

議案第 79 号

市川市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の制定について

市川市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例を次のように定める。

平成 23 年 2 月 14 日提出

市川市長 大久保 博

市川市条例第 号

市川市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

(目的)

第 1 条 この条例は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づき、地区計画の区域内における建築物の用途、構造及び敷地に関する制限を定めることにより、適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを目的とする。

(用語)

第 2 条 この条例において使用する用語は、法及び建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「政令」という。）において使用する用語の例による。

(適用区域)

第 3 条 この条例の適用を受ける区域は、次に掲げる地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限る。以下同じ。）とする。

- (1) 市川都市計画塩浜地区地区計画（昭和 61 年市川市告示第 44 号）の区域

(2) 市川都市計画東京ベイ医療センター地区地区計画（平成21年市川市告示第252号）の区域

(3) 市川都市計画加藤新田地区地区計画（平成22年市川市告示第332号）の区域

（地区の区分及び名称）

第4条 市川都市計画加藤新田地区地区計画の区域内の地区の区分及び名称は、同地区計画の地区整備計画に定めるA地区、B地区及びC地区とする。

（建築物の用途の制限）

第5条 別表第1の左欄に掲げる地区計画の区域（市川都市計画加藤新田地区地区計画の区域にあつては、同表の中欄に掲げる地区）内の建築物の用途は、それぞれ同表の右欄に掲げる制限に反してはならない。

（建築物の容積率の最低限度）

第6条 市川都市計画東京ベイ医療センター地区地区計画の区域内における建築物の容積率は、10分の15以上でなければならない。

（建築物の建ぺい率の最高限度）

第7条 市川都市計画東京ベイ医療センター地区地区計画の区域内における建築物の建ぺい率は、10分の5以下でなければならない。ただし、法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては、10分の6以下とすることができる。

（建築物の敷地面積の最低限度）

第8条 別表第2の左欄に掲げる地区計画の区域（市川都市計画加藤新田地区地区計画の区域にあつては、同表の中欄に掲げる地区）内の建築物の敷地面積は、それぞれ同表の右欄に掲げる数値以上の面積でなければならない。

2 前項の規定は、同項の規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、

この限りでない。

(1) 前項の規定の改正後の同項の規定の施行又は適用の際、改正前の同項の規定に違反している建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に相当する従前の規定に違反することとなった土地

(2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地

3 第1項の規定は、法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行の際現に建築物の敷地として使用されている土地で第1項の規定に適合しなくなるもの又は当該事業の施行の際現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。

(1) 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により面積が減少した際、当該面積の減少がなくとも第1項の規定に適合していなかった建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該制限に違反することとなった土地

(2) 第1項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該制限に適合するに至った土地

(壁面の位置の制限)

第9条 別表第3の左欄に掲げる地区計画の区域（市川都市計画加藤新田地区地区計画の区域にあつては、同表の中欄に掲げる地区）内の建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は門若しくは塀の位置は、それぞれ同表の右欄に掲げる制限に反してはならない。

(建築物の高さの最高限度)

第10条 市川都市計画加藤新田地区地区計画の区域内において、別表第4の左欄に掲げる地区内の建築物の高さは、それぞれ同表の右欄に掲げる制限に反してはならない。

(建築物の建築面積の最低限度)

第11条 市川都市計画東京ベイ医療センター地区地区計画の区域内における建築物の建築面積は、200平方メートル以上でなければならない。

(建築物の敷地が地区計画の区域の内外にわたる場合の措置)

第12条 建築物の敷地が地区計画の区域の内外にわたる場合における第5条及び第8条の規定の適用については、その敷地の過半が当該地区計画の区域に属するときは当該建築物又はその敷地の全部についてこれらの規定を適用し、その敷地の過半が当該地区計画の区域の外に属するときは当該建築物又はその敷地の全部についてこれらの規定を適用しない。

2 建築物の敷地が地区計画の区域の内外にわたる場合における第9条の規定の適用については、当該地区計画の区域内に存する当該建築物の部分について同条の規定を適用する。

(一の敷地とみなすことによる制限の緩和)

第13条 法第86条第1項から第4項まで又は法第86条の2第1項から第3項までの規定による認定又は許可を受けた建築物に対する第7条、第9条及び第10条の規定の適用については、これらの建築物は、一の敷地内にあるものとみなす。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第14条 法第3条第2項の規定により第6条の規定の適用を受けない建築物について次に掲げる範囲内において増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第6条の規定は、適用しない。

(1) 増築後の延べ面積が基準時(法第3条第2項の規定により第6条の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続き第6条の規定(同条の規定が改正された場合においては、改正前の規定を

含む。)の適用を受けない期間の始期をいう。第3号において同じ。)における延べ面積の1.5倍を超えないこと。

(2) 増築後の容積率が第6条に規定する建築物の容積率の最低限度の3分の2を超えないこと。

(3) 改築に係る部分の床面積が基準時における延べ面積の2分の1を超えないこと。

2 法第3条第2項の規定により第9条の規定の適用を受けない建築物について増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、当該増築又は改築をする部分以外の部分に対しては、第9条の規定は、適用しない。

3 法第3条第2項の規定により第11条の規定の適用を受けない建築物について次に掲げる範囲内において増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第11条の規定は、適用しない。

(1) 増築後の建築面積が基準時（法第3条第2項の規定により第11条の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続き第11条の規定（同条の規定が改正された場合においては、改正前の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期をいう。第3号において同じ。）における建築面積の1.5倍を超えないこと。

(2) 増築後の建築面積が第11条に規定する建築物の建築面積の最低限度の3分の2を超えないこと。

(3) 改築に係る部分の床面積が基準時における延べ面積の2分の1を超えないこと。

4 法第3条第2項の規定により第6条、第7条、第9条又は第11条の規定の適用を受けない建築物について大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第6条、第7条、第9条又は第11条の規定は、適用しない。

（公益上必要な建築物の特例）

第15条 この条例の規定は、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て許可をしたものについては、当該許可の範囲内において、適用しない。

2 市長は、前項の許可に必要な条件を付することができる。  
(委任)

第16条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。  
(罰則)

第17条 次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

- (1) 第5条の規定に違反した場合における当該建築物の建築主
  - (2) 建築物を建築した後に当該建築物の敷地面積を減少させたことにより第8条の規定に違反することとなった場合における当該建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者
  - (3) 第6条から第11条までの規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用いなくて工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者）及び建築主の故意によるものである場合における当該建築主
  - (4) 法第87条第2項において準用する第5条の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者
- 2 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、前項の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して同項の罰金刑を科する。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成23年4月1日から施行する。  
(市川都市計画塩浜地区地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例等の廃止)
- 2 次に掲げる条例は、廃止する。
  - (1) 市川都市計画塩浜地区地区計画の区域内における建築物等の制限に関する

る条例（昭和62年条例第11号）

(2) 市川都市計画東京ベイ医療センター地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成21年条例第29号）

（経過措置）

3 この条例の施行前に前項の規定による廃止前の同項各号に掲げる条例の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、この条例の相当規定によりなされたものとみなす。

4 この条例の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

別表第1（第5条関係）

地区計画の区域	地区	建築物の用途の制限
市川都市計画塩浜地区地区計画の区域		<p>次に掲げる建築物（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。以下「風営法」という。）第2条第1項各号に掲げる風俗営業及び同条第6項第2号から第6号までに掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するものを除く。）以外のものは、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 事務所</li> <li>(2) 診療所又はマッサージ治療業その他の施術所</li> <li>(3) 物品販売業を営む店舗、百貨店、マーケット又は飲食店</li> <li>(4) 理髪店、美容院、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するもの</li> <li>(5) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの</li> <li>(6) ホテル又は旅館</li> <li>(7) 専修学校又は各種学校</li> <li>(8) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</li> <li>(9) 前各号に掲げる建築物に附属するもの（住宅を含むものを除く。）</li> </ol>
市川都市計画加藤新田地区地区計画の区域	A地区	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 工場（政令第130条の6で定めるものを除く。）</li> <li>(2) 政令第130条の7で定める規模の畜舎</li> <li>(3) 次に掲げる物品の貯蔵又は処理に供するもので政令第130条の9で定めるもの             <ul style="list-style-type: none"> <li>ア 火薬類取締法（昭和25年法律第149号）の火薬類（玩具煙火を除く。）</li> <li>イ 消防法（昭和23年法律第186号）第2条第7項に規定する危険物（政令で定めるものを除く。）</li> <li>ウ マッチ</li> <li>エ 可燃性ガス（政令第130条の9の5で定めるものを除く。）</li> <li>オ 圧縮ガス又は液化ガス（製氷又は冷凍を目的とするものを除く。）</li> </ul> </li> <li>(4) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの</li> <li>(5) 風営法第2条第6項第1号に該当する営業（以下「個</li> </ol>



室付浴場業」という。)に係る公衆浴場その他これに類する政令第130条の9の2で定めるもの

- (6) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場
- (7) 自動車車庫で床面積の合計が300平方メートルを超えるもの又は3階以上の部分にあるもの(建築物に附属するもので政令第130条の8で定めるもの又は都市計画として決定されたものを除く。)
- (8) 倉庫業を営む倉庫
- (9) 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
- (10) カラオケボックスその他これに類するもの
- (11) 次に掲げる建築物以外の建築物の用途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3,000平方メートルを超えるもの(政令第130条の7の2で定めるものを除く。)

ア 住宅

イ 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令第130条の3で定めるもの

ウ 共同住宅、寄宿舎又は下宿

エ 学校、図書館その他これらに類するもの

オ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの

カ 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの

キ 公衆浴場(個室付浴場業に係るものを除く。)

ク 診療所

ケ 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令第130条の4で定める公益上必要な建築物

コ 病院

サ 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの

シ 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令第130条の5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)

ス 公益上必要な建築物で政令第130条の5の4で定めるもの

セ アからスまでに掲げる建築物に附属するもの(政令第130条の5の5で定めるものを除く。)

B地区

次に掲げる建築物は、建築してはならない。

- (1) 住宅
- (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令第130条の3で定めるもの
- (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿
- (4) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの
- (5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- (6) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの
- (7) 診療所
- (8) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの
- (9) 政令第130条の7で定める規模の畜舎
- (10) 次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であって環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を害するおそれがないものとして政令第130条の9の4で定めるものを除く。）を営む工場
  - ア 火薬類取締法の火薬類（玩具煙火を除く。）の製造
  - イ 消防法第2条第7項に規定する危険物の製造（政令で定めるものを除く。）
  - ウ マッチの製造
  - エ ニトロセルロース製品の製造
  - オ ビスコース製品、アセテート又は銅アンモニアレーヨンの製造
  - カ 合成染料若しくはその中間物、顔料又は塗料の製造（漆又は水性塗料の製造を除く。）
  - キ 引火性溶剤を用いるゴム製品又は芳香油の製造
  - ク 乾燥油又は引火性溶剤を用いる擬革紙布又は防水紙布の製造
  - ケ 木材を原料とする活性炭の製造（水蒸気法によるものを除く。）
  - コ 石炭ガス類又はコークスの製造
  - サ 可燃性ガスの製造（政令第130条の9の5で定めるものを除く。）
  - シ 圧縮ガス又は液化ガスの製造（製氷又は冷凍を目的とするものを除く。）
  - ス 塩素、臭素、ヨード、硫黄、塩化硫黄、<sup>ふっ</sup>弗化水素

酸、塩酸、硝酸、硫酸、<sup>りん</sup>燐酸、苛性カリ、苛性ソーダ、アンモニア水、炭酸カリ、せんたくソーダ、ソーダ灰、さらし粉、次硝酸<sup>そう</sup>蒼鉛、亜硫酸塩類、チオ硫酸塩類、<sup>ひ</sup>砒素化合物、鉛化合物、バリウム化合物、銅化合物、水銀化合物、シアン化合物、クロールズルホン酸、クロロホルム、四塩化炭素、ホルマリン、ズルホナール、グリセリン、イヒチオールズルホン酸アンモン、酢酸、石炭酸、安息香酸、タンニン酸、アセトアニリド、アスピリン又はグアヤコールの製造

セ たんぱく質の加水分解による製品の製造

ソ 油脂の採取、硬化又は加熱加工（化粧品の製造を除く。）

タ ファクチス、合成樹脂、合成ゴム又は合成繊維の製造

チ 肥料の製造

ツ 製紙（手すき紙の製造を除く。）又はパルプの製造

テ 製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製

ト アスファルトの精製

ナ アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜<sup>りゅう</sup>産物又はその残りかすを原料とする製造

ニ セメント、石膏、消石灰、生石灰又はカーバイドの製造

ヌ 金属の溶融又は精練（容量の合計が50リットルを超えないつぼ若しくはかまを使用するもの又は活字若しくは金属工芸品の製造を目的とするものを除く。）

ネ 炭素粉を原料とする炭素製品若しくは黒鉛製品の製造又は黒鉛の粉砕

ノ 金属厚板又は形鋼の工作で原動機を使用するはつり作業（グラインダーを用いるものを除く。）、びょう打作業又は孔埋作業を伴うもの

ハ 鉄釘類又は鋼球の製造

ヒ 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が4キロワットを超える原動機を使用するもの

フ 鍛造機（スプリングハンマーを除く。）を使用する金属の鍛造

	<p>へ 動物の臓器又は排せつ物を原料とする医薬品の製造</p> <p>ホ 石綿を含有する製品の製造又は粉碎</p> <p>マ アからホまでに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業</p> <p>(11) 次に掲げる物品の貯蔵又は処理に供するもので政令第130条の9で定めるもの</p> <p>ア 火薬類取締法の火薬類（玩具煙火を除く。）</p> <p>イ 消防法第2条第7項に規定する危険物（政令で定めるものを除く。）</p> <p>ウ マッチ</p> <p>エ 可燃性ガス（政令第130条の9の5で定めるものを除く。）</p> <p>オ 圧縮ガス又は液化ガス（製氷又は冷凍を目的とするものを除く。）</p>
C地区	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令第130条の3で定めるもの</p> <p>(3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(4) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(6) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(7) 診療所</p> <p>(8) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>(9) 政令第130条の7で定める規模の畜舎</p>

別表第2（第8条関係）

地区計画の区域	地区	建築物の敷地面積の最低限度
市川都市計画塩 浜地区地区計画 の区域		300平方メートル
市川都市計画加 藤新田地区地区 計画の区域	A地区	110平方メートル
	B地区	500平方メートル
	C地区	500平方メートル

別表第3（第9条関係）

地区計画の区域	地区	壁面の位置の制限
市川都市計画塩浜地区地区計画の区域		<p>建築物の壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、次に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) 地区計画の計画図に表示する区画街路1号及び区画街路2号においては、道路境界線から2メートル以上</p> <p>(2) 前号に掲げる道路以外の道路においては、道路境界線から1メートル以上</p> <p>(3) 隣地壁面においては、隣地境界線から1メートル以上</p>
市川都市計画東京ベイ医療センター地区地区計画の区域		<p>建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は高さ2メートルを超える門若しくは塀の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、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については、この限りでない。</p> <p>(1) 地区計画の計画図に表示する1号壁面においては、道路境界線から4メートル以上</p> <p>(2) 地区計画の計画図に表示する2号壁面においては、道路境界線から3メートル以上</p> <p>(3) 隣地壁面においては、隣地境界線から1メートル以上</p>
市川都市計画加藤新田地区地区計画の区域	A地区	<p>建築物の壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離の最低限度は、0.6メートルとする。ただし、壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であること。</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること。</p> <p>(3) 自動車車庫で、軒の高さが2.3メートル以下であること。</p>
	B地区	<p>建築物の壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最低限度は、地区計画の計画図に表示する1号壁面における道路境界線からの距離は2メートルとし、道路境界線及び隣地境界線からの距離は1メートルとする。ただし、壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p>

	<p>(1) 壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であること。</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること。</p> <p>(3) 自動車車庫で、軒の高さが2.3メートル以下であること。</p>
C地区	<p>建築物の壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離の最低限度は、1メートルとする。ただし、壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であること。</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること。</p> <p>(3) 自動車車庫で、軒の高さが2.3メートル以下であること。</p>

別表第4（第10条関係）

地区	建築物の高さの最高限度
A地区	高さが10メートルを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、高さが4メートルの水平面に敷地境界からの水平距離が5メートルを超え10メートルの範囲内については4時間以上、10メートルを超える範囲については2.5時間以上日影となる部分を生じさせない高さとする。
B地区	高さが10メートルを超え、かつ、A地区に日影を生じさせることとなる建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、高さが4メートルの水平面に敷地境界からの水平距離が5メートルを超え10メートルの範囲内については4時間以上、10メートルを超える範囲については2.5時間以上日影となる部分を生じさせない高さとする。

備考

- 1 同一敷地内に2以上の建築物があるときは、これらの建築物を一の建築物とみなす。
- 2 この表の適用の緩和に関する措置は、政令第135条の12に定めるところによる。



## 理 由

平成22年11月30日に決定した市川都市計画加藤新田地区地区計画の区域内における建築物の用途、構造及び敷地に関する制限について建築基準法第68条の2第1項の規定に基づく条例で定めることにより当該制限の実効性を確保するとともに、条例による制限を一覧できるようにするため既存の地区計画に係る条例を統合する必要がある。

これが、この条例案を提出する理由である。