣住民皆様のご理解を頂戴出来れば幸いです。

敬具

騒音防止について

拝啓、時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、皆様におかれましては、自動車整備工場から発せられる騒音がどれくらいのものになるのかということが関心事項になっていると思いますので、騒音防止についてご説明させていただきます。

はじめに、当該エリアは近隣商業地区にあたり、八千代市公害防止条例で規定する騒音の規制基準は、第3種区域の 60 デシベルとなります。しかしながら 50 メートル以内に保育園があるため、区域における規制基準は 5 デシベルを減じた値となりますので、店舗の営業時間（9:30 から 18:30）における騒音レベルの基準は 55 dB ということになります。（図.a）

なおこの基準は、工場の作業場の床面積が 50 m²であっても 300 m²であっても変わることはありません。

この基準をクリアするため、整備工場は全面開放型とはせず、入口を一カ所とした箱型タイプの建設を予定しています。入口にはクイックセーバーシャッターを採用し、外壁を防音壁にすることで騒音を極力抑える構造とします。（図.b）

インパクトレンチを使用した場合の騒音は、おおよそ 70 デシベルとなりますが、上記構造とすることにより、20 デシベルほど抑制出来る予定です。

なお、洗濯機やトイレの水を流す時の騒音が 60 デシベルと言われているので、それ以下にすることが可能だと考えております。

また、周辺の渋滞を懸念されている方もいらっしゃるかと思われませんが、自動車販売店は百貨店などの商業施設とは異なり不特定多数の来場があるということは無いため、周辺に渋滞を引き起こす原因となることは有りません。

騒音等によるご迷惑をお掛けすることの無いよう設計の段階から努めて参りますので、近隣商業地域と同等への緩和に対し、ご理解頂けますようお願い申し上げます。

敬具

区域の区分	昼間 8:00～19:00	朝夕 6:00～8:00 19:00～22:00	夜間 22:00～6:00
第1種区域	45 dB	40 dB	40 dB
第2種区域	50 dB	45 dB	40 dB
第3種区域	60 dB	55 dB	50 dB
第4種区域	70 dB	65 dB	60 dB
その他の区域	60 dB	55 dB	50 dB

図.a ※近隣商業地区は騒音第3種区域になります。

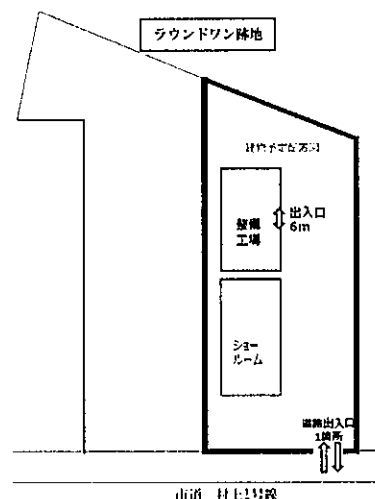


図.b ※ラウンドワン跡地の半分を使用します。

①八千代市公害防止条例に基づく騒音及び振動の規制基準（抜粋）

店舗の営業時間は、午前 9 時半から午後 6 時半を予定。

騒音

単位：デシベル（dB）

	第 1 種区域	第 2 種区域	第 3 種区域	第 4 種区域	その他の区域
昼間（午前 8 時から午後 7 時まで）	45	50	60	70	60
朝夕（午前 6 時から 8 時まで及び午後 7 時から 10 時まで）	40	45	55	65	55
夜間（午後 10 時から翌日の午前 6 時まで）	40	40	50	60	50

※対象地は、用途地域が近隣商業地域のため、第 3 種区域。

振動

単位：デシベル（dB）

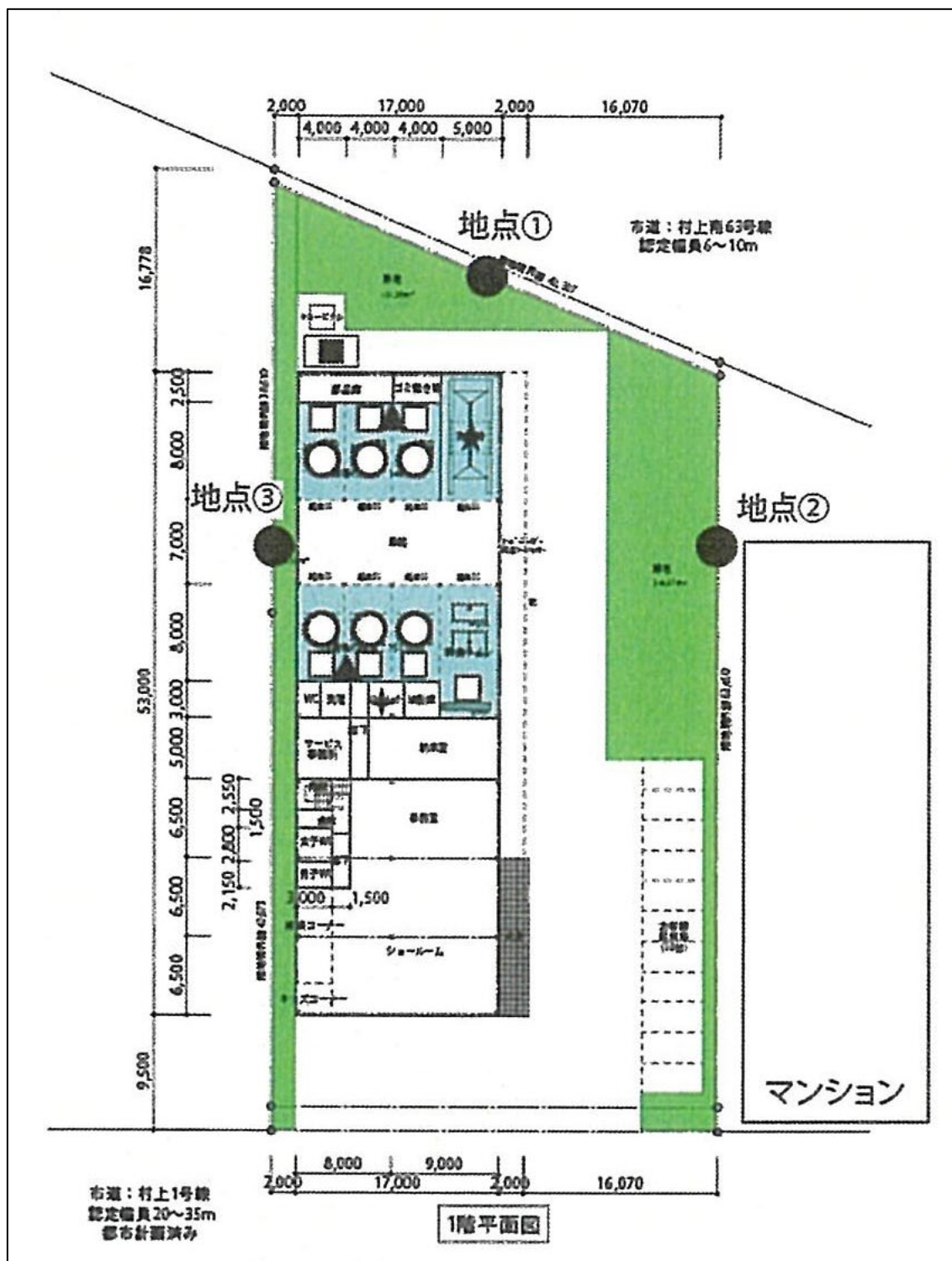
	第 1 種区域	第 2 種区域	その他の区域
昼間（午前 8 時から午後 7 時まで）	60	65	60
夜間（午後 7 時から翌日の午前 8 時まで）	55	60	55

※対象地は、用途地域が近隣商業地域のため、第 2 種区域。

※対象地の敷地の周囲 50m 以内に保育所があるため、騒音・振動ともに、表に掲げる値から 5dB を減じた値となる。

②騒音及び振動予測値

測定地点図



騒音予測値

単位：デシベル（dB）

	予測値	規制基準
地点①	53.2	55
地点②	41.1	
地点③	38.4	

振動予測値

単位：デシベル（dB）

	予測値	規制基準
地点①	26.5	60
地点②	24.1	
地点③	31.5	

騒音・振動ともに、規制基準を下回る予測。

村上南地区 地区計画 計画書 新旧対照

新

	地区の区分	区分の名称	低層住宅地区	中高層住宅地区	沿道型地区A	緩衝型地区	沿道型地区B	沿道型地区C	沿道型地区D	商業・業務地区A	商業・業務地区B		
		区分の面積	約20.4ha	約12.3ha	約1.9ha	約3.8ha	約3.3ha	約2.0ha	約6.9ha	約4.2ha	約5.8ha		
地区整備計画するもの	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、市長が必要と認めるものについてはこの限りではない。 (1) ワンルーム形式の住戸（専用面積25㎡以下の住戸）の専用面積の合計が全体専用面積の3分の2を超えるもの			次に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、市長が必要と認めるものについてはこの限りではない。 (1) ワンルーム形式の住戸（専用面積25㎡以下の住戸）の専用面積の合計が全体専用面積の3分の2を超えるもの (2) 自動車教習所 (3) 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。） (4) 工場（建築基準法施行令130条の6で定めるもの及びガソリンスタンド、並びにこれらに類する施設に附属する施設を除く。） (5) ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの			次に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、市長が必要と認めるものについてはこの限りではない。 (1) ワンルーム形式の住戸（専用面積25㎡以下の住戸）の専用面積の合計が全体専用面積の3分の2を超えるもの (2) 自動車教習所 (3) 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。） (4) 自動車教習所 (5) 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。） (6) 建築基準法別表第2（一）項第2号（商業・業務地区Aにおける店舗に併設される工場を除く）及び（と）項第3号に掲げる事業を営む工場 (7) 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 (8) ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの				
		建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	200㎡	165㎡			200㎡			2,000㎡		
			ただし、市長が公共公益上やむを得ないと認めたものはこの限りではない。										
		建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁、又はこれに代わる柱の面から、道路及び駅前広場の境界線までの距離は、次に掲げる数値以上とする。 ただし、ペDESTリアンデッキ及びベDESTリアンデッキに接する部分、又は地盤面下の建築物、建築物の管理上最小限必要な付帯施設、及び市長が公益上必要と認めた部分について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3m。 (2) 2号壁面線においては、道路境界線から2m。 (3) 3号壁面線においては、道路境界線及び交通広場境界線から1m。 ※ただし、壁面後退相当部分について、道路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。										
		建築物等の形態又は意匠の制限	(1) 建築物の屋根、外壁、又はこれに代わる柱は、原色又は蛍光色を避け、都市景観に配慮したデザインとしなければならない。 (2) 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、市長が公共公益上必要であり、景観上も支障ないと認めたものについてはこの限りではない。										
	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はない。											

「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」計画図表示のとおり」

理由：八千代市都市計画提案制度に基づき提案により、地区計画の建築物の用途の制限を変更する。

旧

地区の区分	区分の名称	低層住宅地区	中高層住宅地区	沿道型地区A	緩衝型地区	沿道型地区B	沿道型地区C	沿道型地区D	商業・業務地区A	商業・業務地区B	
	区分の面積	約20.4ha	約12.3ha	約1.9ha	約3.8ha	約3.3ha	約2.0ha	約6.9ha	約4.2ha	約5.8ha	
地区整備計画するもの	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、市長が必要と認めるものについてはこの限りではない。 (1) ワンルーム形式の住戸（専用面積25㎡以下の住戸）の専用面積の合計が全体専用面積の3分の2を超えるものの			次に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、市長が必要と認めるものについてはこの限りではない。 (1) ワンルーム形式の住戸（専用面積25㎡以下の住戸）の専用面積の合計が全体専用面積の3分の2を超えるもの (2) 自動車教習所 (3) 畜舎（犬、猫等の小動物の畜舎で床面積の合計が15㎡以下のものは除く。） (4) 工場（建築基準法施行令130条の6で定めるもの及びガソリンスタンド、並びにこれらに類する施設に附属する施設を除く。） (5) ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの			次に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、市長が必要と認めるものについてはこの限りではない。 (1) ワンルーム形式の住戸（専用面積25㎡以下の住戸）の専用面積の合計が全体専用面積の3分の2を超えるもの (2) 自動車教習所 (3) 畜舎（犬、猫等の小動物の畜舎で床面積の合計が15㎡以下のものは除く。） (4) 自動車教習所 (5) 畜舎（犬、猫等の小動物の畜舎で床面積の合計が15㎡以下のものは除く。） (6) 建築基準法別表第2（～）項第2号及び（～）項第3号に掲げる事業を営む工場 (7) 建築基準法別表第2（～）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 (8) ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの			
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	200㎡	165㎡			200㎡			2,000㎡	
		ただし、市長が公共公益上やむを得ないと認めたものはこの限りではない。									
	建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁、又はこれに代わる柱の面から、道路及び駅前広場の境界線までの距離は、次に掲げる数値以上とする。 ただし、ペデストリアンデッキ及びペデストリアンデッキに接する部分、又は地盤面下の建築物、建築物の管理上最小限必要な付帯施設、及び市長が公益上必要と認めた部分について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3m。 (2) 2号壁面線においては、道路境界線から2m。 (3) 3号壁面線においては、道路境界線及び交通広場境界線から1m。 ※ただし、壁面後退相当部分について、道路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。									
	建築物等の形態又は意匠の制限	(1) 建築物の屋根、外壁、又はこれに代わる柱は、原色又は蛍光色を避け、都市景観に配慮したデザインとしなければならない。 (2) 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、市長が公共公益上必要であり、景観上も支障ないと認めたものについてはこの限りではない。									
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はない。										

「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」計画図表示のとおり」

理由：土地地区画整理事業の換地処分に伴い、町名が変更されたため、地区計画の名称及び位置の表示を変更する。