

7 地区計画

地区計画（都市計画法第 12 条の 4・第 12 条の 5）は、都市レベルの都市計画と異なり、街区から住区にいたる地区を単位として、住民参加のもとに地区の特性に応じ公共施設（道路、公園等）の配置、規模及び建築の用途、形態等について一体的かつ総合的に定め、建築又は開発行為を計画的にコントロールすることにより、良好な市街地の形成及び保全を図ろうとするものです。制度的には、昭和 55 年の都市計画法及び建築基準法の一部改正により開発許可制度と建築確認制度との中間領域の制度として創設されました。本市では、昭和 60 年 3 月に手続条例（市川市地区計画等の案の作成手続に関する条例）を定め、良好な市街地の形成を図るため 18 地区 195.3ha を決定しています。

（特長）

地区計画は、市町村の決定する都市計画ですが、その案の作成にあたっては、市町村の手続条例に基づき土地の所有者等の利害関係を有する者の意見を求めることが義務づけられ、その意向を十分反映して定める点に特長があります。

（対象地域）

①市街化区域内で次のような区域

- ア 市街地開発事業が行われる、又は行われた土地の区域
- イ 現に市街化しつつある区域で、不良な街区の環境が形成されつつある区域
- ウ 現に良好な街区の環境が形成されている土地の区域

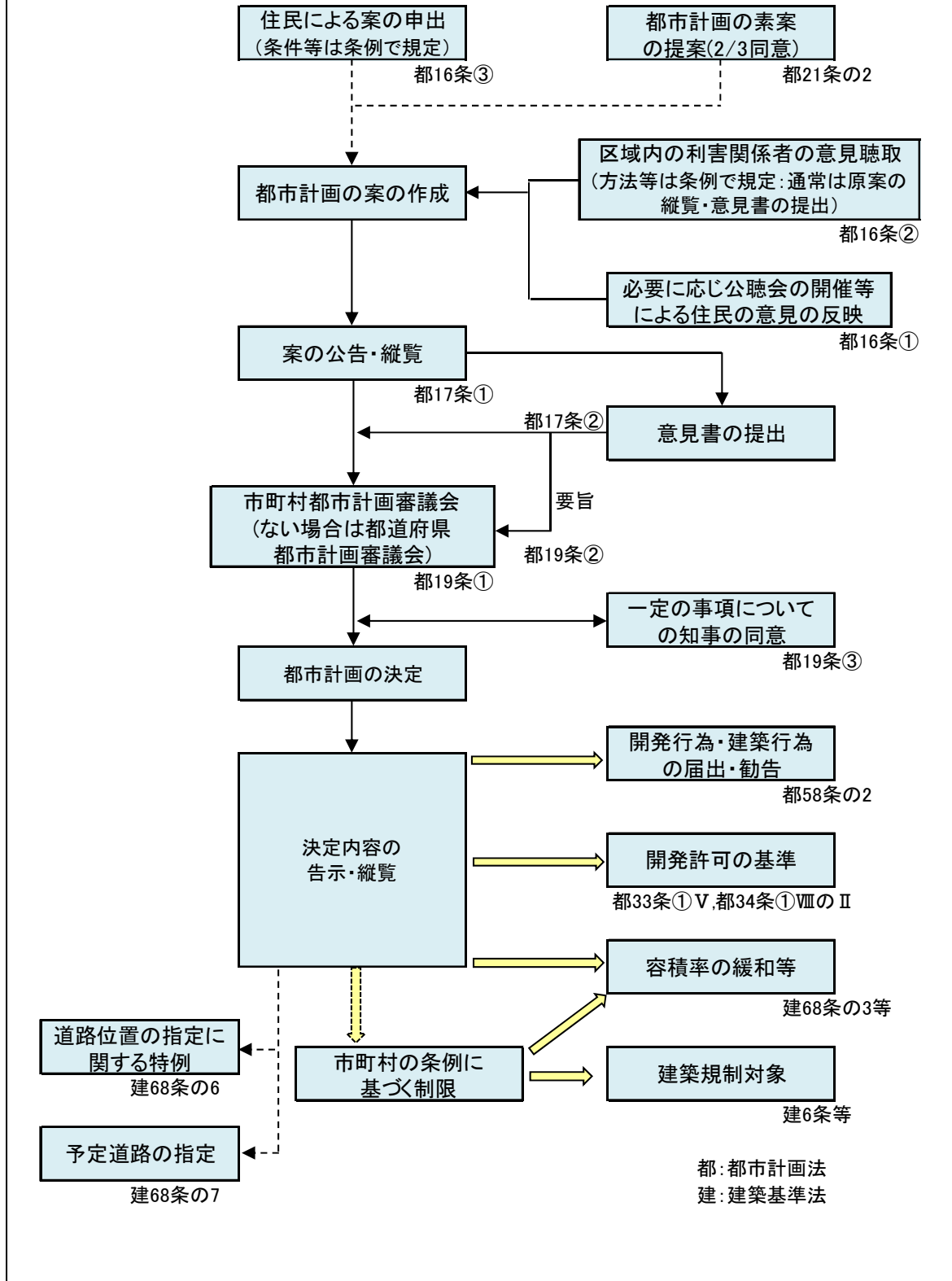
②市街化調整区域内で次のような区域

- ア 住宅市街地の開発等の事業が行われる、又は行われた土地の区域
- イ 現に良好な街区の環境が形成されている土地の区域

（内容）

地区計画の内容は、名称、位置、区域等のほか、区域の整備、開発及び保全の方針と地区整備計画により構成されています。

地区計画の策定と運用のフロー



地区計画

名 称	面積	都市計画決定年月日	地区計画のねらい
塩浜地区 地区計画	3.2ha	昭和61年9月19日	良好な商業、業務、市街地の形成
南行徳駅周辺地区 地区計画	9.2ha	平成元年8月18日	
本八幡駅北口地区 地区計画	1.4ha	平成2年3月27日	
鬼高商業・文化拠点地区 地区計画	13.3ha	平成3年3月26日	商業及び文化の複合機能を備えた市街地の形成
大町地区 地区計画	2.6ha	平成4年5月22日	良好な市街地環境の形成
市川駅南口地区 地区計画	2.6ha	平成5年3月9日	良好な商業・業務市街地の形成
柏井地区 地区計画	19.6ha	平成5年11月26日	良好な市街地環境の形成
堀之内地区 地区計画	25.1ha	平成6年4月15日	風致維持と潤いある居住空間の形成
妙典地区 地区計画	50.8ha	平成6年12月2日	都市機能の充実した居住空間の形成
真間4丁目地区住宅地 高度利用地区計画	1.8ha	平成13年7月6日	緑地保全と良好な市街地環境の形成
原木西浜地区 地区計画	14.7ha	平成16年3月9日	良好な流通業務市街地の形成
本八幡A地区 地区計画	1.4ha	平成18年5月2日	商業・業務施設の充実と都市型住宅の推進
東京ベイ医療センター地区 地区計画	0.2ha	平成21年8月14日	土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新
菅野3丁目地区 地区計画	4.3ha	平成21年10月23日	良好な教育環境の維持、保全、周辺市街地との調和
加藤新田地区 地区計画	10.6ha	平成22年11月30日	良好な都市環境の形成、周辺市街地との調和
二俣地区 地区計画	12.2ha	平成28年3月4日	良好な流通業務市街地環境の形成
市川塩浜第1期地区 地区計画	11.3ha	平成29年7月11日	賑わいのある商業地の形成
北方町地区 地区計画	11.0ha	平成29年12月5日	秩序ある土地利用を誘導、「美しい景観のまち」の形成
合 計	195.3ha	—	—

(資料編 P60 参照)