

名称		柏井地区地区計画			
位置		市川市北方町4丁目、柏井町1丁目及び柏井町2丁目の各一部			
面積		約19.6ha			
区域の整備・開発及び 保全の方針	地区計画の目標	本地区は、市川市の東部に位置し、土地区画整理事業により道路・公園等の公共施設が一体的に整備される地区である。このため、地区計画を導入することにより、土地区画整理事業施行後の市街地形成を計画的にコントロールし、事業効果の維持及び増進を図り、調和のとれた良好な市街地環境の形成を図ることを目的とする。			
	土地利用の方針	<p>土地区画整理事業により造成された街区に適した土地利用を図る。調和のとれた良好な居住環境を形成するため、地区整備計画区域を低層住宅地区、沿道地区及び鉄道関連施設地区とに区分し、それぞれ次の方針により整備する。</p> <p>&lt;低層住宅地区&gt; 低層住宅地として良好な居住環境の形成を図る地区とする。</p> <p>&lt;沿道地区&gt; 市川都市計画道路3.4.16号及び市道0235号の沿道は、周辺住民の利便性を考慮して、一定規模の沿道サービス施設を立地することができる地区とする。</p> <p>&lt;鉄道関連施設地区&gt; JR武蔵野線の鉄道用地は、周辺の低層住宅地区の居住環境に配慮しつつ、鉄道関連施設等を誘導する地区とする。</p>			
	地区施設の整備方針	土地区画整理事業により、道路・公園等の公共施設が一体的に整備されるので、これらの機能が損なわれないよう維持及び保全を図る。			
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <p>1. 低層住宅地区は、土地区画整理事業により造成された街区にふさわしい低層の住宅地として整備する。</p> <p>2. 沿道地区は、周辺の居住環境に配慮しつつ、一定規模の沿道サービス施設等を立地することができる地区とする。</p> <p>3. 鉄道関連施設地区は、周辺の居住環境に配慮しつつ、鉄道関連施設等を整備する地区とする。</p> <p>4. 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>5. 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調和のとれた街並みの形成を図るため、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>6. 防災性の向上とついでの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る。</p>			
地区整備計画	地区の区分	区分の名称	低層住宅地区	沿道地区	鉄道関連施設地区
		区分の面積	約16.9ha	約1.2ha	約1.5ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限		<p>本地区内においては、次に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、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については、この限りでない。</p> <p>1) 工場（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）第130条の6に規定するものを除く。）</p> <p>2) ポ・リング場又はスケ・ト場</p> <p>3) ホテル又は旅館</p> <p>4) 自動車教習所</p> <p>5) 畜舎</p> <p>6) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第2(イ)項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1500平方メートルを超えるもの（政令第130条の7の2第1項第1号若しくは第2号又は法別表第2(ハ)項第2号から第4号に規定するものを除く。）</p>	<p>本地区内においては、次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。ただし、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については、この限りでない。</p> <p>1) 鉄道関連施設その他これに類するもの</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	130㎡ （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を除く。）	150㎡ （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を除く。）	
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外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へい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1メートルとする。ただし、これらの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次の各号の一に該当す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て許可した場合においては、この限りでない。</p> <p>1) 外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もの</p> <p>2) 単層、初層その他これらに類する用途に供し、高さ2.5メートル以下、かつ、道路境界線又は隣地境界線から1メートル未満の距離にある建築物又は建築物の部分の床面積の合計が5平方メートル以内であるもの</p>		
かき又はさくの構造の制限	<p>建築物に付属する門又はへいの高さが1.2メートルを超える部分については、生垣、見通しのきくフェンスその他これらに類する構造としなければならない。ただし、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については、この限りでない。</p>				
備考					

「区域は計画図表示のとおり」

理由： 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成4年法律第82号）の改正に伴い、地区計画を変更する。