

# 地区計画ガイド①9本八幡駅北口駅前地区

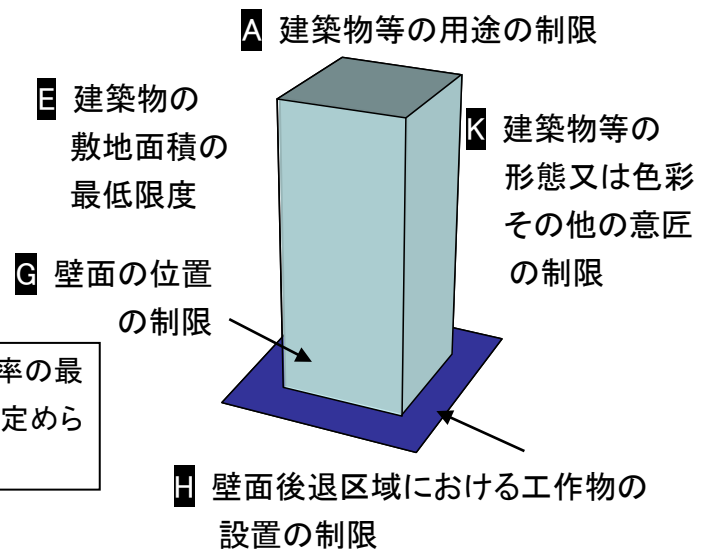
## 地区計画の目標

本地区は、JR本八幡駅、京成八幡駅、都営新宿線本八幡駅及び国道14号等の交通結節点に位置し、利便性の高い地区です。

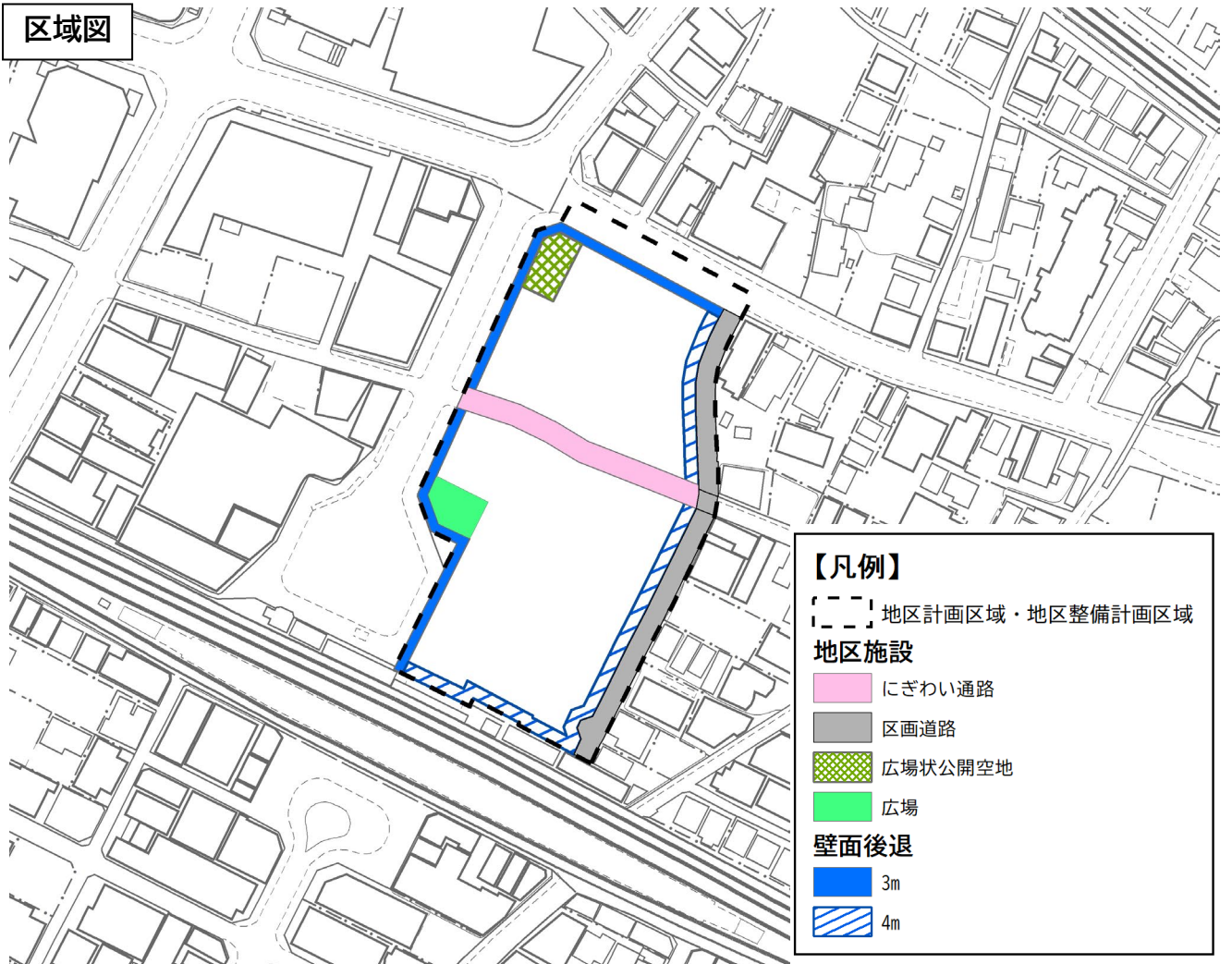
市街地再開発事業に併せた地区計画により、土地の高度な利用を図り、商業・業務施設の集積と潤いとゆとりのある都心居住を推進し、魅力ある市街地の形成を目指します。

※地区計画に併せて高度利用地区の指定により、建蔽率の最高限度・容積率の最高限度・容積率の最低限度等が定められています。

用途地域等による規制に、次の規制が上乘せされます。



### 区域図



位置		市川市八幡2丁目の一部（約1.1ha）			
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。			
地区施設の配置及び規模	区画道路	幅	6m	延	約149m
	にぎわい通路	員	7m	長	約70m
	広場状公開空地	面	約200㎡		
	広場	積	約200㎡		
地区整備計画	A 建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築できません。 ①建築物の2階以下の部分を建築基準法別表2（以下「別表2」という。）(い)項第3号に掲げるもの。（出入口、階段等の避難施設は除く） ②別表2（ほ）項第2号に掲げるもの及び勝舟投票券発売所 ③別表2（に）項第2号に掲げるもの ④別表2（へ）項第5号に掲げるもの ⑤店舗型性風俗特殊営業の用途に供するもの			
	E 建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡ ※1			
	G 壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱、塀の面までの後退距離の最低限度は、次のとおりとする。※2 ①1号壁面線については、道路境界線から3mとする。 ②2号壁面線については、道路境界線から4mとする。 ③3号壁面線については、鉄道敷地境界、地番境界から4mとする。			
	H 壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域に、自転車駐车用工作物、自動販売機など、歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。			
	K 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	①市川市景観計画に定める基準に準ずる。 ②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。 ③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。 ④公道に面する外壁の窓ガラス・サッシの内側には、広告物及びサインシート等を貼らないものとする。			

※1 市長が公益上必要と認めた場合は除きます。

※2 次に掲げるものは除きます。

歩行者デッキ等／市長が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

- この表は地区計画の概略を示したものです。詳細については、本市のホームページをご覧ください。
- 地区計画区域内で土地の区画形質の変更、建築物の建築又は工作物の建設、建築物等の用途の変更を行う場合には、都市計画法第58条の2の規定に基づく届出が必要となります。
- その他、高度利用地区の指定により、建蔽率の最高限度・容積率の最高限度・容積率の最低限度等が定められています。

**【高度利用地区による制限】**…指定建蔽率や壁面の位置を制限し、容積率を緩和しています。

建蔽率の最高限度	50%
容積率の最高限度	800%
容積率の最低限度	300%
建築面積の最低限度	200 m <sup>2</sup>
壁面の位置の制限	地区計画と同じ

## 地区整備計画の説明

### A 建築物等の用途の制限

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とするため建築物の用途の制限を定めています。

### E 建築物の敷地面積の最低限度

市街地再開発事業と併せて、建築物の敷地の統合の促進と小規模建築物の建築を抑制することにより、地区内に有効な空地を確保し、安全性・防災性の向上を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定めています。

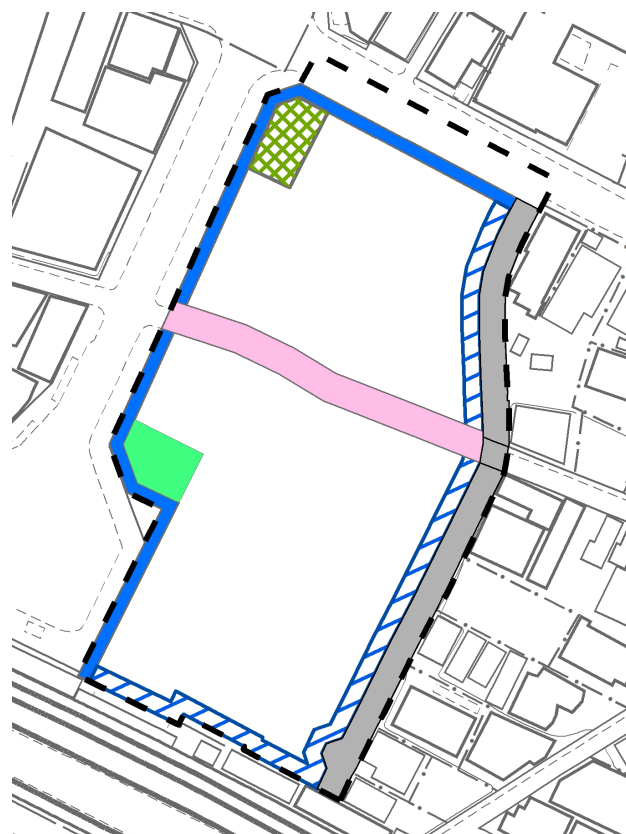
### G 壁面の位置の制限

利用者等の歩行者空間や、緑化の空間を確保するため、また災害時の円滑な避難、救援活動等防災性・安全性の向上を図るため都市計画道路及び区画道路の整備とともに、壁面の位置の制限を定めています。

壁面の位置の制限の対象となるものは、建築物の外壁、建築物の外壁に代わる柱、塀です。ただし、建築物の地盤面下の部分及び歩行者専用デッキ、その他建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めたものはこの限りではありません。

### H 壁面後退区域における工作物の設置の制限

安全で快適な魅力ある都市空間を創出するため、バリアフリーの歩行者空間を整備するため、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定めています。



**【凡例】**

- 地区計画区域・地区整備計画区域
- 地区施設**
- にぎわい通路
- 区画道路
- 広場状公開空地
- 広場
- 壁面後退**
- 3m
- 4m

## K 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

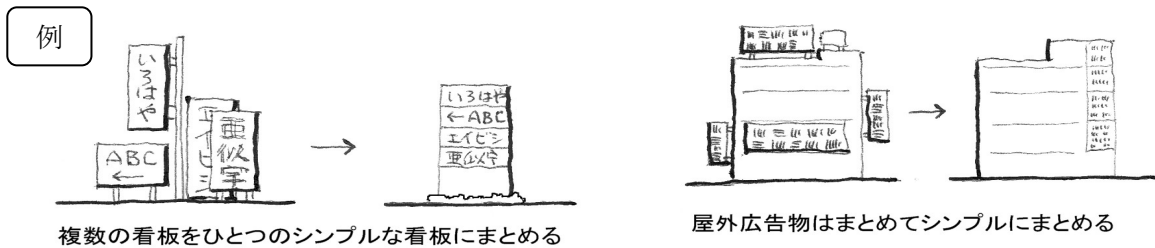
■市川市では積極的に良好な景観を形成するため市川市景観計画を定めています。本地区で建築物等を建築する場合には、この基準に準じ、周辺環境、都市景観に配慮したものとしてください。

■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ものとしてください。

■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してください。

屋外広告物その他これに類するものは、周辺の景観に配慮しできる限り集約してください。

また、やむを得ず、掲載するものについては、設置数、面積など必要最低限のものとし、形態、意匠、色彩については周辺の景観と調和したものとしてください。



■公道に面する外壁の窓ガラス、サッシの内側には、広告物及びサインシート等を貼らないでください。

公道に面する建築物の外壁に設ける窓ガラスには原則として広告物等を貼付せず、やむを得ず貼付する場合は、設置数、面積などその機能を損なうことのない必要最低限のものとし、色彩なども含め周辺の景観に配慮してください。ただし、建築物の維持管理上やむを得ないと認めるもの、掲示期間を限定するものについてはこの限りではありません。

※その他、詳細については市川市街づくり計画課にお問い合わせください。

(令和6年3月作成)