

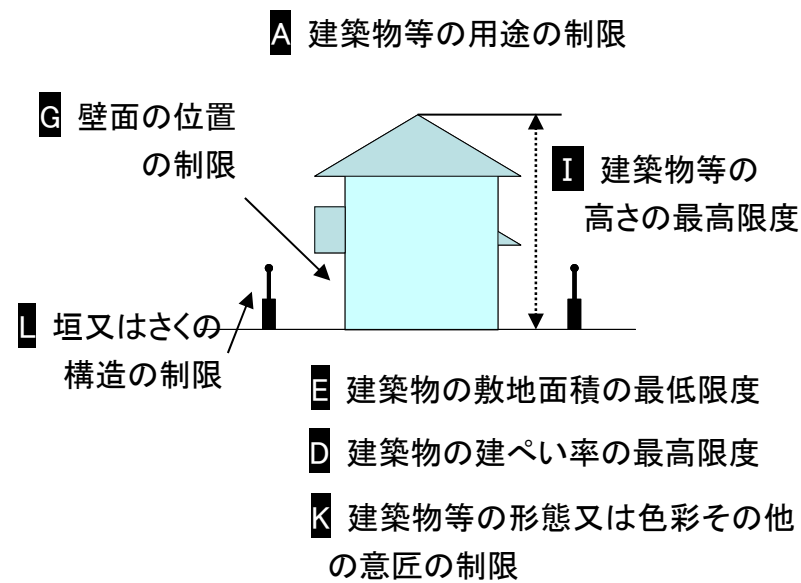
地区計画ガイド ⑧堀之内地区

地区計画の目標

本地区は、北総鉄道北国分駅の開設に併せた土地区画整理事業により、駅前広場・公園・道路等の整備が行われ良好な市街地環境が形成された地区です。

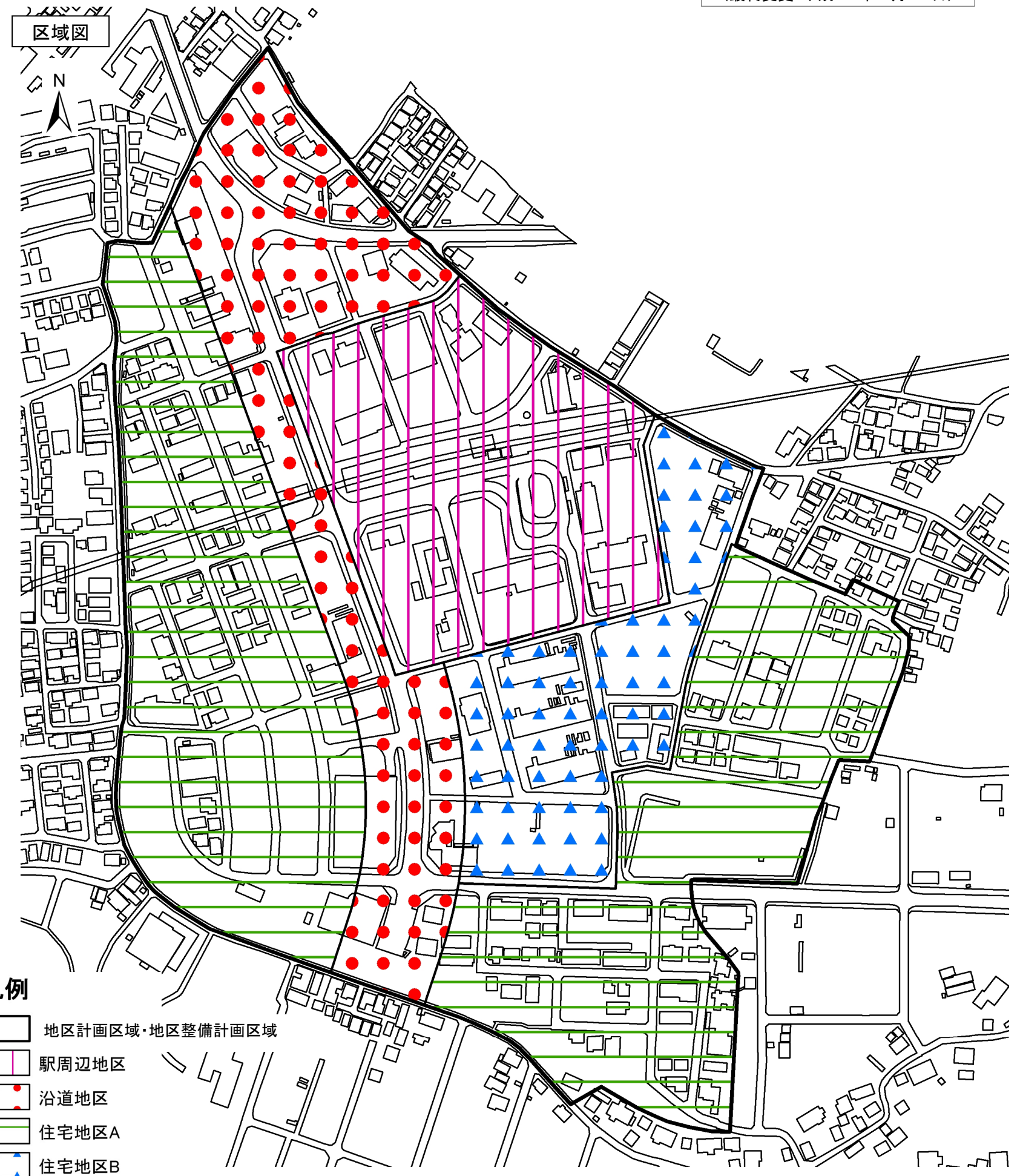
地区計画により、新市街地としての整備効果を高めて、全体的な風致維持と新たな風致景観の創出をし、快適で秩序と潤いのある居住環境の形成を目指します。

用途地域等による規制に、次の規制が上乗せされます。



凡例

- 地区計画区域・地区整備計画区域
- 駅周辺地区
- 沿道地区
- 住宅地区A
- 住宅地区B



位置	市川市堀之内3丁目の全部の区域並びに北国分3丁目、堀之内2丁目及び堀之内4丁目の各一部（約 25.1ha）				
地区の区分	住宅地区(A) (約 10.3ha)	住宅地区(B) (約 5.3ha)	沿道地区 (約 4.5ha)	駅周辺地区 (約 5.0ha)	
土地利用の方針	風致地区にふさわしい居住環境の形成・維持に努め、中低層住宅を中心とする質の高い都市型住宅市街地の形成	周辺環境との調和に配慮した良好な居住環境の形成・維持に努め、立地特性を活かした中層住宅地の形成	新たな風致景観を創出し、沿道利用による近隣住民の利便性の向上を図る	駅利用圏住民が利用する地区型商業地の形成を図る	
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ホテル又は旅館 ③自動車教習所 ①1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はない) 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マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等 ④自動車教習所 ⑤倉庫業を営む倉庫 ⑥店舗型性風俗特殊営業(風営法第2条第6項第2号から第6号)	
	D 建築物の建ぺい率の最高限度	—	—	60% ※	
	E 建築物の敷地面積の最低限度	150 m ² ※	200 m ² ※	300 m ² ※	
	G 壁面の位置の制限	1. 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の面から道路境界線までの距離の最低限度は2mとする。 2. 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の面から隣地境界線までの距離の最低限度は1mとする。※			
	I 建築物等の高さの最高限度	12m ※	16m ※	20m ※	
	K 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の色彩及び屋外広告物等は美観風致を害し、周辺の景観との調和を著しく欠くものとしてはならない。			
	L 垣又はさくの構造の制限	建築物に付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、緑化したフェンスその他これらに類する構造とすること。※			

※ 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。街づくり計画課までお問い合わせください。

➤ この表の A、D、E、G、I 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、K、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、本地区を住宅地区(A)、住宅地区(B)、沿道地区、駅周辺地区の4地区に区分し、沿道地区及び駅周辺地区において建築物等の用途の制限を定めています。

駅周辺地区では1階以下部分の駐車場等で、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。

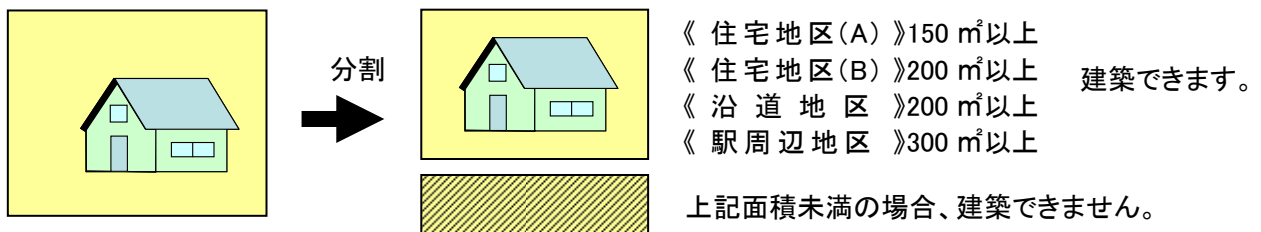
道路に面する部分の全てを住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用に供するもの以外とする場合は1階以下の部分に住宅等を建築することができるとされていますが、このような建築物を建築する場合は、各階床面積の過半を住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用に供するもの以外の用途にするようお願いいたします。

D 建築物の建ぺい率の最高限度

緑のオープンスペースを創出し、周辺環境との調和に配慮しつつ、全体的な風致水準の維持増進を図るため建ぺい率の最高限度を定めています。

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、全ての地区において、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。



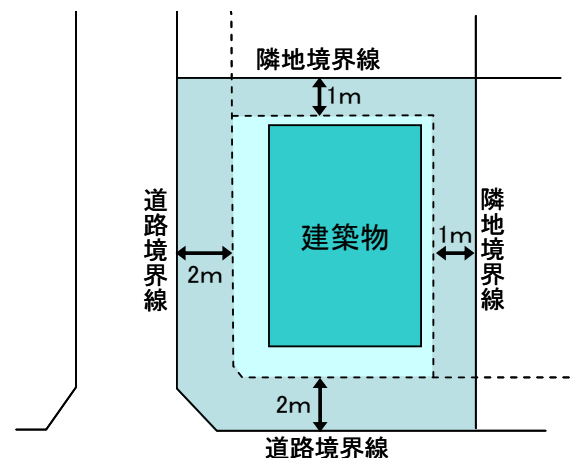
G 壁面の位置の制限

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、全ての地区において、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。

なお、駅周辺地区においては安全で快適な歩行者空間を確保するため、ゴミ置場や建築設備(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(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。



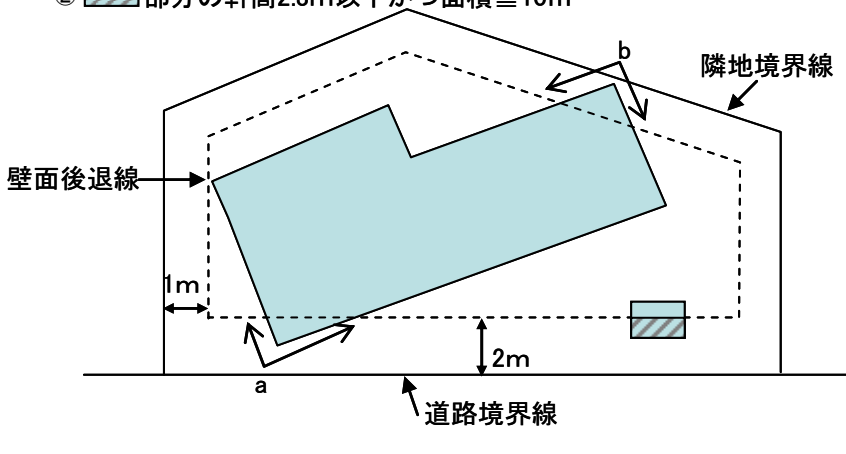
《ベランダ・バルコニー・屋外階段等》

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 $3m > a+b$
- ② 斜線部分の軒高2.3m以下かつ面積 $\leq 10m^2$



- ① 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m未滿であるもの。
- ② 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが 2.3 m以下でかつ、道路境界線から 2m又は隣地境界線から 1m未滿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 10 m²以内であるもの。

I 建築物等の高さの最高制限

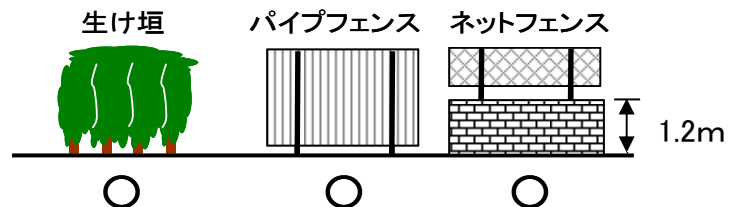
緑のオープンスペースを創出し、周辺環境との調和に配慮しつつ、全体的な風致水準の維持増進を図るため建築物等の高さの最高限度を定めています。

K 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

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、建築物等の外壁・屋根の色彩及び屋外広告物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。

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・ 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

※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。

