

市川都市計画地区計画の決定（市川市決定）

都市計画本八幡A地区 地区計画を次のように決定する。

名称		本八幡A地区 地区計画				
位置		八幡3丁目の一部				
面積		約1.4ha				
地区計画の目標		本地区は、本市の中心市街地であり、東日本旅客鉄道総武本線本八幡駅、京成本線八幡駅、都営新宿線本八幡駅及び、都市計画道路3.4.21号、都市計画道路3.5.1号、都市計画道路3.4.15号などの交通結節点に位置することから、市街地再開発事業により土地の高度な利用を図り商業・業務施設の充実と潤いとゆとりのある都心居住を推進し、魅力ある市街地の形成を目指す。また、中心市街地に相応しい安全でにぎわいのある市街地を形成するため、オープンスペースを計画的に配置するとともに、歩道と一体的な空間を確保し、快適でゆとりある歩行者空間の整備を行う。				
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	中心市街地にふさわしい魅力ある市街地を誘導するため、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、商業・業務、及び都心居住機能の充実等、複合的な土地利用を図る。				
	地区施設等の整備の方針	区画道路、敷地内通路及び広場を整備し、防災性・安全性の確保、駅前周辺のネットワーク化を図り、地域コミュニティの創出を図る。				
	建築物等の整備の方針	<p>(1) 土地の高度利用を促進し、安全で快適なにぎわいのある中心市街地にふさわしい都市空間の形成を図る。</p> <p>(2) 建築物の用途の制限を課すことにより、中心市街地にふさわしい商業・業務施設の充実を図るとともに、中心市街地の活力の再生となる都市型住宅を設ける。</p> <p>(3) 建築物の敷地の最低限度を定めることにより、敷地の細分化による土地利用の悪化防止を図る。</p> <p>(4) 建築物の壁面の位置に制限を課すことにより、快適な歩行者空間を確保する。バリアフリーの歩行者空間を整備することにより安全で快適な魅力ある都市空間を創出する。</p> <p>(5) 建築物の意匠の制限を定めることにより、周辺環境と調和のとれた街づくりを推進する。</p> <p>(6) 商業・業務、住宅機能に応じた、適正な規模の駐車・駐輪場の整備を図る。</p>				
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	敷地内に地域の交流拠点として有効な広場状空地を整備することによって、都市空間にゆとりと潤いを創出し、地域住民のコミュニティの育成と向上を図る。				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	備考
		道路	区画道路1号	6m	約76m	(市道2351号) 拡幅
			区画道路2号	6m	約36m	(市道2352号) 拡幅
			区画道路3号	6m	約87m	新設
		公園、緑地、広場 その他の公共空地	名称	面積		備考
			広場	約600㎡		この広場と周辺道路とを連絡する歩行者空間を設けること。
	建築物の用途の制限	<p>本地区においては、次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>建築物の2階以下の部分を共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供するもの。ただし、出入口、階段等の避難施設(以下「避難施設」という。)はこの限りではない。</p> <p>共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が建築物の延べ面積の10分の6を超えるもの</p> <p>勝馬投票券発売所、場外車券売場及び勝舟投票券発売所</p> <p>工場(建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く。)</p> <p>倉庫業を営む倉庫</p> <p>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項各号に規定する店舗型風俗特殊営業の用に供するもの</p>				
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡ (市長が公益上必要と認めたものについてはこの限りではない。)				
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁若しくはこれに代わる柱、へいの面までの後退距離の最低限度は、次に掲げるとおりとする。ただし、建築物の地盤面下の部分、建築基準法第44条第1項第4号の許可を得た建築物と一体となって当該建築物の目的のために使用する建築物の部分、その他市長が公益上必要な建築物で用途上若しくは構造上やむを得ないと認めたものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 1号壁面線においては、4mとする。</p> <p>(2) 2号壁面線においては、2mとする。</p>				
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域において、自転車駐车用工作物、自動販売機を設置してはならない。				
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>(1) 建築物等の色彩は、原色を避け、周辺環境、都市景観に配慮した色調とする。</p> <p>(2) 屋外広告物は、建物の色調及び周辺景観と調和したものとする。</p> <p>(3) 公道に面する外壁の窓ガラス・サッシの全面を塞ぐ形状の広告物及びサインシート等を貼らないものとする。</p>					
備考						

「区域、地区整備計画区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：商業・業務施設の充実と都心居住による複合的な市街地の整備、防災性、歩行者空間の確保等により、本市の中心市街地にふさわしい都市拠点を形成するために地区計画を決定する。