

『市川都市計画 用途地域等の指定方針及び指定基準』
の策定について

【資料】

- ・『市川都市計画 用途地域等の指定方針及び指定基準』の策定について

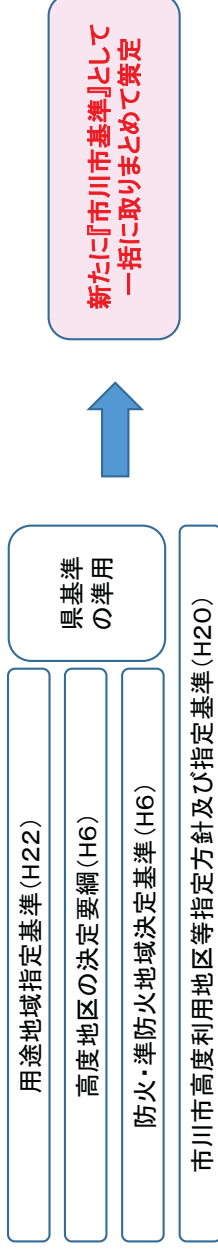
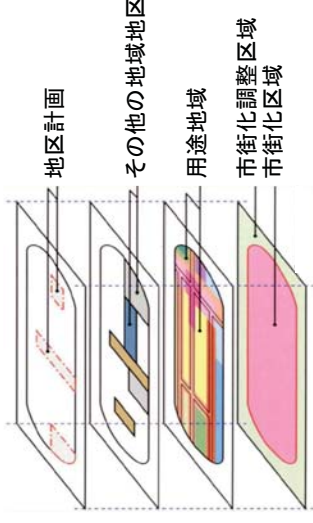
・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 ページ

令和元年 7 月 8 日
都市計画課

『市川都市計画 用途地域等の指定方針及び指定基準』の策定について

【趣旨】

都市計画法改正に伴い、新たな用途地域「田園住居地域」が創設されたことから、これまで千葉県基準を準用してきた『用途地域指定基準』について、本市の実情及び将来を見据え、新たに『市川市基準』として策定。
また、地域特性に応じた適正な土地利用を誘導を図るには、土地利用の根幹となる「用途地域」に、その他の地域地区等を適切に組み合わせることが有効なことから、これまで個別で運用している地域地区の基準を一括化。



【策定の主な内容】

1. 用途地域：田園住居地域の追加

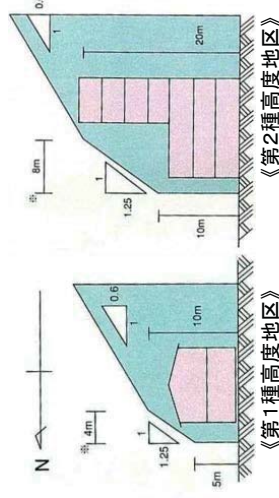
田園住居地域とは、農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために定める地域
指定区域
<ul style="list-style-type: none"> ◇生産緑地等のまとまった農地の利便の増進を図りつつ、これと調和した良好な低層の住居の環境を保護する区域又は低層住宅と農地が共存し、両者の調和により良好な住居の環境と営農環境を形成する必要がある区域 ◇低層住宅と農地が共存する区域で、農業の利便の増進に資する施設の立地に適する区域
配置・規模の基準
<ul style="list-style-type: none"> ①規模はおおむね5ha以上で整形であること ②他の住居専用地域に隣接している場合は一団として扱い、区域全体の規模はおおむね5ha以上であり、かつ当該用途地域もおおむね1ha以上で整形であること

2. 高度利用地区等：地域課題に対応した容積率の緩和メニューの追加

保育所等の確保	保育所等の確保が必要であると認められ、駅近傍の建築物、大規模な共同住宅等であって保育所等を設ける場合
バス、タクシー等の乗降場の確保	駅前広場の機能の拡充として、建築物の敷地内に設ける当該駅前広場と一体的に利用できるバス、タクシー等の乗降場を設ける場合

3. その他の地域地区

高度地区	現行の北側斜線型の制限を維持
防火・準防火地域	木造の建築物が密集する地区や、避難路の路線指定等、指定対象区域の追加



市川都市計画
用途地域等の指定方針及び指定基準

市川市 街づくり部 都市計画課

平成31年4月

趣旨	1
I 用途地域	2
1. 指定方針	2
(1) 指定の目的	2
(2) 基本的な考え方	2
(3) 指定方針	2
(4) 変更時期	4
(5) 留意事項等	4
2. 指定基準	6
(1) 第一種低層住居専用地域	6
(2) 第二種低層住居専用地域	7
(3) 第一種中高層住居専用地域	8
(4) 第二種中高層住居専用地域	9
(5) 第一種住居地域	10
(6) 第二種住居地域	11
(7) 準住居地域	12
(8) 田園住居地域	13
(9) 近隣商業地域	14
(10) 商業地域	15
(11) 準工業地域	16
(12) 工業地域	17
(13) 工業専用地域	18
II 高度地区（最高限）	19
1. 指定方針	19
(1) 指定の目的	19
(2) 指定方針	19
(3) 種類及び制限内容等	19
2. 指定基準	21
(1) 第一種高度地区	21
(2) 第二種高度地区	21
III 高度利用地区等	22
1. 指定方針	22
(1) 指定の目的	22
(2) 基本的な考え方	22
(3) 指定方針	23
2. 指定基準	24
(1) 用語の定義	24
(2) 対象となる区域	25
(3) 地区の要件	25
(4) 容積率の最高限度	26

(5) 容積率の最低限度.....	28
(6) 建蔽率の最高限度.....	28
(7) 建築面積の最低限度.....	28
(8) 壁面の位置の制限.....	29
(9) その他.....	29
別図①.....	30
別図②.....	31
IV. 防火地域・準防火地域.....	32
1. 指定方針.....	32
(1) 指定の目的.....	32
(2) 指定方針.....	32
(3) 留意事項等.....	32
2. 指定基準.....	32
(1) 防火地域.....	32
(2) 準防火地域.....	32

趣旨

本方針及び基準は、都市計画マスタープラン等で示した目指すべき市街地像の実現に向けて、適正かつ合理的な土地利用を誘導し、良好な都市環境の形成を図るために必要となる用途地域をはじめとした地域地区の指定に関する事項を定めるものである。

なお、地域地区の指定にあたっては、用途地域を土地利用の根幹とし、地域の特性に応じて、その他の地域地区が補完することにより、適正な土地利用の誘導を図るものである。

※都市計画マスタープラン等とは、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下、「法」という。)第18条の2第1項の「市町村の都市計画に関する基本的な方針」(以下、「都市計画マスタープラン」という。)、法第6条の2第1項の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(以下、「都市計画区域マスタープラン」という。)、法第7条の2第1項第1号の「都市再開発の方針」及び「市川市総合計画」等の基本的な方針のことをいう。

I 用途地域

1. 指定方針

(1) 指定の目的

用途地域は、市街地における土地利用の根幹をなしており、都市全体にわたる都市機能の配置、密度構成及び都市基盤の整備状況等を勘案し、目指すべき市街地像の形成を図ることを目的として定める。

(2) 基本的な考え方

- ① 地域の土地利用の現状と動向、道路等の公共施設の整備状況、円滑な道路交通の確保、これまでの用途地域指定の経緯、住居の環境への影響、隣接する用途地域との整合などを総合的に勘案した上で定める。
- ② 見直しに当たっては、今後の土地利用の転換や地域のニーズに配慮するとともに、周辺環境や景観を十分に勘案し、市街地開発事業や道路等の公共施設の整備の状況を踏まえ、適切な時期に行う。
また、地区計画を併せて定めることで、詳細な土地利用の規制と誘導を行い、地域の実情に応じたきめ細かな市街地環境と良好な景観の形成に努める。
- ③ 市街地開発事業等の実施により土地利用の転換が見込まれる地区については、建築物が建築されることにより、将来の都市基盤施設の計画的な整備に支障を及ぼす場合、暫定用途地域の指定を行うなど、事業の進捗にあわせて段階的な用途地域の変更を行う。

(3) 指定方針

① 住宅地

住宅地における用途地域は、土地利用の現況及び動向を勘案し、住居の環境の悪化をもたらすおそれのある施設の混在を防止し、住居の専用性を高めるなど住居環境を保護することを考慮し、次のように定める。

ア 良好な住居の環境を有する低層住宅地の形成を図る地域については、原則として第一種低層住居専用地域を定める。

また、住民の日常の利便性に配慮し、小規模な日用品販売店舗等の立地を許容する地域については、第二種低層住居専用地域を定める。

イ 良好な住居の環境を有する中高層住宅地の形成を図る地域については、原則として第一種中高層住居専用地域を定める。

また、住民の日常の利便性に配慮し、中規模な店舗等の立地を許容する地域については、第二種中高層住居専用地域を定める。

ウ その他の住居の環境を保護する住宅地については、原則として第一種住居地域を定める。

また、住居の環境を保護する住宅地において、住居と比較的規模の大きな店舗や事務所等の併存を図る地域については、第二種住居地域を定める。

エ 幹線道路等の沿道の住宅地で、用途の広範な混在を防止しつつ、住居と併せ道路の

沿道にふさわしい商業、業務の用に供する地域については、準住居地域を定める。
オ 農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した良好な居住の環境を有する低層住宅地の形成を図る地域については、田園住居地域を定める。

② 商業地

商業地における用途地域は、都市における商業業務機能の適正な構成と都市拠点等の機能の充実を図る観点から、交通ネットワークの形成との関係を考慮しつつ、商業地の位置づけに応じて、適正な規模及び配置となるよう次のように定める。

ア 都市拠点等の位置づけがあり、都市基盤施設の整備の状況から商業・業務の集積を図り、利便性を増進すべき地域については、原則として商業地域を定める。

イ 住宅地に近接し、近隣住民の日常の利便性を増進するため、店舗や事務所の立地を図る地域や、隣接する住宅地との環境の調和を図る必要がある地域については、原則として近隣商業地域を定める。

③ 工業地

工業地における用途地域は、工業生産活動の増進、公害の発生の防止等を勘案し、交通ネットワークとの関係を考慮しつつ、流通業務施設等に必要な空間も含め適正な規模及び配置となるよう次のように定める。

ア 住宅と工業等の混在を排除することが困難又は不相当と認められる区域で、環境の悪化をもたらすおそれのない軽工業等の工業の利便性の増進を図る地域については、原則として準工業地域を定める。

イ 工業の利便性の増進を図る地域であり、住宅や店舗等の混在を排除することが困難又は不相当な工業地については、原則として工業地域を定める。

ウ 工場等の集積が著しく、住宅や店舗等の混在をなくし、工業に特化した工業の利便性の増進を図る工業地及び工業団地等計画的に開発する工業地については、原則として工業専用地域を定める。

④ 幹線道路等の沿道

幹線道路等の沿道における用途地域は、当該沿道が道路を通行するものに利用され、背後の地域と異なった土地利用を行うことが適当な場合があること、道路交通騒音の著しい又は著しくなることが予想される地域もあることなどを踏まえ、土地利用の現況及び動向、後背地域との土地利用の調和などを勘案して、次のように定める。

ア 幹線道路沿道

幹線道路の沿道としてふさわしい業務等の利便性の増進を図る地域において、地域の特性に応じ、準住居地域、近隣商業地域のうちから適切な用途地域を定める。

また、幹線道路沿道で環境の保護に十分配慮されることなどにより、道路交通騒音が、環境基準を超過していない又はそのおそれが無い場合は、第一種住居地域、第二種住居地域のうちから適切な用途地域を定めることができる。

なお、幹線道路とは、広域圏相互を連絡するとともに、広域圏や都市の骨格を形成す

る道路で、高速自動車国道、一般国道、主要地方道、一部の一般県道や幹線市道が該当する。

イ 補助幹線道路沿道

補助幹線道路の沿道として、近隣住民の日常の利便性及び道路沿道としての利便性の増進を図るべき地域については、地域の特性に応じ、第二種低層住居専用地域、第一種住居地域のうちから適切な用途地域を定める。

なお、補助幹線道路とは、幹線道路を補完し、幹線道路と区画道路を連絡し、交通を集散させる機能を持つ道路で、一部の主要地方道、一般県道、幹線市道が該当する。

(4) 変更時期

- ① 都市計画区域マスタープラン及び都市計画マスタープランなどの変更に応じ、計画的な土地利用の誘導を図る必要がある場合で、市街地整備等基盤の整備が確実となった時点で、用途地域の変更を行う。
- ② 法第6条第1項の「都市計画に関する基礎調査」の結果等による土地利用の転換や建築物の動向を踏まえ、適切な土地利用の誘導及び保全を図る必要がある場合、用途地域の変更を行う。
- ③ 市街地再開発事業の実施に際しては、用途地域の変更が必要な場合、原則として事業の都市計画決定に併せ用途地域の変更を行う。
- ④ 土地区画整理事業においては、仮換地指定等事業の進捗に伴い、適切な時期に用途地域の変更を行う。(市街化区域・用途地域への編入の際は、原則として暫定用途地域の指定を行う。)
- ⑤ 都市計画道路等の沿道については、当該道路の有する機能及び整備による効果等を踏まえ、原則として事業認可等の事業化に合わせて用途地域の変更を行う。

(5) 留意事項等

① 境界

ア 用途地域及び容積率等の指定区域の境界は、原則として道路、鉄道、河川、水路等の明確な地形地物とする。

イ 幹線道路等沿道に路線的に指定する場合は、道路端等から1宅地(25m)の区域に指定できる。

また、4車線以上の幹線道路沿道については、道路端等から2宅地(50m)の区域に指定できる。

なお、これらの近傍に区画道路などの明確な地形地物がある場合は、これを用途地域の境界とすることができる。

ウ 明確な地形地物により難しい場合は、市街地開発事業界、行政界、地番界などを境界とすることができる。

② 配置及び規模の特例

用途地域の指定に際しては、原則、本基準の定めによる。ただし、以下に該当する場合は、

この限りではない。なお、特例による指定に際しては、当該地域及び隣接地域における住居の環境等に配慮するよう努める。

- ア 土地区画整理事業などで計画的な整備がされた又はされることが確実な区域のうち小規模な利便施設立地地区として位置づけられた地区などで隣接の住居の環境に支障のない地区等
- イ 路線的に用途地域を定めることなどにより飛び地として残る区域又は新たに路線的用途地域の設定をして路線的用途地域に囲まれた区域で、既に低層住宅等が立地しており、住宅地の住居の環境を保護するため小規模な指定を続けていくことがやむを得ない区域
- ウ 地形等により小規模な指定がやむを得ない、かつ、隣接する他の用途地域への影響が少ない区域
- エ 商業地域と住居専用地域との間に緩衝的に配置する近隣商業地域、工業地域又は工業専用地域と住居専用地域との間に緩衝的に配置する準工業地域又は第一種住居地域などの用途地域等、周辺の住宅地の住居の環境を保護するため小規模な指定がやむを得ない区域
- オ その他、地域の特性や実情によりやむを得ないと認められる区域

2. 指定基準

(1) 第一種低層住居専用地域

指定すべき区域	<p>① 良好な低層の住居の環境を保護する区域又は良好な住居の環境を有する低層住宅地の形成を図る区域</p> <p>② 土地区画整理事業などの市街地開発事業、地区計画等により面的に公共施設を整備し、新たに計画的に市街化を図るべき区域</p>		
配置・規模の基準	<p>① 規模はおおむね10ha以上で整形であること。 ただし、他の住居専用地域に隣接している場合は一団として扱い、区域全体の規模はおおむね10ha以上であり、かつ当該用途地域もおおむね2ha以上で整形であること。</p> <p>② 商業地域、工業地域又は工業専用地域とは接して定めないこと。 ただし、以下の場合においては、この限りではない。 ア 都市施設である公園や緑地、地区計画等により確保される緑地帯及び地形等が緩衝的な役割を果たす場合。 イ 地区計画等により、接する区域に必要な制限がなされる場合などであつて、当該地域の良好な住居の環境の保護に支障がないと認められる場合。</p> <p>③ 幹線道路沿道など騒音等の環境上の問題がある区域には定めないこと。</p>		
適用区域	建蔽率 (%)	容積率 (%)	高さの最高限度 (m)
良好な低層の住居の環境を保護する区域、又は良好な住居の環境を有する低層住宅地の形成を図るべき区域 (標準)	40 50	80 100	10
良好な低層の住居の環境を維持しつつ、土地の有効利用を図るべき区域のうち、必要な公共施設が整備された区域	50 60	100 150	10 12
土地区画整理事業等の市街地開発事業、地区計画等により面的に公共施設を整備して、新たに計画的に市街化を図るべき区域(暫定用途地域)	30	50	10

(2) 第二種低層住居専用地域

<p>指定すべき区域</p>	<p>① 良好な住居の環境を有する低層住宅地において、住民の日常の利便性に配慮し、小規模な日用品販売店舗等の立地を許容する区域</p> <p>② 補助幹線道路沿道で便利施設の立地を許容しつつ、良好な住居の環境の保護を図るべき区域</p> <p>③ 第一種低層住居専用地域では建築できない建築物の混在がみられる住宅地で、将来とも低層住宅地とすべき区域</p>		
<p>配置・規模の基準</p>	<p>① 規模はおおむね10ha以上で整形であること。 ただし、他の住居専用地域に隣接している場合は一団として扱い、区域全体の規模はおおむね10ha以上であり、かつ当該用途地域もおおむね2ha以上で整形であること。 なお、補助幹線道路沿道に路線的に定める場合、規模の規定は設けない。</p> <p>② 商業地域、工業地域又は工業専用地域とは接して定めないこと。 ただし、以下の場合においては、この限りではない。 ア 都市施設である公園や緑地、地区計画等により確保される緑地帯及び地形等が緩衝的な役割を果たす場合。 イ 地区計画等により、接する区域に必要な制限がなされる場合などであつて、当該地域の良好な住居の環境の保護に支障がないと認められる場合。</p> <p>③ 幹線道路沿道など騒音等の環境上の問題がある区域には定めないこと。</p>		
<p>適用区域</p>	<p>建蔽率 (%)</p>	<p>容積率 (%)</p>	<p>高さの最高限度 (m)</p>
<p>良好な住居の環境を有する低層住宅地において、住民の日常の利便性に配慮し、小規模な日用品販売店舗等の立地を許容する区域 (標準)</p>	<p>40 50</p>	<p>80 100</p>	<p>10</p>
<p>良好な低層の住居の環境を維持しつつ、小規模な日用品販売店舗等の立地を許容し、土地の有効利用を図るべき区域のうち、必要な公共施設が整備された区域</p>	<p>50 60</p>	<p>100 150 200</p>	<p>10 12</p>
<p>補助幹線道路沿道で便利施設の立地を許容しつつ、良好な住居の環境の保護を図るべき区域</p>			

(3) 第一種中高層住居専用地域

指定すべき区域	<p>① 良好な中高層の住居の環境を保護する区域、又は良好な住居の環境を有する中高層住宅地の形成を図る区域</p> <p>② 第二種低層住居専用地域では建築できない建築物の混在がみられる既存の住宅地で、将来とも住宅地とすべき区域</p>		
配置・規模の基準	<p>① 規模はおおむね5ha以上で整形であること。 ただし、他の住居専用地域に隣接している場合は一団として扱い、区域全体の規模はおおむね5ha以上であり、かつ当該用途地域もおおむね2ha以上で整形であること。 また、異なる建蔽率・容積率を定める場合は、おおむね2ha以上とする。</p> <p>② 商業地域、工業地域又は工業専用地域とは接して定めないこと。 ただし、以下の場合においては、この限りではない。 ア 都市施設である公園や緑地、地区計画等により確保される緑地帯及び地形等が緩衝的な役割を果たす場合。 イ 地区計画等により、接する区域に必要な制限がなされる場合などであつて、当該地域の良好な住居の環境の保護に支障がないと認められる場合。</p> <p>③ 幹線道路沿道など騒音等の環境上の問題がある区域には定めないこと。</p>		
適用区域	建蔽率 (%)	容積率 (%)	
良好な中高層の住居の環境を保護する区域、又は良好な住居の環境を有する中高層住宅地の形成を図るべき区域（標準）	50 60	150 200	
鉄道駅の徒歩圏等で、土地の高度利用を図るべき区域のうち、必要な公共施設が整備された又は整備されることが確実であり、かつ地区計画等により良好な住居の環境が誘導される区域	50 60	300	

(4) 第二種中高層住居専用地域

<p>指定すべき区域</p>	<p>① 良好な住居の環境を有する中高層住宅地において、住民の日常の利便性に配慮し、中規模な店舗等の立地を許容する区域</p> <p>② 第一種中高層住居専用地域では建築できない建築物の混在がみられる住宅地で、将来とも住宅地とすべき区域</p>		
<p>配置・規模の基準</p>	<p>① 規模はおおむね5ha以上で整形であること。 ただし、他の住居専用地域に隣接している場合は一団として扱い、区域全体の規模はおおむね5ha以上であり、かつ当該用途地域もおおむね2ha以上で整形であること。 また、異なる建蔽率・容積率を定める場合は、おおむね2ha以上とする。</p> <p>② 商業地域、工業地域又は工業専用地域とは接して定めないこと。 ただし、以下の場合においては、この限りではない。 ア 都市施設である公園や緑地、地区計画等により確保される緑地帯及び地形等が緩衝的な役割を果たす場合。 イ 地区計画等により、接する区域に必要な制限がなされる場合などであつて、当該地域の良好な住居の環境の保護に支障がないと認められる場合。</p> <p>③ 幹線道路沿道など騒音等の環境上の問題がある区域には定めないこと。</p>		
<p>適用区域</p>	<p>建蔽率 (%)</p>	<p>容積率 (%)</p>	
<p>良好な住居の環境を有する中高層住宅地において、住民の日常の利便性に配慮し、中規模な店舗等の立地を許容する区域（標準）</p>	<p>50 60</p>	<p>150 200</p>	
<p>鉄道駅の徒歩圏や補助幹線道路の沿道等で、良好な住居の環境を有する中高層住宅地において中規模な店舗等の立地を許容し、土地の高度利用を図るべき区域のうち、必要な公共施設が整備された又は整備されることが確実であり、かつ地区計画等により良好な住居の環境が誘導される区域</p>	<p>50 60</p>	<p>300</p>	

(5) 第一種住居地域

<p>指定すべき区域</p>	<p>① 比較的大規模な店舗、事務所等の立地を制限しつつ、良好な住居の環境の保護を図る区域</p> <p>② 幹線・補助幹線道路沿道で利便施設の立地を許容する区域、鉄道沿線で良好な住居の環境の保護を図るべき区域</p>	
<p>配置・規模の基準</p>	<p>① 規模はおおむね5ha以上で整形であること。 ただし、他の住居地域に隣接している場合は一団として扱い、区域全体の規模はおおむね5ha以上であり、かつ当該用途地域もおおむね2ha以上で整形であること。 また、異なる建蔽率・容積率を定める場合は、おおむね2ha以上とする。 なお、幹線道路等沿道に路線的に定める場合、規模の規定は設けない。</p> <p>② 幹線道路等沿道において、騒音が著しく良好な住居の環境の確保が困難と考えられる区域には定めないこと。 ただし、以下の場合においては、この限りではない。 ア 幹線道路等の構造などにより住居の環境に支障がない場合。 イ 都市施設である公園や緑地、地区計画等により確保される緑地帯及び地形等が緩衝的な役割を果たす場合。 ウ 地区計画等により、接する区域に必要な制限がなされる場合などであつて、当該地域の良好な住居の環境の保護に支障がないと認められる場合。</p>	
<p>適用区域</p>	<p>建蔽率 (%)</p>	<p>容積率 (%)</p>
<p>比較的大規模な店舗、事務所等の立地を制限しつつ、良好な住居の環境の保護を図る区域 (標準)</p>	<p>50 60</p>	<p>200</p>
<p>幹線道路等沿道で利便施設の立地を許容する区域、鉄道沿線で良好な住居の環境の保全を図るべき区域</p>		
<p>密集市街地で道路、公園等の基盤整備を行いつつ、建物の更新を図るなどの区域</p>	<p>80</p>	<p>200</p>
<p>鉄道駅の徒歩圏や幹線道路の沿道等で、良好な住居の環境を保護しつつ、土地の高度利用を図るべき区域で、必要な公共施設が整備された又は整備されることが確実であり、かつ地区計画等により良好な住居の環境が誘導される区域</p>	<p>50 60</p>	<p>300</p>

(6) 第二種住居地域

<p>指定すべき区域</p>	<p>① 大規模な店舗、業務ビルが相当数立地している住宅地又は住居の環境の保護を図りつつ、大規模施設の立地を許容する区域</p> <p>② 幹線道路沿道で大規模な利便施設の立地を許容する区域</p> <p>③ 第一種住居地域では建築できない建築物の混在がみられる区域で、主として住居の環境を保護する必要がある区域</p>	
<p>配置・規模の基準</p>	<p>① 規模はおおむね5ha以上で整形であること。 ただし、他の住居地域に隣接している場合は一団として扱い、区域全体の規模はおおむね5ha以上であり、かつ当該用途地域もおおむね2ha以上で整形であること。 また、異なる建蔽率・容積率を定める場合は、おおむね2ha以上とする。 なお、幹線道路沿道に路線的に定める場合、規模の規定は設けない。</p> <p>② 幹線道路沿道において、騒音が著しく良好な住居の環境の確保が困難と考えられる区域には定めないこと。 ただし、以下の場合においては、この限りではない。 ア 幹線道路の構造などにより住居の環境に支障がない場合。 イ 都市施設である公園や緑地、地区計画等により確保される緑地帯及び地形等が緩衝的な役割を果たす場合。 ウ 地区計画等により、接する区域に必要な制限がなされる場合などであつて、当該地域の良好な住居の環境の保護に支障がないと認められる場合。</p>	
<p>適用区域</p>	<p>建蔽率 (%)</p>	<p>容積率 (%)</p>
<p>大規模な店舗、業務ビルが相当数立地している住宅地、又は住居の環境の保護を図りつつ、大規模施設の立地を許容する区域（標準）</p>	<p>50 60</p>	<p>200</p>
<p>幹線道路沿道で大規模な利便施設の立地を許容する区域</p>		
<p>密集市街地で道路、公園等の基盤整備を行いつつ、建物の更新を図るなどの区域</p>	<p>80</p>	<p>200</p>
<p>鉄道駅の徒歩圏や幹線道路の沿道等で、良好な住居の環境を保護しつつ、土地の高度利用を図るべき区域で、必要な公共施設が整備された又は整備されることが確実であり、かつ地区計画等により良好な住居の環境が誘導される区域</p>	<p>50 60</p>	<p>300</p>

(7) 準住居地域

指定すべき区域	幹線道路の沿道として地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境に配慮する区域		
配置・規模の基準	幹線道路沿道に路線的に定め、規模の規定は設けない。		
	適用区域	建蔽率 (%)	容積率 (%)
	幹線道路の沿道の住宅地で、住居の環境に配慮しつつ、自動車関連施設等の沿道サービス施設などの商業・業務の利便を図る区域 (標準)	50 60	200
	密集市街地で道路、公園等の基盤整備を行いつつ、建物の更新を図るなどの区域	80	200
	幹線道路の沿道であって、住居の環境に配慮しつつ、土地の高度利用を計画的に図るべき区域で、必要な公共施設が整備された又は整備されることが確実であり、かつ地区計画等により良好な環境が誘導される区域	50 60	300

(8) 田園住居地域

<p>指定すべき区域</p>	<p>① 生産緑地等のまとまった農地の利便の増進を図りつつ、これと調和した良好な低層の住居の環境を保護する区域又は低層住宅と農地が共存し、両者の調和により良好な住居の環境と営農環境を形成する必要がある区域</p> <p>② 低層住宅と農地が共存する区域で、農業の利便の増進に資する施設の立地に適する区域</p>		
<p>配置・規模の基準</p>	<p>① 規模はおおむね5ha以上で整形であること。</p> <p>② 他の住居専用地域に隣接している場合は一団として扱い、区域全体の規模はおおむね5ha以上であり、かつ当該用途地域もおおむね1ha以上で整形であること。</p>		
<p>適用区域</p>	<p>建蔽率 (%)</p>	<p>容積率 (%)</p>	<p>高さの最高限度 (m)</p>
<p>農地の利便の増進を図りつつ、これと調和した良好な低層の住居の環境を保護する区域又は低層住宅と農地が共存し両者の調和により良好な住居の環境と営農環境を形成することが必要な区域 (標準)</p>	<p>40 50</p>	<p>80 100</p>	<p>10</p>
<p>低層住宅と農地が共存する区域で、農業の利便の増進に資する施設の立地に適する区域</p>	<p>40 50 60</p>	<p>100 150 200</p>	<p>10 12</p>

(9) 近隣商業地域

指定すべき区域	① 鉄道駅周辺や商店街など近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を主たる内容とする店舗等の立地を図る区域 ② 隣接する住宅地との環境の調和を図る必要がある商業地などの区域		
配置・規模の基準	規模はおおむね2ha以上で整形であること。 また、異なる建蔽率・容積率を定める場合は、おおむね1ha以上とする。 なお、幹線道路等沿道に路線的に定める場合、規模の規定は設けない。		
適用区域		建蔽率 (%)	容積率 (%)
近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を主たる内容とする店舗等の立地を図る区域、又は隣接する住宅地との環境の調和を図る必要がある商業地の区域（標準）		60 80	200
鉄道駅周辺や幹線道路の沿道等で、商業地として土地の高度利用を図るべき区域で、必要な公共施設が整備された又は整備されることが確実であり、かつ地区計画等により良好な市街地環境の形成が図られる区域		60 80	300
鉄道駅周辺や幹線道路の沿道等で、商業地として、特に土地の高度利用を図るべき区域で、必要な公共施設が整備された又は整備されることが確実であり、かつ地区計画等により良好な市街地環境の形成が図られる区域 また、原則として街区が幅員16m以上の道路に面すること		60 80	400

(10) 商業地域

指定すべき区域	① 主として商業・業務の利便を増進するため定める区域 ② 地域の核として店舗、事務所、娯楽施設等の集積を図る主要な鉄道駅周辺地区		
配置・規模の基準	規模はおおむね2ha以上で整形であること。 また、異なる建蔽率・容積率を定める場合は、おおむね1ha以上とする。 なお、幹線道路等沿道に路線的に定める場合、規模の規定は設けない。		
適用区域		建蔽率 (%)	容積率 (%)
主として商業・業務の利便を増進するため定める区域 (標準) 原則として街区が幅員16m以上の道路に面すること		80	300 400
商業地として土地の高度利用を図るべき区域で、必要な道路等の公共施設が整備された又は整備されることが確実であり、かつ地区計画等により良好な市街地環境が誘導される区域 また、原則として街区が幅員22m以上の道路に面すること		80	500 600
1日平均の乗降人員がおおむね10万人を超える主要駅周辺で、商業又は業務施設の集積を図るべき区域であり、特に土地の高度利用を図るべき区域で、必要な道路等の公共施設が整備された又は整備されることが確実であり、かつ地区計画等により良好な市街地環境が誘導される区域 また、原則として街区が幅員22m以上と幅員16m以上の2本の道路、又は幅員22m以上の道路と駅前広場に面すること		80	700 800 900

(11) 準工業地域

<p>指定すべき区域</p>	<p>① 主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するため定める区域 ② 住宅と工業等の混在を排除することが困難又は不相当と認められる区域で、環境の悪化をもたらすおそれのない軽工業等の立地を図る区域 ③ 流通業務施設等の立地を図る区域</p>		
<p>配置・規模の基準</p>	<p>規模はおおむね5ha以上で整形であること。 ただし、工業専用地域及び工業地域と一体になり、良好な生産環境の保全など、やむを得ないと認められる場合は、この限りではない。 また、異なる建蔽率・容積率を定める場合は、おおむね2ha以上とする。</p>		
<p>適用区域</p>		<p>建蔽率 (%)</p>	<p>容積率 (%)</p>
<p>主として環境の悪化をもたらす恐れのない工業の利便を増進するため定める区域（標準）</p>		<p>50 60</p>	<p>200</p>
<p>土地の高度利用を図るべき区域で、必要な公共施設が整備された又は整備されることが確実であり、かつ地区計画等により良好な市街地環境が誘導される区域</p>		<p>50 60</p>	<p>300</p>

(12) 工業地域

指定すべき区域	① 主として工業の利便を増進するため定める区域 ② 工業専用地域では建築できない建築物の立地を許容する工業区域	
配置・規模の基準	① 規模はおおむね5ha以上で整形であること。 ただし、工業専用地域及び準工業地域と一体になり、良好な生産環境の保全など、やむを得ないと認められる場合は、規模を緩和することができる。 また、異なる建蔽率・容積率を定める場合は、おおむね2ha以上とする。 ② 住居専用地域とは接して定めないこと。 ただし、以下の場合においては、この限りではない。 ア 都市施設である公園や緑地、地区計画等により確保される緑地帯及び地形等が緩衝的な役割を果たす場合。 イ 地区計画等により、必要な制限がなされる場合などであって、住居地域の良好な住居の環境の保護に支障がないと認められる場合。	
適用区域	建蔽率 (%)	容積率 (%)
主として工業の利便を増進するため定める区域（標準）	50 60	200
土地の高度利用を図るべき区域で、必要な公共施設が整備された又は整備されることが確実であり、かつ地区計画等により良好な市街地環境が誘導される区域	50 60	300

(13) 工業専用地域

<p>指定すべき区域</p>	<p>① 工業の利便を増進するため定める区域 ② 住宅と工業の混在を排除し、又はこれを防止し、工業に特化した土地利用を図る区域 ③ 新たに工業地として計画的に整備を図る区域</p>	
<p>配置・規模の基準</p>	<p>① 規模はおおむね10ha以上で整形であること。 ただし、工業地域及び準工業地域と隣接している場合は一団として扱い、区域全体の規模はおおむね10ha以上であり、かつ当該用途地域もおおむね5ha以上で整形であること。 また、異なる建蔽率・容積率を定める場合は、おおむね2ha以上とする。 ② 住居専用地域とは接して定めないこと。 ただし、以下の場合においては、この限りではない。 ア 都市施設である公園や緑地、地区計画等により確保される緑地帯及び地形等が緩衝的な役割を果たす場合。 イ 地区計画等により、必要な制限がなされる場合などであって、住居地域の良好な住居の環境の保護に支障がないと認められる場合。</p>	
<p>適用区域</p>	<p>建蔽率 (%)</p>	<p>容積率 (%)</p>
<p>工業の利便を増進するため定める区域 (標準)</p>	<p>50 60</p>	<p>200</p>
<p>土地の高度利用を図るべき区域で、必要な公共施設が整備された又は整備されることが確実であり、かつ地区計画等により良好な生産環境が誘導される区域</p>	<p>50 60</p>	<p>300</p>
<p>市街地開発事業等により面的に公共施設を整備し、新たに計画的な工業地を形成する区域(暫定用途地域)</p>	<p>30</p>	<p>100</p>

Ⅱ 高度地区（最高限）

1. 指定方針

（1）指定の目的

高度地区は、市街地における居住の環境を維持しつつ、土地利用の増進を図るため、日照・通風・採光の確保を目的として定める。

（2）指定方針

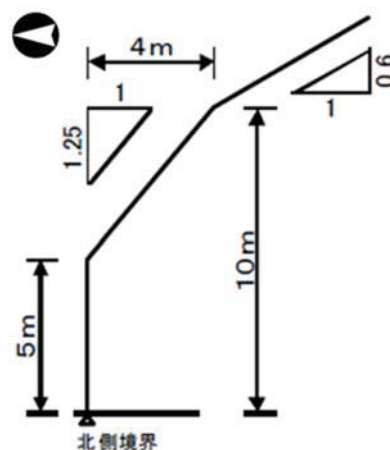
- ① 「第一種中高層住居専用地域」、「第二種中高層住居専用地域」、「第一種住居地域」、「第二種住居地域」又は「準住居地域」には原則定める。
- ② 「近隣商業地域」、「準工業地域」又は「工業地域」においても、周辺市街地の居住の環境を勘案し、特に必要な場合は定める。
- ③ 境界は、原則として用途地域の境界又は道路、鉄道、河川等により定める。

（3）種類及び制限内容等

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域（以下、低層住居専用地域等、という。）と同様な日照を確保できる「第一種高度地区」と、ある程度の高度利用を図りつつ日照・通風等の住居の環境を保護する「第二種高度地区」を定める。

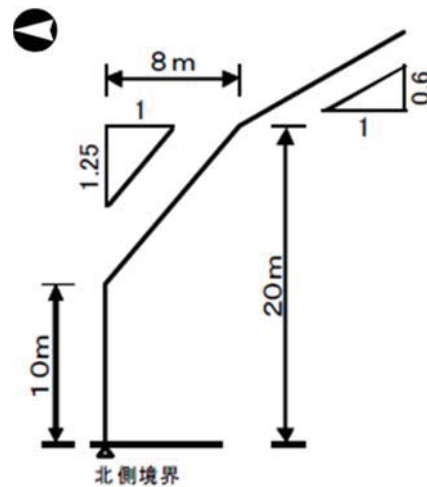
① 第一種高度地区

建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下、同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に5mを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から4mを減じたものの0.6倍に10mを加えたものとする。



② 第二種高度地区

建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に10mを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に20mを加えたものとする。



③ 緩和措置

高度地区の適用にあたって、次の緩和規定を設ける。

- ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面、線路敷その他これらに類するものがある場合は、当該水面等に接する部分の前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線はそれら水面等の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- イ 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の地表面をいう。以下同じ。）より1m以上低い場合は、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1mを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。
- ウ 建築物の敷地が都市計画で定められた計画道路（建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「基準法」という。）第42条第1項第4号に該当するものを除く。以下、同じ。）に接する場合又は当該敷地内に計画道路がある場合において、基準法第52条第10項又は建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「基準法施行令」という。）第131条の2第2項の規定に基づいて、当該都市計画道路を前面道路とみなす場合においては、計画道路内の隣地境界線はないものとみなす。
- エ 基準法第86条第1項及び第2項の規定の適用により特定行政庁が同一敷地内にあるものとみなすことを認めた建築物は、この規定の適用についても同一敷地内にあるものとみなす。

④ 高さの特例

次のいずれかに該当する建築物で特定行政庁が建築審査会の意見を聞いて周囲の環境上支障がないと認めたものは、その支障のない限度において、制限の高さをこえて建築

することができる。

- ア 都市計画として決定した一団地の住宅施設又は一団地の官公庁施設にかかる建築物
- イ 基準法施行令第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物
- ウ 隣地との地盤面の高低差が著しく、かつ周辺の地形等により支障がないと認められる建築物
- エ その他公益上又は土地利用上やむを得ないと認められる建築物

2. 指定基準

(1) 第一種高度地区

次の各号の一に該当する区域を定める。

- ① 第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域で、次のいずれかに該当する区域
 - ア 低層を主体とする一般住宅地で2階建て以下の建築物が90%以上を占める区域
 - イ 土地区画整理事業等による計画的市街地で特に必要な区域
 - ウ 低層住居専用地域等又は第一種高度地区に接し、又は囲まれている区域で隣接区域とともに一体として住居の環境を確保するのに必要な区域
- ② 第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域で、次のいずれかに該当する区域
 - ア 低層を主体とする一般住宅で2階建て以下の建築物が90%以上を占める区域のうち、特に必要な区域
 - イ 低層住居専用地域等又は第一種高度地区に接し、又は囲まれる路線状等の区域で必要な区域
- ③ 近隣商業地域で、低層住居専用地域等又は第一種高度地区に接している路線状等の区域で必要な区域

(2) 第二種高度地区

次の各号の一に該当する区域を定める。

- ① 第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域で、第一種高度地区に該当する区域を除いた区域
- ② 第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域で、次のいずれかに該当する区域
 - ア 低層を主体とする一般住宅で必要な区域
 - イ 低層住居専用地域等、第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域に接し、もしくは囲まれる区域で隣接区域とともに一体として住居の環境を確保するのに必要な区域
- ③ 近隣商業地域で、低層住居専用地域等、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域又は第二種高度地区に接している路線状等の区域で必要な区域
- ④ 準工業地域又は工業地域で、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域又は第二種高度地区に接し、又は囲まれる区域で必要な区域

Ⅲ 高度利用地区等

1. 指定方針

(1) 指定の目的

高度利用地区等は、土地利用の現況及び将来の動向、並びに周辺市街地の土地利用状況等を十分に勘案し、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として定める。

※高度利用地区等とは、法第8条第1項第3号の「高度利用地区」及び法第12条の4第1項第1号の「地区計画」で法第12条の8の「高度利用と都市機能の更新とを図る地区整備計画」を定める場合をいう。

(2) 基本的な考え方

- ① 土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新においては、中心市街地の再生、居住機能及び防災性の向上に十分配慮するものとする。
- ② 高度利用地区等を活用し土地の高度利用を図るときは、関連都市計画を活用して広場等の公共空地の確保に努めるものとする。
- ③ 高度利用地区等の指定に際し、地域地区及び都市施設に関する都市計画の変更が必要となるときは、当該変更を行うものとする。
- ④ 高度利用地区等の指定においては、市街地環境及び都市基盤に関する次の事項について十分に調整を行い、高度利用地区等の計画に反映させるものとする。

ア 土地利用等

周辺市街地の土地利用状況及び将来の動向に配慮すること。

イ 道路等

高度利用地区等の区域で計画される新たな建築物が、道路等の公共施設に与える影響を検討し、地区内の公共施設等の整備を図るなど必要な措置を講ずること。

ウ 福祉

「千葉県福祉のまちづくり条例の整備基準」及び「高齢者、身体障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」並びに「市川市交通バリアフリー基本構想」等に配慮し、高齢者や障害者など、全ての人が安全かつ快適に利用できる環境整備を図ること。

エ 少子高齢社会を踏まえた福祉施設の整備促進

少子高齢社会に対応するため、大規模な都市開発を行うに当たっては、子育て支援施設や高齢者向け福祉施設の整備促進を積極的に図ること。

オ その他

周辺市街地の環境や景観との調和、歴史的又は文化的環境の維持・保全、良好な都市景観の形成や省エネルギー等に十分配慮すること。

(3) 指定方針

- ① 高度利用地区等には、建築物の敷地等の統合を促進し市街地環境の改善に資する空地を確保するため、建蔽率の最高限度及び壁面の位置の制限を定める。また小規模建築物の建築を抑制するため、地区特性に応じて建築面積の最低限度を定める。
- ② 高度利用地区等には、都市整備の目標、公共施設の整備状況及び地区内に確保される空地等を総合的に判断して容積率の最高限度及び最低限度を定める。
なお、最高限度を定める際には、当該地区の住宅確保の必要性、市街地環境の改善に資する公共的屋内空間等の確保及び緑化の推進についても十分に配慮するとともに、容積率の緩和を行う場合は、容積率の最高限度に係る基準に適合する他、当該地区のまちづくり及び土地利用の基本方針を踏まえて、定めるものとする。
- ③ 既に、都市基盤施設が公共輸送機関を含め高い水準で整備され、かつ商業等の都市機能が集積する中で、建築物の老朽化又は陳腐化が進行する若しくは進行しつつある地区で、枢要な商業・業務、文化、交流等の拠点として建築物の建て替えを通じた都市機能の更新を誘導することが特に必要な地区においては、この規定にかかわらず、地区内の空地の確保等に替えて誘導すべき用途を特定し、これに対応する容積率の最高限度を定めることができるものとする。

2. 指定基準

(1) 用語の定義

この基準において使用する用語は、基準法その他の法で使用する用語の例による。

また、この基準において次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- ① 基準容積率
基準法第52条の規定により定められたものをいう。
- ② 指定建蔽率
用途地域に係る都市計画において定められた当該地区の建蔽率の最高限度で、基準法第53条第1項各号に規定するものをいう。
- ③ 住居系用途地域
法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域をいう。
- ④ 壁面の位置の制限
法第8条第3項第2号(チ)及び法第12条の8に規定する壁面の位置の制限をいう。
- ⑤ 歩道状公開空地
壁面の位置の制限により確保される空地で、不特定多数の者が日常自由に通行できるように歩道状に整備され、かつ、歩道と段差のない構造で歩行者(車いす利用者を含む。)が支障なく利用できる空地をいう。
- ⑥ 広場状公開空地
歩道状公開空地と一体的に利用することができ、日常一般の用(公開)に供されるおおむね整形でまとまった空地をいう。
- ⑦ 広場
高度利用地区等の区域の建築物の敷地内に設ける空地のうち、日常一般の用(公開)に供されるおおむね整形でまとまった、開放性の高いものをいう。なお、広場として地区計画の地区整備計画で地区施設として定めるもの又は市街地再開発事業で建築敷地の整備に関する計画として定めるものに限る。
- ⑧ 公共的屋内空間
高度利用地区等の区域の建築物に設けるアトリウム、ホール、集会所等の交流施設及びギャラリー、美術館等の文化施設等で、上位計画等によりその計画的な必要性が明らかであるものをいう。
- ⑨ 保育所等
保育所を含む子育て支援施設、高齢者向け福祉施設、その他少子高齢社会への対応に資すると認められる生活支援施設をいう。
- ⑩ 容積率の緩和
容積率の最高限度を基準容積率を超えて定める場合の容積率の最高限度と基準容積率との差をいう。

(2) 対象となる区域

高度利用地区等は、次の①～③のすべてに該当する区域に定めるものとする。

① 次のいずれかに該当する土地の高度利用を図るべき区域であること。

- ア 枢要な商業地、業務地又は住宅地として、高度に土地利用を図るべき区域であって、当該区域内に現存する建築物の相当部分の容積率が都市計画で定められた容積率より著しく低く、土地の効率的な利用を促進すべき区域
- イ 敷地が細分化されていることや公共施設の整備が不十分なこと等により、土地利用の状況が著しく不健全であり、都市環境の改善又は災害の防止等の観点から土地の健全な利用を図るべき区域
- ウ 既に、都市基盤施設が公共輸送機関を含め高い水準で整備され、かつ商業・業務等の都市機能が集積する中で、建築物の老朽化又は陳腐化が進行する若しくは進行しつつある地区で、枢要な商業・業務、文化、交流等の拠点として建築物の建て替えを通じて都市機能の更新を誘導することが特に必要な区域
- エ 高齢社会の進行等に対応して、高齢者をはじめとする不特定多数の者が円滑に利用できるような病院、老人福祉センター等の建築物を整備すべき区域であって、建築物の建替え等を通じた土地の高度利用により都市機能の更新・充実を誘導する区域
- オ 上記アからオまでに掲げるものの他、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るべき区域

② 次のいずれかに位置づけがなされている区域であること。

- ア 都市計画に定められた都市再開発方針において、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区として位置づけられている区域であること。
- イ 都市計画に定められた防災街区整備方針において、防災再開発促進地区と位置づけられている区域であること。
- ウ 総合計画又は都市計画マスタープランにおいて、土地の高度利用を図るべき地区又は都市機能の更新・充実・強化が必要として位置づけられている施設の区域であること。
- エ 地区計画等が定められている区域(同時の指定を含む)において、土地の高度利用を図るべき区域であること。

③ 当該区域の土地の高度利用を図るために必要な公共施設が整備されていること、又は当該公共施設に関する都市計画が定められていること。

(3) 地区の要件

① 規模

高度利用地区等は、適正な街区が形成される規模として、おおむね0.5ha以上とする。

ただし、都市機能の更新・充実等で特に必要がある場合や市街地再開発事業、防災再開発事業の実施のために特に必要がある場合においては、適正な一街区が形成される規模として、0.2ha以上とすることができる。

② 形状

高度利用地区等の境界は、原則として道路、河川その他の土地の区域を明らかにするために明瞭な地形、地物等により定めるものとし、その形状はできる限り整形とする。

③ 前面道路及び接道長さ

高度利用地区等に接する前面道路の幅員は、商業地域では8m以上、その他の用途地域では6m以上とし、かつ、当該区域の境界線の7分の1以上がその幅員を有する道路に接していなければならない。ただし、再開発事業等により新たに築造される場合は、この限りではない。

(4) 容積率の最高限度

① 容積率の最高限度

高度利用地区等で定める容積率の最高限度は、次のア及びイによるものとする。

ア 基準容積率による容積率の最高限度

基準容積率による容積率の最高限度は、下表のとおりとする。

基準容積率	容積率の最高限度
300%未満	基準容積率+200%
300%以上	基準容積率+300%

イ 敷地面積による容積率の最高限度

敷地面積による容積率の最高限度は、下表のとおりとする。

敷地面積	容積率の最高限度
500 m ² 以上 1,000 m ² 未満	基準容積率+150%
1,000 m ² 以上	基準容積率+300%

② 容積率の緩和の基準

建蔽率の低減、壁面の位置の制限及び広場、緑地、公共的屋内空間等を確保することにより定める容積率の緩和は、次のア～キによるものとし、都市整備の目標、公共施設の整備状況及び地区内に確保される空地等を総合的に判断して定める。

また、基準容積率と容積率の緩和の合計は、①の基準による容積率の最高限度を上限とする。

ア 建蔽率の最高限度の低減による緩和

指定建蔽率と高度利用地区等に関する都市計画において定める建蔽率の最高限度との差による容積率の緩和は下表のとおりとする。

差	容積率の緩和
10又は20%	50%
30%	100%

イ 壁面の位置の制限により確保される空地による緩和

壁面の位置の制限により確保される歩道状公開空地の整備に対する容積率の緩和は下表のとおりとする。

なお、歩道状公開空地は道路に接して幅4m以上(歩道と一体に確保される場合は2m以上かつ歩道と合わせて幅4m以上)とし、道路が都市計画道路の場合は、幅5m以上(歩道と一体に確保される場合は3m以上かつ歩道と合わせて幅5m以上)として、円滑な歩行者動線に寄与するよう連続的に配置する(別図①参照)。ただし、最小限必要な車路等による分断はこの限りではない。

また、歩道状公開空地に併せて、幅4m以上かつ200㎡以上(50㎡以上の複数の空地を合算することができる)の広場状公開空地が確保される場合は、さらに50%の容積率の緩和を加える。

割合(※)	容積率の緩和
0.3 以上 0.5 未満	30%
0.5 以上	50%

※歩道状公開空地の全長と建築物の敷地の周長との割合

ウ 広場の確保による緩和

建築物の敷地内に確保する広場と敷地面積との割合に対する容積率の緩和は下表のとおりとする。

ただし、道路に接して2m以上の壁面の位置の制限が定められた部分と当該広場とを連絡する日常一般の用に供する通路を併せて設けるものとする(別図②参照)。

割合	容積率の緩和
0.1 以上	50%

エ 緑地の確保による緩和

建築物の敷地内に設ける緑地で、条例等の規定に基づき整備されるもの以外の緑地の面積と敷地面積との割合に対する容積率の緩和は下表のとおりとする。

ただし、この緑地が都市緑地法(昭和48年法律第72号)第5章による緑地協定の締結その他の有効な手段により整備及び維持が図れるものであること。

割合	容積率の緩和
0.1 以上 0.2 未満	30%
0.2 以上	50%

オ 公共的屋内空間の確保による緩和

枢要な商業・業務地、又は複合的な土地利用を目指す都市拠点的な地区において、建築物の一部に設ける公共的屋内空間の床面積と敷地面積との割合に対する容積率の緩和は下表のとおりとする。

割合	容積率の緩和
0.5 以上 1.0 未満	50%
1.0 以上	100%

カ 保育所等の確保による緩和

保育所等の確保が必要であると認められ、次のいずれかに該当する建築物であって保育所等を設ける場合、当該保育所等の床面積に相当する容積率の緩和を行うものとする。

- ・ 駅又は駅近傍の建築物
- ・ 大規模な共同住宅
- ・ 大規模な複合的再開発により整備される建築物

キ バス・タクシー等の乗降場の確保による緩和

駅前広場の機能の拡充として、建築物の敷地内に設ける当該駅前広場と一体的に整備され、利用できるバス、タクシー等の乗降場の面積と敷地面積との割合に対する容積率の緩和は下表のとおりとする。

割合	容積率の緩和
0.1 以上	50%

(5) 容積率の最低限度

容積率の最低限度は、高度利用の促進を図るため、基準容積率の2分の1以上とする。

(6) 建蔽率の最高限度

- ① 建蔽率の最高限度は、指定建蔽率を超えないように(イに該当する場合を除く。)10%の整数倍の数値をもって定める。
- ② 基準法第53条第3項又は第5項の各号の一に該当する建築物については、次により建蔽率の最高限度を定めることとし、計画書にその旨を記載する。
 - ア 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あつては①により定める数値に10%を、同項各号のいずれにも該当する建築物又は同条第5項第1号に該当する建築物にあつては①により定める数値に20%をそれぞれ加えた数値をもって建蔽率の最高限度とする。

この場合において、建築物の敷地が防火地域の内外にわたり、その敷地内の建築物の全部が耐火建築物であるときは、その敷地は全て防火地域内にあるものとみなす。
 - イ 基準法第53条第5項第2号又は第3号に該当する建築物については、建蔽率の最高限度は定めない。
- ③ 建蔽率の最高限度について数値の異なる二以上の区域が生ずる場合は、当該二以上の区域にまたがる建築物の敷地については、基準法第53条第2項の規定を準用するものとし、計画書にその旨を記載する。

(7) 建築面積の最低限度

建築敷地及び容積率の最低限度の基準を勘案し、原則として200㎡と定めるものとする。ただし、市街地環境上の支障がないと認められる場合は、この限りでない。

(8) 壁面の位置の制限

高度利用地区等には、道路境界線から1m以上の壁面の位置の制限を定めるものとする。

(9) その他

① 総合設計制度との関係

ア 総合設計制度を適用する場合の考え方は、本指定方針に準じて行うものとする。

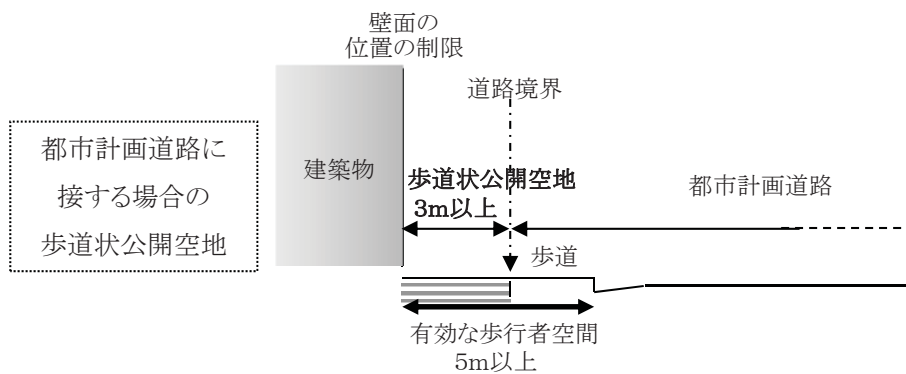
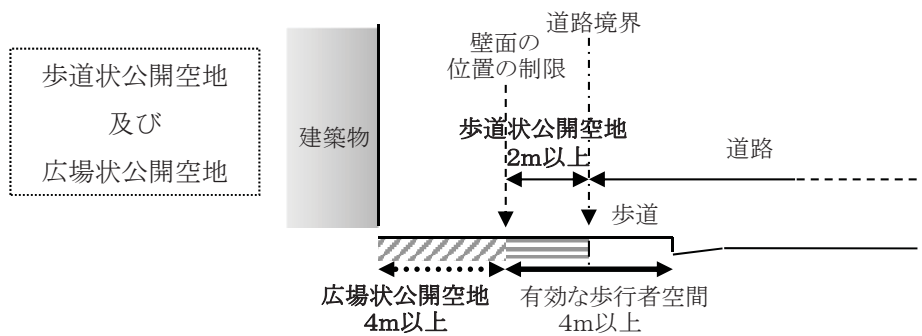
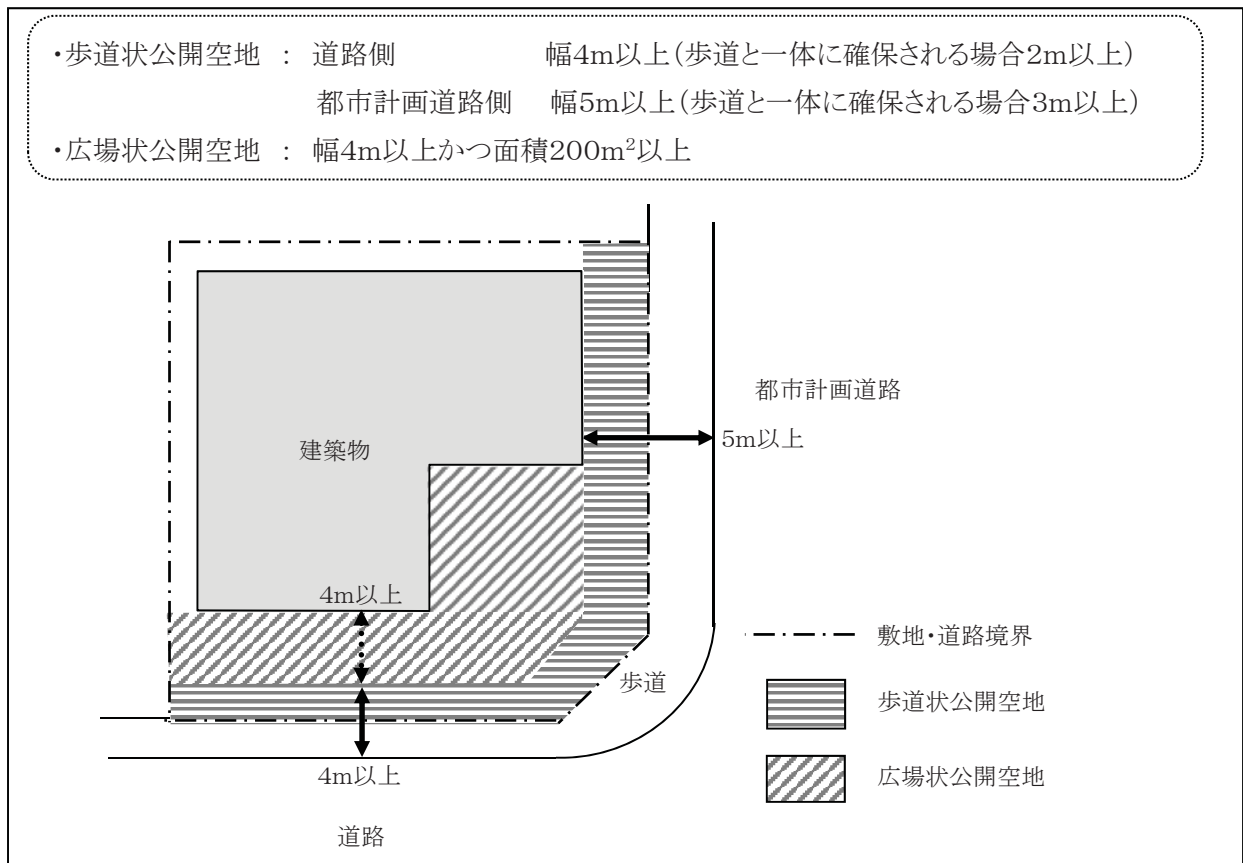
イ 高度利用地区等で容積率の緩和が行われる場合は、総合設計制度による容積率の緩和は行わないものとする。

② 施設の維持管理

壁面の位置の制限、広場、公共的屋内空間、保育所等及びバス・タクシー等の乗降場の確保による容積率の緩和を行う場合は、別に定めるところにより、将来にわたり維持管理しなければならない。

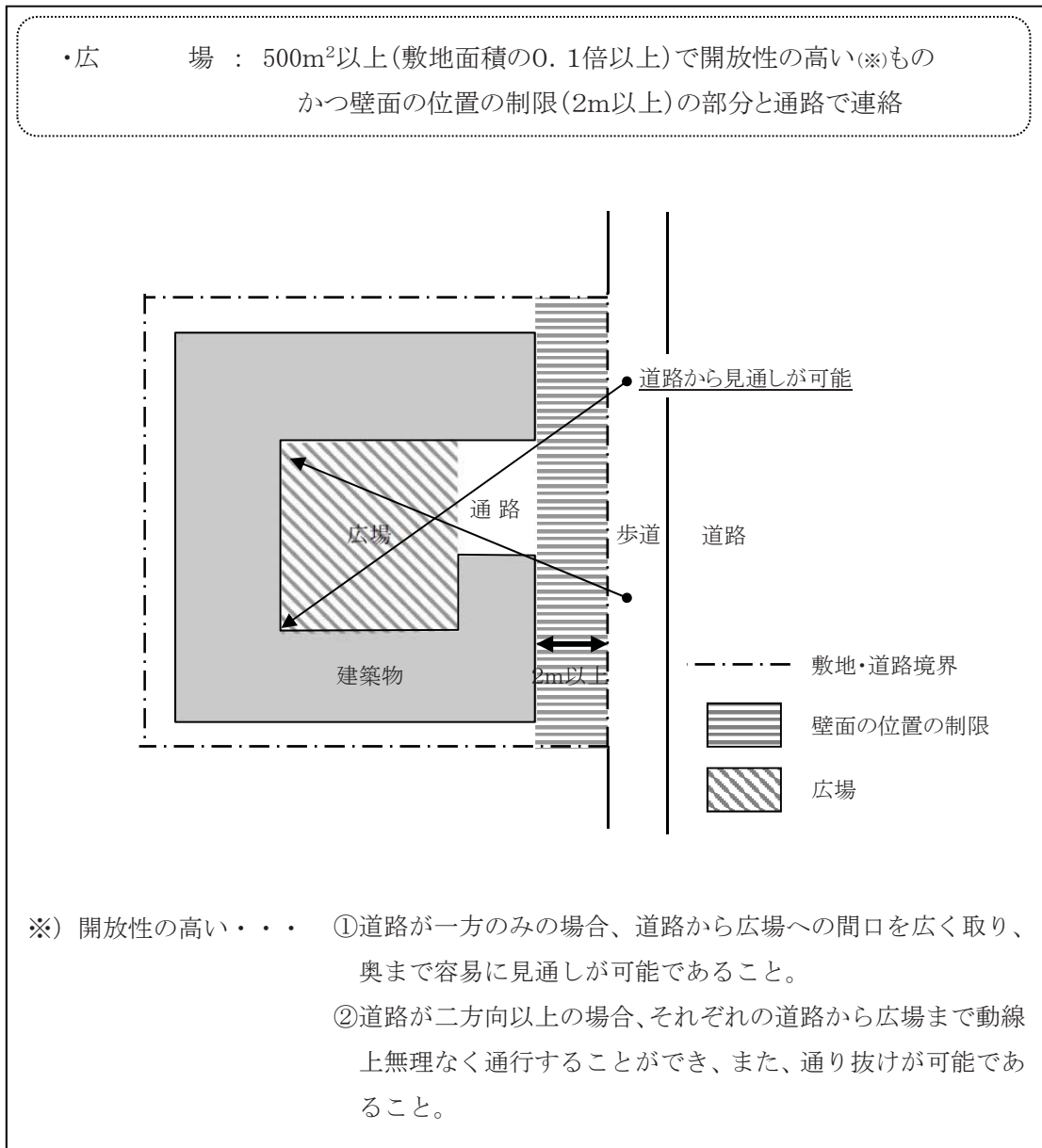
別図①

- ・歩道状公開空地：道路側 幅4m以上(歩道と一体に確保される場合2m以上)
都市計画道路側 幅5m以上(歩道と一体に確保される場合3m以上)
- ・広場状公開空地：幅4m以上かつ面積200m²以上



別図②

(敷地面積:5,000 m²の場合)



IV. 防火地域・準防火地域

1. 指定方針

(1) 指定の目的

防火地域・準防火地域は、建築物の耐火性を高め、建築物の密集した市街地の不燃化を促進することにより、都市の防災性向上を図ることを目的として定める。

(2) 指定方針

- ① 市街地の不燃化を促進し、建築物の耐火性を高めることが重要と考えられる地域及び近隣商業地域、商業地域については、原則として防火地域又は準防火地域を定める。
- ② 特に必要な場合、都市計画道路等、災害時において避難路となりうる道路(以下、避難路という。)及び避難地周辺地区については防火地域又は準防火地域を、木造の建築物が密集する地区については準防火地域を定めることができる。

(3) 留意事項等

① 境界

防火地域及び準防火地域の境界は、原則として用途地域又は容積率の境界をもって定める。ただし、避難路については路線的に定めることができるものとする。

② 配置及び規模

規模はおおむね5ha以上を原則とし、形状は整形とする。ただし、防火地域が2ha以上の規模をもって準防火地域と一体となりおおむね5ha以上となる場合、用途地域との整合を図る場合又は避難路に路線的に定める場合はこの限りではない。

2. 指定基準

(1) 防火地域

- ① 容積率500%以上の全部の区域
- ② 容積率400%以上の区域のうち、市街地再開発事業等の実施された又は実施の見通しが確実な地区
- ③ その他次に掲げる地区のうち、建築物の耐火化を図るべき地区
 - ア 容積率300%以上の駅周辺地区等
 - イ 商業地域で容積率が200%以上の地区等
 - ウ 避難路及び避難地周辺地区
 - エ その他必要と認められる地区

(2) 準防火地域

- ① 防火地域以外の容積率300%以上の全部の地区
- ② 近隣商業地域のうち、市街地再開発事業等の実施された又は実施の見通しが確実な地区

- ③ その他次に掲げる地区のうち、建築物の耐火化・不燃化を図るべき地区
 - ア 防火地域の周辺で、これと一体に土地利用を図るべき地区
 - イ 近隣商業地域のうち駅周辺地区等
 - ウ 容積率が200%以上で、木造の建築物が密集する地区
 - エ 防火地域とすべき地区のうち、防火地域では許容されない建築物の混在が見られる地区
 - オ その他必要と認められる地区