地区計画新旧対照表

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 名　称 / 面　積 / 備　考 公園、緑地、広場その他の公共空地：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・開発及び保全の方針に適合し、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 名　称 / 面　積 / 備　考 公園、緑地、広場その他の公共空地：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。