都市計画審議会資料
報告事項　第 １ 号

市川都市計画地区計画　市川塩浜第１地区地区計画の変更

（市川市決定）について（報告）

【説明資料】

○ 説明資料	・・・　説明資料１

【資料：都市計画決定図書（案）】

○ 計画書	・・・　資料１
○ 理由書	・・・　資料２
○ 位置図	・・・　資料３
○ 計画図	・・・　資料４

（地区計画区域、地区整備計画区域、地区施設、壁面の位置の制限）

【参考資料】

○ 新旧対照表	・・・　参考資料１

令和８年１０月９日
街づくり計画課

市川都市計画地区計画市川塩浜第１期地区地区計画の変更（市川市決定）について（報告）

1. 経緯

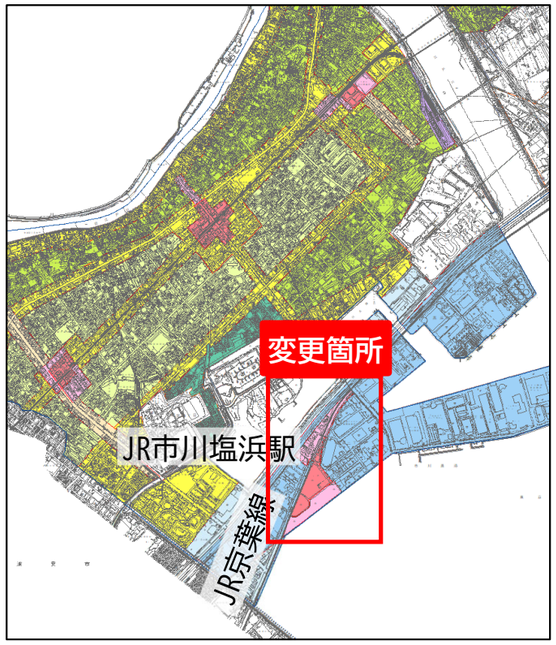
市川塩浜第１期地区では、土地区画整理事業の進捗に伴い、平成29年7月11日に都市計画変更・決定を行った。

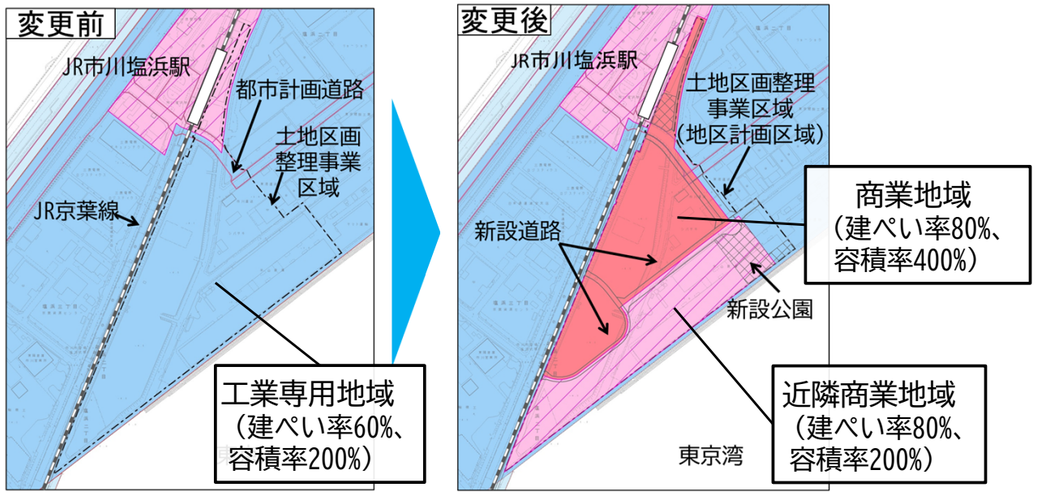
・用途地域、防火・準防火地域の変更

土地区画整理事業にて新設される道路や公園の区域を境に、駅に近い街区を商業地域・防火地域に、海側の街区を近隣商業地域・準防火地域に変更。

・地区計画の決定

新たに商業系用途地域に変更する区域は、賑わいの創出に寄与する土地利用を図り、地区東側は、地区外との調和を図るため既存工業の操業環境を維持。





近年、地区内の市所有地について「塩浜２丁目市有地整備方針（令和６年８月）」が策定され、民間所有地においては大規模な土地の売買が行われるなど、土地利用の転換が見込まれることとなってきた。

一方で、周辺自治体において、データセンターの建設を巡り周辺住民と軋轢が生じる事例が見受けられる。データセンターの建設は、地区計画の当初策定時には想定していなかった内容であることから、地区計画の目標とする「賑わいのある商業地の形成」に向けて地区計画変更を行う。

2. 変更内容（地区整備計画の説明）

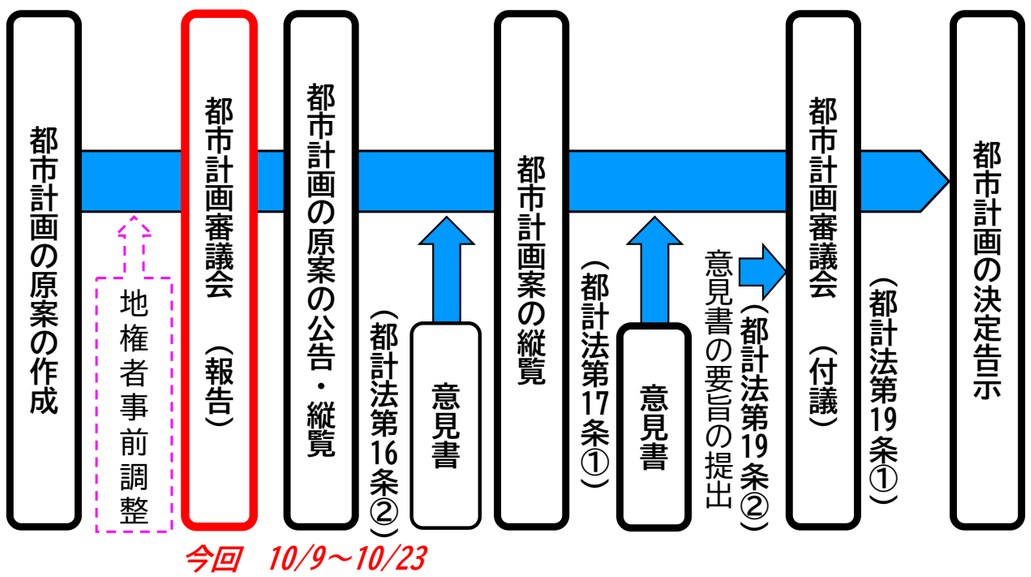
地区の目標である賑わいのある商業地の形成を図るため、地区内を２つに区分し建築物の用途の制限を定めている。

データセンターは建築基準法上「倉庫」「事務所」の扱いとされていることから、下表のように変更する。

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　※１
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
	（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
	~~（ヘ）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
	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	
	集会場（ただし、葬儀の用に供するものに限る。）	
	データセンターの用に供するもの	
	倉庫	
B地区	制限なし	

※１：市長が公益上必要と認めたものは除く。

3. スケジュール



市川都市計画地区計画の決定（市川市決定）

都市計画市川塩浜第１期地区地区計画を次のように変更する。

名　称		市川塩浜第１期地区地区計画				
位　置		市川市塩浜二丁目の一部				
面　積		約 11.3 ヘクタール				
地区計画の目標		本地区は市の臨海部にある工業地帯に位置しており、地区北側はJR京葉線市川塩浜駅に隣接するとともに、国道357号線や首都高速湾岸線が通る交通の利便性が高い地区である。また、東京湾の最奥部に位置しており、前面には三番瀬の海辺が広がり、千葉県により自然石による傾斜護岸の整備が進み、海辺を感じられる環境が整いつつある。 そのため、土地区画整理事業により公共施設等の整備を行うとともに、交通利便性の良さや海辺の立地特性を活かした魅力的な市街地として整備を図るべく、地区計画を導入することにより、適切な土地利用を誘導し、賑わいのある商業地の形成を図ることを目標とする。				
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	Ａ地区 臨海部の地域拠点としてさらなる魅力を高めるために、健全かつ合理的な土地の高度利用を図り、商業・業務施設や宿泊施設の他、自然を楽しむ健康増進施設等を誘致することで賑わいの創出に寄与する土地利用を図る。 Ｂ地区 既存工業の操業環境を維持し、地区外との調和を図ることにより良好な都市環境の形成を図る。				
	地区施設等の整備の方針	区画道路・公園・広場等の基盤施設を整備し、自然環境と安全性・防災性に配慮する。 区画道路の整備により地区内の交通を円滑に処理して地区外との連絡を強化するとともに、ＪＲ京葉線市川塩浜駅と海を結ぶ道路や歩行者専用道路、公園を一体的に配置することで、海辺を感じることができる魅力ある都市景観の形成を図る。				
	建築物等の整備の方針	1) 土地の高度利用を促進し、地域拠点にふさわしい賑わいと海を感じることができる魅力ある都市景観の形成を図る。 2) 建築物の用途制限を定め、商業・業務施設及び宿泊施設等を誘導することで、建物の用途間の有機的な連携により賑わいの創出を図る。 3) 建築物の敷地面積の最低限度を定めることにより、敷地細分化による土地利用の悪化防止を図る。 4) 建築物の壁面の位置の制限を定めることにより、自然環境への配慮や快適な歩行者空間を確保する。				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種　類	名　称	延　長	幅　員	備　考
		道　路	区画道路１号	約 90 メートル	20.0 メートル	
			区画道路２号	約 250 メートル	16.0 メートル	
			区画道路３号	約 50 メートル	12.5 メートル	
			区画道路４号	約 220 メートル	8.5 メートル	一方通行
			区画道路５号	約 90 メートル	8.5 メートル	一方通行
			区画道路６号	約 200 メートル	4.0 メートル	歩道部分
			歩行者専用道路	約 210 メートル	8.5 メートル	
		公園、緑地、広場その他の公共空地	名　称	面　積		備　考
			広　場	約 1,900 平方メートル		市川塩浜駅前の位置に配置すること。
			公　園	約 6,300 平方メートル		
	地区の区分	区分の名称	Ａ地区			Ｂ地区
		区分の面積	約 10.6 ヘクタール			約 0.7 ヘクタール
	建築物の用途の制限		本地区内においては、次に掲げる建築物は建築してはならない。 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３号に掲げるもの 2) 別表第２（に)項第６号に掲げるもの 3) 別表第２（ほ)項第２号（ゲームセンターを除く）に掲げるもの 4) 別表第２（へ)項第２号に掲げるもの 5) 別表第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（ただし、葬儀の用に供するものに限る。） 8) データセンターの用に供するもの 9) 倉庫 ただし、市長が公益上必要と認めたもの又は地区計画に定められた区域の整備・開発及び保全に関する方針に適合し、かつ、地区計画の区域内の良好な都市環境を害するおそれがないと認めたものは、この限りでない。				
	建築物の敷地面積の最低限度		1,000 平方メートル ただし、市長が公益上必要と認めたものは、この限りでない。			
	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、下欄各号のとおりとする。ただし、次の各号の一に該当する建築物は、この限りでない。 1) 地盤面下にある建築物の部分 2) 市長が公益上必要と認めたもの			
			1) 1 号壁面線については、鉄道敷境界からの距離は 2 メートルとする。 2) 2 号壁面線については、道路境界からの距離は 2 メートルとする。 3) 3 号壁面線については、海岸保全区域境界からの距離は 11 メートルとする。 4) 4 号壁面線については、道路境界からの距離は 2 メートルとする。ただし、建築物の高さが 15 メートルを超える部分については、道路境界から 5 メートルする。 5) 隣地境界については、敷地境界からの距離は 1 メートルとする。			
	壁面後退区域における工作物の設置の制限		隣地境界における壁面の後退を除き、壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域において、 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。			
	建築物等の形態または意匠の制限		市川市景観計画に定める基準に準ずるものとする。			

「区域、地区整備計画区域、地区施設及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：近年の土地利用の動向を踏まえ、地区計画の目標である、賑わいのある商業地の形成を図るため、地区計画を変更する。

都市計画審議会資料
報告事項 第１号

資料1

資料2

市川都市計画地区計画の変更理由書

（市川塩浜第１期地区）

本地区は、土地区画整理事業による公共施設等の整備と合わせて、交通利便性の良さや海辺の立地特性を活かした賑わいのある商業地の形成と魅力的な市街地としての整備を図るべく、平成２９年７月に地区計画を定め、適切な土地利用を誘導してきたところである。

今回、近年の土地利用の動向を踏まえ、駅に近接している本地区の立地特性を活かした、賑わいのある商業地の形成を進めるため、地区計画を変更する。

市川都市計画地区計画市川塩浜第1期地区地区計画の変更(市川市決定)について(報告)　位置図

都市計画審議会資料
報告事項 第１号

資料3

市川都市計画総括図

1:25,000

変更箇所

市川駅南口周辺詳細図

本八幡駅周辺詳細図

○ 風 致 地 区

風致地区内での建築行為は条例によって次のように制限されています。

1. 建築物の高さが10m以内。
2. 建蔽率が40%以内。
3. 建築物の外壁又はこれに代わる柱と道路境界線までの距離は2m、隣地との境界線では1m以上。

○ 高 度 地 区

第１種高度地区

第２種高度地区

注　意

1. この図面は、変更することがありますので使用に当っては注意お願いします。
2. 許可なく複製することを禁じます。
3. この図面は、概略図であるため、詳細については、市川市街づくり計画課までお問合せ下さい。

(1) 市川市 1:12,500 全図を縮小

平面直角座標値は、世界測地系による。
座　標　系　第Ⅸ系
等高線間隔　10m

この測量成果は、国土地理院長の助言を受けて得たものである（助言番号）令３測公第７９号

松　戸　市　長
柏　市　長
この地図は、宅建市長の承認を受けて複製したものである。（承認番号）令３都市基交第５４０号
東京都知事

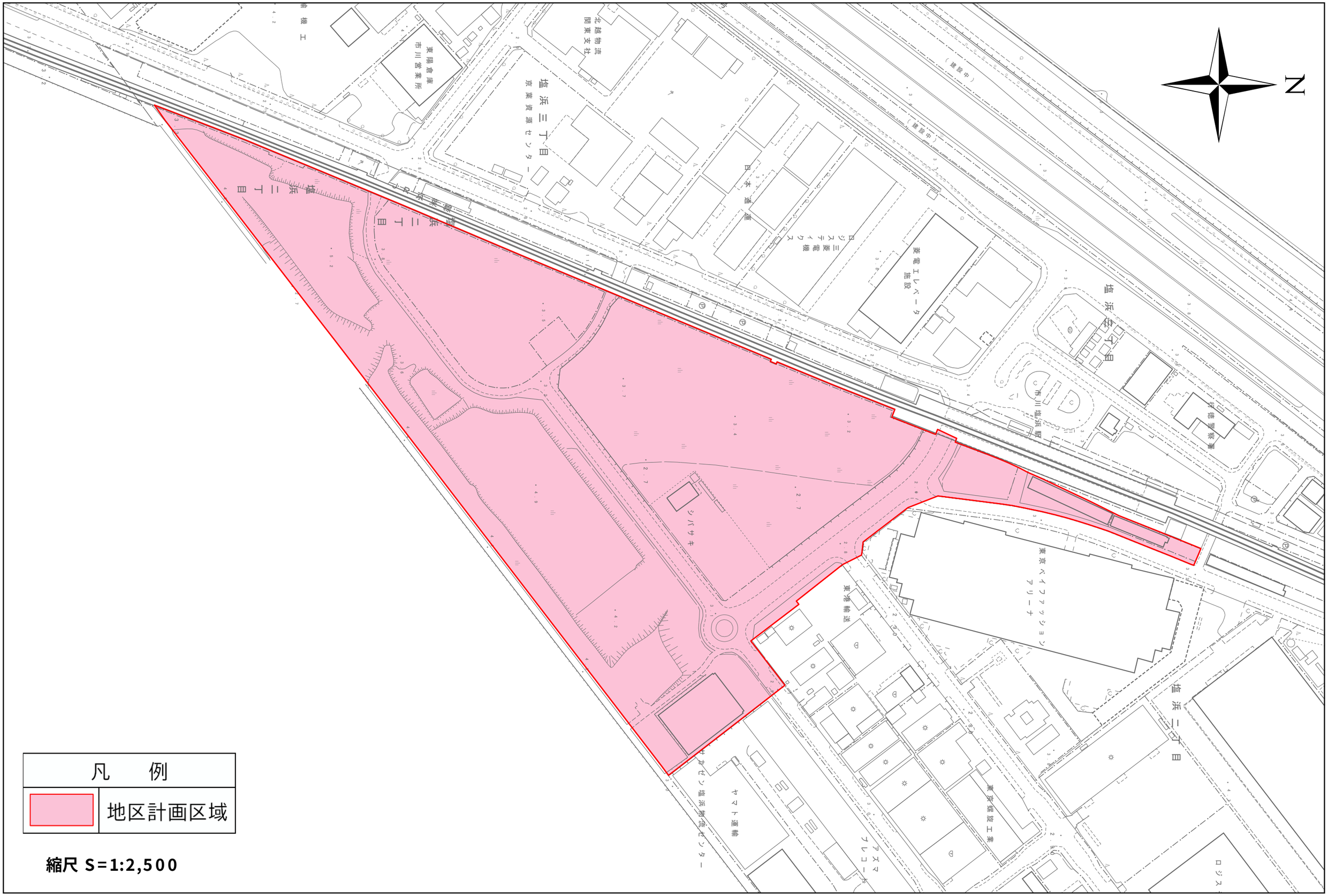
令和四年七月作成

昇寿チャート株式会社　バスコ株式会社　印刷製

市川都市計画地区計画市川塩浜第1期地区地区計画の変更(市川市決定)について(報告) 計画図 地区計画区域

都市計画審議会資料
報告事項 第１号

資料4



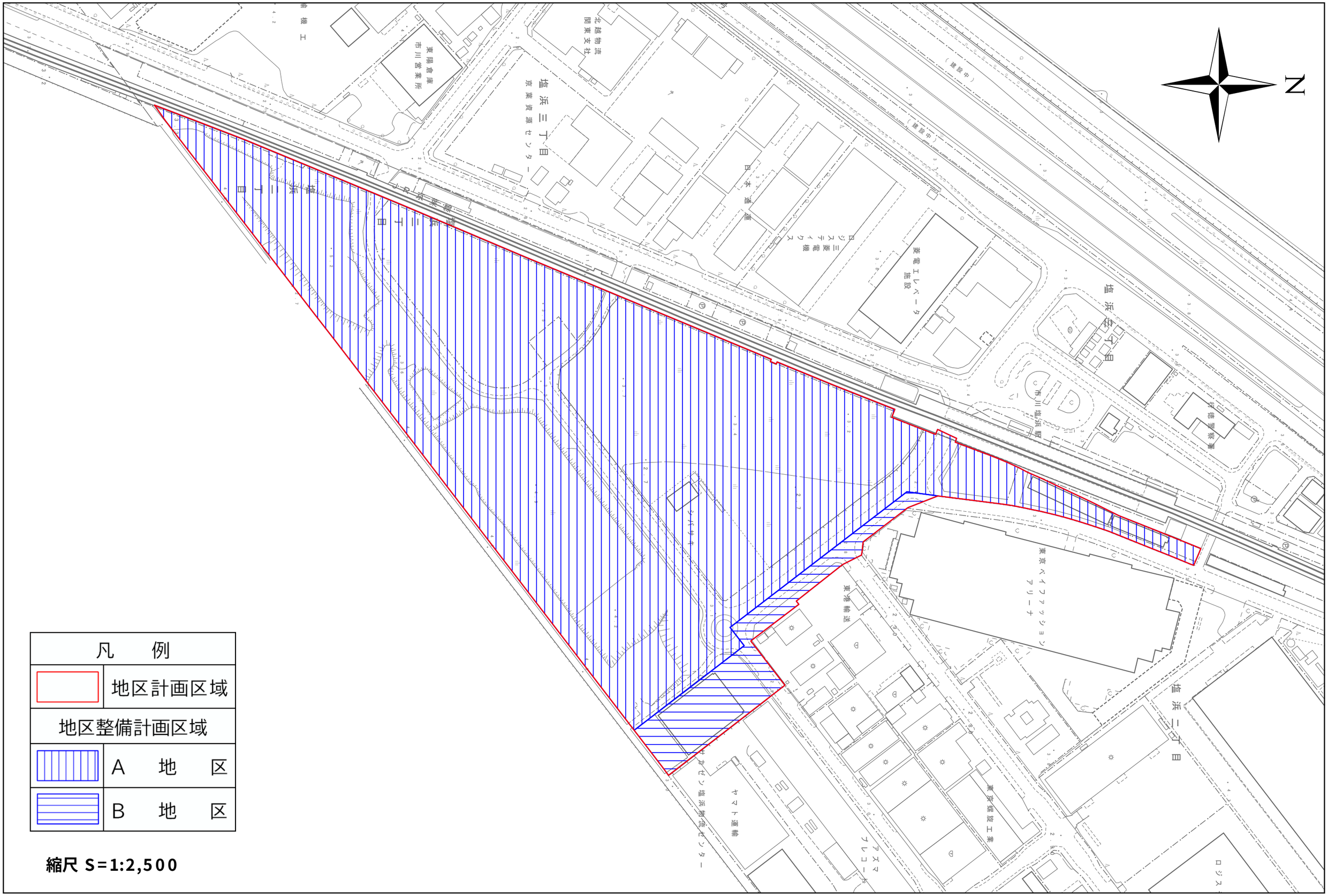
凡　例	
	地区計画区域

縮尺 S=1:2,500

市川都市計画地区計画市川塩浜第1期地区地区計画の変更(市川市決定)について(報告) 計画図 地区整備計画区域

都市計画審議会資料
報告事項 第１号

資料4



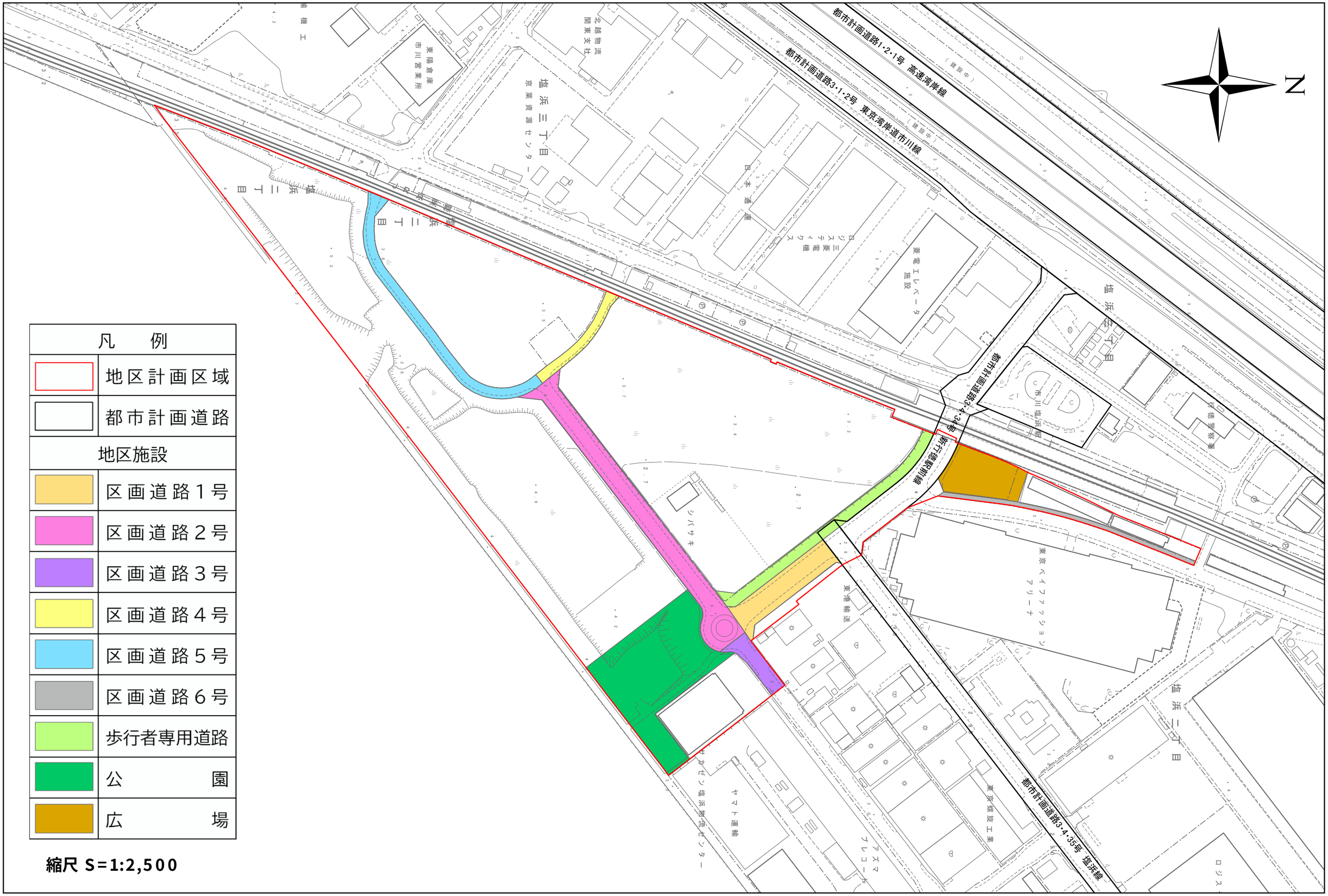
凡　例	
	地区計画区域
地区整備計画区域	
	A　地　区
	B　地　区

縮尺 S=1:2,500

市川都市計画地区計画市川塩浜第1期地区地区計画の変更(市川市決定)について(報告) 計画図 地区施設

都市計画審議会資料
報告事項 第１号

資料4



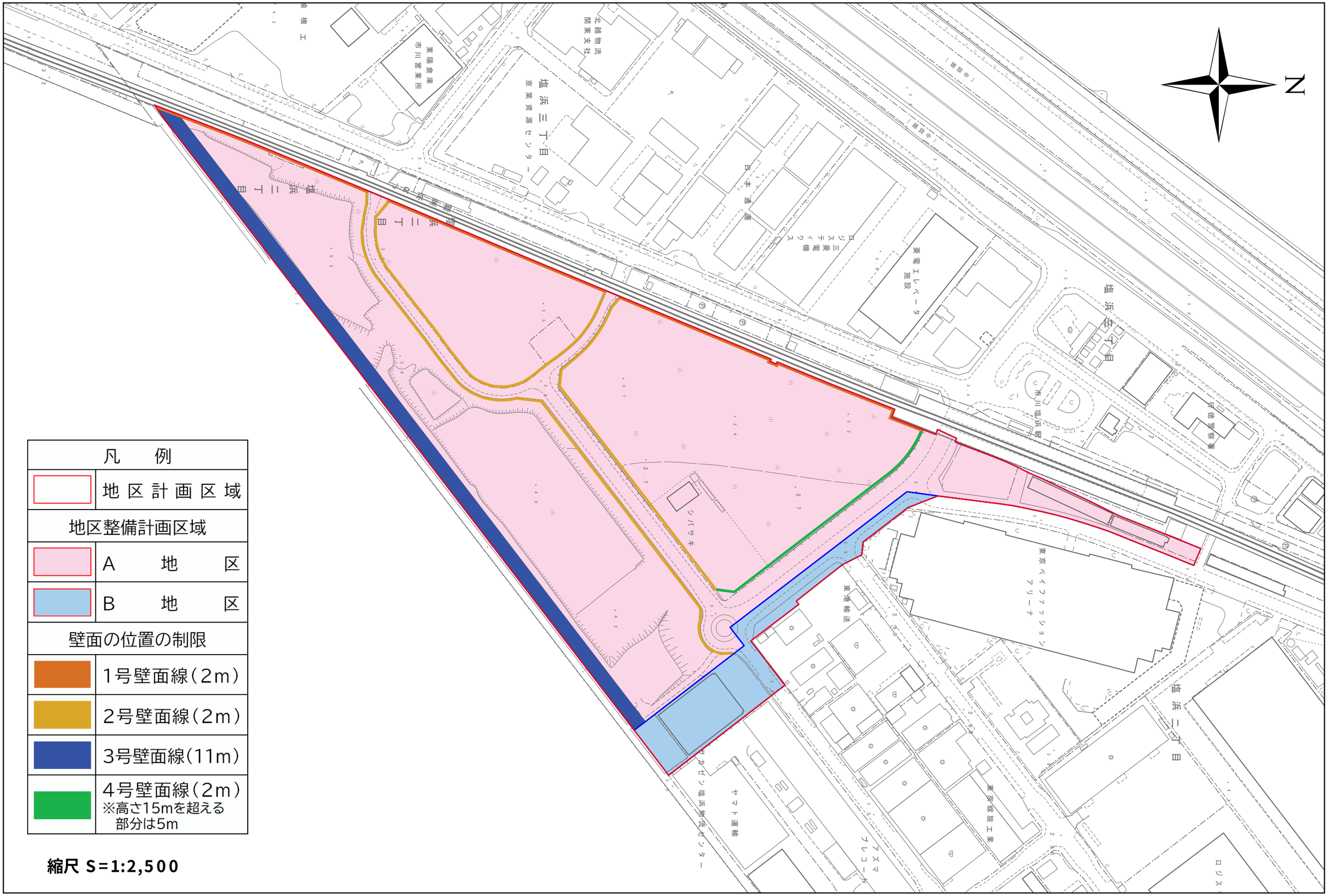
凡　例	
	地区計画区域
	都市計画道路
地区施設	
	区画道路１号
	区画道路２号
	区画道路３号
	区画道路４号
	区画道路５号
	区画道路６号
	歩行者専用道路
	公　　園
	広　　場

縮尺 S=1:2,500

市川都市計画地区計画市川塩浜第1期地区地区計画の変更(市川市決定)について(報告)　計画図　壁面の位置の制限

都市計画審議会資料
報告事項 第１号

資料4



凡　例	
	地区計画区域
地区整備計画区域	
	A　地　区
	B　地　区
壁面の位置の制限	
	1号壁面線(2m)
	2号壁面線(2m)
	3号壁面線(11m)
	4号壁面線(2m) ※高さ15mを超える部分は5m

縮尺 S=1:2,500

都市計画審議会資料
報告事項 第 1 号

参考資料1

市川都市計画地区計画の決定（市川市決定）

新

都市計画市川塩浜第 1 期地区地区計画を次のように変更する。

名　称		市川塩浜第 1 期地区地区計画
位　置		市川市塩浜二丁目の一部
面　積		約 11.3 ヘクタール
地区計画の目標		本地区は市の臨海部にある工業地帯に位置しており、地区北側はJR京葉線市川塩浜駅に隣接するとともに、国道357号線や首都高速湾岸線が通る交通の利便性が高い地区である。また、東京湾の最奥部に位置しており、前面には三番瀬の海辺が広がり、千葉県により自然石による傾斜護岸の整備が進み、海辺を感じられる環境が整いつつある。 そのため、土地区画整理事業により公共施設等の整備を行うとともに、交通利便性の良さや海辺の立地特性を活かした魅力的な市街地として整備を図るべく、地区計画を導入することにより、適切な土地利用を誘導し、賑わいのある商業地の形成を図ることを目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	A地区 臨海部の地域拠点としてさらなる魅力を高めるために、健全かつ合理的な土地の高度利用を図り、商業・業務施設や宿泊施設の他、自然を楽しむ健康増進施設等を誘致することで賑わいの創出に寄与する土地利用を図る。 B地区 既存工業の操業環境を維持し、地区外との調和を図ることにより良好な都市環境の形成を図る。
	地区施設等の整備の方針	区画道路・公園・広場等の基盤施設を整備し、自然環境と安全性・防災性に配慮する。 区画道路の整備により地区内の交通を円滑に処理して地区外との連絡を強化するとともに、ＪＲ京葉線市川塩浜駅と海を結ぶ道路や歩行者専用道路、公園を一体的に配置することで、海辺を感じることができる魅力ある都市景観の形成を図る。
	建築物等の整備の方針	1) 土地の高度利用を促進し、地域拠点にふさわしい賑わいと海を感じることができる魅力ある都市景観の形成を図る。 2) 建築物の用途制限を定め、商業・業務施設及び宿泊施設等を誘導することで、建物の用途間の有機的な連携により賑わいの創出を図る。 3) 建築物の敷地面積の最低限度を定めることにより、敷地細分化による土地利用の悪化防止を図る。 4) 建築物の壁面の位置の制限を定めることにより、自然環境への配慮や快適な歩行者空間を確保する。
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種　類 / 名　称 / 延　長 / 幅　員 / 備　考 道　路：区画道路 1 号 約 90 メートル 20.0 メートル 区画道路 2 号 約 250 メートル 16.0 メートル 区画道路 3 号 約 50 メートル 12.5 メートル 区画道路 4 号 約 220 メートル 8.5 メートル 一方通行 区画道路 5 号 約 90 メートル 8.5 メートル 一方通行 区画道路 6 号 約 200 メートル 4.0 メートル 歩道部分 歩行者専用道路 約 210 メートル 8.5 メートル 公園、緑地、広場その他の公共空地：名　称 / 面　積 / 備　考 広　場 約 1,900 平方メートル 市川塩浜駅前の位置に配置すること。 公　園 約 6,300 平方メートル
	地区の区分	区分の名称：A地区 / B地区 区分の面積：約 10.6 ヘクタール / 約 0.7 ヘクタール
	建築物の用途の制限	本地区内においては、次に掲げる建築物は建築してはならない。 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 3 号に掲げるもの 2) 別表第 2（に)項第 6 号に掲げるもの 3) 別表第 2（ほ)項第 2 号（ゲームセンターを除く）に掲げるもの 4) 別表第 2（へ)項第 2 号に掲げるもの 5) 別表第 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（ただし、葬儀の用に供するものに限る。） 8) データセンターの用に供するもの 9) 倉庫 ただし、市長が公益上必要と認めたもの又は地区計画に定められた区域の整備・開発及び保全に関する方針に適合し、かつ、地区計画の区域内の良好な都市環境を害するおそれがないと認めたものは、この限りでない。
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000 平方メートル ただし、市長が公益上必要と認めたものは、この限りでない。
	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、下欄各号のとおりとする。ただし、次の各号の一に該当する建築物は、この限りでない。 1) 地盤面下にある建築物の部分 2) 市長が公益上必要と認めたもの 1) 1 号壁面線については、鉄道敷境界からの距離は 2 メートルとする。 2) 2 号壁面線については、道路境界からの距離は 2 メートルとする。 3) 3 号壁面線については、海岸保全区域境界からの距離は 11 メートルとする。 4) 4 号壁面線については、道路境界からの距離は 2 メートルとする。ただし、建築物の高さが 15 メートルを超える部分については、道路境界から 5 メートルする。 5) 隣地境界については、敷地境界からの距離は 1 メートルとする。
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	隣地境界における壁面の後退を除き、壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域において、 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。
	建築物等の形態または意匠の制限	市川市景観計画に定める基準に準ずるものとする。

「区域、地区整備計画区域、地区施設及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」
理由：近年の土地利用の動向を踏まえ、地区計画の目標である、賑わいのある商業地の形成を図るため、地区計画を変更する。

市川都市計画地区計画の決定（市川市決定）

旧

都市計画市川塩浜第 1 期地区地区計画を次のように決定する。

名　称		市川塩浜第 1 期地区地区計画
位　置		市川市塩浜二丁目の一部
面　積		約 11.3 ヘクタール
地区計画の目標		本地区は市の臨海部にある工業地帯に位置しており、地区北側はJR京葉線市川塩浜駅に隣接するとともに、国道357号線や首都高速湾岸線が通る交通の利便性が高い地区である。また、東京湾の最奥部に位置しており、前面には三番瀬の海辺が広がり、千葉県により自然石による傾斜護岸の整備が進み、海辺を感じられる環境が整いつつある。 そのため、土地区画整理事業により公共施設等の整備を行うとともに、交通利便性の良さや海辺の立地特性を活かした魅力的な市街地として整備を図るべく、地区計画を導入することにより、適切な土地利用を誘導し、賑わいのある商業地の形成を図ることを目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	A地区 臨海部の地域拠点としてさらなる魅力を高めるために、健全かつ合理的な土地の高度利用を図り、商業・業務施設や宿泊施設の他、自然を楽しむ健康増進施設等を誘致することで賑わいの創出に寄与する土地利用を図る。 B地区 既存工業の操業環境を維持し、地区外との調和を図ることにより良好な都市環境の形成を図る。
	地区施設等の整備の方針	区画道路・公園・広場等の基盤施設を整備し、自然環境と安全性・防災性に配慮する。 区画道路の整備により地区内の交通を円滑に処理して地区外との連絡を強化するとともに、ＪＲ京葉線市川塩浜駅と海を結ぶ道路や歩行者専用道路、公園を一体的に配置することで、海辺を感じることができる魅力ある都市景観の形成を図る。
	建築物等の整備の方針	1) 土地の高度利用を促進し、地域拠点にふさわしい賑わいと海を感じることができる魅力ある都市景観の形成を図る。 2) 建築物の用途制限を定め、商業・業務施設及び宿泊施設等を誘導することで、建物の用途間の有機的な連携により賑わいの創出を図る。 3) 建築物の敷地面積の最低限度を定めることにより、敷地細分化による土地利用の悪化防止を図る。 4) 建築物の壁面の位置の制限を定めることにより、自然環境への配慮や快適な歩行者空間を確保する。
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種　類 / 名　称 / 延　長 / 幅　員 / 備　考 道　路：区画道路 1 号 約 90 メートル 20.0 メートル 区画道路 2 号 約 250 メートル 16.0 メートル 区画道路 3 号 約 50 メートル 12.5 メートル 区画道路 4 号 約 220 メートル 8.5 メートル 一方通行 区画道路 5 号 約 90 メートル 8.5 メートル 一方通行 区画道路 6 号 約 200 メートル 4.0 メートル 歩道部分 歩行者専用道路 約 210 メートル 8.5 メートル 公園、緑地、広場その他の公共空地：名　称 / 面　積 / 備　考 広　場 約 1,900 平方メートル 市川塩浜駅前の位置に配置すること。 公　園 約 6,300 平方メートル
	地区の区分	区分の名称：A地区 / B地区 区分の面積：約 10.6 ヘクタール / 約 0.7 ヘクタール
	建築物の用途の制限	本地区内においては、次に掲げる建築物は建築してはならない。 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 3 号に掲げるもの 2) 別表第 2（に)項第 6 号に掲げるもの 3) 別表第 2（ほ)項第 2 号（ゲームセンターを除く）に掲げるもの 4) 別表第 2（へ)項第 2 号及び第 5 号に掲げるもの 5) 別表第 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（ただし、葬儀の用に供するものに限る。） ただし、市長が公益上必要と認めたものは、この限りでない。
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000 平方メートル ただし、市長が公益上必要と認めたものは、この限りでない。
	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、下欄各号のとおりとする。ただし、次の各号の一に該当する建築物は、この限りでない。 1) 地盤面下にある建築物の部分 2) 市長が公益上必要と認めたもの 1) 1 号壁面線については、鉄道敷境界からの距離は 2 メートルとする。 2) 2 号壁面線については、道路境界からの距離は 2 メートルとする。 3) 3 号壁面線については、海岸保全区域境界からの距離は 11 メートルとする。 4) 4 号壁面線については、道路境界からの距離は 2 メートルとする。ただし、建築物の高さが 15 メートルを超える部分については、道路境界から 5 メートルする。 5) 隣地境界については、敷地境界からの距離は 1 メートルとする。
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	隣地境界における壁面の後退を除き、壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域において、 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。
	建築物等の形態または意匠の制限	市川市景観計画に定める基準に準ずるものとする。

「区域、地区整備計画区域、地区施設及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」
理由：土地区画整理事業により商業地への土地利用転換を図り、賑わいのある地域拠点の形成と魅力ある都市景観の形成を図るため、地区計画を決定する。