

市川市 市街化調整区域 規制一覧

平成30年4月 市川市 街づくり部 開発指導課

地域		①住居系地域	②非住居系地域	③環境保全地域
「市街化調整区域の土地利用方針」における基本方針		地区内で道路整備が行われるなど一定の基盤整備がなされ、市街化区域への編入を見据えた住居系開発等を行うことが可能な地域においては、良好な市街地形成を目指し、周辺住宅市街地との調和に配慮した計画的な開発を誘導する。	広域幹線道路等に近接した道路交通の利便性の高い地域においては、近隣の生活環境への配慮や美しい景観形成につながる等の良好な工業・流通業務系開発を誘導する。	保全すべき優良な一団の農地や緑地等が存在する地域においては、周辺環境との調和を図りつつ、土地利用の混在等による環境の悪化を防止する。 なお、都市計画道路等の沿道利用については、周辺の営農環境等に配慮することとし、地域内の環境の保全に努める。
最低敷地面積		150㎡	165㎡	165㎡
高さ制限	絶対高さ	10m	なし	10m
	北側斜線	第1種低層住居専用地域の北側斜線を準用（北側5m＋1.25勾配）	市川市都市計画で定める第2種高度斜線を準用（北側10m＋1.25勾配 高さ20mから0.6勾配）	第1種低層住居専用地域の北側斜線を準用（北側5m＋1.25勾配）
	日影規制	第1種低層住居専用地域の基準を準用	準工業地域・第2種高度地区の基準を準用	第1種低層住居専用地域の基準を準用
緑地率		10%	20%	20%
壁面後退		緑化の詳細は「都市計画法に基づく市街化調整区域の開発許可等に関する敷地内緑化の指針」による。 ただし、市川市風致地区条例（風致地区内）及び市川市環境保全条例に基づく緑化（500㎡を超える事業所・工場）を行う場合には、条例に基づく緑化率により整備するものとする。		
		予定建築物の外壁（これに代わる柱の面又は門若しくは塀その他これらに類するものを含む）は、 ・建築基準法上の道路の境界線から2メートル以上後退して設置すること。 ・法定外公共物等に接する場合にあっては、当該法定外公共物等の元の中心線から5メートル以上後退して設置すること。 ただし、やむを得ないと認められる場合についてはこの限りでない。		

地区ごとの土地利用方針

〔堀之内地区〕

- ①一定の条件により住宅開発を誘導する地域
→道路整備等の必要な条件が整った場合、周辺環境と調和した土地利用を誘導する

〔国分地区〕

- ③将来にわたり緑地・農地を保全すべき地域
→優良農地や緑の空間として市街化調整区域を維持

〔大町、大野町、柏井町地区〕

- ③将来にわたり緑地・農地を保全すべき地域
→優良農地や緑の空間として市街化調整区域を維持

〔国分川調節池周辺地区〕

- ③将来にわたり緑地・農地を保全すべき地域
→オープンスペースを活用したレクリエーション機能の拠点として維持

〔曾谷、下貝塚、北方町地区〕

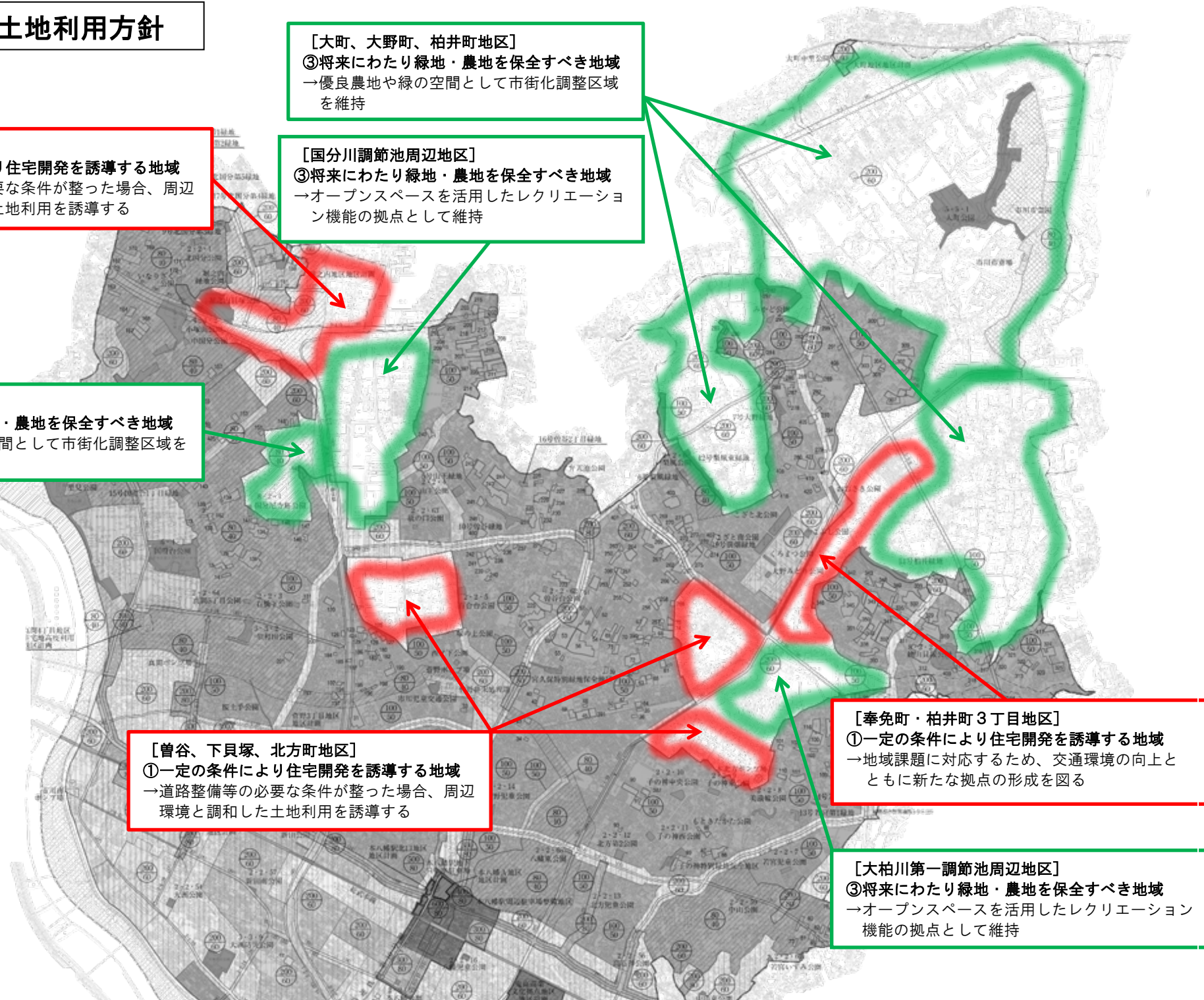
- ①一定の条件により住宅開発を誘導する地域
→道路整備等の必要な条件が整った場合、周辺環境と調和した土地利用を誘導する

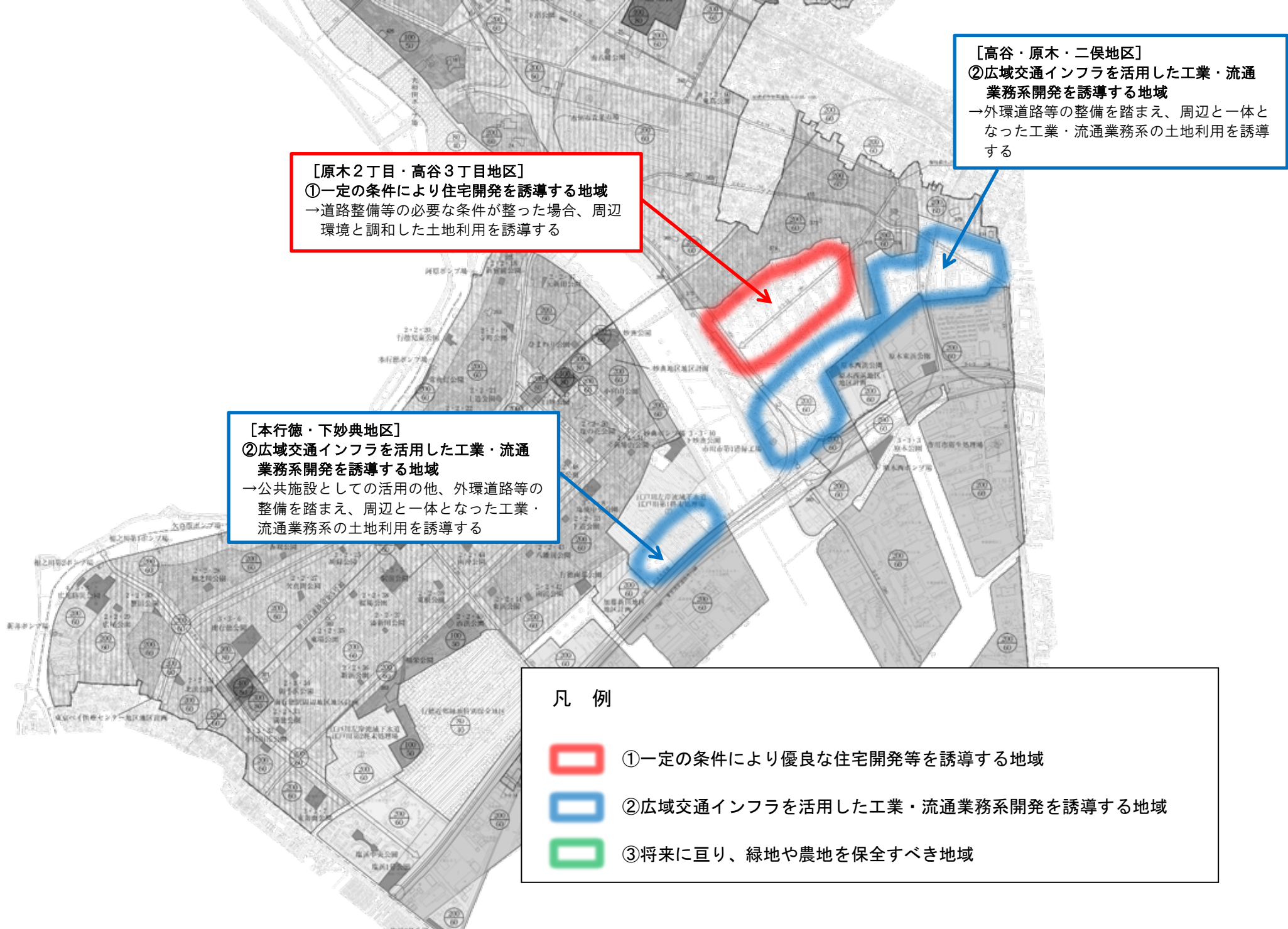
〔奉免町・柏井町3丁目地区〕

- ①一定の条件により住宅開発を誘導する地域
→地域課題に対応するため、交通環境の向上とともに新たな拠点の形成を図る

〔大柏川第一調節池周辺地区〕

- ③将来にわたり緑地・農地を保全すべき地域
→オープンスペースを活用したレクリエーション機能の拠点として維持





都市計画法に基づく市街化調整区域の開発許可等に関する敷地内緑化の指針

(趣旨)

第1 この指針は、市街化調整区域の許可基準の各規定に基づく敷地内の緑化基準について定めるものとする。

(技術的細目)

第2 敷地内の緑化に関する技術的細目は次のとおりとする。

1 緑化施設

緑化は原則として樹木を植栽することとする。

ただし、敷地の状況等により、市との協議の上、次に掲げるものは緑化面積に算入できるものとする。

- (1) 芝等で緑被された庭（算入できるのは必要な緑化面積の30%を上限とする。）
- (2) 緑化ブロック（緑化率が50%以上のもの）を利用した駐車場又は駐輪場（算入できるのは必要な緑化面積の30%を上限とする。）
- (3) 建物用途が専用住宅である場合の縁石等で区画された花壇又は家庭菜園（算入できるのは必要な緑化面積の20%を上限とし、一敷地に一箇所までとする。）

2 植栽基準

(1) 樹木は次の表の基準により緑化面積に換算する。

	高木①	高木②	高木③	低木
植栽時の樹高	3m 以上	2m 以上 3m 未満	1.5m以上 2m 未満	0.3m以上 1.5m未満
換算面積	5 m ²	3 m ²	2 m ²	1 m ²

- (2) びゃくしん類は植栽しないこと。
- (3) 高木の植栽にあたっては、周辺への影響を考慮すること。

3 植栽配置

- (1) 樹木その他の緑化施設は道路境界線から1.5m以内に配置すること。
- (2) 市街化調整区域の土地利用方針に定める良好な環境を保全する地域内での開発において、隣地が農地の場合には、農地との境界線から1m以内に樹木その他の緑化施設を配置するよう努めること。
- (3) 市街化調整区域の土地利用方針に定める非住居系開発により活用する地域での開発において、隣地が住居であり、住居系以外の用途の建築物を建築する場合には、隣地との境界線から1m以内に樹木その他の緑化施設を配置すること。

- (4) 樹木の大きさや敷地の形状等により、(1) から (3) に定める植栽配置が困難である場合は、市との協議によるものとする。

(提出図書)

第3 開発許可等にあたり、市長が必要と認める書類のうち、敷地内の緑化に関する書類は次に掲げるものとする。

- (1) 緑化施設計画図(樹木の位置、樹種、寸法、本数を記載)
- (2) 緑化施設求積図

附則

この指針は平成30年4月1日から施行する。

市街化調整区域における緑化について

平成30年4月 市川市開発指導課

1. 緑化率

①住居系地域	②非住居系地域	③環境保全地域
10%	20%	20%

※他条例による緑化を行う場合には、条例による緑化率を適用する。

- (1) 風致地区内 . . . 市川市風致地区条例（公園緑地課）
- (2) 500㎡を超える事業場等 . . . 市川市環境保全条例（環境保全課）

2. 緑化の方法

(1) 樹木による緑化

原則として樹木による緑化を行うこととする。植樹時の樹高により、高木・低木に区分けし、

1本あたりの緑化面積に換算する。

	高木①	高木②	高木③	低木
植樹時の樹高	3m以上	2m以上 3m未満	1.5m以上 2m未満	0.3m以上 1.5m未満
1本あたり換算面積	5.0㎡	3.0㎡	2.0㎡	1.0㎡

- (2) 緑被庭 . . . 芝等で緑被された庭は、必要な緑化面積の30%を上限として算入することができる。
- (3) 駐車場緑化 . . . 緑化ブロック（緑化率50%以上）を利用した駐車場は、必要な緑化面積の30%を上限として算入することができる。
- (4) 花壇・家庭菜園 . . . 建築物の用途が専用住宅のときに限り、縁石で区画された花壇又は家庭菜園を緑地面積として算入することができる。
算入できるのは必要な緑化面積の20%を上限とし、1敷地に1箇所までとする。

3. 植栽配置

- (1) 樹木その他の緑化施設は道路境界線から1.5m以内に配置すること。
- (2) 環境保全地域内で、隣地が農地の場合、農地との境界線から1m以内に樹木その他の緑化施設を配置するよう努めること。
- (3) 非住居系地域で、隣地が住居の場合、住居系以外の用途の建築物を建築する場合には、隣地との境界線から1m以内に樹木その他の緑化施設を配置すること。
- (4) 樹木の大きさや敷地の形状等により、(1)から(3)に定める植栽配置が困難である場合は、市との協議によるものとする。

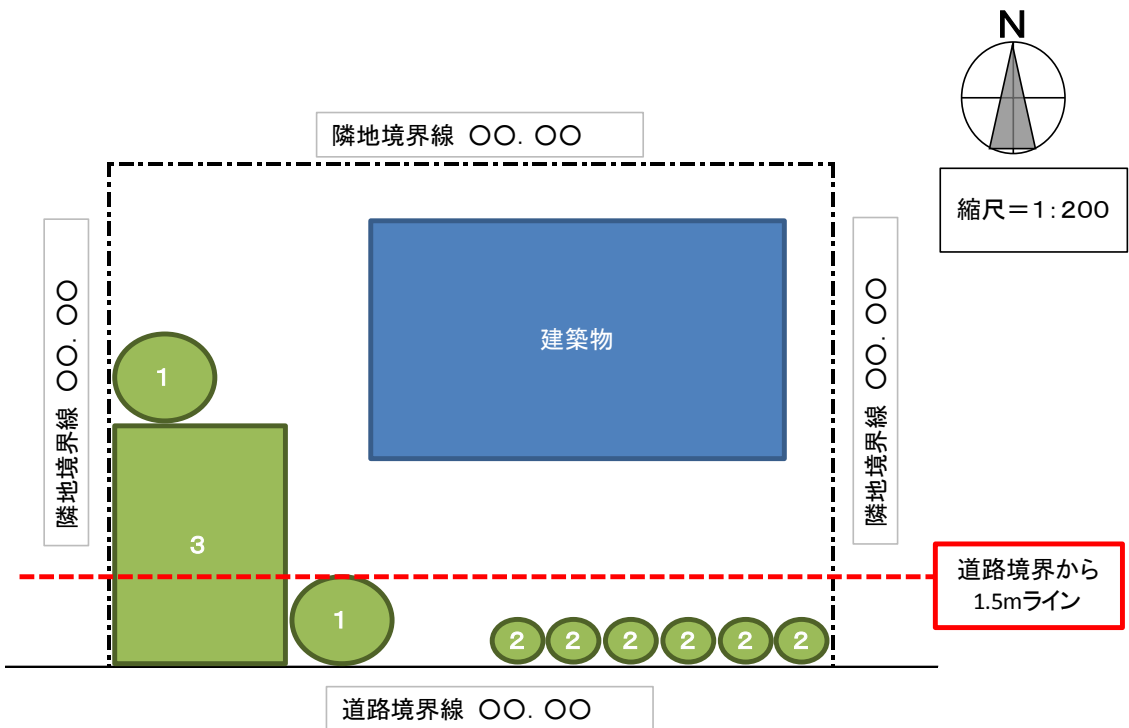
4. 提出図書

(1) 緑化施設計画図（樹木の位置、樹種、寸法、本数を記載）

下記の内容を表示してください。

- 図面の縮尺・方位
- 敷地の境界 : 道路・隣地の種別及び寸法を記載してください。
- 建築物の配置 : 建築物の範囲をわかりやすく表示してください。
- 緑化施設の配置 : 整備する樹木その他の施設をわかりやすく表示してください。
- 寸法・数量の表示 : 緑化施設の寸法と量を記載してください。
- 緑化面積と算定根拠 : 算定する緑化面積の根拠を記載してください。

【参考例】



敷地面積 150 m² × 緑化率 10% = 必要緑化面積 15 m²

番号	区分	種類	数量・寸法	算定緑化面積	備考
1	高木②	ナツツバキ	H2.5m × 2本	3×2 = 6 m ²	
2	低木	カクレミノ	H1.5m × 6本	1×6 = 6 m ²	
3	駐車場緑化	緑化ブロック	3m×5m= 15 m ²	4.5 m ²	算定上限 30%
				計 16.5 m ² >15 m ² ∴OK	

(2) 緑化施設求積図

緑被庭、駐車場緑化、花壇、家庭菜園を設ける場合、緑化面積の求積図を作成してください。

市街化調整区域緑化指針 緑化面積換算

平成30年4月 開発指導課

区分	高木①	高木②	高木③	低木	緑被庭	駐車場緑化	花壇・家庭菜園
植樹時の樹高	3m以上	2m以上 3m未満	1.5m以上 2m未満	0.3m以上 1.5m未満	—	—	—
単位	1本あたり	1本あたり	1本あたり	1本あたり	m ²	m ²	m ²
換算面積	5.0m ²	3.0m ²	2.0m ²	1.0m ²	芝等で 緑被された 面積	緑化ブロックを 使用している 面積	縁石等で 区画された 面積
緑地面積に 対する上限の 割合	—	—	—	—	30%	30%	20%
位置	① 樹木その他の緑地は道路境界線から1.5m以内に配置することとする。 ② 環境保全地域内で、隣地が農地の場合は、農地との境界線から1m以内に樹木その他の緑地を配置するよう努める。 ③ 非住居系地域内で、隣地が住宅の場合は、住宅との境界線から1m以内に樹木その他の緑地を配置することとする。 ④ 樹木の大きさや敷地の形状等により、①～③の位置が困難である場合は市との協議によるものとする。						
備考	・びゃくしん類は植樹しないこと。 ・高木の植樹にあたっては、周辺への影響を考慮すること。					緑化ブロックは緑 化率50%以上 のものとする	専用住宅のみ設 置可。 一敷地に一箇所 までとする。

※ 市川市風致地区条例及び市川市環境保全条例に基づく緑化を行う場合には、条例に基づく緑化率により整備するものとする。

- ① 市街化調整区域かつ風致地区の場合、風致地区条例を適用する。(緑化率30% 500m²未満及び戸建分譲は15%)
- ② 市街化調整区域で500m²以上の工場又は事業場の場合、環境保全条例を適用する。(緑化率 工場20% 事業場10%)

市街化調整区域における壁面後退について

平成30年4月 市川市開発指導課

予定建築物の外壁（これに代わる柱の面又は門若しくは塀その他これらに類するものを含む）は、

（１）建築基準法上の道路の境界線から２メートル以上後退して設置すること。・・・イメージ図①

（２）予定建築物の外壁（これに代わる柱の面又は門若しくは塀、その他これらに類するものを含む）は、

予定建築物の敷地が法定外公共物等に接する場合にあっては当該法定外公共物等の元の中心線から

５メートル以上後退して設置すること。・・・イメージ図②

ただし、やむを得ないと認められる場合についてはこの限りではない。

