

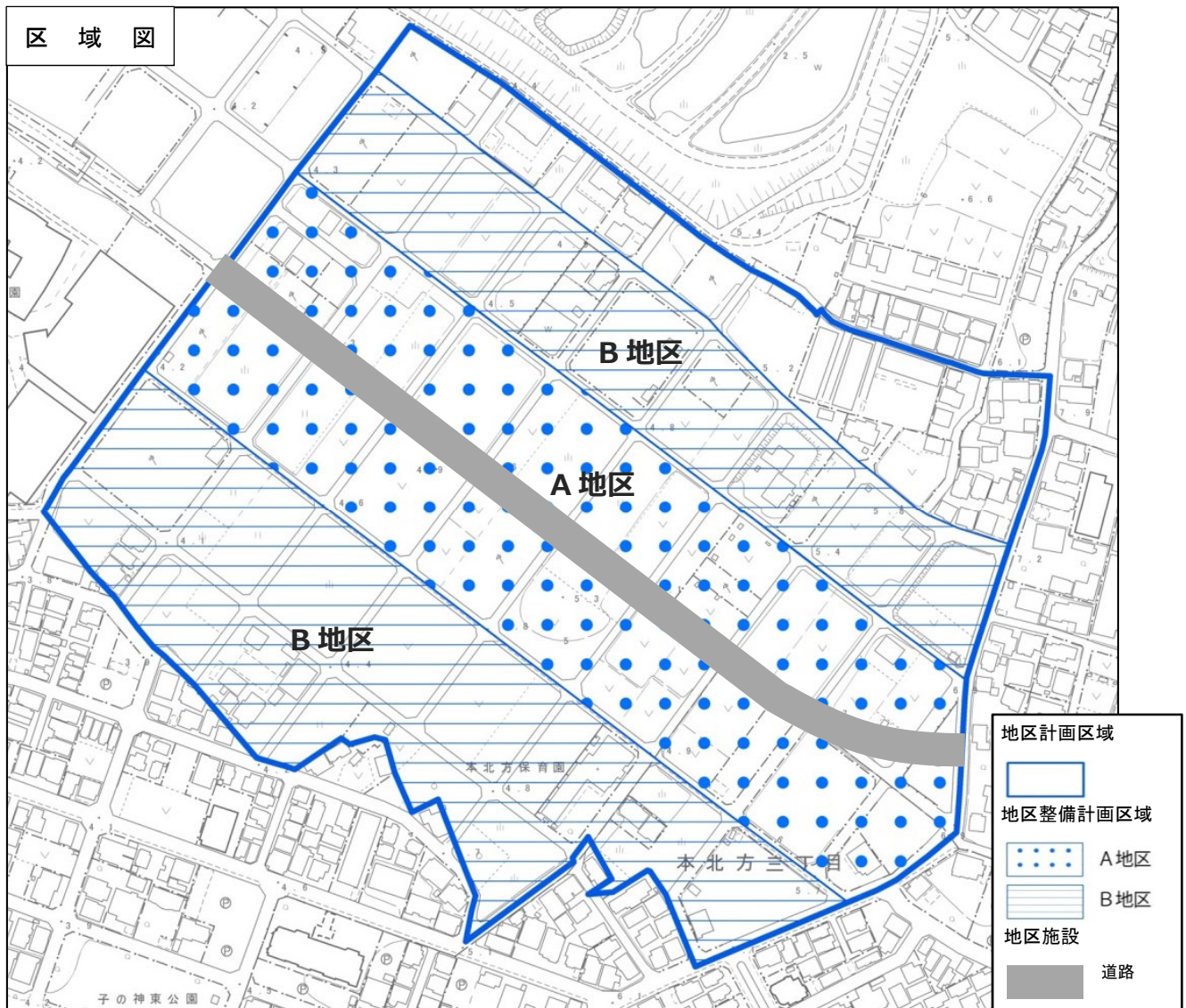
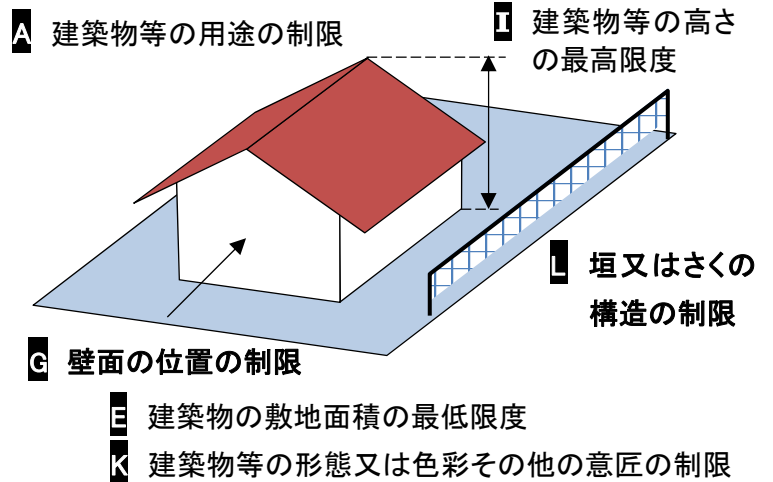
地区計画ガイド ⑱ 北方町地区

地区計画の目標

本地区は、JR本八幡駅から約2キロメートルに位置し、かつて行われた土地改良により、格子状に区画が整備された市街化調整区域です。

今後、開発の進行が見込まれるため、地区計画により、秩序ある土地利用を誘導し、全ての世代が魅力を感じられる「美しい景観のまち」の形成を目指します。

地区計画により
下記ルールを守らなければなりません。



地区計画の概要

位置	北方町 4 丁目及び本北方 2・3 丁目の各一部(約 11.0a)			
地区の区分	A 地区 (約 4.3ha)		B 地区 (約 5.2ha)	
土地利用の方針	緑豊かなゆとりある居住環境の形成			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	幅員 12.0m	延長 約 400m
		A 建築物等の用途の制限	次に掲げる用途以外の建築物は建築してはならない。※1	
	E 建築物の敷地面積の最低限度	① 専用住宅※2		①専用住宅※2
		② コンビニエンスストア(延べ面積が 150 m ² 以下の平屋建てのもの)		
	G 壁面の位置の制限	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道路境界線、法定外公共物境界線までの距離の最低限度は 2m とする。ただし、法定外公共物の幅員が6m未満の場合は、境界線を中心線と読み替え、その距離の最低限度も5mに読み替える。また、隣地境界線までの距離の最低限度は 1m とする。※1		
	I 建築物等の高さの最高限度	絶対高さ	10m ※1	
		斜線制限	建築物の各部分の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ)は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の 1.25 倍に 5 メートルを加えたもの以下とする。	
		日影規制 (軒高 7m を越える建築物又は地階を除く階数が 3 以上の建築物)	冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、高さ 1.5 メートルの水平面に敷地境界からの水平距離が 5 メートルを超え 10 メートルの範囲内においては 4 時間以上、10 メートルを超える範囲においては 2.5 時間以上日影を生じさせない高さとする。	
	K 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	市川市景観計画に定める基準に準ずるものとする。		
	L 垣又はさくの構造の制限	建築物に附随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。※1		

※1 市長がやむを得ないと認めたものはこの限りではない。

※2 専用住宅とは、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)別表第 2(イ)項第 1 号に規定する住宅(長屋を除く。)をいう。

- 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、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行う場合には、都市計画法第 58 条の 2 の規定に基づく届出が必要となる場合があります。

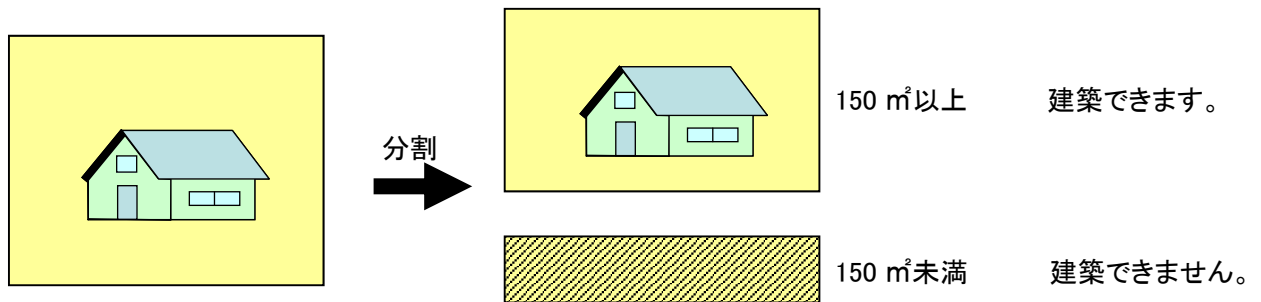
地区整備計画の説明

A 建築物等の用途の制限

地区の目標である全ての世代が魅力を感じられる「美しい景観のまち」の形成を図るため、地区内を2つに区分し建築物の用途の制限を定めています。

E 建築物の敷地面積の最低限度

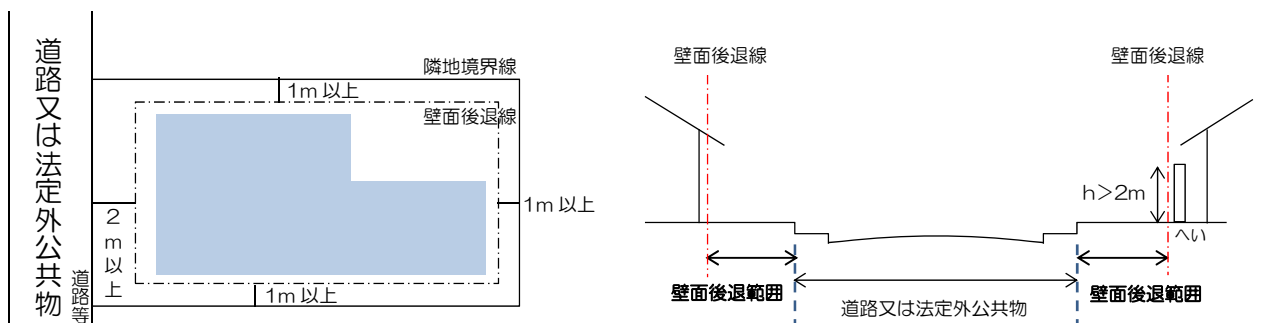
土地の細分化を防止して敷地内空地を確保し、良好な街区の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。敷地を分割し制限未達の敷地が発生した場合は、建物が建てられなくなりますのでご注意ください。



G 壁面の位置の制限

日照、通風、採光等良好な居住環境の形成と、建築物の位置の整った街並みの形成を図るため、壁面の位置の制限を定めています。

壁面の位置の制限の対象となるのは、建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は高さ2mを超える門若しくはへいです。



※ 上図において、幅員6m未満の法定外公共物の場合は法定外公共物の中心線と壁面後退距離は5m以上


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は判断されるものについては、制限の対象となりません。

■ 区域の内外及び2つの地区にわたる場合

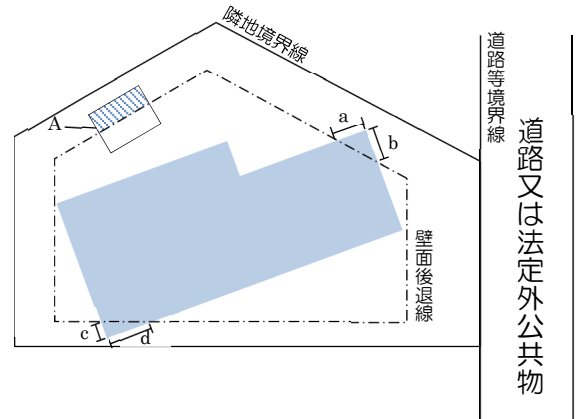
制限項目	措置
A 建築物等の用途の制限・ E 建築物の敷地面積の最低限度	敷地の過半を属する地区の制限
G 壁面の位置の制限・ I 建築物等の高さの最高限度・ K 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限・ L 垣又はさくの構造の制限	各々の地区の制限

《壁面の位置の制限の緩和規定》

建築物及び建築物の部分が、下図に該当する場合は、壁面の位置の制限を緩和します。

- (1) $a+b+c+d \leq 3m$
- (2)  部分の軒高 2.3m 以下かつ床面積 $\leq 5 \text{ m}^2$

- 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こと。(隣地境界線に限る)
 - ② 物置その他これ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、床面積の合計が 5平方メートル以内であること。(隣地境界線に限る)

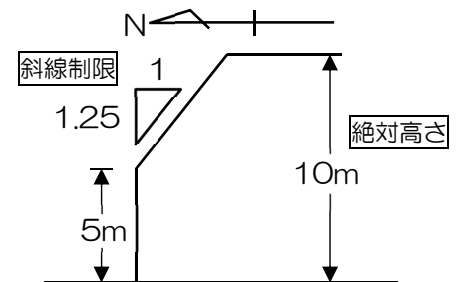


※その他、2以上の道路等に面する建築物の敷地について、制限の緩和がありますので、別紙を参考にしてください。

I 建築物等の高さの最高限度

日照などの保護を図るとともに、統一感のあるまちなみ景観をつくることを目的として、建築物等の高さの最高限度について絶対高さ、斜線制限を定めています。

また、軒の高さが 7m を超える建築物又は地階を除く階数が 3 以上の建築物について日影規制を定めています。



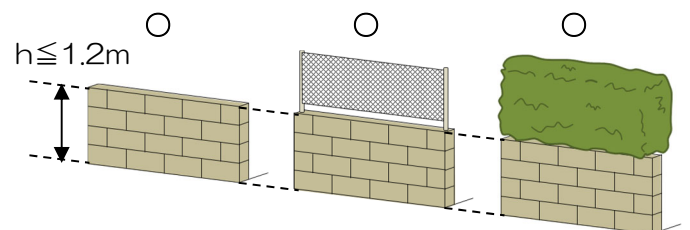
K 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

市川市では積極的に良好な景観を形成するため市川市景観計画を定めています。本地区で建築物等を建築する場合には、この基準に準じてください。

L 垣又はさくの構造の制限

防災性の向上と潤いある居住環境の形成を図るため、垣又はさくの構造の制限を定めています。

なお、建築物に附属する門又はへいの高さは、前面道路の路面の中心からの高さによります。



※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。

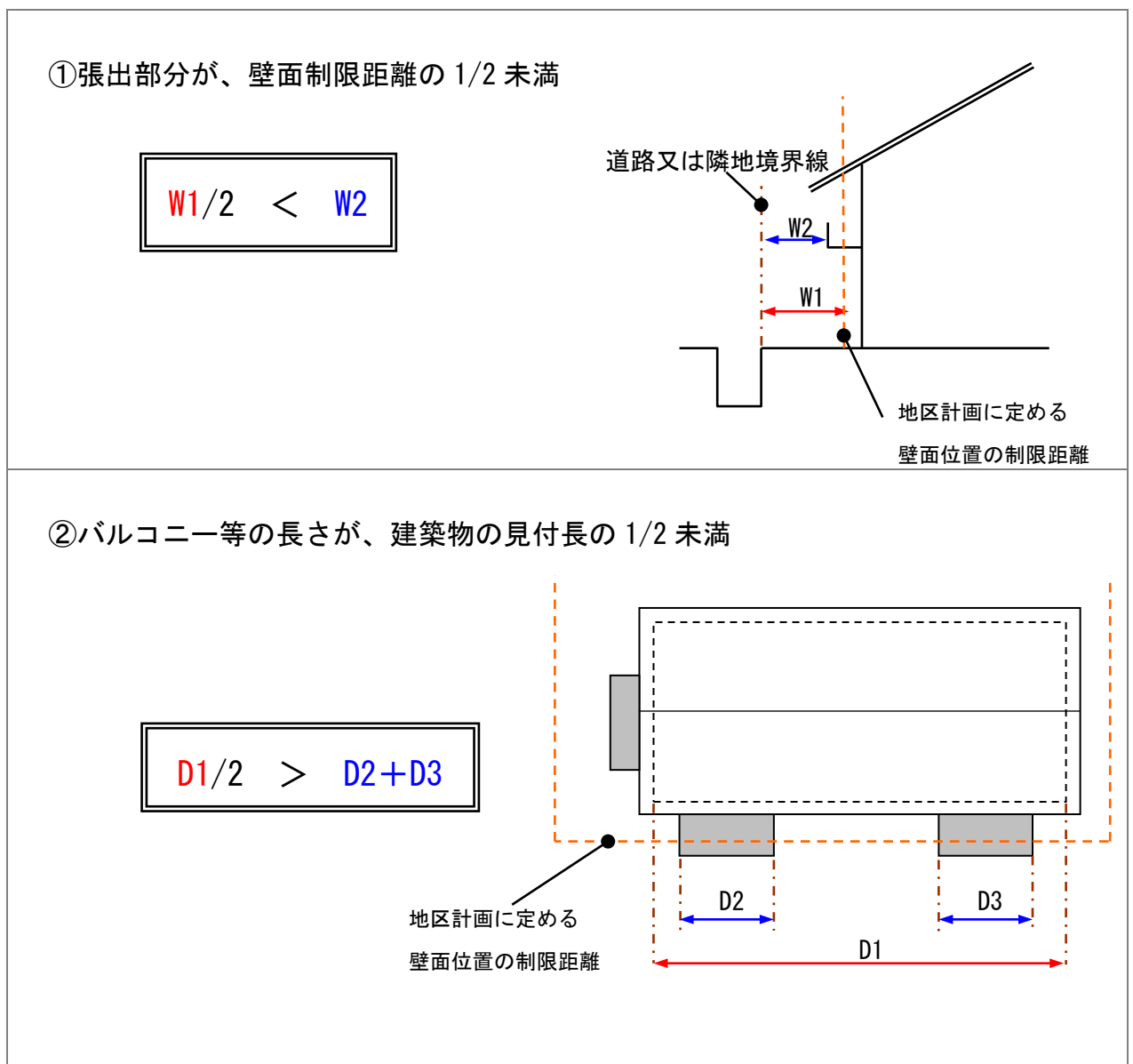
(平成 29 年 12 月作成)
(令和 2 年 6 月修正)
(令和 2 年 7 月修正)

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。



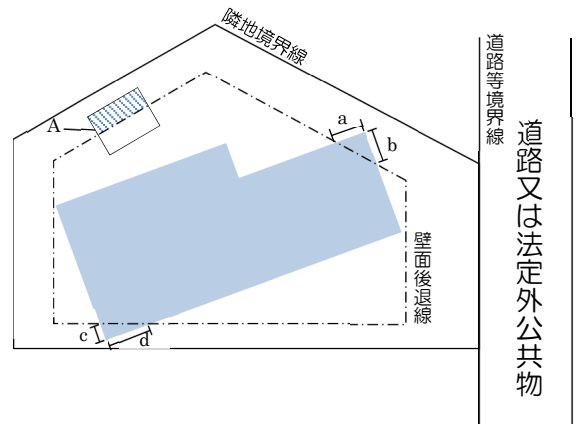
北方町地区 地区計画

《壁面の位置の制限の緩和規定》

建築物及び建築物の部分が、下図に該当する場合は、壁面の位置の制限を緩和します。

- (1) $a+b+c+d \leq 3m$
- (2)  部分の軒高 2.3m 以下かつ床面積 $\leq 5 m^2$

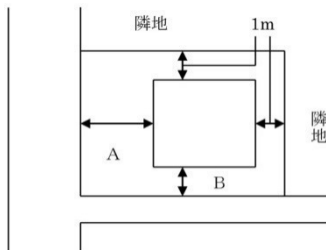
- ① 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3メートル以下であること。(隣地境界線に限る)
- ② 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が 5平方メートル以内であること。(隣地境界線に限る)



(道路等の幅員が 6 m 以上の場合の例)

次の場合は、道路等側壁面後退距離を 1メートルに緩和します。ただし、地区計画の地区施設に位置付けている道路に面する部分以外の部分に限ります。

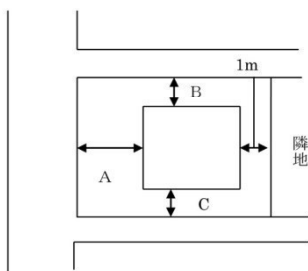
- (1) 敷地面積が 150 m²未滿の敷地で、かつ、2 の道路等に面する場合



いずれか 1 の道路等について壁面後退距離を 1mに緩和します。

- 例)
 $A \geq 2m$ 、 $B \geq 1m$ (Bが地区施設の道路でない場合)

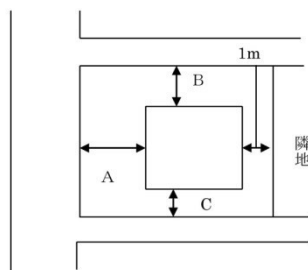
- (2) 敷地面積が 150 m²未滿の敷地で、かつ、3 の道路等に面する場合



いずれか 2 の道路等について壁面後退距離を 1mに緩和します。

- 例)
 $A \geq 2m$ 、 $B \geq 1m$ 、 $C \geq 1m$
 (B・Cが地区施設の道路でない場合)

- (3) 敷地面積が 150 m²以上 300 m²未滿の敷地で、かつ、3 以上の道路等に面する場合



いずれか 1 の道路等について壁面後退距離を 1mに緩和します。

- 例)
 $A \geq 2m$ 、 $B \geq 2m$ 、 $C \geq 1m$
 (Cが地区施設の道路でない場合)