

# 地区計画ガイド ⑬東京ベイ医療センター地区

## 地区計画の目標

市川市と浦安市の両市の地域医療を担う総合的な機能を有する病院の更新を目的とした地区計画です。

高度利用型の地区計画により、土地の合理的かつ健全な高度利用を行い、地域における安定した救急医療体制の確保と質の高い地域医療サービスの提供を目指します。

用途地域等による規制に、次の規制が上乗せされます。

- B** 建築物の容積率の最高限度
- C** 建築物の容積率の最低限度
- D** 建築物の建ぺい率の最高限度

**G** 壁面の位置の制限

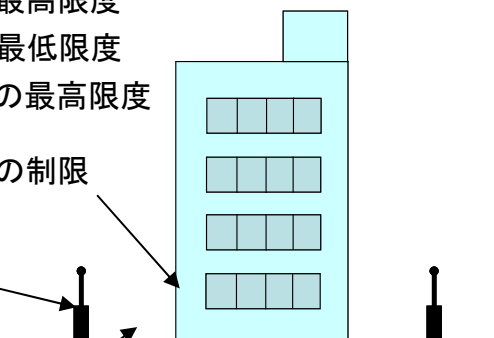
**L** 垣又はさくの構造の制限

**H** 壁面後退区域における  
工作物の設置の制限

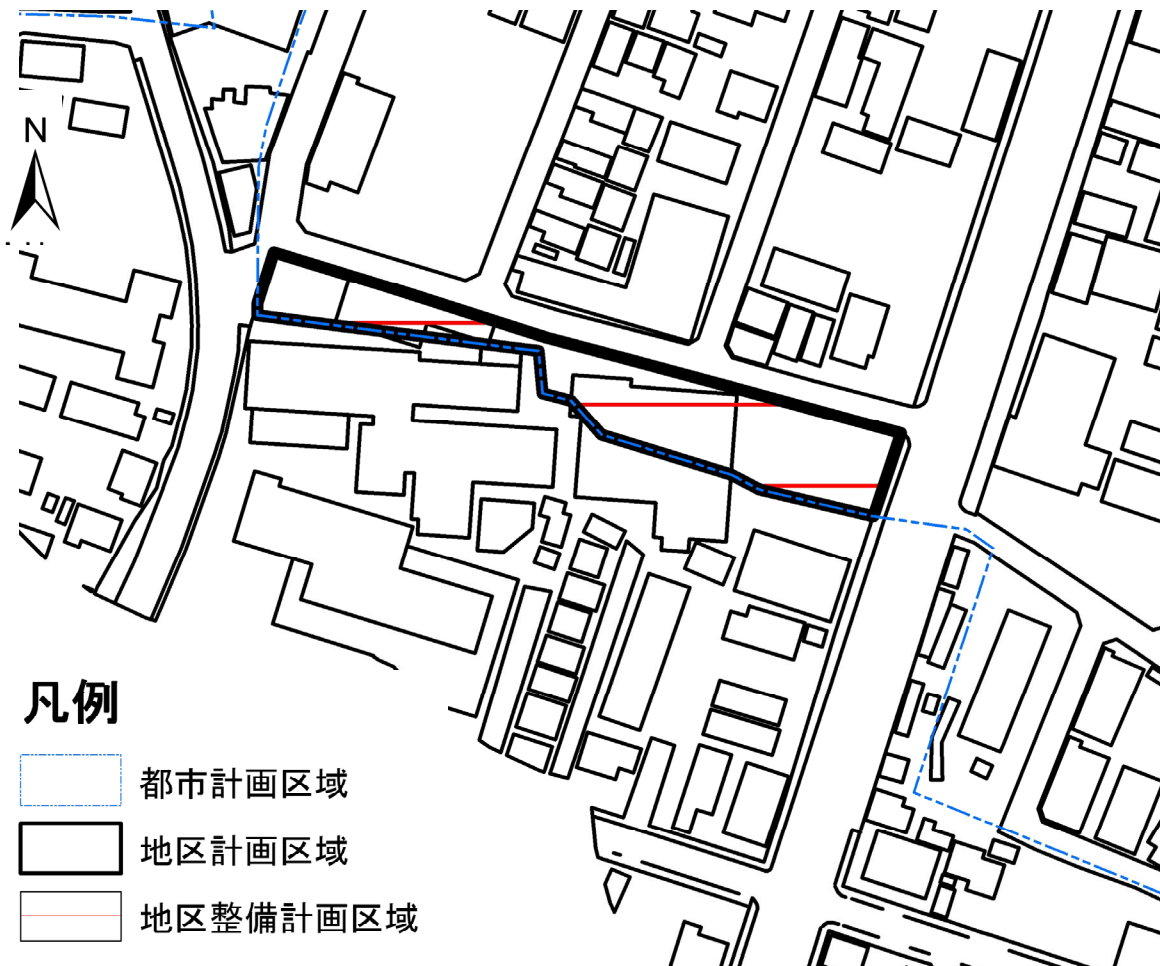
**K** 建築物等の形態  
又は色彩その他の  
意匠の制限

**E** 建築物の敷地面積  
の最低限度

**F** 建築物の建築面積  
の最低限度



区域図



### 凡例

- 都市計画区域
- 地区計画区域
- 地区整備計画区域

## 地区計画の概要

平成 21 年 8 月 14 日決定

位置	市川市新井2丁目の一部（約0.2ha）	
土地利用の方針	土地の高度利用により、地域医療及び緊急医療の中心的な施設の充実を図る	
地区整備計画	<b>B</b> 建築物の容積率の最高限度	300%
	<b>C</b> 建築物の容積率の最低限度	150%
	<b>D</b> 建築物の建ぺい率の最高限度	50% (建築基準法第 53 条第 3 項第 2 号に該当する建築物にあつては、60%)
	<b>E</b> 建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m <sup>2</sup>
	<b>F</b> 建築物の建築面積の最低限度	200 m <sup>2</sup>
	<b>G</b> 壁面の位置の制限	以下の部分から、建築物の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塀の面までの距離は、次のとおりとする。ただし、地盤面下の部分はこの限りではない。 ① 1号壁面においては、道路境界線から4m以上とする。 ② 2号壁面においては、道路境界線から3m以上とする。 ③ 隣地壁面においては、隣地境界線から1m以上とする。
	<b>H</b> 壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域には、設備機器施設、自動車及び自転車の駐車場専用工作物並びに自動販売機は、設置してはならない。
	<b>K</b> 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	市川市景観計画に定める基準に準ずるものとする。
	<b>L</b> 垣又はさくの構造の制限	壁面の位置の制限として定められた1号壁面、2号壁面と道路境界線との間の土地の区域には、垣及びさくを設置してはならない。ただし、植栽の垣で歩行者の通行を妨げないものについては、この限りでない。

- 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 **C**、**D**、**F**、**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 **B**、**E**、**H**、**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

### B・C 建築物の容積率の最高限度・最低限度

病院機能の充実を図るため、指定容積率を地区計画で定めた容積率の最高限度まで緩和しています。同時に最低限度も定めています。

### D 建築物の建ぺい率の最高限度

敷地内に空地を確保するため指定建ぺい率を地区計画で定めた数値まで低減しています。

### 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、建築物の敷地面積の最低限度を定めています。

### F 建築物の建築面積の最低限度

病院機能の充実を図るため、建築面積の最低限度を定めています。

### 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、

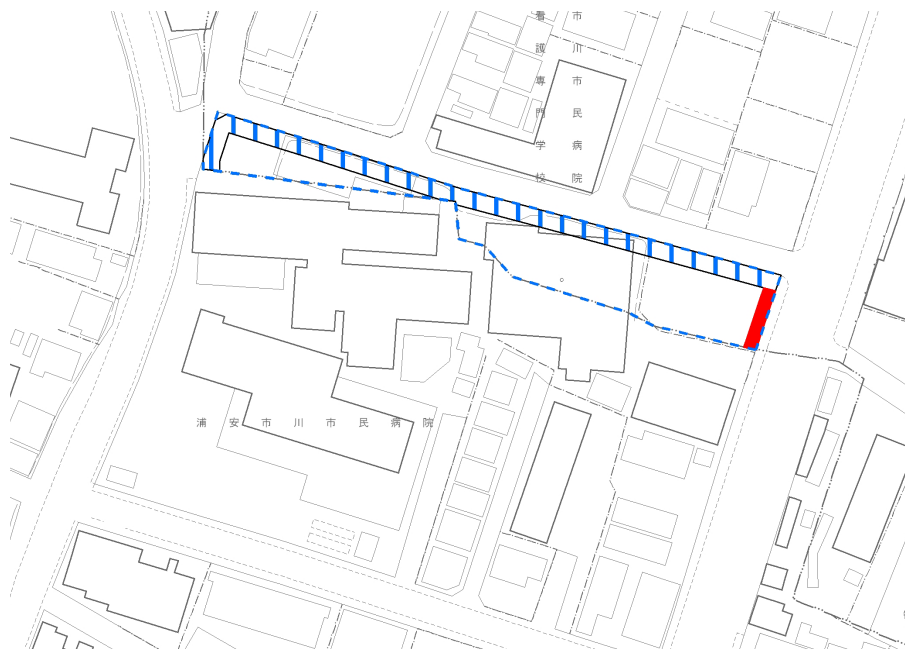
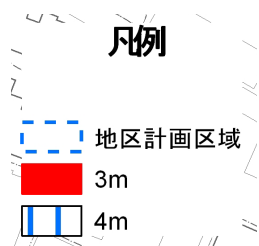
- ① 建築物の外壁又は建築物の外壁に代わる柱
- ② 高さ2mを超える門、へいです。

ただし、建築物の地盤面下の部分についてはこの限りではありません。

#### 《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。

#### 《壁面の位置の制限図》



## H 壁面後退区域における工作物の設置の制限

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、壁面後退区域内に容易に動かさない工作物や設備機器等の設置を制限します。

## 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、市川市では建築物等の外壁・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

安全で緑豊かなオープンスペースを備えた都市空間の形成を図るため、壁面後退区域に垣又はさくの設置の制限を定めています。ただし、植栽等で歩行者の通行の妨げにならないものについてはこの限りではありません。

※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 6 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。

