

地区計画ガイド ⑮加藤新田地区

地区計画の目標

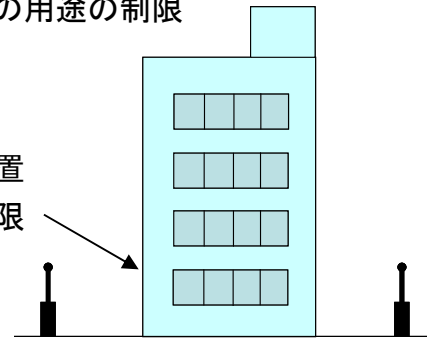
本地区は、東京メトロ東西線妙典駅及び行徳駅から1.5km圏に位置し、地区の北西には良好な住宅地が、南東には工業地が立地しています。

地区計画により、既存工業の操業環境を維持しつつ、大規模遊休地の土地利用転換を図り、地区周辺の住宅地と調和した良好な都市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。

A 建築物等の用途の制限

C 壁面の位置の制限



E 建築物の敷地面積の最低限度

K 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限



地区計画の概要

位置		市川市加藤新田の一部 (約 10.6ha)		
地区の区分		A 地区 (約 3.1ha)	B 地区 (約 3.6ha)	C 地区 (約 3.9ha)
土地利用の方針		隣接する住宅地と調和する良好な住宅市街地の形成	住宅市街地及び既存工業地の相互の緩衝機能を担う土地利用	工業地の維持
地区整備計画	地区施設の配置・規模	区画道路:幅員 14.5m 延長約 430m 公共空地:約 2,500 m ² (港湾区域に隣接する位置に配置)		
	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建築基準法別表第2(以下「別表2」という。)(に)項第2号及び第6号に掲げるもの	①別表第2(い)項第1号から第3号まで、第4号(図書館その他これに類するものに限る。)、第5号、第6号及び第8号に掲げるもの ②別表第2(は)項第4号に掲げるもの ③別表第2(に)項第6号に掲げるもの ④別表第2(る)項第1号及び第2号に掲げるもの	①別表第2(い)項第1号から第3号まで、第4号(図書館その他これに類するものに限る。)、第5号、第6号及び第8号に掲げるもの ②別表第2(は)項第4号に掲げるもの ③別表第2(に)項第6号に掲げるもの
	E 建築物の敷地面積の最低限度	110 m ² ※	500 m ² ※	
	G 壁面の位置の制限	以下の部分から、建築物の外壁又はこれに代わる柱までの距離の最低限度は、次のとおりとする。		
	道路境界線及び隣地境界線からの距離は 0.6mとする。	・道路境界線からの距離は 1号壁面においては 2mとする。 ・道路境界線及び隣地境界線からの距離は 1mとする。	隣地境界線からの距離は 1mとする。	
K 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			

※ 市長が公益上やむを得ないと認めて許可したものは除く。

- 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。か街づくり計画課までお問い合わせください。
- 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、**K** 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

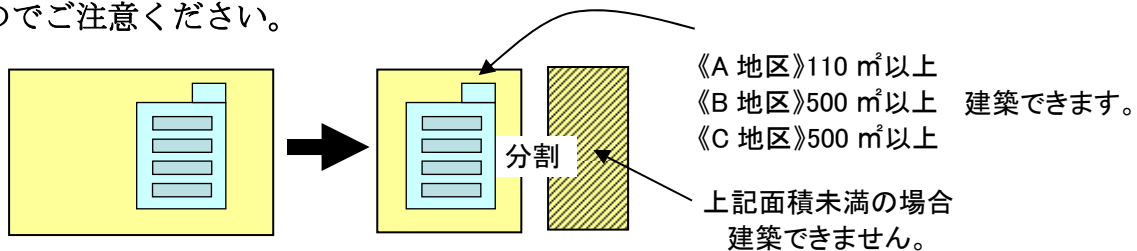
地区の目標である既存工業の操業環境及び周辺と調和する土地利用の誘導を図るため、地区内を3つに区分し、それぞれに建築物の用途の制限を定めています。

以下の表における「別表第2の区分」に該当する建築物は建築できません。

地区名	別表第2の区分	建築してはならない主な建築物の例	
A 地区 住居系	(に)項第2号	工場(パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等を除く)	
	(に)項第6号	床面積の合計が15㎡を超える畜舎	
B 地区 業務系	C 地区 工業系	(い)項第1号	住宅(長屋を含む)
		(い)項第2号	事務所、店舗等の兼用住宅で、延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ住宅以外の用途は50㎡を超えないもの
		(い)項第3号	共同住宅、寄宿舎又は下宿
		(い)項第4号	図書館等
		(い)項第5号	神社、寺院、教会等
		(い)項第6号	老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム等
		(い)項第8号	診療所
		(は)項第4号	老人福祉センター、児童厚生施設等
		(に)項第6号	床面積の合計が15㎡を超える畜舎
		(る)項第1号	準工業地域に建築してはならない工場
(る)項第2号	準工業地域に建築してはならない危険物の貯蔵又は処理に供する建築物		

E 建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化による土地利用の悪化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を以下のとおり定めています。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

地区内の建て詰まりを防ぎ、通風・採光を確保し、良好な都市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。

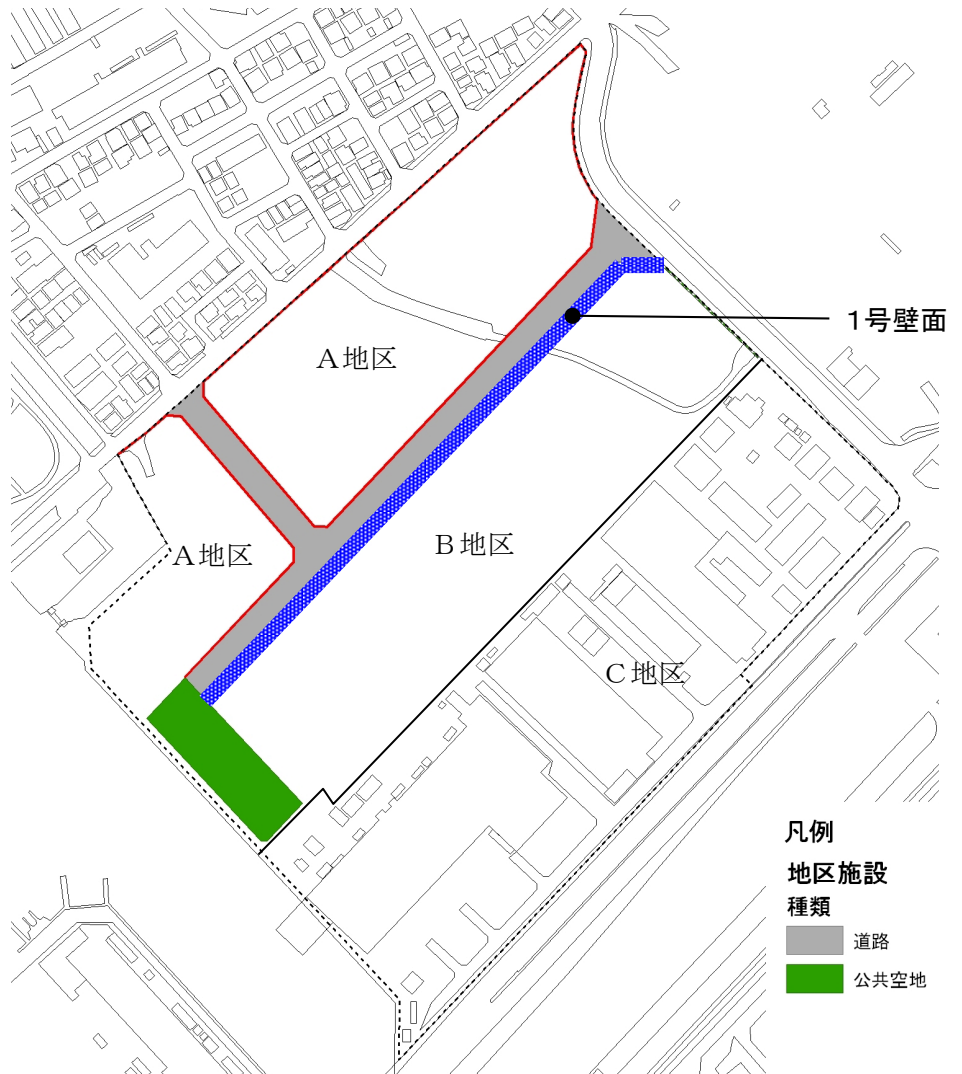
壁面の位置の制限の対象となるものは、建築物の外壁又は建築物の外壁に代わる柱です。

《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。

《後退距離》

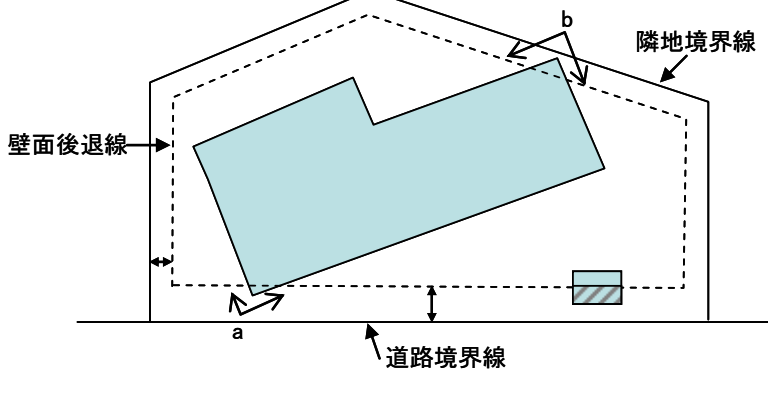
- A地区: 道路境界線から0.6m
隣地境界線から0.6m
- B地区: 1号壁面から2m
道路境界線から1m
隣地境界線から1m
- C地区: 隣地境界線から1m



《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 部分の軒高2.3m以下かつ面積 $\leq 5m^2$



- 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 物置その他これらに類する用途（軒高2.3m以下の自動車車庫は除く）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後退距離内にある建築物又は建築物の部分の床面積の合計が $5m^2$ 以内であるもの。
- ③ 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの。

K 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

市川市では積極的に良好な景観を形成するため市川市景観計画を定めています。本地区で建築物等を建築する場合には、この基準に準じてください。

※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28年4月修正)
(平成30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。

