

地区計画ガイド ⑰市川塩浜第1期地区

地区計画の目標

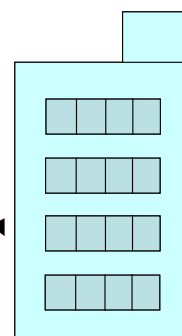
本地区は臨海部の工業地帯に位置し、JR京葉線市川塩浜駅や首都高速湾岸線に至近な交通利便性の高い地区です。

地区計画により、立地特性を活かした適切な土地利用を誘導し、賑わいのある商業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。

- A** 建築物等の用途の制限
- C** 壁面の位置の制限
- H** 壁面後退区域における工作物の設置の制限

- E** 建築物の敷地面積の最低限度
- K** 建築物等の形態又は意匠の制限



地区計画の概要

平成 29 年 7 月 11 日決定

位 置		市川市塩浜二丁目の一部（約 11.3ha）	
地区の区分		A 地区（約 10.6ha）	B 地区（約 0.7ha）
土地利用の方針		賑わいの創出に寄与する土地利用	地区外との調和を図り良好な都市環境を形成
地区整備計画	主な地区施設	区画道路:1 号～6 号、歩行者専用道路:幅員 8.5m 延長約 210m 広場:約 1,900 m ² 、公園:約 6,300 m ²	
	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。）(い) 項第 1 号から第 3 号に掲げるもの ②別表 2 (に) 項第 6 号に掲げるもの ③別表 2 (ほ) 項第 2 号に掲げるもの（ゲームセンターを除く。） ④別表 2 (へ) 項第 2 号及び第 5 号に掲げるもの ⑤別表 2 (と) 項第 4 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第 2 条第 1 項第 1 号から第 3 号及び第 5 項に掲げるもの ⑦集会場（葬儀の用に供するものに限る。）	
	E 建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m ² ※	
	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までの距離の最低限度は、以下のとおりとする。ただし、地盤面下にある建築物の部分については、この限りでない。 ※ ①1号壁面線については、鉄道敷境界からの距離は 2mとする。 ②2号壁面線については、道路境界からの距離は 2mとする。 ③3号壁面線については、海岸保全区域境界からの距離は 11 mとする。 ④4号壁面線については、道路境界からの距離は 2mとする。ただし、高さが 15mを超える部分については、道路境界から 5mとする。 ⑤隣地境界については、敷地境界からの距離は 1mとする。	
	H 壁面後退区域における工作物の設置の制限	隣地境界を除く壁面後退区域において、 ①自転車駐車用工作物、自動販売機を設置してはならない。 ②歩行者が支障なく通行できるような状態にする。	
	K 建築物等の形態又は意匠の制限	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。
- 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

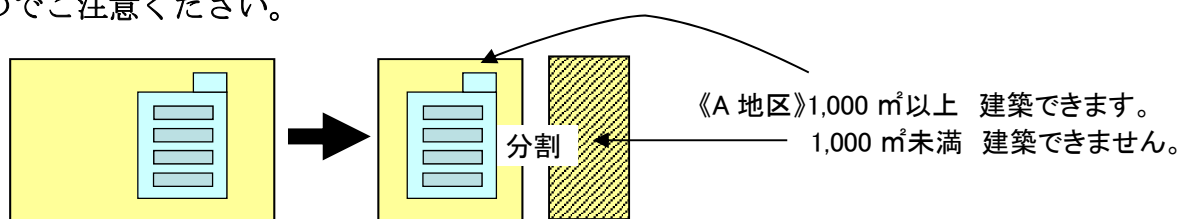
地区の目標である賑いのある商業地の形成を図るため、地区内を2つに区分し建築物の用途の制限を定めています。

以下の表に掲げる「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一部の風俗営業や、葬儀の用に供する集会場も建築できません。

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
	(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
	(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
	(へ)項第2号	原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの
	(へ)項第5号	倉庫業を営む倉庫
	(と)項第4号	準住居地域内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。敷地を分割し制限未滿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。

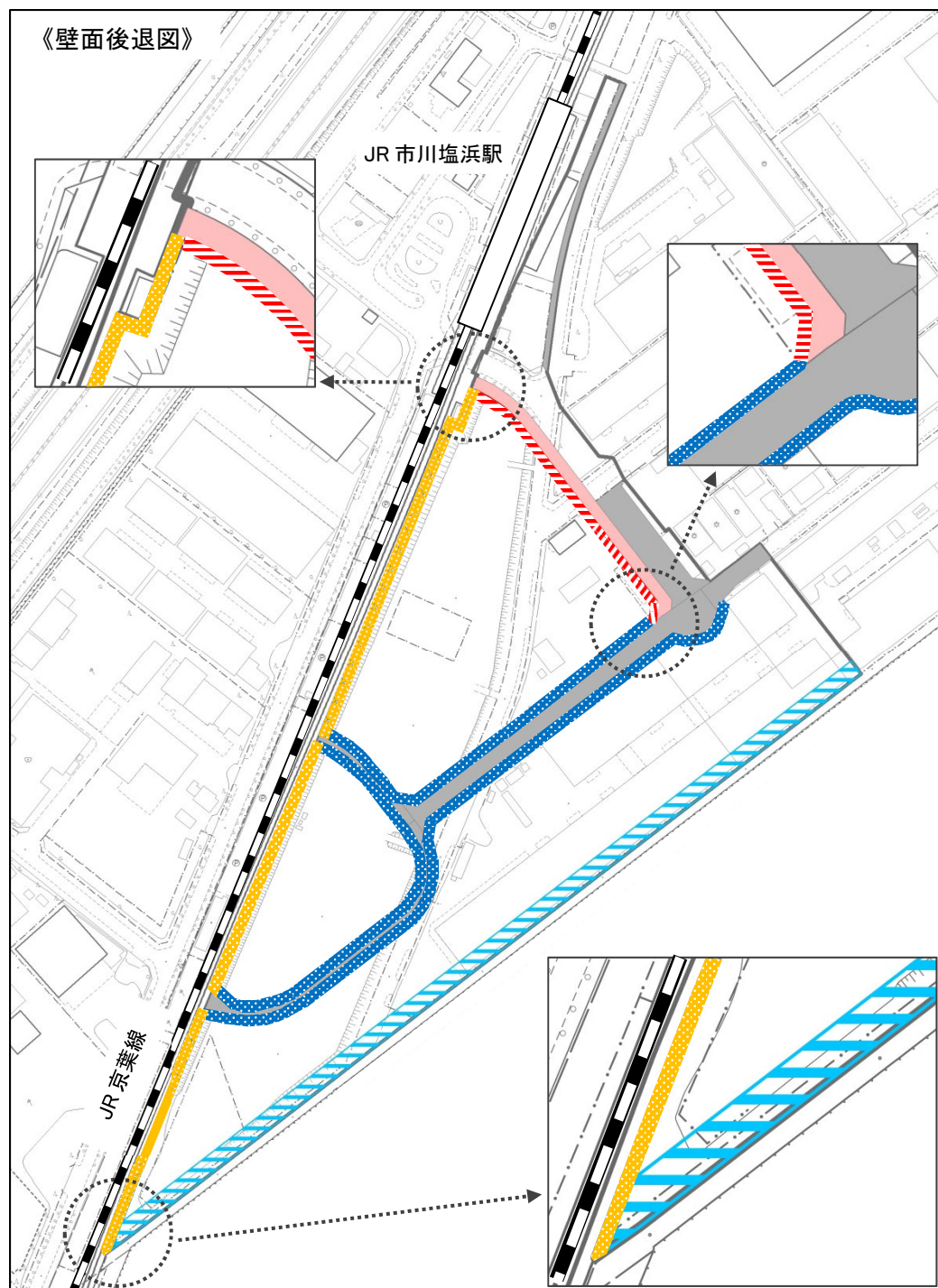


G 壁面の位置の制限

自然環境への配慮や快適な歩行者空間を確保するため、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、

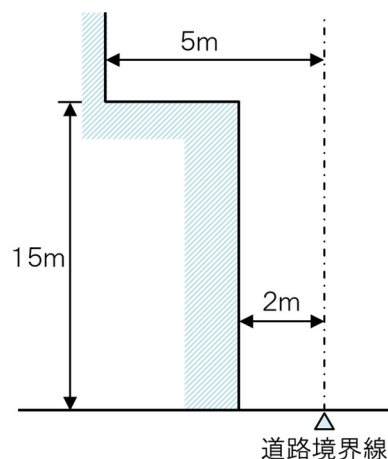
①建築物の外壁若しくは建築物の外壁に代わる柱です。

ベランダ、バルコニー、屋外階段、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》

-  1号壁面：鉄道界から2m
-  2号壁面：道路界から2m
-  3号壁面：海岸保全区域界から11m
-  4号壁面：道路界から2m
(高さ15m以上の部分は5m)



高さ15m以上の
壁面後退イメージ

H 壁面後退区域における工作物の設置の制限

地区内施設利用者等の歩行者空間を確保し、地区内の回遊性の向上を図るため、壁面後退区域内における自転車駐車用工作物、自動販売機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

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29年7月作成)

(令和4年4月作成)

壁面位置の制限に関する考え方

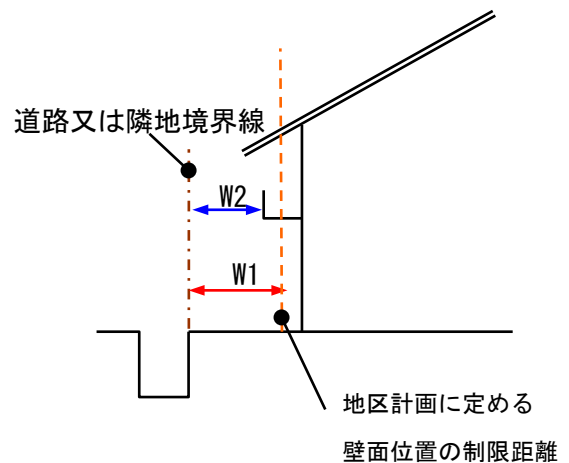
「部分的かつ小規模」の判断条件

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。

①張出部分が、壁面制限距離の 1/2 未満

$$W1/2 < W2$$



②バルコニー等の長さが、建築物の見付長の 1/2 未満

$$D1/2 > D2 + D3$$

