

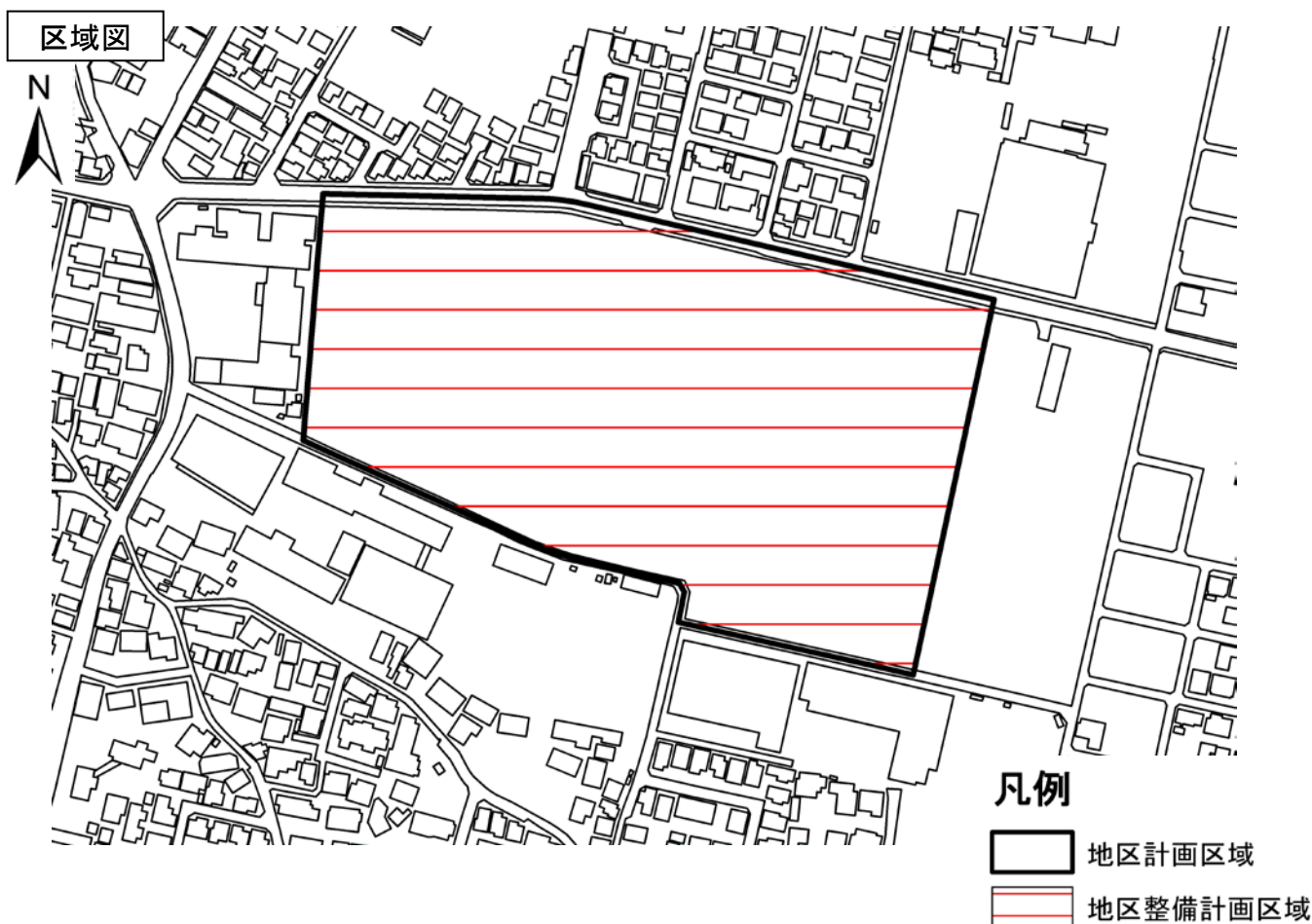
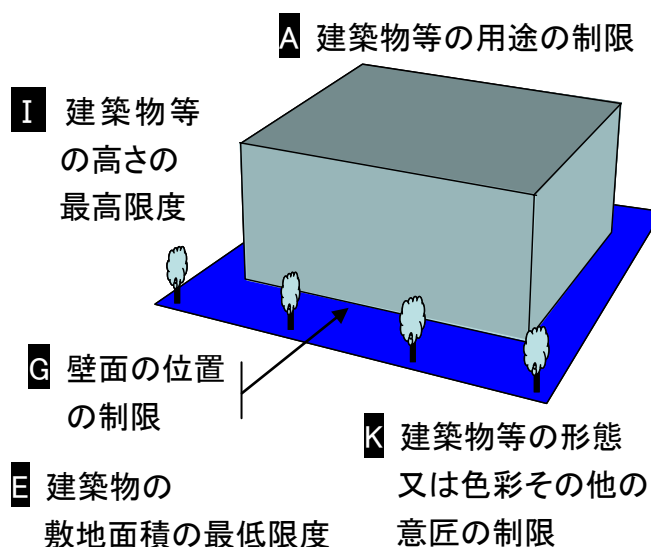
# 地区計画ガイド ⑭菅野3丁目地区

## 地区計画の目標

本地区を含む菅野3丁目周辺は、良好な住宅地と、真間川の桜並木や文学の小路等の歴史・自然環境の下に、教育施設や総合病院が立地しています。

地区計画により、良好な教育環境を維持・保全し、周辺市街地との調和を目指します。

用途地域等による規制に、次の規制が上乗せされます。



## 地区計画の概要

	位置	市川市菅野3丁目及び菅野6丁目の各一部（約4.3ha）
	土地利用の方針	現に形成されている良好な教育環境と住環境を損なうことなく、周辺市街地と調和する土地利用の誘導
地区整備計画	A 建築物等の用途の制限	次に掲げる用途以外の建築物は、建築してはならない。 ①幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、大学、高等専門学校、専修学校 ②図書館、博物館、美術館、公民館、集会所、体育館 ③老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設等 ④診療所、病院 ⑤巡査派出所等公益上必要なもの ⑥前各号の建築物に附属するもの
	E 建築物の敷地面積の最低限度	500 m <sup>2</sup> ※
	G 壁面の位置の制限	道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面までの距離は、次のとおりとする。 ①1号壁面においては、道路境界線から3m以上とする。 ②2号壁面においては、道路境界線から1m以上とする。 ③隣地壁面においては、隣地境界線から1m以上とする。
	I 建築物等の高さの最高限度	25m
	K 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	市川市景観計画に定める基準に準ずる。

※ 巡査派出所、その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 4 に規定する公益上必要な建築物については除きます。

- この表は地区整備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。ただか都市計画課までお問い合わせください。
- 地区計画区域内で土地の区画形質の変更、建築物の建築又は工作物の建設、建築物等の用途の変更を行う場合には、都市計画法第 58 条の 2 の規定に基づく届出が必要となります。

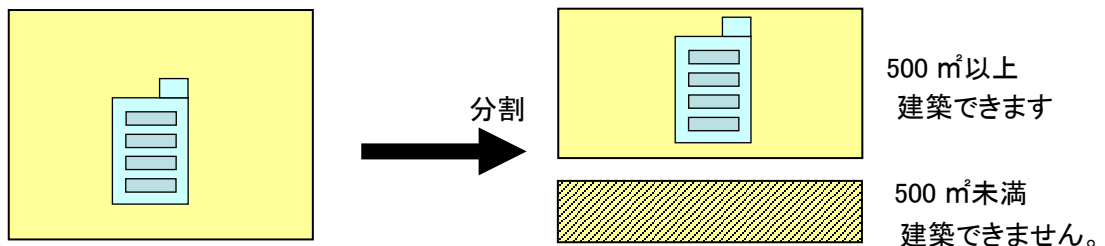
## 地区整備計画の説明

### A 建築物等の用途の制限

良好な教育環境と住環境の維持・保全を図るため、建築物等の用途を制限しています。

### 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、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。

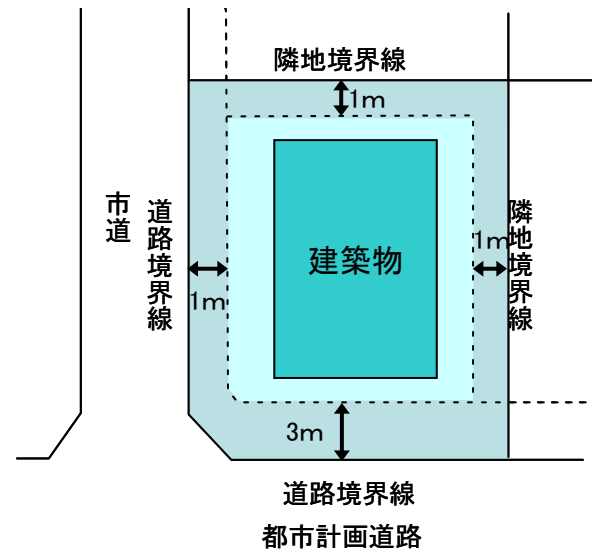


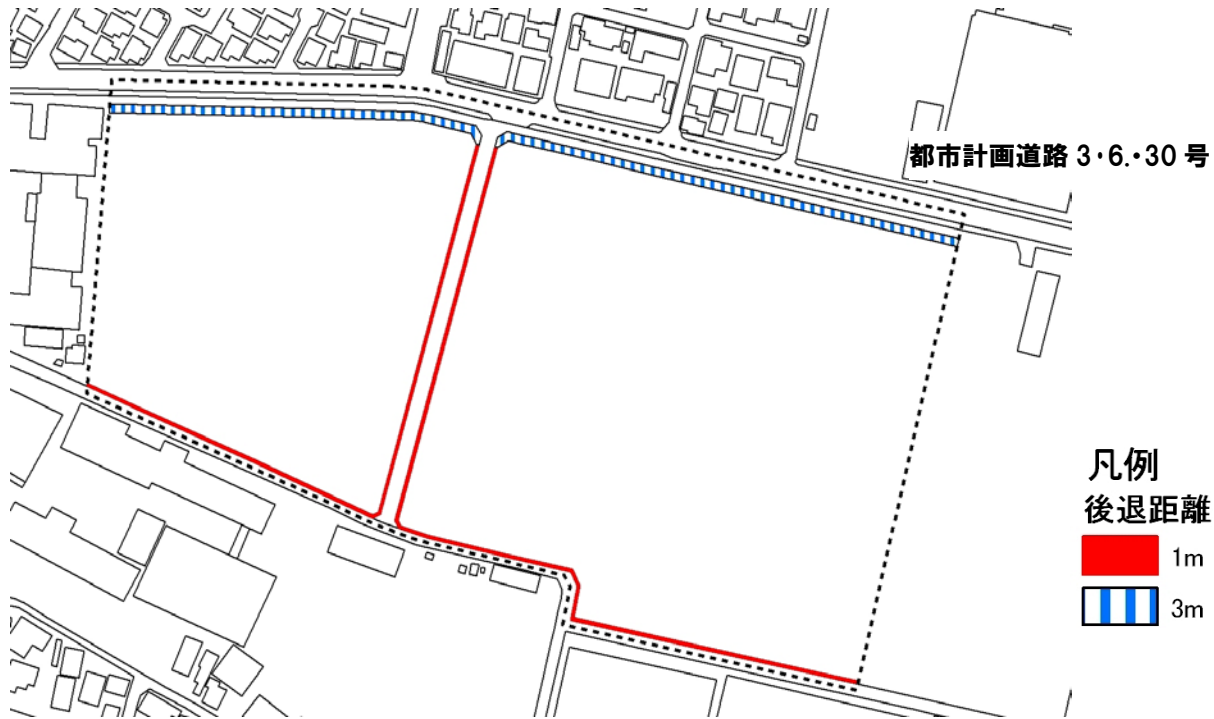
### G 壁面の位置の制限

歩行者空間、オープンスペース及び緑化空間を確保し、良好な市街地環境の形成を図るため、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、建築物の外壁又は建築物の外壁に代わる柱です。

ただし、建築物の地盤面下の部分、上空に設ける歩廊、渡り廊下その他これらに類する建築物又は建築物の部分及び巡查派出所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に規定する公益上必要な建築物についてはこの限りではありません。





## I 建築物等の高さの最高限度

周辺の住環境への配慮を図るため建築物等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色彩その他の意匠の制限

市川市では積極的に良好な景観を形成するため市川市景観計画を定めています。本地区で建築物等を建築する場合には、この基準に準じてください。

※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)

(平成28年4月作成)