

4 土地利用計画

土地利用計画は、都市計画の基本をなす計画の一つで、土地を最も合理的かつ有効適切に使用することを目的とした計画です。

1. 市街化区域及び市街化調整区域（都市計画法第7条）

都市計画においては、都市の健全で秩序ある発展を図り、スプロールと言われる無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために都市の発展動向等を勘案し、市街地として積極的に整備する市街化区域と、当分の間市街化を抑制する市街化調整区域とに都市計画区域を区分しています。

（1）市街化区域

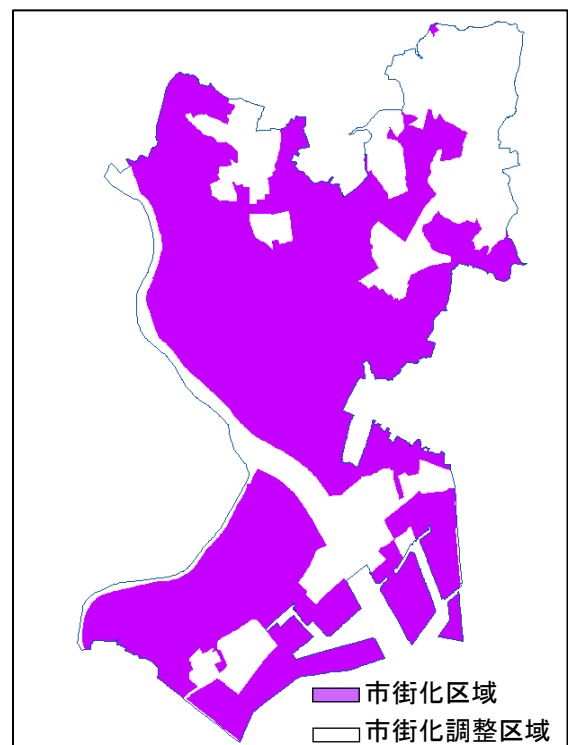
市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域であり、ここでは、土地区画整理事業その他の市街地開発事業や公共施設の整備を行うほか、開発行為も一定の基準にかなったものは許可されます。

（2）市街化調整区域

市街化調整区域は、市街化を抑制する区域で、原則として開発行為は禁止され、公共施設も市街化を促進するような整備は同様に

抑制されます。ここでは、自然環境の保全及び公共施設整備の現状から、良好な住環境を備え、かつ関連公共施設を一体として開発する以外は、開発を抑え、環境の保全に努めるものです。

市街化区域及び市街化調整区域



種類	面積	最終変更	告示番号
市街化区域	3,984ha	平成28年3月4日	千葉県告示 第157号
市街化調整区域	1,655ha		

(資料編 P46 参照)

2. 地域地区（都市計画法第8条）

《平成29年7月11日 市川市告示第177号》

地域地区は、都市計画区域内の土地利用に計画性を与え、適正な制限のもとに土地の合理的な利用を図るため、都市計画区域内の土地をどのような用途に利用すべきかを都市計画として定め、建築基準法等の規定と相まって、開発行為や建築物の用途、容積、構造等に関し一定の制限を加え、その適正な利用と保全を図るものです。

用途地域	面積	
第1種低層住居専用地域	1,408 ha	35.3 %
第2種低層住居専用地域	28	0.7
第1種中高層住居専用地域	503	12.6
第2種中高層住居専用地域	206	5.2
第1種住居地域	889	22.3
第2種住居地域	28	0.7
田園住居地域	0	0.0
準住居地域	0	0.0
近隣商業地域	121	3.0
商業地域	75	1.9
準工業地域	125	3.1
工業地域	216	5.4
工業専用地域	385	9.7
計	3,984 ha	100.0 %

（1）用途地域（建築基準法第48条）

用途地域は、地域地区の根幹をなすもので、将来あるべき土地利用の姿を実現する手段として、建築物の用途、容積、形態等を制限し、地域の性格を明確にするとともに、居住環境の保護や商業・工業等の都市機能の維持増進を図り、都市の健全な発展を目的として定められています。

平成4年6月の建築基準法、都市計画法等の改正に伴い、平成8年4月より第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域（市内に指定なし）、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域及び工業専用地域に細分化され、平成30年4月より田園住居地域（市内に指定なし）が新たに加わり、現在13地区の用途地域が定められています。

用途地域一覧と趣旨

	用途地域	趣 旨
住居系	第一種低層住居専用地域	低層住宅の良好な環境保護のための地域です。 小規模な店舗や事務所をかねた住宅や小学校は建てられます。
	第二種低層住居専用地域	低層住宅の良好な環境保護のための地域です。 150㎡までの小規模な店舗の立地が認められます。
	第一種中高層住居専用地域	中高層住宅が建てられる住居の良好な環境保護のための地域です。 病院、大学、500㎡までの店舗が建てられます。
	第二種中高層住居専用地域	主に中高層住宅の良好な環境保護のための地域です。 病院、大学、1,500㎡までの店舗や事務所が建てられます。
	第一種住居地域	住宅の環境保護のための地域です。 3,000㎡までの大規模な店舗、事務所、ホテルの立地が可能です。
	第二種住居地域	主に住宅の環境保護のための地域です。 大規模な店舗、事務所、ホテル、パチンコ屋、カラオケボックスなどは建てられません。
	田園住居地域	農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅の良好な住宅の環境を保護するための地域です。 150㎡までの小規模な店舗、農産物加工施設等が建てられます。
	準住居地域	道路の沿道において、自動車関連施設等と住宅が調和して立地する地域です。
商業系	近隣商業地域	近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便の増進を図る地域です。 住宅や店舗の他、小規模な工場も建てられます。
	商業地域	銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業その他の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。
工業系	準工業地域	環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便の増進を図る地域です。
	工業地域	主として工業の利便の増進を図る地域です。どんな工場でも建てられます。住宅や店舗は建てられますが、学校、病院は建てられません。
	工業専用地域	専ら工業の利便の増進を図る地域です。 住宅、店舗、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

用途地域に係わる建築物の用途制限の概要

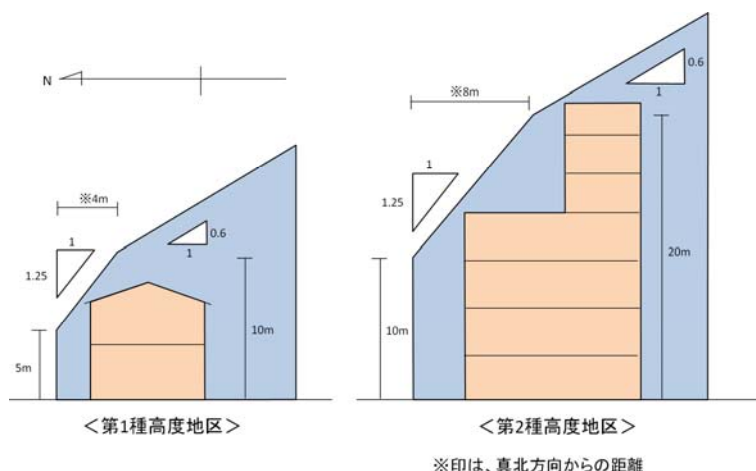
用途地域内の建築物の用途制限 ○：建てられる用途 △：建てられない用途 1. 2. 3. 4. ▲：面積、階数等の制限あり		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
住居、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの		1	2	3	○	○	○	○	1	○	○	○	4	1. 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ、2階以下。 2. 1に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店、宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ2階以下。 3. 2階以下。 4. 物品販売店舗、飲食店を除く。 5. 地域農業の利便増進のための店舗、飲食店で当該用途は2階以下。(150㎡以下も可)
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			2	3	○	○	○	○	5	○	○	○	4	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				3	○	○	○	○	○	○	○	○	4	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	4	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの					○	○	○	○	○	○	○	○	4	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの					○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	ホテル、旅館					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等						○	○	○	○	○	○	○	○	
遊戯施設・風俗施設	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等						○	○	○	○	○	○	○	○	
	劇場、映画館、演劇場、観覧場							▲	○	○	○	○	○	○	▲客席200㎡以下
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場											▲			▲個室付浴場等を除く
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	▲600㎡以下
	自動車教習所					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
工場・倉庫等	地域農産物等の集荷、処理、貯蔵に供する施設					○	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機、取扱い品産地の制限あり
	単独車庫(付属車庫を除く)			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下
	建築物付属自動車車庫	1	1	2	2	3	3	○	1	○	○	○	○	○	1. 600㎡以下 1階以下 2. 3,000㎡以下 2階以下 3. 2階以下
	倉庫業倉庫							○	○	○	○	○	○	○	
	畜舎(15㎡を超えるもの)					▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		1	1	1	○	○	○	2	○	○	○	○	○	1. 原動機の制限あり 2階以下 2. 原動機の制限あり 原料の産地規定あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					1	1	1	3	2	2	○	○	○	原動機、作業内容の制限あり 作業場の床面積1,500㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場									2	2	○	○	○	3. 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。著しい騒音発生するものを除く。
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場											○	○	○	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場												○	○	
自動車修理工場					1	1	2		3	3	○	○	○	作業場の床面積 1. 50㎡以下 2. 150㎡以下 3. 300㎡以下 原動機の制限あり	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量	量が非常に少ない施設				1	2	○	○	○	○	○	○	○	○	1. 1,500㎡以下 2階以下 2. 3,000㎡以下
	量が少ない施設										○	○	○	○	
	量がやや多い施設											○	○	○	
	量が多い施設												○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ処理場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要													

※ 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。

※ 市川市には準住居地域・田園住居地域はありません。

(2) 高度地区・高度利用地区

● 高度地区（都市計画法第8条・第9条、建築基準法第58条）



用途地域内において市街地の環境を維持し、土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区です。その種類には、概ね第1種低層住居専用地域と同じ日照を確保できる「第1種高度地区」と、ある程度高度利用を図りつつ、日照等の条件を保護する「第2種高度地区」があります。

種類	面積	都市計画決定最終年月日	告示番号
第1種高度地区	1,034ha	平成24年3月30日	市川市告示第84号
第2種高度地区	786ha		
合計	1,820ha		

● 高度利用地区（都市計画法第8条・第9条、建築基準法第59条）

用途地域内の市街地における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ため、容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度及び最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区です。

本市では、都市再開発法に基づく市街地再開発事業の施行と関連して指定しています。

種類	面積 (ha)	都市計画決定の内容				都市計画決定 最終年月日	告示番号
		容積率の 最低限度 (%)	容積率の 最高限度 (%)	建ぺい率の 最高限度 (%)	建築面積の 最低限度 (㎡)		
本八幡駅北口地区 高度利用地区	1.4	550	200	70	200	平成2年3月27日	市川市告示 第44号
市川駅南口A地区 高度利用地区	1.3	A1	200	80	200	平成5年3月9日	市川市告示 第22号
		A2					
		A3		600			
市川駅南口B地区 高度利用地区	1.3	B1	200	80	200	平成5年3月9日	市川市告示 第22号
		B2		700			
本八幡A地区 高度利用地区	1.4	600	200	50	200	平成18年3月17日	市川市告示 第58号
合計	約5.4ha						

(3) 防火地域・準防火地域（都市計画法第8条・第9条、建築基準法第61条・第62条）

市街地における火災の危険を防除するため定める地域です。建築物の構造等の耐火化を図り、都市の不燃化を促進します。

種類	面積	都市計画決定最終年月日	告示番号
防火地域	64ha	平成29年7月11日	市川市告示第179号
準防火地域	137ha		
合計	201ha		

(4) 風致地区

自然的な景観と建築や宅地造成との調和を図り、都市の風致を維持するために定められる地区です。

種類	面積	都市計画決定最終年月日	告示番号
風致地区	769ha(5地区)	昭和48年12月28日	千葉県告示第1016号

(資料編 P50 参照)

(5) 特別緑地保全地区・近郊緑地特別保全地区（都市緑地法第12条、首都圏近郊緑地保全法第5条）

都市計画区域内において、樹林地、草地、水辺地などの良好な自然的環境を有する土地の保全を図る地区です。

種類	面積	都市計画決定最終年月日	告示番号
特別緑地保全地区	2.0ha(3地区)	昭和56年3月20日	千葉県告示第277号
近郊緑地特別保全地区	83.0ha	昭和45年8月28日	千葉県告示第608号

(資料編 P51 参照)

(6) 駐車場整備地区（駐車場法第3条）

商業地域、近隣商業地域、第1種住居地域、第2種住居地域若しくは準工業地域内又はその周辺の地域内において、自動車交通が著しく輻輳する地区で、道路の機能を保持し、円滑な道路交通を確保する必要のある地区です。この地区では、重点的に駐車場の整備が行われます。また、駐車場整備地区を含んだ市内全域としましては、一定規模以上の建築物を新築、増築又は改築する場合は、条例によって駐車場施設を設置することになります。(資料編 P51 参照)

種類	面積	都市計画決定最終年月日	告示番号
駐車場整備地区	125ha(4地区)	平成3年2月26日	市川市告示第14号

(7) 臨港地区（港湾法第38条）

港湾を管理運営するために定められる地区です。臨港地区に指定されると、目的に合わない構築物の建設や用途の変更が禁止されます。

種類	面積	都市計画決定最終年月日	告示番号
臨港地区	59ha(1地区)	平成27年3月24日	千葉県告示第288号

(8) 生産緑地地区（生産緑地法第3条）

大都市地域の地価高騰に伴い、市街化区域内にある農地については、住宅・宅地の供給促進の観点から平成5年より固定資産税の宅地並課税が実施されました。一方、このような市街化区域内の農地は、過密な都市における貴重なオープンスペースとしての役割も果たしており、これらの農地が個々に無秩序に宅地化されると都市基盤整備の伴わない劣悪な市街地が形成されることが懸念されたことから、平成3年に生産緑地法が改正され、三大都市圏（首都圏、近畿圏、中部圏）の特定市における市街化区域内農地は、都市計画において「保全する農地」と「宅地化する農地」に区分し、「保全する農地」については生産緑地地区に指定されました。その後、平成29年には市街化区域内農地全体の位置付けを「都市にあるべきもの」へと大きく転換し、計画的に農地を保全していくこととなりました。

生産緑地地区に指定されると一定期間農地として管理することが義務付けられ、建築行為などが制限されることとなります。

種類	面積	地区数	都市計画決定最終年月日	告示番号
生産緑地地区	92.24ha	311地区	平成30年12月14日	市川市告示第283号

(資料編 P51 参照)