

地区計画ガイド ⑨妙典地区

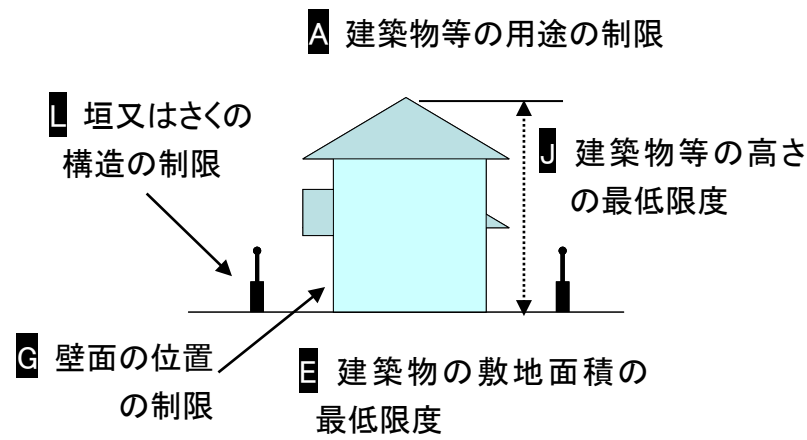
平成 6 年 12 月 2 日決定
(最終変更:平成 11 年 8 月 27 日)

地区計画の目標

本地区は、東京メトロ東西線妙典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・道路等の都市施設
整備が行われ良好な都市環境が形成されました。

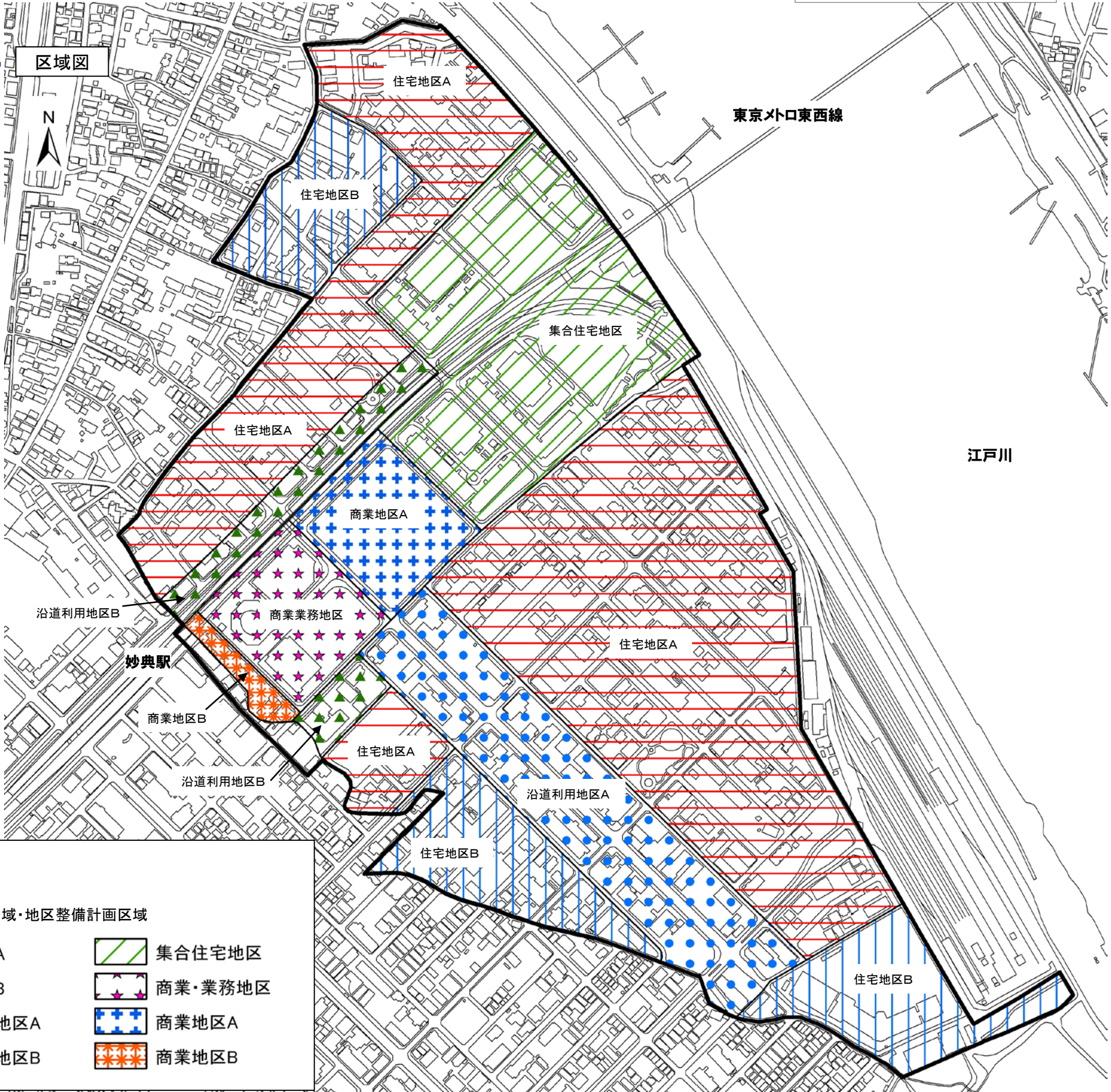
地区計画により、市川市南部の新しい拠点地区にふさわ
しい適正な土地利用と都市機能の充実を図り、良好な居住
環境の形成を目指します。

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 | 集合住宅地区 |
| 住宅地区A | 商業・業務地区 |
| 住宅地区B | 商業地区A |
| 沿道利用地区A | 商業地区B |
| 沿道利用地区B | |



地区計画の概要

➤ 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か都市計画課までお問い合わせください。

➤ この表のA、E、G、J は市の条例で制限として定めているため、建築確認申請の際に審査します。なお、L は都市計画法第 58 条の 2(建築等の届出等)の規定に基づく届出の際に審査します。

位 置		市川市妙典 5 丁目の全部の区域並びに妙典 2 丁目、3 丁目、4 丁目、6 丁目、富浜 1 丁目及び塩焼 1 丁目の各一部 （約 50.8ha）							
地区の区分		商業・業務地区 （約 2.3ha）	商業地区 A （約 2.3ha）	商業地区 B （約 0.5ha）	沿道利用地区 A （約 5.7ha）	沿道利用地区 B （約 1.9ha）	集合住宅地区 （約 8.1ha）	住宅地区 A （約 22.0ha）	住宅地区 B （約 7.6ha）
土地利用の方針		商業拠点地区として賑わいのある商業・業務地の形成	駅利用者が利用する日用品の供給を行う商業地の形成	既定の近隣商業地域と共に良好な最寄性の高い商店街の形成	沿道にふさわしい業務・サービス施設及び住宅需要に対応した良好な街区の形成	業務・サービス施設及び住宅需要への対応と後背地の住宅地と調和した良好な街区の形成	質の高い高層住宅地としての市街地の形成	美しい街並みと良好な居住環境を有する中高層住宅地の形成	良好な居住環境を有する中層住宅地の形成
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 3 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、この限りでない） ②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） ③自動車教習所 ④倉庫業を営む倉庫 ⑤店舗型性風俗特殊営業（風営法第 2 条第 6 項各号） ①2 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、この限りでない） ②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） ③自動車教習所 ④倉庫業を営む倉庫 ⑤店舗型性風俗特殊営業（風営法第 2 条第 6 項第 2 号から第 6 号） ①1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、この限りでない） ②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） ③自動車教習所 ④倉庫業を営む倉庫 ⑤店舗型性風俗特殊営業（風営法第 2 条第 6 項第 2 号から第 6 号） ①住宅 ②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） ③ホテル又は旅館 ④自動車教習所 ⑤マージャン屋、パチンコ屋、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 ⑥カラオケボックスその他これらに類するもの 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 ② 自動車教習所 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 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 6 の 2 に規定する運動施設 ③ ホテル又は旅館 ④ 自動車教習所 ⑤ 床面積の合計が 15 ㎡を超える畜舎 ⑥ 建築基準法別表第 2（は）項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供する部分の床面積の合計が 1500 ㎡を超えるもの（建築基準法施行令第 130 条の 7 の 2 に規定するものを除く） — —							
	E 建築物の敷地面積の最低限度	1,000 ㎡ ※		150 ㎡ ※	300 ㎡ ※	150 ㎡ ※	2,000 ㎡ ※	150 ㎡ ※	130 ㎡ ※
	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は、下記に定める壁面線を越えてはならない（壁面の位置の制限図参照）。※							
		① 1 号壁面線から道路境界線までの距離は 5m とする。 ② 2 号壁面線から道路境界線までの距離は 4m とする。 ③ 3 号壁面線から道路境界線までの距離は 3m とする。 ④ 4 号壁面線から道路境界線までの距離は 2m とする。 ⑤ 5 号壁面線から道路境界線までの距離は 1m とする。				① 1 号壁面線から道路境界線までの距離は 5m とする。 ③ 3 号壁面線から道路境界線までの距離は 3m とする。 ⑤ 5 号壁面線から道路境界線までの距離は 1m とする。 ⑥ 隣地境界線までの距離は 1m とする。 ② 2 号壁面線から道路境界線までの距離は 4m とする。 ④ 4 号壁面線から道路境界線までの距離は 2m とする。			
	J 建築物等の高さの最低限度	9m ※	—	—	—	—	—	9m ※	—
L 垣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、フェンスその他これらに類する構造とすること。※								

※ 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したものは除きます。

地区整備計画の説明

A 建築物等の用途の制限

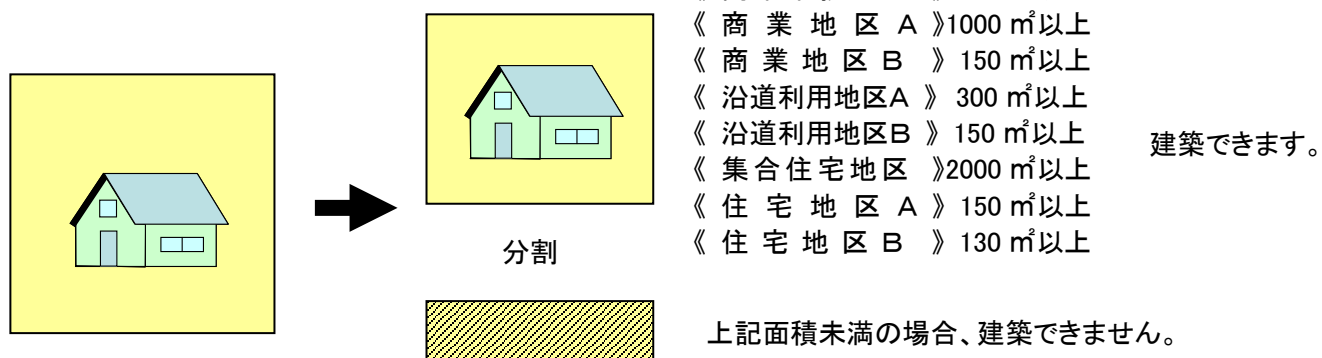
計画的な街づくりを進めるため、本地区を8地区に区分し、建築物等の用途の制限を定めています。

3階から1階以下部分の駐車場等で、住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿用の駐車場等として利用する場合は前述のそれぞれの用途に供するものとなります。また、住宅には長屋を含みます。

道路に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用に供するもの以外の用途とする場合は3階から1階以下の部分に住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用に供する建築物を建築することができるとされていますが、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住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用に供するもの以外の用途とするようお願いいたします。

E 建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化による市街地環境の悪化を防止するため、次のように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。

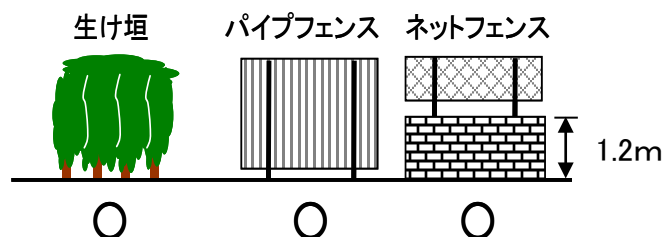


J 建築物等の高さの最低限度

土地の高度な利用を図るため、建築物等の高さの最低限度を定めます。ただし、建築物に附属する車庫・物置等については、制限の対象となりません。

L 垣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、垣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、パイプフェンス等を施したものです。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。

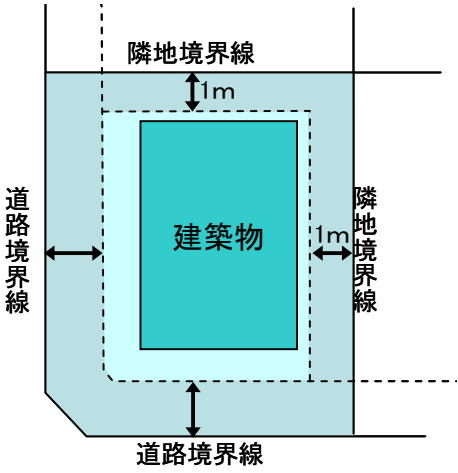


G 壁面の位置の制限

商業系の地区内においては安全で快適な歩行者空間の確保等を目的として、また、住居系の地区内においては日照、通風、採光等良好な居住環境の形成等を目的として、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、建築物の外壁又は建築物の外壁に代わる柱です。

なお、商業業務地区、商業地区 A 及び商業地区 B においては安全で快適な歩行者空間を確保するため、ゴミ置場や建築設備（受水槽、キュービクル等）、工作物等は、壁面の位置の制限を受ける場所（隣地境界線から制限を課している部分は除く）には極力配置しないようお願いします。



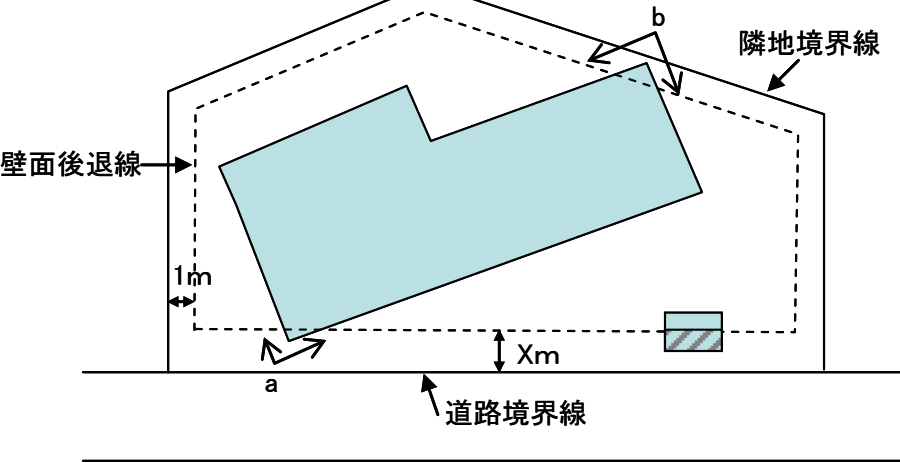
《ベランダ・バルコニー・屋外階段等》

ベランダ、バルコニー、屋外階段、開放廊下、袖壁、出窓その他これらに類し、建築面積に算入されないもので、部分的かつ小規模なものと判断されるものについては、制限の対象となりません。

《壁面の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。

- ① $3m \geq a+b$
- ② 部分の軒高2.3m以下かつ面積 $\leq 5m^2$



- ① 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下であるもの。
- ② 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下かつ、壁面後退線を越える建築物又は建築物の部分の床面積の合計が 1 号、2 号、3 号、4 号壁面線においては $S=10 m^2$ 以内、5 号壁面線及び隣地境界壁面線（隣地境界線の壁面制限がある場合）においては $S=5 m^2$ 以内であるもの。

X=5m (1 号壁面線)
=4m (2 号壁面線)
=3m (3 号壁面線)
=2m (4 号壁面線)
=1m (5 号壁面線)

■ 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・E 建築物の敷地面積の最低限度	敷地の過半を属する地区の制限
G 壁面の位置の制限・J 建築物等の高さの最低限度・L 垣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)
(平成 25 年 9 月修正)
(平成 28 年 4 月修正)
(令和 2 年 8 月修正)

《壁面の位置の制限図》

