

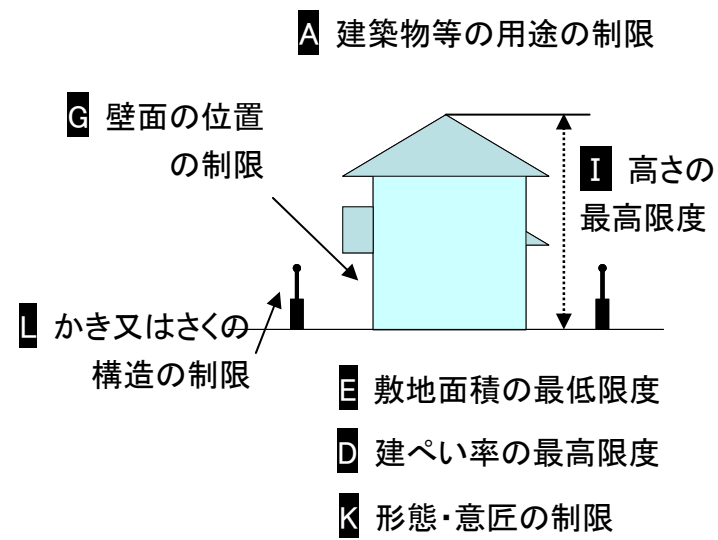
地区計画ガイド ⑧堀之内地区

地区計画の目標

本地区は、北総鉄道北国分駅の開設に併せた土地区画整理事業により、駅前広場・公園・道路等の整備が行われ良好な市街地環境が形成された地区です。

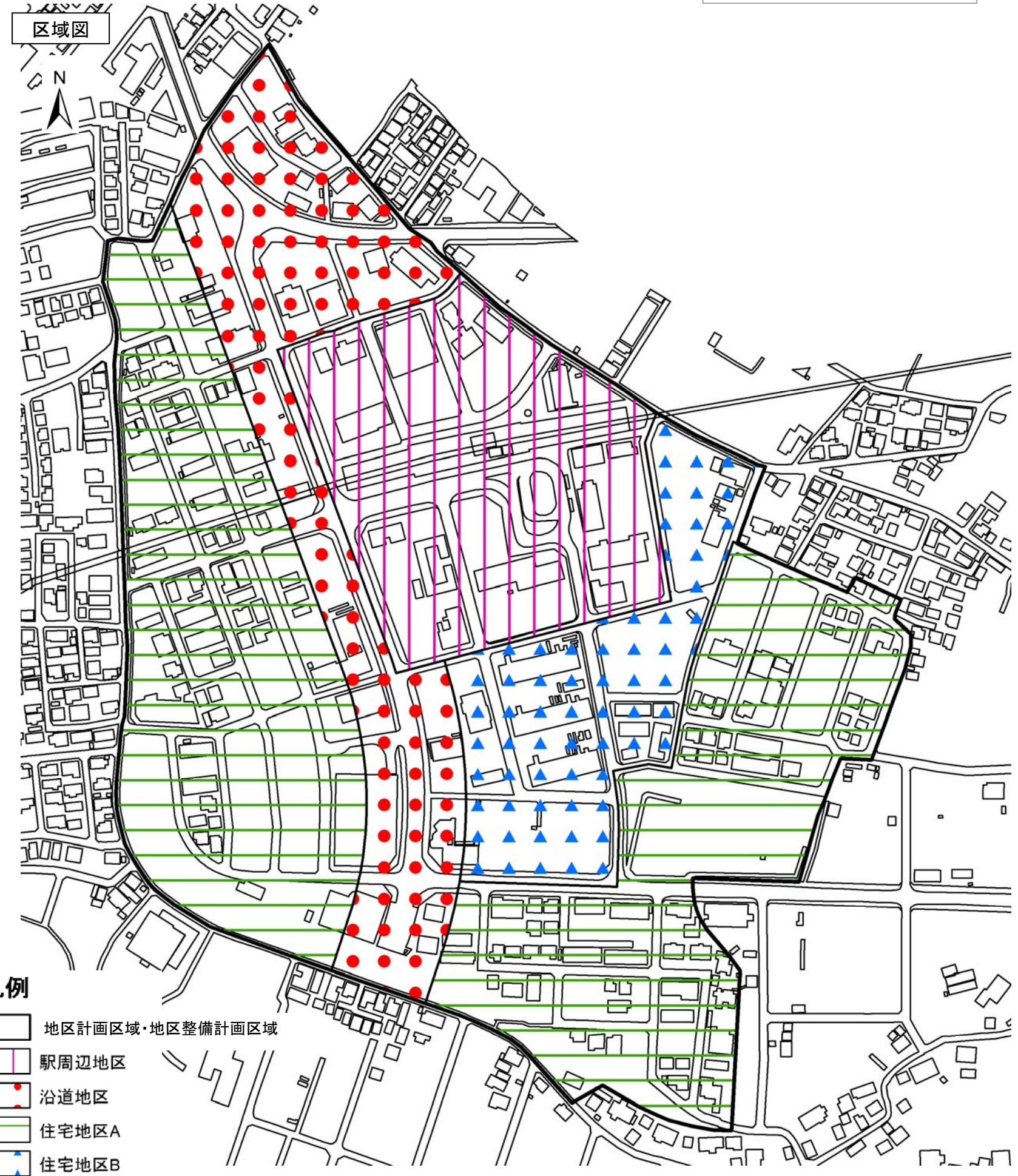
地区計画により、新市街地としての整備効果を高めて、全体的な風致維持と新たな風致景観の創出をし、快適で秩序と潤いのある居住環境の形成を目指します。

用途地域等による規制に、次の規制が上乗せされます。



凡例

- 地区計画区域・地区整備計画区域
- 駅前地区
- 沿道地区
- 住宅地区A
- 住宅地区B



地区計画の概要

位置	市川市堀之内3丁目の全部の区域並びに北国分3丁目、堀之内2丁目及び堀之内4丁目の各一部（約 25.1ha）				
地区の区分	住宅地区(A) (約 10.3ha)	住宅地区(B) (約 5.3ha)	沿道地区 (約 4.5ha)	駅周辺地区 (約 5.0ha)	
土地利用の方針	風致地区にふさわしい居住環境の形成・維持に努め、中低層住宅を中心とする質の高い都市型住宅市街地の形成	周辺環境との調和に配慮した良好な居住環境の形成・維持に努め、立地特性を活かした中層住宅地の形成	新たな風致景観を創出し、沿道利用による近隣住民の利便性の向上を図る	駅利用圏住民が利用する地区型商業地の形成を図る	
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工場(建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く) ②ホテル又は旅館 ③自動車教習所 ④1階以下の部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供するもの(出入口、階段等の避難施設又は道路に面する部分を店舗、事務所等に供する場合はこの限りではない) ⑤工場(建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く) ⑥倉庫業を営む倉庫 ⑦マージャン、パチンコ店等 ⑧自動車教習所 ⑨店舗型風俗特殊営業	
	D 建ぺい率の最高限度	—	—	60% ※	
	E 建築物の敷地面積の最低限度	150㎡ ※	200㎡ ※	300㎡ ※	
	G 壁面の位置の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は高さ2mを超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、隣地境界線までの距離の最低限度は1mとする。※			
	I 建築物の高さの最高限度	12m ※	16m ※	20m ※	
	K 建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の色彩及び屋外広告物等は美観風致を害し、周辺の景観との調和を著しく欠くものとしてならない。			
	L かき又はさくの構造の制限	建築物に付属する門又はへいの高さが1.2mを超える部分については、生垣、緑化したフェンスその他これらに類する構造とすること。※			

※ 公益上必要と認められる場合は除きます。

➤ 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。

➤ 地区計画区域内で建築行為等を行う場合には、届出が必要となります。

地区整備計画の説明

A 建築物等の用途の制限

計画的な街づくりを進めるため、本地区を住宅地区(A)、住宅地区(B)、沿道地区、駅周辺地区の4地区に区分し、沿道地区及び駅周辺地区において建築物等の用途の制限を定めています。

1階以下部分の駐車場で、住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿用の駐車場として利用する場合は住宅等の用に供するものとなります。

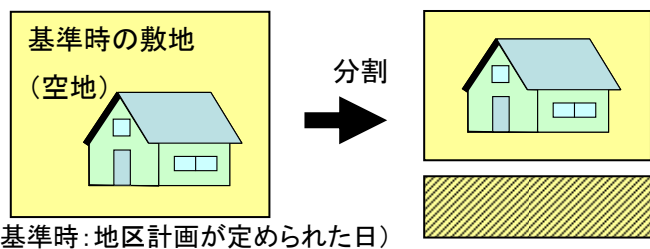
道路に面する部分を店舗、事務所等の用に供する場合は1階以下の部分に住宅等を建築することができると思いますが、このような建築物を建築する場合は、各階床面積の過半を店舗、事務所等の用途に供するようお願いいたします。

D 建築物の建ぺい率の最高限度

緑のオープンスペースを創出し、周辺環境との調和に配慮しつつ、全体的な風致水準の維持増進を図るため建ぺい率の最高限度を定めています。

E 建築物の敷地面積の最低限度

土地の細分化を防止して敷地内空地を確保し、良好な街区の形成を図るため、全ての地区において、建築物の敷地面積の最低限度を定めています。敷地を分割し制限以下の敷地が発生した場合は、建物が建てられなくなりますのでご注意ください。



《住宅地区(A)》150㎡以上
《住宅地区(B)》200㎡以上
《沿道地区》200㎡以上
《駅周辺地区》300㎡以上

建築できます。
上記面積未満の場合、建築できません。

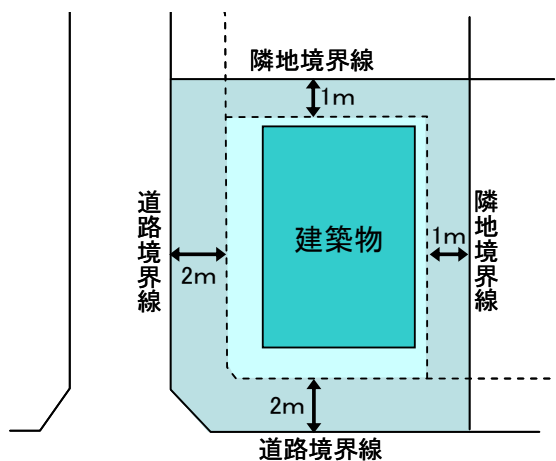
G 壁面の位置の制限

日照、通風、採光等良好な居住環境の形成と、建築物の位置の整った街並みの形成を図るため、全ての地区において、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、

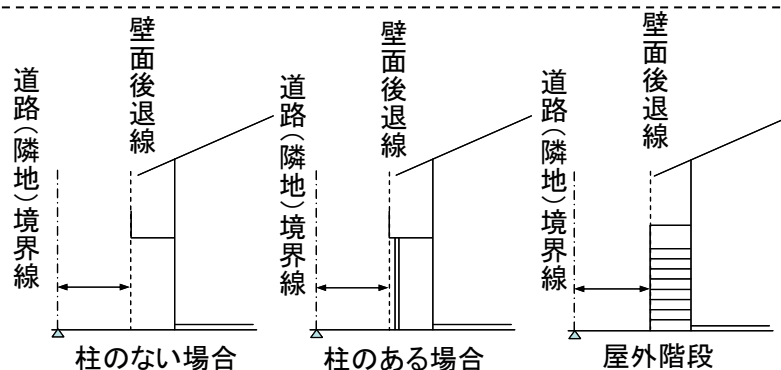
- ①建築物の外壁、建築物の外壁に代わる柱
- ②高さ2mを超える門、へい、です。

駅周辺地区においては安全で快適な歩行者空間を確保するため、これらの他、ごみ置場、建築設備等も壁面後退線を越えて設置しないようお願いします。



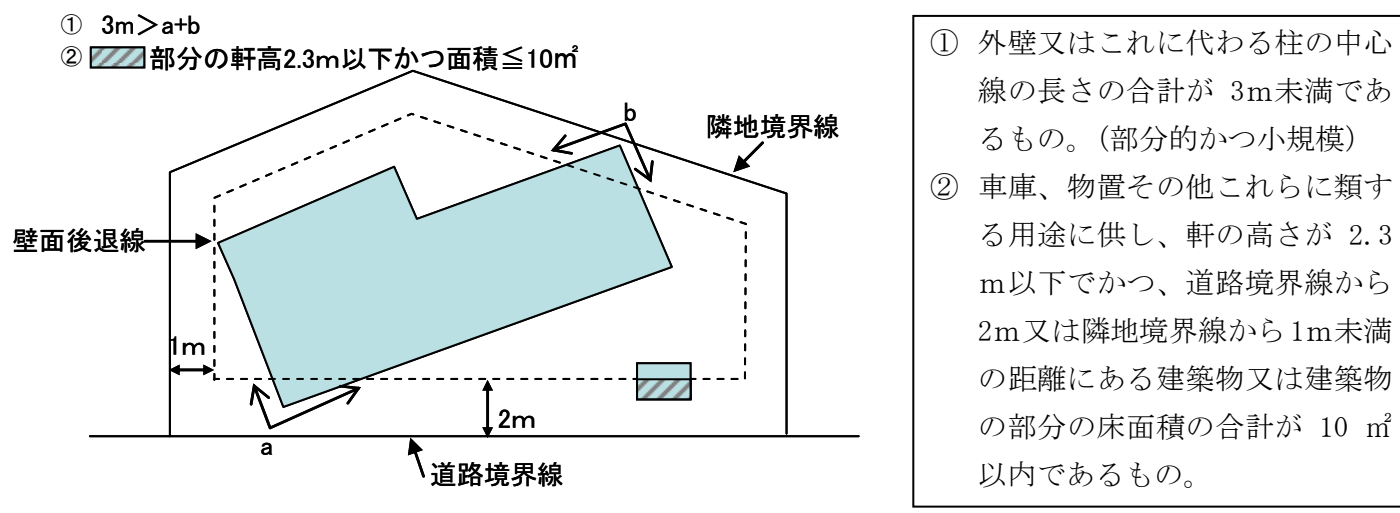
《ベランダ・バルコニー・屋外階段》

建築物に付属する屋外階段、ベランダ、バルコニー、開放廊下、袖壁、出窓（建築面積に算入されない出窓を除く。）等は外壁とみなし、壁面の位置の制限の対象となります。



《壁面位置の制限の緩和規定》

建築物及び建築物の部分が、下図に該当する場合は、壁面の位置の制限を緩和します。



I 建築物の高さの最高制限

緑のオープンスペースを創出し、周辺環境との調和に配慮しつつ、全体的な風致水準の維持増進を図るため建築物の高さの最高限度を定めています。建築物の高さとは、地盤面からの高さです。(建築基準法施行令第2条第1項第6号)

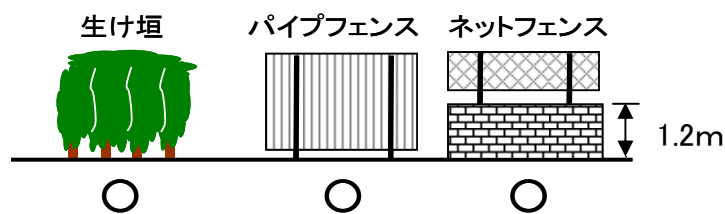
建築物の高さの算定については、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の1/8以内の場合においては、その部分の高さは5mまでは、当該建築物の高さに算入しません。

K 建築物等の形態又は意匠の制限

都市の美観風致の維持・増進を図り、環境悪化を防止するため、建築物等の外壁・屋根の色彩及び屋外広告物について制限を定めています。色彩については、市川市景観計画の色彩基準を参考にしてください。

L かき又はさくの構造の制限

防災性の向上と潤いある居住環境の形成を図るため、かき又はさくの構造の制限を定めています。その他これらに類する構造とは、地震等の災害時における倒壊防止のため、軽量で見通しのきくネットフェンス、パイプフェンスを施したものです。ただし、門のうち門柱及び門袖についてはこの限りではありません。



■ 区域の内外及び2つの地区にわたる場合

制限項目	措置
A 建築物等の用途の制限・B 敷地面積の最低限度	敷地の過半を属する地区の制限
C 壁面の位置の制限・J 建築物の高さの最低限度・K 建築物等の形態又は意匠の制限・L かき又はさくの構造の制限	各々の地区の制限

※その他、詳細については市川市都市計画課にお問い合わせください。

(平成23年5月作成)