

市川都市計画妙典地区地区計画

当初決定 平成6年12月2日 市川市告示第173号

名称	妙典地区地区計画	
位置	市川市妙典5丁目の全部の区域並びに妙典2丁目、妙典3丁目、妙典4丁目、妙典6丁目、富浜1丁目及び塩焼1丁目の各一部	
面積	約50.8ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、帝都高速度交通営団東西線行徳駅の北東約1.5kmに位置し、既成市街地と江戸川に隣接している。本地区では、市川市妙典土地区画整理事業により、新しい市街地の形成が進められている。また、本地区内には営団地下鉄東西線の新駅の開設が予定されており、新駅を中心とした商業地と住宅市街地の形成が見込まれる。</p> <p>本計画は、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、良好な居住環境を形成することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>1. 土地利用の方針</p> <p>適正かつ合理的な土地利用の方針のみを定める区域と8地区の地区整備計画区域に区分し、それぞれ次の方針により整備する。</p>
	地区施設の整備方針	<p>1) 土地利用の方針のみを定める区域</p> <p>隣接する市川市妙典土地区画整理事業の区域と一体となった街づくりを推進する。</p> <p>2) 商業・業務地区</p> <p>市川市南部の新しい商業拠点地区として、また妙典地区の中心となる駅前の地区としてふさわしい、ゆとりと楽しさのある快適な都市空間を有した良好な街区を形成する。土地の高度利用を図り、商業・業務施設が連担している、賑わいのある商業・業務地を形成する。</p> <p>3) 商業地区A</p> <p>土地区画整理事業終了後に予想される地区内住宅地の人口増加に伴う日用品購買需要の増加と駅利用者の利便性を考慮し、日用品の供給を行う商業地の形成を図る。これらの需要に対応するため、土地の高度利用を図る。また、江戸川へのアクセスと眺望とを考慮し、快適で安全な都市空間を有する街区の形成を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>4) 商業地区B</p> <p>新駅開設に伴う駅利用者や駅近郊の日用品購買需要に対応するため、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を図る。</p> <p>5) 沿道利用地区A</p> <p>都市計画道路の沿道については、交通の利便性から生じる業務・サービスに対する需要及び住宅に対する需要に対応した高度な土地利用を図る。また、都市計画道路沿道という地域特性にふさわしい良好な街区の形成を誘導し、円滑な交通を確保するとともに、あわせて道路交通騒音により生じる障害を防止する。</p> <p>6) 沿道利用地区B</p> <p>地区内の商業業務地区の縁辺及び営団地下鉄東西線沿線に位置する地区であり、業務・サービスに対する需要及び住宅に対する需要に対応した商業業務地区の縁辺としての区域特性にふさわしい合理的な土地利用を図るとともに、後背地の住宅地における良好な居住環境と調和のとれた街区の形成を誘導する。</p> <p>7) 集合住宅地区</p> <p>高い住宅需要に対応して、良質の住宅を特に重点的に供給するとともに、あわせて良好な居住環境を形成し、維持する。このため土地の高度利用を図り、質の高い高層住宅地としての市街地形成を図る。また、江戸川へのアクセスと眺望とを考慮し、快適で安全な都市空間を有する街区の形成を図る。</p> <p>8) 住宅地区A</p> <p>江戸川の隣接地であることから、積極的に江戸川の価値を取り込んだ街づくりを行い、整った美しい街並と良好な居住環境を有する中高層住宅地の形成を図る。</p> <p>9) 住宅地区B</p> <p>良好な居住環境の創出に向けて、主として中層住宅の立地誘導を図る。</p> <p>2. 地区施設の整備方針</p> <p>地区内の都市計画道路、区画道路、公園、緑地、交通広場などについては土地区画整理事業により整備され、本計画においては、目標に照らし合わせてこれらの機能の維持及び保全を図る。</p> <p>3. 建築物等の整備の方針</p> <p>1) 商業・業務地区においては、土地の高度利用を図り、安全性・快適性に配慮した商業・業務・サービス施設の立地誘導を図る。</p> <p>2) 商業地区A及び商業地区Bにおいては、日用品購買需要の増加と駅利用者の利便性を考慮し、土地の高度利用を図り、日用品の供給を行う商業施設の立地誘導を図る。</p> <p>3) 沿道利用地区Aにおいては、都市計画道路沿道という地域特性にふさわしい良好な街区の形成を図りつつ、高度な土地利用を誘導するため、相当規模の敷地面積を有する業務・サービス施設及び共同住宅の立地誘導を図る。また、道路交通騒音より生じる生涯の防止及び後背地の住宅地の良好な居住環境の保護を図るため、中高層建築物の立地誘導を図る。</p> <p>4) 沿道利用地区Bにおいては、後背地の住宅地の居住環境と調和のとれた一定規模の沿道施設の立地誘導を図る。</p> <p>5) 集合住宅地区においては、敷地の細分化の防止によりまとまったオープンスペースを確保し、土地の高度利用を図り、良質な高層住宅の立地誘導を図る。</p> <p>6) 住宅地区Aにおいては、敷地の細分化の防止により緑豊かなオープンスペース等良好な居住環境を創出し、調和のとれたうらおいのある街並を形成する中高層住宅地の立地誘導を図る。</p> <p>7) 住宅地区Bにおいては、調和のとれたうらおいのある街並みを形成する中層住宅地の立地誘導を図る。</p> <p>8) 商業・業務地区においては安全で快適な歩行者空間の確保及び建築物の位置の整った調和のとれた街並の形成を目的として、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>9) 商業地区A、商業地区B及び集合住宅地区においては、江戸川及び近隣公園へのアクセス道路の安全で会鉄器名歩行者空間の確保、建築物の位置の整った街並の形成と江戸川の眺望との調和、高層住宅の立地による日照、通風、採光等の障害の防止を目的として、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>10) 沿道利用地区A、沿道利用地区B、住宅地区A及び住宅地区Bにおいては、日照、通風、採光等良好な居住環境の形成及び建築物の位置の整った調和のとれた街並の形成を目的として、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>11) 防災上の向上とらうらおいのある居住環境の形成のため、かき又はさくの構造の制限を定める。</p>

地区の区分	区分の名称	商業・業務地区	商業地区 A	商業地区 B	沿道利用地区 A	沿道利用地区 B	集合住宅地区	住宅地区 A	住宅地区 B	
	区分の面積	約2.3ha	約2.3ha	約0.5ha	約5.7ha	約1.9ha	約8.1ha	約22.0ha	約7.6ha	
地区整備計画	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) 3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。以下「政令」という。）第130条の6に規定するものを除く。）</p> <p>3) 自動車教習所4) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>5) 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項各号に規定する店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの</p>	<p>1) 2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（政令第130条の6に規定するものを除く。）</p> <p>3) 自動車教習所4) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>5) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第2号から第6号に規定する店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの</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（政令第130条の6に規定するものを除く。）</p> <p>3) 自動車教習所4) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>5) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第2号から第6号に規定する店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの</p>	<p>1) 住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項第1号に掲げる住宅をいう。）2) 工場（政令第130条の6に規定するものを除く。）</p> <p>3) ホテル又は旅館</p> <p>4) 自動車教習所5) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>6) カラオケボックスその他これに類するもの</p>	<p>1) 工場（政令第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) 工場（政令第130条の6に規定するものを除く。）</p> <p>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政令第130条の6の2に規定する運動施設</p> <p>3) ホテル又は旅館</p> <p>4) 自動車教習所5) 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎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ものでその用途に供する部分の床面積の合計が1500㎡を超えるもの（政令第130条の7の2に規定するものを除く。）</p>			
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡		150㎡	300㎡	150㎡	2000㎡	150㎡	130㎡	
	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2メートルを超える門若しくはへいは、右欄第1項に定める壁面線を越えて建築してはならない。</p> <p>2 前項の規定は、前項の壁面線を越える建築物又は建築物の部分が右欄第3項各号の一に該当する場合においては、適用しない。</p> <p>1 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は、次の各号に定める壁面線を越えて建築してはならない。</p> <p>1) 第1号壁面線から道路境界線までの距離は、5メートルとする。</p> <p>2) 第2号壁面線から道路境界線までの距離は、4メートルとする。</p> <p>3) 第3号壁面線から道路境界線までの距離は、3メートルとする。</p> <p>4) 第4号壁面線から道路境界線（駅前広場の境界線を含む。）までの距離は、2メートルとする。</p> <p>5) 第5号壁面線から道路境界線までの距離は、1メートルとする。</p> <p>2 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は高さ2メートル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、1メートルとする。</p> <p>3 前2項の規定は、第1項の壁面線を越える建築物若しくは建築物の部分又は前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3メートル以下であるもの</p> <p>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2.3メートル以下で、かつ、第1項第1号から第4号までの壁面線を越え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> <p>3) 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、第1項第5号の壁面線を越える建築物若しくは建築物の部分又は前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の床面積の合計が5㎡以内であるもの</p> <p>4) 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</p>								
	建築物等の高さの最低限度	9メートル					9メートル			
かき又はさくの構造の制限	<p>建築物に附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、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、地区整備計画区域、地区の区分及び壁面の位置の制限は、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。