

地区計画ガイド ④鬼高商業・文化拠点地区

地区計画の目標

本地区は、市川市の中央部に位置し、民間開発による物販施設及びスポーツ施設を始めとする商業施設、並びに教育・文化施設の立地している地区です。

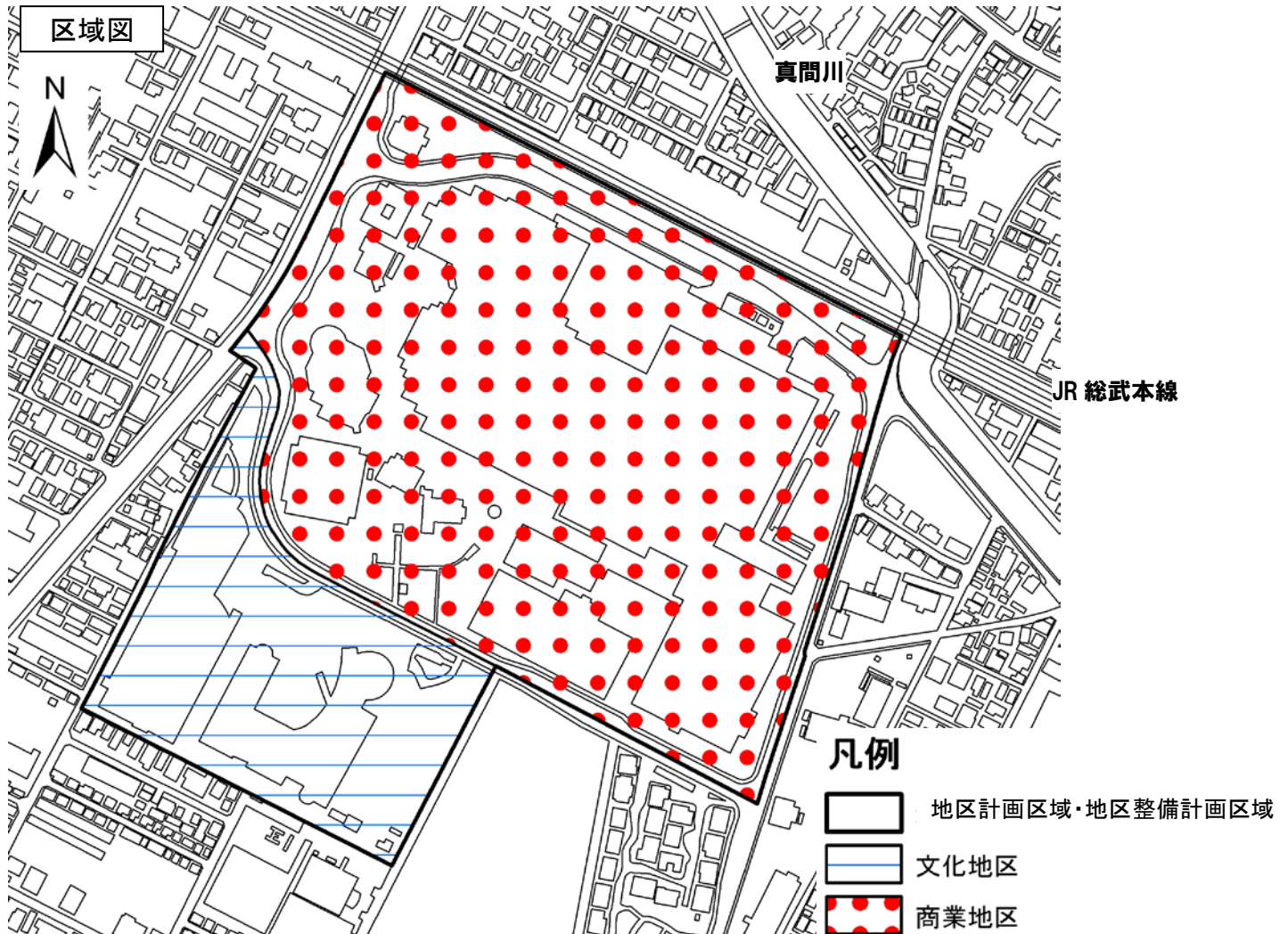
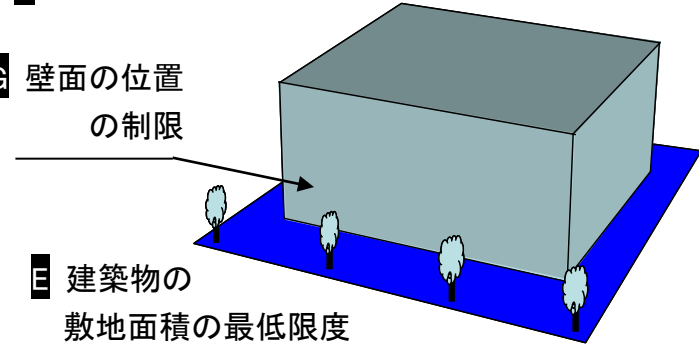
地区計画により、商業施設と教育・文化施設等の複合機能を有した魅力ある商業・文化拠点の形成・維持を目指します。

用途地域等による規制に、次の規制が上乘せされます。

- A 建築物等の用途の制限
- B 建築物の容積率の最高限度
- D 建築物の建ぺい率の最高限度

C 壁面の位置の制限

E 建築物の敷地面積の最低限度



平成 3 年 3 月 26 日決定
 (最終変更:平成 11 年 8 月 27 日)

地区計画の概要

| | | | |
|------------|---|--|------|
| 位置 | 市川市鬼高 1 丁目、八幡 1 丁目、南八幡 1 丁目及び鬼越 2 丁目の各一部 (約 13.3ha) | | |
| 地区の区分 | 商業地区(約 10.1ha) | 文化地区(約 3.2ha) | |
| 土地利用の方針 | 魅力ある商業環境 | 教育・文化施設の誘導による、ゆとりある都市空間の形成 | |
| 地区整備計画 | A 建築物等の用途の制限 | 次に掲げる建築物は、建築できません。 ①住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿 ②学校(専修学校・各種学校は除く) ③工場(建築基準法施行令第 130 条の 6 に規定するものを除く) ④倉庫業を営む倉庫 ⑤自動車教習所 ⑥店舗型性風俗特殊営業 | |
| | | ①住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿 ②学校(専修学校・各種学校は除く) ③工場(建築基準法施行令第 130 条の 6 に規定するものを除く) ④倉庫業を営む倉庫 ⑤ボーリング場、スケート場等 ⑥まあじゃん屋、ぱちんこ屋等 ⑦ホテル又は旅館 ⑧自動車教習所 ⑨畜舎 ⑩店舗型性風俗特殊営業 | |
| | B 建築物の容積率の最高限度 | 300% | 200% |
| | D 建築物の建ぺい率の最高限度 | 60% | |
| | E 建築物の敷地面積の最低限度 | 5,000 m ² ※ | |
| G 壁面の位置の制限 | 建築物の外壁の後退距離は、壁面の位置の制限図のとおりとする(避難施設を除く)。 | | |

※ 公益上必要と認められる場合は除きます。

- この表は地区計画の概略を示したものです。詳細については、本市のホームページをご覧ください。
- 地区計画区域内で土地の区画形質の変更、建築物の建築又は工作物の建設、建築物等の用途の変更を場合には、都市計画法第 58 条の 2 の規定に基づく届出が必要となります。

地区整備計画の説明

A 建築物等の用途の制限

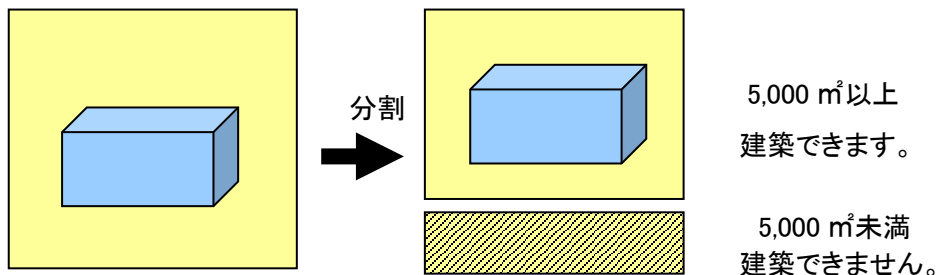
商業及び文化の複合機能を備えた新たな拠点として、魅力ある市街地の形成を図るため、本地区を商業地区と文化地区に区分し、それぞれ建築物等の用途を制限しています。

B・D 建築物の容積率及び建ぺい率の最高限度

周辺住宅地の採光・通風を確保するとともに、都市防災性の向上に寄与するため、また併せて優れた都市空間を創出し、コミュニティの場として活用するため、本地区では容積率及び建ぺい率の最高限度を定めています。

E 建築物の敷地面積の最低限度

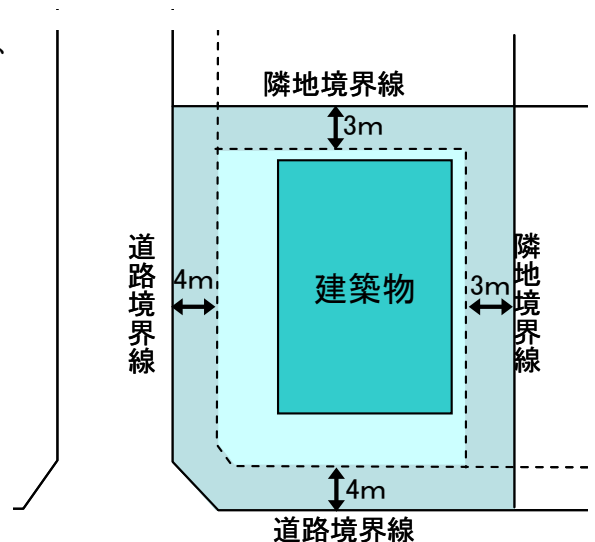
土地の細分化を防止して、魅力ある商業・文化の拠点を形成し、また防災性の向上へ向け都市空間を確保するため、建築物の敷地面積の最低限度を定めています。



G 壁面の位置の制限

歩行者空間、オープンスペース及び緑化空間を確保し、また災害時の円滑な避難、救助活動を可能にするため、壁面の位置の制限を別図のとおり定めています。

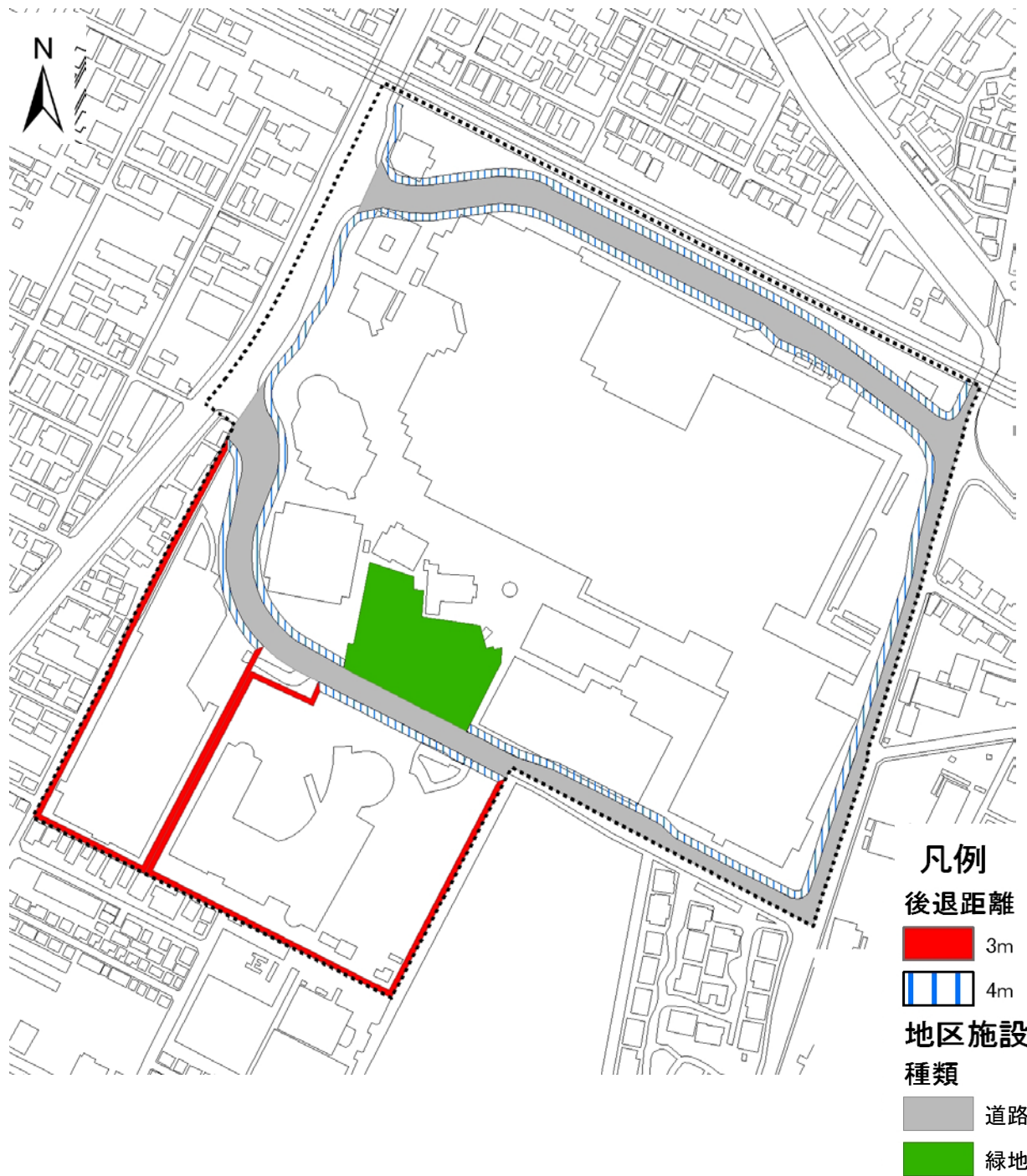
歩行者空間を確保すること、災害時の円滑な避難、救助活動を可能にすることを目的のひとつとしているため、建築設備（受水槽、キュービクル等）、工作物等は、壁面の位置の制限を受ける場所には極力配置しないようお願いします。また、本制限の対象とならないベランダ、バルコニー、屋外階段、開放廊下、袖壁、出窓等の建築物の部分についても歩行者空間の妨げとなる形態、位置への配置は極力しないようお願いします。



《ベランダ・バルコニー・屋外階段等》

ベランダ、バルコニー、屋外階段、開放廊下、袖壁、出窓その他これらに類し、建築面積に算入されないもので、部分的かつ小規模なものと判断されるものについては、制限の対象となりません。

《壁面の位置の制限図》



※その他、詳細については市川市街づくり計画課にお問い合わせください。

(平成 23 年 5 月作成)
(平成 25 年 9 月修正)
(平成 28 年 4 月修正)
(令和元年 8 月修正)

壁面位置の制限に関する考え方

「部分的かつ小規模」の判断条件

建築物に付属する屋外階段、ベランダ、バルコニー、開放廊下、袖壁、出窓等は外壁とみなし、壁面の位置の制限の対象となります。

ただし、建築面積に算入されないもので下記の条件①及び②を満たす場合は、壁面位置の制限の対象外とすることができます。

