

議案第 84 号

市川市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部改正について

市川市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例を次のように定める。

平成 28 年 2 月 17 日提出

市川市長 大 久 保 博

市川市条例第 号

市川市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例

市川市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成 23 年条例第 22 号）の一部を次のように改正する。

第 3 条中第 3 号を第 8 号とし、第 2 号を第 7 号とし、第 1 号の次に次の 5 号を加える。

- (2) 市川都市計画南行徳駅周辺地区地区計画（平成元年市川市告示第 98 号）の区域
- (3) 市川都市計画大町地区地区計画（平成 4 年市川市告示第 66 号）の区域
- (4) 市川都市計画柏井地区地区計画（平成 5 年市川市告示第 139 号）の区域
- (5) 市川都市計画堀之内地区地区計画（平成 6 年市川市告示第 72 号）の区域
- (6) 市川都市計画妙典地区地区計画（平成 6 年市川市告示第 173 号）の区域

第4条中「市川都市計画加藤新田地区地区計画」を「この条例における地区計画」に、「同地区計画」を「各地区計画」に、「A地区、B地区及びC地区とする」を「ところによる」に改める。

第5条中「市川都市計画加藤新田地区地区計画の区域」を「当該地区計画の区域に係る地区整備計画において、当該地区計画の区域を2以上の地区に区分している場合」に改める。

第7条を次のように改める。

(建築物の建ぺい率の最高限度)

第7条 別表第2の左欄に掲げる地区計画の区域(当該地区計画の区域に係る地区整備計画において、当該地区計画の区域を2以上の地区に区分している場合)内には、同表の中欄に掲げる地区)内の建築物の建ぺい率は、それぞれ同表の右欄に掲げる数値以下でなければならない。

第8条第1項中「別表第2」を「別表第3」に、「市川都市計画加藤新田地区地区計画の区域」を「当該地区計画の区域に係る地区整備計画において、当該地区計画の区域を2以上の地区に区分している場合」に改める。

第9条中「別表第3」を「別表第4」に、「市川都市計画加藤新田地区地区計画の区域」を「当該地区計画の区域に係る地区整備計画において、当該地区計画の区域を2以上の地区に区分している場合」に改める。

第16条第1項第3号中「第10条」を「第12条」に改め、同条を第19条とし、第15条を第18条とし、第14条を第17条とする。

第13条第4項中「第6条、第7条、第9条又は第10条」を「第5条から第7条まで又は第9条から第12条まで」に改め、同項に次のただし書を加える。

ただし、用途の変更を伴う大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合における第5条の規定の適用については、この限りでない。

第13条第4項を同条第5項とし、同条第3項第1号中「、法第3条第2項」を「、同項」に、「引き続き第10条」を「引き続き同条」に改め、同項を同条第4項とし、同条第2項中「第9条」の次に「、第11条及び第12条」を加

え、同項を同条第3項とし、同条第1項第1号中「、法第3条第2項」を「、同項」に、「引き続き第6条」を「引き続き同条」に改め、同項を同条第2項とし、同条に第1項として次の1項を加える。

法第3条第2項の規定により第5条の規定の適用を受けない建築物について次に掲げる範囲内において増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第5条の規定は、適用しない。

- (1) 増築又は改築が基準時（法第3条第2項の規定により第5条の規定の適用を受けない建築物について、同項の規定により引き続き同条の規定（同条の規定が改正された場合においては、改正前の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期をいう。以下この項において同じ。）における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項、第2項及び第7項並びに法第53条並びに第7条の規定に適合すること。
- (2) 増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
- (3) 増築後の第5条の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
- (4) 第5条の規定に適合しない事由が原動機の出力、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、増築後のそれらの出力、台数又は容量の合計は、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の1.2倍を超えないこと。

第13条を第16条とし、第12条を第15条とする。

第11条第2項中「第9条」の次に「、第11条及び第12条」を加え、「同条」を「これら」に改め、同条を第13条とする。

第13条の次に次の1条を加える。

（建築物の敷地が区域又は地区の2以上にわたる場合の措置）

第14条 建築物の敷地が地区計画の区域又は地区の2以上にわたる場合にお

ける第5条及び第8条の規定の適用については、その敷地の過半の属する地区計画の区域又は地区に係るこれらの規定を当該建築物又はその敷地の全部について適用する。

2 建築物の敷地が地区計画の区域又は地区の2以上にわたる場合における第7条の規定の適用については、同条の規定は、当該建築物又はその敷地の全部について適用しない。この場合において、当該建築物の建ぺい率は、同条の規定による当該各区域又は地区内の建築物の建ぺい率の限度にその敷地の当該区域又は地区内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。

3 建築物の敷地が地区計画の区域又は地区の2以上にわたる場合における第9条、第11条及び第12条の規定の適用については、当該地区計画の区域内に存する当該建築物の部分についてこれらの規定を適用する。

第10条の次に次の2条を加える。

(建築物の高さの最高限度)

第11条 市川都市計画堀之内地区地区計画の区域内における建築物の高さは、次の各号に掲げる当該区域内の地区の区分に応じ、当該各号に定める数値を超えてはならない。

(1) 住宅地区(A) 12メートル

(2) 住宅地区(B)及び沿道地区 16メートル

(3) 駅周辺地区 20メートル

2 前項に規定する建築物の高さには、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。

(建築物の高さの最低限度)

第12条 別表第5の左欄に掲げる地区計画の区域(当該区域を2以上の地区に区分している場合にあつては、同表の中欄に掲げる地区)内の建築物の高さは、それぞれ同表の右欄に掲げる数値以上でなければならない。

別表第1市川都市計画塩浜地区地区計画の区域の項第8号中「これらに類するもの」を「政令第130条の6の2で定める運動施設」に改め、同項の次に次のように加える。

市川都市計画南行徳駅周辺地区地区計画の区域	A地区	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 2階以下の部分を住宅の用に供するもの。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、事務所等の用に供する場合は、この限りでない。</p> <p>(2) 2階以下の部分を共同住宅、寄宿舎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、事務所等の用に供する場合は、この限りでない。</p> <p>(3) 工場（政令第130条の6で定めるものを除く。）</p> <p>(4) 倉庫（前3号に掲げる建築物以外の建築物に附属するものを除く。）</p>
	B地区	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 1階以下の部分を住宅の用に供するもの。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、事務所等の用に供する場合は、この限りでない。</p> <p>(2) 1階以下の部分を共同住宅、寄宿舎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、事務所等の用に供する場合は、この限りでない。</p> <p>(3) 工場（政令第130条の6で定めるものを除く。）</p> <p>(4) 倉庫（前3号に掲げる建築物以外の建築物に附属するものを除く。）</p>
市川都市計画大町地区地区計画の区域	駅前地区	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 工場（政令第130条の6で定めるものを除く。）</p> <p>(3) 自動車教習所</p>

		(4) 畜舎
	住宅地区	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 工場（政令第130条の6で定めるものを除く。） (2) ボーリング場又はスケート場 (3) ホテル又は旅館 (4) 自動車教習所 (5) 畜舎 (6) 法別表第2（い）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1,500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号又は同表（は）項第2号から第4号までに定めるものを除く。）
市川都市計画柏井地区地区計画の区域	沿道地区	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 工場（政令第130条の6で定めるものを除く。） (2) ボーリング場又はスケート場 (3) ホテル又は旅館 (4) 自動車教習所 (5) 畜舎 (6) 法別表第2（い）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1,500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号又は同表（は）項第2号から第4号までに定めるものを除く。）
	鉄道関連施設地区	鉄道関連施設その他これに類するもの以外の建築物は、建築してはならない。
市川都市計画堀之内地区地区計画の区域	沿道地区	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 工場（政令第130条の6で定めるものを除く。） (2) ホテル又は旅館 (3) 自動車教習所
	駅周辺地区	次に掲げる建築物は、建築してはならない。

		<ul style="list-style-type: none"> (1) 1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。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、事務所等の用に供する場合は、この限りでない。 (2) 工場（政令第130条の6で定めるものを除く。） (3) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (4) 自動車教習所 (5) 倉庫業を営む倉庫 (6) 風営法第2条第6項第2号から第6号までに掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの
市川都市計画妙典地区地区計画の区域	商業・業務地区	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> (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。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、事務所等の用に供する場合は、この限りでない。 (2) 工場（政令第130条の6で定めるものを除く。） (3) 自動車教習所 (4) 倉庫業を営む倉庫 (5) 風営法第2条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの
	商業地区 A	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 2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。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、事務所等の用に供する場合は、この限りでない。 (2) 工場（政令第130条の6で定めるものを除く。） (3) 自動車教習所 (4) 倉庫業を営む倉庫 (5) 風営法第2条第6項第2号から第6号

	<p>までに掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの</p>
商業地区 B	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 1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。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、事務所等の用に供する場合は、この限りでない。</p> <p>(2) 工場（政令第130条の6で定めるものを除く。）</p> <p>(3) 自動車教習所</p> <p>(4) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(5) 風営法第2条第6項第2号から第6号までに掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの</p>
沿道利用地区 A	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 工場（政令第130条の6で定めるものを除く。）</p> <p>(3) ホテル又は旅館</p> <p>(4) 自動車教習所</p> <p>(5) マージャン屋、ぱちんこ屋、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</p> <p>(6) カラオケボックスその他これに類するもの</p>
沿道利用地区 B	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 工場（政令第130条の6で定めるものを除く。）</p> <p>(2) ホテル又は旅館</p> <p>(3) 自動車教習所</p>
集合住宅地区	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 工場（政令第130条の6で定めるものを除く。）</p> <p>(2) ボーリング場、スケート場、水泳場その他政令第130条の6の2で定める運動施設</p>

		<ul style="list-style-type: none"> (3) ホテル又は旅館 (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) 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1,500平方メートルを超えるもの(政令第130条の7の2で定めるものを除く。)
--	--	---

別表第1市川都市計画加藤新田地区地区計画の区域B地区の項中「第130条の9の4」を「第130条の9の5」に、「第130条の9の5」を「第130条の9の6」に改める。

別表第3市川都市計画塩浜地区地区計画の区域の項の次に次のように加える。

市川都市計画南行徳駅周辺地区地区計画の区域	A地区	建築物の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塀の面から道路境界線までの後退距離は、1メートル以上とする。ただし、市道0202号、市道0203号及び市道9129号に面する1階部分は、2メートル以上とする。
	B地区	建築物の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塀の面から道路境界線までの後退距離は、1メートル以上とする。
市川都市計画大町地区地区計画の区域	駅前地区	<p>建築物の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塀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又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 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こと。 (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
	住宅地区	

		で、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こと。
市川都市計画柏井地区地区計画の区域	低層住宅地区	建築物の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塀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又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 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こと。 (2) 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、高さが2.5メートル以下で、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こと。
	沿道地区	
市川都市計画堀之内地区地区計画の区域	住宅地区(A)	建築物の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塀の面から道路境界線までの距離の最低限度は、2メートル、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又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル未満であること。 (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、道路境界線又は隣地境界線までの距離の最低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平方メートル以内であること。
	住宅地区(B)	
	沿道地区	
	駅周辺地区	
市川都市計画妙典地区地区計画	商業・業務地区	建築物の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塀の面か

の区域

商業地区 A	ら道路境界線までの距離の最低限度は、次項第 1 号に掲げる壁面線を越えてはならないものとする。ただし、同号の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が同項第 3 号アからウまでのいずれかに該当する場合は、この限りでない。
商業地区 B	
沿道利用地区 A	(1) 建築物の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塀の面から道路境界線までの距離の最低限度は、次のアからオまでに掲げる地区計画の計画図に表示する壁面線の区分に応じ、当該アからオまでに定める壁面線から道路境界線(第 4 号壁面線にあっては、駅前広場の境界線を含む。)までの距離とする。 ア 第 1 号壁面線 5 メートル イ 第 2 号壁面線 4 メートル ウ 第 3 号壁面線 3 メートル エ 第 4 号壁面線 2 メートル オ 第 5 号壁面線 1 メートル
沿道利用地区 B	
集合住宅地区	
住宅地区 A	
住宅地区 B	
	(2) 建築物の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塀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。
	(3) 前 2 号の規定は、第 1 号アからオまでに定める距離を超える建築物若しくは建築物の部分又は前号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アからウまでのいずれかに該当する場合は、適用しない。 ア 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こと。 イ 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 号アからエまでに定める距離を超える建築物又は建築物の部分の床面積の合計が 10 平方メートル

		<p>ル以内であること。</p> <p>ウ 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号オに定める距離を超える建築物若しくは建築物の部分又は前号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平方メートル以内であること。</p>
--	--	---

別表第3を別表第4とする。

別表第2市川都市計画塩浜地区地区計画の区域の項の次に次のように加える。

市川都市計画南行徳駅周辺地区地区計画の区域	A地区	150平方メートル
	B地区	100平方メートル
市川都市計画大町地区地区計画の区域	駅前地区	300平方メートル
	住宅地区	150平方メートル
市川都市計画柏井地区地区計画の区域	低層住宅地区	130平方メートル
	沿道地区	150平方メートル
市川都市計画堀之内地区地区計画の区域	住宅地区(A)	150平方メートル
	住宅地区(B)	200平方メートル
	沿道地区	
	駅周辺地区	300平方メートル
市川都市計画妙典地区地区計画の区域	商業・業務地区	1,000平方メートル
	商業地区A	
	商業地区B	150平方メートル
	沿道利用地区A	300平方メートル

沿道利用地区 B	150 平方メートル
集合住宅地区	2,000 平方メートル
住宅地区 A	150 平方メートル
住宅地区 B	130 平方メートル

別表第 2 を別表第 3 とし、別表第 1 の次に別紙の 1 表を加える。

別表に別紙の 1 表を加える。

附 則

この条例は、平成 28 年 6 月 23 日から施行する。

別表第2（第7条関係）

地区計画の区域	地区	建築物の建ぺい率の最高限度
市川都市計画堀之内地区地区計画の区域	駅周辺地区	10分の6
市川都市計画東京ベイ医療センター地区地区計画の区域		10分の5（法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては、10分の6）

別表第5（第12条関係）

地区計画の区域	地区	建築物の高さの最低限度
市川都市計画南 行徳駅周辺地区 地区計画の区域	A地区	9メートル
	B地区	
市川都市計画大 町地区地区計画 の区域	駅前地区	9メートル
市川都市計画妙 典地区地区計画 の区域	商業・業務 地区	9メートル
	集合住宅地 区	

理 由

市川都市計画に定める南行徳駅周辺地区、大町地区、柏井地区、堀之内地区及び妙典地区の各地区計画の区域内における建築物の用途、構造及び敷地に関する制限について、建築基準法第68条の2第1項の規定に基づく条例で定めることにより、当該制限の実効性を確保する必要がある。

これが、この条例案を提出する理由である。