

地区計画ガイド ⑥市川駅南口地区

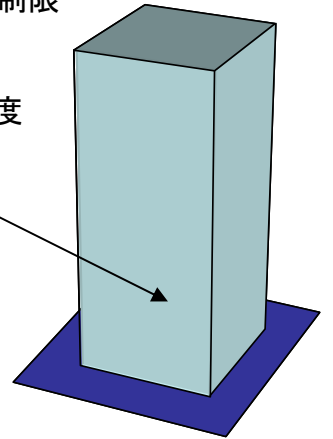
地区計画の目標

本地区は、JR市川駅の南口に位置する交通利便性の高い商業地であり、市街地再開発事業により土地の高度利用及び商業・業務施設の集積が見込まれる地区です。

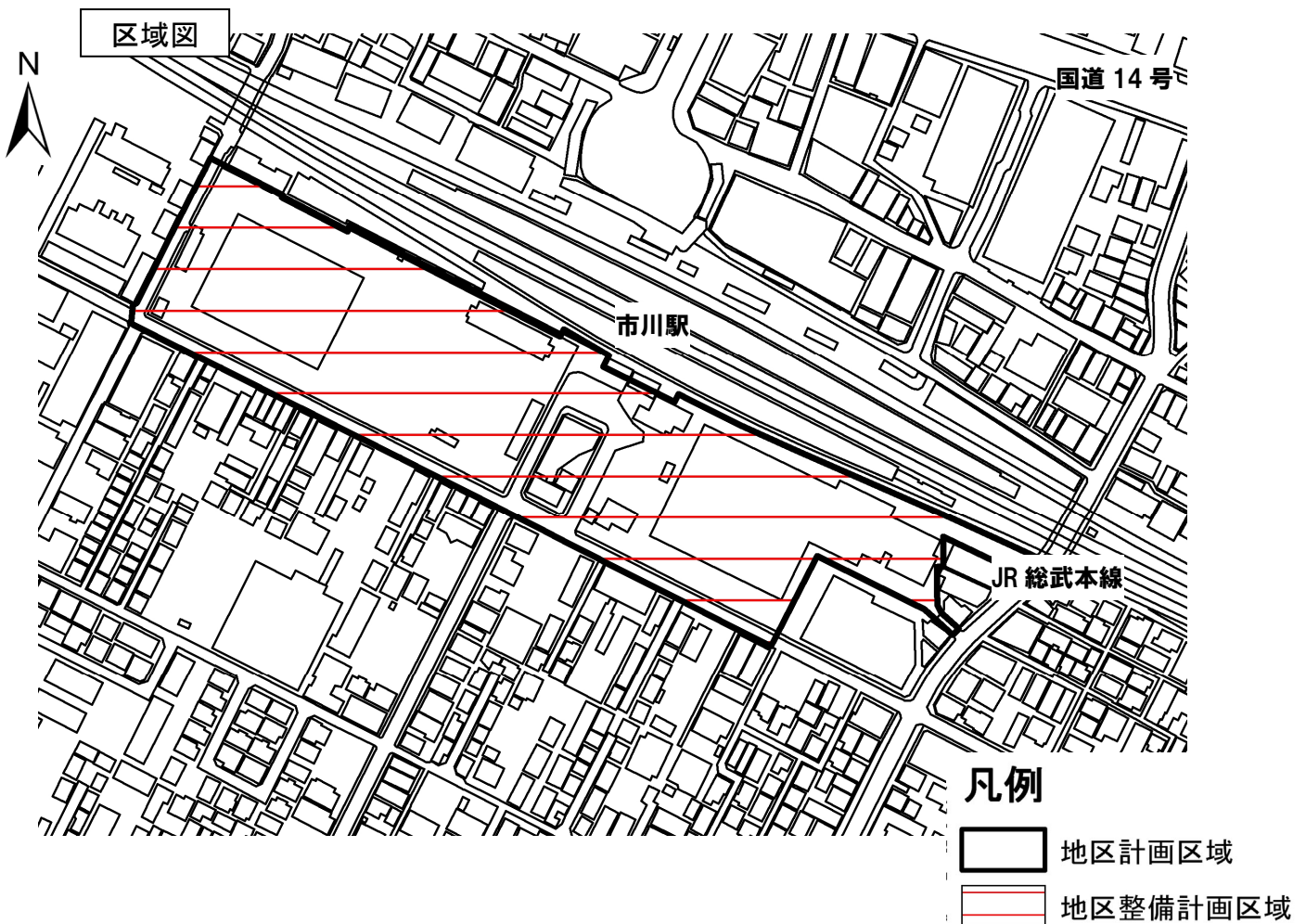
地区計画により、防災性・安全性の向上とアメニティーの充実を図り、商業・業務機能を拡充し良好な都市環境の形成維持を目指します。

用途地域等による規制に、次の規制が上乗せされます。

- 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
- G** 壁面の位置の制限
- K** 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限



※地区計画に併せて高度利用地区の指定により、建ぺい率の最高限度・容積率の最高限度・容積率の最低限度等が定められています。



地区計画の概要

平成 5 年 3 月 9 日決定
(最終変更:平成 8 年 10 月 1 日)

位置		市川市市川南 1 丁目、3 丁目及び市川 1 丁目の各一部 (約 2.6ha)
土地利用の方針		機能的で魅力ある商業・業務地の形成
地区整備計画	地区施設	区画道路:1 号 幅員 11~12m 延長約 165m、2 号 幅員 8m 延長約 70m 3 号 幅員 4.5m 延長約 155m(歩行者専用道路) 4 号 幅員 4~4.5m 延長約 40m(歩行者専用道路)
	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。※ ①2 階以下の部分を住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供するもの。(出入口、階段等の避難施設は除く) 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)
	E 建築物の敷地面積の最低限度	300 m ² ※
	G 壁面の位置の制限	道路(駅前広場)境界線及び隣地境界線から、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の面までの後退距離の最低限度は、次に掲げるとおりとする。(壁面の位置の制限図参照)※ ① 1 号壁面線においては、4m とする。(高度利用地区により 1 階部分は 6m) ② 2 号壁面線においては、4m から 5m とする。 ③ 3 号壁面線においては、2m から 5m とする。 ④ 4 号壁面線においては、3m とする。 ⑤ 5 号壁面線においては、2m とする。
	K 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、街並に調和した色調とする。 ※

- ※ 市長が公益上必要な建築物で用途上または構造上やむを得ないと認めて許可した場合は除きます。
- 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。だくか街づくり計画課までお問い合わせください。
 - 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ります。
 - その他、高度利用地区の指定により、建ぺい率の最高限度・容積率の最高限度・容積率の最低限度等が定められています。

【高度利用地区による制限】…指定建ぺい率や壁面の位置を制限し、容積率を緩和しています。

地区 (高度利用地区図参照)	A-1	A-2	A-3	B-1	B-2
建ぺい率の最高限度	80%		60%	80%	60%
容積率の最高限度	300%	400%	600%	400%	700%
容積率の最低限度	200%				
建築面積の最低限度	200 m ²				
壁面の位置の制限	上記地区計画の概要と同じ				

地区整備計画の説明

A 建築物等の用途の制限

魅力と活気のある都市空間を形成し、地区内施設や駅利用者の利便性の向上を図ることを目的として、商業・業務施設の連続性を確保するため、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

市街地再開発事業と併せて、建築物の敷地の統合の促進と小規模建築物の建築を抑制することにより、地区内に有効な空地を確保し、安全性・防災性の向上を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定めています。

G 壁面の位置の制限

地区施設利用者等の歩行者空間や、緑化の空間を確保するため、また災害時の円滑な避難、救援活動等防災性・安全性の向上を図るため、都市計画道路及び区画街路の整備とともに、壁面の位置の制限を定めています。

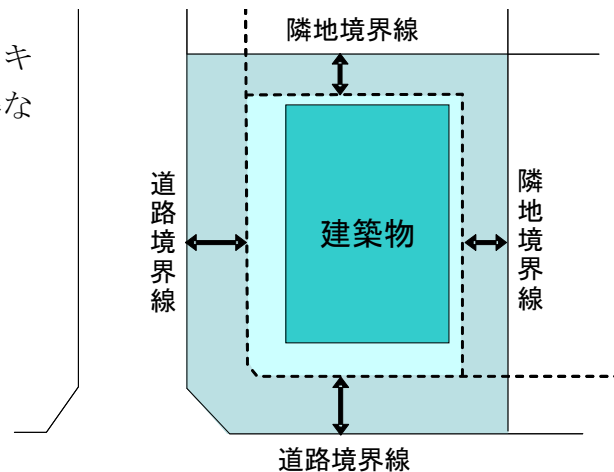
壁面の位置の制限の対象となるものは、

- ①建築物の外壁、建築物の外壁に代わる柱
- ②高さ2mを超える門、へい

です。

ただし、建築物の地盤面下の部分及び歩行者専用デッキその他公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めたものについてはこの限りではありません。

歩行者空間を確保すること、災害時の円滑な避難、救援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。



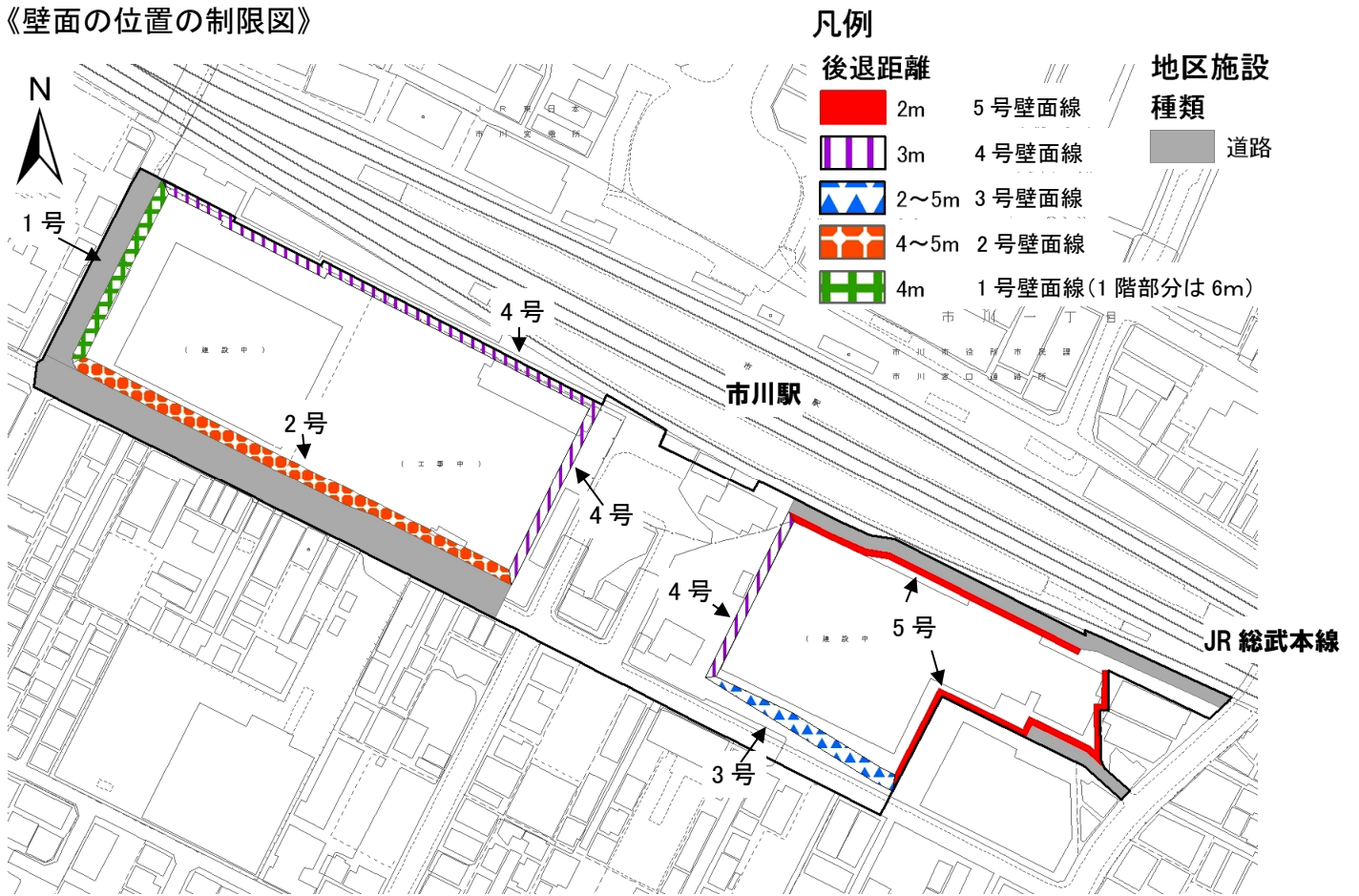
《ベランダ・バルコニー・屋外階段等》

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。

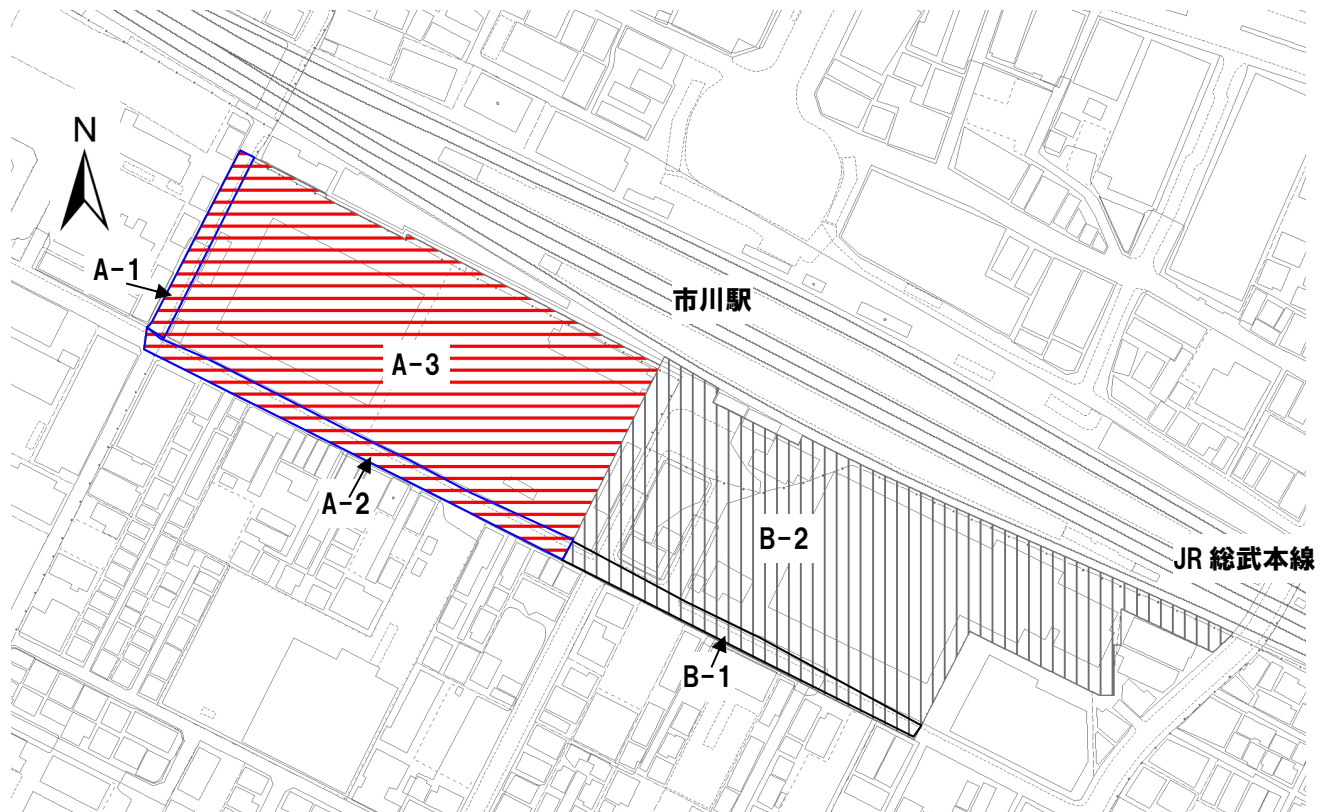
K 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

都市の美観風致の維持・増進を図り、環境悪化を防止するため、市川市では建築物等の外壁について制限を定めています。色彩については、市川市景観計画の色彩基準を参考にしてください。

《壁面の位置の制限図》



《高度利用地区図》



※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)

(平成 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。

