

君津都市計画見直しについて（協議）その 1

1 趣旨および背景と目的

千葉県では、都市計画見直しの基本方針に基づき、令和 7 年度に都市計画（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針・区域区分）の見直しを予定しており、今年度内に原案を作成することとしています。

これに伴い、県内市町村は、各々の都市計画の見直しを行うとともに、変更内容を示した都市計画変更図書等を作成します。

2 千葉県資料

- (1) 都市計画の見直しの基本方針（R6. 3）
- (2) 都市計画見直しの基本方針（概要）（R6. 3）
- (3) 君津都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（H28. 3）
- (4) 君津都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図（H28. 3）

3 本市の対応

本市においても千葉県策定の総合計画・都市づくりビジョンおよび君津市総合計画、君津市都市計画マスタープラン等の上位・関連計画との整合を図るとともに、都市計画基礎調査や社会経済状況の変化、新たな土地利用の状況等を踏まえ、見直しを行うとともに、市で定めることが求められている基準の策定を行います。

4 手続きの流れ（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針・区域区分）

- ・ 令和 6 年度中 市町村原案の作成
- ・ 令和 7 年度前期 案の概要の縦覧・公聴会
- ・ 令和 7 年度中期 案の公告・縦覧
- ・ 令和 7 年度後期 都市計画審議会・告示

区域マス・区域区分見直し手続きフロー

【住 民】

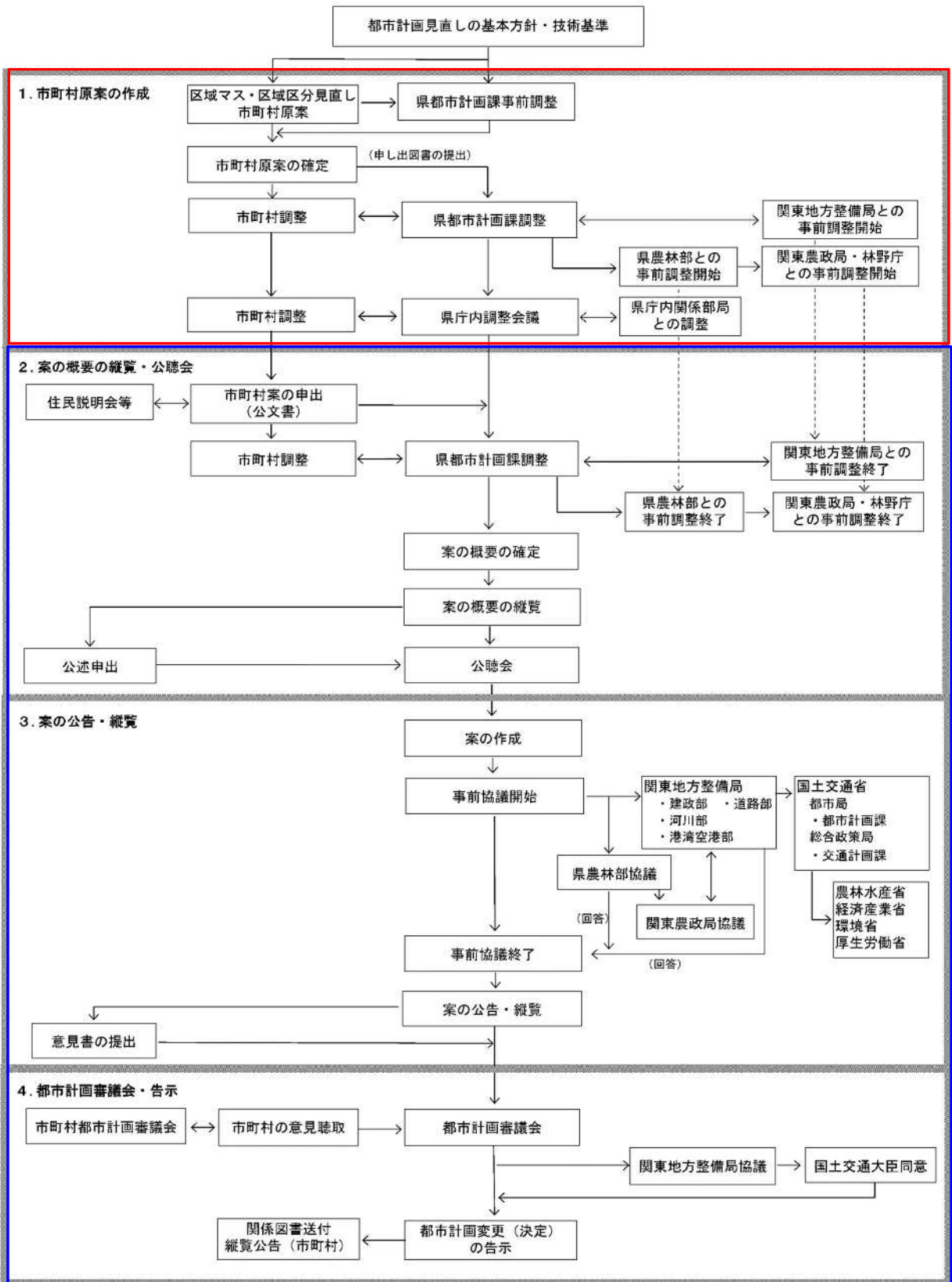
【市町村】

【 県 】

【 国 】

令和6年度

令和7年度



都市計画見直しの基本方針

令和 6 年 3 月 1 4 日
千葉県県土整備部都市整備局都市計画課

1 基本方針策定の背景と目的

これまで本県では、人口の増加と産業の発展に伴う市街化の圧力に対し、都市計画による土地利用の整序や計画的な道路・公園・下水道等の都市基盤施設の整備による市街地開発を推進することで、産業や居住、レクリエーション等の都市機能を適切に誘導し、地域の発展に資するまちづくりを進めてきた。

しかしながら、人口については、令和 2 年をピークに総人口が年々減少するとともに急速な少子高齢化の進展が見込まれる一方、企業立地の受け皿となる産業用地は不足している状況となっているなど、都市計画は、大きな転換期を迎えている。

また、激甚化・頻発化する風水害・土砂災害や大規模地震、SDGs の推進、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機とした新たなライフスタイルへの対応が必要となっている。

さらに、県民の生活圏、経済活動の拡大や、高速道路網、成田空港、港湾など社会インフラが充実するなど、大きく変化している社会経済情勢に対応していくためには、都市計画においても、市町村の枠を超えた広域的な視点が求められている。

このため、県全域を対象とし、広域的な視点から、今後の都市づくりの目標と方向性を示した「千葉県都市づくりビジョン」(以下、「都市づくりビジョン」という。)を令和 5 年 6 月に策定したところである。

令和 7 年度に予定する都市計画区域マスタープラン、区域区分等の都市計画見直しにあたっては、都市づくりビジョンを踏まえ、都市計画区域外を含む県全域における都市圏の将来像を明確にし、その実現に向けた道筋を明らかにすることが重要であることから、その基本的な考え方を示すため「都市計画見直しの基本方針」を策定するものである。

2 基本方針の位置付け

本方針は、都市づくりビジョンを踏まえ、広域的な視点から、市町村の区域を越えた広域都市圏を設定し、広域都市計画マスタープラン（都市計画区域マスタープラン）の策定、また区域区分や地域地区、地区計画等の土地利用や道路・公園・下水道等の都市施設、市街地開発事業等の個別具体の都市計画見直しにあたり、指針となる基本的事項について定めるものである。

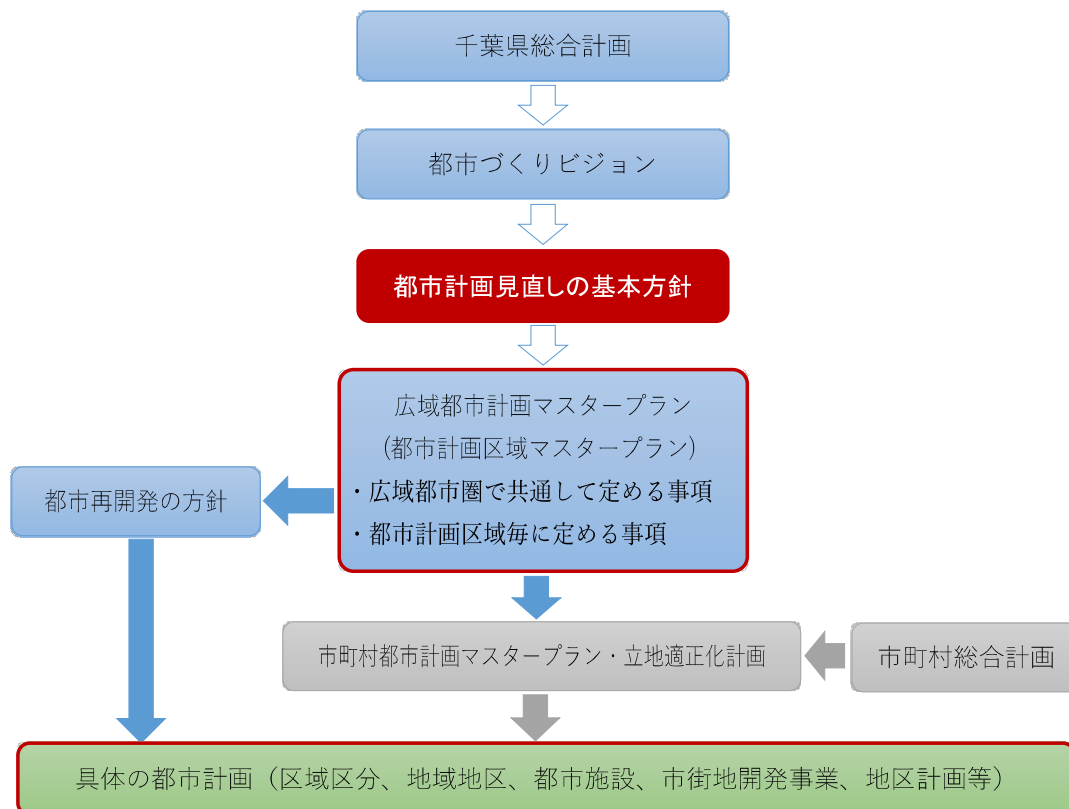


図1 都市計画見直しの基本方針の位置付け

※ 広域都市計画マスタープランについて

広域幹線道路の整備進展や生活・経済圏の拡大、自然災害の激甚化・頻発化など、県を取り巻く状況の変化に対応していくためには、都市計画区域（主に市町村の行政区域）を超えた広域的な枠組み（圏域）による都市計画を推進していくことが必要となっている。

そこで、総合計画等を踏まえて、県全域を対象に設定した6つの圏域毎に、広域的な観点から都市づくりの方向性や方針を示すとともに、道路ネットワークや都市機能の集積を図る拠点等を明らかにした「広域都市計画マスタープラン」を策定する。

3 本県の目指すべき「都市の姿」と都市づくりの方向性

都市づくりビジョンでは、今後の都市づくりについて「構造」「安全・安心」「暮らし」「産業」「環境」「マネジメント」の6つの視点から課題を整理し、概ね30年先の将来の目指すべき都市の姿、都市づくりの目標と方向性について以下のとおり示している。

《目指すべき都市の姿》

「多様化するライフスタイルに対応し、暮らし続けたいと思える
魅力あふれる豊かな都市」

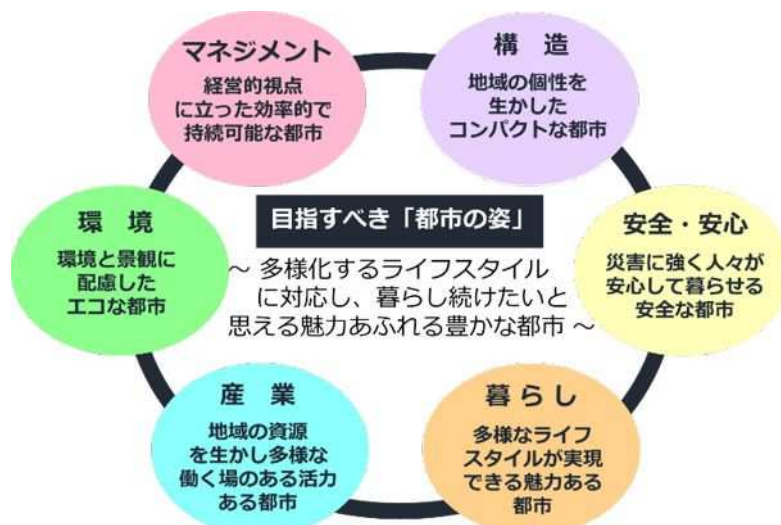


図2 目指すべき都市の姿と6つの目標

《都市づくりの目標と方向性》

目標1〔構造〕地域の個性を生かしたコンパクトな都市

方向性01 多様な拠点を持つコンパクトな都市づくり

- ・人口減少や少子高齢化に対応するため、都市機能や居住をまちなかに誘導し、計画的な土地利用によるコンパクトな都市づくりを目指す。
- ・都市機能が集約した広域的な拠点や地域の中心となる拠点、また身近な生活拠点、農山漁村地域の生活を支える小さな拠点など、多様な拠点の形成を目指す。
- ・インターチェンジ周辺等のポテンシャルの高い地域に新たな産業拠点などの形成を目指す。

方向性02 拠点をつなぐネットワークづくり

- ・広域的な幹線道路の整備促進や高速道路インターチェンジ等へのアクセス道路の整備推進など、幹線道路が成田空港等の県内各拠点、また、首都圏の各拠点ともつながる都市づくりを目指す。
- ・広域的な拠点、地域の中心となる拠点、身近な生活拠点、小さな拠点など多様な拠点をつなぐ利便性の高い道路・交通ネットワークの構築を目指す。

目標 2 [安全・安心] 災害に強く人々が安心して暮らせる安全な都市

方向性 03 地震・風水害など災害に強い安全な都市づくり

- ・2011年に発生した東日本大震災での被害を踏まえ、首都直下・南海トラフ地震などの巨大地震に備えた住宅・宅地の耐震化など、地震災害に強い都市づくりを目指す。
- ・令和元年房総半島台風等の一連の災害など、激甚化・頻発化している自然災害に備え、流域治水の推進など、風水害に強い都市づくりを目指す。
- ・誰もが安心して暮らせる都市づくりを目指す。

目標 3 [暮らし] 多様なライフスタイルが実現できる魅力ある都市

方向性 04 多様なライフスタイルが実現でき人にやさしい都市づくり

- ・多様なライフスタイルが実現でき、様々な地域に暮らす人が幸せと感じられる Well-Being を実感できる都市づくりを目指す。
- ・子育て世代を支援する環境整備やウォークアブルな都市づくりを目指す。

方向性 05 空き家や空き施設を再生し賑わいのある都市づくり

- ・中心市街地や住宅団地などにおいて、再開発の推進、団地の建て替え及び地域の交流拠点となる施設整備による魅力的な都市づくりを目指す。
- ・増加する空き家・空き地・未利用公共施設などを活用し、地域を活性化させる取組を行うことで、再生による個性ある都市づくりを目指す。

目標 4 [産業] 地域の資源を生かし多様な働く場のある活力ある都市

方向性 06 多様な産業が成長する都市づくり

- ・更なる機能強化が進む成田空港や千葉港等の拠点と外環道や圏央道などの広域道路ネットワークを生かした産業集積のための受け皿の確保を目指す。
- ・既存産業の機能強化を図るとともに、次世代の技術革新など一層のイノベーション強化や新たな産業の創出など、産業が成長する都市づくりを目指す。
- ・地域の貴重な自然や歴史、豊かな食材や伝統文化などを生かした滞在時間の延長につながる観光資源のネットワーク化を目指す。

目標 5 [環境] 環境と景観に配慮したエコな都市

方向性 07 カーボンニュートラルに取り組む都市づくり

- ・都市のコンパクト化、太陽光発電、洋上風力発電等の再生可能エネルギーの活用及び環境負荷の低減に資する公共交通の利用促進など、カーボンニュートラルに取り組む都市づくりを目指す。

方向性 08 身近な緑や景観を守り育む都市づくり

- ・自然的景観や地域の伝統文化、美しい街並みなど、地域の個性や特性を生かした質の高い空間形成による景観価値の創出を目指す。
- ・身近な緑の保全・創出、多面的な機能を有するグリーンインフラを活用した都市づくりを目指す。

目標 6 [マネジメント] 経営的視点に立った効率的で持続可能な都市

方向性 09 都市経営の視点に立った官民連携による持続可能な都市づくり

- ・都市のコンパクト化を進めることによる維持管理費の縮減、また、複数市町村による都市機能の分担・広域連携を目指す。
- ・地域が主体となったエリアマネジメントによる公共空間の利活用や民間のノウハウの活用による財源を創出する都市づくりを目指す。

方向性 10 ICT 等の新技術を生かした豊かで便利なスマートな都市づくり

- ・ICT 等の新技術の導入を促進し、時間や場所にとらわれない豊かで便利な暮らしの実現を目指す。
- ・経済発展と社会的課題の解決を両立する Society5.0 時代の都市づくりを目指す。

4 都市計画見直しの基本的な考え方

県全域を対象とした広域的な視点による都市計画見直しを進める上での基本的な考え方は以下のとおりとし、農林漁業との健全な調和を図りつつ、自然災害に対応した、居住と都市機能の合理的な土地利用の規制・誘導と産業の受け皿の効率的な創出を目指すものとする。

(1) 広域的な視点に立ったマスタープランの策定

生活圏、経済活動の拡大への対応や、広域幹線道路、公共交通などの社会インフラの効果的な活用を目指し、市町村の枠を超えた広域的なマスタープランにより拠点やネットワークを配置し、合理的な土地利用の規制・誘導を図る。

(2) 人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換

人口減少にも対応できる持続可能な都市経営・環境負荷の低減を目指し、公共交通等と連携したコンパクトな都市構造を構築する。

(3) 社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興

成田空港の更なる機能強化や広域幹線道路の整備進展等による社会インフラの整備効果の最大化を目指した産業の受け皿づくりや、鉄道駅周辺などの中心市街地等への新たな業務・研究機能の誘導により、地域の振興を図る。

(4) 激甚化・頻発化する自然災害への対応

激甚化・頻発化する自然災害に対応するため、災害に強い安全な都市づくりに向けた土地利用の規制・誘導や市街地整備を図る。

(5) 自然環境の保全と質の高い生活環境の整備

森林・農地・公園等は、良好な自然環境や景観の形成のみならず、防災・減災、カーボンニュートラルの実現、ウォークアブルな生活環境の形成など多面的な機能を有することから、その整備・保全と活用を図る。

5 都市計画見直しの方針

「都市計画見直しの基本的な考え方」に基づく都市計画見直しの方針を以下のとおりとする。

(1) 目標年次及び人口等

ア 目標年次

令和 17 年 (2035 年)

イ 対象区域

千葉県全域

ウ 将来人口

令和 17 年（2035 年）人口を次のとおりとする。

- ・ 県総人口 6,015 千人

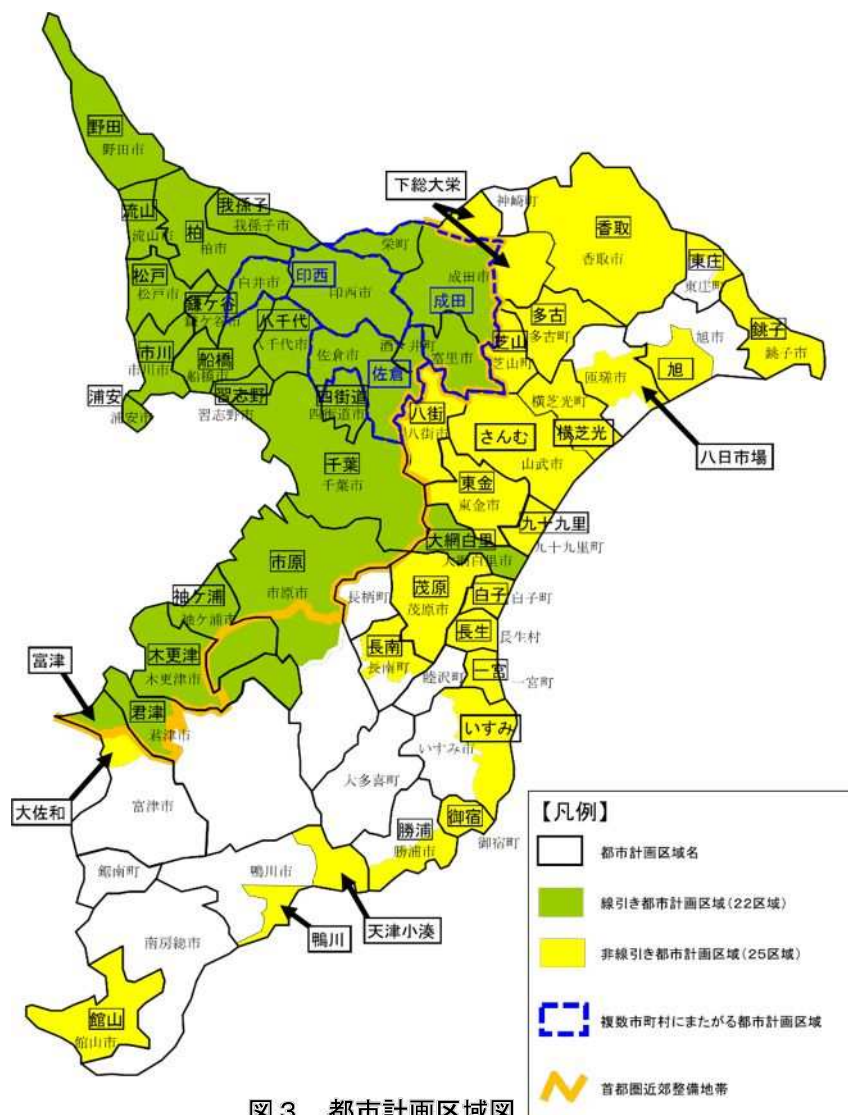


図3 都市計画区域図

(2) 広域都市計画マスタープラン (都市計画区域マスタープラン)

ア 広域都市計画マスタープランの体系

広域都市計画マスタープランは、次項の広域都市圏ごとに、都市計画区域外を含む県全域について定める。

このうち、指定都市を除く都市計画区域においては、都市計画法第6条の2に規定する都市計画区域マスタープランとして定める。

なお、広域都市計画マスタープランは、指定都市や都市計画区域外のまちづくりと連携するものとする。

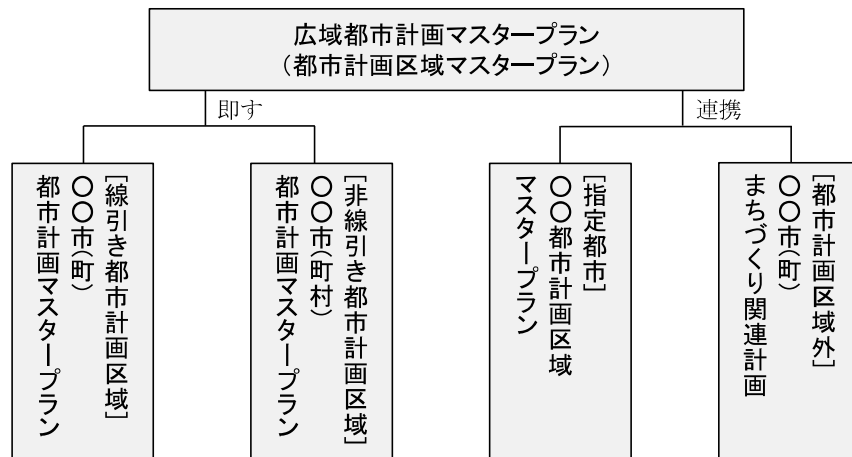


図4 広域都市計画マスタープラン体系図

イ 広域都市圏の設定

広域都市圏は、県内の土地利用の状況及び見通し、地形等の自然条件、日常生活圏等を勘案し、県総合計画を踏まえた6圏域を設定する。

広域都市圏には、線引き都市計画区域、非線引き都市計画区域のほか、都市計画区域外の市町も含むものとする。（図5）

※圏域をまたがるプロジェクトについては、別途その範囲における将来像を示し、随時、広域都市計画マスタープランに反映させる。

表 広域都市圏に含まれる市町村

広域都市圏	広域都市圏に含まれる市町村
東葛・湾岸 広域都市圏	千葉市、市川市、船橋市、松戸市、野田市、習志野市、柏市、流山市、八千代市、我孫子市、鎌ヶ谷市、浦安市
印旛 広域都市圏	成田市、佐倉市、四街道市、八街市、印西市、白井市、富里市、酒々井町、栄町
香取・東総 広域都市圏	銚子市、旭市、匝瑳市、香取市、神崎町、多古町、東庄町
九十九里 広域都市圏	茂原市、東金市、山武市、大網白里市、九十九里町、芝山町、横芝光町、一宮町、睦沢町、長生村、白子町、長柄町、長南町
南房総・外房 広域都市圏	館山市、勝浦市、鴨川市、南房総市、いすみ市、大多喜町、御宿町、鋸南町
内房 広域都市圏	木更津市、市原市、君津市、富津市、袖ヶ浦市

ウ 広域都市計画マスタープランの構成と内容

広域都市圏毎に「広域都市計画マスタープラン」（都市計画区域マスタープラン）を策定し、広域的な視点による都市計画の方針を定める。

○広域都市計画マスタープランの構成

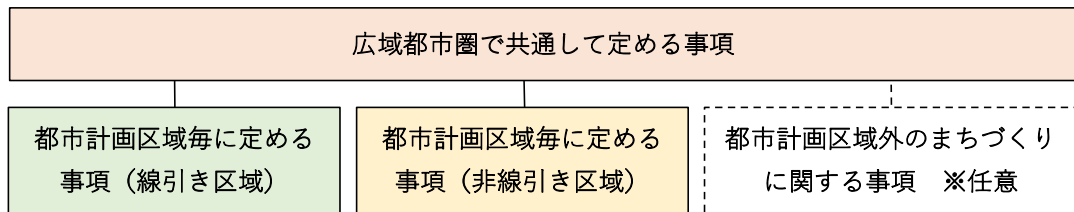


図6 広域都市計画マスタープラン構成図

○広域都市計画マスタープランに定める事項

（広域都市圏で共通して定める事項）

- 1 都市づくりの基本理念
- 2 現状と課題
- 3 目指すべき将来像
- 4 広域都市圏の都市づくりの目標と方向性
- 5 広域都市圏構造図

（都市計画区域毎に定める事項）

- 1 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針
- 2 主要な都市計画の決定の方針
 - ・土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針
 - ・都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針
 - ・市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針
 - ・自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

(3) 都市計画区域の指定

都市計画区域は、一体の都市として総合的に整備し、開発及び保全すべき区域であり、都市計画を策定する基本となる単位であることから、市町村合併等により一体的に都市計画を行うべき区域や、計画的に市街地開発を誘導すべき区域、道路ネットワークの整備等により広域的な生活・経済圏を形成し一体的な都市計画を策定すべき区域等においては、適宜、都市計画区域の指定・統合・拡大を行うものとする。

(4) 線引き都市計画区域における土地利用

ア 市街化区域への編入の考え方

市街化区域への編入は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や「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。）と整合し、道路・公園・下水道等の都市基盤施設が整備されている又は整備されることが確実な区域のうち、次のいずれかに適合する場合に行うものとする。

また、市街化区域に編入する規模は、人口や産業活動の将来の見通しを算定根拠とし、災害ハザードエリアを含む場合は、安全確保のための措置が講じられた区域とする。

なお、計画的な市街地整備を行うものとして市街化区域に編入する地区については、都市基盤施設に係る都市計画を同時に定めるよう努めるものとする。

【住居系開発】

○新規の計画的開発の場合

- ・鉄道駅・バスターミナル・空港等の交通拠点周辺や地域の生活拠点等において、都市構造の集約化・合理化を図る場合。
- ・郊外部の住宅地開発のみを目的とした市街化区域への編入は、原則として行わない。ただし災害ハザードエリアからの移転又は災害復興を目的とした住宅地開発など、必要と認められる場合は編入できるものとする。

○既存の市街地の場合

- ・開発行為等により市街化区域と同等の都市基盤施設を有する市街化区域縁辺部の居住環境を維持・保全する場合。ただし、編入による無秩序な市街地の拡散を防ぐための措置を併せて行うものとする。
- ・市街化区域に囲まれた市街化調整区域などにおいて、道路・公園・下水道等の都市基盤施設整備の効率性等の観点から、市街化区域に編入することが合理的な場合。

【産業系開発】

○新規の計画的開発の場合

- ・インターチェンジ周辺や幹線道路沿線、鉄道駅周辺、港湾周辺、空港周辺等の地域において、産業集積を促進するため都市基盤施設の整備を図る場合。

- ・既存工業団地等に隣接した区域で、新たな産業集積を促進するための都市基盤施設の整備を行い工業団地等の区域を拡大する場合。

○既存の市街地の場合

- ・開発行為等により市街化区域と同等の都市基盤施設を有する産業系土地利用の操業環境を維持・保全する場合。

【複合系開発】

○新規の計画的開発の場合

- ・産業系開発と併せて、一団の住宅市街地として必要な公共公益施設、生活利便施設が整備されている又は整備されることが確実であり、市街化区域の編入基準を満たす開発を行う場合。

イ 市街化調整区域における開発の考え方

市街化調整区域における開発は、都市計画マスタープランに整合し、無秩序な市街化の防止を図り、農林漁業との健全な調和のもと、自然災害に対応しつつ、他の個別規制法等との調整が整ったものとし、開発の位置・区域・規模等に応じて適切な手法により誘導を図るものとする。

- ・道路・公園・下水道等の必要な都市基盤施設が整備されている又は整備されることが確実であり、市街化区域の編入基準を満たすものについては、原則として市街化区域に編入するものとする。
- ・市街化区域の編入基準を満たさず、又は市街化区域の編入基準を満たすもののやむを得ず市街化調整区域の地区計画により開発する場合は、市街化調整区域の性格を踏まえつつ、都市計画マスタープランや市街化調整区域の土地利用方針との整合を図り、建築物用途や地区施設等を適切に指定するべきである。ただし、連続する開発において、市街化区域の編入基準を満たすこととなったものについては、原則として市街化区域に編入するものとする。
- ・都市計画法第 34 条に基づく開発行為においては、都市計画法の基準に従い適正に運用することとし、特に第 34 条第 11 号のいわゆる連たん制度による開発行為や同条第 12 号による流通業務施設又は工業施設の開発行為については、条例による適用区域の指定を行い、安全で良好な開発を誘導するものとする。

ウ 市街化調整区域への編入の考え方

市街化調整区域への編入は、次のいずれかに適合する場合に行う。

- ・計画的な市街地整備を行うものとして市街化区域に編入した区域で、整備の見通しが立たない場合。
- ・災害レッドゾーンが含まれる区域で、現に市街化しておらず、今後、計画的な災害防止を含めた市街地整備の実施の見通しが立たない場合。
- ・災害イエローゾーンにある区域等で、安全確保のための対応措置が講じられない場合。
- ・災害ハザードエリア内の区域で、安全確保のため住宅地を移転した跡地等において、都市的な土地利用が見込めない場合。
- ・災害時において甚大な被害が想定される居住に適さない区域で、他法令の制度等と連携して、災害リスクの解消を図ろうとする場合。

エ 用途地域の適切な運用

市街地における土地利用は、都市計画マスタープランに示す都市の将来像を実現するため、地域の実情に応じ、用途地域の指定により建築物等を適切に誘導することが必要である。

オ その他の地域地区等の適切な運用

用途地域のほか、特別用途地区・高度地区・高度利用地区・促進区域等の各種制度を効果的かつ積極的に活用し、地域の状況に応じ良好な居住環境や景観の保全と形成、また効率的な経済活動の場の形成を図ることが重要である。

カ 地区計画の適切な運用

地区計画は、地区内の良好な市街地環境の形成・保持を街区単位できめ細かく実現していく制度であることから、地域地区等と一体となって、積極的に活用を図ることが必要である。

土地の高度利用と都市機能の増進を図るべき区域においては、高度利用型地区計画や再開発等促進区など、地域の状況に応じた地区計画の決定等により、計画的な市街地の再開発を誘導することが重要である。

防災上必要な対策を講じるべき区域においては、避難施設、避難路、雨水貯留浸透施設等を地区施設に位置付けるべきである。

(5) 非線引き都市計画区域における土地利用

ア 用途地域の適切な運用

用途地域は、市街地における土地利用規制の根本をなしており、地域における居住環境の保全又は業務の利便の増進を図るため、都市の健全な発展に資するよう、随時かつ的確に見直しを行うことが必要である。

特に、下記の地域等については、都市の将来像を見据え、地域に適した用途地域を指定することが重要である。

- ・ 幹線道路沿道等の市街化が進行し、維持・保全を図るべき地域
- ・ 住工が混在している地域
- ・ 住宅地や産業用地等の開発を計画的に誘導する地域
- ・ 都市計画道路の見直し後の旧沿道用途地域

イ その他の地域地区等の適切な運用

用途地域と併せた地域地区の活用や、用途地域外における良好な居住環境の形成又は保全等を図るため特別用途地区・高度地区・特定用途制限地域の活用など、地域の実情に応じ地域地区等の積極的な活用を図ることが重要である。

ウ 地区計画の適切な運用

地区計画は、地区内の良好な市街地環境の形成・保持を街区単位できめ細かく実現していく制度であることから、地域地区等と一体となって、積極的に活用を図ることが必要である。

用途地域の指定がない地域においても、良好な市街地環境の形成・保持のため、積極的に地区計画の活用を図ることが重要である。

防災上必要な対策を講じるべき区域においては、避難施設、避難路、雨水貯留浸透施設等を地区施設に位置付けるべきである。

(6) 都市施設

ア 都市計画道路

都市計画道路については、都市または広域的都市圏における都市構造の骨格として重要な施設であることから、関係する都市計画マスタープランと整合を図るとともに、将来都市構造の実現に必要な道路ネットワークや防災等の観点について十分考慮の上、決定、変更及び廃止を行うことが必要である。

イ 公園、緑地等の公共空地

快適で安全な都市づくりを推進するため、グリーンインフラとして、都市におけるうるおいや安らぎの確保、レクリエーションの場等の都市生活を支える機能に加え、激甚化・頻発化する自然災害等への備えとして、保水・遊水や延焼防止機能などを有する公園や緑地等を適切に配置することが必要である。

ウ 都市安全確保拠点施設

自然現象による災害の発生のおそれが著しく、かつ、当該災害が発生した場合に居住者等が避難し、一定期間滞在できるようにすることにより居住者等の安全を確保する必要性が高い区域については、都市安全確保拠点施設を必要な位置に適切な規模で配置することが必要である。

エ ごみ焼却場等の供給処理施設

持続可能な都市経営の視点による効率的な施設の維持・更新等を図るため、供給処理施設については、人口や土地利用の動向を踏まえつつ、地域の実情に応じて広域化・共同化を検討するとともに、適切な配置、規模等で見直しを行うことが重要である。

オ その他の都市施設

その他の都市施設についても、持続可能な都市経営の視点による効率的な施設の維持・更新等の観点により、地域の実情に応じて広域化・共同化を検討するなど、適切な配置、規模等の見直しを行うことが重要である。

(7) 市街地開発事業

コンパクトで持続可能な都市づくりを進めるには、都市の各拠点において、土地の合理的な高度利用及び都市機能の更新が求められる。このため、都市再開発の方針の見直し等を行い、土地区画整理事業や市街地再開発事業等の計画的・積極的な推進を図っていくものとする。

6 都市計画見直しにあたっての留意事項

都市計画見直しにあたっては、次の事項に留意しながら行うものとする。

(1) 広域的な調整と連携の強化

広域都市計画マスタープランの策定や新たな広域幹線道路、大規模な開発事業の計画、今後の都市政策に際しては、庁内の関係施策との連携を図るとともに、関係市町村との協議の場を設け、広域的な調整を図る。

(2) DX の活用による都市づくりの見える化の促進

3D 都市モデル等により都市の状況等を可視化し、都市の課題解決のツールとして活用するなど、DX を活用した住民が理解しやすい都市づくりの「見える化」を進める。

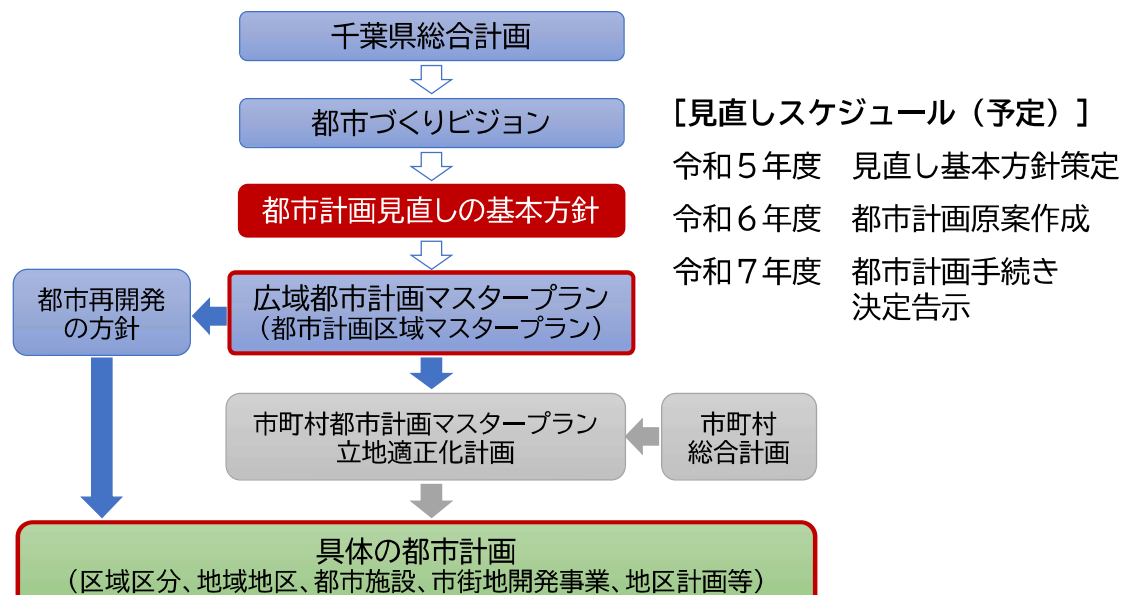
(3) 都市づくりにおける住民参加の促進

都市計画に関する基礎情報のオープン化、都市計画の内容や決定の手続き情報の積極的な発信等により、住民が都市づくりに興味を持ち参加しやすい環境の整備を行う。

都市計画見直しの基本方針（概要）

基本方針の位置付け

- ・ 現行のマスタープランの目標年次である令和7年度までに計画の策定が必要。
- ・ 都市づくりビジョンを踏まえ、広域都市計画マスタープランの策定や区域区分などの都市計画の見直しにあたり、指針となる基本的事項を定める。



見直しの考え方

県全域を対象とした都市計画見直しの基本的な考え方は以下のとおりとし、農林漁業との健全な調和を図りつつ、自然災害に対応した、居住と都市機能の合理的な土地利用の規制・誘導と産業の受け皿の効率的な創出を目指す。

(1) 広域的な視点に立ったマスタープランの策定

生活圏、経済活動の拡大への対応や、広域幹線道路、公共交通などの社会インフラの効果的な活用を目指し、市町村の枠を超えた広域的なマスタープランにより拠点やネットワークを配置し、合理的な土地利用の規制・誘導を図る。

(2) 人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換

人口減少にも対応できる持続可能な都市経営・環境負荷の低減を目指し、公共交通等と連携したコンパクトな都市構造を構築する。

(3) 社会インフラ等を活用した多様な産業の受け皿の創出による地域振興

成田空港の更なる機能強化や広域幹線道路の整備進展等による社会インフラの整備効果の最大化を目指した産業の受け皿づくりや、鉄道駅周辺などの中心市街地等への新たな業務・研究機能の誘導により、地域の振興を図る。

(4) 激甚化・頻発化する自然災害への対応

激甚化・頻発化する自然災害に対応するため、災害に強い安全な都市づくりに向けた土地利用の規制・誘導や市街地整備を図る。

(5) 自然環境の保全と質の高い生活環境の整備

森林・農地・公園等は、良好な自然環境や景観の形成のみならず、防災・減災、カーボンニュートラルの実現、ウォーカブルな生活環境の形成など多面的な機能を有することから、その整備・保全と活用を図る。

見直しの内容

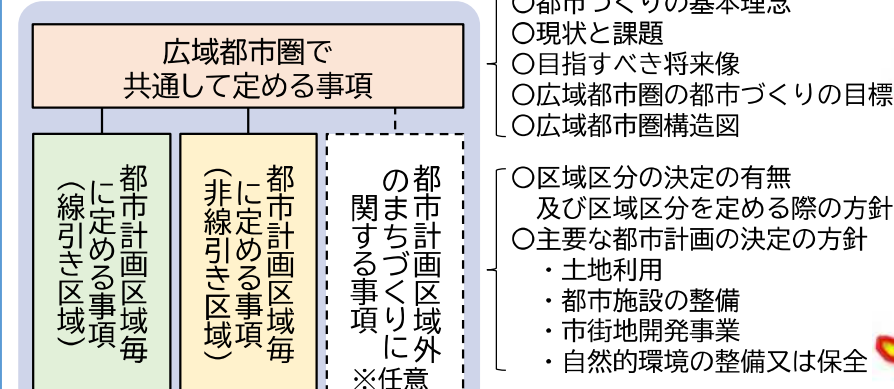
目標年次・対象区域

- 目標年次：令和17年（2035年）
- 対象区域：千葉県全域
広域都市圏は6圏域とする。
(東葛・湾岸、印旛、香取・東総、九十九里、南房総・外房、内房)

広域都市計画マスタープランの策定

- 広域都市圏ごとに広域都市計画マスタープランを策定し、中長期的視点に立った圏域の将来像と、その実現に向けた都市計画の大きな道筋を明らかにする。

(広域都市計画マスタープランの構成)



※圏域ごとに市町村との協議会を設置し、マスタープランを作成

区域区分の見直し

○市街化区域への編入

【住居系】 駅・バスターミナル・空港等の交通拠点周辺や地域の生活拠点等において、都市構造の集約化・合理化を図る場合 等
災害対応を除き、郊外部の住宅地開発のみを目的とした市街化区域への編入は、原則として行わない。

【産業系】 インターチェンジ周辺、幹線道路沿線、駅・港湾・空港周辺等の地域において、産業集積を促進するため都市基盤施設の整備を図る場合 等

○市街化調整区域への編入 災害時において甚大な被害が想定される居住に適さない区域で、他法令の制度等と連携して、災害リスクの解消を図ろうとする場合 等

用途地域等の見直し

地域の実情に応じた土地利用を適切に誘導し、住環境等の保全を図るため、用途地域、特別用途地区、高度地区、地区計画等の積極的な活用を図る。

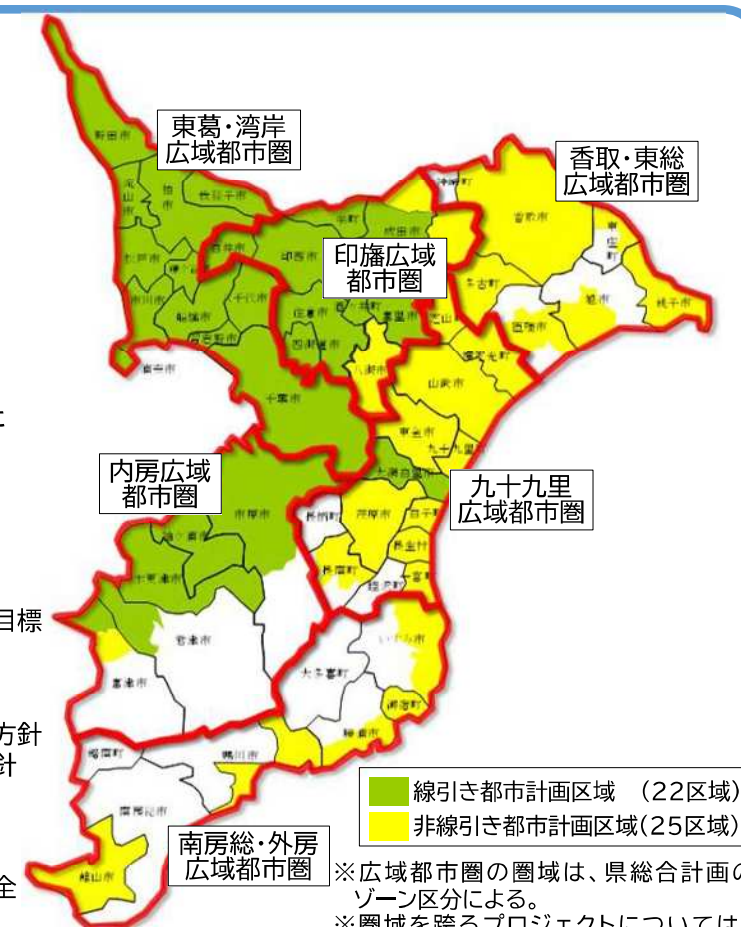
都市施設の見直し

○都市計画道路

広域都市圏における将来都市構造の実現に必要な道路ネットワークを十分考慮し変更等を行う。

○公園・緑地、供給処理施設等

都市における安らぎの確保、自然災害への備えとして、公園や緑地等を適切に配置する。



※広域都市圏の圏域は、県総合計画のゾーン区分による。
※圏域を跨るプロジェクトについては、別途その範囲における将来像を示し、随時マスタープランに反映させる。

市街化調整区域における開発の考え方

- ・ マスタープランに整合し、無秩序な市街化の防止を図り、農林漁業との健全な調和のもと、自然災害に対応しつつ、他の個別規制法等との調整が整ったものとする。
- ・ 開発の位置・区域・規模等に応じて適切な手法により誘導を図る。

見直しにあたっての留意事項

(1) 広域的な調整と連携の強化

広域都市計画マスタープランの策定や広域幹線道路、大規模開発事業等の計画においては、関係市町村による協議の場を設け、広域的な調整を図る。

(2) DXの活用による都市づくりの見える化

住民が理解しやすいよう、3D都市モデルを活用するなど、都市づくりの「見える化」を進める。

(3) 都市づくりにおける住民参加の促進

都市計画に関する基礎情報や、都市計画の内容・手続き情報の発信により、住民が都市づくりに興味を持ち参加しやすい環境を整備する。

君 津 都 市 計 画

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

平成 2 8 年 3 月 4 日

千 葉 県

君津都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

目 次

1. 都市計画の目標	1
1) 都市づくりの基本理念	1
① 千葉県の基本理念	1
② 本区域の基本理念	1
2) 地域毎の市街地像	2
2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	3
1) 区域区分の決定の有無	3
2) 区域区分の方針	3
① おおむねの人口	3
② 産業の規模	4
③ 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係	4
3. 主要な都市計画の決定の方針	5
1) 都市づくりの基本方針	5
① 集約型都市構造に関する方針	5
② 広域幹線道路の整備に対応した業務機能等の誘導に関する方針	5
③ 都市の防災及び減災に関する方針	5
④ 低炭素型都市づくりに関する方針	5
2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	6
① 主要用途の配置の方針	6
② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針	7
③ 市街地における住宅建設の方針	7
④ 特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針	7
⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針	8
3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	9
① 交通施設の都市計画の決定の方針	9
② 下水道及び河川の都市計画の決定の方針	10
4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	12
① 主要な市街地開発事業の決定の方針	12
5) 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針	12
① 基本方針	12
② 主要な緑地の配置の方針	13
③ 実現のための具体の都市計画制度の方針	14
④ 主要な緑地の確保目標	14

1. 都市計画の目標

1) 都市づくりの基本理念

①千葉県の基本理念

本県では、人口減少や少子高齢化の進展、首都圏中央連絡自動車道（以下、「圏央道」という。）等の広域道路ネットワークの波及効果、防災性の向上、低炭素社会の構築、豊かな自然環境の保全等、都市を取り巻く社会経済情勢の変化や、それに伴う様々な課題に対応した都市計画の取組が必要となっている。

このような状況を踏まえ、本県の今後の都市づくりは、「人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街」「圏央道等の広域道路ネットワークの波及効果により活性化する街」「人々が安心して住み、災害に強い街」「豊かな自然を継承し、持続可能な街」の4つの基本的な方向を目指して進めていく。

「人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街」

低未利用地や既存ストックなどを活用しながら、公共公益施設等の生活に必要な施設を駅周辺や地域拠点に集積させ、公共交通等によりアクセスしやすいコンパクトな集約型都市構造とし、地域コミュニティが活性化したまちづくりを目指す。

「圏央道等の広域道路ネットワークの波及効果により活性化する街」

広域道路ネットワークの整備を進めるとともに、インターチェンジ周辺等にふさわしい物流などの新たな産業集積を図り、雇用や定住の促進により、地域の活性化を目指す。

「人々が安心して住み、災害に強い街」

延焼火災を防ぎ緊急輸送路ともなる幹線道路、様々な災害に対応するための避難路や公園などのオープンスペース等の整備・確保、河川や都市下水路等の治水対策、密集市街地の解消などを進め、安全性、防災力を向上させた都市の形成を目指す。

「豊かな自然を継承し、持続可能な街」

身近な自然環境を保全・創出し、景観に配慮した良好な居住環境の形成や低炭素社会に配慮した持続可能なまちづくりを目指す。

②本区域の基本理念

本区域は、千葉県中南部に位置し、東は市原市・大多喜町、西は富津市、北は木更津市、南は鴨川市、北西は東京湾に面し首都圏整備法に基づく近郊整備地帯内に位置し、首都圏のほぼ50km圏内にある。

水系は、小糸川水系があり下流の平野部では市街地が形成され、臨海部は東京湾の埋め立てによる工業地帯が形成されている。

本区域は、昭和37年に君津町の全部の区域を当初指定し、昭和45年には君津町、小糸町、清和村、小櫃村、上総町の近隣5町村が合併し君津町となり、また、市街化区域と市街化調整区域の区分を行い、翌年、市制が施行され君津市の一部が都市計画区域となり、現在に至っている。

本区域の都市化は、臨海部埋立地への鉄鋼産業の工場進出による急速な人口増加に対応するため、君津駅を中心とする土地区画整理事業により市街地が形成された。

近年は、都市化の進展度合いは鈍っているものの、圏央道や東関東自動車道館山線（以下、「館山道」という。）の整備進展も相まって、その傾向は臨海部から丘陵部へと拡大しつつある。

こうした中、当該区域は、地域が育んできた産業集積と圏央道沿線地域への産業の受け皿づくりや、物流・商業を含む企業立地の促進による地域振興を図るとともに、自然環境や観光資源を生かした特色のある観光の仕掛けづくり等により、広域的な交流・連携を促進していくことが求められている。

これらを踏まえて、本区域の都市づくりの目標を次のとおり定める。

○豊かな自然と人の温かさにふれる「顔」の見える都市づくり

市内外から多くの人が集い、交流することを通じて市民の「おもてなしの心」にふれることのできる、「豊かな自然と人の温かさにふれる『顔』の見える都市」を目指す。

○様々なライフスタイルに対応した暮らしの場がある都市づくり

暮らしに関わる様々な都市機能の充実と、地域コミュニティの醸成などにより、趣味を楽しめ、豊かな自然と容易にふれあうことができ、通勤や通学、買い物などに便利な「様々なライフスタイルに対応した暮らしの場がある都市」を目指す。

○安全・安心で利便性の高い都市づくり

災害に強く、防犯に配慮した都市づくりや、医療・福祉機能などの暮らしに必要な機能を利用しやすい市街地環境を創出し、生活圏を考慮した道路及び公共交通ネットワークの確立などを推進することによって、「安全・安心で利便性の高い都市」を目指す。

○高い産業力が持続的な発展を牽引する都市づくり

臨海部の既存工業地における生産環境の向上やかずさアカデミアパークの波及効果を生かすための企業誘致に向けた受け皿の確保のほか、商業の活性化や、農業生産基盤の保全・確保と体験型観光農業の展開など、「高い産業力の維持・向上により、持続的に発展する都市」を目指す。

2) 地域毎の市街地像

○臨海部については、既存の工業地の維持増進を図るとともに、隣接する旧海岸沿いの地区に工業地の形成を図る。

○中心部の君津駅周辺地区を中心として形成された既成市街地は、本区域の中心商業業務地を形成しており、今後も商業施設や公共公益施設等の一層の集積を図り、中心商業業務地としての形成を図る。

また、君津市の玄関口にふさわしい魅力的な景観の創出・向上を図る。

○国道127号から臨海部にかけて小糸川右岸側に隣接する地域については、土地区画整理事業等により良好な住宅環境を形成しており、隣接する既成市街地についても防災の観点を含め、居住環境の保全、整備を図る。

○国道127号などの幹線道路に沿った地域については、沿道型の商業・業務機能の集積を図る。

○インターチェンジ周辺については、新たな産業集積を図り、雇用の促進等による地域の活性化を図る。

2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

1) 区域区分の決定の有無

本区域に区域区分を定める。

なお、区域区分を定めるとした根拠は以下のとおりである。

首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に位置する本区域は、区域区分を定めることが法的に義務づけられており、昭和44年の都市計画法施行に伴い、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地の整備と農業や自然環境との調和と保全を図るため、区域区分を定めてきた。

この結果、その後の計画的な市街地整備の進展や良好な都市環境形成に大きな効果をもたらしてきた。

近年では、人口増加率は低くなりつつあるが、世帯数の増加傾向は続いており、また、少子高齢化の進展等に対応するため、集約型都市構造の形成を図る必要がある。

さらに、内陸部に広がる田園地帯と都市に残された貴重な緑地等自然環境の整備又は保全に配慮する必要もある。このような観点から、無秩序な市街地の拡大の抑制と自然環境の保全を図るため、今後とも区域区分を継続する。

2) 区域区分の方針

①おおむねの人口

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

区 分 \ 年 次	平成22年	平成37年
都市計画区域内人口	約 64 千人	おおむね 62 千人
市街化区域内人口	約 58 千人	おおむね 57 千人

なお、平成37年においては、上表の外に千葉県全体で保留人口が想定されている。

②産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次のとおり想定する。

区 分 \ 年 次		平成 2 2 年	平成 3 7 年
生産規模	工業出荷額	約 7,970 億円	おおむね 7,180 億円
	卸小売販売額	約 1,459 億円	おおむね 1,600 億円
就業構造	第一次産業	約 1.1 千人 (3.7%)	おおむね 1.4 千人 (4.7%)
	第二次産業	約 9.3 千人 (31.0%)	おおむね 9.4 千人 (31.4%)
	第三次産業	約 19.6 千人 (65.3%)	おおむね 19.1 千人 (63.9%)

なお、平成 3 7 年においては、上表と合わせ千葉県全体で産業の規模が想定されている。

③市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、平成 3 7 年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し、おおむね 1 0 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。

年 次	平成 3 7 年
市街化区域面積	おおむね 2,133 ha

(注) 市街化区域面積は、平成 3 7 年時点における保留人口
フレームに対応する市街化区域面積を含まないものとする。

3. 主要な都市計画の決定の方針

1) 都市づくりの基本方針

①集約型都市構造に関する方針

本区域では、人口減少や少子高齢化、モータリゼーションの進展等により、市街地密度の低下や中心市街地の衰退などの都市の活力の低下が懸念される。

このため、低未利用地や既存ストックを活用しながら、君津駅周辺地区等の地域拠点への公共施設や居住の集約、及び道路交通ネットワークの充実による地域拠点間の連携強化により、集約型都市構造の形成を図る。

併せて、高齢者等の交通手段を確保するとともに、駅やバスターミナル等の交通結節点における円滑な乗継ぎと待合い空間の環境整備を図る。

これにより、歩いて暮らせる利便性の高い都市の構築を図り、都市の活力向上と人や環境にやさしいまちの創出を目指す。

②広域幹線道路の整備に対応した業務機能等の誘導に関する方針

本区域では、整備が進む圏央道、館山道等をはじめ、将来の広域道路ネットワークを踏まえ、戦略的な企業誘致を図るなど総合的・計画的なまちづくりを進める必要がある。

館山道君津インターチェンジ、君津パーキングエリアスマートインターチェンジ周辺は、周辺の自然や景観の保全に努めながら、土地利用の動向等を踏まえつつ、広域的な観光交流拠点等としての活用を図る。

③都市の防災及び減災に関する方針

地震による建物倒壊や火災、津波、液状化のほか、台風や集中豪雨による風水害、土砂災害など、様々な災害が想定されることから、ハード・ソフト施策を適切に組み合わせた防災・減災対策をより一層推進し、安心・安全に暮らせるまちづくりを目指す。

地震発生時の都市機能を確保するため、都市施設及びライフライン施設の防災性向上を図るとともに、建築物の倒壊による緊急輸送路の閉塞等を防止するため、建築物の耐震改修等を促進する。また、延焼拡大を抑制するため、建築物の耐火性能の向上を促進し、必要に応じ、防火・準防火地域の指定など防火規制の強化を検討するとともに、延焼抑制機能を有する緑地や農地の保全を進める。地震による液状化現象が想定される区域においては、液状化対策に努める。

さらに、台風や集中豪雨等による水害対策のため、保水機能・遊水機能を有する樹林地や農地の保全を図るとともに、河川の氾濫を防止するための河川改修等の治水対策に努める。また、土砂災害の恐れのある区域においては、開発行為や建築物の立地等の抑制に努める。

④低炭素型都市づくりに関する方針

集約型都市構造を維持・増進することによりエネルギーの効率的な利用を促進するとともに、優良農地や樹林地等の保全・活用、再生可能エネルギーの導入促進等を図り、さらにはパーク＆ライド駐車場を整備するなど自動車利用から鉄道・バス等の公共交通への転換を促進することにより、環境負荷の少ない持続可能な都市の実現を図る。

2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

①主要用途の配置の方針

a 業務地

ア. 君津市役所周辺地区

市役所等の官公庁施設や図書館等の文化施設が集積し、本区域の中心業務地を形成しており、今後も都市の中心核にふさわしい業務機能の充実を図るため、業務地として配置する。

b 商業地

ア. 君津駅周辺地区

市街地のほぼ中央に位置し、地区のポテンシャルを十分に生かした商業活動を営んでいる。今後も本地区を中心商業地として配置する。

また、土地の高度利用や未利用地の有効活用により、商業施設の一層の集積を図る。

イ. 国道127号沿道地区

市街地を木更津市から富津市へと縦断する国道127号などの主要幹線道路沿いに、沿道型商業地を配置する。

c 工業地

ア. 埋立地

港湾機能と道路機能等の交通条件に非常に恵まれ、工業地として優れた立地条件を有しているため、今後も本区域の工業地として配置する。

イ. 国道16号沿道、主要地方道木更津富津線沿道地区

臨海部の工業に関連した産業機能の増進を図るため工業地を配置する。

d 流通業務地

ア. インターチェンジ周辺地区

観光交流機能などの土地利用の誘導を図る。

e 住宅地

ア. 小糸川右岸地区

土地区画整理事業により計画的に整備され、良好な市街地としての環境を有しており、今後も居住環境の整備保全に努め、住宅地として配置する。

イ. 郡・常代地区

土地区画整理事業により計画的に整備され、良好な市街地としての環境を有しており、地区計画制度等を活用しながら、良好な居住環境を有する住宅地として配置する。

②市街地における建築物の密度の構成に関する方針

a 商業・業務地

ア. 君津駅周辺地区

本区域の拠点として、商業業務機能や行政サービス機能、保健・医療・福祉機能、文化機能などの都市機能の集積により、高密度利用を図る。

b 住宅地

ア. 小糸川右岸地区

良好な住宅環境を維持するため低層、低密度な独立住宅を配置することを基本とする。

イ. 郡・常代地区

良好な市街地環境を形成・保全するため、敷地面積の最低限度等を定めた地区計画を適用し、低密度利用を図る。

③市街地における住宅建設の方針

本区域は、土地区画整理事業等による住宅地の供給がされており、今後の住宅施策は、住民の生活水準の向上に伴い、「量の充足」から「質と環境の充足」への転換が求められている。

このため、引き続き、千葉県住生活基本計画に定められた誘導居住面積水準の達成世帯数の一層の向上を目指すとともに、出来る限り早期に、すべての世帯が千葉県住生活基本計画に定められた最低居住面積水準を確保できるように努める。

街並み形成に資する良好な外観、オープンスペース、緑ある住宅等、居住環境の確保を目指す。

また、公営住宅については入居需要層の求める住宅ニーズの多様化への適合、特に住まいに対する価値観や、居住する地域の特性に応じ、安定した、ゆとりのある住生活を営むことが出来るよう、良質なストック及び良好な居住環境の形成を図る。

④特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針

ア. 土地の高度利用に関する方針

君津駅周辺地区は、鉄道との交通結節点であるとともに、土地区画整理事業により良好な基盤整備がなされていることから、低未利用地を活用しながら、商業業務機能等の集積を図り、本区域における中心市街地としてふさわしい高度利用を図る。

イ. 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

君津駅周辺地区においては、駐車場や空き地などの低未利用地が見られることから、中心市街地として商業業務機能等の集積を図る。

ウ. 居住環境の改善又は維持に関する方針

土地区画整理事業が行われていない既存市街地である中野地区の一部、人見神門地区、台地区では、公共施設の整備等とともに、居住環境の改善を進め、良好な市街地の形成を図る。

また、企業団地などの中高層の住宅地の環境が形成されている地域では、必要に応じ住宅の再整備を誘導し、敷地内に緑地などのオープンスペースを持つ優良な居住環境の形成を図る。

なお、空き家等については、空き家対策特別措置法に基づき所有者等に対して適正な

管理を誘導することで良好な居住環境の保全を図る。

エ．市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街地周辺部に残された斜面林、ダム周辺の樹林地、市街地内に点在する生産緑地等は、市民が憩いのある充実した生活を営む上で重要な役割を担う貴重な緑地であるため、保全に努める。

さらに、景観法に基づく景観計画により積極的な景観形成に努め、良好な市街地環境の創出・維持を図る。

⑤市街化調整区域の土地利用の方針

ア．優良な農地との健全な調和に関する方針

土地改良事業等が実施されている周南地区、貞元地区等に広がる農地を含め、本区域内の貴重な優良農地については、今後とも農用地として保全を図る。

イ．災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

河川沿いの低地は、溢水や湛水の災害発生が予想されることから、市街化の抑制に努める。

急傾斜地など土砂災害の恐れのある区域については、土砂災害警戒区域及び特別警戒区域の指定により、開発行為の制限等を図り、安全性を確保する。

ウ．自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

鹿野山を含む馬登及び草牛とその周辺地区は、首都圏近郊緑地保全区域に指定されており、今後とも樹林の保全に努めるほか、郡ダム周辺の景観の維持に努め周辺緑地の保全を図る。

エ．秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

本区域では、集約型都市構造の実現を目指すことを踏まえ、市街化調整区域においては、市街化を抑制する区域という基本的な考え方のもと、原則として市街地の更なる拡大を抑制し、秩序ある土地利用を図る。

地域コミュニティを形成する中心的な集落地においては、地区計画制度の活用等により居住環境の維持・向上や、自然環境と調和した集落の活性化を図る。

インターチェンジ周辺地区においては、地区計画制度等の活用により、観光交流機能などの地域経済の活性化に資する土地利用について、農林業との調和や周辺の土地利用との調和を図りつつ、計画的な誘導を図る。

なお、千葉県全体で平成３７年の人口フレームの一部が保留されており、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地区について、保留された人口フレームの範囲の中で農林漁業等との必要な調整を図りつつ市街化区域に編入する。

3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

①交通施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア. 交通体系の整備の方針

本区域では、東日本旅客鉄道内房線の鉄道網や国道16号、国道127号等の主要幹線が千葉・東京方面とを結ぶ通勤・通学等の交通手段及び物流の動脈として重要な役割を担っている。

また、東京湾アクアライン、館山道、圏央道が整備され、東京・神奈川・北関東等への交通アクセスの飛躍的な改善が進んでいる状況である。

こうした中、これら広域交通網と連携しながら、本区域の道路ネットワークや公共交通の確保・充実を図っていく必要がある。

このため、本区域の交通体系の整備の基本理念を次のように定める。

- ・自動車交通と公共輸送機関との適正な機能の分担が図られる交通体系の確立
- ・君津駅周辺地区等の地域拠点へのアクセス向上に向けた交通施設の整備

イ. 整備水準の目標

【道 路】

都市計画道路については、現在、市街地面積に対し約1.7km/km²（平成22年度末現在）が整備済みであり、引き続き、交通体系の整備の方針に基づき、地域の実情に応じて効率的に整備を進める。

【駐車場】

駐車場については、既存駐車施設の有効利用を図るとともに、駐車需要の高い商業地において整備することを目標とし、公共と民間の適正な役割分担のもと、計画的な整備に努める。

b 主要な施設の配置の方針

ア. 道 路

近隣市との連絡強化を図るため、3・4・9号大和田神門線、3・5・14号久保山北子安線の整備を促進する。

イ. 駐車場

・自動車駐車場

商業・業務機能が高度に集積し、自動車交通の集中が著しい君津駅を中心とする駐車場整備地区においては、パークアンドライド駐車や一時預かり駐車の高公共性の高い駐車需要に対応するため、都市計画駐車場の機能強化を図る。

c 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

主要な施設	名 称 等
道 路	・市内各拠点の連絡強化 都市計画道路3・5・14号久保山北子安線
駐車場	都市計画駐車場坂田駐車場

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

②下水道及び河川の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア. 下水道及び河川の整備の方針

【下水道】

本区域の都市化の進展に対し、公衆衛生の保持、浸水の防止、生活様式の改善等、生活環境の向上を図り、併せて広域的な公共用水域の水質の保全や自然環境の保全等のため、公共下水道の整備を行う。

本区域の汚水は、東京湾をその排出先としており、千葉県において策定されている東京湾流域別下水道整備総合計画との調整を図りつつ、君津富津広域下水道組合において、都市化にあわせた公共下水道等の効率的な施設整備に努める。

また、都市化の動向や生活様式の改善等による雨水の流出傾向の変化に対応して、市街地の浸水防止等を図るため、公共下水道の雨水施設の整備を進める。

【河 川】

本区域の主な河川は、二級河川小糸川とその支川の宮下川ほか3河川であり、雨水排水に重要な役割を果たしている。

本区域では、都市化の進展とともに治水対策が重要視され、河川改修も進められてきており、今後も引き続き河川改修を促進するとともに、市街化区域外の農地や山林などの保全等、流域が本来有している保水遊水機能の確保に努める。

また、新市街地の整備にあたっては、地区の有する従来の保水遊水機能に配慮し、雨水貯留浸透施設の配置による流出抑制策など水環境に配慮した総合的な治水対策を講じ、河川に対する流出量の軽減や流水の正常な機能の維持に努める。

イ. 整備水準の目標

【下水道】

目標年次の平成47年には、工業専用地域及び工業専用地域に隣接する一部の区域を除く市街化区域について整備完了を目標とする。

なお、汚水処理施設については、「千葉県全県域汚水適正処理構想」に基づき、施設の整備を進める。

【河 川】

本区域の河川の整備水準は、河川ごとに定められている計画規模に基づくものとする。

b 主要な施設の配置の方針

ア. 下水道

本区域の下水道は、君津富津広域下水道組合で事業が進められており、君津富津処理区の君津市第1号公共下水道の整備を進める。

本区域については、坂田、大和田、久保、久保山及び中野、杵師、北子安の各一部区域が合流式により処理開始されており、その他の区域については、分流式として整備を進めているところである。当面、市街化区域内の未整備区域を優先的に整備を図る。

汚水の処理については、君津富津終末処理場で行う。

雨水については、市街地の大部分において整備が行われており、既に施設の供用を開始している。今後は、従来からの既成市街地を中心に整備を進める。

イ. 河 川

本区域の雨水排水に大きな役割を果たしている二級河川小糸川について、河川改修を促進する。

c 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名 称 等
下水道	・ 君津市第1号公共下水道 君津汚水1号幹線の建設 八重原汚水幹線の建設 汚水枝線の整備 君津富津終末処理場の整備 君津汚水2号幹線の建設 雨水枝線の整備

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

①主要な市街地開発事業の決定の方針

ア. 君津駅周辺地区

君津駅周辺は、本区域の中心市街地となる地区であるものの、商業業務機能の集積は必ずしも十分ではなく、活力・賑わいが不足していることから、土地区画整理事業が行われていない区域において、市街地開発事業等により、商業業務機能が集積した良好な市街地の形成を図る。

イ. 外箕輪地区

主要道路である国道に隣接しており、交通利便性が高い地区であることから、市街地開発事業等により、今後の無秩序な開発等を防止し、商業・流通業務機能が集積した良好な市街地の形成を図る。

ウ. 神門地区

狹隘道路が多いなど市街地環境上の問題が見られる地区であることから、計画的な都市基盤整備を行い、良好な住宅市街地の形成を図る。

5) 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針

①基本方針

本区域は千葉県の中南部に位置し、鹿野山系から連なる山地及び丘陵地が広がり、これを縫うように小糸川が流れている。本河川を境として、南側の田園地帯と北側の土地区画整理事業で整備された市街地とに、おおむね区分される。

本区域は水と緑に恵まれており、今後も無秩序な開発を防止し、豊かな自然を保全していく必要がある。

このような状況をふまえて、緑の基本計画の基本理念である「水・緑・自然 息づくまちづくり」に基づき、基本方針を次のとおり定める。

- ・緑の環境を整備した自然とのふれあいの場の形成
- ・多様化するレクリエーションに対応する緑の形成
- ・安心して暮らせるまちをつくる緑の形成
- ・暮らしよい生活環境をつくる緑の形成

・緑地の確保目標水準

緑地確保目標水準 (平成47年)	将来市街地に対する割合	都市計画区域に対する割合
	約 9 % (約 200 ha)	約 22 % (約 1,142 ha)

- ・都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準

年次	平成 22 年	平成 37 年	平成 47 年
都市計画区域内 人口 一人当たり目標水準	22.3 m ² /人	23.4 m ² /人	32.1 m ² /人

②主要な緑地の配置の方針

a 環境保全系統

- ア．首都圏近郊緑地保全区域、小糸川、君津緩衝緑地、北部丘陵、市街地南部の優良な農地等を市街地の骨格となる緑地として位置づける。
- イ．自然との共生に資する緑地である面のビオトープ、緑のビオトープ、飛び石ビオトープを充実させ、都市と自然との共生を実現する「ビオトープネットワーク」の形成を図る。

b レクリエーション系統

- ア．多様なレクリエーション需要に対応する公園等の配置
アウトドアやバーベキューができる公園、子供の水遊びができる公園、自然散策ができる公園、スポーツができる公園等多様なレクリエーション需要に対応する公園や公共施設緑地を適切に配置する。
- イ．日常のレクリエーションの場と将来の都市発展に応じた公園の配置
日常的なレクリエーションの場となる住区基幹公園を歩いていける範囲に配置する。

c 防災系統

- ア．本区域内の幹線道路等は、延焼を抑制するとともに避難路となるよう防火性の高い樹木の植栽に努める。
- イ．広域避難場所となる運動公園は防災公園として、近隣公園等は一時避難場所として位置づけ、周辺の不燃化・緑化等を一体に行う。

d 景観構成系統

- ア．坂田地区の斜面樹林は、斜面下住宅地の生活環境及び安全性を確保するとともに、都市景観を特色づける緑地として保全する。
- イ．君津市自然保護及び緑化の推進に関する条例により指定されている社寺林を、都市景観を特色づける緑地として引き続き保全する。

e その他

- ア．地域の土地利用や市街化の進展状況を考慮して公園・緑地を配置するとともに、民有地の緑化推進や保全を図る。

③実現のための具体の都市計画制度の方針

a 公園緑地等の施設緑地

- ア. 街区公園は、各住区の人口から算定される整備量及び誘致距離を勘案して各住区ごとに4ヵ所以上設置する。
- イ. 近隣公園は、各住区に1ヵ所を原則として配置する。
- ウ. 地区公園は、4住区に1ヵ所を基本として配置する。
- エ. 運動公園は、日常的かつ週末の運動用に供する公園として、内箕輪地区の内みのわ運動公園の保全を図る。
- オ. 緩衝緑地は、一部整備済の君津緩衝緑地の整備を促進し、西君津緩衝緑地は保全を図る。
- カ. 民間施設緑地は、社寺林等を緑地として取り込み保全を図る。

b 地域制緑地

- ア. 特別緑地保全地区については、郡ダム周辺樹林、人見神社、市街地北部丘陵の指定等を検討する。
- イ. 生産緑地地区は、既存の地区の保全を図ることを基本とする。
- ウ. その他、土地地区画整理事業等による新市街地では緑地協定の締結を進める。

④主要な緑地の確保目標

おおむね10年以内に整備を予定する公園等は、次のとおりとする。

a 公園緑地等の施設緑地

種 別	名 称 等
街区公園	郡地区 「西ノ作公園」
都市緑地	郡常代地区「(仮称) 郡緑地」 「(仮称) 常代1号緑地」 「(仮称) 常代2号緑地」 「(仮称) 常代3号緑地」

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

君津都市計画見直しについて（協議）その2

1 用途地域等指定方針及び指定基準

君津市総合計画や君津市都市計画マスタープランで示されている将来都市像の実現に向け、用途地域等を指定する際の基本的な方針や指定に関する基準を策定します。

2 概要

用途地域は、市街地の建築物の用途、容積率、建ぺい率、高さなどを規制・誘導することにより、機能的で秩序あるまちづくりに大きな役割を果たしています。

本市の地域特性を活かし、適切に用途地域等を指定するための基本的な考え方を示す「用途地域等の指定方針及び指定基準」を策定します。

※都市計画法の一部が改正されたことにより、平成24年に用途地域等の都市計画決定権限が都道府県から市町村に委譲されています。

3 主な内容

千葉県用途地域指定基準（平成22年4月）に準拠し、現在運用する本市の用途地域等を反映するとともに、市街地の都市機能の充実、空き公共施設の利活用、既存の工業地における生産性の向上に関連して選択肢を設けた基準を策定します。

※詳細は添付（案）のとおり

4 スケジュール

令和6年度中 策定・公表（市ホームページに掲載）

千葉県用途地域指定基準

千葉県県土整備部

都市計画課

平成 22 年 4 月

一 目 次

1. 用途地域指定の目的	1
2. 用途地域指定の基本方針	1
3. 土地利用と用途地域の指定方針	2
(1) 住宅地	2
(2) 商業地	2
(3) 工業地	3
(4) 幹線道路の沿道等	3
(5) その他	4
4. 用途地域に関する指定基準	6
第一種低層住居専用地域	6
第二種低層住居専用地域	8
第一種中高層住居専用地域	10
第二種中高層住居専用地域	12
第一種住居地域	14
第二種住居地域	16
準住居地域	18
近隣商業地域	20
商業地域	22
準工業地域	24
工業地域	26
工業専用地域	28
5. 用途地域の変更時期	30
6. 用途地域の指定に当たっての留意事項	30
(1) 用途地域の区域界	30
(2) 配置及び規模の特例	30

千葉県用途地域指定基準

1. 用途地域指定の目的

用途地域は、将来の目指すべき市街地の姿を実現するため、建築物の用途、形態等を制限し、適正かつ合理的な土地利用を誘導することにより、機能的な都市活動の確保と安全で良好な都市環境の形成を図り、もって持続可能な都市の形成を目的とする。

2. 用途地域指定の基本方針

- (1) 用途地域は、都市計画法第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。）及び都市計画法第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、「市町村マスタープラン」という。）などの目指すべき市街地像を踏まえて定めるものとする。
- (2) 用途地域は、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定めるものとする。
- (3) 特に用途地域の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、適切な時期に行うものとする。
- (4) 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。
- (5) 用途地域と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ものとする。
- (6) 用途地域と特別用途地区や高度地区、防火地域又は準防火地域等その他の地域地区を併せて定めることにより、良好な市街地環境と景観の形成に努めるものとする。

3. 土地利用と用途地域の指定方針

(1) 住宅地

住宅地は、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の環境を保護することが望ましい。

住宅地における用途地域は、当該地域における地形等の自然条件、都市施設の整備状況、義務教育施設を中心とする住区構成、市街化の動向並びに建築物の用途、建ぺい率及び容積率等の現況などを考慮して定めるものとし、不適格建築物の分布状況、今後の開発動向及び隣接する用途地域との整合についても考慮して次のように定める。

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、住居と併せ自動車関連施設等の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。

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において特に日照等を考慮する必要がある場合は、高度地区を併せて定めることが望ましい。

第一種住居地域及び第二種住居地域において、特に教育環境の保護を図るべき地域については、必要に応じ、特別用途地区（文教地区等）を併せて定めることが望ましい。

(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性な構成を図る観点から、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業務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 商業・業務等の用途に純化した地域及び都市の拠点としての位置づけがあり、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。
- ウ 商業地域、近隣商業地域ともに、用途の純化の観点からその規模が過大とならないよう定める。

商業地における用途地域には、原則として防火地域又は準防火地域を併せて定める。

(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適當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適當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。

特に公害防止上必要のある場合は、必要に応じ、特別用途地区（特別工業地区等）を併せて定めることが望ましい。

(4) 幹線道路の沿道等

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、幹線道路の整備状況や周辺土地利用の現状と動向を勘案し、地域の実情に応じ、後背地の環境に配慮した土地利用が図られるよう適切に配置する。

幹線道路の沿道地域については、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、後背地域の土地利用との調和、道路の整備状況、円滑な道路交通の確保などを勘案して、用途地域を定める。この場合、地域の実情に応じ、用途地域の区域を路線的に定めても差し支えない。

① 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、商業地域、準工業地域のうちから適切な用途地域を定める。

自動車関連施設等の沿道サービス施設の立地を図る地域においては、準住居地域、又は準工業地域を定めることとし、このうちあわせて住環境の保全を図る地域については、準住居地域を定める。

また、幹線道路沿道で環境保全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、又はそのおそれがない場合は、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町村道が該当する。

② 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、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域のうちから適切な用途地域を定める。

ただし、道路沿道で騒音等の環境上の問題がある地域においては、住居専用地域を定めないこととする。

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、幹線市町村道が該当する。

③ 鉄道沿線

鉄道沿線については、騒音等の問題に配慮し、原則として住居専用地域を定めない。

ただし、鉄道の構造が掘割式や地下式等の場合、又は都市施設である公園、緑地等が緩衝帯としての役割を果たす場合など、近隣の住環境に支障がない場合は、周辺の用途地域に併せ住居専用地域を定めることができる。

(5) その他

① 流通業務用地

流通業務用地は、都市内の各地域に対して、物資の集配を行うに適切な位置にあつて卸売市場、トラックターミナル、倉庫、修理・加工工場等の流通関連施設の集中立地を図るべき地域について配置する。

流通業務用地については、地区内の工業・住宅・店舗等の混在や周囲の土地利用の状況を勘案するとともに、周辺地区との環境の調和に配慮し、流通業務の利便性の増進を図るべく準工業地域を定める。

② 文教施設用地

学校、図書館、その他の教育施設の立地を図る地域及びその周辺の地域のうち、特に教育環境の保護を図る地域については、施設の内容や規模、周囲の土地利用の状況に勘案するとともに、周辺地区との環境の調和に配慮し、住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域から適切な用途地域を定める。

4. 用途地域に関する指定基準

《第一種低層住居専用地域》

(1) 指定すべき区域

- ア 良好な低層の住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
- イ 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

(2) 配置・規模の基準

- ア 原則として、規模はおおむね10ha以上とし、不整形でないこと。
- イ 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。
- ウ 原則として、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、接して指定することができる。
 - a 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。
 - b 地区計画等及び特別用途地区により、接する区域に必要な制限がなされる場合などであって、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。
- エ 原則として、幹線道路沿道及び鉄道沿線、航空機騒音障害防止地区内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。

(3) 建築物の高さの最高限度

建築物の高さの最高限度について、10m又は12mに指定する。

(4) 建築物の壁面の後退距離

建築物の壁面の後退距離について、必要に応じ1m又は1.5mに指定することができる。

(5) 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度について、必要に応じ200㎡以内の範囲内において指定することができる。

(6) 他の地域地区等

低層住宅地の良好な住環境の保全を図るため、地区計画等を定めることが望ましい。

《第一種低層住居専用地域 指定標準》

指 定 区 域	建ぺい 率 (%)	容積率 (%)	高さの 最高限 度 (m)
良好な低層の住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
優れた低層の住環境を保護する区域、又は新たに計画的市街地を図るべき区域	30 40	50 60 80	10
良好な低層の住環境を維持しつつ、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
一体的・計画的に整備される低層集合住宅地等の区域			
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

《第二種低層住居専用地域》

(1) 指定すべき区域

- ア 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
- イ 補助幹線道路沿道で利便施設の立地を許容しつつ、良好な住環境の保全を図るべき区域
- ウ 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

(2) 配置・規模の基準

- ア 原則として、規模はおおむね10ha以上とし、不整形でないこと。
- イ 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。
- ウ 補助幹線道路沿道に路線的に定めることができる。この場合規模の規定を設けない。
- エ 原則として、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、接して指定することができる。
 - a 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。
 - b 地区計画等及び特別用途地区により、接する区域に必要な制限がなされる場合などであって、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。
- オ 原則として、幹線道路沿道及び鉄道沿線、航空機騒音障害防止地区内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。

(3) 建築物の高さの最高限度

建築物の高さの最高限度について、10m又は12mに指定する。

(4) 建築物の壁面の後退距離

建築物の壁面の後退距離について、必要に応じ1m又は1.5mに指定することができる。

(5) 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度について、必要に応じ200㎡以内の範囲内において指定することができる。

(6) 他の地域地区等

低層住宅地の良好な住環境の保全を図るため、地区計画等を定めることが望ましい。

《第二種低層住居専用地域 指定標準》

指 定 区 域	建ぺい 率 (%)	容積率 (%)	高さの 最高限 度 (m)
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）	40 50	80 100	10
優れた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	30 40	50 60 80	10
良好な低層の住環境を維持しつつ、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	40 50 60	100 150 200	10 12
一体的・計画的に整備される低層集合住宅地等の区域で、小規模な日用品販売店舗等の立地を許容する区域			
補助幹線道路沿道で利便施設の立地を許容しつつ、良好な住環境の保全を図るべき区域			

《第一種中高層住居専用地域》

(1) 指定すべき区域

- ア 良好な中高層の住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
- イ 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

(2) 配置・規模の基準

- ア 原則として、規模はおおむね5 ha 以上とし、不整形でないこと。
なお、異なる建ぺい率・容積率を定める場合は、おおむね2 ha 以上とする。
- イ 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5 ha 以上であり、かつ当該用途地域もおおむね2 ha 以上で整形であること。
- ウ 原則として、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、接して指定することができる。
 - a 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。
 - b 地区計画等及び特別用途地区により、接する区域に必要な制限がなされる場合などであって、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。
- エ 原則として、幹線道路沿道及び鉄道沿線、航空機騒音障害防止地区内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。

(3) 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度について、必要に応じ200 m²以内の範囲内において指定することができる。

(4) 他の地域地区等

- ア 日照等を考慮し、高度地区を定めることが望ましい。
- イ 良好な住環境の保全を図るため、地区計画等を定めることが望ましい。
- エ 容積率300%を定める場合は、防火地域又は準防火地域の指定に努めるものとする。

《第一種中高層住居専用地域 指定標準》

指 定 区 域	建ぺい 率 (%)	容積率 (%)
良好な中高層の住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)	5 0 6 0	1 5 0 2 0 0
優れた中高層の住環境を保護する区域、又は優れた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	3 0 4 0 5 0	1 0 0 1 5 0
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環境が誘導される区域	5 0 6 0	3 0 0

《第二種中高層住居専用地域》

(1) 指定すべき区域

- ア 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
- イ 補助幹線道路沿道で利便施設の立地を許容しつつ、良好な住環境の保全を図るべき区域
- ウ 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

(2) 配置・規模の基準

- ア 原則として、規模はおおむね5ha以上とし、不整形でないこと。
なお、異なる建ぺい率・容積率を定める場合は、おおむね2ha以上とする。
- イ 第一種中高層住居専用地域及び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。
- ウ 補助幹線道路沿道に路線的に定めることができる。この場合、規模の規定を設けない。
- エ 原則として、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、接して指定することができる。
 - a 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。
 - b 地区計画等及び特別用途地区により、接する区域に必要な制限がなされる場合などであって、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。
- オ 原則として、幹線道路沿道及び鉄道沿線、航空機騒音障害防止地区内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。

(3) 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度について、必要に応じ200㎡以内の範囲内において指定することができる。

(4) 他の地域地区等

- ア 日照等を考慮し、高度地区を定めることが望ましい。
- イ 良好な住環境の保全を図るため、地区計画等を定めることが望ましい。
- ウ 容積率300%を定める場合は、防火地域又は準防火地域の指定に努めるものとする。

《第二種中高層住居専用地域 指定標準》

指 定 区 域	建ぺい 率 (%)	容積率 (%)
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）	50 60	150 200
優れた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	30 40 50	100 150
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環境が誘導される区域	50 60	300

《第一種住居地域》

(1) 指定すべき区域

- ア 比較的大規模な店舗、事務所等の立地を制限しつつ、住環境の保護を図る区域
- イ 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環境の保全を図るべき区域

(2) 配置・規模の基準

- ア 原則として、規模はおおむね5ha以上とし、不整形でないこと。
なお、異なる建ぺい率・容積率を定める場合は、おおむね2ha以上とする。
- イ 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。
- ウ 幹線道路等沿道及び鉄道沿線に路線的に定めることができる。この場合、規模の規定を設けない。
- エ 幹線道路等沿道及び鉄道沿線において、騒音が著しく良好な住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、指定することができる。
 - a 幹線道路及び鉄道の構造（掘割式、地下式等）などにより住環境に支障がない場合、地形や公園や緑地及び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。
 - b 地区計画及び特別用途地区により、必要な制限がなされる場合などであって、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。

(3) 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度について、必要に応じ200㎡以内の範囲内において指定することができる。

(4) 他の地域地区等

- ア 日照等を考慮する必要がある場合には、高度地区を併せて定めることが望ましい。
- イ 幹線道路等沿道及び鉄道沿線に路線的に定める場合、周辺の住環境に配慮し、地区計画等を定めることが望ましい。
- ウ 土地の高度利用を図るため容積率300%以上を定める場合は、周辺の住環境に配慮し、良好な住環境が誘導されるよう地区計画や他の地域地区を定めることが望ましい。
- エ 建ぺい率80%若しくは容積率300%以上を定める場合は、建築物の立地状況などを勘案し、防火地域又は準防火地域の指定に努めるものとする。

《第一種住居地域 指定標準》

指 定 区 域	建ぺい 率 (%)	容積率 (%)
比較的大規模な店舗、事務所等の立地を制限しつつ、住環境の保護を図る区域（標準）	50 60	200
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環境の保全を図るべき区域		
比較的大規模な店舗、事務所等の立地を制限しつつ、優れた住環境の保護を図る住宅地の区域	50 60	100 150
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
鉄道駅の徒歩圏や幹線道路の沿道等で、良好な住環境を保全しつつ、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環境が誘導される区域	50 60	300
鉄道駅の徒歩圏や幹線道路の沿道等で、良好な住環境を保全しつつ、特に土地の高度利用を図るべき区域のうち、近隣商業地域や商業地域から変更を行う等の区域で、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環境が誘導される区域	50 60	400

《第二種住居地域》

(1) 指定すべき区域

- ア 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
- イ 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
- ウ 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

(2) 配置・規模の基準

- ア 原則として、規模はおおむね5 ha 以上とし、不整形でないこと。
なお、異なる建ぺい率・容積率を定める場合は、おおむね2 ha 以上とする。
- イ 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5 ha 以上であり、かつ当該用途地域もおおむね2 ha 以上で整形であること。
- ウ 幹線道路沿道及び鉄道沿線に路線的に定めることができる。この場合、規模の規定を設けない。
- エ 幹線道路沿道及び鉄道沿線において、騒音が著しく良好な住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、指定することができる。
 - a 幹線道路及び鉄道の構造（掘割式、地下式等）などにより住環境に支障がない場合、地形や公園や緑地及び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。
 - b 地区計画等及び特別用途地区により、必要な制限がなされる場合などであって、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。

(3) 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度について、必要に応じ200㎡以内の範囲内において指定することができる。

(4) 他の地域地区等

- ア 日照等を考慮する必要がある場合には、高度地区を併せて定めることが望ましい。
- イ 幹線道路沿道及び鉄道沿線に路線的に定める場合、周辺の住環境に配慮し、地区計画等を定めることが望ましい。
- ウ 土地の高度利用を図るため容積率300%以上を定める場合は、周辺の住環境に配慮し、良好な住環境が誘導されるよう地区計画や他の地域地区を定めることが望ましい。
- エ 建ぺい率80%若しくは容積率300%以上を定める場合は、建築物の立地状況などを勘案し、防火地域又は準防火地域の指定に努めるものとする。

《第二種住居地域 指定標準》

指 定 区 域	建ぺい 率 (%)	容積率 (%)
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）	50 60	200
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		
大規模な店舗、業務ビルが相当数立地している中高層住宅地、又は優れた住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	50 60	100 150
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
鉄道駅の徒歩圏や幹線道路の沿道等で、良好な住環境を保全しつつ、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環境が誘導される区域	50 60	300
鉄道駅の徒歩圏や幹線道路の沿道等で、良好な住環境を保全しつつ、特に土地の高度利用を図るべき区域のうち、近隣商業地域や商業地域から変更を行う等の区域で、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環境が誘導される区域	50 60	400

《準住居地域》

(1) 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、これと調和した住環境を保護する区域

(2) 配置・規模の基準

幹線道路沿道及び鉄道沿線に路線的に指定する。この場合、規模の規定を設けない。

(3) 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度について、必要に応じ200㎡以内の範囲内において指定することができる。

(4) 他の地域地区等

ア 日照等を考慮する必要がある場合には、高度地区を併せて定めることが望ましい。

イ 土地の高度利用を図るため容積率300%以上を定める場合は、周辺の住環境に配慮し、良好な住環境が誘導されるよう地区計画や他の地域地区を定めることが望ましい。

ウ 建ぺい率80%若しくは容積率300%以上を定める場合は、建築物の立地状況などを勘案し、防火地域又は準防火地域の指定に努めるものとする。

《準住居地域 指定標準》

指 定 区 域	建ぺい 率 (%)	容積率 (%)
幹線道路の沿道の住宅地で、住環境に配慮しつつ、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）	5 0 6 0	2 0 0
幹線道路の沿道の住宅地で、住環境に配慮しつつ、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 図る区域で、優れた住環境の保護を図りつつ、沿道サービ ス施設の立地を許容する区域	5 0 6 0	1 0 0 1 5 0
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	8 0	2 0 0
幹線道路の沿道等であって、良好な住環境を保全しつつ、 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	5 0 6 0	3 0 0
幹線道路の沿道等であって、特に土地の高度利用を計画的 に図るべき区域であり、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	5 0 6 0	4 0 0

《近隣商業地域》

(1) 指定すべき区域

- ア 商店街、鉄道駅周辺や郊外の小規模な商業地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
- イ 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

(2) 配置・規模の基準

- ア 原則として、規模はおおむね2ha以上とし、不整形でないこと。
なお、異なる建ぺい率・容積率を定める場合は、おおむね1ha以上とする。
- イ 幹線道路沿道及び鉄道沿線に路線的に指定することができる。この場合、規模の規定を設けない。

(3) 敷地面積の最低限度

- 敷地面積の最低限度について、必要に応じ200m²以内の範囲内において指定することができる。

(4) 他の地域地区等

- ア 特に日照等を考慮する必要がある場合には、高度地区を併せて定めることが望ましい。
- イ 土地の高度利用を図るため容積率300%以上を定める場合は、周辺の住環境に配慮し、良好な市街地環境が誘導されるよう地区計画や他の地域地区を定めることが望ましい。
- ウ 建ぺい率80%若しくは容積率300%以上を定める場合は、建築物の立地状況などを勘案し、防火地域又は準防火地域の指定に努めるものとする。

《近隣商業地域 指定標準》

指 定 区 域	建ぺい 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
土地の高度利用を前提とせず、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区域で、地域の環境を保全するため土地の高度利用を図ることが不適当な区域	60 80	100 150
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が誘導される区域	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が誘導される区域 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

《商業地域》

(1) 指定すべき区域

- ア 主として商業・業務の利便を増進するため定める区域
- イ 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又はニュータウンのセンター地区
- ウ 郊外において、大規模集客施設等の立地を図る拠点的な地区

(2) 配置・規模の基準

- ア 原則として、規模はおおむね2 ha 以上とし、不整形でないこと。
なお、異なる容積率を定める場合は、おおむね1 ha 以上とする。
- イ 原則として、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、接して指定することができる。
 - a 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。
 - b 地区計画等及び特別用途地区により、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。
- ウ 幹線道路沿道及び鉄道沿線に路線的に指定することができる。この場合、規模の規定を設けない。

(3) 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度について、必要に応じ200 m²以内の範囲内において指定することができる。

(4) 他の地域地区等

- ア 商業地域を定める場合は、周辺の住環境に配慮し、良好な市街地環境が誘導されるよう地区計画や他の地域地区を定めることが望ましい。
- イ 商業地域を定める場合は、原則として防火地域を併せて定める。
ただし、容積率200%を指定する場合は、準防火地域を指定することができる。

《商業地域 指定標準》

指 定 区 域	建ぺい 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 16 m以上の道路に面すること	80	400
土地の高度利用を前提とせず、商業・業務の利便を増進する区域で、地域の環境を保全するため土地の高度利用を図ることが不適当な区域	80	200 300
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 原則として街区が幅員 22 m以上の道路に面すること	80	500 600
1 日平均の乗車人員がおおむね 10 万人を超える主要駅周辺で、商業・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 原則として街区が幅員 22 m以上と幅員 16 m以上の 2 本の道路、又は幅員 22 m以上と駅前広場に面すること	80	700 800 900

《準工業地域》

(1) 指定すべき区域

- ア 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
- イ 住宅と工業等の混在を排除することが困難又は不适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
- ウ 流通業務施設等の立地を図る区域

(2) 配置・規模の基準

- ア 原則として、規模はおおむね5ha以上とし、不整形でないこと。
なお、異なる建ぺい率・容積率を定める場合は、おおむね2ha以上とする。
- イ 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、規模を緩和することができる。
- ウ 幹線道路沿道及び鉄道沿線に路線的に指定することができる。この場合、規模の規定を設けない。

(3) 敷地面積の最低限度

- 敷地面積の最低限度について、必要に応じ200㎡以内の範囲内において指定することができる。

(4) 他の地域地区等

- ア 特に日照等を考慮する必要がある場合には、高度地区を併せて定めることが望ましい。
- イ 土地の高度利用を図るため容積率300%を定める場合は、周辺の住環境に配慮し、良好な市街地環境が誘導されるよう地区計画や他の地域地区を定めることが望ましい。
- ウ 建ぺい率80%若しくは容積率300%を定める場合は、建築物の立地状況などを勘案し、防火地域又は準防火地域の指定に努めるものとする。

《準工業地域 指定標準》

指 定 区 域	建ぺい 率 (%)	容積率 (%)
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（標準）	50 60	200
土地の高度利用を前提とせず、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で、地域の環境を保全するため土地の高度利用を図ることが不適当な区域	50 60	100 150
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
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

《工業地域》

(1) 指定すべき区域

- ア 主として工業の利便を増進するため定める区域
- イ 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

(2) 配置・規模の基準

- ア 原則として、規模はおおむね5ha以上とし、不整形でないこと。
なお、異なる建ぺい率・容積率を定める場合は、おおむね2ha以上とする。
- イ 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。
- ウ 原則として、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、接して指定することができる。
 - a 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。
 - b 地区計画等及び特別用途地区により、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。

(3) 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度について、必要に応じ200m²以内の範囲内において指定することができる。

(4) 他の地域地区等

- ア 住宅の排除などの用途、形態規制に関する地区計画や高度地区等を併せて定めることが望ましい。
- イ 土地の高度利用を図るため容積率300%を定める場合は、周辺の環境に配慮し、良好な市街地環境が誘導されるよう地区計画や他の地域地区を定めることが望ましい。
- ウ 容積率300%を定める場合は、建築物の立地状況などを勘案し、防火地域又は準防火地域の指定に努めるものとする。
- エ 公害防止上必要のある場合は、必要に応じ、特別用途地区（特別工業地区等）を併せて定めることが望ましい。

《工業地域 指定標準》

指 定 区 域	建ぺい 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
土地の高度利用を前提とせず、主として工業の利便を増進するため定める区域で、地域の環境を保全するため土地の高度利用を図ることが不適当な区域	50 60	100 150
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

《工業専用地域》

(1) 指定すべき区域

- ア 工業の利便を増進するため定める区域
- イ 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
- ウ 新たに工業地として計画的に整備を図る区域など

(2) 配置・規模の基準

- ア 原則として、規模はおおむね10ha以上とし、不整形でないこと。
なお、異なる建ぺい率・容積率を定める場合は、おおむね2ha以上とする。
- イ 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。
- ウ 原則として、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、接して指定することができる。
 - a 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。
 - b 地区計画等及び特別用途地区により、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。

(3) 敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度について、必要に応じ200㎡以内の範囲内において指定することができる。

(4) 他の地域地区等

- ア 土地の高度利用を図るため容積率300%を定める場合は、周辺的环境に配慮し、良好な市街地環境が誘導されるよう地区計画や他の地域地区を定めることが望ましい。
- イ 容積率300%を定める場合は、建築物の立地状況などを勘案し、防火地域又は準防火地域の指定に努めるものとする。

《工業専用地域 指定標準》

指 定 区 域	建ぺい 率 (%)	容積率 (%)
工業の利便を増進するため定める区域（標準）	50 60	200
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）	30	100
土地の高度利用を前提とせず、工業の利便を増進するため定める区域で、地域の環境を保全するため土地の高度利用を図ることが不適当な区域	30 40 50 60	100 150
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	30 40 50 60	300

5. 用途地域の変更時期

- ア 都市計画区域マスタープラン及び市町村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。
- イ 都市計画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。
- ウ 市街地開発事業（土地区画整理事業を除く）が実施される場合は、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。
- エ 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。）
- オ 都市計画道路等の沿道については、整備状況を踏まえ、適切な時期に
用途地域の変更を行う。

6. 用途地域の指定に当たっての留意事項

（１）用途地域の区域界

- 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 幹線道路沿道や鉄道沿線に路線的に指定する場合は、原則として道路
端、鉄道又は鉄道敷界から１宅地（２５ｍ）の区域に指定できるものと
する。
また、４車線以上の幹線道路沿道及び鉄道沿線については、道路端、
鉄道又は鉄道敷界から２宅地（５０ｍ）の区域に指定できるものとする。
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、
これを用途地域界とすることができる。
- ウ 明確な地形地物等により難しい場合は、市街地開発事業界、行政界など
を境界とすることができる。

（２）配置及び規模の特例

下記に該当する場合は、本基準の配置及び規模について緩和しても差し
支えないものとする。ただし、その地域あるいは隣接地域の住環境等に配
慮するよう努めるものとする。

- 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

君津市用途地域等の指定方針及び指定基準（案）

君 津 市

令和 年 月

目 次

1	用途地域等の指定方針及び指定基準の位置づけ	1
2	用途地域等の指定方針及び指定基準の基本的な考え方	1
3	用途地域等地域地区の指定方針	2
3 - 1	土地利用と用途地域の指定方針	2
(1)	住宅地	2
(2)	商業地	2
(3)	工業地	3
(4)	幹線道路の沿道等	3
(5)	その他	4
3 - 2	その他の地域地区の活用方針	5
(1)	特別用途地区	5
(2)	高度地区	5
(3)	防火地域及び準防火地域	5
(4)	その他の地区	5
4	用途地域に関する指定基準	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	8
(3)	第一種中高層住居専用地域	9
(4)	第二種中高層住居専用地域	10
(5)	第一種住居地域	11
(6)	第二種住居地域	12
(7)	準住居地域	13
(8)	田園住居地域	14
(9)	近隣商業地域	15
(10)	商業地域	16
(11)	準工業地域	17
(12)	工業地域	18
(13)	工業専用地域	19
5	用途地域等の変更時期	20
6	用途地域等の指定に当たっての留意事項	20
(1)	用途地域の区域界	20
(3)	配置及び規模の特例	20
(2)	地区計画の策定	21

1 用途地域等の指定方針及び指定基準の位置づけ

用途地域は、地域ごとのまちづくりの将来像を見据え、市街地の大きな土地利用の方向を 13 種類の典型的な地域として示すものであり、市街地の類型に応じた建築規制により、目指すべき市街地像の実現を図るものである。

用途地域の指定・変更は千葉県が行っていたが、平成 23 年 8 月の『地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律』の施行により、都市計画法の改正がなされ、平成 24 年 4 月から用途地域の都市計画決定及び変更に関する権限は市に移譲された。

本市においては、平成 16 年以降、用途地域の指定・変更を行う状況には無かったが、都市を取り巻く状況の変化に対応して、今後の用途地域等の指定に向けた市の考え方を明らかにする必要性が高まっていた。

「君津市用途地域等の指定方針及び指定基準」は、本市の将来の目指すべき市街地像の実現に向け、適正かつ合理的な土地利用を誘導することにより、機能的な都市活動の確保と安全で良好な都市環境の形成を図るとともに、持続可能な都市の形成を図るため、用途地域及びその他の地域地区の指定に関し必要な事項を定めたものである。

2 用途地域等の指定方針及び指定基準の基本的な考え方

用途地域の指定にあたっては、以下を基本とする。

- ア 用途地域は、都市計画法第 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」（都市計画区域マスタープラン）及び都市計画法第 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」（君津市市都市計画マスタープラン）などの目指すべき市街地像を踏まえて定めるものとする。
- イ 用途地域は、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定めるものとする。
- ウ 用途地域単独ではなく、地区計画やその他の地域地区を併せて定めることで、地域の実情に応じたきめ細かな市街地環境の実現を図るものとする。

3 用途地域等地域地区の指定方針

3 - 1 土地利用と用途地域の指定方針

(1) 住宅地

住宅地は、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の環境を保護することが望ましい。

住宅地における用途地域は、当該地域における地形等の自然条件、都市施設の整備状況、義務教育施設を中心とする住区構成、市街化の動向並びに建築物の用途、建ぺい率及び容積率等の現況などを考慮して定めるものとし、不適格建築物の分布状況、今後の開発動向及び隣接する用途地域との整合についても考慮して次のように定める。

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、住居と併せ自動車関連施設等の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 低層住宅と農地が混在し両者の調和により良好な居住環境と営農環境を形成することが必要な地域については、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、都市における商業機能の適性な構成を図る観点から、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業務等に必要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 商業・業務等の用途に純化した地域及び都市の拠点としての位置づけがあり、都市基盤施設の整備の状況から商業・業務機能の集積を図り、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。

ウ 商業地域、近隣商業地域ともに、用途の純化の観点からその規模が過大とならないよう定める。

(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適當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適當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) 幹線道路の沿道等

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、幹線道路の整備状況や周辺土地利用の現状と動向を勘案し、地域の実情に応じ、後背地の環境に配慮した土地利用が図られるよう適切に配置する。

幹線道路の沿道地域については、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、後背地域の土地利用との調和、道路の整備状況、円滑な道路交通の確保などを勘案して、用途地域を定める。この場合、地域の実情に応じ、用途地域の区域を路線的に定めても差し支えない。

① 業務等の利便性の増進を図る道路沿道

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、商業地域、準工業地域のうちから適切な用途地域を定める。

自動車関連施設等の沿道サービス施設の立地を図る地域においては、準住居地域、又は準工業地域を定めることとし、このうちあわせて住環境の保全を図る地域については、準住居地域を定める。

また、幹線道路沿道で環境保全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、又はそのおそれがない場合は、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。

② 近隣住民の日常の利便性等の増進を図る道路沿道

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、第二種住居地域のうちから適切な用途地域を定める。

ただし、道路沿道で騒音等の環境上の問題がある地域においては、住居専用地域を定めないこととする。

③ 鉄道沿線

鉄道沿線については、騒音等の問題に配慮し、原則として住居専用地域を定めない。

(5) その他

① 流通業務用地

流通業務用地は、物資の集配を行うに適切な位置にあつて卸売市場、トラックターミナル、倉庫、修理・加工工場等の流通関連施設の集中立地を図るべき地域について配置する。

流通業務用地については、地区内の工業・住宅・店舗等の混在や周囲の土地利用の状況を勘案するとともに、周辺地区との環境の調和に配慮し、流通業務の利便性の増進を図るべく準工業地域を定める。

② 文教施設用地

学校、図書館、その他の教育施設等の立地を図る地域及びその周辺の地域のうち、特に教育環境の保護を図る地域については、施設の内容や規模、周囲の土地利用の状況に勘案するとともに、周辺地区との環境の調和に配慮し、住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域から適切な用途地域を定める。

3 - 2 その他の地域地区の活用方針

用途地域の指定にあたっては、特別用途地区、高度地区、防火地域及び準防火地域並びにその他の地域地区を有効に活用する。

(1) 特別用途地区

特別用途地区については、市の創意工夫により種類と規制内容を定めることができることから、土地利用の増進や環境の保護などの特別の目的を実現するため、用途地域を補完し、特定の建築物の用途等を制限又は緩和することが必要な区域について活用を図る。

(2) 高度地区

日照、通風及び採光条件を保護し良好な住環境を保つため、基本となる用途地域との整合に留意し、それぞれの市街地の特性に応じて高度地区を指定する。

(3) 防火地域及び準防火地域

市街地の防災性を高めるため、近隣商業地域及び商業地域は防火・準防火地域の指定に努める。

(4) その他の地区

(1) ～ (3) 以外のその他の地区は、必要に応じてそれぞれの基準等により適切に定めるものとする。

4 用途地域に関する指定基準

(1) 第一種低層住居専用地域

① 指定区域

低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域

- ア 良好な低層の住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
- イ 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

② 配置・規模

- ア 原則として、規模はおおむね10ha以上とし、不整形でないこと。なお、異なる建ぺい率・容積率を定める場合は、おおむね2ha以上とする。
- イ 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。
- ウ 原則として、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、接して指定することができる。
 - a 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
 - b 地区計画等及び特別用途地区により、接する区域に必要な制限がなされる場合などであって、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
- エ 原則として、幹線道路沿道及び鉄道沿線、航空機騒音障害防止地区内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。

③ 建築物の敷地面積の最低限度

必要に応じて、200㎡以下の範囲において指定する。

④ 建築物の外壁の後退距離の限度

必要に応じて、1m又は1.5mに指定する。

⑤ 建築物の高さの最高限度

原則として、絶対高さ制限を10m又は12mに指定する。

⑥ 建ぺい率・容積率

適用区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
良好な低層の住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	50	100
君津緩衝緑地	30	50
優れた低層の住環境を保護する区域、又は新たに計画的市街地の育成を図るべき区域		
良好な低層の住環境を維持しつつ、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	100
	60	150

(2) 第二種低層住居専用地域

① 指定区域

主として低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域

ア 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

イ 幹線道路沿道で利便施設の立地を許容しつつ、良好な住環境の保全を図るべき区域

② 配置・規模

ア 原則として、規模はおおむね10ha以上とし、不整形でないこと。

イ 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。

ウ 幹線道路沿道に路線的に定めることができる。この場合規模の規定を設けない。

エ 原則として、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、接して指定することができる。

a 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

b 地区計画等及び特別用途地区により、接する区域に必要な制限がなされる場合などであって、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

オ 原則として、幹線道路沿道及び鉄道沿線において騒音等の環境上の問題がある区域、航空機騒音障害防止地区内の騒音の問題がある区域には定めないこと。

③ 建築物の敷地面積の最低限度

必要に応じて、200㎡以下の範囲において指定する。

④ 建築物の外壁の後退距離の限度

必要に応じて、1m又は1.5mに指定する。

⑤ 建築物の高さの最高限度

原則として、絶対高さ制限を10m又は12mに指定する。

⑥ 建ぺい率・容積率

適用区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
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	50	100
幹線道路沿道で利便施設の立地を許容しつつ、良好な住環境の保全を図るべき区域	60	150

(3) 第一種中高層住居専用地域

① 指定区域

中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域

ア 良好な中高層の住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

② 配置・規模

ア 原則として、規模はおおむね5ha以上とし、不整形でないこと。なお、異なる建ぺい率・容積率を定める場合は、おおむね2ha以上とする。

イ 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。

ウ 原則として、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、接して指定することができる。

a 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

b 地区計画等及び特別用途地区により、接する区域に必要な制限がなされる場合などであって、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

エ 原則として、幹線道路沿道及び鉄道沿線、航空機騒音障害防止地区内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。

③ 建築物の敷地面積の最低限度

必要に応じて、200㎡以下の範囲において指定する。

④ 建ぺい率・容積率

適用区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
良好な中高層の住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	60	200

(4) 第二種中高層住居専用地域

① 指定区域

主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域

ア 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

イ 幹線道路沿道で利便施設の立地を許容しつつ、良好な住環境の保全を図るべき区域

ウ 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

② 配置・規模

ア 原則として、規模はおおむね5ha以上とし、不整形でないこと。なお、異なる建ぺい率・容積率を定める場合は、おおむね2ha以上とする。

イ 第一種中高層住居専用地域及び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。

ウ 幹線道路沿道に路線的に定めることができる。この場合、規模の規定を設けない。

エ 原則として、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、接して指定することができる。

a 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

b 地区計画等及び特別用途地区により、接する区域に必要な制限がなされる場合などであって、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

オ 原則として、幹線道路沿道及び鉄道沿線において騒音等の環境上の問題がある区域、航空機騒音障害防止地区内の騒音の問題がある区域には定めないこと。

③ 建築物の敷地面積の最低限度

必要に応じて、200㎡以下の範囲において指定する。

④ 建ぺい率・容積率

適用区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
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	60	200
幹線道路沿道で利便施設の立地を許容しつつ、良好な住環境の保全を図るべき区域		
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		

(5) 第一種住居地域

① 指定区域

住居の環境を保護するため定める地域

ア 比較的大規模な店舗、事務所等の立地を制限しつつ、住環境の保護を図る区域

イ 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環境の保全を図るべき区域

② 配置・規模

ア 原則として、規模はおおむね5ha以上とし、不整形でないこと。

イ 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。

ウ 幹線道路等沿道及び鉄道沿線に路線的に定めることができる。この場合、規模の規定を設けない。

エ 幹線道路沿道及び鉄道沿線において騒音等の環境上の問題がある区域、航空機騒音障害防止地区内の騒音の問題がある区域には定めないこと。ただし、以下の場合においては、指定することができる。

a 幹線道路及び鉄道の構造（掘割式、地下式等）などにより住環境に支障がない場合、地形や公園や緑地及び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

b 地区計画及び特別用途地区により、必要な制限がなされる場合などであって、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

③ 建築物の敷地面積の最低限度

必要に応じて、200㎡以下の範囲において指定する。

④ 建ぺい率・容積率

適用区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
比較的大規模な店舗、事務所等の立地を制限しつつ、住環境等の保護を図る区域	60	200
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環境の保全を図るべき区域		

(6) 第二種住居地域

① 指定区域

主として住居の環境を保護するため定める地域

ア 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

イ 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

② 配置・規模

ア 原則として、規模はおおむね5ha以上とし、不整形でないこと。

イ 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。

ウ 幹線道路沿道及び鉄道沿線に路線的に定めることができる。この場合、規模の規定を設けない。

エ 幹線道路沿道及び鉄道沿線において騒音等の環境上の問題がある区域、航空機騒音障害防止地区内の騒音の問題がある区域には定めないこと。ただし、以下の場合においては、指定することができる。

a 幹線道路及び鉄道の構造（掘割式、地下式等）などにより住環境に支障がない場合、地形や公園や緑地及び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

b 地区計画等及び特別用途地区により、必要な制限がなされる場合などであって、当該地域の良い住居の環境の保護に支障がないと認められる場合

③ 建築物の敷地面積の最低限度

必要に応じて、200㎡以下の範囲において指定する。

④ 建ぺい率・容積率

適用区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
大規模な店舗、業務ビルが相当数立地している住宅地、又は住環境等の保護を図りつつ、大規模施設の立地を許容する区域	60	200
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		

(7) 準住居地域

① 指定区域

道路の沿道としての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を保護するため定める地域

ア 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、これと調和した住環境を保護する区域

② 配置・規模

ア 幹線道路沿道に路線的に指定することとし、規模の規定は設けないものとする。

イ 原則として、航空機騒音障害防止地区内における騒音の問題がある区域には定めないこと。

③ 建築物の敷地面積の最低限度

必要に応じて、200㎡以下の範囲において指定する。

④ 建ぺい率・容積率

適用区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
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、これと調和した住環境等を保護する区域	60	200

(8) 田園住居地域

① 指定区域

農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域

ア 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定める区域

イ 低層住宅と農地が混在する区域で、農産物直売所や農家レストラン等の農業の利便の増進に資する施設の立地を誘導する区域

② 配置・規模

ア 原則として、規模はおおむね5 ha以上とし、不整形でないこと。なお、異なる建ぺい率、容積率を定める場合は、おおむね1 ha以上とする。

イ 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5 ha以上であり、かつ当該用途地域もおおむね1 ha以上で整形であること。

ウ 原則として、航空機騒音障害防止地区内における騒音の問題がある区域には定めないこと。

③ 建築物の敷地面積の最低限度

必要に応じて、200 m²以下の範囲において指定する。

④ 建築物の外壁の後退距離の限度

必要に応じて、1 m又は1.5 mに指定する。

⑤ 建築物の高さの最高限度

原則として、絶対高さ制限を10 mに指定する。

⑥ 建ぺい率・容積率

適用区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
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定める区域	50	100
低層住宅と農地が混在する区域で、農産物直売所や農家レストラン等の農業の利便の増進に資する施設の立地を誘導する区域	50 60	100 150

(9) 近隣商業地域

① 指定区域

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を増進するため定める地域

ア 商店街、鉄道駅周辺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

イ 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

② 配置・規模

ア 原則として、規模はおおむね2ha以上とし、不整形でないこと。なお、異なる建ぺい率・容積率を定める場合は、おおむね1ha以上とする。

イ 幹線道路沿道及び鉄道沿線に路線的に指定することができる。この場合、規模の規定を設けないものとする。

③ 建築物の敷地面積の最低限度

必要に応じて、200m²以下の範囲において指定する。

④ 建ぺい率・容積率

適用区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
商店街、鉄道駅周辺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	80	200
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		
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が誘導される区域	80	300

(10) 商業地域

① 指定区域

主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域

ア 主として商業その他の業務の利便を増進するため定める区域

イ 地域の核として店舗、事務所、娯楽施設等の集積を図る鉄道駅周辺等

ウ 郊外において、大規模集客施設等の立地を図る拠点的な区域

② 配置・規模

ア 原則として、規模はおおむね2 ha以上とし、不整形でないこと。なお、異なる容積率を定める場合は、おおむね1 ha以上とする。

イ 原則として、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、接して指定することができる。

a 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

b 地区計画等及び特別用途地区により、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

ウ 幹線道路沿道及び鉄道沿線に路線的に指定することができる。この場合、規模の規定を設けない。

③ 建築物の敷地面積の最低限度

必要に応じて、200 m²以下の範囲において指定する。

④ 建ぺい率・容積率

適用区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
主として商業その他の業務の利便を増進するため定める区域	80	400
地域の核として店舗、事務所、娯楽施設等の集積を図る鉄道駅周辺等		
土地の高度利用を前提とせず、商業・業務の利便を増進する区域で、地域の環境を保全するため土地の高度利用を図ることが不適当な区域	80	300
郊外において、大規模集客施設等の立地を図る拠点的な区域	80	300 400

(11) 準工業地域

① 指定区域

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地域

ア 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

イ 住宅と工業等の混在を排除することが困難又は不適當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

ウ 流通業務施設若しくは自動車修理工場等の沿道サービス工場等又はこれらに関連する工場等の集約的な立地を図る区域

② 配置・規模

ア 原則として、規模はおおむね5ha以上とし、不整形でないこと。

イ 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、規模を緩和することができる。

ウ 幹線道路沿道に路線的に指定することができることとし、この場合、規模の規定を設けない。

③ 建築物の敷地面積の最低限度

必要に応じて、200㎡以下の範囲において指定する。

④ 建ぺい率・容積率

適用区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
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	60	200 300
住宅と工業等の混在を排除することが困難又は不適當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		
流通業務施設若しくは自動車修理工場等の沿道サービス工場等又はこれらに関連する工場等の集約的な立地を図る区域		

(12) 工業地域

① 指定区域

主として工業の利便を増進するため定める地域

ア 主として工業の利便を増進するため定める区域

イ 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

② 配置・規模

ア 原則として、規模はおおむね5ha以上とし、不整形でないこと。

イ 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。

ウ 原則として、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、接して指定することができる。

a 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

b 地区計画等及び特別用途地区により、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

③ 建築物の敷地面積の最低限度

必要に応じて、200㎡以下の範囲において指定する。

④ 建ぺい率・容積率

適用区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
主として工業の利便を増進するため定める区域	60	200
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		300

(13) 工業専用地域

① 指定区域

工業の利便を増進するため定める地域

ア 工業の利便を増進するため定める区域

イ 住宅等の混在を排除し、又はこれを防止し、工業に特化した土地利用を図る区域

ウ 新たに工業地として計画的に整備を図る区域

② 配置・規模

ア 原則として、規模はおおむね10ha以上とし、不整形でないこと。

イ 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。

ウ 原則として、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、接して指定することができる。

a 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

b 地区計画等及び特別用途地区により、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

③ 建築物の敷地面積の最低限度

必要に応じて、200㎡以下の範囲において指定する。

④ 建ぺい率・容積率

適用区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
工業の利便を増進するため定める区域	60	200
住宅等の混在を排除し、又はこれを防止し、工業に特化した土地利用を図る区域		
新たに工業地として計画的に整備を図る区域		300

5 用途地域等の変更時期

目標とする市街地像を実現するため、社会状況の変化による土地利用の動向、都市計画事業等の進捗状況、都市基盤等の公共公益施設の整備状況等に応じ、適時適切に用途地域等を見直す。

- ア 都市計画区域マスタープラン及び市町村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。
- イ 都市計画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。
- ウ 市街地開発事業（土地区画整理事業を除く）が実施される場合は、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。
- エ 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。）
- オ 都市計画道路等の沿道については、整備状況を踏まえ、適切な時期に用途地域の変更を行う。

6 用途地域等の指定に当たっての留意事項

（１）用途地域の区域界

- 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 幹線道路沿道や鉄道沿線に路線的に指定する場合は、原則として道路端、鉄道又は鉄道敷界から１宅地（２５ｍ）の区域に指定できるものとする。
また、４車線以上の幹線道路沿道及び鉄道沿線については、道路端、鉄道又は鉄道敷界から２宅地（５０ｍ）の区域に指定できるものとする。
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、これを用途地域界とすることができる。
- ウ 明確な地形地物等により難しい場合は、市街地開発事業界、行政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

下記に該当する場合は、本基準の配置及び規模について緩和しても差し支えないものとする。ただし、その地域あるいは隣接地域の住環境等に配慮するよう努めるものとする。

- 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

(3) 地区計画の策定

用途地域等の変更にあたっては、都市機能の更新、住環境の保全など地区の課題にきめ細かく対応し、地域の特性に応じた目指すべき市街地像を実現するため、必要な事項を地区計画に定めるよう努めるものとする。

ただし、建ぺい率や容積率の低減や、地形地物の変化による用途地域の変更など市街地環境に及ぼす影響が想定されない場合はこの限りではない。