

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。

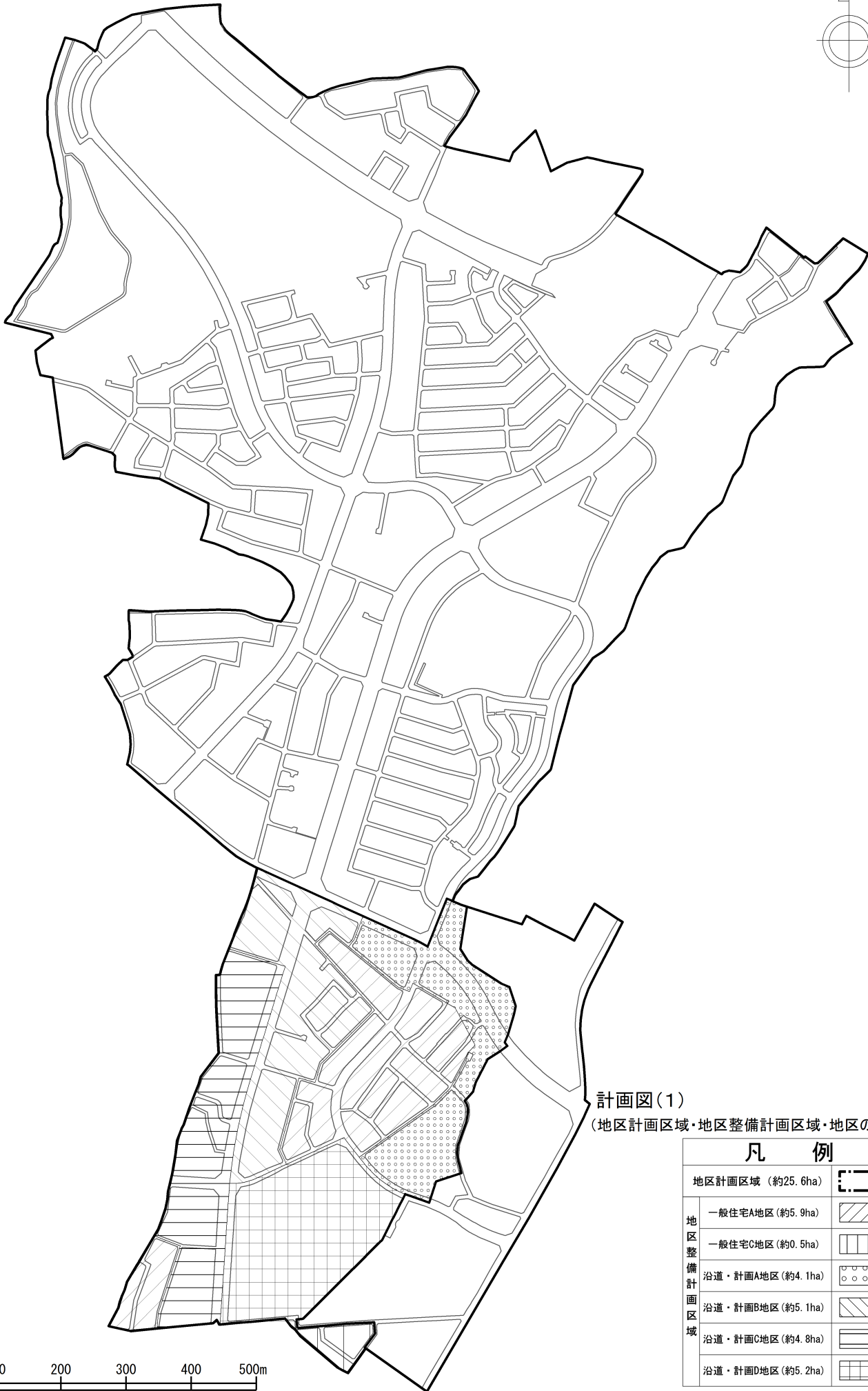
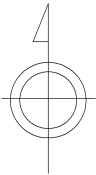
名 称		緑が丘西第２地区 地区計画
位 置		八千代市緑が丘西一丁目，二丁目及び三丁目の各一部
面 積		約 25.6ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	地区計画の 目標	本地区は，八千代市の西部，東葉高速鉄道八千代緑が丘駅の北西に位置し，良好な市街地の形成を目的とした西八千代北部特定土地区画整理事業により都市基盤が整備された区域の一部の地区である。 土地区画整理事業で整備された区域には，地区中央を縦断する（仮称）幕張千葉ニュータウン線の一部である都市計画道路３・３・２７号八千代西部線と，地区北部を横断する国道２９６号バイパスの一部となる都市計画道路３・２・１７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。 - 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。 - 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。 - 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。 - 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。 - 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。 - 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。 - 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	— ※沿道・計画D地区の建築物等の高さの最高限度 31mは、計画図(2)に示すとおり、北側道路境界から 50mを超える区域に限る。なお、北側道路境界から 50mの区域内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）のとおりととなる。				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、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。

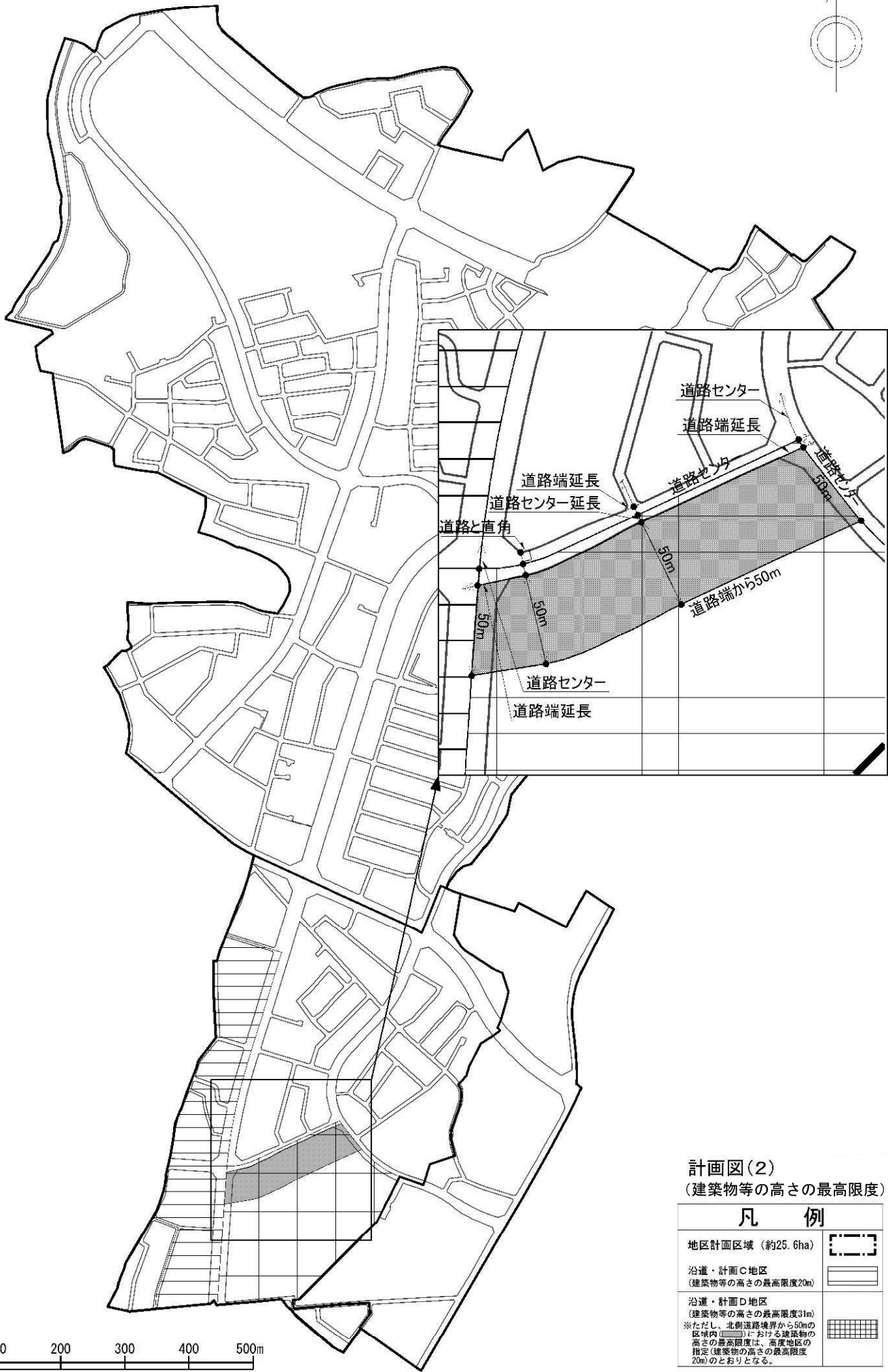
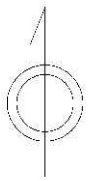
緑が丘西第2地区 地区計画



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）		
地区 整備 計画 区域	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）	

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31m) ※ただし、北側道路境界から50mの 区域内()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。	

参考. かき又はさくの構造の制限

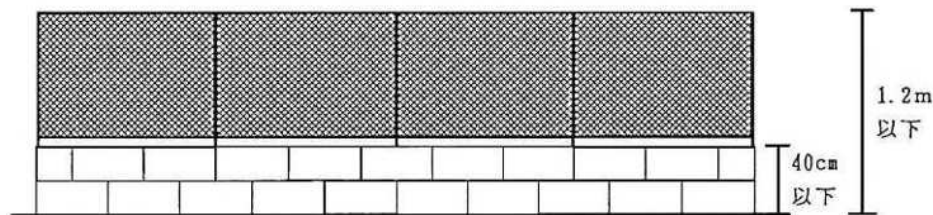
住宅地内の道路に面するかき又はさくは、街並みの連続性と開放性を大きく左右する要素であり、これらを適正に誘導することは、本地区計画で目標に掲げる「統一感のある良好な都市景観の創出」に寄与するものである。

このため本地区において、良好な住環境の形成を誘導する地区である「一般住宅 A 地区（一低専）」及び「一般住宅 C 地区（二住）」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、原則として、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、レンガ造、石造等であっても、開放性を著しく妨げない範囲で設ける場合についてはこの限りでない。なお、開放性を著しく妨げない範囲とは、次の図に示す範囲内とする。

風呂場・脱衣所付近に、プライバシー保護の目的のために設けるフェンス等にあつては、上記の制限を適用しない。また、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。

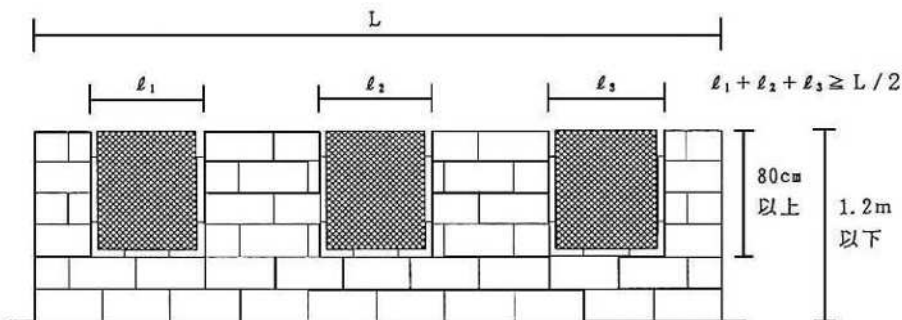
更に、電気、ガス等の保安施設又は、公園、学校、老人ホーム、保育所、福祉ホーム等その他これらに類する施設で、施設管理や周辺環境の保護を図るために必要な場合については、制限を適用しない。

【※】透視可能なフェンス等とは、ネット形状、メッシュ形状、格子形状（縦・横）等これらに類するものをいい、透過性については、最低限 50% 以上の透過性を有するものとする。



宅地地盤面

透視可能なフェンス等の基礎部分をコンクリートブロック造で設ける場合には、高さ 40cm 以下とする。



宅地地盤面

コンクリートブロック造などを高さ 40cm 以上に部分的に設ける場合には、透視可能なフェンスなどの部分を全長の 1/2 以上確保するものとする。