市川都市計画高度利用地区の変更（市川市決定）（案）

市川都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種類	面積	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	備考
高度利用地区（本八幡駅北口駅前地区）	約1．1 ha	80/10 以下	30/10 以上	5/10 以下	200 ㎡以上	
高度利用地区（本八幡Ａ地区）	約1．4 ha	60/10 以下	20/10 以上	5/10 以下	200 ㎡以上	
高度利用地区（本八幡駅北口地区）	約1．4 ha	55/10 以下	20/10 以上	7/10 以下	200 ㎡以上	
高度利用地区（市川駅南口Ａ地区）	約0．0 ha	30/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200 ㎡以上	Ａ－１
	約0．1 ha	40/10 以下		8/10 以下		Ａ－２
	約1．2 ha	60/10 以下		6/10 以下		Ａ－３
高度利用地区（市川駅南口Ｂ地区）	約0．1 ha	40/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200 ㎡以上	Ｂ－１
	約1．2 ha	70/10 以下		6/10 以下		Ｂ－２
合計	約6．5 ha					
建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法第５３条第３項各号のいずれかに該当する建築物については 1/10 を、同項各号のいずれにも該当する建築物又は同条第６項第１号に該当する建築物については 2/10 を加えた数値とする。						

「位置、区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

ただし、市川駅南口Ａ地区、市川駅南口Ｂ地区、本八幡Ａ地区及び本八幡駅北口駅前地区においては、上記制限の他に壁面の位置の制限から歩行者専用デッキを除く。

理由

市街地再開発事業の区域拡大に伴い、高度利用地区の区域を変更する。

市 川 都 市 計 画 総 括 図

1：25,000

令和四年七月作成

市川駅南口周辺詳細図



本八幡駅周辺詳細図



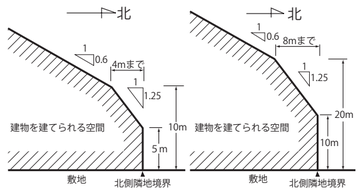
○ 風 致 地 区

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、
隣地との境界までは１m以上。

○ 高 度 地 区

第１種高度地区　　第２種高度地区



注　　意

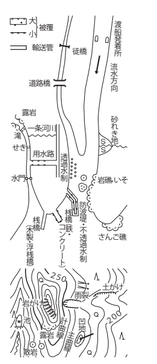
1．この図面は、変更することがありますので使用に当ってはご注意お願いします。
2．許可なく複製することを禁じます。
3．この図面は、概略図であるため、詳細については、市川市街づくり計画課までお問合せ下さい。

行 政 区 画



記　　号

三角点
水準点
多角点及び標石を有する図根点等
公共基準点（三角点）
公共基準点（水準点）
標石を有しない図根点等
電子基準点
普通建物
堅ろう建物
普通無壁舎
堅ろう無壁舎
官公署
裁判所
検察庁
税務署
郵便局
森林管理署
交番・駐在所
消防署
職業安定所
役場支所及び出張所
神社
寺院
キリスト教会
学校
幼稚園・保育園
公民館・集会所
保健所
病院
老人ホーム
銀行
協同組合
倉庫
火薬庫
工場
変電所
揚排水ポンプ場
墓碑
記念碑
立像
鳥居
トンネル・坑口
独立樹
機突
煙突
塔
高塔
電波塔
灯台
風車
灯標
洞口
噴火口・噴気口
太陽光発電設備
温泉・鉱泉
石段
いき路
幅員
車道
庭園路
徒歩道
建設中の道路
歩道・分離帯
横断歩道橋
道路の雪覆い等
並木
人工斜面
土堤等
普通鉄道
特殊軌道
索道
プラットホーム及び跨線橋
鉄道及び道路の高架部
鉄道の雪覆い等
送電線
区域界
植生界
都府県界
都市・特別区界
町村・指定都市の区界
大字界
田
畑
桑畑
茶畑
果樹園
その他の樹木畑地
芝地
広葉樹林
針葉樹林
竹林
庭園
荒地
はしやし地
松林
その他の樹林地
湿地



凡　　例

区分		表示	容積率% / 建蔽率%
市街化区域			
市街化調整区域			(80/60)
			(400/60)
	上記の区域を除く区域		(50/50)
用途地域	第一種低層住居専用地域		(80/60)(100/50)
	第二種低層住居専用地域		(80/60)(100/50)(200/60)
	第一種中高層住居専用地域		(200/60)
	第二種中高層住居専用地域		(200/60)
	第一種住居地域		(200/60)
	第二種住居地域		(200/60)
	近隣商業地域		(200/80)(300/80)(400/80)
	商業地域		(400/80)(500/80)(600/80)
	準工業地域		(200/60)
	工業地域		(200/60)
	工業専用地域		(200/60)
高度地区	第１種高度地区		
	第２種高度地区		
高度利用地区			
防火地域	防火地域		
	準防火地域		
風致地区			
駐車場整備地区			
特別緑地保全地区			
近郊緑地特別保全地区			
生産緑地地区			
市街地再開発事業			
都市施設	都市計画道路		
	公園・緑地		
	河川敷緑地		
	墓園		
	汚物処理場		
	ごみ焼却場		
	市場		
	火葬場		
	駐車場		
	都市高速鉄道		
公共下水道	ポンプ場		
	処理場		
地区計画			
臨港地区			

（1）市川市 1：12,500 全図を縮小

1：25,000

0　500　1000　2000m

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 関公 第７９号

この地図は、松戸市長 松街都第106号、鎌ケ谷市長 鎌都政第108号、船橋市長 令和３年度船都計第485号、浦安市長 令３浦都計第290号、東京都知事 ３都市基交著第54号 の承認を受けて複製したものである。（承認番号）

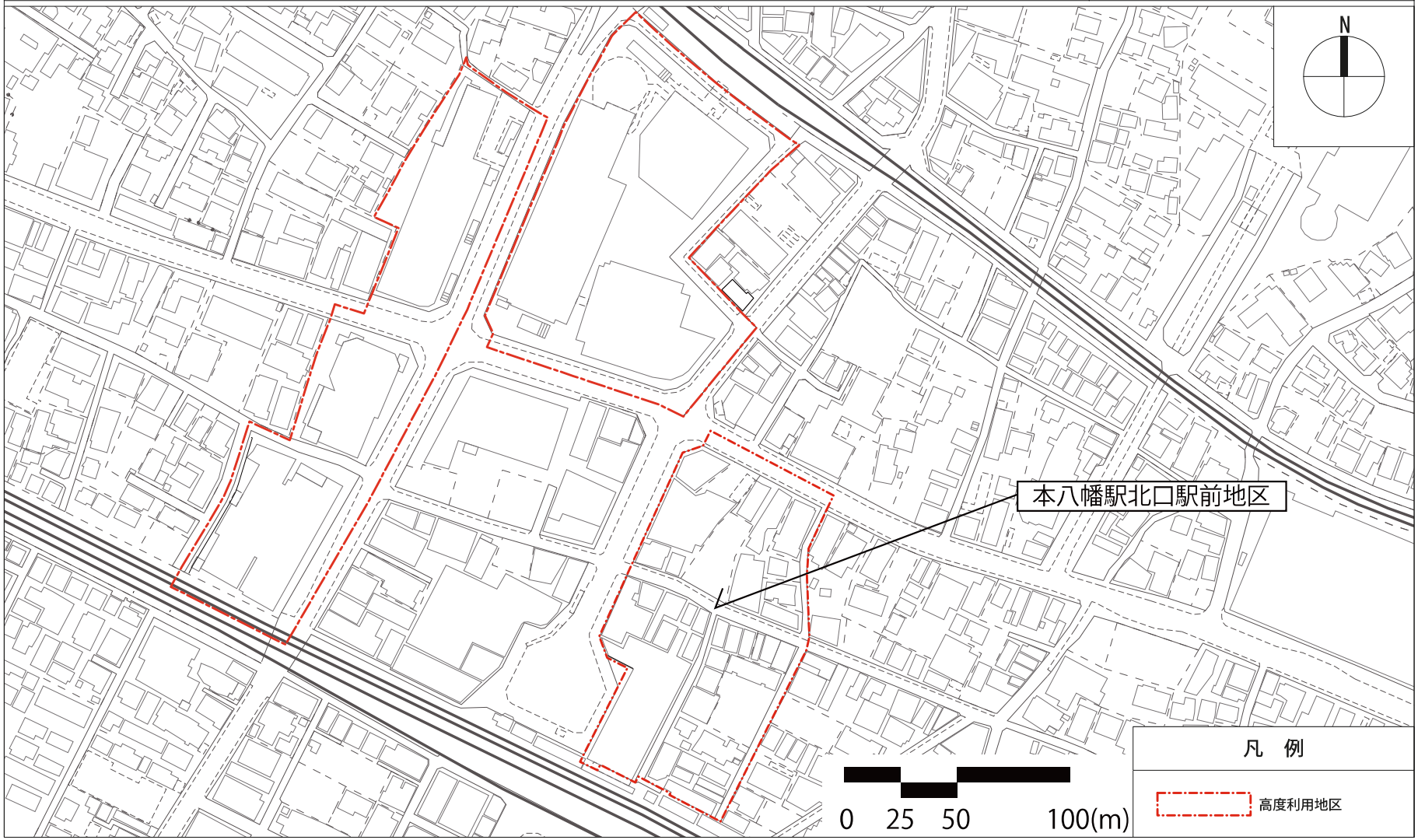
株式会社パスコ調製
昇寿チャート株式会社印刷

市川市役所

〔市川市決定〕

市川都市計画高度利用地区
本八幡駅北口駅前地区高度利用地区　　計画図１　計画図

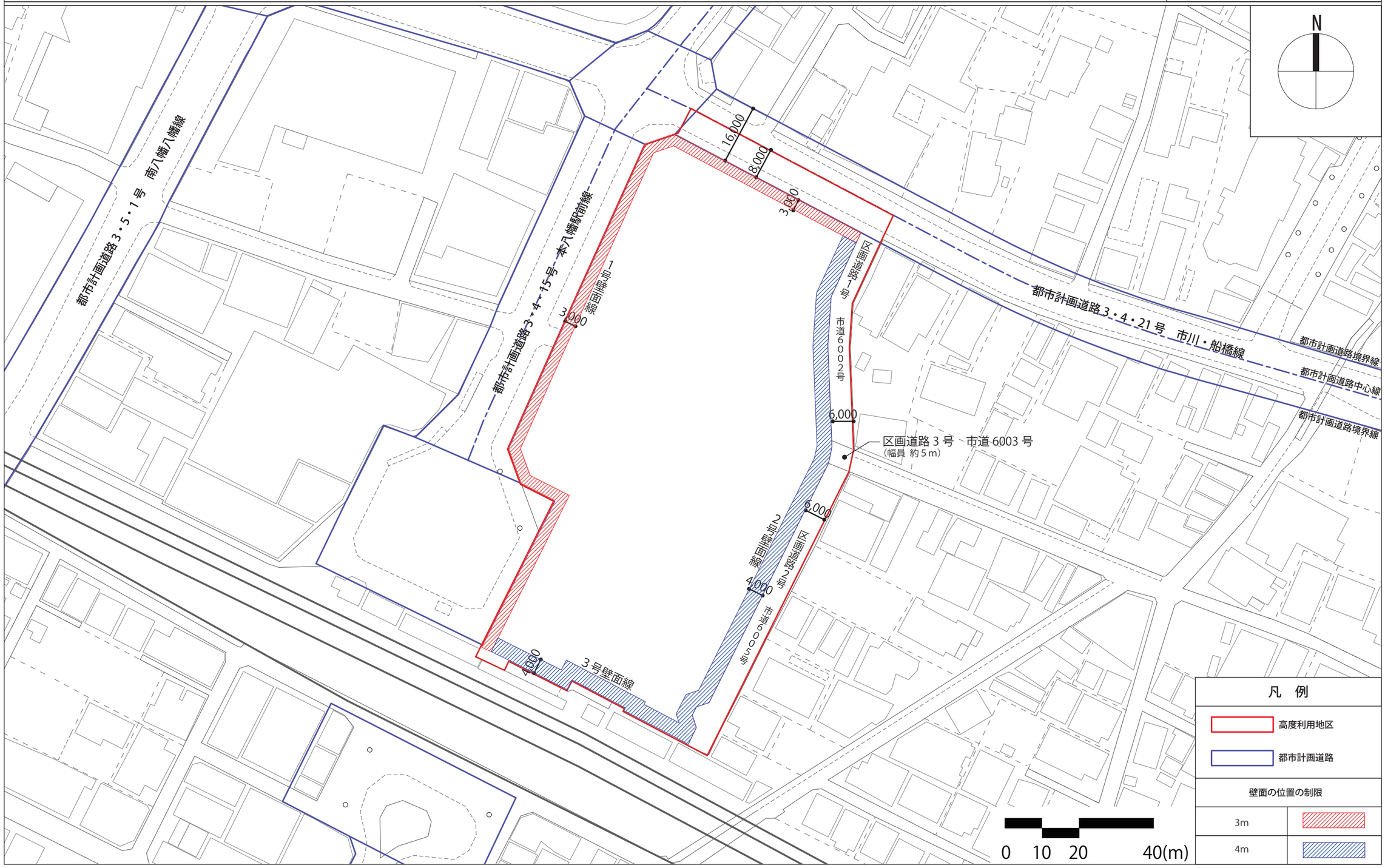
縮尺：2500 分の 1



市川都市計画高度利用地区
本八幡駅北口駅前地区高度利用地区　　計画図２　壁面の位置の制限

〔市川市決定〕

縮尺：1000 分の 1

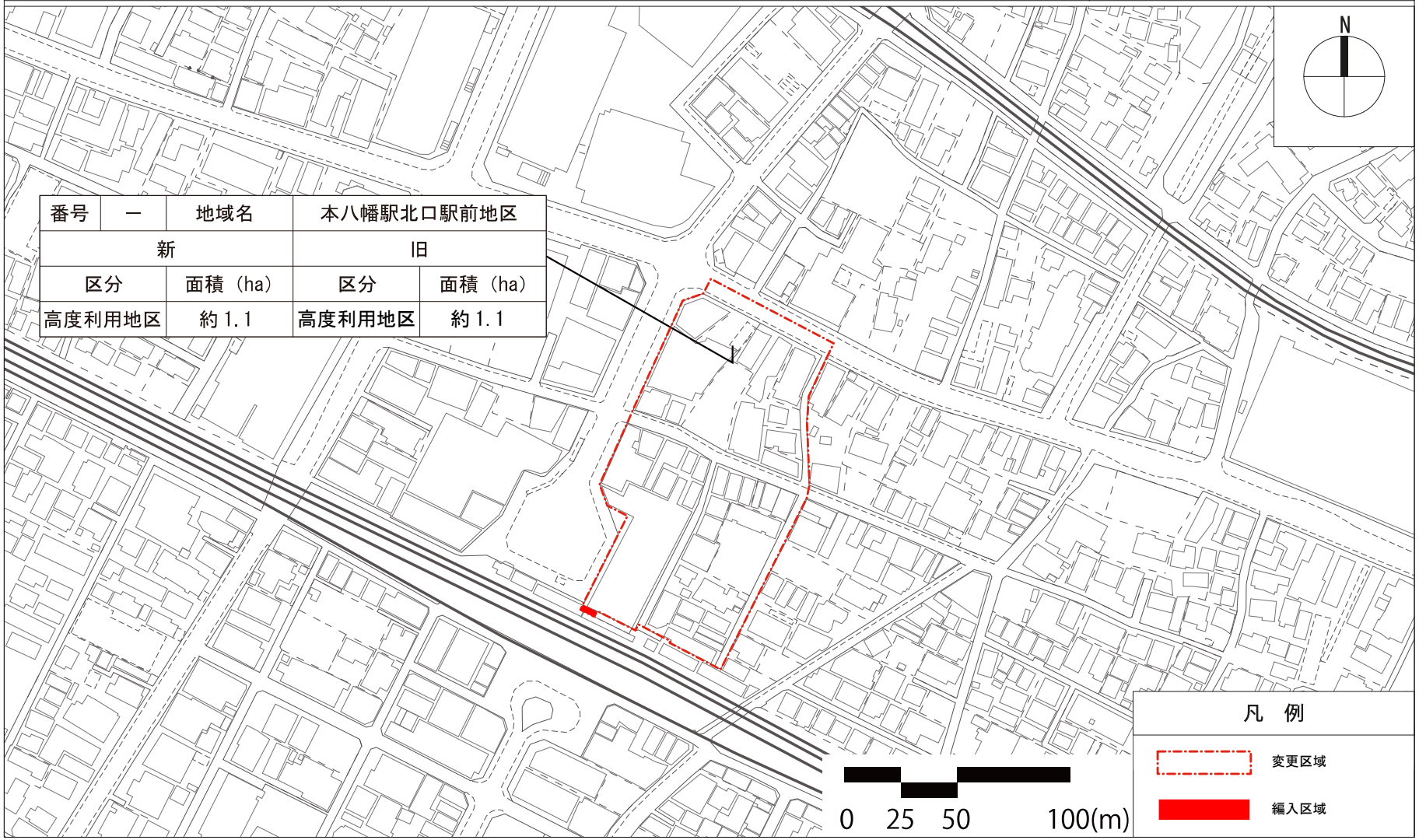


市川都市計画高度利用地区
本八幡駅北口駅前地区高度利用地区

〔市川市決定〕

参考図：新旧対照図（切図）

縮尺：2500 分の 1



番号	一	地域名	本八幡駅北口駅前地区
新		旧	
区分	面積（ha）	区分	面積（ha）
高度利用地区	約 1.1	高度利用地区	約 1.1