

八街駅北側地区の地区計画ガイド

【まちの活力と魅力を高める地区計画】

JR八街駅の北側に位置する本地区は「市の顔」となる地区です。市の商業・行政機能の充実した中心地区として、土地区画整理事業により、道路や公園などの整備が行われています。これによって創り出された良好な環境を維持し、さらに活力と魅力あふれるまちにするためには、個々の土地利用や建築物などもあわせて考えていく必要があります。そのため、まちづくりに関するルールが定められました。

【地区のまちづくり方針】

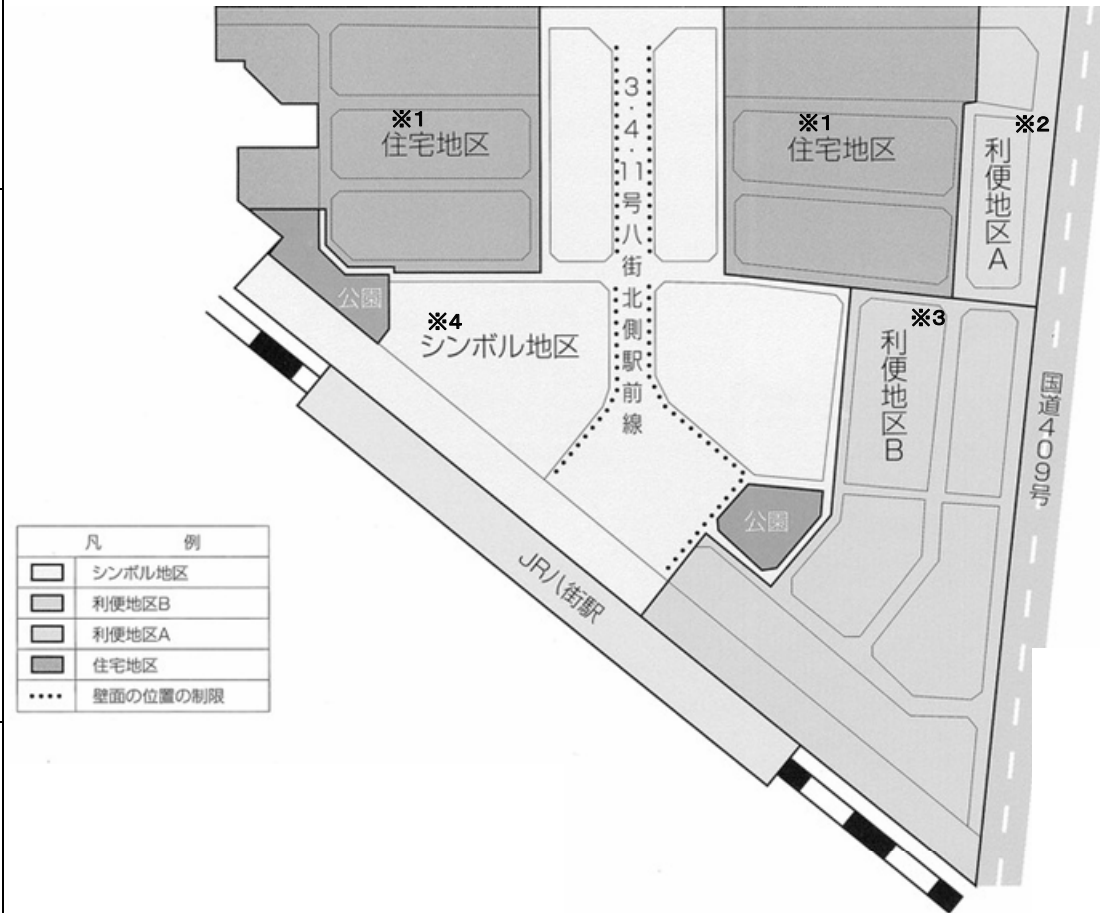
本地区では「市の顔」を形成する地区として、商業、業務、文化、住宅等の各種機能が集積したシンボル性の高い複合市街地を形成することをめざし、地区を4つに区分します。

住宅地区 ※1	中低層住宅を主体とした良好な居住環境を備えた住宅市街地として、周辺環境と調和のとれた街並みの形成を図る地区です。
利便地区A ※2	国道409号沿道北側で、日常的な最寄り品の供給等、近隣住民の利便性の向上に資する土地利用の誘導を図る地区です。
利便地区B ※3	国道409号沿道南側で既存の沿道商店街の集積を生かし、シンボル地区に連続する商業、業務地区として利便施設の立地を図り、都市的複合市街地の形成を図る地区です。
シンボル地区 ※4	八街駅北口駅前広場に面する地区周辺、及び都市計画道路3・4・11号八街北側駅前線沿道地区で、中心商業業務機能及び文化機能の集積を誘導し、「市の顔」にふさわしい街並み形成を図る地区です。

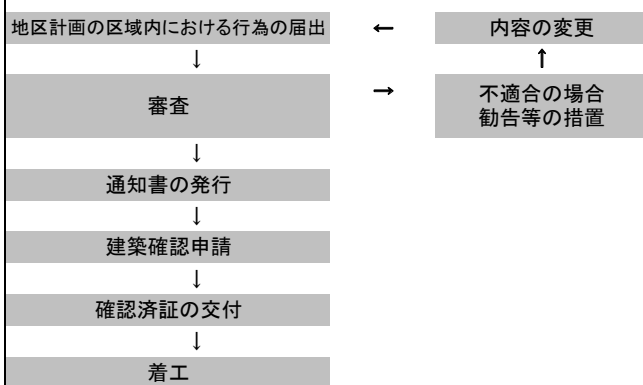
【届出が必要な行為】

- ①土地の区画形質の変更
 - ②建築物の建築又は工作物の建設
 - ③建築物等の用途の変更
 - ④建築物等の形態又は意匠の変更
- ※その行為の着手より30日前までに届出が必要となります。

【地区整備計画図】



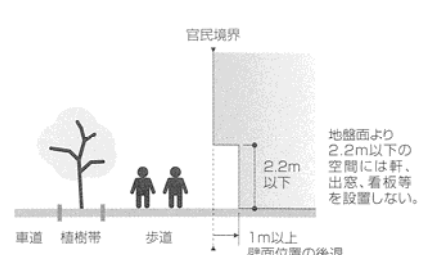
【標準的な新築・増築等のながれ】



【届出窓口】

八街市 建設部 都市計画課 計画班
 電話：043-443-1111(代)
 Fax：043-442-6416
 ※届出に必要な書類については都市計画課にお問い合わせ下さい。

【八街駅北側地区のまちづくりルール】

地区区分	住宅地区 ※1	利便地区A ※2	利便地区B ※3	シンボル地区 ※4
まちづくりルールの考え方	日照や通風、採光等、あるいは防災安全性に配慮した良好な居住環境の住宅地とするため、敷地面積の最低限度や建築物の高さの最高限度を定めます。	近隣住民の利便性の向上に資する土地利用の誘導を図るため、周辺の居住環境に配慮した利便施設等の誘導に努め、敷地の細分化を防止します。	シンボル地区に連続する商業、業務地区として、利便施設の立地誘導に努め、敷地の細分化を防止します。	「市の顔」にふさわしい都市景観に配慮した計画的で健全かつゆとりある商業空間の創出をめざして、敷地面積の最低限度、壁面の位置等を定めます。
まちづくりルール (地区整備計画)	建築物等の用途の制限 (建築できない建築物)	①自動車教習所 ②畜舎	①自動車教習所 ②畜舎 ③ストリップ劇場、モーテル、アダルトショップなどの風俗関連営業の建築物 ④都市計画道路3・4・11号八街北側駅前線や八街駅北口駅前広場に面する地上1階部分が、商業及び業務施設以外の用途である建築物	
	建築物等の敷地面積の最低限度	150㎡	130㎡	130㎡
	壁面の位置の制限及び建築物等の形態又は意匠の制限			都市計画道路3・4・11号八街北側駅前線又は八街駅北口駅前広場に面する建築物の概ね1階部分には、以下のきまりがあります。 ①都市計画道路3・4・11号八街北側駅前線又は八街駅北口駅前広場の道路境界線から壁面を1m以上離す。 ②上記①の壁面後退区域には次の工作物を設置しない。 1. かき又はさく 2. 自動販売機 3. 広告塔及び看板 (但し移動式看板除く) ③上記①の壁面後退区域では、軒や出窓等が壁面の位置の制限を超えないようにする。 ※ここでいう概ね1階部分とは、地盤面から2.2m以下の部分を指します。 
	建築物等の高さの最高限度	地盤面から15m以下		
用途地域	第一種住居地域	近隣商業地域	商業地域	

※この地区計画ガイドは概略を示したものです。詳細については八街市建設部都市計画課までお問い合わせ下さい。