

用途地域の指定のない市街化調整区域の
建築形態規制の変更について（付議）

【資料：市街化調整区域の建築形態規制の変更（案）】

- 1. 計 画 書 1 ページ
- 2. 理 由 書 2 ページ
- 3. 位 置 図 3 ページ
- 4. 計 画 図 4 ページ

【参考資料】

- 1. 新旧対照表 5 ページ

令和8年5月26日
建築指導課

計 画 書

建築基準法(昭和25年法律第201号)第52条第1項第八号、同法第53条第1項第六号、同法第56条第1項第一号による同法別表第三(に)欄の五の項及び同法第56条第1項第二号ニの規定に基づき、市川都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内における建築物の容積率、建ぺい率及び建築物の各部分の高さの限度を定める区域並びにこれらの数値を次のように変更する。

指定する内容	(容積率)	(建ぺい率)	(建築物の各部分の高さ)	
			(道路斜線)	(隣地斜線)
建築基準法の条項 指定する区域	法第52条第1項 第八号の規定により 定める数値	法第53条第1項 第六号の規定により 定める数値	法第56条第 1項第一号に よる別表第三 (に)欄の五の 項により定め る数値	法第56条第 1項第二号ニ の規定により 定める数値
国分・中国分・北国分・堀 之内、江戸川河川区域、大 町・大野町で都市計画法第 8条第1項第7号の風致地 区に定められている区域。 都市計画法第8条第1項第 12号の緑地保全地区に定 められている行徳近郊緑地 特別保全地区の区域。	10分の8	10分の4	1.25	1.25
大野町2丁目620番、大 野町2丁目854番1、大 町431番1, 2、北方町 4丁目1441番2。 田尻・高谷・原木・上妙典 の一部。 江戸川左岸流域下水道江戸 川第2終末処理場。	10分の20	10分の6	1.25	1.25
上記を除く用途地域の指定 のない区域。	10分の10	10分の5	1.25	1.25

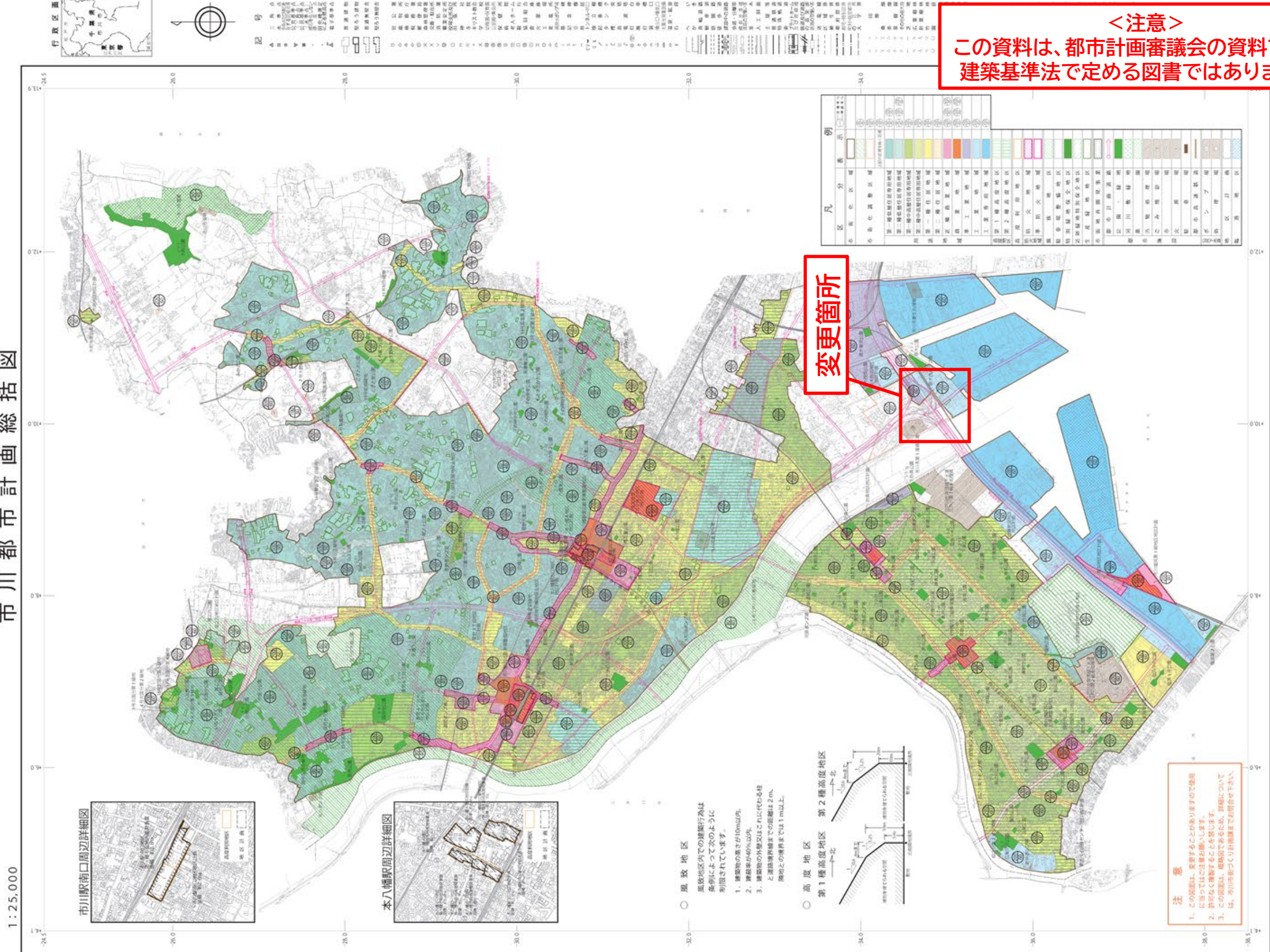
<注意>
 この資料は、都市計画審議会の資料であり、
 建築基準法で定める図書ではありません。

理 由 書

市川都市計画の区域区分等の変更に伴い、用途地域の指定のない市街化調整区域の建築形態規制及び所要の改正を行うものです。

<注意>
この資料は、都市計画審議会の資料であり、
建築基準法で定める図書ではありません。

市川都市計画総括図



<注意>
この資料は、都市計画審議会の資料であり、
建築基準法で定める図書ではありません。

変更箇所

1:25,000

1:25,000

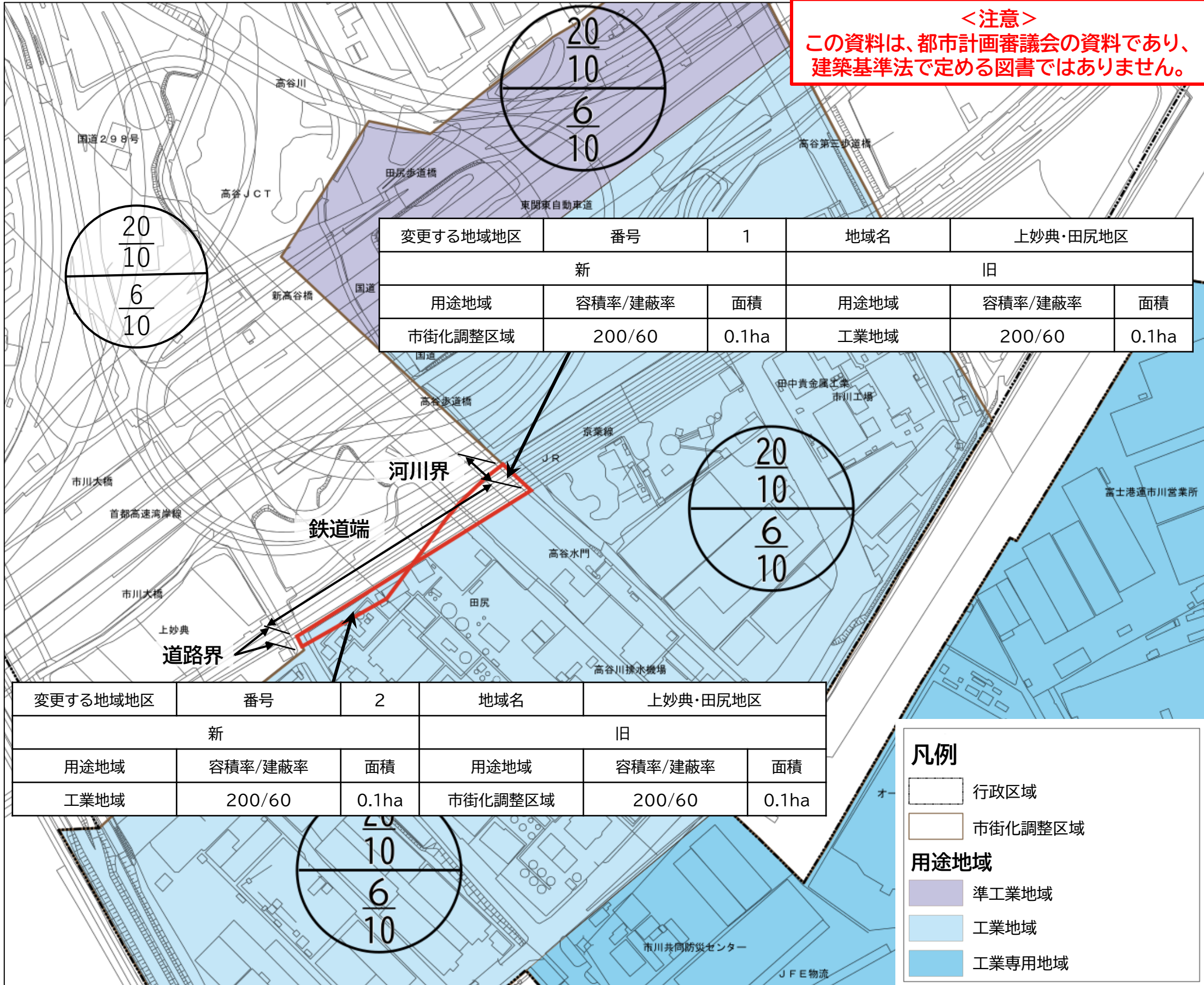


注意
1. この図面は、変更することはありませんので、
に当たってはご留意をお願いします。
2. 数値は概算であり、詳細については、
3. この図面は、概算図であるため、詳細については、
は、市川市北づくり計画までお問い合わせ下さい。

(1) 市川市 1:12,500 全図を縮小

平面直角座標系は、世界測地系による、
投影変換方式、横断線、
等距離間隔 10m

<注意>
 この資料は、都市計画審議会の資料であり、
 建築基準法で定める図書ではありません。



新旧対照表

現 行	改 正 案																																																						
<p>(1) 建築基準法に基づく市街化調整区域の建築形態規制の指定 (平成16年2月18日市川市告示第17号)</p> <p style="text-align: center;">指 定 書</p> <p>建築基準法(昭和25年法律第201号)第52条第1項第六号、同法第53条第1項第六号、同法第56条第1項第一号による同法別表第三(に)欄の五の項及び同法第56条第1項第二号ニの規定に基づき、市川都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内における建築物の容積率、建ぺい率及び建築物の各部分の高さの限度を定める区域並びにこれらの数値を次のように指定する。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">指定する内容</th> <th rowspan="2">(容積率)</th> <th rowspan="2">(建ぺい率)</th> <th colspan="2">(建築物の各部分の高さ)</th> </tr> <tr> <th>(道路斜線)</th> <th>(隣地斜線)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">建築基準法の条項 指定する区域</td> <td>法第52条第1項第六号の規定により定める数値</td> <td>法第53条第1項第六号の規定により定める数値</td> <td>法第56条第1項第一号による別表第三(に)欄の五の項により定める数値</td> <td>法第56条第1項第二号ニの規定により定める数値</td> </tr> <tr> <td>国分・中国分・北国分・堀之内、江戸川河川区域、大町・大野町で都市計画法第8条第1項第7号の風致地区に定められている区域。 都市計画法第8条第1項第12号の緑地保全地区に定められている行徳近郊緑地特別保全地区の区域。</td> <td style="text-align: center;">10分の8</td> <td style="text-align: center;">10分の4</td> <td style="text-align: center;">1.25</td> <td style="text-align: center;">1.25</td> </tr> <tr> <td>大野町2丁目620番、大野町2丁目854番1、大町431番1、2、北方町4丁目1441番2。 田尻・高谷・原木・上妙典の一部。 江戸川左岸流域下水道江戸川第2終末処理場。</td> <td style="text-align: center;">10分の20</td> <td style="text-align: center;">10分の6</td> <td style="text-align: center;">1.25</td> <td style="text-align: center;">1.25</td> </tr> <tr> <td>上記を除く用途地域の指定のない区域。</td> <td style="text-align: center;">10分の10</td> <td style="text-align: center;">10分の5</td> <td style="text-align: center;">1.25</td> <td style="text-align: center;">1.25</td> </tr> </tbody> </table>	指定する内容	(容積率)	(建ぺい率)	(建築物の各部分の高さ)		(道路斜線)	(隣地斜線)	建築基準法の条項 指定する区域	法第52条第1項第六号の規定により定める数値	法第53条第1項第六号の規定により定める数値	法第56条第1項第一号による別表第三(に)欄の五の項により定める数値	法第56条第1項第二号ニの規定により定める数値	国分・中国分・北国分・堀之内、江戸川河川区域、大町・大野町で都市計画法第8条第1項第7号の風致地区に定められている区域。 都市計画法第8条第1項第12号の緑地保全地区に定められている行徳近郊緑地特別保全地区の区域。	10分の8	10分の4	1.25	1.25	大野町2丁目620番、大野町2丁目854番1、大町431番1、2、北方町4丁目1441番2。 田尻・高谷・原木・上妙典の一部。 江戸川左岸流域下水道江戸川第2終末処理場。	10分の20	10分の6	1.25	1.25	上記を除く用途地域の指定のない区域。	10分の10	10分の5	1.25	1.25	<p style="text-align: center;">指 定 書</p> <p>建築基準法(昭和25年法律第201号)第52条第1項第八号、同法第53条第1項第六号、同法第56条第1項第一号による同法別表第三(に)欄の五の項及び同法第56条第1項第二号ニの規定に基づき、市川都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内における建築物の容積率、建ぺい率及び建築物の各部分の高さの限度を定める区域並びにこれらの数値を次のように変更する。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">指定する内容</th> <th rowspan="2">(容積率)</th> <th rowspan="2">(建ぺい率)</th> <th colspan="2">(建築物の各部分の高さ)</th> </tr> <tr> <th>(道路斜線)</th> <th>(隣地斜線)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">建築基準法の条項 指定する区域</td> <td>法第52条第1項第八号の規定により定める数値</td> <td>法第53条第1項第六号の規定により定める数値</td> <td>法第56条第1項第一号による別表第三(に)欄の五の項により定める数値</td> <td>法第56条第1項第二号ニの規定により定める数値</td> </tr> <tr> <td>国分・中国分・北国分・堀之内、江戸川河川区域、大町・大野町で都市計画法第8条第1項第7号の風致地区に定められている区域。 都市計画法第8条第1項第12号の緑地保全地区に定められている行徳近郊緑地特別保全地区の区域。</td> <td style="text-align: center;">10分の8</td> <td style="text-align: center;">10分の4</td> <td style="text-align: center;">1.25</td> <td style="text-align: center;">1.25</td> </tr> <tr> <td>大野町2丁目620番、大野町2丁目854番1、大町431番1、2、北方町4丁目1441番2。 田尻・高谷・原木・上妙典の一部。 江戸川左岸流域下水道江戸川第2終末処理場。</td> <td style="text-align: center;">10分の20</td> <td style="text-align: center;">10分の6</td> <td style="text-align: center;">1.25</td> <td style="text-align: center;">1.25</td> </tr> <tr> <td>上記を除く用途地域の指定のない区域。</td> <td style="text-align: center;">10分の10</td> <td style="text-align: center;">10分の5</td> <td style="text-align: center;">1.25</td> <td style="text-align: center;">1.25</td> </tr> </tbody> </table>	指定する内容	(容積率)	(建ぺい率)	(建築物の各部分の高さ)		(道路斜線)	(隣地斜線)	建築基準法の条項 指定する区域	法第52条第1項第八号の規定により定める数値	法第53条第1項第六号の規定により定める数値	法第56条第1項第一号による別表第三(に)欄の五の項により定める数値	法第56条第1項第二号ニの規定により定める数値	国分・中国分・北国分・堀之内、江戸川河川区域、大町・大野町で都市計画法第8条第1項第7号の風致地区に定められている区域。 都市計画法第8条第1項第12号の緑地保全地区に定められている行徳近郊緑地特別保全地区の区域。	10分の8	10分の4	1.25	1.25	大野町2丁目620番、大野町2丁目854番1、大町431番1、2、北方町4丁目1441番2。 田尻・高谷・原木・上妙典の一部。 江戸川左岸流域下水道江戸川第2終末処理場。	10分の20	10分の6	1.25	1.25	上記を除く用途地域の指定のない区域。	10分の10	10分の5	1.25	1.25
指定する内容				(容積率)	(建ぺい率)	(建築物の各部分の高さ)																																																	
	(道路斜線)	(隣地斜線)																																																					
建築基準法の条項 指定する区域	法第52条第1項第六号の規定により定める数値	法第53条第1項第六号の規定により定める数値	法第56条第1項第一号による別表第三(に)欄の五の項により定める数値	法第56条第1項第二号ニの規定により定める数値																																																			
国分・中国分・北国分・堀之内、江戸川河川区域、大町・大野町で都市計画法第8条第1項第7号の風致地区に定められている区域。 都市計画法第8条第1項第12号の緑地保全地区に定められている行徳近郊緑地特別保全地区の区域。	10分の8	10分の4	1.25	1.25																																																			
大野町2丁目620番、大野町2丁目854番1、大町431番1、2、北方町4丁目1441番2。 田尻・高谷・原木・上妙典の一部。 江戸川左岸流域下水道江戸川第2終末処理場。	10分の20	10分の6	1.25	1.25																																																			
上記を除く用途地域の指定のない区域。	10分の10	10分の5	1.25	1.25																																																			
指定する内容	(容積率)	(建ぺい率)	(建築物の各部分の高さ)																																																				
			(道路斜線)	(隣地斜線)																																																			
建築基準法の条項 指定する区域	法第52条第1項第八号の規定により定める数値	法第53条第1項第六号の規定により定める数値	法第56条第1項第一号による別表第三(に)欄の五の項により定める数値	法第56条第1項第二号ニの規定により定める数値																																																			
国分・中国分・北国分・堀之内、江戸川河川区域、大町・大野町で都市計画法第8条第1項第7号の風致地区に定められている区域。 都市計画法第8条第1項第12号の緑地保全地区に定められている行徳近郊緑地特別保全地区の区域。	10分の8	10分の4	1.25	1.25																																																			
大野町2丁目620番、大野町2丁目854番1、大町431番1、2、北方町4丁目1441番2。 田尻・高谷・原木・上妙典の一部。 江戸川左岸流域下水道江戸川第2終末処理場。	10分の20	10分の6	1.25	1.25																																																			
上記を除く用途地域の指定のない区域。	10分の10	10分の5	1.25	1.25																																																			

現 行	改 正 案																	
<p>(2) 建築基準法に基づく市街化調整区域（原木地区）の建築形態規制の指定 （平成19年2月23日市川市告示第37号）</p> <p style="text-align: center;"><u>指 定 書</u></p> <p>建築基準法（昭和25年法律第201号）第52条第1項第六号、同法第53条第1項第六号、同法第56条第1項第一号による同法別表第三（に）欄の五の項及び同法第56条第1項第二号ニの規定に基づき、市川都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内における建築物の容積率、建ぺい率及び建築物の各部分の高さの限度を定める区域並びにこれらの数値を次のように指定する。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th rowspan="2" style="width: 20%;">指定する内容</th> <th rowspan="2" style="width: 10%;">（容積率）</th> <th rowspan="2" style="width: 10%;">（建ぺい率）</th> <th colspan="2" style="width: 60%;">（建築物の各部分の高さ）</th> </tr> <tr> <th style="width: 30%;">（道路斜線）</th> <th style="width: 30%;">（隣地斜線）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">建築基準法の条項 指定する区域</td> <td style="text-align: center;">法第52条第1項第六号の規定により定める数値</td> <td style="text-align: center;">法第53条第1項第六号の規定により定める数値</td> <td style="text-align: center;">法第56条第1項第一号による別表第三（に）欄の五の項により定める数値</td> <td style="text-align: center;">法第56条第1項第二号ニの規定により定める数値</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">原木及び原木2丁目からなる市街化調整区域</td> <td style="text-align: center;">10分の10</td> <td style="text-align: center;">10分の5</td> <td style="text-align: center;">1.25</td> <td style="text-align: center;">1.25</td> </tr> </tbody> </table>	指定する内容	（容積率）	（建ぺい率）	（建築物の各部分の高さ）		（道路斜線）	（隣地斜線）	建築基準法の条項 指定する区域	法第52条第1項第六号の規定により定める数値	法第53条第1項第六号の規定により定める数値	法第56条第1項第一号による別表第三（に）欄の五の項により定める数値	法第56条第1項第二号ニの規定により定める数値	原木及び原木2丁目からなる市街化調整区域	10分の10	10分の5	1.25	1.25	<p style="text-align: center;"><u>指 定 書</u> <u>削 除</u></p> <p style="margin-top: 20px;">（注記）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成19年2月23日市川市告示第37号の指定書は、平成16年2月18日市川市告示第17号の指定書に統合の上、削除する ・なお、平成19年2月23日市川市告示第37号の指定書における「原木及び原木2丁目からなる市街化調整区域」は、平成16年2月18日市川市告示第17号の指定書における「上記を除く用途地域の指定のない区域」に該当する
指定する内容				（容積率）	（建ぺい率）	（建築物の各部分の高さ）												
	（道路斜線）	（隣地斜線）																
建築基準法の条項 指定する区域	法第52条第1項第六号の規定により定める数値	法第53条第1項第六号の規定により定める数値	法第56条第1項第一号による別表第三（に）欄の五の項により定める数値	法第56条第1項第二号ニの規定により定める数値														
原木及び原木2丁目からなる市街化調整区域	10分の10	10分の5	1.25	1.25														