

# 地区計画ガイド

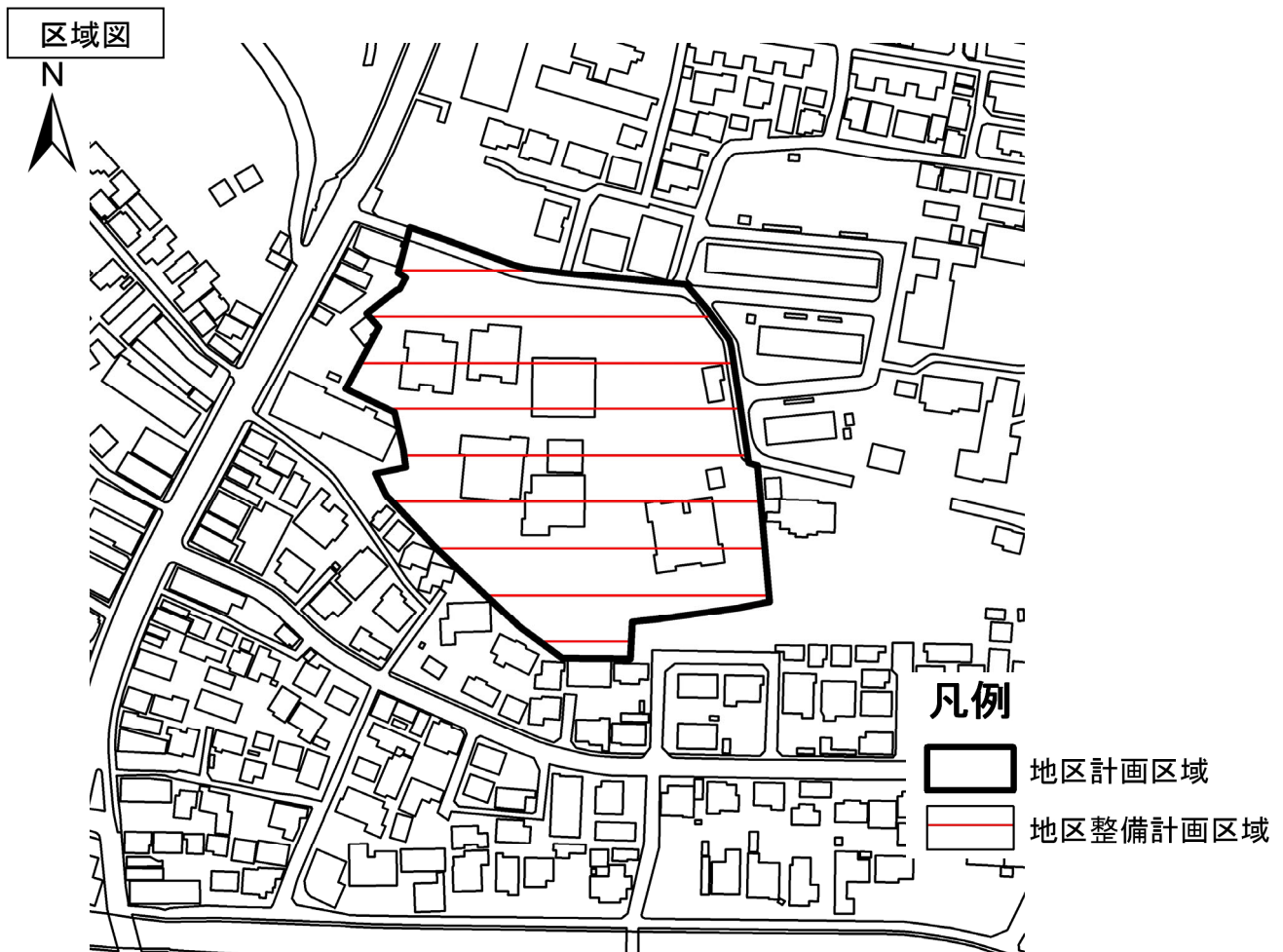
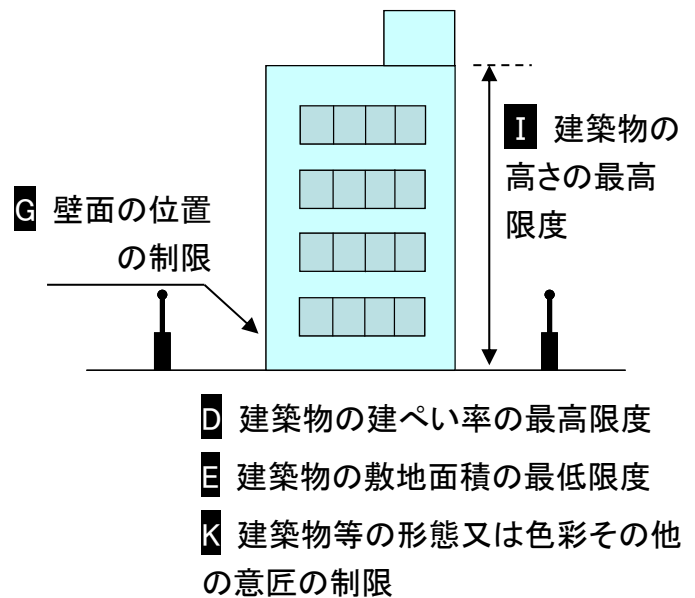
## ⑩ 真間4丁目地区住宅地高度利用地区

### 地区計画の目標

本地区は、JR市川駅の北約 1.2km に位置し、大学等の教育施設及び里見公園等の公共公益施設に隣接する住宅地です。また、地区の南側斜面及び台地上には、江戸川沿いから真間山まで市川市を象徴する緑地帯が広がっています。

地区計画により、必要な公共施設（緑地）を保存・整備し、良好な中層住宅地への土地利用転換を進め、優れた樹林・樹木の保全と、周辺住宅地と調和のとれた良好な市街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。

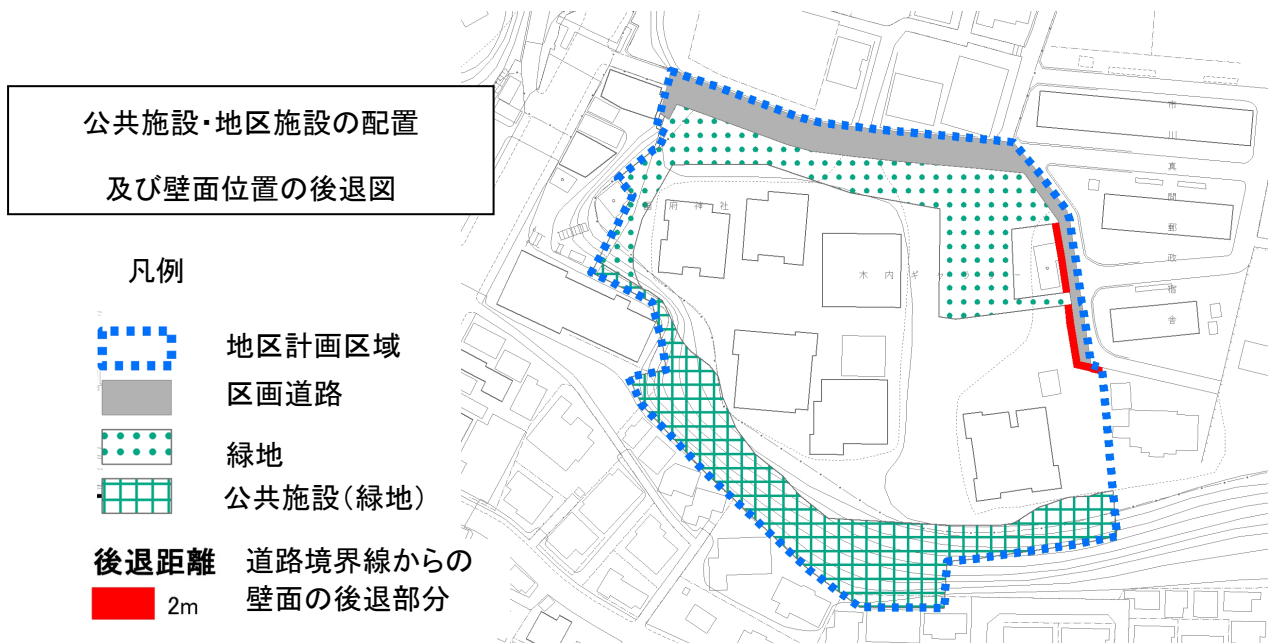


## 地区計画の概要

位置	市川市真間 4 丁目、市川4丁目及び国府台 1 丁目の各一部 (約 1.8ha)	
土地利用の方針	緑地を保全・整備し、ゆとりと潤いを備えた住宅市街地の形成	
主要な公共施設の配置	緑地 約 3,100 m <sup>2</sup>	
地区整備計画	地区施設	区画道路:延長約 180m・幅員約 6mから 9m 緑地:約 2,600 m <sup>2</sup>
	D 建築物の建ぺい率の最高限度	30% ※
	E 建築物の敷地面積の最低限度	10,000 m <sup>2</sup> ※
	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2m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 2mとする。※
	I 建築物等の高さの最高限度	20m
	K 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁、これに代わる柱及び屋根の色彩は、美観風致を害し、又は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。

※ 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。どう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。



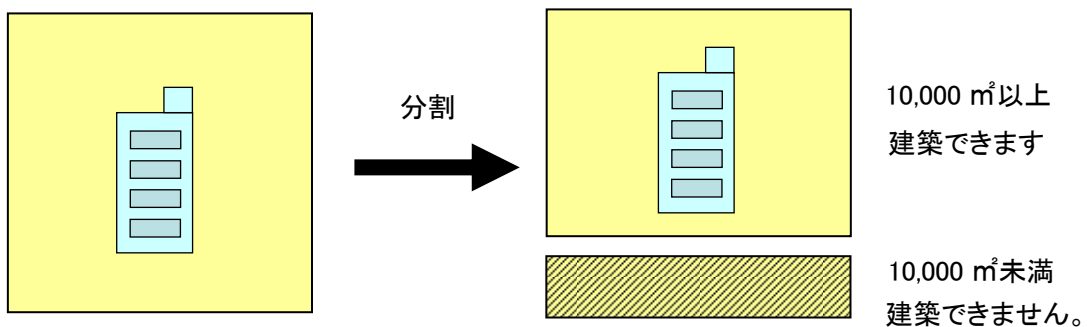
## 地区整備計画の説明

### 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築物の建築面積の敷地面積に対する割合(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

敷地の細分化による市街地環境の悪化を防止するため、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

日照、通風、採光等良好な居住環境の形成を図るため、壁面の位置の制限を定めています。

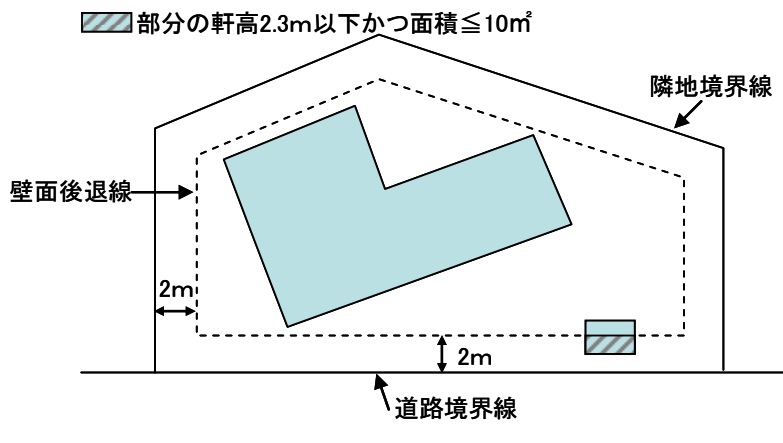
壁面の位置の制限の対象となるものは、①建築物の外壁又は建築物の外壁に代わる柱 ②高さ2mを超える門、へいです。

#### 《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 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ、道路境界線又は隣地境界線から2m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10m<sup>2</sup>以内であるもの。

## I 建築物等の高さの最高限度

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築物の高さの最高限度を定めています。

## K 建築物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、建築物の外壁及び屋根の色彩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。

※ 本地区計画は一般型の地区計画（都市計画法第12条の5）ではなく、「(旧)住宅地高度利用地区計画（都市計画法第12条の6）」の規定に基づく地区計画として制定されたものであり、同地区計画の規定により高さの限度を10mから20mに緩和している（容積率、建ぺい率については緩和していない）。なお、平成14年の法改正により、住宅地高度利用地区計画は「再開発等促進区」を定める地区計画（都市計画法第12条の5第3項）に統合された。

法改正時の経過措置により、「(旧)住宅地高度利用地区計画（都市計画法第12条の6）」の区域はその区域の全部について「再開発等促進区」が定められている地区計画（都市計画法第12条の5第3項）であるものとみなされている。

なお、高さの限度の緩和を受けるためには、別途、建築基準法の認定を受ける必要があるので注意を要する（建築基準法の認定については、建築指導課へ）。

※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)

## 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。

