

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	<p>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。</p> <p>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。</p>
	土地利用の 方 針	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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	<p>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。</p>
建築物等の 整備の方針	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 	

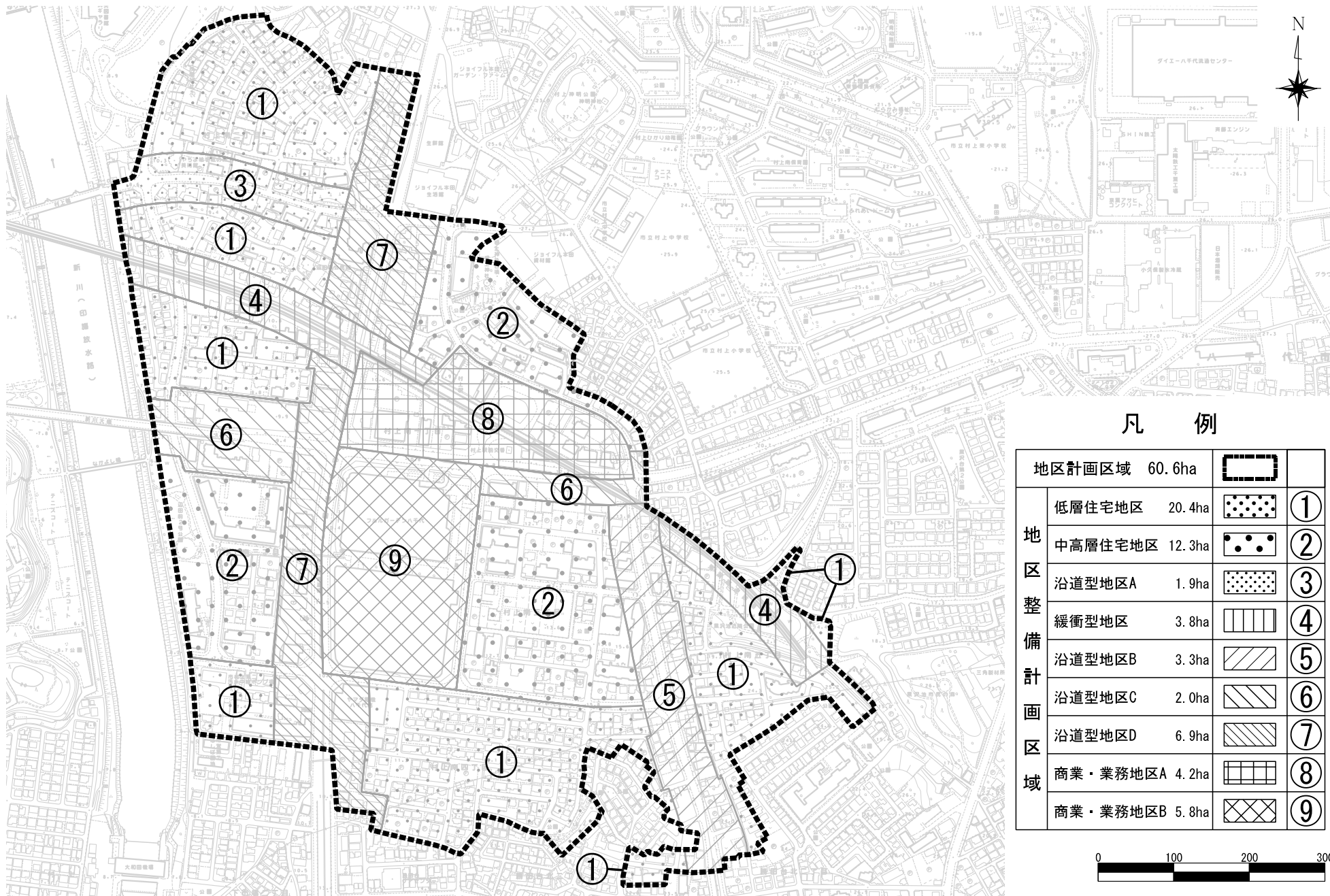
地区の区分	区分の名称	低層住宅地区	中高層住宅地区	沿道型地区A	緩衝型地区	沿道型地区B	沿道型地区C	沿道型地区D	商業・業務地区A	商業・業務地区B	
	区分の面積	約20.4ha	約12.3ha	約1.9ha	約3.8ha	約3.3ha	約2.0ha	約6.9ha	約4.2ha	約5.8ha	
地区整備に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、市長が必要と認めるものについてはこの限りではない。 (1)ワンルーム形式の住戸（専用面積25㎡以下の住戸）の専用面積の合計が全体専用面積の3分の2を超えるもの		次に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、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)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		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（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)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			
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	200㎡	165㎡		200㎡			2,000㎡		
	建築物の壁面の位置の制限	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p>									
	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：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)



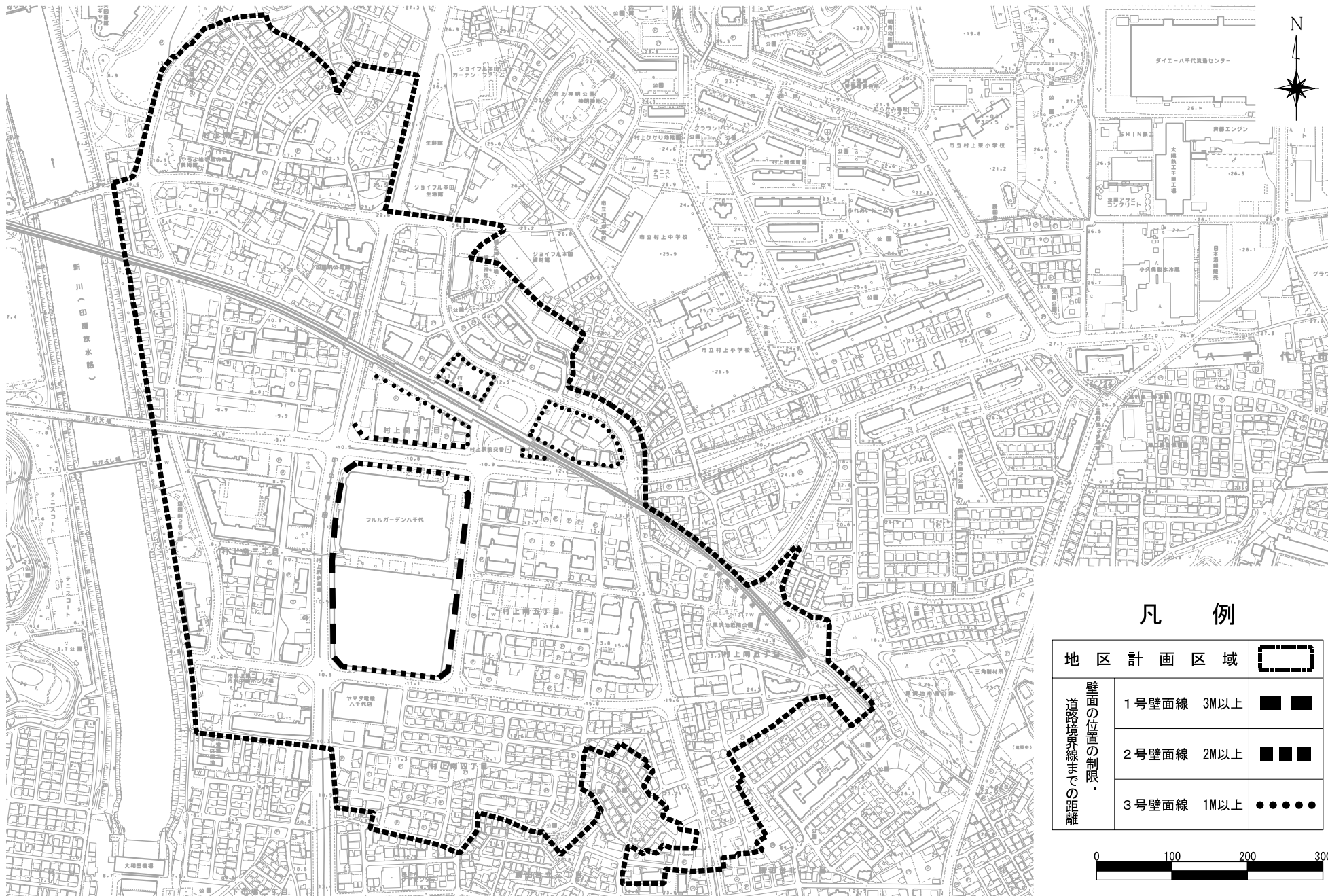
凡 例

	地区計画区域	60.6ha		
地区 整備 計画 区 域	低層住宅地区	20.4ha		①
	中高層住宅地区	12.3ha		②
	沿道型地区A	1.9ha		③
	緩衝型地区	3.8ha		④
	沿道型地区B	3.3ha		⑤
	沿道型地区C	2.0ha		⑥
	沿道型地区D	6.9ha		⑦
	商業・業務地区A	4.2ha		⑧
	商業・業務地区B	5.8ha		⑨



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	



参考

○建築物の用途の制限について

- ・店舗に併設される工場について（商業・業務地区A）

商業・業務地区Aは、土地利用の方針を「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地区」としていることから、建築基準法別表第2（へ）項第2号に掲げる建築物（工場）について、店舗を主たる用途として一体的に利用されるものを用途の制限から除いている。

○壁面の位置の制限について

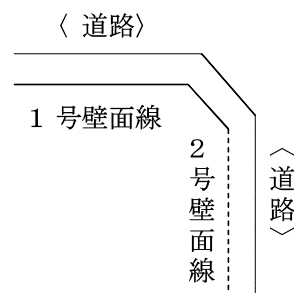
活力と魅力ある街づくりを達成するためには、ゆとりある空間の確保や良好な都市景観を形成することが重要な課題である。特に、道路に面しての景観、歩行者等の安全に配慮した街づくりを進める必要がある。このため、公共空間である道路と一体となった、ゆとりある空間の形成を目指し、次のとおり壁面の位置の制限を定める。

- ・ 1号壁面線 — 商業・業務地区Bにおける国道16号及び都市計画道路3・4・24号線沿いの部分においては、壁面の位置は国道16号及び都市計画道路3・4・24号線境界線から3 m以上の後退とする。
- ・ 2号壁面線 — 商業・業務地区Bにおける都市計画道路3・4・1号線、3・4・22号線沿いの部分においては、壁面の位置は都市計画道路3・4・1号線、3・4・22号線境界線から2 m以上の後退とする。
商業・業務地区Aにおける都市計画道路3・4・1号線沿いで、商業・業務地区Bに面する部分においては、壁面の位置は都市計画道路3・4・1号線境界線から2 m以上の後退とする。
- ・ 3号壁面線 — 商業・業務地区Aにおける都市計画道路3・5・26号線、駅前広場、区画道路、歩行者専用道路沿いの部分、及び都市計画道路3・4・1号線沿いで商業・業務地区Bに面しない部分においては、壁面の位置は各々の境界線から1 m以上の後退とする。

※ ただし、壁面後退相当部分について、八千代市辺田前地区土地区画整理組合と協議が整って、土地所有者が道路用地として提供した土地がある箇所は、当該部分をもって壁面後退がなされたものとみなし、さらに当該部分をもって歩道状空地が確保されたものとみなす。

（注1）壁面 建築物の壁・軒先・柱等建築物の部分・門若しくは塀（フェンスを含む）及びこれらに類するもの。

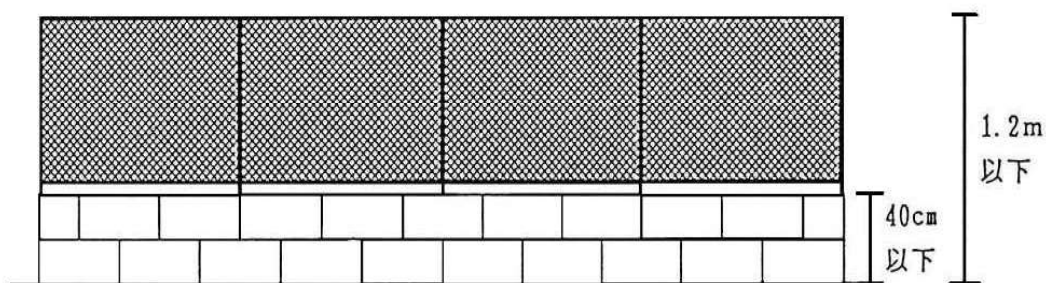
（注2）異なる壁面線の交差する隅切部分は、広幅員の壁面後退線とする。



○かき又はさくの構造の制限

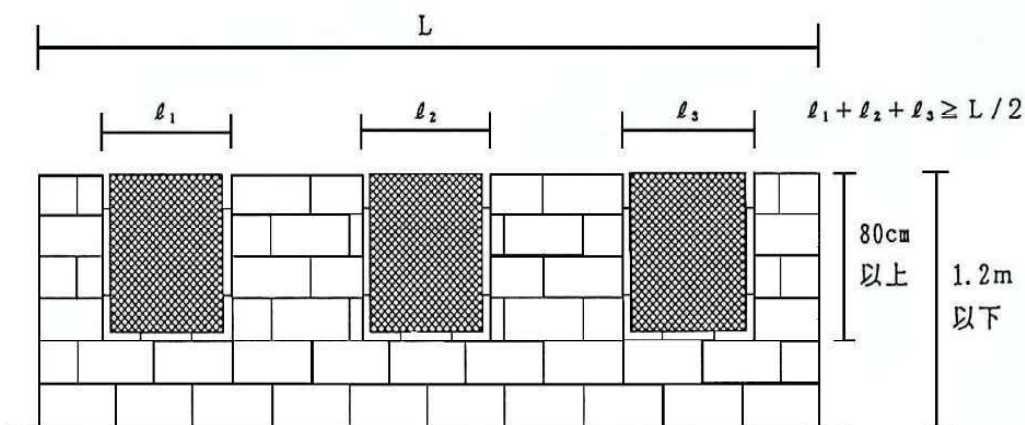
本地区は緑豊かな良好な住環境の形成を図るべく、安全と景観に配慮した街並みの形成を目指している。特に住宅地内の道路に面するかき又はさくは、街並みの連続性と開放性を大きく左右する要素であり、これらを適正に制限することは良好な住環境の形成に役立つものである。

その観点から、道路との境界に設けるかき又はさくの構造は門扉・門柱を除き、生垣にするか又は、宅地地盤面から高さ 1.2m 以下の金属製の網・柵状フェンスや木製の格子状フェンス等の透視可能なものとする。なお、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内で設ける場合についてはこの限りではない。開放性を著しく妨げない範囲内とは、次の図に示す範囲内とする。



宅地地盤面

可視可能なフェンス等の基礎部分をコンクリート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等を高さ 40cm 以上の部分で部分的に設ける場合には、可視可能なフェンス等の部分を全長の 1/2 以上確保するものとする。