

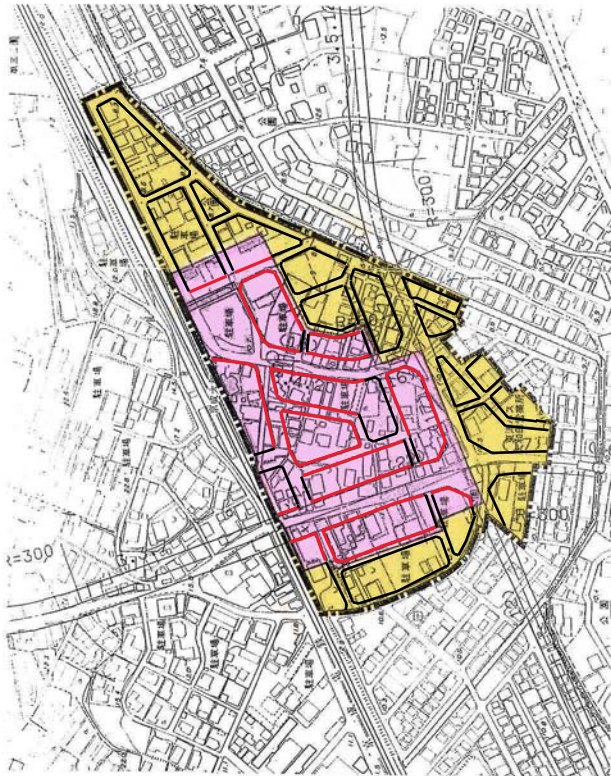
## 八千代都市計画 大和田駅南地区地区計画

名	称	大和田駅南地区地区計画
位	置	八千代市大字大和田字小板橋、小板橋道及び台田の各一部
面	積	約 6.5 ha
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、大正15年本市の初めての駅が開業された京成電鉄大和田駅の南側に位置し、昭和30年代前半までは本市の中心的商業地及び住宅地として発展した。しかし、自然的に発展した本地区はその後の自動車交通の発達、生活様式の変遷に伴い都市基盤整備の立ち遅れから中心市街地としての魅力や活力を失っている。これらのことを改善するため、現在土地区画整理事業が進められているが本地区の再生には、土地区画整理事業に併せて計画的な商業環境及び居住環境の誘導が必要とされている。</p> <p>このため地区計画により、健全な都市環境の形成と駅前中心市街地としてふさわしい街並形成を図り、活力と魅力ある街づくりを目標とする。</p>
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>①土地利用の方針</p> <p>計画的な街づくりのもと、活力と魅力ある中心市街地の形成を図るため、本地区の土地利用の方針を以下のとおりとする。</p> <p>1. A地区・・・周辺の住宅地域に配慮しつつ、土地の合理的かつ健全な高度利用を推進するとともに、商業・業務・文化施設等の機能を備えた複合市街地の形成を図る。</p> <p>2. B地区・・・A地域を保管する機能を有した住宅を主体とした品格のある良好な環境の形成を図る。</p> <p>②地区施設の整備の方針</p> <p>本地区は土地区画整理事業により、道路、公園、緑地等が整備されており、これらの整備水準の維持保全を図るとともに魅力ある歩行空間の確保に努める。</p> <p>③建築物等の整備の方針</p> <p>建築物の整備にあたっては、無秩序な市街地の形成を防止するため過小敷地の建築物を防止し、駅前地区としてふさわしい個性豊かで魅力ある健全な街並の形成を図る。</p>

地区の区分	区分の名称	A 地 区	B 地 区
	区分の面積	約 3.5ha	約 3.0ha
地 区 整 備 計 画	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。 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) 建築基準法別表第2(ハ)項第2号及び(ト)項3号に掲げる事業を営む工場。 (2) 建築基準法別表第2(ト)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。 (3) 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2号、3号、4号、5号、第6号に該当する営業の用に供する建築物。 (4) 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。 (5) 倉庫業(貨物運輸業を含む)を営む倉庫 (6) 自動車教習所 (7) 畜舎(犬、猫等の小動物の畜舎で床面積の合計が15㎡以下のもは除く。)	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) マージャン屋、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。 (2) カラオケボックスその他これに類するもの。 (3) ホテル又は旅館 (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㎡以下のもは除く。) (6) 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付属する施設を除く。)
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	100㎡
	壁面の位置の制限	建築物の外壁、又はこれに変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1m以上とする。 ただし、市長が公益上必要と認める部分についてはこの限りでない。	
	建築物等の形態又は意匠の制限	(1) 建築物の屋根、外壁、又はこれに変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、自己のように供するものに限る。ただし、市長が公共公益上又は景観上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ない。		

壁面の位置の制限により後退した部分は、道路と一体となった利用をすることになっております。(下記参照)

大和田駅前地区 地区計画



例

凡	例
地区計画区域及び地区整備計画区域 6.5ha	
A地区(商業地区) 3.5ha	
B地区(住宅地区) 3.0ha	
壁面の位置の制限 (商業地区)	

## 参考

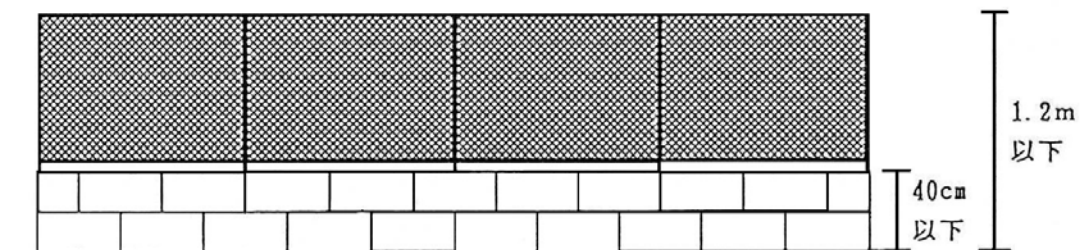
### ○壁面の位置の制限について

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 壁面の位置は道路境界線より1 m以上の後退とする。(1 m以上の公開空地を確保)
- ② 壁面とは、建築物の壁又はこれに代わる柱、ブロック塀及びフェンス等の囲い、建築物の屋根及びこれらに類するもの。
- ③ 看板は、歩道及び車道が分離されている道路面に位置し、かつ歩道に接して壁面の制限によって確保された空地については、地盤面から3 m以上の位置に、又その他の地区については4 . 5 m以上とする。なお、看板の張り出しについては建築物の壁面線から0 . 5 m以内とする。

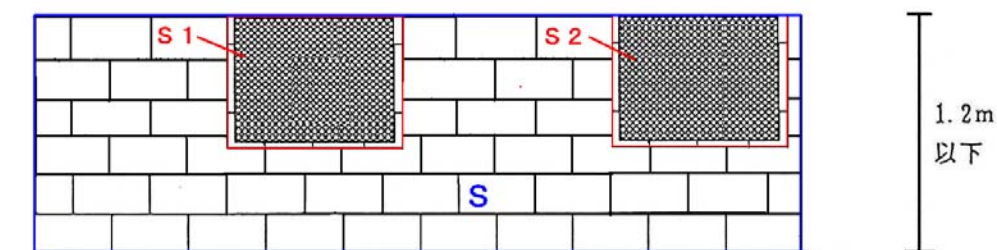
### ○かき又はさくの構造の制限

開放的な街並の形成は人々に魅力と安心感を与える。この観点から道路の境界に設けるかき又はさくの構造は門扉・門柱を除き、生け垣にするか又は、宅地地盤面から高さ1 . 2 m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壁面の面積の4分の1以上が透視可能な構造となっている場合は開放性を著しく妨げないものとする。



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

$$S/4 \leq S1 + S2$$

S : 壁面の面積

S1, S2 : 透視可能な構造の面積