

市川都市計画堀之内地区地区計画

当初決定 平成6年4月15日 市川市告示第72号

名称	堀之内地区地区計画
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
面積	約25.1ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、地区中心部に北総開発鉄道北国分駅が開設され、都心への立地条件が市川、松戸両市の中心市街地と同じになる、新しい生活圏の中核地区である。</p> <p>また、既に施行されている土地区画整理事業により駅前広場、道路等の整備が行われ、特に地区中心部となる新駅周辺に、市川市北西部の生活圏に対応した魅力ある商業地が形成されることから、健全な土地の有効利用が見込まれている。</p> <p>一方、本地区は良好な風致環境に富んだ江戸川河川敷、国分寺等の境内林及び緑地等を有する国府台風致地区に位置するため、全体的な風致水準及び都市の美観風致の維持・増進を図ることが求められている。</p> <p>このため、地区計画を策定することにより、市川市の新しい中心市街地としての整備効果を高め、全体的な風致維持と新たな風致景観の創出を推進し、快適で秩序と潤いのある居住環境の形成を図る。</p>
	<p>1. 土地利用の方針</p> <p>風致地区にふさわしい秩序と潤いのある市街地を計画的に誘導するため、当地区を以下の4地区に区分し、風致環境の維持に配慮しつつ、合理的な土地利用の充実に新たな風致景観の創出を図る。</p> <p>1) 住宅地区(A)：風致地区にふさわしい秩序と潤いのある居住環境の形成・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を図るべき区域</p> <p>2) 住宅地区(B)：周辺環境との調和に配慮した、快適で良好な居住環境の形成・維持に努め、本地区の立地特性を活かした中層住宅茅野形成を図るべき区域</p> <p>3) 沿道地区：都市計画道路3.4.12号線及び市川松戸有料道路の沿道に位置する地区で、周辺地域の良好な居住環境に配慮した新たな風致景観を創出し、沿道利用と近隣住民の利便性の向上を図るべき区域</p> <p>4) 駅周辺地区：ゆとりある都市空間の創出により風致環境の維持・増進に努め、駅利用圏に対応した住民の日常購買需要を賄う、地区型商業地の形成を図るべき区域</p> <p>2. 地区施設の整備方針</p> <p>土地区画整理事業により公園・緑地・駅前広場及び道路等の都市基盤施設が一体的に整備されるので、これらの機能の維持・増進を図るとともに、都市計画道路 3.4.12号線、都市計画道路 3.3.36号線及び都市計画道路3.4.37号線を骨格とした一体的な市街地形成を図る。</p> <p>また、周辺地域の風致環境へと連なる斜面緑地の保全、公園、駅前広場及び都市計画道路を軸とした緑のネットワークを形成し、全体的な風致水準の維持・増進を図る。さらに、風致環境との調和を図るため、緑豊かな歩行者空間を創出する歩行者専用道路を整備する。</p> <p>3. 建築物等の整備の方針</p> <p>1) 住宅地区(A)においては、敷地内緑化によるオープンスペースを確保した、風致地区にふさわしい居住環境を有する中低層住宅の立地誘導を図る。</p> <p>2) 住宅地区(B)においては、敷地の共同利用の推進により緑豊かなオープンスペースを創出し、周辺環境との調和に配慮した快適で良好な環境を有する中層住宅の立地誘導を図る。</p> <p>3) 沿道地区においては、風致景観の創出を推進し、健全で利便性の高い施設の立地誘導を図る。</p> <p>4) 駅周辺地区においては、都市景観に配慮した計画的でゆとりある都市空間を有する商業業務施設の立地誘導を図る。</p> <p>5) 乱開発による敷地の細分化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>6) 日照、通風、採光等良好な居住空間の形成と、周辺の風致環境と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>7) 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、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度及び建築物の高さの最高限度を定める。</p> <p>8) 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、建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p> <p>9) 防災性の向上と潤い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> <p>10) 都市計画道路及び駅前広場に面する部分は、努めて緑化を図る。</p>

地区の区分	区分の名称	住宅地区 (A)	住宅地区 (B)	沿道地区	駅周辺地区		
	区分の面積	約10.3ha	約5.3ha	約4.5ha	約 5.0ha		
地区整備計画	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、次の各号に掲げる建築物は、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を除く。</p> <p>1) 工場(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の6に規定するものを除く。)</p> <p>2) ホテル又は旅館</p> <p>3) 自動車教習所</p> <p>1) 1階以下の部分を住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用に供するもの。ただし、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。</p> <p>2) 工場(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の6に規定するものを除く。)</p> <p>3) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外券売場その他これらに類するもの</p> <p>4) 自動車教習所</p> <p>5) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>6) 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)第2条第6項第2号から第6号に規定する店舗型風俗特殊営業の用に供するもの</p>			
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度		6 / 10 (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。)			
		建築物の敷地面積の最低限度		150㎡	200㎡	300㎡	
				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>1. 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とする。</p> <p>2. 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隣地境界線までの距離の最低限度は1mとする。</p> <p>3. 前2項の規定は、同項に定める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、適用しない。</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3m未満であるもの。</p> <p>2) 物置、車庫、その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、前2項に定める限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分の床面積の合計が10㎡以内であるもの。</p>			
		建築物の高さの最高限度		12m	16m		20m
				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。			
		建築物等の形態又は意匠の制限		<p>1. 建築物の外壁、これに代わる柱又は屋根の色彩は、美観風致を害し、又は周辺の景観との調和を著しく欠くものとしてならない。</p> <p>2. 屋外広告物又は屋外広告物を掲出する物件は、美観風致を害し、又は周辺の景観との調和を著しく欠くものとしてならない。</p>			
		かき又はさくの構造の制限		<p>1. 建築物に附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しなければならない。</p> <p>2. 前項の規定は、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したものについては、適用しない。</p>			
備考							

「区域及び地区整備計画区域は計画図表示のとおり」

理由：「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）」の一部改正に伴い、地区計画を変更する。