

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。

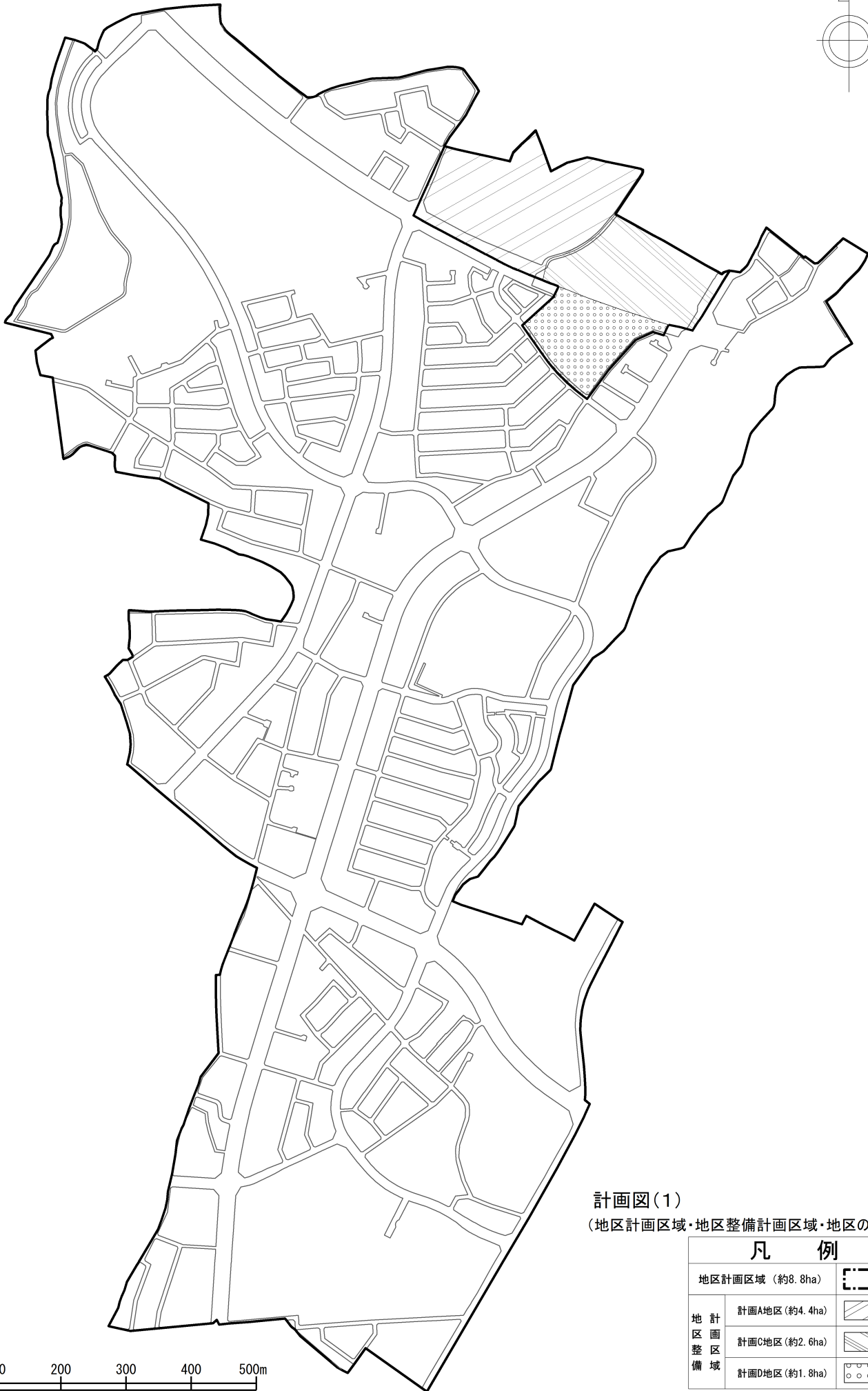
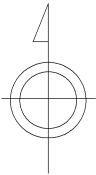
名 称		緑が丘西複合業務A地区 地区計画
位 置		八千代市緑が丘西六丁目、七丁目及び八丁目の各一部
面 積		約 8.8ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	地区計画の 目標	本地区は、八千代市の西部、東葉高速鉄道八千代緑が丘駅の北西に位置し、良好な市街地の形成を目的とした西八千代北部特定土地区画整理事業により都市基盤が整備された区域の一部の地区である。 土地区画整理事業で整備された区域には、地区中央を縦断する（仮称）幕張千葉ニュータウン線の一部である都市計画道路3・3・27号八千代西部線と、地区北部を横断する国道296号バイパスの一部となる都市計画道路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。 - 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。 - 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。 - 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。 - 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。 - 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
	配置及び規模の地区施設	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。		
地区整備計画に関する	建築物等に	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)
		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 5m		

「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」

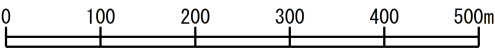
理由：西八千代北部特定土地区画整理事業の目標である良好な市街地の形成を誘導し、これを維持・保全するため、地区整備計画の区域を新たに加え、本案のように変更するものである。

緑が丘西複合業務A地区 地区計画

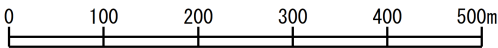
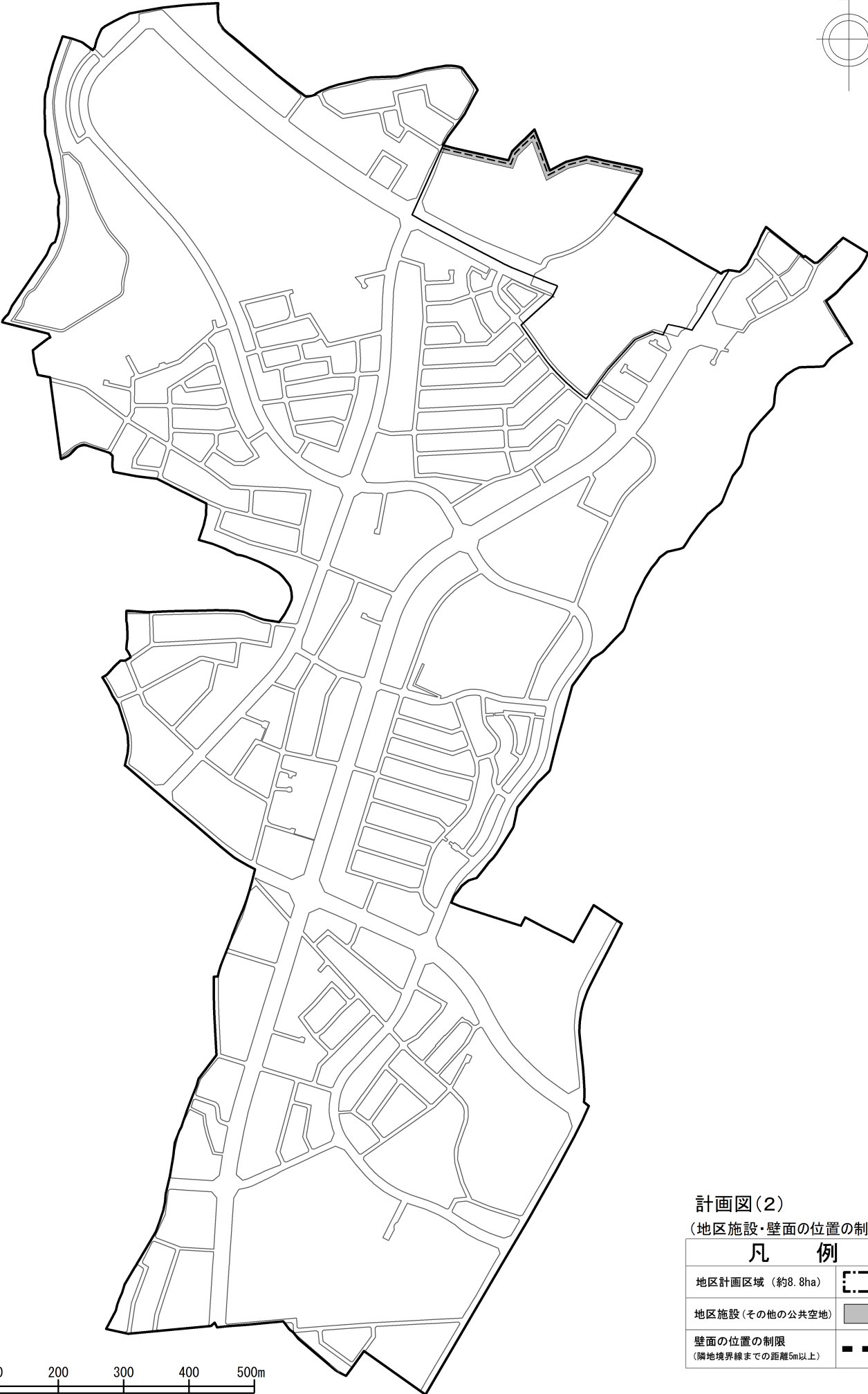
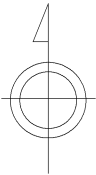


計画図(1)
(地区計画区域・地区整備計画区域・地区の区分)

凡 例		
地区計画区域 (約8.8ha)		
地 区 画 整 備 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)	