

令和7年度第1回八千代市都市計画審議会 議案一覧表

議案第1号

八千代都市計画地区計画の変更について（村上南地区）（付議）

議案第2号

八千代都市計画地区計画の変更について（緑が丘西複合業務A地区）（付議）

議案第3号

八千代都市計画地区計画の変更について（緑が丘西第1地区）（付議）

議案第4号

八千代都市計画地区計画の変更について（緑が丘西第2地区）（付議）

議案第5号

八千代都市計画地区計画の変更について（緑が丘西第3地区）（付議）

議案第6号

八千代都市計画地区計画の変更について（緑が丘西第4地区）（付議）

議案第7号

八千代都市計画地区計画の変更について（緑が丘西複合業務B地区）（付議）

議案第8号

八千代都市計画地区計画の変更について（八千代緑が丘駅周辺地区）（付議）

令和7年度第1回 八千代市都市計画審議会 次第

日時：令和7年7月28日（月）午後2時から

場所：市役所別館第1・第2会議室

- 1 開 会
- 2 部長挨拶
- 3 出席委員の紹介
- 4 議事録署名人の指名
- 5 議 事

議案第1号

八千代都市計画地区計画の変更について（村上南地区）（付議）

議案第2号

八千代都市計画地区計画の変更について（緑が丘西複合業務A地区）（付議）

議案第3号

八千代都市計画地区計画の変更について（緑が丘西第1地区）（付議）

議案第4号

八千代都市計画地区計画の変更について（緑が丘西第2地区）（付議）

議案第5号

八千代都市計画地区計画の変更について（緑が丘西第3地区）（付議）

議案第6号

八千代都市計画地区計画の変更について（緑が丘西第4地区）（付議）

議案第7号

八千代都市計画地区計画の変更について（緑が丘西複合業務B地区）（付議）

議案第8号

八千代都市計画地区計画の変更について（八千代緑が丘駅周辺地区）（付議）

- 6 その他
- 7 閉 会

八千代市都市計画審議会委員名簿

学 識 経 験 者 令和7年4月1日現在

氏 名	職 名
佐々木 俊一	商 工 部 門 八千代商工会議所 副会頭
櫻井 良夫	農 業 部 門 八千代市農業協同組合 専務理事
北原 理雄	都 市 計 画 部 門 千葉大学 名誉教授
綱島 照雄	社 会 福 祉 部 門 八千代市社会福祉協議会 会長
福田 敦	交 通 部 門 日本大学理工学部 特任教授
下橋 祐次	建 築 部 門 千葉県建築士会 八千代支部 常任理事
小林 奈津代	環 境 部 門 やちよ自然エネルギー市民協議会 (千葉県地球温暖化防止活動推進員)
木田 敏克	不 動 産 部 門 一般社団法人 千葉県宅地建物取引業協会 東葉支部 流通委員長

市 議 会 議 員

飯川 英樹	市 議 会 議 員
たつ辰 己百恵	市 議 会 議 員
飛知和 真理子	市 議 会 議 員

関係行政機関又は千葉県の職員

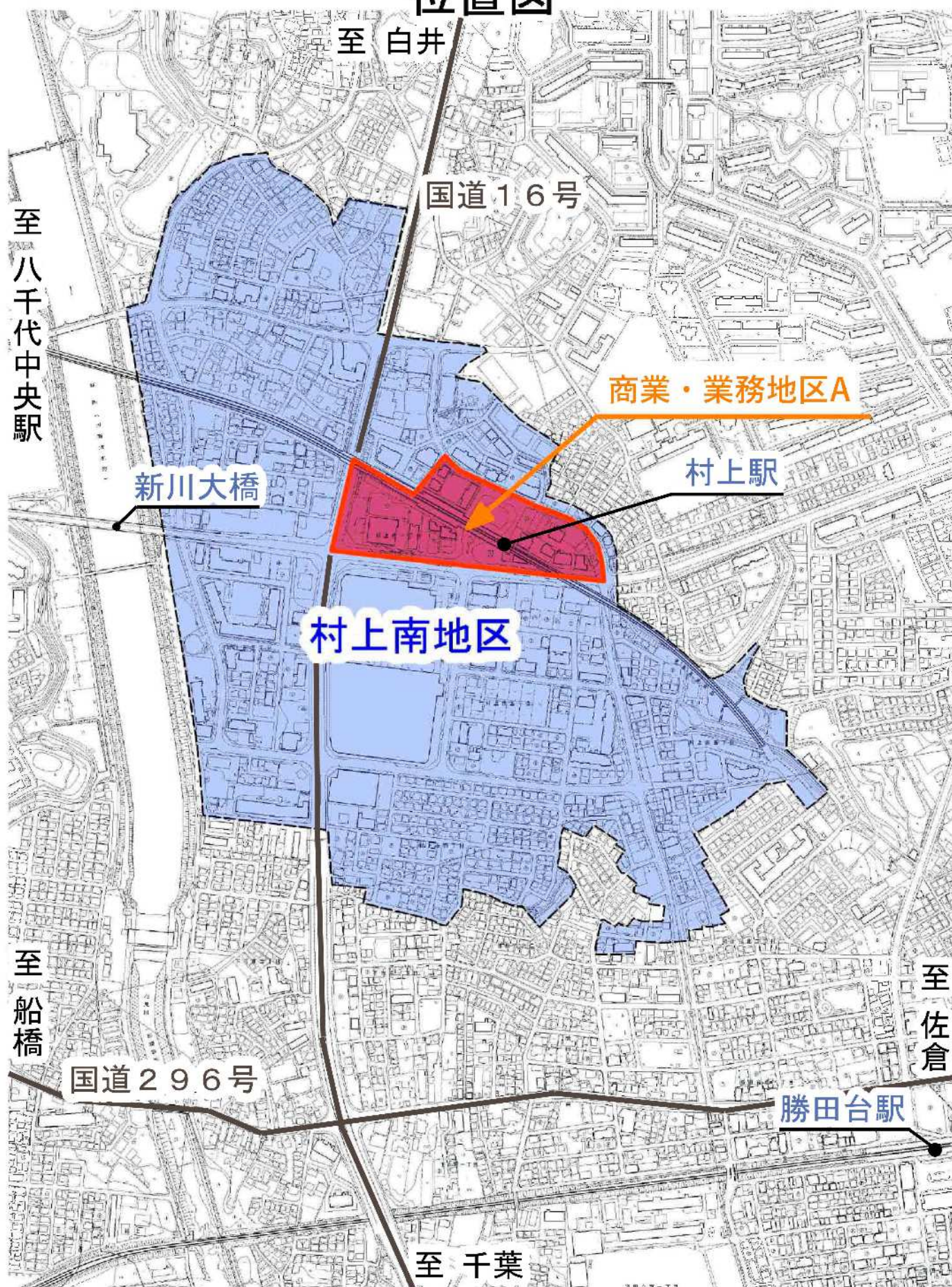
やま 田 幹 司	八 千 代 警 察 署 長
うえ の 野 兼 通	千 葉 土 木 事 務 所 長

市 民

の 野 見 山 通 済	市 民 公 募
むら 村 石 有 華	市 民 公 募

任期：（令和5年10月1日から）令和7年9月30日

位置図



八千代都市計画地区計画の変更（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，村上南四丁目及び村上南五丁目並びに村上，勝田台北二丁目16番及び17番の各一部
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「中高層住宅地区」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号沿道には「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。

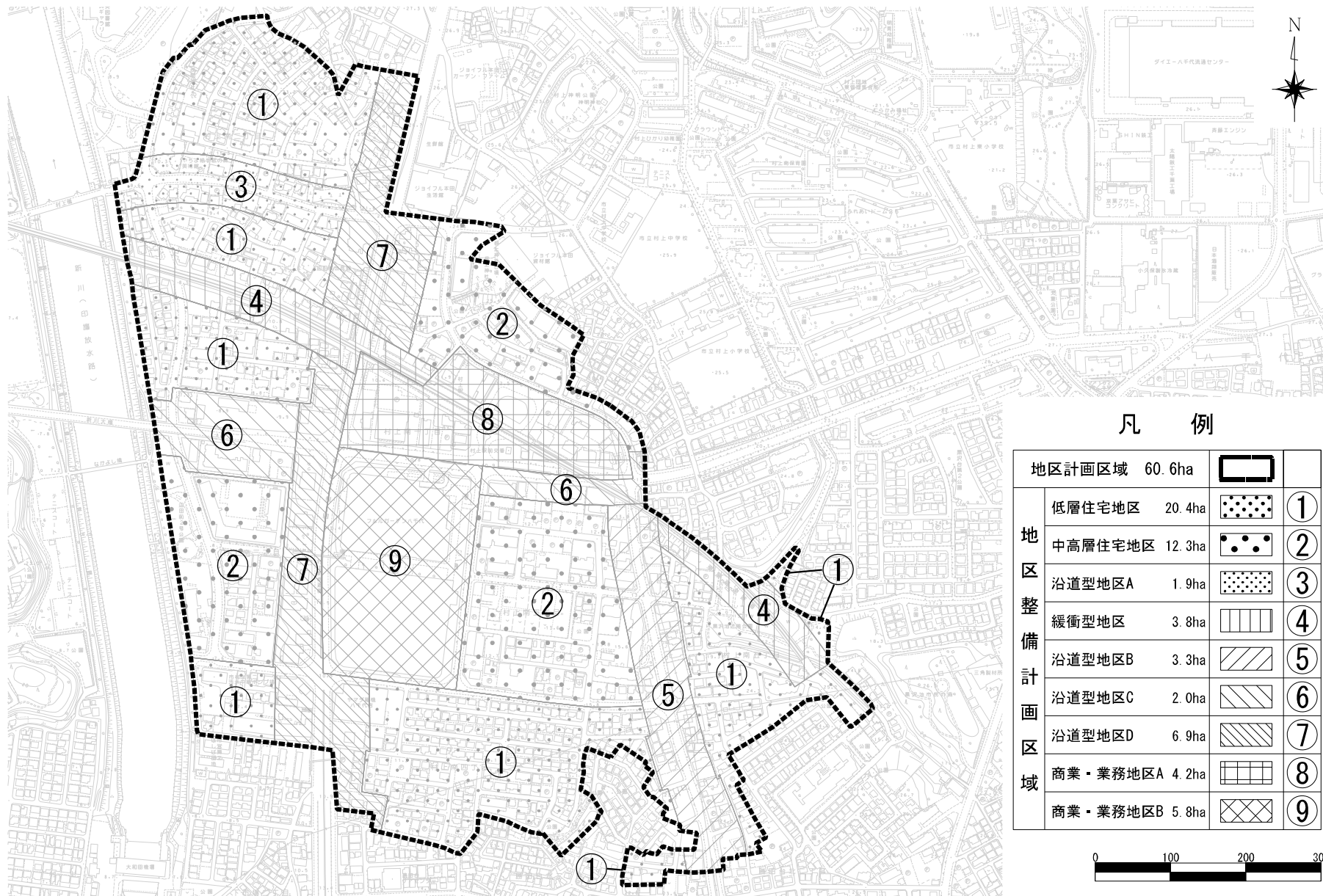
地区 の 区分	区分の名称	低 層 住宅地区	中高層 住宅地区	沿道型 地区 A	緩衝型 地 区	沿道型 地区 B	沿道型 地区 C	沿 道 型 地 区 D	商業・業 務地区A	商業・業 務地区B			
	区分の面積	約20.4ha	約12.3ha	約1.9ha	約3.8ha	約3.3ha	約2.0ha	約6.9ha	約4.2ha	約5.8ha			
地 区 整 備 計 画	建 築 物 の 用 途 の 制 限	次に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、市長が必要と認めるものについてはこの限りではない。 (1)ワンルーム形式の住戸（専用面積25㎡以下の住戸）の専用面積の合計が全体専用面積の3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。）			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)住宅（兼用住宅を含む）又は共同住宅・連続住宅で、2階建て以下のもの（商業・業務地区Aを除く） (2)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 (3)倉庫業（貨物運送業を含む）を営む倉庫（配送用施設を含む） (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（ハ）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（ト）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（ト）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。											
	かき又ははさくの構造の制限	かき又ははさくの構造は、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」計画区表示のとおり」

理由:商業施設出店の可能性を広げ、商業・業務地区Aにふさわしい街並みを維持するため、地区計画の建築物の用途の制限を変更する。

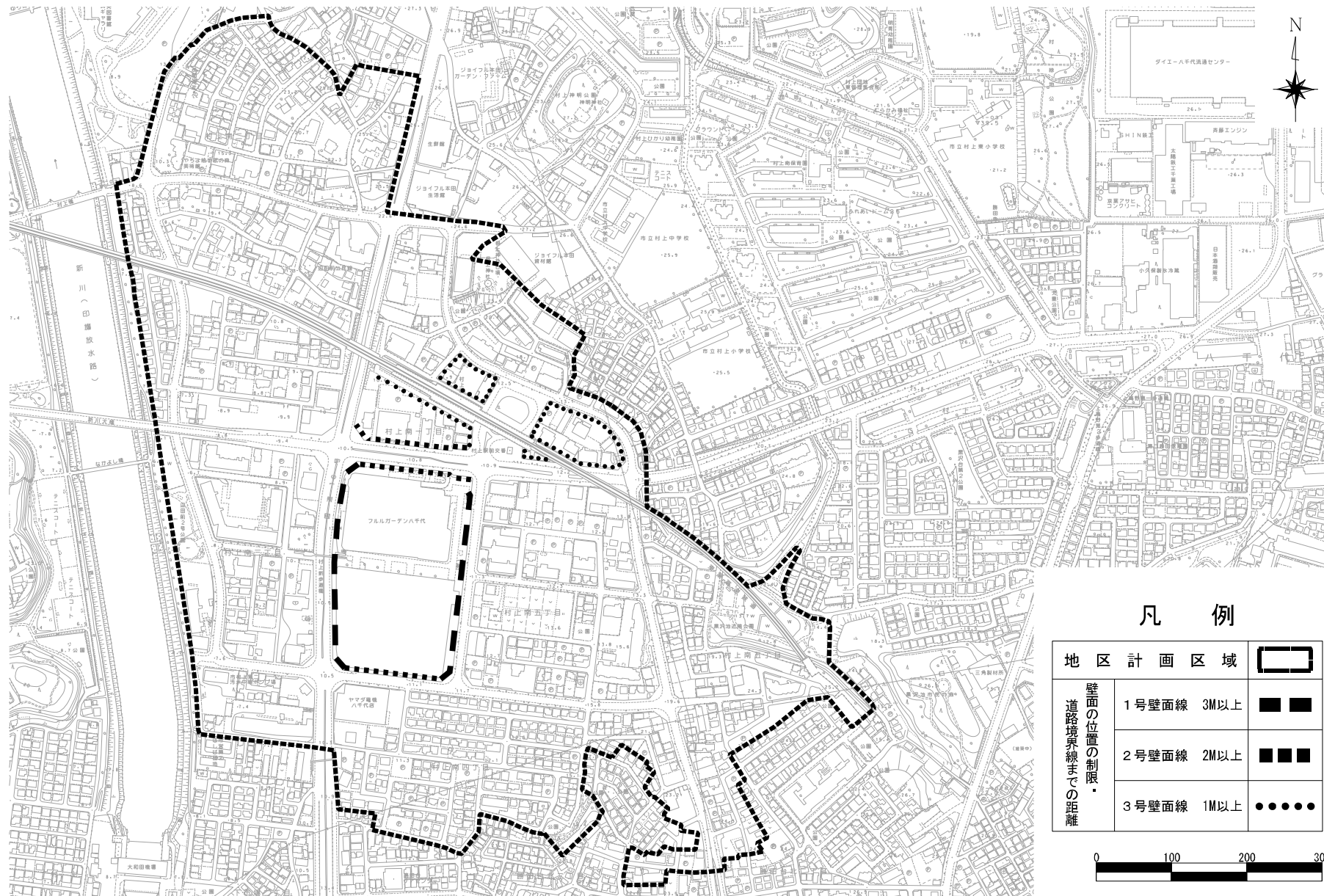
村上南地区 地区計画 計画図

(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	●●●●



都市計画を定める土地の区域

(八千代都市計画区域)

八千代市村上南一丁目，村上南二丁目，村上南三丁目，村上南四丁目及び村上南五丁目並びに村上，勝田台北二丁目 1 6 番及び 1 7 番の各一部の区域

地区計画の変更理由書

変更理由

本地区は、中央に東葉高速鉄道村上駅が位置し、土地地区画整理事業の施行、地区計画の導入により、良好な商業・住環境を誘導し、調和のとれた街並みを形成することを目標にしているため、商業施設出店の可能性を広げ、商業・業務地区Aにふさわしい街並みを維持するため、地区計画を変更するものである。

また、平成23年10月8日に実施された住居表示に伴い、下市場の全部並びに勝田、上高野、村上及び村上南四丁目の一部が勝田台北一丁目、勝田台北二丁目及び勝田台北三丁目に変更されている。このため、地区計画で定める位置の表示を「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」から「村上南一丁目、村上南二丁目、村上南三丁目、村上南四丁目及び村上南五丁目並びに村上、勝田台北二丁目16番及び17番の各一部」に変更するものである。

八千代都市計画地区計画の変更（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		村上南一丁目，村上南二丁目，村上南三丁目，村上南四丁目及び村上南五丁目並びに村上，勝田台北二丁目16番及び17番の各一部
面 積		約60.6ha
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「中高層住宅地区」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，緑豊かで静か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，近隣の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	
地区整備計画	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（建築基準法施行令第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) 住宅（兼用住宅を含む）又は共同住宅・連続住宅で、2階建て以下のもの（商業・業務地区Aを除く） (2) 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 (3) 倉庫業（貨物運送業を含む）を営む倉庫（配送用施設を含む） (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（へ）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、ベデストリアンデッキ及びベ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は計画区表示のとおり」

理由: 商業施設出店の可能性を広げ、商業・業務地区Aにふさわしい街並みを維持するため、地区計画の建築物の用途の制限を変更する。

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「中高層住宅地区」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，交通便利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，近隣の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A	中高層 住宅地区B	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	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。）			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)住宅（兼用住宅を含む）又は共同住宅・連続住宅で、2階建て以下のもの（商業・業務地区Aを除く） (2)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 (3)倉庫業（貨物運送業を含む）を営む倉庫（配送用施設を含む） (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（～）項第2号及び（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リアンデッキ及びペ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: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。

都市計画の策定経緯の概要書

八千代都市計画 地区計画（村上南地区）の変更

令和7年6月2日時点

事 項	予定時期	備 考
提 案 受 付	令和6年3月29日	
提 案 書 書 類 審 査	令和6年4～6月	
都市計画提案検討会議	令和6年7月3日	
都 市 計 画 審 議 会	令和6年10月1日	
事 前 協 議	令和7年2月 下旬	市→県
事 前 協 議 回 答	令和7年3月 中旬	県→市
原 案 縦 覧	令和7年4月 中旬	
都 市 計 画 案 の 縦 覧	令和7年6月 上旬	
市都市計画審議会	令和7年7月 上旬	予定
法 定 協 議	令和7年7月 中旬	市→県 予定
法 定 協 議 回 答	令和7年8月 中旬	県→市 予定
決 定 告 示	令和7年9月 上旬	予定

【用途の制限の内容】

■建築基準法に基づく主要用途の制限一覧表（概要）

○：地区計画で制限しないもの

×：既存の用途地域では建てられないもの

●：地区計画で制限するもの

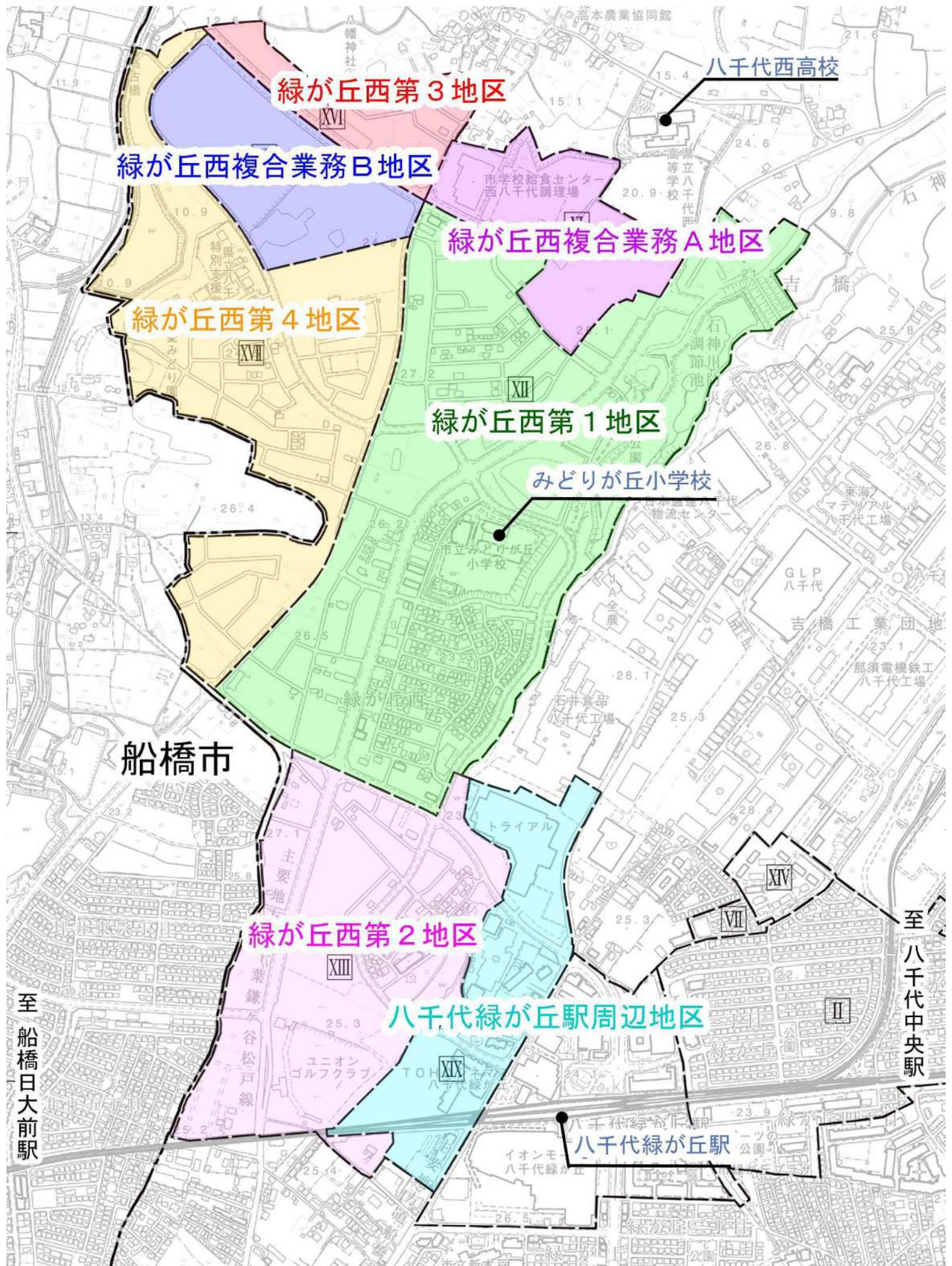
▲：店舗に併設されるもの以外を地区計画で制限するもの

建築物の用途			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
			第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域		第一種住居地域		第二種住居地域	準住居地域		近商地
住宅等	住宅，兼用住宅，共同住宅，下宿	2階建て以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	●
		3階建て以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	ワンルーム形式の住戸が3分の2を超えるもの		●	●	●	●	●	●	●	●	●
	寄宿舎		○	○	○	○	○	○	○	○	○
公共施設・学校等	幼稚園，小学校，中学校，高等学校，図書館等		○	○	○	○	○	○	○	○	○
	大学，高等専門学校，専修学校等		×	○	○	○	○	○	○	○	○
	神社，寺院，老人ホーム，保育所，福祉ホーム等		○	○	○	○	○	○	○	○	○
	公衆浴場，診療所，巡査派出所等		○	○	○	○	○	○	○	○	○
	病院		×	○	○	○	○	○	○	○	○
店舗等	物品販売店舗，飲食店等（500㎡以下）		×	○	○	○	○	○	○	○	○
	〃	（3,000㎡以下）	×	×	×	○	○	○	○	○	○
	〃	（3,000㎡超）	×	×	×	×	×	○	○	○	○
事務所	事務所（3,000㎡以下）		×	×	×	○	○	○	○	○	○
	〃	（3,000㎡超）	×	×	×	×	×	○	○	○	○
ホテル，旅館（3,000㎡以下）			×	×	×	○	○	○	○	○	○
〃（3,000㎡超）			×	×	×	×	×	○	○	○	○
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場，スケート場，水泳場等（3,000㎡以下）		×	×	×	○	○	○	○	○	○
	〃（3,000㎡超）		×	×	×	×	×	○	○	○	○
	マージャン屋		×	×	×	×	×	○	○	○	○
	ぱちんこ屋，射的場，馬券・車券発売所等		×	×	×	×	×	●	○	●	●
	カラオケボックス		×	×	×	×	×	○	○	○	○
	劇場，映画館，演劇場，ナイトクラブ等（200㎡未満）		×	×	×	×	×	×	○	○	○
	〃（200㎡以上）		×	×	×	×	×	×	×	○	○
	キャバレー，料理店等		×	×	×	×	×	×	×	×	×
工場・倉庫等	自動車教習所，畜舎（15㎡超）		×	×	×	●	●	●	●	●	●
	自動車車庫（300㎡以下　2階以下）		×	○	○	○	○	○	○	○	○
	〃（300㎡超，又は3階以上の部分）		×	×	×	×	×	×	○	○	○
	倉庫業を営む倉庫		×	×	×	×	×	×	○	●	●
	危険性や環境悪化が非常に少ない工場（50㎡以下）		×	×	×	●	●	●	○	○	○
	〃　少ない工場（150㎡以下）		×	×	×	×	×	×	×	●	●
	上記以外の工場（150㎡超）		×	×	×	×	×	×	×	×	×
	自動車修理工場（50㎡以下）		×	×	×	○	○	○	○	○	○
	〃（150㎡以下）		×	×	×	×	×	×	○	▲	●
	〃（300㎡以下）		×	×	×	×	×	×	×	▲	●
	火薬，石油類，ガスなどの危険物の貯蔵・処理	量が非常に少ない施設（3,000㎡以下）	×	×	×	○	○	○	○	○	○
		〃（3,000㎡超）	×	×	×	×	×	○	○	○	○
		量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	●	●
		上記以外の施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×

※本表は概要であり，すべての制限について掲載したものではないため，建築基準法に関する詳細は建築指導課に確認すること。

位置図

資料 3



八千代都市計画地区計画の変更（八千代市決定）

都市計画 西八千代北部北地区 地区計画を以下のように変更する。

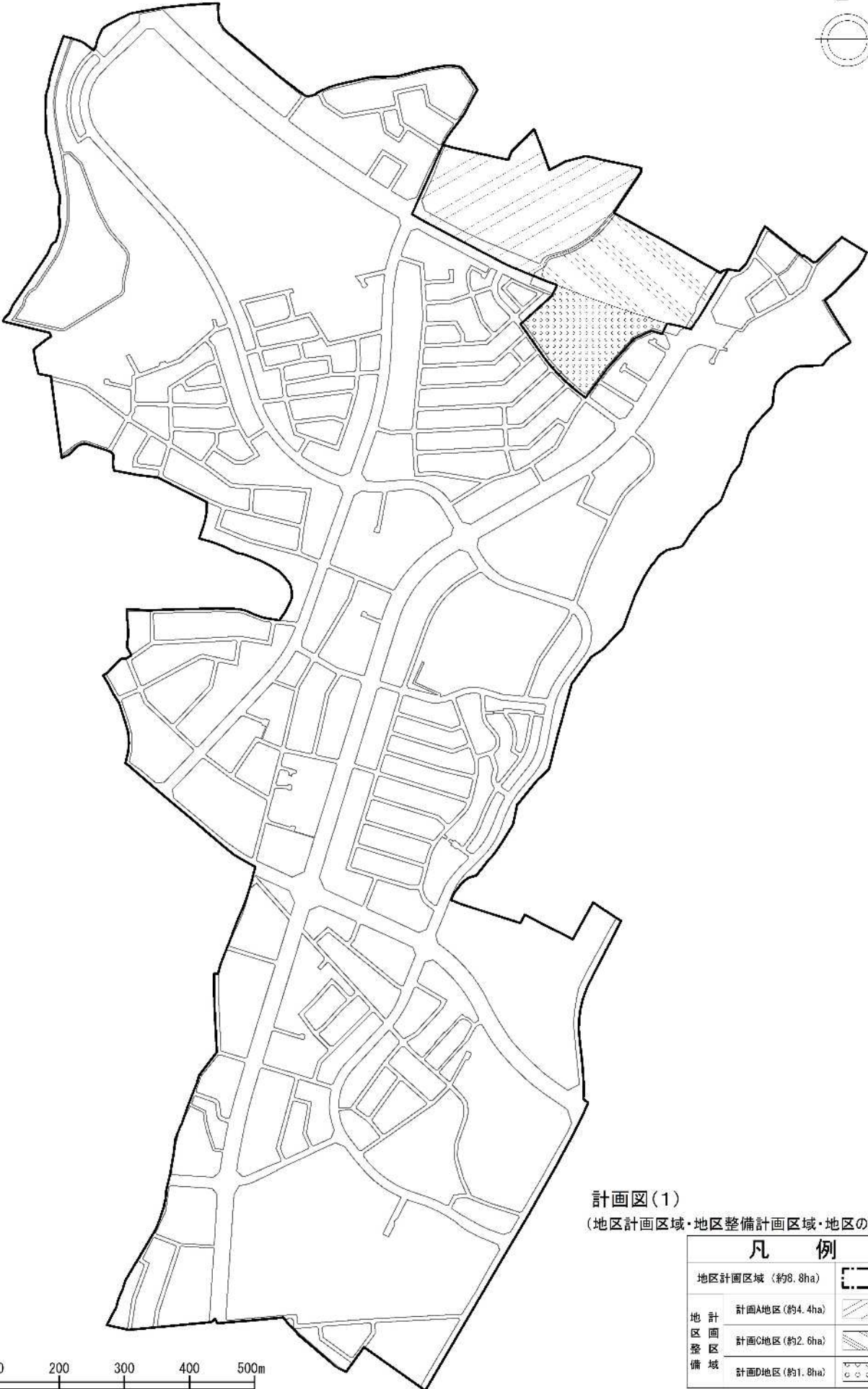
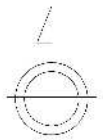
名 称		緑が丘西複合業務A地区 地区計画
位 置		八千代市緑が丘西六丁目，七丁目及び八丁目の各一部
面 積		約 8.8ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は，八千代市の西部，東葉高速鉄道八千代緑が丘駅の北西に位置し，良好な市街地の形成を目的とした西八千代北部特定土地区画整理事業により都市基盤が整備された区域の一部の地区である。 土地区画整理事業で整備された区域には，地区中央を縦断する（仮称）幕張千葉ニュータウン線の一部である都市計画道路 3・3・27号八千代西部線と，地区北部を横断する国道 296号バイパスの一部となる都市計画道路 3・2・17号八千代中央線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。 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。
	土地利用の方針	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。なお，本地区には，生活環境の保全に特に配慮を有する区域があるため，適切な土地利用を誘導する。 1．計画A地区 計画的施設用地として，工業・業務・商業施設及び住宅等の複合的施設の誘導を図る。 2．計画C地区 生活環境の保全に配慮しつつ，工業・業務施設等の誘導を図る。 3．計画D地区 生活環境の保全に配慮しつつ，業務・商業施設等の誘導を図る。
	地区施設の整備の方針	計画A地区について，北側の隣地境界（市街化区域と市街化調整区域との区分界）線から 5 mについては，土地利用上の緩衝空間として地区施設（その他の公共空地）を設ける。
	建築物等の整備の方針	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。 1．業務を主体とした土地利用の誘導を図るため，建築物等の用途の制限を定める。 2．地区外（地区北側）の土地利用に配慮して，壁面の位置の制限を定める。

	地区の区分	地区の名称	計画A地区	計画C地区	計画D地区
		地区の面積	約 4.4ha	約 2.6ha	約 1.8ha
地区整備計画に関する	配置及び規模の地区施設の	その他の公共空地	緩衝緑地 約 1,900 m ² (幅員 5m×延長 約 380m)	—	
	※ただし、隣地との高低差による擁壁、隣地への雨水の流出を防止するための排水施設及び安全管理上のフェンス等は設置できるものとする。				
	建築物等に関する	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) ワンルーム形式の住戸(住戸専用面積 25 m ² 以下のもの)を有する建築物で、当該住戸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) 畜舎(犬、猫等の小動物の畜舎で床面積の合計が 15 m ² 以下のものを除く) (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) ぱちんこ屋、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 (5) 神社、寺院、教会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) 住宅 (2) 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 (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿(ただし、当地区計画区域内の事務所・工場等に従事する者のためのものは除く。) (4) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (5) 畜舎(犬、猫等の小動物の畜舎で床面積の合計が 15 m ² 以下のものを除く) (6) 店舗の用途に供する部分を有する建築物で、店舗の用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 m ² を超えるもの (7) 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 (8) ぱちんこ屋、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 (9) 神社、寺院、教会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) 住宅 (2) 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 (3) ワンルーム形式の住戸(住戸専用面積 25 m ² 以下のもの)を有する建築物で、当該住戸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 (4) 畜舎(犬、猫等の小動物の畜舎で床面積の合計が 15 m ² 以下のものを除く)
	事項	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(市街化区域と市街化調整区域との区分界)線から 5 m	—	

「区域、地区整備計画区域、地区の区分、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：西八千代北部特定土地区画整理事業の目標である良好な市街地の形成を誘導し、これを維持・保全するため、地区整備計画の区域を新たに加え、本案のように変更するものである。

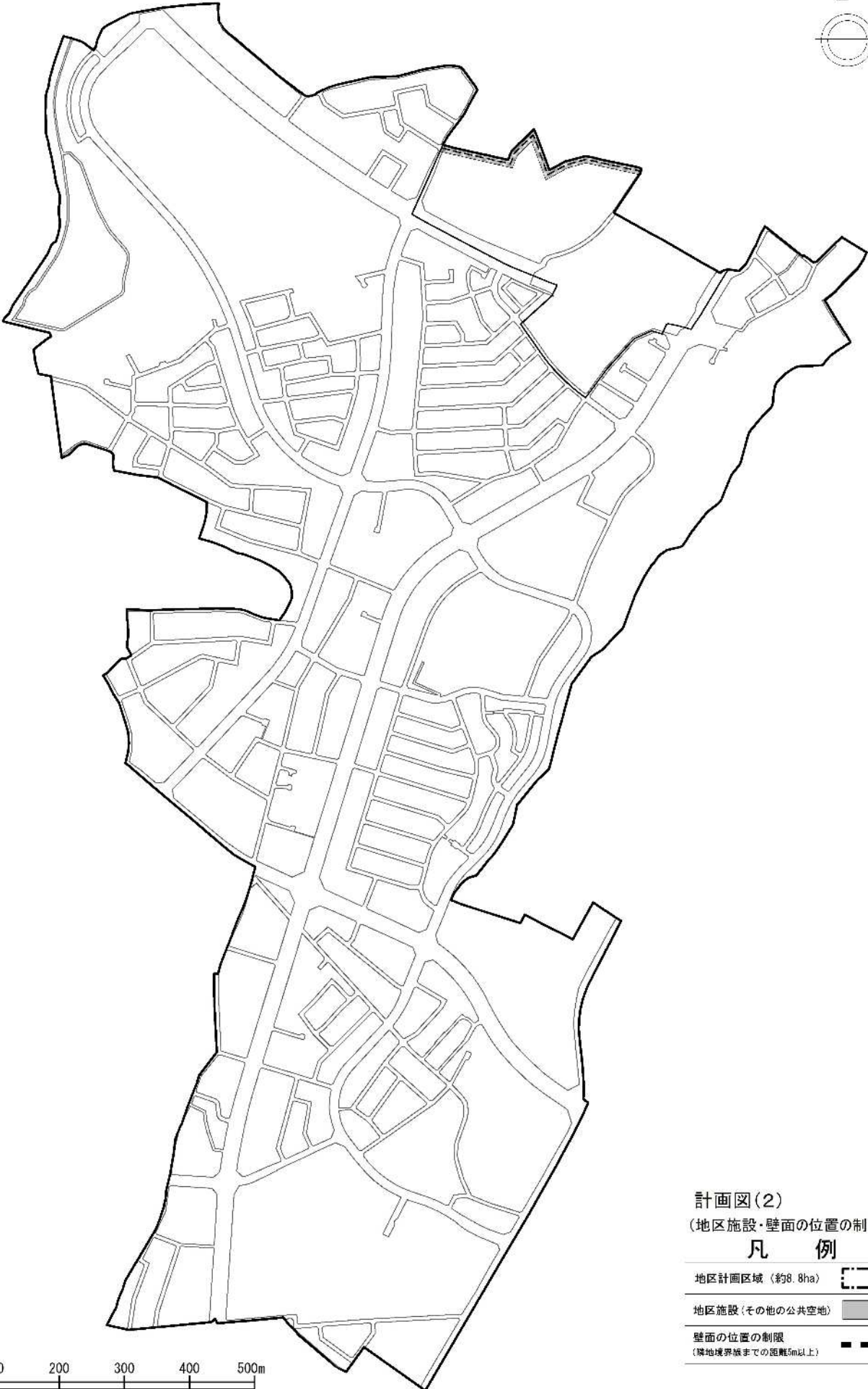
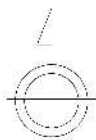
緑が丘西複合業務A地区 地区計画



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8.8ha)	
地区整備計画区域	
計画A地区 (約4.4ha)	
計画C地区 (約2.6ha)	
計画D地区 (約1.8ha)	

緑が丘西複合業務A地区 地区計画



計画図(2)
(地区施設・壁面の位置の制限)

凡 例

地区計画区域 (約8.8ha)	
地区施設 (その他の公共空地)	
壁面の位置の制限 (隣地境界線までの距離5m以上)	



都市計画を定める土地の区域

(八千代都市計画区域)

八千代市緑が丘西六丁目，七丁目及び八丁目の各一部の区域

地区計画の変更理由書

変更理由

本地区計画は、平成 22 年 11 月 30 日に都市計画決定しておりますが、同地区計画が適用されている区域の町名が、西八千代北部特定土地区画整理事業の換地処分に伴い、緑が丘西一丁目から八丁目に変更されたため、地区計画の「名称」を変更するものである。

八千代都市計画地区計画の変更（八千代市決定）

新

都市計画 西八千代北部北地区 地区計画を以下のように変更する。

名 称		緑が丘西複合業務A地区 地区計画
位 置		八千代市緑が丘西六丁目，七丁目及び八丁目の各一部
面 積		約 8.8ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	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。 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。 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。
	土地利用の方針	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。なお，本地区には，生活環境の保全に特に配慮を有する区域があるため，適切な土地利用を誘導する。 1．計画A地区 計画的施設用地として，工業・業務・商業施設及び住宅等の複合的施設の誘導を図る。 2．計画C地区 生活環境の保全に配慮しつつ，工業・業務施設等の誘導を図る。 3．計画D地区 生活環境の保全に配慮しつつ，業務・商業施設等の誘導を図る。
	地区施設の整備の方針	計画A地区について，北側の隣地境界（市街化区域と市街化調整区域との区分界）線から5mについては，土地利用上の緩衝空間として地区施設（その他の公共空地）を設ける。
	建築物等の整備の方針	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。 1．業務を主体とした土地利用の誘導を図るため，建築物等の用途の制限を定める。 2．地区外（地区北側）の土地利用に配慮して，壁面の位置の制限を定める。

八千代都市計画地区計画の変更（八千代市決定）

旧

都市計画 西八千代北部北地区 地区計画を以下のように変更する。

名 称	西八千代北部北地区 地区計画
位 置	八千代市緑が丘西六丁目、七丁目及び八丁目の各一部
面 積	約 8.8ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	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。 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。 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。
	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。なお、本地区には、生活環境の保全に特に配慮を有する区域があるため、適切な土地利用を誘導する。 1. 計画 A 地区 計画的施設用地として、工業・業務・商業施設及び住宅等の複合的施設の誘導を図る。 2. 計画 C 地区 生活環境の保全に配慮しつつ、工業・業務施設等の誘導を図る。 3. 計画 D 地区 生活環境の保全に配慮しつつ、業務・商業施設等の誘導を図る。
	計画 A 地区について、北側の隣地境界（市街化区域と市街化調整区域との区分界）線から 5 m については、土地利用上の緩衝空間として地区施設（その他の公共空地）を設ける。
	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。 1. 業務を主体とした土地利用の誘導を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 2. 地区外（地区北側）の土地利用に配慮して、壁面の位置の制限を定める。

都市計画の策定経緯の概要書

八千代都市計画 地区計画（西八千代北部地区（7地区））の変更 令和7年4月15日時点

事 項	予定時期	備 考
事 前 協 議		※軽微な変更のため省略
事 前 協 議 回 答		※軽微な変更のため省略
原 案 縦 覧	令和7年4月 中旬	
（ 修 正 協 議 ）		※軽微な変更のため省略
（ 修 正 協 議 回 答 ）		※軽微な変更のため省略
都 市 計 画 案 の 縦 覧		※軽微な変更のため省略
市 都 市 計 画 審 議 会	令和7年7月 上旬	予定
法 定 協 議		※軽微な変更のため省略
法 定 協 議 回 答		※軽微な変更のため省略
決 定 告 示	令和7年7月 下旬	予定

八千代都市計画地区計画の変更（八千代市決定）

都市計画 西八千代北部東地区 地区計画を以下のように変更する。

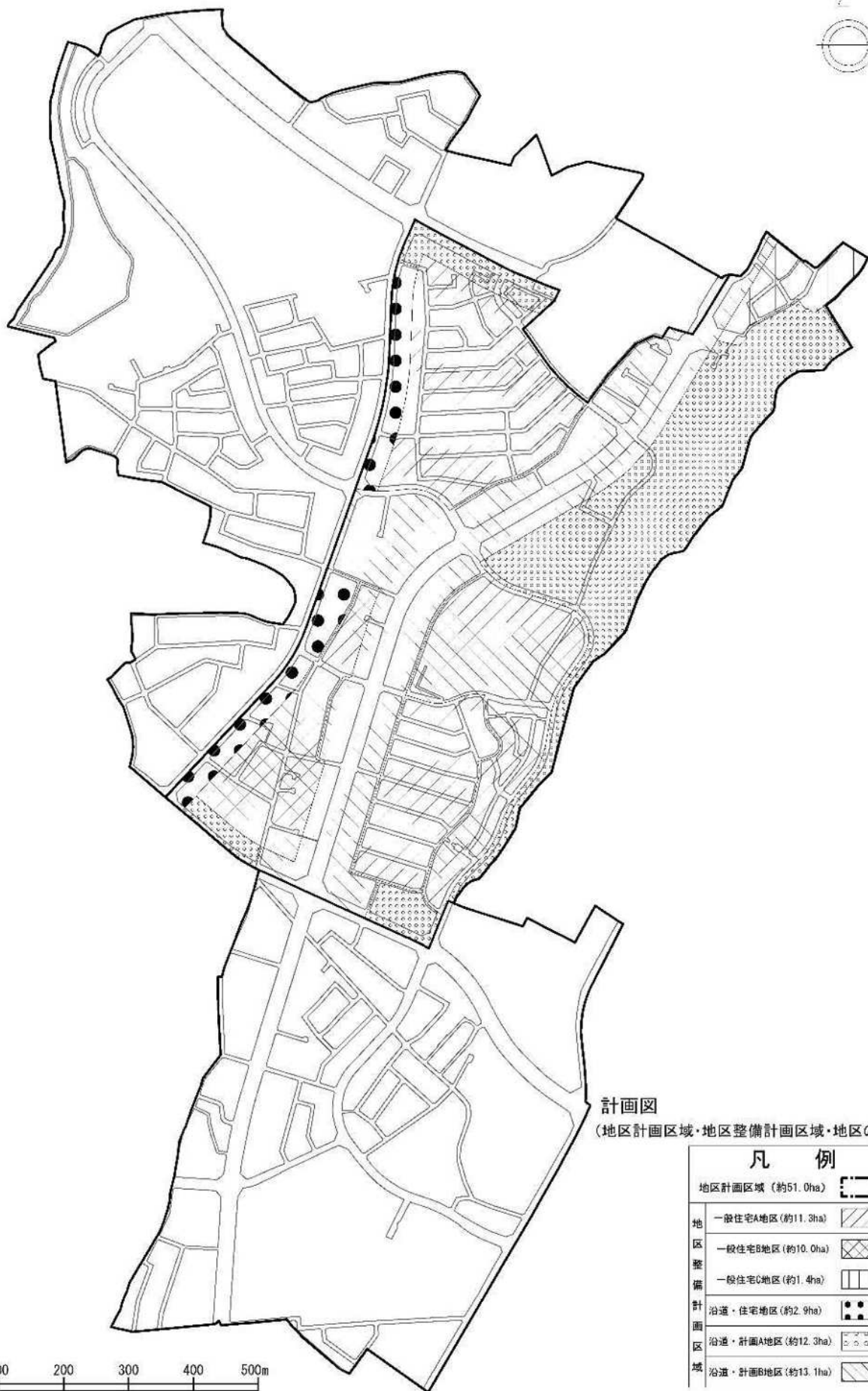
名 称		緑が丘西第1地区 地区計画
位 置		八千代市緑が丘西一丁目、三丁目、五丁目、六丁目、七丁目、八丁目の各一部及び四丁目の全部
面 積		約 51.0ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、八千代市の西部、東葉高速鉄道八千代緑が丘駅の北西に位置し、良好な市街地の形成を目的とした西八千代北部特定土地区画整理事業により都市基盤が整備された区域の一部の地区である。 土地区画整理事業で整備された区域には、地区中央を縦断する（仮称）幕張千葉ニュータウン線の一部である都市計画道路3・3・27号八千代西部線と、地区北部を横断する国道296号バイパスの一部となる都市計画道路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。 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。
	土地利用の方針	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。 1. 一般住宅A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の形成を図る。 2. 一般住宅B地区及び一般住宅C地区 戸建住宅・共同住宅を主体とした品格のある良好な住環境の形成を図る。 3. 沿道・住宅地区 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。 4. 沿道・計画A地区及び沿道・計画B地区 沿道型施設用地又は計画的施設用地として、業務・商業施設等又は住宅等の複合施設の誘導を図る。また、地区東側の工業地域との隣接地については、緩衝帯としての機能を有する地区の形成を図る。
	建築物等の整備の方針	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。 1. 住環境の維持保全を図るため、建築物の用途の制限を定める。 2. 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。 3. 統一感のある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。

	地区の区分	地区の名称	一般住宅A地区	一般住宅B地区	一般住宅C地区	沿道・住宅地区	沿道・計画A地区	沿道・計画B地区	
		地区の面積	約 11.3ha	約 10.0ha	約 1.4ha	約 2.9ha	約 12.3ha	約 13.1ha	
地区整備計画	建築物等に 関する	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) ワンルーム形式の住戸（住戸専用面積 25 ㎡以下のもの）を有する建築物で、当該住戸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) ワンルーム形式の住戸（住戸専用面積 25 ㎡以下のもの）を有する建築物で、当該住戸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) 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） (3) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 5 0 0 ㎡を超えるもの (4) 3 階以上の部分を店舗、飲食店その他これらに類するものの用途に供するもの (5) 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 (6) ホテル又は旅館	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) ワンルーム形式の住戸（住戸専用面積 25 ㎡以下のもの）を有する建築物で、当該住戸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) 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） (3) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 1, 5 0 0 ㎡を超えるもの (4) 3 階以上の部分を店舗、飲食店その他これらに類するものの用途に供するもの (5) 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 (6) ホテル又は旅館	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) ワンルーム形式の住戸（住戸専用面積 25 ㎡以下のもの）を有する建築物で、当該住戸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) 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）		
		建築物の敷地面積の最低限度	135 ㎡ 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。						150 ㎡
		事項	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	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、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。このため、土地区画整理事業の目標である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・保全するため、本案のように変更するものである。

緑が丘西第1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)



凡 例	
地区計画区域 (約51.0ha)	
地区整備計画区域	
一般住宅A地区 (約11.3ha)	
一般住宅B地区 (約10.0ha)	
一般住宅C地区 (約1.4ha)	
沿道・住宅地区 (約2.9ha)	
沿道・計画A地区 (約12.3ha)	
沿道・計画B地区 (約13.1ha)	

都市計画を定める土地の区域

(八千代都市計画区域)

八千代市緑が丘西一丁目，三丁目，五丁目，六丁目，七丁目，八丁目の各一部
及び四丁目の全部の区域

地区計画の変更理由書

変更理由

本地区計画は、平成 22 年 11 月 30 日に都市計画決定しておりますが、同地区計画が適用されている区域の町名が、西八千代北部特定土地区画整理事業の換地処分に伴い、緑が丘西一丁目から八丁目に変更されたため、地区計画の「名称」及び「位置」を変更するものである。

八千代都市計画地区計画の変更（八千代市決定）

新

都市計画 西八千代北部東地区 地区計画を以下のように変更する。

名 称	緑が丘西第1地区	地区計画
位 置	八千代市緑が丘西一丁目，三丁目，五丁目，六丁目，七丁目，八丁目の各一部及び四丁目の全部	
面 積	約 51.0ha	
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，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。 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。 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。
	土地利用の方針	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。 1. 一般住宅A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の形成を図る。 2. 一般住宅B地区及び一般住宅C地区 戸建住宅・共同住宅を主体とした品格のある良好な住環境の形成を図る。 3. 沿道・住宅地区 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。 4. 沿道・計画A地区及び沿道・計画B地区 沿道型施設用地又は計画的施設用地として，業務・商業施設等又は住宅等の複合施設の誘導を図る。また，地区東側の工業地域との隣接地については，緩衝帯としての機能を有する地区の形成を図る。
	建築物等の整備の方針	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。 1. 住環境の維持保全を図るため，建築物の用途の制限を定める。 2. 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。 3. 統一感のある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。

八千代都市計画地区計画の変更（八千代市決定）

旧

都市計画 西八千代北部東地区 地区計画を以下のように変更する。

名 称	西八千代北部東地区 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 51.0ha	
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、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。 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。 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。
	土地利用の 方針	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。 1. 一般住宅 A 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の形成を図る。 2. 一般住宅 B 地区及び一般住宅 C 地区 戸建住宅・共同住宅を主体とした品格のある良好な住環境の形成を図る。 3. 沿道・住宅地区 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。 4. 沿道・計画 A 地区及び沿道・計画 B 地区 沿道型施設用地又は計画的施設用地として，業務・商業施設等又は住宅等の複合施設の誘導を図る。また，地区東側の工業地域との隣接地については，緩衝帯としての機能を有する地区の形成を図る。
	建築物等の 整備の方針	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。 1. 住環境の維持保全を図るため，建築物の用途の制限を定める。 2. 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。 3. 統一感のある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。

都市計画の策定経緯の概要書

八千代都市計画 地区計画（西八千代北部地区（7地区））の変更 令和7年4月15日時点

事 項	予定時期	備 考
事 前 協 議		※軽微な変更のため省略
事 前 協 議 回 答		※軽微な変更のため省略
原 案 縦 覧	令和7年4月 中旬	
（ 修 正 協 議 ）		※軽微な変更のため省略
（ 修 正 協 議 回 答 ）		※軽微な変更のため省略
都 市 計 画 案 の 縦 覧		※軽微な変更のため省略
市 都 市 計 画 審 議 会	令和7年7月 上旬	予定
法 定 協 議		※軽微な変更のため省略
法 定 協 議 回 答		※軽微な変更のため省略
決 定 告 示	令和7年7月 下旬	予定

八千代都市計画地区計画の変更（八千代市決定）

都市計画 西八千代北部南地区 地区計画を以下のように変更する。

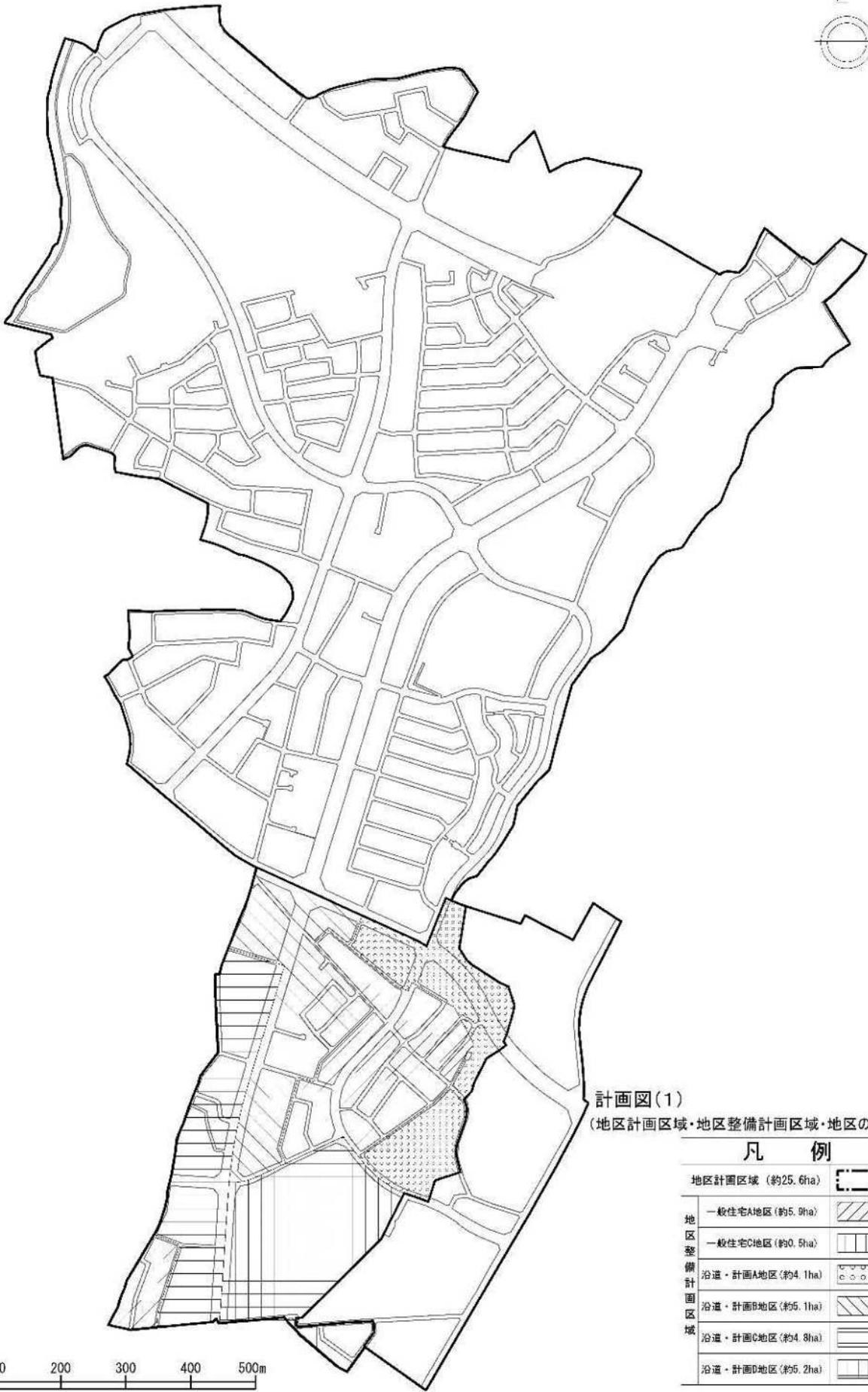
名 称		緑が丘西第2地区 地区計画
位 置		八千代市緑が丘西一丁目、二丁目及び三丁目の各一部
面 積		約 25.6ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	地区計画の 目標	本地区は、八千代市の西部，東葉高速鉄道八千代緑が丘駅の北西に位置し，良好な市街地の形成を目的とした西八千代北部特定土地区画整理事業により都市基盤が整備された区域の一部の地区である。 土地区画整理事業で整備された区域には，地区中央を縦断する（仮称）幕張千葉ニュータウン線の一部である都市計画道路3・3・27号八千代西部線と，地区北部を横断する国道296号バイパスの一部となる都市計画道路3・2・17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。 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。
	土地利用の 方針	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。 1．一般住宅A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の形成を図る。 2．一般住宅C地区 戸建住宅・共同住宅を主体とした品格のある良好な住環境の形成を図る。 3．沿道・計画A地区及び沿道・計画B地区及び沿道・計画C地区及び沿道・計画D地区 沿道型施設用地又は計画的施設用地として，業務・商業施設等又は住宅等の複合施設の誘導を図る。
	建築物等の 整備の方針	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。 1．住環境の維持保全を図るため，建築物の用途の制限を定める。 2．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。 3．低層戸建住宅に配慮し，坪井地区に近接する一部に高さの最高限度を定める。また，近隣商業地域に隣接する一部には，北側低層戸建住宅に影響がない範囲で高度利用が可能となる高さの最高限度を定める。 4．統一感のある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。

	地区 の 区 分	地区の 名 称	一般住宅 A地区	一般住宅 C地区	沿道・計画 A地区	沿道・計画 B地区	沿道・計画 C地区	沿道・計画 D地区
		地区の 面 積	約 5.9ha	約 0.5ha	約 4.1ha	約 5.1ha	約 4.8ha	約 5.2ha
地区 整 備 計 画	建築物 等 に 関 連 する 事項	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) ワンルーム形式の住戸（住戸専用面積 25 ㎡以下のもの）を有する建築物で、当該住戸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) ワンルーム形式の住戸（住戸専用面積 25 ㎡以下のもの）を有する建築物で、当該住戸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) 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） (3) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 5 0 0 ㎡を超えるもの (4) 3 階以上の部分を店舗、飲食店その他これらに類するものの用途に供するもの (5) 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 (6) ホテル又は旅館	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) ワンルーム形式の住戸（住戸専用面積 25 ㎡以下のもの）を有する建築物で、当該住戸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) 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）			
		建築物の敷 地面積の最 低限度	135 ㎡			150 ㎡		200 ㎡
		建築物等の 高さの最高 限度	—				20m	31m (20m)※
		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	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，西八千代北部特定土地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，区域の一部となる近隣商業地域と隣接する箇所について，土地の有効な活用を誘導するため，北側低層戸建住宅に影響がない範囲で高度利用が可能となる高さ制限を定める。

緑が丘西第2地区 地区計画



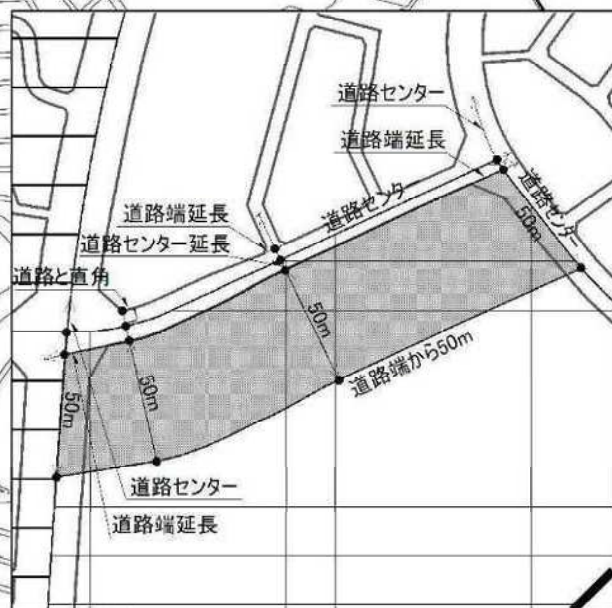
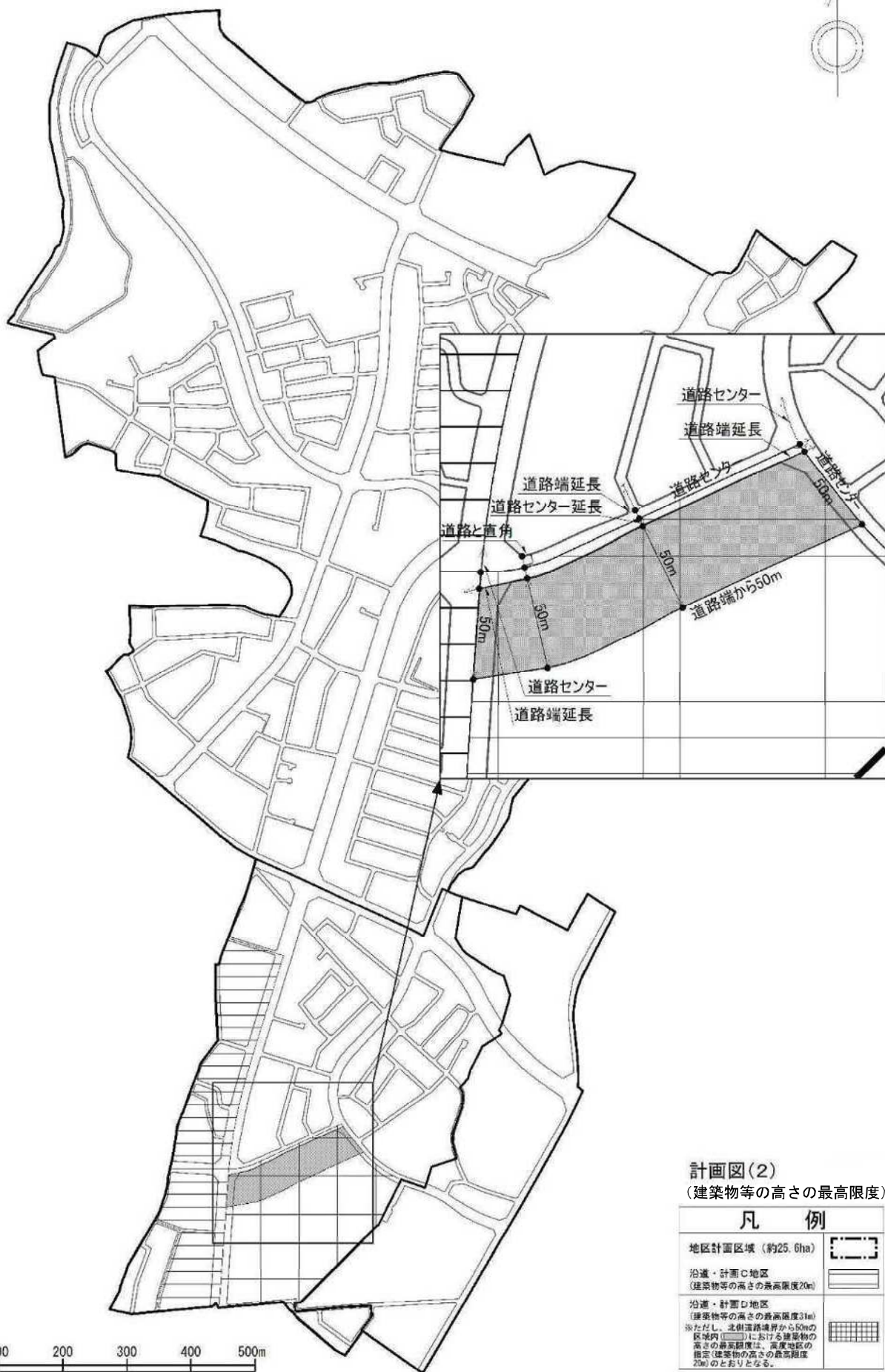
計画図(1)
(地区計画区域・地区整備計画区域・地区の区分)

凡 例

地区計画区域 (約25.6ha)	
一般住宅A地区 (約5.9ha)	
一般住宅C地区 (約0.5ha)	
沿道・計画A地区 (約4.1ha)	
沿道・計画B地区 (約5.1ha)	
沿道・計画C地区 (約4.8ha)	
沿道・計画D地区 (約5.2ha)	

0 100 200 300 400 500m

緑が丘西第2地区 地区計画



計画図(2)
(建築物等の高さの最高限度)

凡 例

地区計画区域 (約25.6ha)	
沿道・計画C地区 (建築物等の高さの最高限度20m)	
沿道・計画D地区 (建築物等の高さの最高限度3m) ※ただし、北側道路境界から50mの 区域()における建築物の 高さの最高限度は、高度地区の 指定(建築物の高さの最高限度 20m)のとおりとなる。	

0 100 200 300 400 500m

都市計画を定める土地の区域

(八千代都市計画区域)

八千代市緑が丘西一丁目，二丁目及び三丁目の各一部の区域

地区計画の変更理由書

変更理由

本地区計画は、平成 22 年 11 月 30 日に都市計画決定しておりますが、同地区計画が適用されている区域の町名が、西八千代北部特定土地区画整理事業の換地処分に伴い、緑が丘西一丁目から八丁目に変更されたため、地区計画の「名称」及び「位置」を変更するものである。

八千代都市計画地区計画の変更（八千代市決定）

新

都市計画 西八千代北部南地区 地区計画を以下のように変更する。

名 称		緑が丘西第2地区 地区計画
位 置		八千代市緑が丘西一丁目、二丁目及び三丁目の各一部
面 積		約 25.6ha
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、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。 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。 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。
	土地利用の 方針	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。 1. 一般住宅A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の形成を図る。 2. 一般住宅C地区 戸建住宅・共同住宅を主体とした品格のある良好な住環境の形成を図る。 3. 沿道・計画A地区及び沿道・計画B地区及び沿道・計画C地区及び沿道・計画D地区 沿道型施設用地又は計画的施設用地として、業務・商業施設等又は住宅等の複合施設の誘導を図る。
	建築物等の 整備の方針	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。 1. 住環境の維持保全を図るため、建築物の用途の制限を定める。 2. 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。 3. 低層戸建住宅に配慮し、坪井地区に近接する一部に高さの最高限度を定める。また、近隣商業地域に隣接する一部には、北側低層戸建住宅に影響がない範囲で高度利用が可能となる高さの最高限度を定める。 4. 統一感のある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。

八千代都市計画地区計画の変更（八千代市決定）

旧

都市計画 西八千代北部南地区 地区計画を以下のように変更する。

名 称	西八千代北部南地区 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 25.6ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	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。 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・2 7 号八千代西部線と、地区北部を横断する国道 2 9 6 号バイパスの一部となる都市計画道路 3・2・1 7 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。 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。
	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。 1. 一般住宅 A 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の形成を図る。 2. 一般住宅 C 地区 戸建住宅・共同住宅を主体とした品格のある良好な住環境の形成を図る。 3. 沿道・計画 A 地区及び沿道・計画 B 地区及び沿道・計画 C 地区及び沿道・計画 D 地区 沿道型施設用地又は計画的施設用地として、業務・商業施設等又は住宅等の複合施設の誘導を図る。
	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。 1. 住環境の維持保全を図るため、建築物の用途の制限を定める。 2. 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。 3. 低層戸建住宅に配慮し、坪井地区に近接する一部に高さの最高限度を定める。また、近隣商業地域に隣接する一部には、北側低層戸建住宅に影響がない範囲で高度利用が可能となる高さの最高限度を定める。 4. 統一感のある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。

都市計画の策定経緯の概要書

八千代都市計画 地区計画（西八千代北部地区（7地区））の変更 令和7年4月15日時点

事 項	予定時期	備 考
事 前 協 議		※軽微な変更のため省略
事 前 協 議 回 答		※軽微な変更のため省略
原 案 縦 覧	令和7年4月 中旬	
（ 修 正 協 議 ）		※軽微な変更のため省略
（ 修 正 協 議 回 答 ）		※軽微な変更のため省略
都 市 計 画 案 の 縦 覧		※軽微な変更のため省略
市 都 市 計 画 審 議 会	令和7年7月 上旬	予定
法 定 協 議		※軽微な変更のため省略
法 定 協 議 回 答		※軽微な変更のため省略
決 定 告 示	令和7年7月 下旬	予定

八千代都市計画地区計画の変更（八千代市決定）

都市計画 西八千代北部幹線沿道地区 地区計画を以下のように変更する。

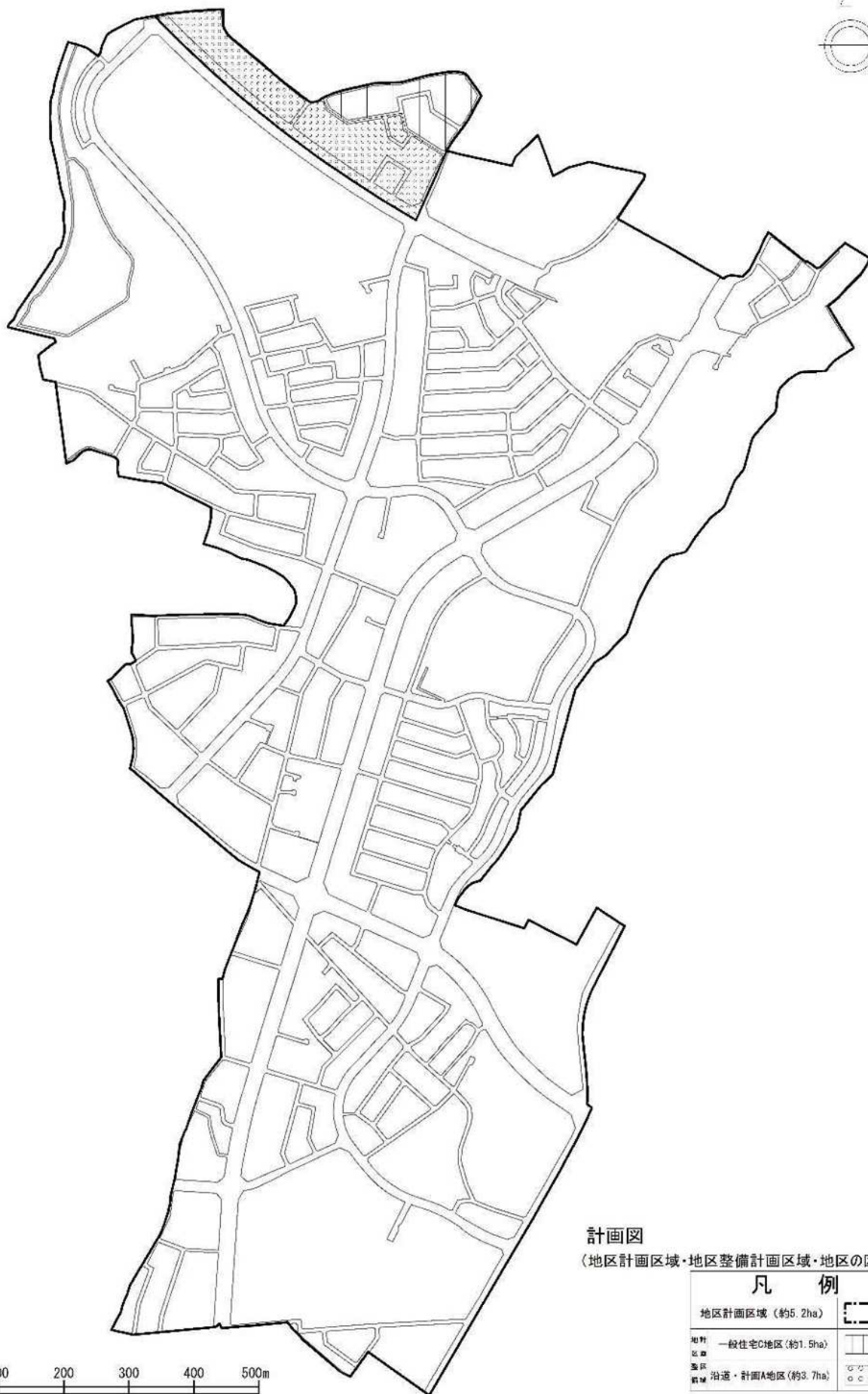
名 称		緑が丘西第3地区 地区計画
位 置		八千代市緑が丘西五丁目，六丁目及び八丁目の各一部
面 積		約 5.2ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	地区計画の 目標	本地区は，八千代市の西部，東葉高速鉄道八千代緑が丘駅の北西に位置し，良好な市街地の形成を目的とした西八千代北部特定土地区画整理事業により都市基盤が整備された区域の一部の地区である。 土地区画整理事業で整備された区域には，地区中央を縦断する（仮称）幕張千葉ニュータウン線の一部である都市計画道路3・3・27号八千代西部線と，地区北部を横断する国道296号バイパスの一部となる都市計画道路3・2・17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。 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。
	土地利用の 方針	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。 1．一般住宅C地区 戸建住宅・共同住宅を主体とした品格のある良好な住環境の形成を図る。 2．沿道・計画A地区 国道296号バイパス（都市計画道路3・2・17号 八千代中央線）の沿道利用の誘導を図る。
	建築物等の 整備の方針	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。 1．住環境の維持保全を図るため，建築物の用途の制限を定める。 2．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。 3．統一感のある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。

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	一般住宅C地区	沿道・計画A地区
		地区の面積	約 1.5ha	約 3.7ha
	建築物等に 関する 事項	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) ワンルーム形式の住戸（住戸専用面積 25 m²以下のもの）を有する建築物で、当該住戸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) 畜舎（犬、猫等の小動物の畜舎で床面積の合計が 15 m²以下のものを除く） (3) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 5 0 0 m²を超えるもの (4) 3 階以上の部分を店舗、飲食店その他これらに類するものの用途に供するもの (5) 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 (6) ホテル又は旅館	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) ワンルーム形式の住戸（住戸専用面積 25 m²以下のもの）を有する建築物で、当該住戸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) 畜舎（犬、猫等の小動物の畜舎で床面積の合計が 15 m²以下のものを除く）
		建築物の敷地面積の最低限度	135 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。	
		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	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、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。このため、土地区画整理事業の目標である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・保全するため、本案のように決定するものである。

緑が丘西第3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)

凡 例	
地区計画区域 (約5.2ha)	
地 区 一般住宅C地区 (約1.5ha)	
沿 道 計画A地区 (約3.7ha)	

都市計画を定める土地の区域

(八千代都市計画区域)

八千代市緑が丘西五丁目，六丁目及び八丁目の各一部の区域

地区計画の変更理由書

変更理由

本地区計画は、平成 26 年 1 月 10 日に都市計画決定しておりますが、同地区計画が適用されている区域の町名が、西八千代北部特定土地区画整理事業の換地処分に伴い、緑が丘西一丁目から八丁目に変更されたため、地区計画の「名称」及び「位置」を変更するものである。

八千代都市計画地区計画の変更（八千代市決定）

新

都市計画 西八千代北部幹線沿道地区 地区計画を以下のように変更する。

名 称	緑が丘西第3地区 地区計画
位 置	八千代市緑が丘西五丁目、六丁目及び八丁目の各一部
面 積	約 5.2ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	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。 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。 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。
	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。 1. 一般住宅C地区 戸建住宅・共同住宅を主体とした品格のある良好な住環境の形成を図る。 2. 沿道・計画A地区 国道296号バイパス（都市計画道路3・2・17号 八千代中央線）の沿道利用の誘導を図る。
	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。 1. 住環境の維持保全を図るため、建築物の用途の制限を定める。 2. 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。 3. 統一感のある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。

八千代都市計画地区計画の決定（八千代市決定）

旧

都市計画 西八千代北部幹線沿道地区 地区計画を以下のように決定する。

名 称	西八千代北部幹線沿道地区 地区計画
位 置	八千代市吉橋の一部
面 積	約 5.2ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	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。 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。 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。
	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。 1. 一般住宅 C 地区 戸建住宅・共同住宅を主体とした品格のある良好な住環境の形成を図る。 2. 沿道・計画 A 地区 国道 296 号バイパス（都市計画道路 3・2・17 号 八千代中央線）の沿道利用の誘導を図る。
	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。 1. 住環境の維持保全を図るため、建築物の用途の制限を定める。 2. 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。 3. 統一感のある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。

都市計画の策定経緯の概要書

八千代都市計画 地区計画（西八千代北部地区（7地区））の変更 令和7年4月15日時点

事 項	予定時期	備 考
事 前 協 議		※軽微な変更のため省略
事 前 協 議 回 答		※軽微な変更のため省略
原 案 縦 覧	令和7年4月 中旬	
（ 修 正 協 議 ）		※軽微な変更のため省略
（ 修 正 協 議 回 答 ）		※軽微な変更のため省略
都 市 計 画 案 の 縦 覧		※軽微な変更のため省略
市 都 市 計 画 審 議 会	令和7年7月 上旬	予定
法 定 協 議		※軽微な変更のため省略
法 定 協 議 回 答		※軽微な変更のため省略
決 定 告 示	令和7年7月 下旬	予定

八千代都市計画地区計画の変更（八千代市決定）

都市計画 西八千代北部西地区 地区計画を以下のように変更する。

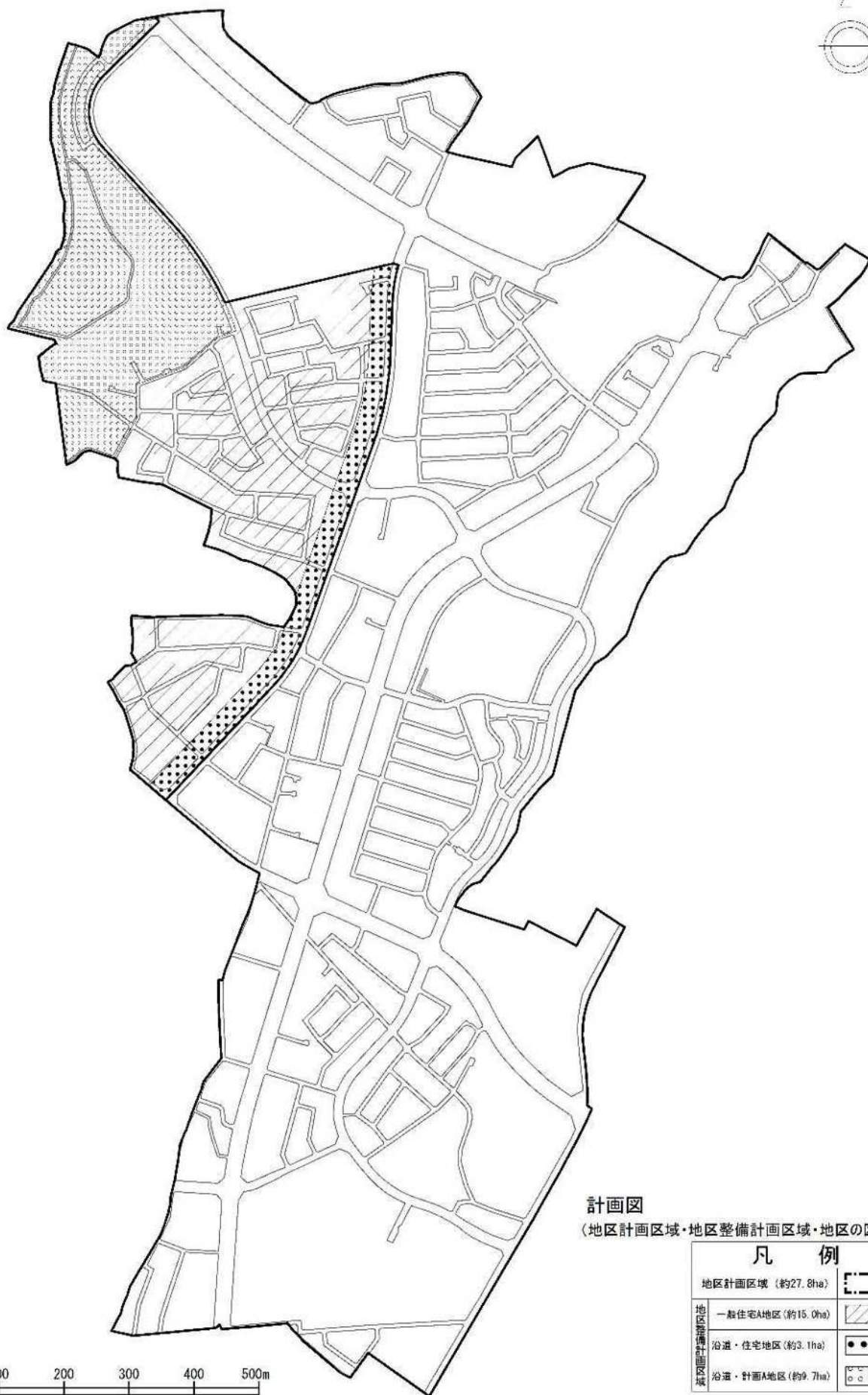
名 称		緑が丘西第 4 地区 地区計画
位 置		八千代市緑が丘西五丁目及び六丁目の各一部
面 積		約 27.8ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、八千代市の西部、東葉高速鉄道八千代緑が丘駅の北西に位置し、良好な市街地の形成を目的とした西八千代北部特定土地区画整理事業により都市基盤が整備された区域の一部の地区である。 土地区画整理事業で整備された区域には、地区中央を縦断する（仮称）幕張千葉ニュータウン線の一部である都市計画道路 3・3・2 7 号八千代西部線と、地区北部を横断する国道 2 9 6 号バイパスの一部となる都市計画道路 3・2・1 7 号八千代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。 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。
	土地利用の方針	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。 1. 一般住宅 A 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の形成を図る。 2. 沿道・住宅地区 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。 3. 沿道・計画 A 地区 国道 2 9 6 号バイパス（都市計画道路 3・2・1 7 号 八千代中央線）の沿道利用及び公的施設利用の誘導を図る。
	建築物等の整備の方針	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。 1. 住環境の維持保全を図るため、建築物の用途の制限を定める。 2. 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。 3. 統一感のある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。

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	一般住宅A地区	沿道・住宅地区	沿道・計画A地区
		地区の面積	約 15.0ha	約 3.1ha	約 9.7ha
	建築物等に 関する事項	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) ワンルーム形式の住戸（住戸専用面積 25㎡以下のもの）を有する建築物で、当該住戸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) ワンルーム形式の住戸（住戸専用面積 25㎡以下のもの）を有する建築物で、当該住戸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) 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） (3) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供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 (4) 3階以上の部分を店舗、飲食店その他これらに類するものの用途に供するもの (5) 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 (6) ホテル又は旅館	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) ワンルーム形式の住戸（住戸専用面積 25㎡以下のもの）を有する建築物で、当該住戸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) 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）
		建築物の敷地面積の最低限度	135㎡		
		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	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、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。

緑が丘西第4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)

凡 例

地区計画区域 (約27.8ha)	
一般住宅A地区 (約15.0ha)	
沿道・住宅地区 (約3.1ha)	
沿道・計画A地区 (約9.7ha)	

0 100 200 300 400 500m

都市計画を定める土地の区域

(八千代都市計画区域)

八千代市緑が丘西五丁目及び六丁目の各一部の区域

地区計画の変更理由書

変更理由

本地区計画は、平成 26 年 1 月 10 日に都市計画決定しておりますが、同地区計画が適用されている区域の町名が、西八千代北部特定土地区画整理事業の換地処分に伴い、緑が丘西一丁目から八丁目に変更されたため、地区計画の「名称」及び「位置」を変更するものである。

八千代都市計画地区計画の変更（八千代市決定）

新

都市計画 西八千代北部西地区 地区計画を以下のように変更する。

名 称	緑が丘西第4地区 地区計画	
位 置	八千代市緑が丘西五丁目及び六丁目の各一部	
面 積	約 27.8ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	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。 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。 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。
	土地利用の方針	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。 1. 一般住宅A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の形成を図る。 2. 沿道・住宅地区 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。 3. 沿道・計画A地区 国道296号バイパス（都市計画道路3・2・17号 八千代中央線）の沿道利用及び公的施設利用の誘導を図る。
	建築物等の整備の方針	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。 1. 住環境の維持保全を図るため、建築物の用途の制限を定める。 2. 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。 3. 統一感のある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。

八千代都市計画地区計画の変更（八千代市決定）

旧

都市計画 西八千代北部西地区 地区計画を以下のように変更する。

名 称	西八千代北部西地区 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 27.8ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	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。 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。 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。 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。 1. 一般住宅A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の形成を図る。 2. 沿道・住宅地区 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。 3. 沿道・計画A地区 国道 296号バイパス（都市計画道路 3・2・17号 八千代中央線）の沿道利用及び公的施設利用の誘導を図る。 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。 1. 住環境の維持保全を図るため、建築物の用途の制限を定める。 2. 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。 3. 統一感のある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。

都市計画の策定経緯の概要書

八千代都市計画 地区計画（西八千代北部地区（7地区））の変更 令和7年4月15日時点

事 項	予定時期	備 考
事 前 協 議		※軽微な変更のため省略
事 前 協 議 回 答		※軽微な変更のため省略
原 案 縦 覧	令和7年4月 中旬	
（ 修 正 協 議 ）		※軽微な変更のため省略
（ 修 正 協 議 回 答 ）		※軽微な変更のため省略
都 市 計 画 案 の 縦 覧		※軽微な変更のため省略
市 都 市 計 画 審 議 会	令和7年7月 上旬	予定
法 定 協 議		※軽微な変更のため省略
法 定 協 議 回 答		※軽微な変更のため省略
決 定 告 示	令和7年7月 下旬	予定

八千代都市計画地区計画の変更（八千代市決定）

都市計画 西八千代北部幹線業務地区 地区計画を以下のように変更する。

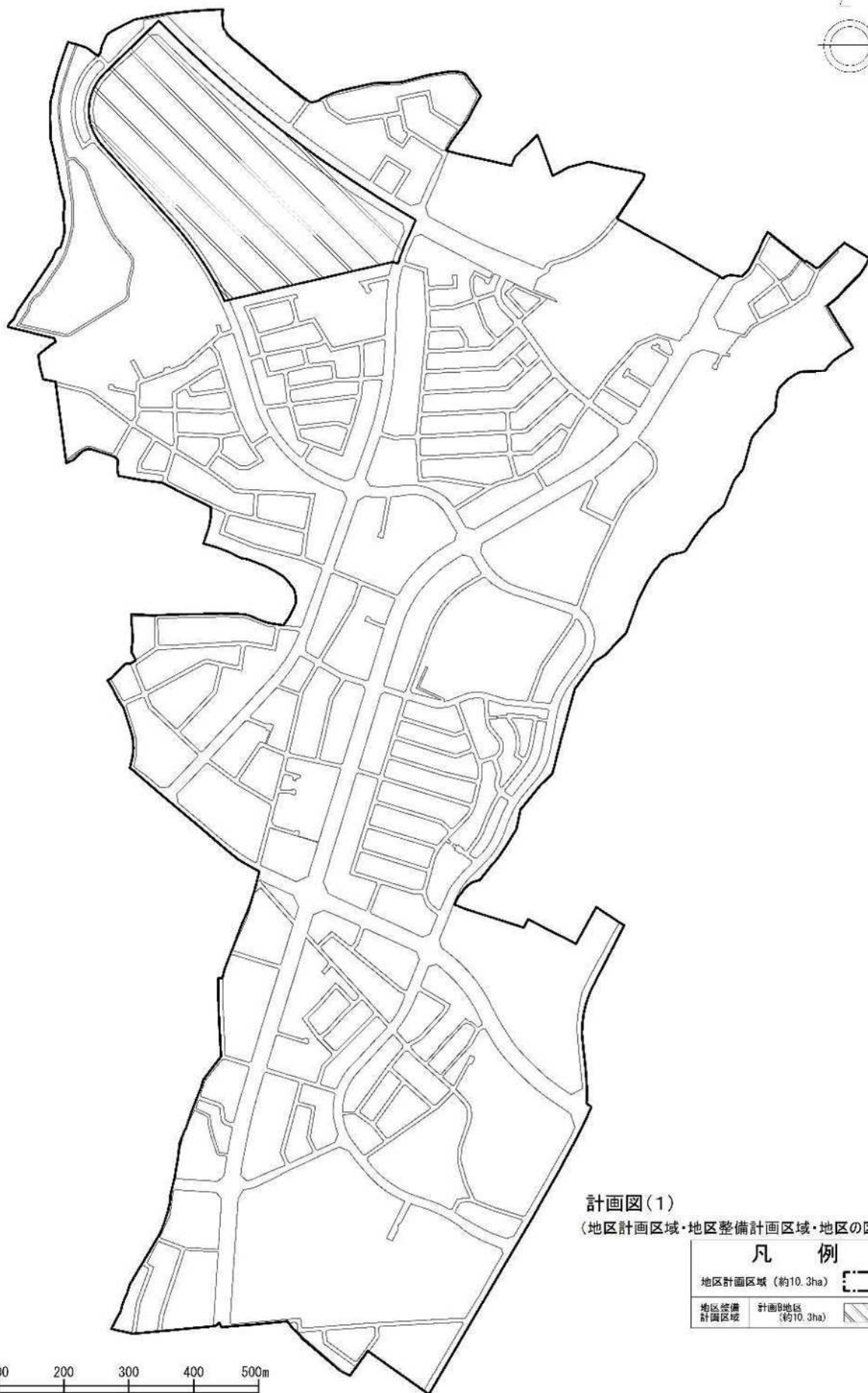
名 称		緑が丘西複合業務B地区 地区計画
位 置		八千代市緑が丘西五丁目及び六丁目の各一部
面 積		約 10.3ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	地区計画の 目標	本地区は、八千代市の西部、東葉高速鉄道八千代緑が丘駅の北西に位置し、良好な市街地の形成を目的とした西八千代北部特定土地区画整理事業により都市基盤が整備された区域の一部の地区である。 土地区画整理事業で整備された区域には、地区中央を縦断する（仮称）幕張千葉ニュータウン線の一部である都市計画道路3・3・27号八千代西部線と、地区北部を横断する国道296号バイパスの一部となる都市計画道路3・2・17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。 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。
	土地利用の 方針	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。 1. 計画B地区 計画的施設用地として、区域内のポテンシャル(潜在的可能性)を向上させると共に、広域幹線の沿道サービスを誘導するため、区域及び広域幹線の拠点として、工業・業務・商業施設等の複合的施設の誘導を図る。
	地区施設の 整備の方針	南東側の隣地境界（第一種低層住居専用地域と準工業地域の境界（地区計画区域界））線から6mについては、土地利用上の緩衝空間として地区施設（その他の公共空地）を設ける。
	建築物等の 整備の方針	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。 1. 魅力ある施設の誘導を図るため、建築物の用途の制限を定める。 2. 南東側の隣地境界（第一種低層住居専用地域と準工業地域の境界（地区計画区域界））には、土地利用に配慮して、壁面の位置の制限を定める。

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	計画B地区
		地区の面積	約 10.3ha
	地区施設の配置及び規模	その他の公共空地	緩衝空地 幅員 6m×延長 約 270m ※ただし、隣地との高低差による擁壁、隣地への雨水の流出を防止するための排水施設及び安全管理上のフェンス等は設置できるものとする。
	建築物等に関する事項	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)一戸建ての住宅（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を含む） (2)店舗の用途に供する部分を有する建築物で、店舗の用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 m ² を超えるもの
		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、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（第一種低層住居専用地域と準工業地域の境界（地区計画区域界））線から 6m

「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。
このため、土地区画整理事業の目標である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・保全するため、本案のように決定するものである。

緑が丘西複合業務B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10.3ha)

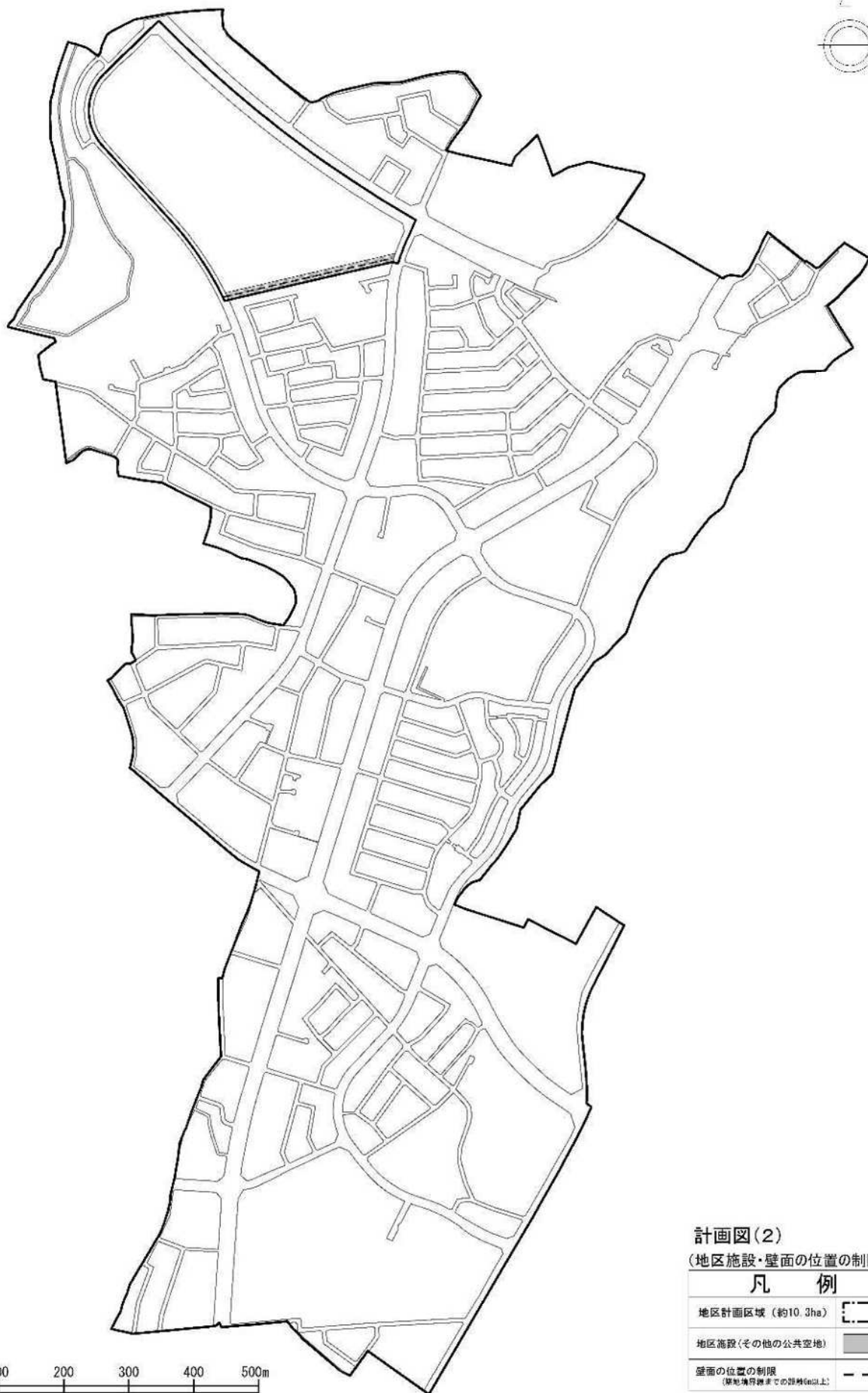


地区整備
計画区域

計画B地区
(約10.3ha)



緑が丘西複合業務B地区 地区計画



計画図(2)

(地区施設・壁面の位置の制限)

凡 例

地区計画区域 (約10.3ha)	
地区施設(その他の公共空地)	
壁面の位置の制限 (敷地境界線までの距離(m)以上)	

0 100 200 300 400 500m

都市計画を定める土地の区域

(八千代都市計画区域)

八千代市緑が丘西五丁目及び六丁目の各一部の区域

地区計画の変更理由書

変更理由

本地区計画は、平成 26 年 1 月 10 日に都市計画決定しておりますが、同地区計画が適用されている区域の町名が、西八千代北部特定土地区画整理事業の換地処分に伴い、緑が丘西一丁目から八丁目に変更されたため、地区計画の「名称」及び「位置」を変更するものである。

八千代都市計画地区計画の変更（八千代市決定）

新

都市計画 西八千代北部幹線業務地区 地区計画を以下のように変更する。

名 称	緑が丘西複合業務B地区 地区計画	
位 置	八千代市緑が丘西五丁目及び六丁目の各一部	
面 積	約 10.3ha	
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、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。 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。 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。
	土地利用の方針	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。 1. 計画B地区 計画的施設用地として、区域内のポテンシャル(潜在的可能性)を向上させると共に、広域幹線の沿道サービスを誘導するため、区域及び広域幹線の拠点として、工業・業務・商業施設等の複合的施設の誘導を図る。
	地区施設の整備の方針	南東側の隣地境界（第一種低層住居専用地域と準工業地域の境界（地区計画区域界））線から6mについては、土地利用上の緩衝空間として地区施設（その他の公共空地）を設ける。
	建築物等の整備の方針	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。 1. 魅力ある施設の誘導を図るため、建築物の用途の制限を定める。 2. 南東側の隣地境界（第一種低層住居専用地域と準工業地域の境界（地区計画区域界））には、土地利用に配慮して、壁面の位置の制限を定める。

八千代都市計画地区計画の決定（八千代市決定）

旧

都市計画 西八千代北部幹線業務地区 地区計画を以下のように決定する。

名 称	西八千代北部幹線業務地区 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 10.3ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	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。 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。 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。
	土地利用の方針 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。 1. 計画B地区 計画的施設用地として、区域内のポテンシャル(潜在的可能性)を向上させると共に、広域幹線の沿道サービスを誘導するため、区域及び広域幹線の拠点として、工業・業務・商業施設等の複合的施設の誘導を図る。
	地区施設の整備の方針 南東側の隣地境界（第一種低層住居専用地域と準工業地域の境界（地区計画区域界））線から 6 mについては、土地利用上の緩衝空間として地区施設（その他の公共空地）を設ける。
	建築物等の整備の方針 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。 1. 魅力ある施設の誘導を図るため、建築物の用途の制限を定める。 2. 南東側の隣地境界（第一種低層住居専用地域と準工業地域の境界（地区計画区域界））には、土地利用に配慮して、壁面の位置の制限を定める。

都市計画の策定経緯の概要書

八千代都市計画 地区計画（西八千代北部地区（7地区））の変更 令和7年4月15日時点

事 項	予定時期	備 考
事 前 協 議		※軽微な変更のため省略
事 前 協 議 回 答		※軽微な変更のため省略
原 案 縦 覧	令和7年4月 中旬	
（ 修 正 協 議 ）		※軽微な変更のため省略
（ 修 正 協 議 回 答 ）		※軽微な変更のため省略
都 市 計 画 案 の 縦 覧		※軽微な変更のため省略
市 都 市 計 画 審 議 会	令和7年7月 上旬	予定
法 定 協 議		※軽微な変更のため省略
法 定 協 議 回 答		※軽微な変更のため省略
決 定 告 示	令和7年7月 下旬	予定

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。

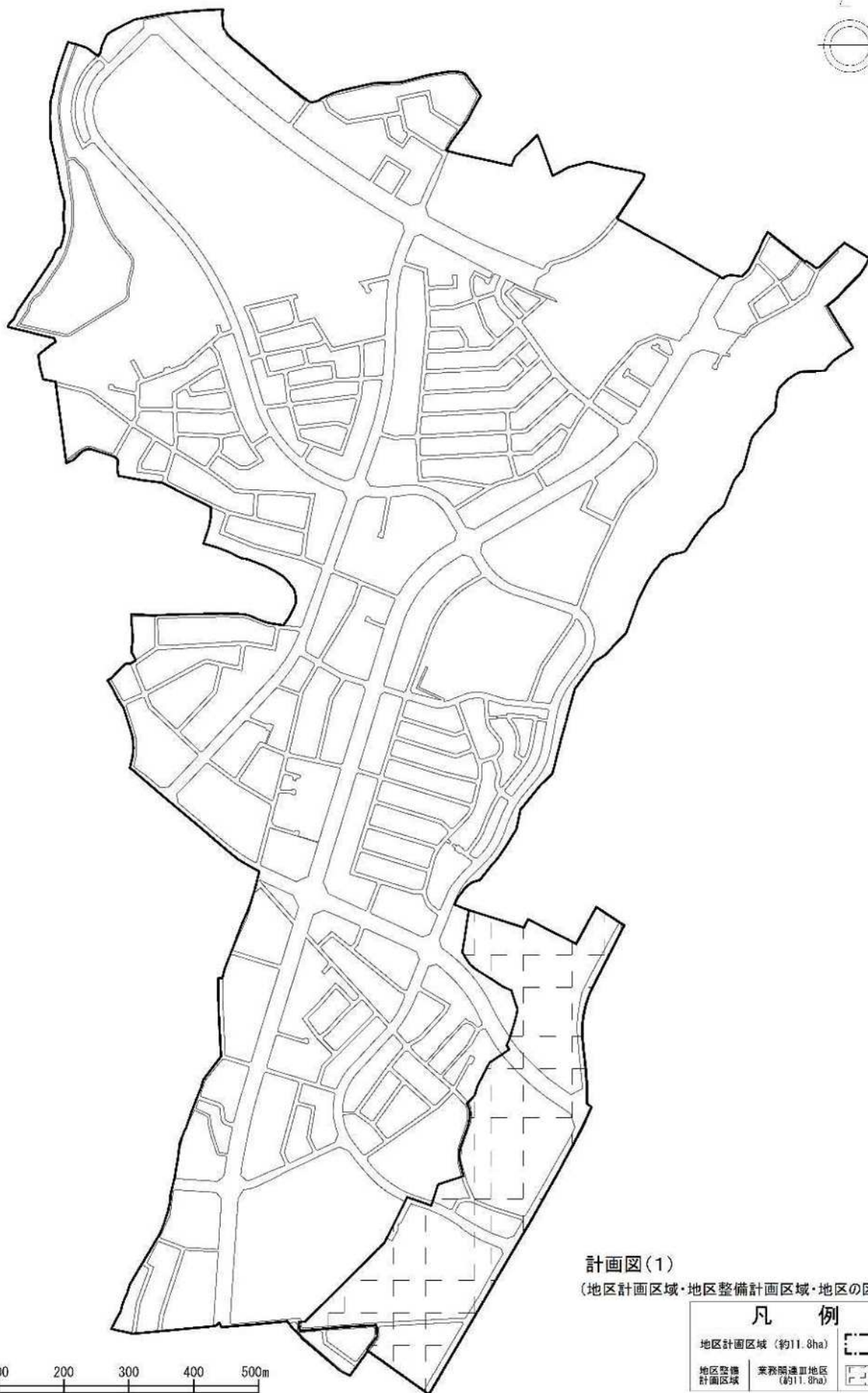
名 称		八千代緑が丘駅周辺地区 地区計画
位 置		八千代市緑が丘西一丁目及び二丁目の各一部
面 積		約 11.8ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 する 方 針	地区計画の 目標	本地区は、八千代市の西部，東葉高速鉄道八千代緑が丘駅の北西に位置し，良好な市街地の形成を目的とした西八千代北部特定土地区画整理事業により都市基盤が整備された区域の一部の地区である。 土地区画整理事業で整備された区域には，地区中央を縦断する（仮称）幕張千葉ニュータウン線の一部である都市計画道路 3・3・27号八千代西部線と，地区北部を横断する国道 296号バイパスの一部となる都市計画道路 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。 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。
	土地利用の 方針	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。 1. 業務関連Ⅲ地区 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。
	建築物等の 整備の方針	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。 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。 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。 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。

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	業務関連Ⅲ地区
		地区の面積	約 11.8ha
	建築物等に 関する 事項	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。

八千代緑が丘駅周辺地区 地区計画



0 100 200 300 400 500m

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	
業務関連地区 (約11.8ha)	

八千代緑が丘駅周辺地区 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)	
1号壁面線 (緑地境界(緑地との境界)線までの距離2m以上。東葉高速線道路地境界から道路境界まで)	

都市計画を定める土地の区域

(八千代都市計画区域)

八千代市緑が丘西一丁目及び二丁目の各一部の区域

地区計画の変更理由書

変更理由

本地区計画は、平成 26 年 1 月 10 日に都市計画決定しておりますが、同地区計画が適用されている区域の町名が、西八千代北部特定土地区画整理事業の換地処分に伴い、緑が丘西一丁目から八丁目に変更されたため、地区計画の「名称」及び「位置」を変更するものである。

八千代都市計画地区計画の変更（八千代市決定）

新

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	八千代緑が丘駅周辺地区 地区計画	
位 置	八千代市緑が丘西一丁目及び二丁目の各一部	
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	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。 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・2 7 号八千代西部線と、地区北部を横断する国道 2 9 6 号バイパスの一部となる都市計画道路 3・2・1 7 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。 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。
	土地利用の 方針	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。 1. 業務関連Ⅲ地区 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。
	建築物等の 整備の方針	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。 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。 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。 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。

八千代都市計画地区計画の変更（八千代市決定）

旧

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	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。 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・2 7 号八千代西部線と、地区北部を横断する国道 2 9 6 号バイパスの一部となる都市計画道路 3・2・1 7 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。 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。
	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。 1. 業務関連Ⅲ地区 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。
	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。 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。 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。 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。

都市計画の策定経緯の概要書

八千代都市計画 地区計画（西八千代北部地区（7地区））の変更 令和7年4月15日時点

事 項	予定時期	備 考
事 前 協 議		※軽微な変更のため省略
事 前 協 議 回 答		※軽微な変更のため省略
原 案 縦 覧	令和7年4月 中旬	
（ 修 正 協 議 ）		※軽微な変更のため省略
（ 修 正 協 議 回 答 ）		※軽微な変更のため省略
都 市 計 画 案 の 縦 覧		※軽微な変更のため省略
市 都 市 計 画 審 議 会	令和7年7月 上旬	予定
法 定 協 議		※軽微な変更のため省略
法 定 協 議 回 答		※軽微な変更のため省略
決 定 告 示	令和7年7月 下旬	予定