

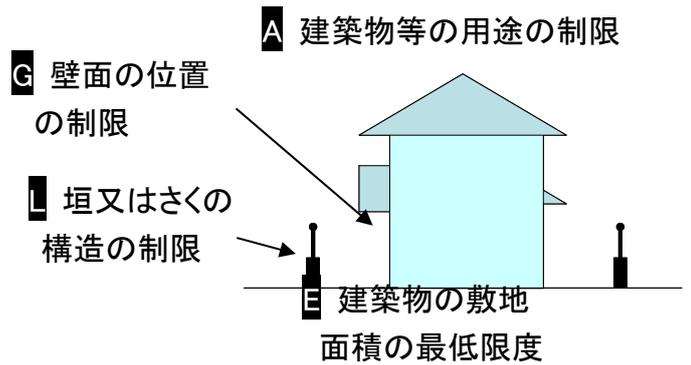
地区計画ガイド ⑦ 柏井地区

地区計画の目標

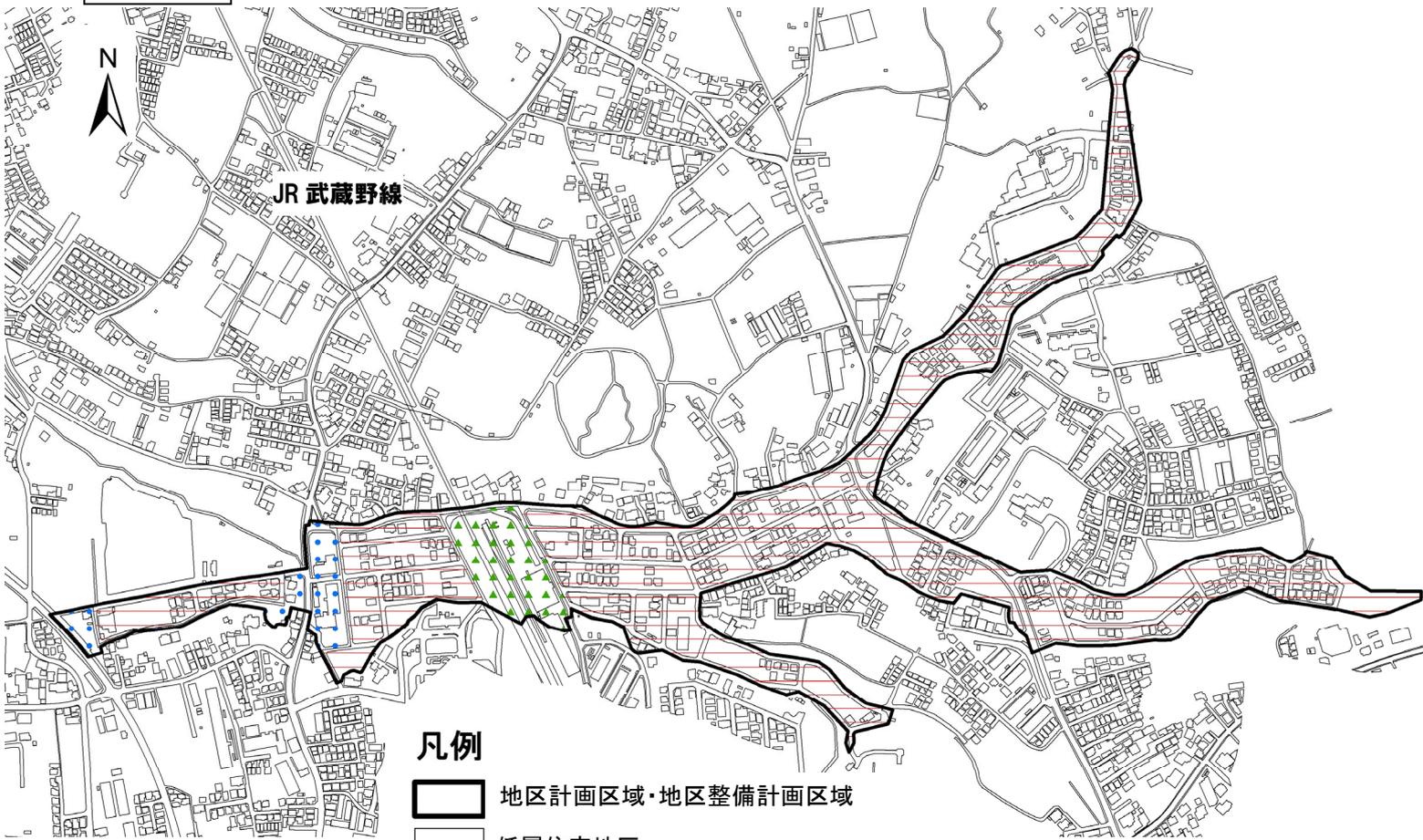
本地区は、市川市の東部に位置し、土地地区画整理事業により道路・公園等の公共施設が一体的に整備された地区です。

地区計画により、土地地区画整理事業施行後の市街地形成を計画的にコントロールし、事業効果の維持及び増進を図り、調和のとれた良好な市街地環境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。



区域図



凡例

- 地区計画区域・地区整備計画区域
- 低層住宅地区
- 沿道地区
- 鉄道関連施設地区

地区計画の概要

位置		市川市北方町 4 丁目、柏井町 1 丁目及び柏井町 2 丁目の各一部 (約 19.6ha)		
地区の区分		低層住宅地区 (約 16.9ha)	沿道地区 (約 1.2ha)	鉄道関連施設地区 (約 1.5ha)
土地利用の方針		低層住宅地として良好な居住環境の形成	周辺住民の利便性に寄与する一定規模の沿道サービス施設の立地	周辺の居住環境に配慮しつつ、鉄道関連施設等の誘導
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) ②ボーリング場又はスケート場 ③ホテル又は旅館 ④自動車教習所 ⑤畜舎 ⑥建築基準法別表第 2 (い)項に掲げる建築物以外の用途に供する部分の床面積の合計が 1500 m ² を超えるもの	次に掲げる建築物以外は建築できません。※ ①鉄道関連施設その他これに類するもの
	E 建築物の敷地面積の最低限度	130 m ² ※	150 m ² ※	—
	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の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離の最低限度は 1メートルとする。※		—
	L 垣又はさくの構造の制限	建築物に附属する門又はへの高さが 1.2m 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する。※		—

※ 市長が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て許可したものは除きます。

- 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。
- 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。

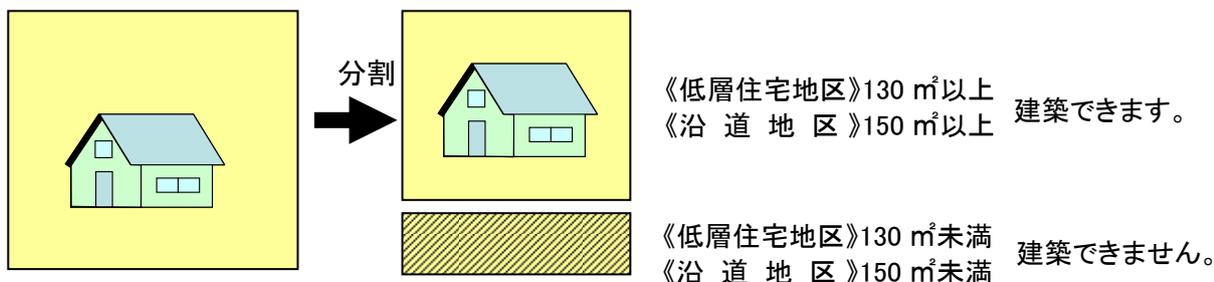
地区整備計画の説明

A 建築物等の用途の制限

計画的な街づくりを進めるため、本地区を低層住宅地区、沿道地区、鉄道関連施設地区の3地区に区分し、沿道地区及び鉄道関連施設地区において建築物等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、低層住宅地区及び沿道地区において、建築物の敷地面積の最低限度を定めています。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。



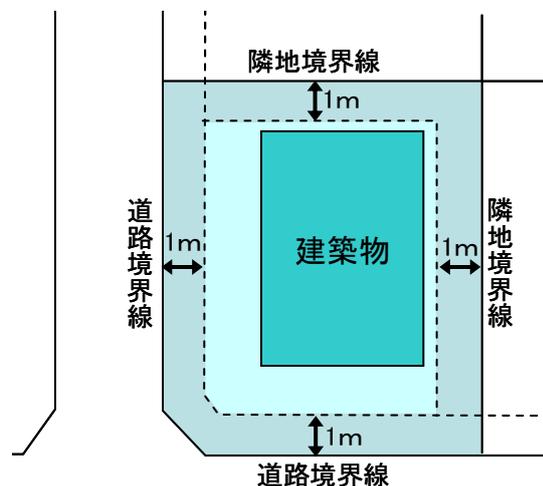
G 壁面の位置の制限

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。



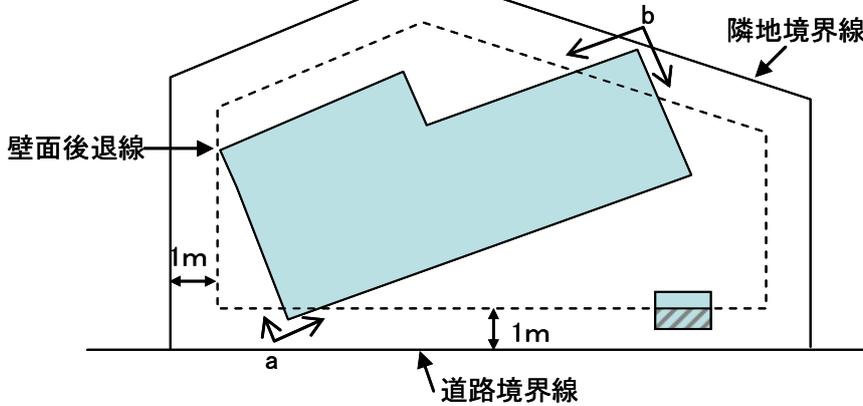
《ベランダ・バルコニー・屋外階段等》

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。

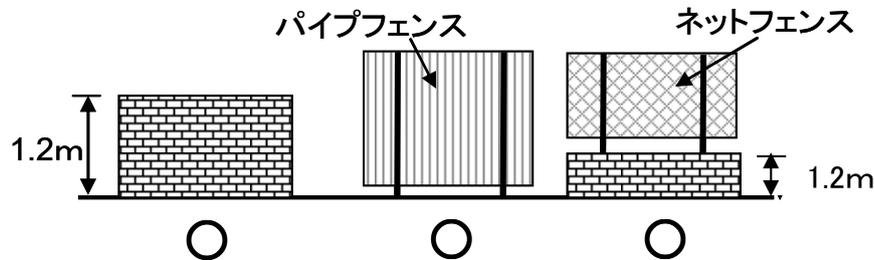
- ① $3m \geq a+b$
- ② 斜線部分の 高さ 2.5m以下かつ面積 $\leq 5 \text{ m}^2$



- ① 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m以下であるもの。
- ② 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、高さが 2.5m以下でかつ、道路境界線又は隣地境界線から 1m未満の距離にある建築物又は建築物の部分の床面積の合計が 5 m^2 以内であるもの。

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。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。ただし、門のうち門柱及び門袖についてはこの限りではありません。



■ 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
L 垣又はさくの構造の制限	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 2 年 7 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。

