

市川都市計画真間4丁目地区住宅地高度利用地区計画

当初決定 平成13年7月6日 市川市告示第104号

名 称	真間4丁目地区住宅地高度利用地区計画	
位 置	市川市真間4丁目、市川4丁目及び国府台1丁目の各一部	
面 積	約 1.8 ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区はJR市川駅の北約1.2kmに位置し、大学等の教育施設及び里見公園等の公共公益施設に隣接する住宅地である。地区の南側斜面及び台地上には、江戸川沿いから真間山まで市川市を象徴する緑地帯が広がっている。そこで、住宅の整備に当たっては、都市の風致を維持・保全しながら良好な市街地環境の形成に資する住宅地の整備が求められている。</p> <p>このため、住宅地高度利用地区計画の策定により、必要な公共施設（緑地）を保存・整備し、良好な中層住宅地への土地利用転換を進め、優れた樹林・樹木を保全するとともに新たな緑を創出し、周辺住宅地と調和のとれた良好な市街地を形成してその環境を保持していくことを目標とする。</p>
	土地利用に関する基本方針	<p>緑地を保全・整備し、ゆとりと潤いを備えた住宅市街地を形成するため、土地利用に関する基本方針を次のように定める。</p> <p>(1) 保全すべき緑地を適正に配置し、都市機能の増進を図る。</p> <p>(2) 既存の樹林・樹木と一体となった街区を形成することにより、緑豊かなオープンスペースを確保し、周辺市街地との調和を図る。</p> <p>(3) 緑豊かな周辺の景観と調和のとれた良好な中層住宅の建設を誘導する。</p>
その他当該区域の整備、開発又は保全に関する方針	<p>1. 都市基盤施設等の整備の方針</p> <p>(1) 地区南側の緑地は本市の景観を構成する上で重要であり、緑豊かな空間の形成を図る。</p> <p>(2) 地区北側の緑地は本地区の居住者、来訪者及び周辺地区住民の安らぎと憩いの場とし、緑地内には遊歩道を設置する。</p> <p>(3) 地区内の区画道路には歩行者の安全性を確保し、快適な緑の環境を形成するため歩道を設置する。</p> <p>2. 建築物等の整備の方針</p> <p>良好な居住環境を形成・保全するため、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の高さの最高限度及び建築物の壁面の位置の制限を定め、敷地の細分化による市街地環境の悪化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>また、都市の美観風致の維持・増進を図るため、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p>	
主要な公共施設の配置及び規模	緑地 約3,100㎡	

地区施設の配置及び規模	道 路			そ の 他 の 公 共 空 地		
	名 称	幅 員	延 長	名 称	面 積	備 考
	区画道路	約6～9m	約180m	緑地	約2,600㎡	
住宅地高度利用地区整備計画	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	3/10 (市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認められたものを除く。)				
	建築物の敷地面積の最低限度	10,000㎡ (市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認められたものを除く。)				
	壁面の位置の制限	<p>1. 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は高さ2mを越える門若しくはへいの面から道路境界線までの距離の最低限度は2mとする。</p> <p>2. 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は高さ2mを越える門若しくはへいの面から隣地境界線までの距離の最低限度は2mとする。</p> <p>3. 前2項の規定は、同項に定める限度に満たない距離にある建築物若しくは建築物の部分が物置、車庫、その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、前2項に定める限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分の床面積の合計が10㎡以内である場合、又は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られた場合は、適用しない。</p>				
	建築物の高さの最高限度	20m				
	建築物の形態又は意匠の制限	建築物の外壁、これに代わる柱及び屋根の色彩は、美観風致を害し、又は周辺の景観との調和を著しく欠くものとしてはならない。				
備 考						

「区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理 由：必要な公共施設を保存・整備し、良好な中層住宅地への土地利用転換を進めるため、住宅地高度利用地区計画を決定する。