都市計画審議会資料
報告事項　第 2 号

用途地域の見直し方針の策定について（報告）

【説明資料】

○ 用途地域等見直し方針（案）の概要　　・・・　説明資料１

【資　料】

○ 市川市用途地域等見直し方針（案）　　・・・　資料１

令和８年１０月９日
街づくり計画課

用途地域等見直し方針（案）の概要

都市計画審議会資料
報告事項 第 2 号

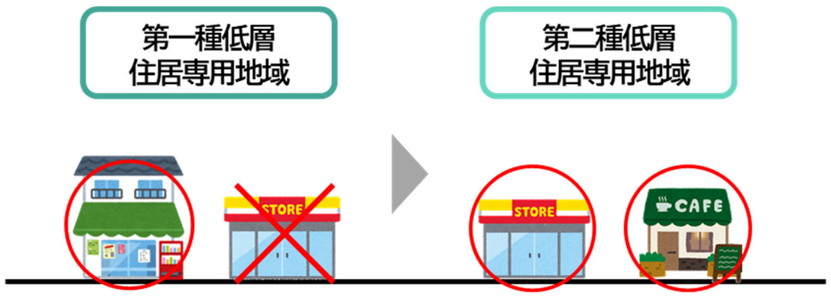
説明資料１

1．見直しの視点

① 生活利便性の向上

【背景】
- ○ 北部市街地の約７割が第一種低層
- ○ 北部の高齢化が進行
- ○ 北部では、買い物利便性に対する市民満足度が低い

【見直しの考え方】
- ○ 低層住居の性格は変えない範囲で用途地域を変更
- ○ コンビニ、ミニスーパーなどの小規模な店舗を許容



商業・業務は兼用住宅のみ可※
※店舗部分50㎡かつ全体の1/2以下

第一種低層住居専用地域で立地可能な用途に加え、2階以下かつ150㎡以下の店舗（コンビニ等）や飲食店が立地可能

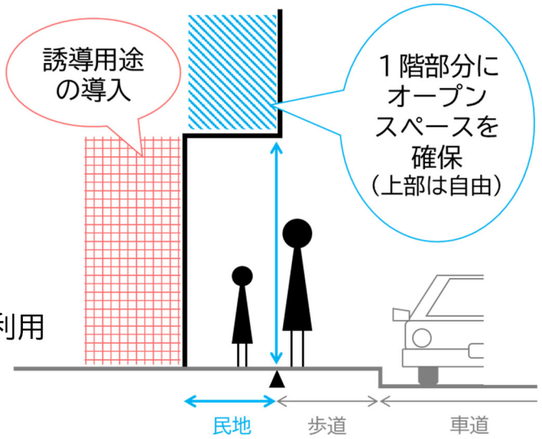
＜用途地域の見直しイメージ＞

【見直し候補地の抽出条件】
- ○ 第一種低層住居専用地域が広範囲（約３０ｈａ以上）に広がっている地区
- ○ 幅員７m以上の主要な生活道路の沿道地区

② 拠点周辺の賑わい創出

【背景】
- ○ 数十年前の区画整理事業で整備された市街地で、老朽化が進行
- ○ 建物の更新に合わせた魅力ある駅前商業地の形成が必要

【見直しの考え方】
- ○ 都市拠点、地域拠点にふさわしい土地利用として、高度利用を誘導
- ○ 都市拠点では低層部の機能充実を条件として、容積緩和等



＜地区計画による容積緩和のイメージ＞

【見直し候補地の抽出条件】
- ○ 都市計画マスタープランで都市拠点や地域拠点とされている地区
- ○ 既存商店街があるなど、商業需要が確認できる範囲

③ 都市計画道路沿道の魅力ある都市空間の形成

【背景】
- ○ 市内の都計道は約６割が整備済
- ○ 都計道の沿道利用を図る場合は、主に第一種住居地域を指定
- ○ 都県橋など、広域ネットワークの強化が進められている

【見直しの考え方】
- ○ 都市軸等の沿道で、より一層の機能強化が必要な地域で用途地域の変更を検討
- ○ 沿道周辺の住宅市街地への影響を最小限に抑える



3,000㎡以下の店舗やオフィスが立地可能

大規模なオフィス、10,000㎡以下の店舗（遊戯施設を含む）が立地可能

＜用途地域の見直しイメージ＞

【見直し候補地の抽出条件】
- ○ 都市軸となっている整備済みの都計道沿道地区
- ○ 沿道利用が可能な道路構造で、概ね４車線以上の区間

※**土地利用転換状況を踏まえた工業系用途の見直し**については、既存不適格が出ないよう、当面は状況を注視する。

2．スケジュール（予定）

Ｒ８年４月～　：　見直し方針（案）の作成
10月　：　都市計画審議会　現在
パブリックコメント（10/19～11/17）
12月　：　見直し方針の策定
Ｒ９年～　：　地元調整
用途地域の変更手続き

資料１

市川市用途地域等見直し方針（案）

令和８年●月

市川市

目　次

はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

１．基本となる計画と位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
（１）基本となる計画　・・・ 2
（２）見直し方針の位置づけ　・・・ 2

２．用途地域等の見直しの視点・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
視点①　生活利便性の向上　・・・ 3
視点②　拠点周辺の賑わい創出　・・・ 4
視点③　都市計画道路沿道の魅力ある都市空間の形成　・・・ 5
その他　土地利用転換状況を踏まえた工業系用途の見直し・・・ 6

３．見直しを行う時期・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7

４．留意事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8

参考資料・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9

はじめに

本市では、昭和 20 年代から総武線沿線を中心に都市化が始まった。昭和 37 年以降は、臨海部においても公有水面の埋め立てが始まり、概ね現在の市域が形成された。

こうした都市化の進展に対しては、都市計画法に基づく用途地域等の規制・誘導策により、現在まで市街地特性に合わせた土地利用の誘導を図ってきた。

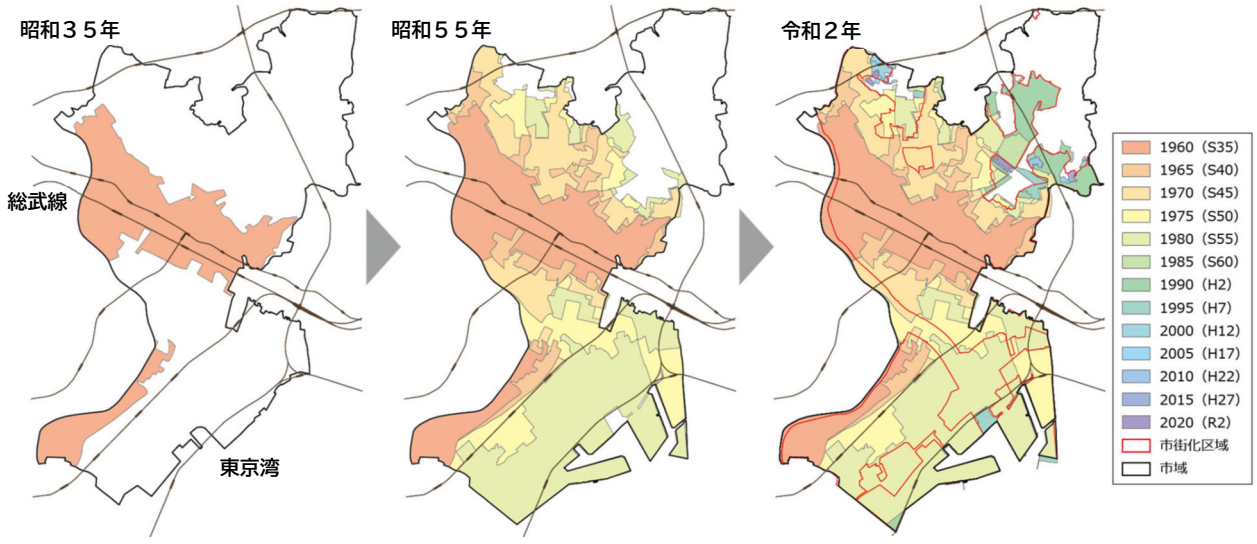
また、本市では、平成 16 年 3 月に「市川市都市計画マスタープラン」を策定以降、これに即したまちづくりを進めてきた。

その間、道路整備や市街地開発事業により、都市構造は大きな変化を遂げた一方で、少子高齢化の進展や将来的な人口減少の可能性など、都市を取り巻く課題にも変化が見られている。

このような状況の中で、時代の変化に対応した住み良いまちづくりを着実に進めていくため、「市川市都市計画マスタープラン」を令和 8 年 3 月に改定し、日常生活の利便性に配慮した土地利用の誘導など、新たな課題についても対応していくこととした。

この見直し方針は、こうした土地利用上の課題に対応するため、市を俯瞰して用途地域等を見直していくにあたり、その考え方を示すものである。

ＤＩＤの推移



出典：市川市都市計画マスタープラン（R8.3）

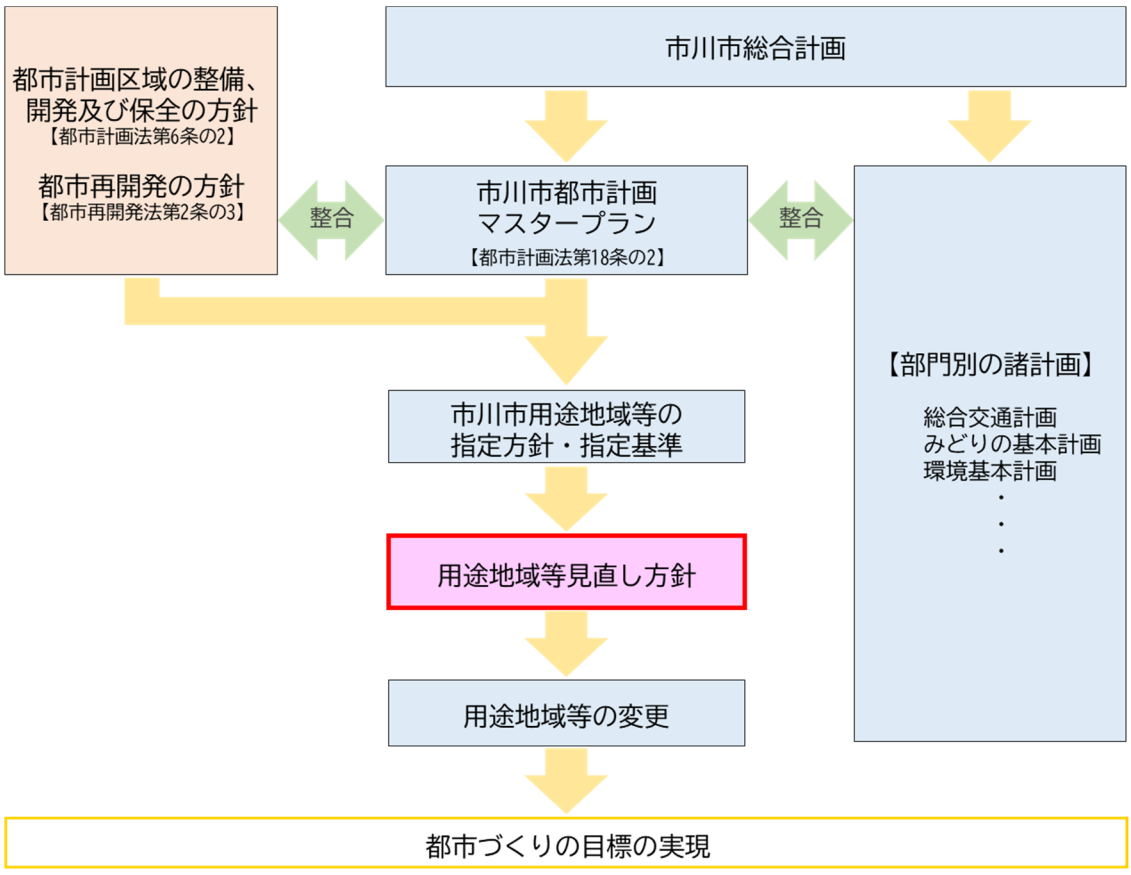
１．基本となる計画と位置づけ

（１）基本となる計画

用途地域等の見直しは、「市川市総合計画（将来都市像）」、「市川市都市計画マスタープラン（都市づくりの目標）」、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の考え方を反映しつつ、関連計画との整合を図りながら実施する。

（２）見直し方針の位置づけ

基本となる計画と整合を図り、都市づくりの目標を実現するため、社会情勢の変化に対応して用途地域等を変更するための考え方を示すもの。



２．用途地域等の見直しの視点

視点①　生活利便性の向上

■視点設定の背景と課題

本市の北部市街地では、約７割を第一種低層住居専用地域に指定し、低層住宅地として良好な住環境の保全を図ってきた。

他地域と比較して戸建て住宅の割合が高く、住民の入れ替わりが生じにくいなどの理由から、住民の高齢化が進んでいる。

また、一部の主要な道路沿いにはコンビニやミニスーパー等の生活利便施設が出店しているものの、広範囲に広がる低層住宅地をカバーしきれておらず、徒歩圏内の商業施設の不足が指摘されている。

そのため、持続可能な都市づくりに向けた生活利便性の向上が必要となっている。

■見直しの考え方

第一種低層住居専用地域が広範囲を占める地域について、良好な住環境は引き続き保全しつつ、小規模な生活利便施設が立地できるよう、用途地域の見直しを行う。

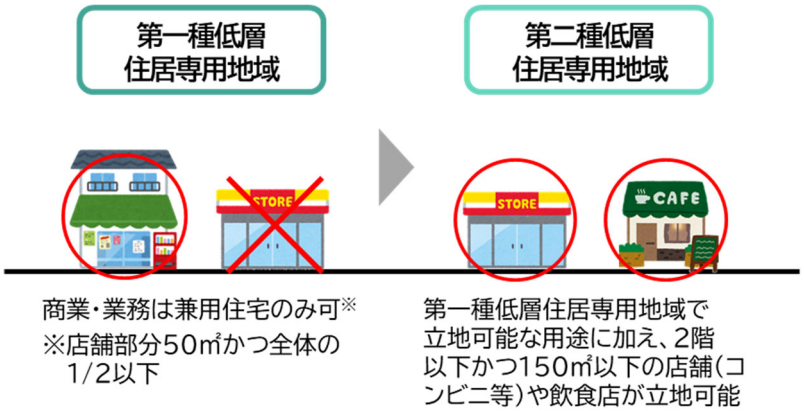
必要最小限の範囲において「第一種低層住居専用地域」から「第二種低層住居専用地域」へ見直すことを原則とする。

また、近年の出店動向に対応できるよう、他の地域地区の活用も併せて検討する。

（留意事項）

道路境界線からおおむね２５ｍの範囲を指定する。

【参考】用途地域規制のイメージ



■見直し候補地の抽出条件

条件１　現在指定している第一種低層住居専用地域のうち、高齢者徒歩圏域としての規模を考慮し、概ね３０ｈａ以上※のまとまりのある地区

※３０ｈａ：概ね半径３００ｍの円の面積にあたる規模

条件２　大型車による搬入等を考慮し、原則として幅員７ｍ以上の道路沿い

視点②　拠点周辺の賑わい創出

■視点設定の背景と課題

本市では、鉄道駅を中心に商業・業務などの都市機能が立地している。

そのような地区の多くは市街地の形成から長期間経過していることから、今後、多くの建築物の更新が進んでいくことが考えられる。

建築物の更新に合わせ商業・業務機能等を維持・充実させるよう、拠点として相応しい土地利用を誘導することで、魅力ある駅前商業地の形成を図る必要がある。

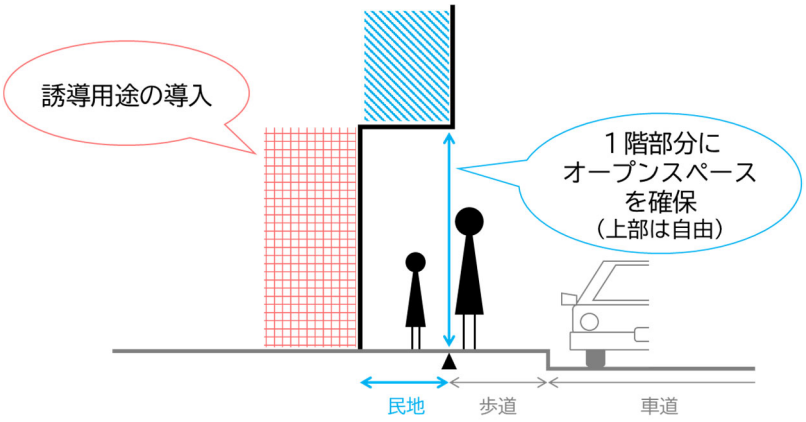
■見直しの考え方

都市計画マスタープランにおける都市拠点（市川駅・本八幡駅・行徳駅周辺）や地域拠点（その他の鉄道駅周辺）において、商業・業務機能の維持・充実を図る。

用途地域の変更に合わせて地区計画を導入することにより、歩行者の滞留スペースの確保や商業・業務機能の整備に対する容積率等のインセンティブを検討する。

必要に応じて、防火地域等の地域地区を併せて変更する。

【参考】地区計画による誘導イメージ



➡ 貢献の度合いに応じて容積緩和

■見直し候補地の抽出条件

条件1　上位計画との整合に配慮し、都市計画マスタープランにおける都市拠点、地域拠点に該当する地区

条件2　既存の商店街がある等、商業利用の需要が確認できる範囲

視点③　都市計画道路沿道の魅力ある都市空間の形成

■視点設定の背景と課題

市内の都市計画道路については、外環道路や都市計画道路 3・4・18 号といった幹線道路の開通もあり、整備率が約６割に達した。

こうした都市計画道路の沿道で利便施設の立地を許容する場合、主に第一種住居地域等の住居系用途地域を指定して、沿道利用を図ってきている。

現在整備中の（仮称）押切・湊橋の供用等により、広域道路ネットワークが今後さらに強化され、より多くの沿道利用ニーズの発生が見込まれることから、幹線道路沿道にふさわしい、賑わいのある土地利用を誘導する必要がある。

■見直しの考え方

都市計画マスタープランでは、都市軸等の沿道において商業・業務地などの賑わいある土地利用を誘導することで、魅力ある都市空間軸の形成を図ることとしている。

より一層の機能強化の必要がある地域について、用途地域の見直しを検討する。

なお、周辺の住居系用途地域との調和に配慮し、住居系用途地域としての性格の範囲内（第二種住居地域、準住居地域）で、幹線道路の沿道用途※として見直す。

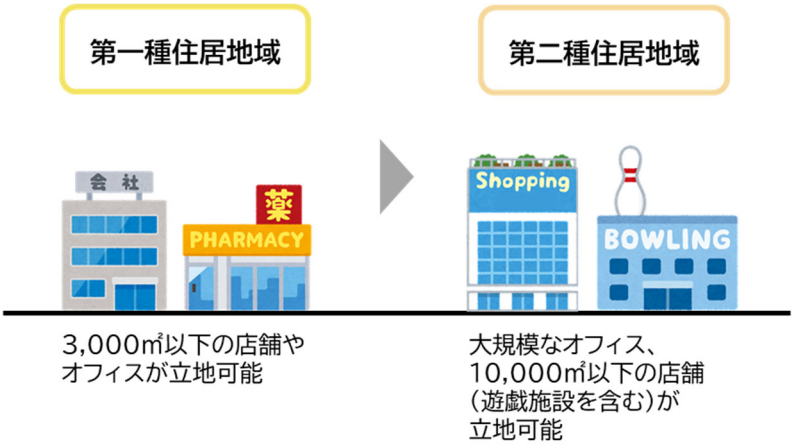
※道路境界線からおおむね２５ｍの範囲に路線的に指定する用途地域。

■見直し候補地の抽出条件

条件１　都市計画マスタープランにおいて、都市軸等となっている整備済みの都市計画道路の沿道地域

条件２　沿道地域との一体性を有する道路構造で沿道利用が見込まれる区間、かつ、４車線以上の車線数を有する区間

【参考】用途地域規制のイメージ



その他　土地利用転換状況を踏まえた工業系用途の見直し

■背景と課題

総武線以南の内陸部では、大正時代以降、広く工業地が形成され、これまで本市の発展を支えてきた。

しかし、これまでの社会情勢の変化の中で、住宅地等への土地利用転換が進み、結果として一部では住工混在による相互環境の悪化が見られている。

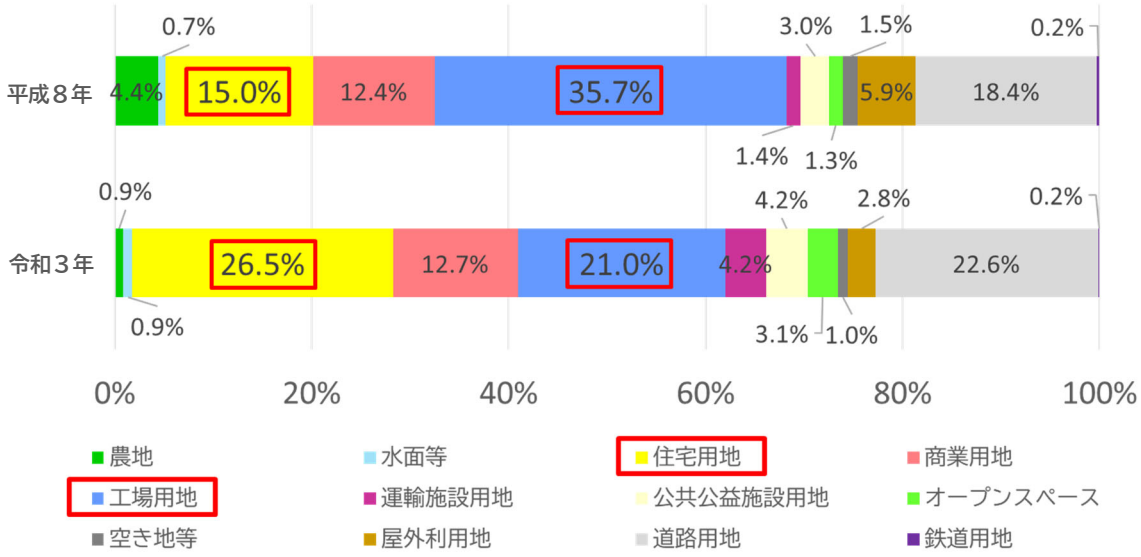
今後は、既存工場等については周辺の住環境に配慮しつつ操業環境を維持するとともに、新たな住工混在を生じさせないよう、土地利用転換の動向や地域の意向を踏まえ、周辺に配慮した適切な用途地域への変更を検討する必要がある。

■見直しの考え方

工業系用途地域において一団の土地利用転換が進み、周辺土地利用との調整を図る必要がある地区は、周辺環境への配慮や周辺用途地域の指定状況を踏まえ、用途地域の見直しを検討する。

なお、見直し時期については、既存不適格建築物の状況等を十分確認し検討する。

【参考】内陸部工業地における土地利用の変化



出典：都市計画基礎調査　土地利用現況調査（H8、R3 調査）

３．見直しを行う時期

用途地域の見直しは、原則として以下の場合に行うものとする。

（１）定期的な見直し

都市計画基礎調査の結果や、上位計画の改定等を踏まえ、必要な場合に用途地域の見直しを検討する。

この際、各種統計調査等をもとに市全域を俯瞰し、土地利用の現状や課題を検証するとともに、上位計画で示す将来像や土地利用の方針、用途地域等の指定方針等を踏まえ検討する。

（２）個別の見直し

定期的な見直しのほか、次に掲げる状況等、必要な時期に見直しを行うこととする。

- ➢ 土地区画整理事業や市街地再開発事業、都市計画道路等の事業進捗に伴い土地利用転換が見込まれるなど、見直しが必要となる場合
- ➢ その他、法改正等によって見直しを行う必要性が生じた場合

４．留意事項

（１）上位計画との整合

用途地域の見直しは、主に次の上位計画に即して行う。

- ➢ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
- ➢ 都市再開発の方針
- ➢ 市川市都市計画マスタープラン

（２）これまでの指定経緯等への配慮

用途地域を含む都市計画は、将来にわたり安定的に運用すべき性格を有する枠組みであることから、これまでのまちづくりの経緯や土地利用の遷移、既存の住環境とのバランス等に配慮した上で、用途地域の見直しを行うこととする。

（３）連続する地域や形態規制の連続性への配慮

建築物の用途や形態等が過度に混在することによる市街地環境の悪化を防止するため、極端な規制の差が生じないよう、隣接市を含め用途地域や形態規制の連続性に配慮する。

（４）その他

地区計画や建築協定等が定められている地区については、それぞれの地域特性を踏まえて作られたルールを優先することとし、当該地区を含み用途地域の見直しを行う際は、地区計画等の見直しも視野に、整合性に配慮するものとする。

今回の見直しは３つの見直しの視点に基づき行うものであるが、今後の社会情勢の変化や上位計画の改定等に伴い用途地域の見直しが必要となった場合は、見直し方針の改定を含めて検討する。

用途地域のみで十分な対応を図ることは難しいため、関連する諸施策や、（１）に掲げた上位計画に即した各事業と連携を図りながら、適宜取組を進めていくものとする。

参考資料

（１）住居系・商業系用途地域において立地可能な商業・業務施設のイメージ（市川市内で指定のある用途地域のみ）



商業・業務は兼用住宅のみ可※
※店舗部分50㎡かつ全体の1/2以下

第一種低層住居専用地域で立地可能な用途に加え、2階以下かつ150㎡以下の店舗（コンビニ等）や飲食店が立地可能

2階以下かつ500㎡以下の店舗やオフィスが立地可能

2階以下かつ1,500㎡以下の店舗やオフィスが立地可能



3,000㎡以下の店舗やオフィスが立地可能

大規模なオフィス、10,000㎡以下の店舗（遊戯施設を含む）が立地可能

大規模なオフィス・店舗（一部の風俗営業等を除く）が立地可能

大規模なオフィス・多様な店舗が立地可能

（２）工業系用途地域において立地可能な施設のイメージ



危険な工場を除く多くの建物が規模によらず立地可能

工場、住宅、オフィス、10,000㎡以下の店舗等が立地可能

工場、オフィス、10,000㎡以下の店舗等※が立地可能
※物品販売店・飲食店は不可