

# 地区計画ガイド ②南行徳駅周辺地区

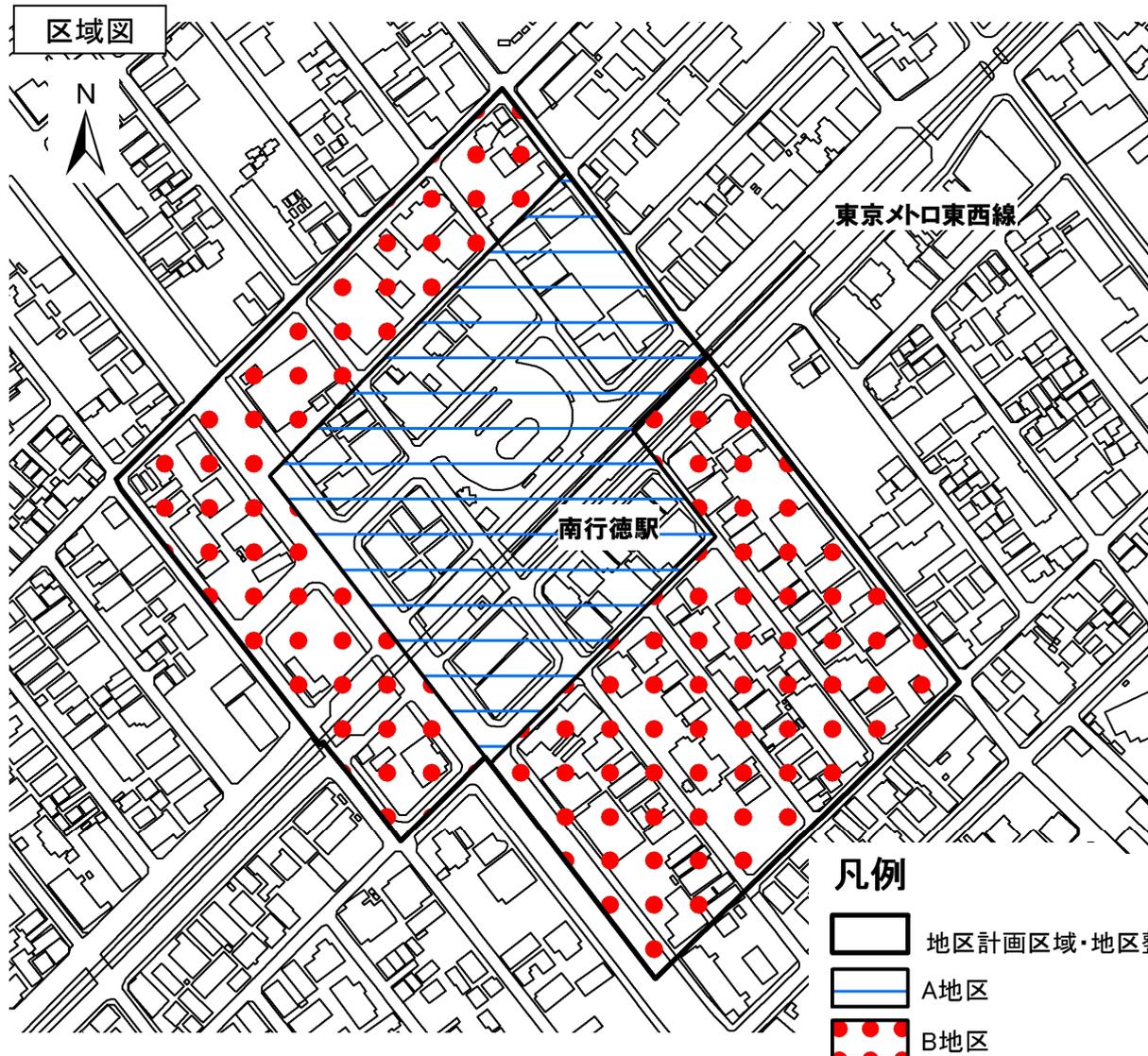
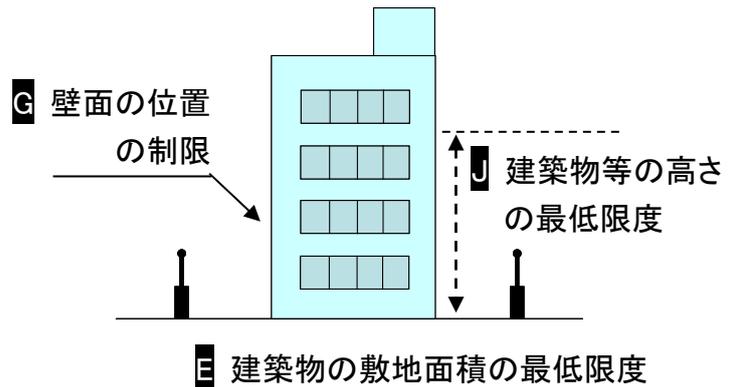
## 地区計画の目標

本地区は、東京メトロ東西線南行徳駅周辺に位置し、土地区画整理事業により都市基盤整備が行われ、土地の高度利用が見込まれる地区です。

地区計画により、商業・業務施設の適正な集積、合理的な土地利用及び良好な都市環境の形成を誘導し、活気のある利便性の高い商業・業務地の形成を目指します。

用途地域等による規制に、次の規制が上乗せされます。

**A** 建築物等の用途の制限



## 地区計画の概要

位置	市川市相之川 4 丁目、新井 3 丁目、南行徳 1 丁目及び南行徳 3 丁目の各一部 (約 9.2ha)	
土地利用の方針	商業・業務施設の連担と高度の集積を図る。	
地区の区分	A地区(約 3.5ha)	B地区(約 5.7ha)
地区整備計画	<b>A</b> 建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築できません。※ 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(出入口、階段等の避難施設等又は道路に面する部分を店舗、事務所等に供する場合はこの限りでない) ②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) ③倉庫(上記に掲げる建築物以外の建築物に付属するものを除く)
	<b>E</b> 建築物の敷地面積の最低限度	150 m <sup>2</sup> ※
	<b>G</b> 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の面から道路境界線までの後退距離は 1 メートル以上。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。
	<b>J</b> 建築物等の高さの最低限度	9m※

※ 公益上必要と認められるものは除きます。

- 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。だくか街づくり計画課までお問い合わせください。
- 本地区計画では、地区計画で定められている内容のすべてが市の条例で制限として定められています(**A**、**E**、**G**、**J**)。このため、建築確認申請又は計画通知の際にその適合性を審査することとなります。このため、都市計画法第 58 条の 2 の規定に基づく届出は不要です。

# 地区整備計画の説明

## A 建築物等の用途の制限

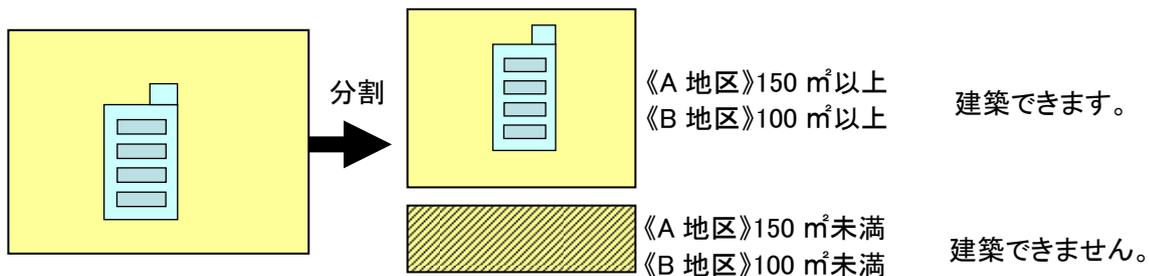
商業・業務施設の適正な集積を図るため、本地区をA地区とB地区に区分し、建築物等の用途の制限を設けています。

2階以下（A地区）又は1階（B地区）の部分の駐車場等で、住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿用の駐車場等として利用する場合は前述のそれぞれの用途に供するものとなります。また、住宅には長屋を含みます。

道路に面する部分の全てを住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用に供するもの以外の用途とする場合は2階以下又は1階の部分に住宅等を建築することができるとされていますが、このような建築物を建築する場合は、各階床面積の過半を住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用に供するもの以外の用途とするようお願いいたします。

## 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、A地区及びB地区において、建築物の敷地面積の最低限度を定めています。



## J 建築物等の高さの最低限度

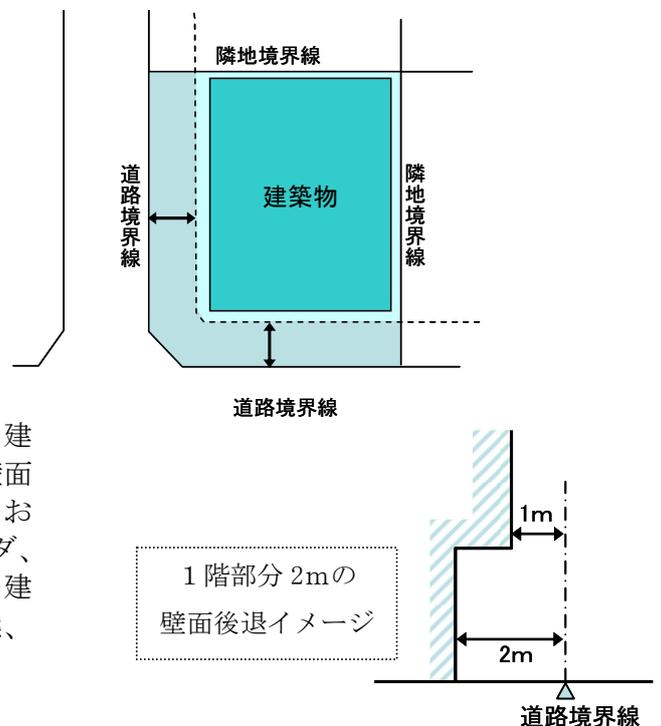
中高層の建築物を集積して土地の高度利用を図り、商業地として良好な都市景観を形成するため、建築物等の高さの最低限度を定めています。ただし、建築物に附属する車庫・物置等については、制限の対象となりません。

## G 壁面の位置の制限

買物客、駅利用者等の安全で快適な歩行者空間の確保と良好な都市景観の形成を図るため、壁面の位置の制限を次のとおり定めています。

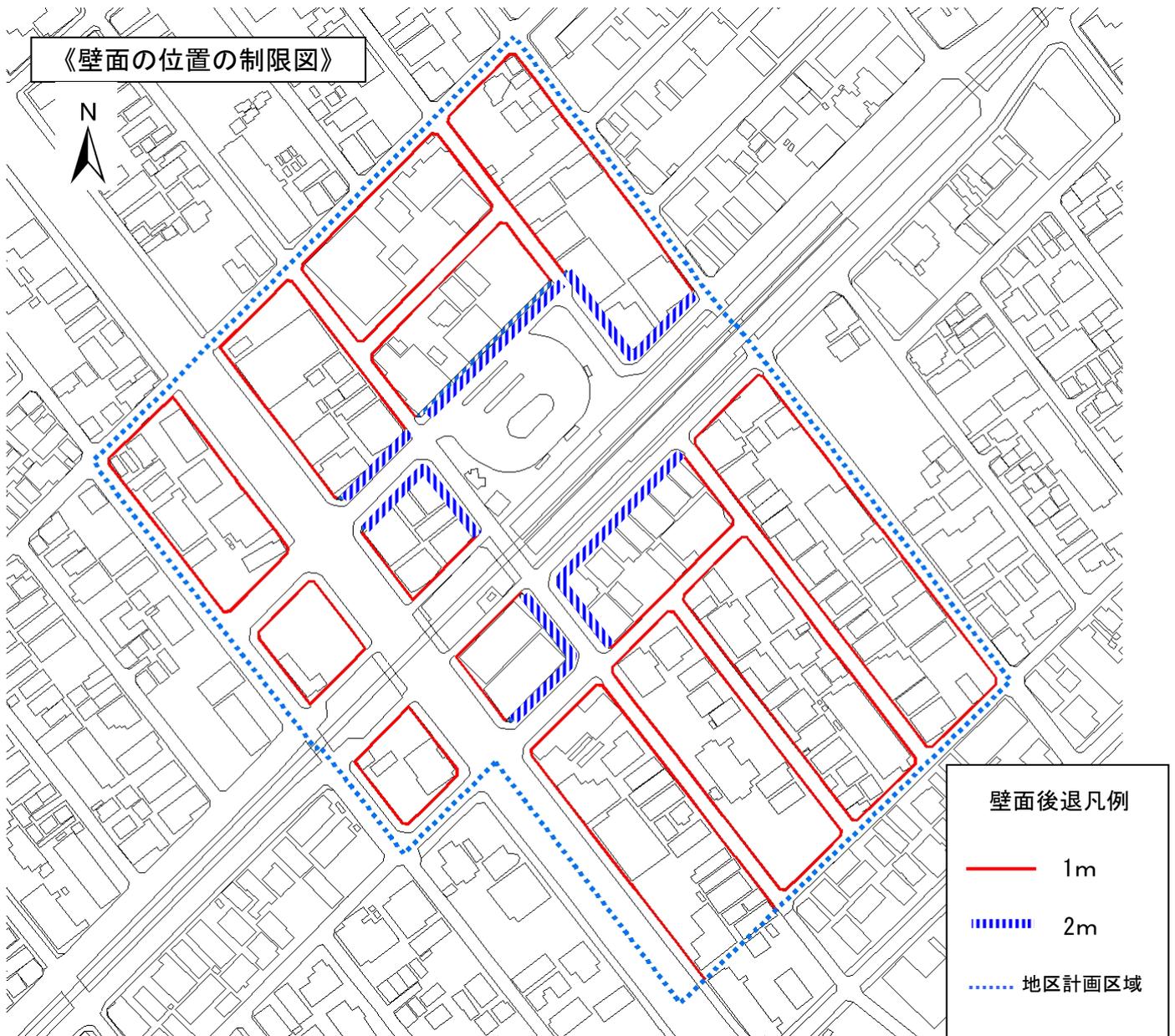
- 壁面の位置の制限の対象となるものは、
- ①建築物の外壁又は建築物の外壁に代わる柱
  - ②高さ2mを超える門、へいです。

歩行者空間の確保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。



■ 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	敷地の過半を属する地区の制限
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	各々の地区の制限
J 建築物等の高さの最低限度	各々の地区の制限

※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。

