

八千代町

まちづくりガイド

—八千代中央・東原地区地区計画—

2001



● 八千代中央・東原地区のまちづくり

八千代中央地区、東原地区においては、いきいきとした暮らしを支える中心市街地づくりをめざして、土地区画整理事業が進められています。（東原地区は完了しています。）

この事業により、道路や公園、そしてみなさまの宅地が整備され、新たな環境のなかで土地利用が進められていくことになります。

美しい街並みや住み良い環境づくりのためには、一定のルールを定め、地域のみなさまで協力しあって、まちづくりに取り組んでいくことが必要です。



● 地区計画とは・・・

地区計画は、用途地域などにより区分されたそれぞれの地区の特徴を活かし、街並みづくりや環境づくりのためのきめ細かなまちづくりのルールを地区ごとに定め、個性と魅力あるまちづくり・地区づくりを進めていくことを目的とする都市計画です。

《 地区計画の特徴 》

地区レベルの総合的かつ、きめ細かな計画を定めることができます。



従来の都市計画では達成できなかった地区単位での計画的な市街地形成のコントロールを目指すもので、公共施設、建築物、土地利用に関する事項を総合的かつきめ細かな計画として定めます。

規制・誘導により計画を実現します。



土地区画整理事業のように直接的に事業を行うのではなく、計画区域内に発生する個別の開発・建築行為を地区計画にしたがって、規制・誘導することにより計画を実現していきます。

計画の内容は地区の特性に応じて選択することができます。



さまざまな市街地にきめ細かく対応するために、地区計画として定める内容や実現するための規制・誘導の手段を、地区の特性に応じて選択できるメニュー方式の計画です。

都市計画として八千代町が定めます。



八千代町が都市計画として定め、町が開発や建築行為などの規制・誘導を行っていきます。

地域のみなさまの意見を反映することができます。



計画の策定段階から地域のみなさまの意見を十分に反映していくことが義務づけられた、いわゆる住民参加のまちづくりを目指す都市計画です。

《八千代中央・東原地区 地区整備計画：建築物等に関するルール》

地区の区分	区分の名称	近隣商業地区	沿道商業地区	複合住宅地区		専用住宅地区			行政サービス地区
	面積	約 5.9 ha	約 2.9 ha	A 地区 約 3.7 ha	B 地区 約 28.3 ha	C 地区 約 6.6 ha	D 地区 約 3.1 ha	E 地区 約 22.7 ha	約 4.6 ha
	用途地	近隣商業地域	準住居地域	第2種住居地域	第1種住居地域	第2種低層住居専用地域		第1種低層住居専用地域	第1種住居地域 第2種住居地域
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。		次に掲げる建築物は、建築してはならない。						次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。
	①近隣商業地域で建築してはならないもの ②自動車教習所 ③床面積15㎡を超える畜舎 ④倉庫業を営む倉庫 ⑤「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4号に定めるホテル・旅館	①準住居地域で建築してはならないもの ②小学校、中学校、高等学校、図書館その他これらに類するもの ③大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの ④床面積15㎡を超える畜舎 ⑤「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4号に定めるホテル・旅館	①第2種住居地域で建築してはならないもの ②小学校、中学校、高等学校、図書館その他これらに類するもの ③大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの ④自動車教習所 ⑤床面積15㎡を超える畜舎 ⑥マーシャン屋、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 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4号に定めるホテル・旅館	①第1種住居地域で建築してはならないもの ②ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場 ③自動車教習所 ④床面積15㎡を超える畜舎 ⑤「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4号に定めるホテル・旅館					①公共公益上必要なもの ②①に附属するもの
建築物等の敷地面積の最低限度	165㎡								
建築物等の高さの最高限度					15m	用途地域により10mの制限			
建築物等の壁面の位置の制限	① 近隣商業地区、沿道商業地区、複合住宅地区（A地区・B地区）、専用住宅地区（C地区・D地区・E地区） 建築物の外壁またはこれに代わる柱の中心線（面）から道路境界線までの距離は、1.0m以上とする。ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物または建築物の部分が次の各号の一に該当する場合には、この限りではない。 1 外壁またはこれに代わる柱の中心線（面）の長さの合計が3m以下であること。 2 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。 ② 行政サービス地区 建築物の外壁またはこれに代わる柱の中心線（面）から道路境界線または敷地境界線までの距離は、2.0m以上とする。ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物または建築物の部分が次の各号の一に該当する場合には、この限りではない。 1 外壁またはこれに代わる柱の中心線（面）の長さの合計が3m以下であること。 2 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。								
建築物等の形態または意匠の制限	建築物の屋根、外壁その他戸外から望見される部分及び屋外広告物の色彩は、原色及び刺激的な色を避け、周辺の環境と調和したものとす。								
かきまたはさくの構造の制限	道路に面するかきまたはさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるものとし、基礎の立ち上がりは地盤面から0.6m以下とする。								
適用の除外	建築物等に関する事項のうち、「建築物等の敷地面積の最低限度」「建築物等の壁面の位置の制限」及び「かきまたはさくの構造の制限」に関して、以下の要件に該当する場合は、適用を除外する。 ① 現に存する建築物等でこれらの規定に適合しないものを継続して使用する場合。 ② 現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、これらの規定に適合しないまたは適合させることが困難となる土地の全部を一の敷地として使用する場合。 ③ 公共公益上必要なもの及び町長が必要と認めるもの。								

八千代中央・東原地区 地区計画「まちづくりルール」のあらまし

《まちづくりの目標》

「町の中心地としてふさわしい良好な都市環境の形成・保全」

- 活力ある都市・生活活動を支える中心市街地づくり
- うるおい、ゆとりある住宅地づくり

《建築物等の整備方針》

それぞれの地区の特性に応じた土地利用や建築行為などが行われるように、必要なルールを定め、適正かつ合理的な土地利用や快適な街並み景観づくりを誘導していきます。

建てられない用途の建築物

用途地域による建築制限のほか、以下の用途の建築物は、まちづくりルール（地区計画）により、次に指定する地区ではつくることができません。

建築物を制限する地区	近隣商業地区	沿道商業地区	複合住宅A地区	複合住宅B地区	行政サービス地区
	※：建築物を制限する建築物などの用途 「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4号に定めるホテル・旅館（モーテル・ラブホテルなど） マージャン屋、パチンコ店、射的場、賭馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するものなど ホーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設 自動車教習所 倉庫業を営む倉庫 床面積が15㎡を超える畜舎 大学、高等専門学校、専修学校など 小・中学校、高等学校、幼稚園、図書館など	○	○	○	○

※：公共公益上必要な用途以外の建築物を制限します。

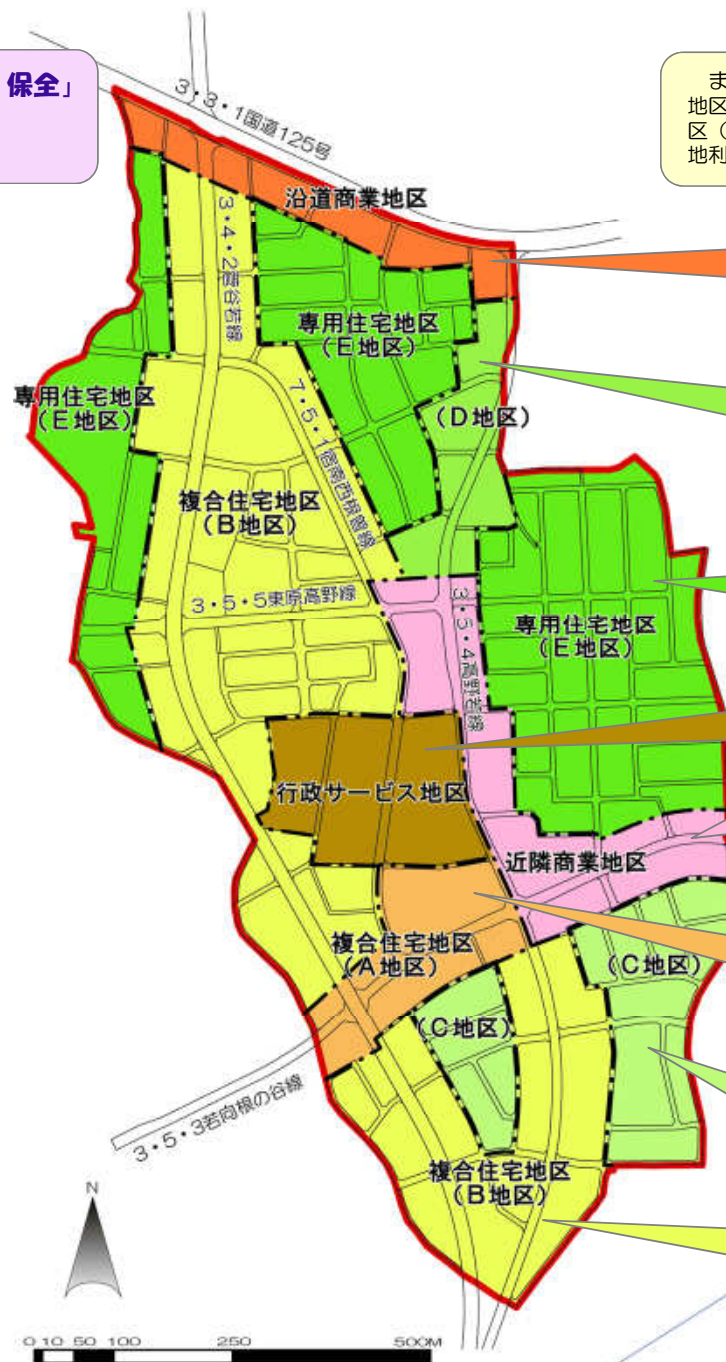
建築物等に関するルールの概要

ルールを適用する地区	近隣商業地区	沿道商業地区	複合住宅A地区	複合住宅B地区	専用住宅C地区	専用住宅D地区	専用住宅E地区	行政サービス地区
敷地面積の最低限度	165㎡以上							
壁面の位置の制限	道路境界線までの距離1m以上							※1
形態または高さの制限	建物などの屋根や外壁、屋外広告物の色彩は、原色及び刺激的な色を避け、周辺の環境と調和したものとなります。							
かきまたはさくの構造の制限	生け垣、フェンスなど開放性のあるものとし、基礎を設ける場合は立ち上りの高さを地盤面から0.6m以下とします。							
地盤面からの高さの最高限度			15m	用途地域により10m				

※1：道路境界線及び敷地境界線までの距離2m以上

《土地利用の方針》

まちづくりの目標を実現していくため、本地区を「近隣商業地区」「沿道商業地区」「行政サービス地区」「複合住宅地区（A地区・B地区）」「専用住宅地区（C地区・D地区・E地区）」に区分し、それぞれの地区の特性を活かした土地利用と良好な都市環境づくり及びその保全を図っていきます。



沿道商業地区

【準住居地域】
容積率 200% 建ぺい率 60%

国道125号における自動車交通の利便性を活かした沿道立地性の商業・サービス業務施設等の立地を主体とした土地利用を図ります。

専用住宅地区（D地区）

【第2種低層住居専用地域】
容積率 100% 建ぺい率 50%

低層戸建住宅の立地を主体としつつ、小規模（150㎡以下）の商業・業務施設等の立地も許容する低密度の土地利用を図ります。

専用住宅地区（E地区）

【第1種低層住居専用地域】
容積率 100% 建ぺい率 50%

低層戸建住宅の立地を主体としたゆとりある低密度の土地利用を図ります。

行政サービス地区

【第1種住居地域・第2種住居地域】
容積率 200% 建ぺい率 60%

八千代町の自立性や利便性の向上、交流活動の活性化に資する公共施設が集積立地した土地利用を図ります。

近隣商業地区

【近隣商業地域】
容積率 200% 建ぺい率 80%

町民の日常的な生活利便を支える身近な商業・サービス業務施設等の立地を主体とした土地利用を図ります。

複合住宅地区（A地区）

【第2種住居地域】
容積率 200% 建ぺい率 60%

低層戸建住宅や低中層の集合住宅と大規模（3,000㎡超）の商業・業務施設等が共存する中密度の土地利用を図ります。

専用住宅地区（C地区）

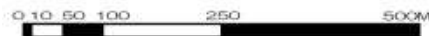
【第2種低層住居専用地域】
容積率 200% 建ぺい率 60%

低層戸建住宅と低中層の集合住宅を主体としつつ、小規模（150㎡以下）の商業・業務施設等の立地も許容する中密度の土地利用を図ります。

複合住宅地区（B地区）

【第1種住居地域】
容積率 200% 建ぺい率 60%

低層戸建住宅や低中層の集合住宅と中規模（3,000㎡以下）の商業・業務施設等が共存する中密度の土地利用を図ります。



● “まちづくりルール” の概要

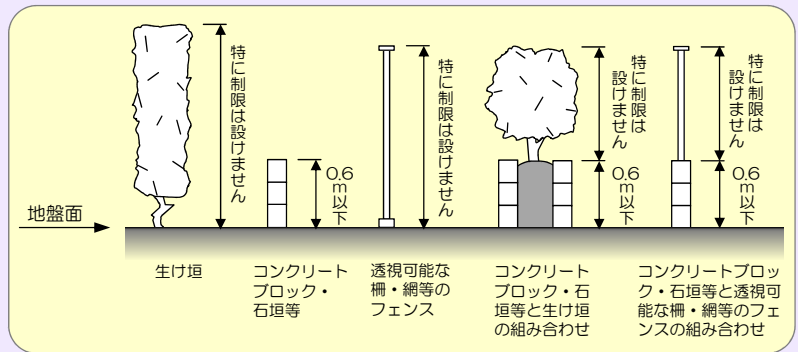
① 共通ルール

● 建築物等の形態または意匠の制限（色やデザイン）

建物などの屋根や外壁及び屋外広告物の色彩は、原色及び刺激的な色を避け、周辺の環境と調和したものとします。

● かきまたはさくの構造の制限

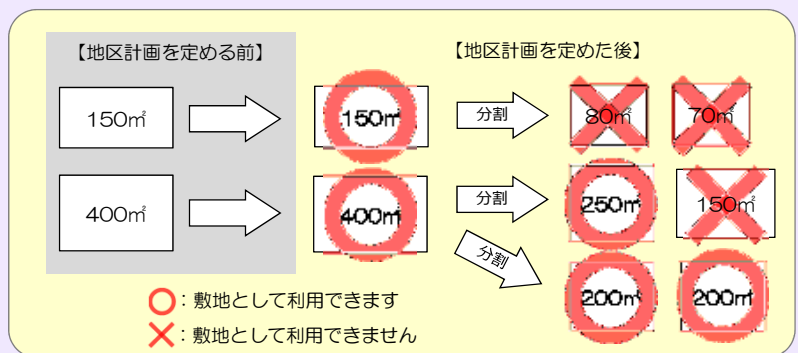
生け垣、フェンスなど開放性のあるものとし、基礎を設ける場合は立ち上がりの高さを地盤面から0.6m以下とします。



● 建築物等の敷地面積の最低限度：165㎡以上！

建物などの敷地は、ゆとりある環境づくりをめざして165㎡を最低限度とします。

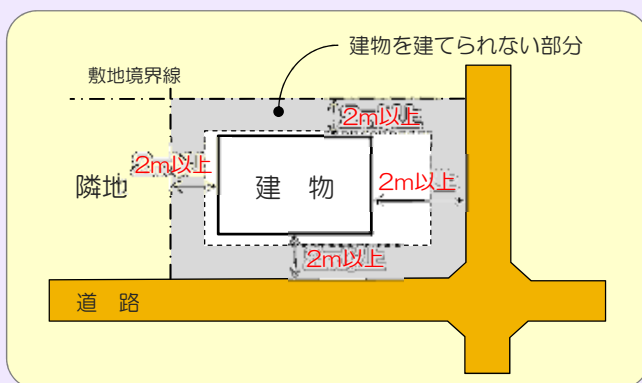
- ※ 新しく建物などをつくるときや土地を分割するときの面積は、165㎡を下回らないようにお願いします。
- ※ 現在使用している敷地で165㎡に満たない場合、この制限は適用されません。
- ※ 行政サービス地区は摘要を除外します。



● 建築物等の壁面の位置の制限

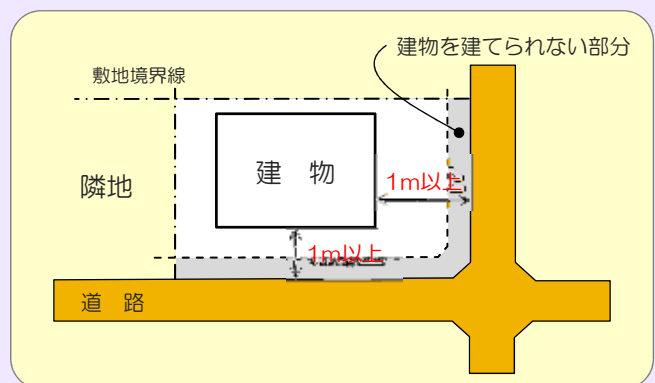
《行政サービス地区》

ゆとりある公共公益施設空間をつくるため、建物などの壁面の位置を道路・敷地の境界線から2m以上離して建てるものとします。



《その他すべての地区》

建物などを建てる時は、壁面の位置を道路の境界線から1m以上離して建てるものとします。



※ 次のものは適用されません。

- ① 外壁またはこれに代わる柱の中心線（面）の長さの合計が3m以下のもの
- ② 物置などで軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内のもの

② 地区別ルール

● 建築物等の用途の制限

それぞれの地区ごとに、土地・建物利用の基本方針に基づいた土地利用が図られるよう、用途地域の制限のほかに建築物の用途を制限します。

なお、制限の内容については、《建築物等に関するルール》及び巻末の《用途地域・地区計画による建築制限の概要》を参照してください。

● 建築物等の高さの最高限度：複合住宅地区（B地区）は地盤面から15m以下！

専用住宅地区（C地区・D地区・E地区）との街並みの調和のため、複合住宅地区（B地区）の建築物等の高さは、地盤面から15m以下とします。

なお、専用住宅地区（C地区・D地区・E地区）における建築物等の高さは、用途地域により地盤面から10m以下と定められています。

○ 適用の除外

これらのまちづくりのルールは、次の要件に該当する場合は適用されません。

- ① 現に存する建築物等で、これらのルールに適合しないものを継続して使用する場合
- ② 現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、これらのルールに適合しない、または適合させることが困難なこととなる土地の全部を一の敷地として使用する場合
- ③ 公共公益上必要なもの及び町長が必要と認めるもの



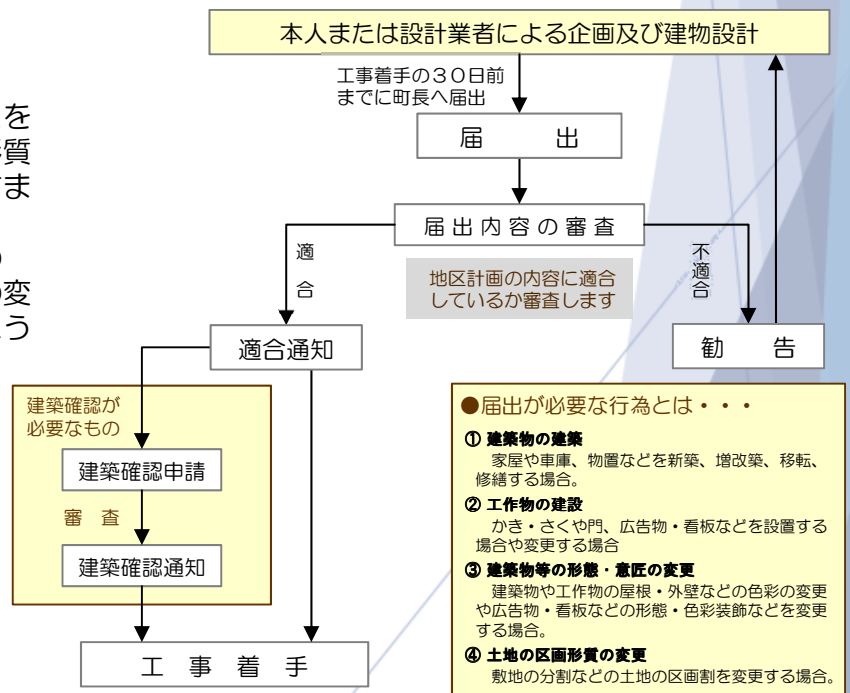
現在使用している土地や建物を継続して使用する場合、これらのルールは適用されませんが、建物などを新築・増改築する場合や土地を分割する場合には、ご協力をお願いします。

● 建物などをつくるときは・・・

● 届け出・勧告制度

地区計画の対象区域内では、建物などを新築・増改築する場合や、土地の区画形質を変更する場合は、工事着手の30日前までに町長への届出が必要となります。




工事の内容が地区計画（まちづくりのルール）に適合しない場合には、設計の変更などの必要な措置をとっていただくようお願い（勧告）することになります。



● 届出が必要な行為とは・・・

- ① 建築物の建築
家屋や車庫、物置などを新築、増改築、移転、修繕する場合。
- ② 工作物の建設
かき・さくや門、広告物・看板などを設置する場合や変更する場合。
- ③ 建築物等の形態・意匠の変更
建築物や工作物の屋根・外壁などの色彩の変更や広告物・看板などの形態・色彩装飾などを変更する場合。
- ④ 土地の区画形質の変更
敷地の分割などの土地の区画割を変更する場合。

● 八千代中央・東原地区における用途地域・地区計画による建築制限の概要

八千代中央・東原地区地区計画による地区区分		専用住宅地区 《E》	専用住宅地区 《C・D》	複合住宅地区 《B》	複合住宅地区 《A》	沿道商業地区	近隣商業地区	備考	行政サービス地区
 地区計画で建築を制限する建築物などの用途									
用途地域内の建築物の用途制限  建てられる用途  建てられない用途 ①、②、③、④、▲面積、階数等の制限あり									
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ床面積の1/2未満のもの		○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり	
店	店舗等の床面積が150㎡以下のもの		①	○	○	○	○	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス兼用店舗のみ、2階以下。	
舗	店舗等の床面積が150㎡を越え、500㎡以下のもの			○	○	○	○		
等	店舗等の床面積が500㎡を越え、1,500㎡以下のもの			○	○	○	○		
	店舗等の床面積が1,500㎡を越え、3,000㎡以下のもの			○	○	○	○		
	店舗等の床面積が3,000㎡を越えるもの			○	○	○	○		
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの			○	○	○	○		
	事務所等の床面積が150㎡を越え、500㎡以下のもの			○	○	○	○		
	事務所等の床面積が500㎡を越え、1,500㎡以下のもの			○	○	○	○		
	事務所等の床面積が1,500㎡を越え、3,000㎡以下のもの			○	○	○	○		
ホテル、旅館				▲	○	○	○	▲3,000㎡以下	
「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4号に定めるホテル・旅館				×	×	×	×	モーテル・ラブホテル等	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等			▲	○	○	○	▲3,000㎡以下	
	カラオケボックス等					○	○		
	マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等				×	○	○		
	劇場、映画館、演芸場、観覧場					▲	▲	▲客席200㎡未満	
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等								
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	×	×	○		
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	×	×	○		
	図書館等	○	○	○	×	×	○		
	交番、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○		
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○		
	病院			○	○	○	○		
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○		
	老人ホーム、身体障がい者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	▲600㎡以下	
	自動車教習所			▲	×	○	×	▲3,000㎡以下	
工場	単独車庫（附属自動車車庫を除く）			▲	▲	○	○	▲300㎡以下 2階以下	
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ床面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	③	③	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ③ 2階以下	
	倉庫業を営む倉庫					○	×		
	畜舎（15㎡を超えるもの）			▲	×	×	×	▲3,000㎡以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等て作業場の面積が50㎡以下のもの		▲	○	○	○	○	原動機の制限あり。 ▲2階以下	
倉庫等	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場			①	①	①	②	原動機・作業内容の制限あり。	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場						②	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場								
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場								
	自動車修理工場			①	①	②	③	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり。	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量						○	② 3,000㎡以下	
	量が非常に少ない施設			②	○	○	○		
	量が少ない施設								
	量がやや多い施設								
	量が多い施設								
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要							

公共公益上必要な建築物以外の建築物等の建築を制限します。

注）本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について記載したものではありません。

※ 用途地域及び地区計画により、建築できる用途・規模などの詳細については、都市建設課までお問い合わせください。

八千代町 産業建設部 都市建設課 TEL：0296-49-3945（直通）
FAX：0296-48-3001