

市川都市計画地区計画の決定（市川市決定）

都市計画菅野3丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	菅野3丁目地区地区計画		
位 置	市川市菅野3丁目及び菅野6丁目の各一部		
面 積	約4.3ha		
地区計画の目標	<p>本地区を含む菅野3丁目周辺は、京成本線の市川真間駅、菅野駅から概ね500m圏に位置し、良好な住宅市街地を形成している。また、真間川の桜並木や文学の小路などの歴史・自然環境の下に、多くの教育施設や総合病院が立地し、良好な市街地環境を築いている。</p> <p>その中において、当該地区の一部には、既に教育施設が立地し、かつ、周囲に教育施設が近接していることから、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す。</p>		
区域の整備、開発及び保全に関する方針	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を図る。	
	建築物等の整備の方針	良好な教育環境と住環境の維持、保全と、周辺と調和した市街地環境の形成を図るため建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、高さの最高限度、壁面の位置の制限を定めるとともに、建築物等の形態又は意匠について周辺環境と調和を図る。	
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>当地区には、次に掲げる用途以外の建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>2. 図書館、博物館、美術館、公民館、集会所、体育館</li> <li>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、児童厚生施設その他これらに類するもの</li> <li>4. 診療所、病院</li> <li>5. 巡査派出所、その他これらに類する建築基準法施行令（昭和25年11月16日政令第338号。以下、令とする。）第130条の4に規定する公益上必要なもの</li> <li>6. 前各号の建築物に附属するもの</li> </ol>
		建築物の敷地面積の最低限度	500㎡ 巡査派出所、その他これらに類する令第130条の4に規定する公益上必要な建築物については、この限りではない。
		壁面の位置の制限	<p>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。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査派出所その他これらに類する令第130条の4に規定する公益上必要な建築物については、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 1号壁面においては、道路境界線から3m以上とする。</li> <li>(2) 2号壁面においては、道路境界線から1m以上とする。</li> <li>(3) 隣地壁面においては、隣地境界線から1m以上とする。</li> </ol>
		建築物等の高さの最高限度	25m
		建築物等の形態又は意匠の制限	市川市景観計画に定める基準に準ずるものとする。

「区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：本地区の良好な教育環境の維持、保全し、周辺市街地と調和する街の形成を図るため、地区計画を決定する。