

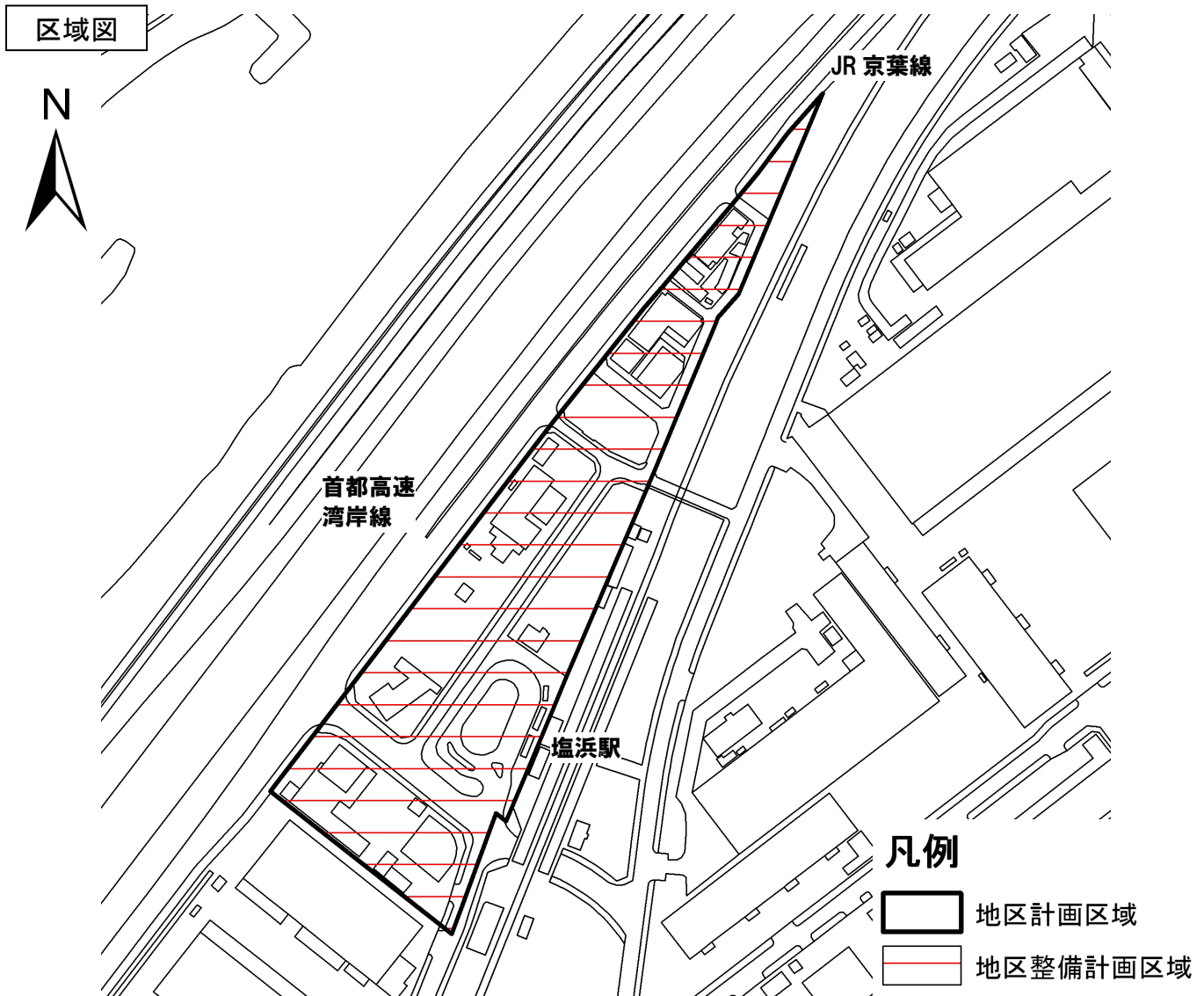
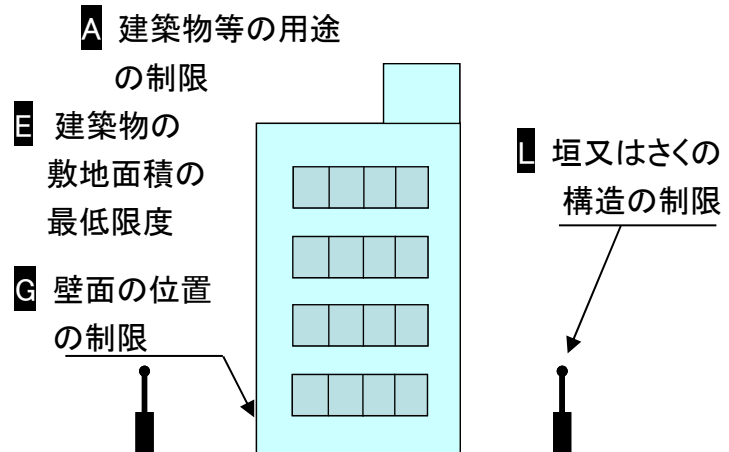
# 地区計画ガイド ①塩浜地区

## 地区計画の目標

本地区は、JR 京葉線市川塩浜駅の開設に伴い、道路・駅前広場等の整備が行われ、土地の高度利用が見込まれる区域です。

地区計画により、商業業務地として適正かつ合理的な土地利用を図り、調和のとれた賑わいのある商業地を形成・保持することを目指します。

用途地域等による規制に、次の規制が上乗せされます。



## 地区計画の概要

位置	市川市塩浜 2 丁目及び 3 丁目の各一部 (約 3.2ha)
土地利用の方針	中高層の商業・業務施設の立地
地区整備計画	<b>A</b> 建築物等の用途の制限 次に掲げる建築物(風俗営業を除く)以外は建築できません。 ① 事務所 ② 診療所又はマッサージ治療業等 ③ 物販店舗、百貨店、マーケット又は飲食店 ④ 理髪店、美容院、貸衣裳屋、貸本屋等 ⑤ 学習塾、華道教室、囲碁教室等 ⑥ ホテル又は旅館 ⑦ 専修学校又は各種学校 ⑧ ボーリング場、スケート場、水泳場等 ⑨ 前各号の建築物に付属するもの(住宅を含むものは除く) ⑩ 公益上必要と認められるもの
	<b>E</b> 建築物の敷地面積の最低限度 <p style="text-align: center;">300 m<sup>2</sup> ※</p>
	<b>G</b> 壁面の位置の制限 建築物の壁又はこれに代わる柱の面の後退距離は、次に掲げるとおりとする(壁面の位置の制限図参照)。 ① 区画街路の道路境界線から2m以上 ② その他の道路境界線から1m以上 ③ 隣地境界線から1m以上
	<b>L</b> 垣又はさくの構造の制限 建築物に附属する門又はへいの高さが 1.2mをこえるものについては、生垣、フェンスその他これらに類する構造とする。

※ 市長が公益上必要と認められたものを除きます。

- 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。
- この表の **A**、**E**、**G** は市の条例で制限として定めているため、建築確認申請の際に審査します。なお、**L** は都市計画法第 58 条の 2(建築等の届出等)の規定に基づく届出の際に審査します。

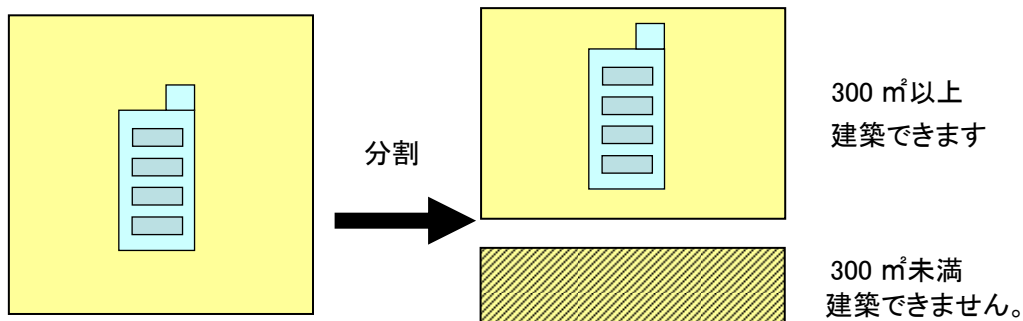
## 地区整備計画の説明

### A 建築物等の用途の制限

近隣商業地域として、機能的で魅力ある商業地を形成するため、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ています。敷地を分割し制限以下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。

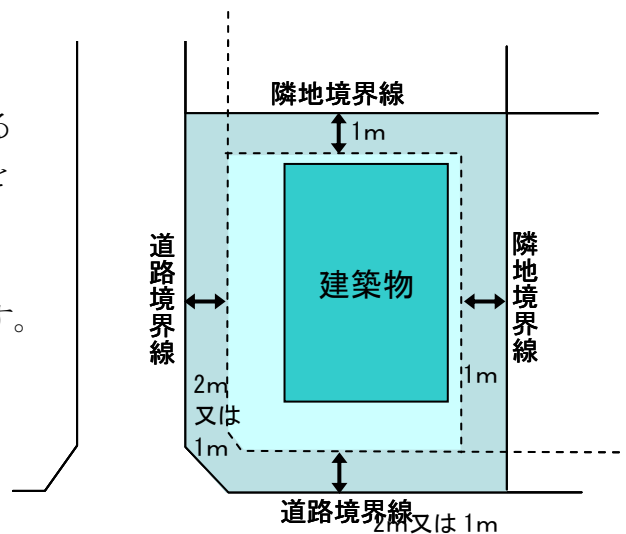


### G 壁面の位置の制限

機能的で魅力ある商業地の形成及びゆとりある歩行者空間を確保するため、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ものは、建築物の外壁又は建築物の外壁に代わる柱です。

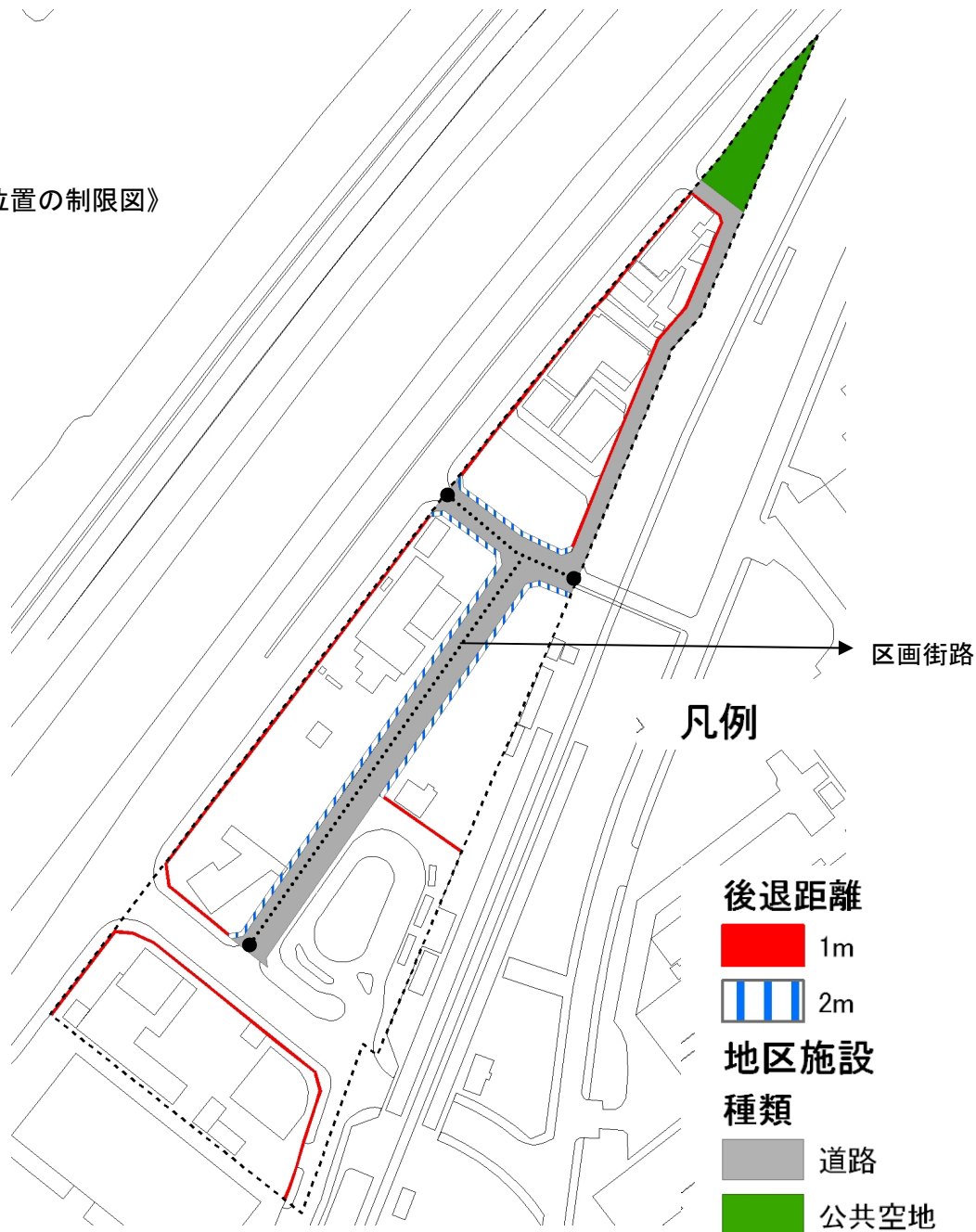
なお、ゆとりある歩行者空間を確保することを目的としていることから、ゴミ置場や建築設備（受水槽、キュービクル等）、工作物等は、道路境界線からの壁面の位置の制限を受ける場所（隣地境界線から制限を課している部分は除く）には極力配置しないようお願いします。また、壁面の位置の制限を受けないベランダ、バルコニー、屋外階段、開放廊下、袖壁、出窓等についても歩行者空間の妨げとなる形態、位置への配置は極力しないようお願いします。



#### 《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。

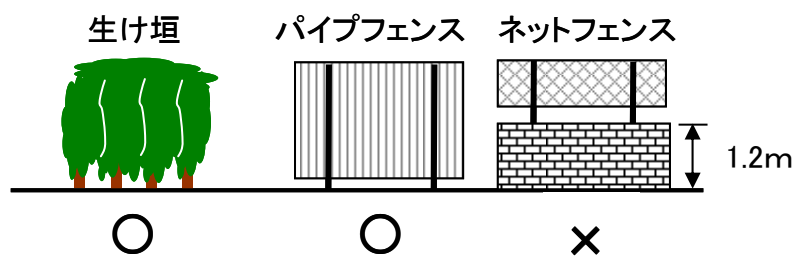
《壁面の位置の制限図》



## L 垣又はさくの構造の制限

機能的で魅力ある商業地の形成を図るため、垣又はさくの構造の制限を定めています。

「その他これらに類する構造」とは、地震等の災害時における倒壊防止のため、軽量で見通しのきくネットフェンス、パイプフェンス等を施したものです。



※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 23 年 5 月作成)  
(平成 25 年 9 月修正)  
(平成 28 年 4 月修正)  
(令和 4 年 4 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。

