

# 地区計画ガイド ⑩二俣地区

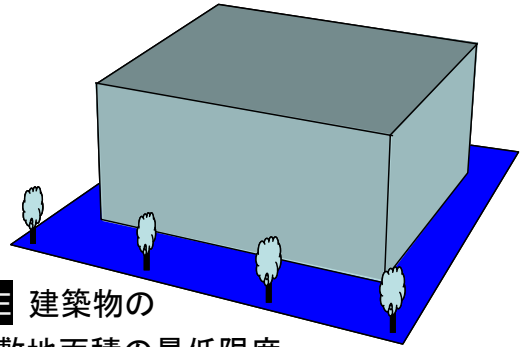
## 地区計画の目標

本地区は、東関東自動車道、首都高速湾岸線、東京外かく環状道路などの広域幹線道路に近接する立地条件を活かした流通業務地の維持・形成が望まれる一方、国家公務員宿舎跡地の土地利用転換にあたっては、既存の教育環境の維持が求められています。

地区計画により、土地利用、建築物等を適切に規制・誘導し、既存の教育環境及び周辺環境と調和した良好な流通業務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。

**A** 建築物等の用途の制限



**B** 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

区域図



## 地区計画の概要

位置		市川市二俣の一部 (約 12.2ha)	
地区の区分		A 地区(約 2.2ha)	B 地区(約 10.0ha)
土地利用の方針		既存の教育環境や周辺環境と調和した流通業務系の土地利用の誘導	
地区整備計画	地区施設の配置・規模	緩衝緑地	約 1,100 m <sup>2</sup> (A・B地区の境界に沿って幅 4m以上で配置)
		公共空地	避難路 :幅員 8.0m 延長約 125m 歩行者専用通路:幅員 2.0m 延長約 250m 市道連絡空地 :幅員 4.0m 延長約 55m
	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「別表第 2」という。)(い)項第 1 号から第 2 号及び第 3 号(地区内の業務従事者のために供するものを除く)に掲げるもの ②別表第 2(に)項第 5 号及び第 6 号に掲げるもの ③別表第 2(ほ)項第 2 号に掲げるもの ④別表第 2(へ)項第 3 号に掲げるもの ⑤別表第 2(り)項第 2 号に掲げるもの ⑥風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に規定する店舗型性風俗特殊営業 ⑦ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理施設	
	E 建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m <sup>2</sup> ※	
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		

※ 市長が公益上必要と認めた場合は除きます。

- この表は地区整備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。
- 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

## A 建築物等の用途の制限

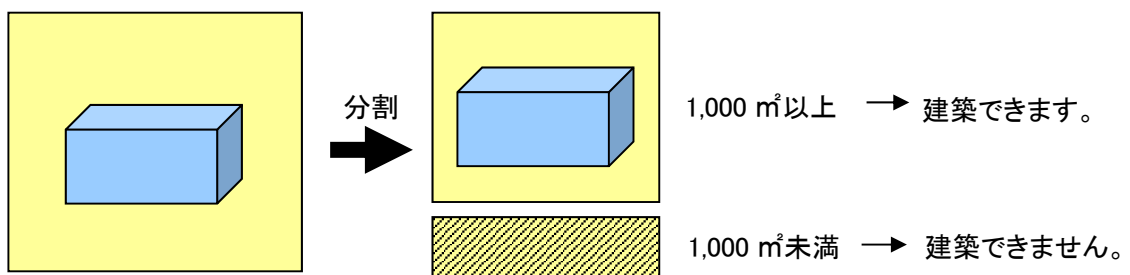
地区の目標である教育環境を維持し、周辺環境と調和する土地利用の誘導を図るため、地区内を2つに区分し、それぞれに建築物の用途の制限を定めています。

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。また、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に規定する店舗型性風俗特殊営業や、廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理施設も建築できません。

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	
B地区	(い)項第4号	学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く)	
	A地区	(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(地区内の業務従事者のために供する場合を除く)
		(に)項第5号	自動車教習所
		(に)項第6号	床面積の合計が15㎡を超える畜舎
		(ほ)項第2号	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
		(へ)項第3号	劇場、映画館、演芸場又は観覧場
		(り)項第2号	キャバレー、料理店、ナイトクラブその他これらに類するもの

## 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。敷地を分割し制限未達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。



## 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。

# 地区施設の配置図



※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 28 年 3 月作成)

(平成 30 年 4 月修正)

(令和 4 年 4 月修正)