

船橋市用途地域指定基準

船橋市 都市計画課

平成31年2月

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	1
住宅地	1
商業地	2
工業地	2
幹線道路の沿道等	3
暫定用途地域	4
その他	4
4 . 用途地域の変更時期	4
5 . 用途地域の指定に当たっての留意事項等	5
用途地域の区域等の設定	5
配置及び規模の特例	5
敷地面積の最低限度	5
6 . 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	7
第一種中高層住居専用地域	8
第二種中高層住居専用地域	9
第一種住居地域	10
第二種住居地域	11
準住居地域	12
田園住居地域	13
近隣商業地域	14
商業地域	15
準工業地域	16
工業地域	17
工業専用地域	18
7 . 用途地域の指定に関連するその他の地域地区の指定方針	19
特別用途地区	19
防火地域及び準防火地域	19
高度地区	19

船橋市用途地域指定基準

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、建築物の用途や形態等を制限し、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

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。)や都市計画法第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「船橋市都市計画マスタープラン」という。)等の目指すべき市街地像を踏まえて定めるものとする。

用途地域は、地域の土地利用の現状及び動向、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等を総合的に勘案し定めるものとする。

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。

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。

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。

用途地域と特別用途地区、高度地区、防火地域、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

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、建蔽率及び容積率の現況等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。

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。

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。

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。

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又は業務の用に供する地域については、準住居地域を定める。

都市における農地の保全と建築物に対する建築規制を一体として行う必要がある地域については、田園住居地域を定めることができる。

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。

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、店舗又は事務所の立地を図る地域及び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。

商業や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又は業務の集積を図り、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。

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。

商業地域又は近隣商業地域で容積率400%以上を定める区域は、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な区域とする。なお、必要な道路等の公共施設が整備された状態とは、道路等の交通施設及び供給処理施設が適切な容量を確保している状態とする。

工業地

工業地における用途地域は、工業生産活動の増進や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。

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。

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。

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の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。

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並びに周辺土地利用の現状及び動向を勘案し、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や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等を勘案して、用途地域を定める。この場合、地域の実情に応じ、用途地域を路線的に定めることができる。なお、道路種別は次のように定める。

1) 幹線道路

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、主要地方道並びに一部の一般県道及び幹線市道が該当する。

2) 補助幹線道路

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、一般県道及び幹線市道が該当する。

3) 主要な生活道路

地域の骨格的な道路で、道路幅員が8mから12m程度のものが該当する。

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、商業地域又は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、住居の環境の保護を図る地域については、準住居地域を定める。

また、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、第一種住居地域又は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。

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又は第一種住居地域のうちから適切な用途地域を定める。

主要な生活道路沿道

主要な生活道路の沿道として、近隣住民の日常の利便性の増進を図るべき地域については、第二種低層住居専用地域を定める。

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や緑地等が緩衝帯としての役割を果たす場合など、近隣の住居の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。

暫定用途地域

土地区画整理事業等の市街地開発事業や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市街化を図るべき地域で、その計画の具体化に備える必要がある地域については、暫定用途地域を定めることができる。なお、土地区画整理事業においては、市街化区域への編入の際は、原則として暫定用途地域を定める。

その他

流通業務用地

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って卸売市場、トラックターミナル、倉庫、修理工場、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。

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を勘案するとともに、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、第二種住居地域又は田園住居地域から適切な用途地域を定める。

4. 用途地域の変更時期

都市計画区域マスタープランや船橋市都市計画マスタープラン等の変更に応じ、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。

都市計画法第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。

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。

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。

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。

5. 用途地域の指定に当たっての留意事項等

用途地域の区域等の設定

用途地域の種類ごとの区域及び容積率等の指定区域（以下「用途地域の区域等」という。）の境界は、原則として道路、鉄道、河川、水路等の明確な地形又は地物とする。なお、明確な地形又は地物により難しい場合は、市街地開発事業者や行政界等を用途地域の区域等の境界とすることができる。

幹線道路沿道又は鉄道沿線に路線的に定める場合は、原則として道路端、鉄道又は鉄道敷界から1宅地（25m）の区域に定めることができる。

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）の区域に定めることができる。なお、これらの近傍に区画道路等の明確な地形又は地物がある場合は、これを用途地域の区域等の境界とすることができる。

配置及び規模の特例

下記に該当する場合は、本基準の配置又は規模について緩和することができる。ただし、配置又は規模を緩和する場合は、その地域及び隣接地域の住居の環境等に配慮するよう努めるものとする。

土地区画整理事業等で計画的な整備が行われた又は行われることが確実な区域のうち小規模な便利施設を集約する地区として位置づけられた地区等で隣接の住居の環境に支障のない地区

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に定める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がやむを得ない区域

地形等により小規模な指定がやむを得ず、かつ、隣接する他の用途地域への影響が少ない区域

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や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、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

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

敷地面積の最低限度

敷地の細分化による居住環境の悪化のおそれがある等の場合には、建築物の敷地面積の最低限度を200㎡以下の範囲内で定めることができる。

6 . 用途地域に関する指定基準

第一種低層住居専用地域

<p>指定すべき区域</p>	<p>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>土地区画整理事業等の市街地開発事業や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>			
<p>配置、規模等</p>	<p>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。</p> <p>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 1 ha 以上で整形であること。</p> <p>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、接して定めることができる。</p> <p>1) 都市施設である公園又は緑地、地区計画等により確保される緑地帯、地形等が緩衝的な役割を果たす場合。</p> <p>2) 地区計画等又は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。</p> <p>原則として、幹線道路沿道や鉄道沿線など、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>道路に面して有効な空地を確保することにより良好な環境の街区の形成を図る必要がある等の場合には、建築物の壁面の後退距離を 1 m 又は 1 . 5 m に定めることができる。</p>			
<p>建蔽率、容積率等</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)</p>	<p>4 0 5 0</p>	<p>8 0 1 0 0</p>	<p>1 0</p>
	<p>優れた低層の住居の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</p>	<p>3 0 4 0</p>	<p>5 0 6 0 8 0</p>	<p>1 0</p>
	<p>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</p>	<p>5 0</p>	<p>1 0 0 1 5 0</p>	<p>1 0</p>
	<p>一体的・計画的に整備される低層集合住宅地等の区域</p>			
	<p>土地区画整理事業等の市街地開発事業や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)</p>	<p>3 0</p>	<p>5 0</p>	<p>1 0</p>

第二種低層住居専用地域

<p>指定すべき区域</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</p> <p>補助幹線道路又は主要な生活道路沿道で利便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>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、低層住宅地とすべき区域</p>			
<p>配置、規模等</p>	<p>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。</p> <p>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1 ha以上で整形であること。</p> <p>補助幹線道路又は主要な生活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。</p> <p>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、接して定めることができる。</p> <p>1) 都市施設である公園又は緑地、地区計画等により確保される緑地帯、地形等が緩衝的な役割を果たす場合。</p> <p>2) 地区計画等又は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。</p> <p>原則として、幹線道路沿道や鉄道沿線など、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>道路に面して有効な空地を確保することにより良好な環境の街区の形成を図る必要がある等の場合には、建築物の壁面の後退距離を1 m又は1.5 mに定めることができる。</p>			
<p>建蔽率、容積率等</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>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</p>	<p>30 40</p>	<p>50 60 80</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>40 50</p>	<p>100 150</p>	<p>10</p>
	<p>一体的又は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</p>			
	<p>補助幹線道路又は主要な生活道路沿道で利便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>			

第一種中高層住居専用地域

<p>指定すべき区域</p>	<p>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>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>		
<p>配置、規模</p>	<p>原則として、規模はおおむね3 ha 以上とし、不整形でないこと。なお、異なる建蔽率又は容積率を定める場合は、おおむね1 ha 以上とする。</p> <p>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3 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。</p> <p>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、接して定めることができる。</p> <p>1) 都市施設である公園又は緑地、地区計画等により確保される緑地帯、地形等が緩衝的な役割を果たす場合。</p> <p>2) 地区計画等又は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。</p> <p>原則として、幹線道路沿道や鉄道沿線など、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>建蔽率、容積率</p>	<p>適用区域</p>	<p>建蔽率(%)</p>	<p>容積率(%)</p>
	<p>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)</p>	<p>5 0 6 0</p>	<p>1 5 0 2 0 0</p>
	<p>優れた中高層の住居の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</p>	<p>3 0 4 0 5 0</p>	<p>1 0 0 1 5 0</p>
	<p>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</p>	<p>5 0 6 0</p>	<p>3 0 0</p>

第二種中高層住居専用地域

<p>指定すべき区域</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</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> <p>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</p>	<p>原則として、規模はおおむね3 ha 以上とし、不整形でないこと。なお、異なる建蔽率又は容積率を定める場合は、おおむね1 ha 以上とする。</p> <p>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3 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。</p> <p>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。</p> <p>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、接して定めることができる。</p> <p>1) 都市施設である公園又は緑地、地区計画等により確保される緑地帯、地形等が緩衝的な役割を果たす場合。</p> <p>2) 地区計画等又は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。</p> <p>原則として、幹線道路沿道や鉄道沿線など、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>建蔽率、容積率</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>5 0</p>	<p>1 5 0</p>
	<p>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</p>	<p>3 0</p>	<p>1 0 0</p>
		<p>4 0</p>	<p>1 5 0</p>
		<p>5 0</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>5 0</p>	<p>3 0 0</p>
		<p>6 0</p>	

第一種住居地域

<p>指定すべき 区域</p>	<p>比較的大規模な店舗や事務所等の立地を制限しつつ、住居の環境の保護を図る区域 幹線道路又は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</p>	<p>原則として、規模はおおむね3 ha 以上とし、不整形でないこと。なお、異なる建蔽率又は容積率を定める場合は、おおむね1 ha 以上とする。</p> <p>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3 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。</p> <p>幹線道路若しくは補助幹線道路沿道又は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。</p> <p>幹線道路及び補助幹線道路沿道並びに鉄道沿線において、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、定めることができる。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 幹線道路又は鉄道の構造（掘割式や地下式等）などにより住居の環境に支障がない場合。 2) 都市施設である公園又は緑地、地区計画等により確保される緑地帯、地形等が緩衝的な役割を果たす場合。 3) 地区計画等又は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。 		
<p>建蔽率、 容積率</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や事務所等の立地を制限しつつ、住居の環境の保護を図る区域（標準）</p>	<p>5 0 6 0</p>	<p>2 0 0</p>
	<p>幹線道路等沿道で利便施設の立地を許容する区域又は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>比較的大規模な店舗や事務所等の立地を制限しつつ、優れた住居の環境の保護を図る住宅地の区域</p>	<p>5 0 6 0</p>	<p>1 0 0 1 5 0</p>
	<p>密集市街地で道路や公園等の基盤整備を行いつつ、建物の更新を図る等の区域</p>	<p>8 0</p>	<p>2 0 0</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>5 0 6 0</p>	<p>3 0 0</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、特に土地の高度利用を図るべき区域のうち、近隣商業地域又は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居の環境が誘導される区域</p>	<p>5 0 6 0</p>	<p>4 0 0</p>

第二種住居地域

<p>指定すべき区域</p>	<p>大規模な店舗若しくは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>幹線道路沿道で大規模な便利施設の立地を許容する区域</p> <p>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のある区域</p>		
<p>配置、規模</p>	<p>原則として、規模はおおむね3 ha 以上とし、不整形でないこと。なお、異なる建蔽率又は容積率を定める場合は、おおむね1 ha 以上とする。</p> <p>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3 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。</p> <p>幹線道路沿道又は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。</p> <p>幹線道路沿道又は鉄道沿線において、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、定めることができる。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 幹線道路又は鉄道の構造（掘割式や地下式等）などにより住居の環境に支障がない場合。 2) 都市施設である公園又は緑地、地区計画等により確保される緑地帯、地形等が緩衝的な役割を果たす場合。 3) 地区計画等又は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。 		
<p>建蔽率、容積率</p>	<p>適用区域</p>	<p>建蔽率(%)</p>	<p>容積率(%)</p>
	<p>大規模な店舗若しくは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>5 0 6 0</p>	<p>2 0 0</p>
	<p>幹線道路沿道で大規模な便利施設の立地を許容する区域</p>		
	<p>大規模な店舗若しくは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>5 0 6 0</p>	<p>1 0 0 1 5 0</p>
	<p>密集市街地で道路や公園等の基盤整備を行いつつ、建物の更新を図る等の区域</p>	<p>8 0</p>	<p>2 0 0</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>5 0 6 0</p>	<p>3 0 0</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、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居の環境が誘導される区域</p>	<p>5 0 6 0</p>	<p>4 0 0</p>

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を保護する区域		
配置、 規模	幹線道路沿道又は鉄道沿線に路線的に定める。この場合、規模の規定を設けない。		
建蔽率、 容積率	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又は業務の利便を図る 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又は業務の利便を図る 区域で、優れた住居の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 を図る等の区域	8 0	2 0 0
	幹線道路の沿道等であって、良好な住居の環境を保護しつつ、 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

田園住居地域

<p>指定すべき区域</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混在し、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>日陰等による営農環境の悪化を防ぐ必要がある低層住宅と農地が混在する区域</p> <p>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に適する区域</p>			
<p>配置、規模等</p>	<p>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。</p> <p>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1 ha以上で整形であること。</p> <p>道路に面して有効な空地を確保することにより良好な環境の街区の形成を図る必要がある等の場合には、建築物の壁面の後退距離を1 m又は1.5 mに定めることができる。</p>			
<p>建蔽率、容積率等</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混在し、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(標準)</p>	<p>40 50</p>	<p>80 100</p>	<p>10</p>
	<p>日陰等による営農環境の悪化を防ぐ必要がある低層住宅と農地が混在する区域</p>	<p>30 40</p>	<p>50 60 80</p>	<p>10</p>
	<p>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に適する区域</p>	<p>40 50</p>	<p>100 150</p>	<p>10</p>

近隣商業地域

指定すべき区域	<p>商店街や鉄道駅周辺、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</p> <p>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等の区域</p>		
配置、規模	<p>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、異なる建蔽率又は容積率を定める場合は、おおむね1 ha 以上とする。</p> <p>幹線道路沿道又は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。</p>		
建蔽率、容積率	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）	6 0 8 0	2 0 0
	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當な区域	6 0 8 0	1 0 0 1 5 0
	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	6 0 8 0	3 0 0
	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	6 0 8 0	4 0 0

商業地域

指定すべき区域	<p>主として商業又は業務の利便の増進を図る区域</p> <p>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</p> <p>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</p>		
配置、規模	<p>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、異なる容積率を定める場合は、おおむね1ha以上とする。</p> <p>幹線道路沿道又は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。</p> <p>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、接して定めることができる。</p> <p>1) 都市施設である公園又は緑地、地区計画等により確保される緑地帯、地形等が緩衝的な役割を果たす場合。</p> <p>2) 地区計画等又は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。</p>		
建蔽率、容積率	適用区域	建蔽率(%)	容積率(%)
	主として商業又は業務の利便の増進を図る区域で、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な区域(標準)	80	400
	土地の高度利用を前提とせず、商業又は業務の利便の増進を図る区域で、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	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	80	700 800
	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、商業又は業務施設の高度な集積を図るべき区域であり、都市機能の更新と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	80	900

準工業地域

指定すべき区域	<p>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の増進を図る区域</p> <p>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</p> <p>流通業務施設等の立地を図る区域</p>		
配置、規模	<p>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、異なる建蔽率又は容積率を定める場合は、おおむね2 ha 以上とする。</p> <p>工業専用地域又は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。</p> <p>幹線道路沿道又は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。</p>		
建蔽率、容積率	適用区域	建蔽率(%)	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の増進を図る区域（標準）	5 0 6 0	2 0 0
	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の増進を図る区域で、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	5 0 6 0	1 0 0 1 5 0
	密集市街地で道路や公園等の基盤整備を行いつつ、建物の更新を図る等の区域	8 0	2 0 0
	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	5 0 6 0	3 0 0

工業地域

指定すべき 区域	<p>主として工業の利便の増進を図る区域</p> <p>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</p>		
配置、 規模	<p>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、異なる建蔽率又は容積率を定める場合は、おおむね2 ha 以上とする。</p> <p>工業専用地域又は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。</p> <p>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、接して定めることができる。</p> <p>1) 都市施設である公園又は緑地、地区計画等により確保される緑地帯、地形等が緩衝的な役割を果たす場合。</p> <p>2) 地区計画等又は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。</p>		
建蔽率、 容積率	適用区域	建蔽率(%)	容積率(%)
	主として工業の利便の増進を図る区域(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の増進を図る区域で、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

指定すべき区域	<p>工業の利便の増進を図る区域</p> <p>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</p> <p>新たに工業地として計画的に整備を図る区域など</p>		
配置、規模	<p>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、異なる建蔽率又は容積率を定める場合は、おおむね2ha以上とする。</p> <p>工業地域又は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。</p> <p>原則として、住居専用地域とは接して定められないこと。ただし、以下の場合においては、接して定めることができる。</p> <p>1) 都市施設である公園又は緑地、地区計画等により確保される緑地帯、地形等が緩衝的な役割を果たす場合。</p> <p>2) 地区計画等又は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。</p>		
建蔽率、容積率	適用区域	建蔽率(%)	容積率(%)
	工業の利便の増進を図る区域(標準)	50	200
		60	
	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、工業の利便の増進を図る区域で、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	100
40		150	
50			
60			
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	300	
	40		
	50		
	60		

7. 用途地域の指定に関連するその他の地域地区の指定方針

地域の特性や課題に応じて用途地域を補完するため、必要に応じてその他の地域地区を定めるものとする。

特別用途地区

特別用途地区は、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活用する。なお、市の創意工夫により種類の名称を自由に定めることができる。

特別工業地区

特定の工業の利便の増進を図る地区又はその利便の増進を図りつつ、これと調和した住居等の環境の保護を図ることが必要な地区に指定することができる。

文教地区

特に教育環境の保護を図ることが必要な地区に指定することができる。

その他の特別用途地区

用途地域との関係を十分に考慮したうえで、当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進や環境の保護など、実現を図るべき特別の目的を明確に設定し、適切な位置及び規模で指定することができる。

防火地域及び準防火地域

原則として、建蔽率80%以上の区域は防火地域又は準防火地域を指定する。

原則として、容積率300%以上の区域は防火地域又は準防火地域を指定する。

原則として、商業地域には防火地域を指定する。

高度地区

原則として、次に掲げる用途地域は高度地区を指定する。

イ 第一種中高層住居専用地域

ロ 第二種中高層住居専用地域

ハ 工業地域

原則として、次に掲げる用途地域で、かつ日照等を考慮する必要がある場合には、高度地区を指定する。

イ 第一種住居地域

ロ 第二種住居地域

ハ 準住居地域

原則として、次に掲げる用途地域で、かつ特に日照等を考慮する必要がある場合には、高度地区を指定する。

イ 近隣商業地域

ロ 準工業地域

施行日	平成31年2月1日
発行者	船橋市
編集	都市計画部都市計画課 〒273-8501 千葉県船橋市湊町2丁目10番25号 TEL : 047-436-2524 FAX : 047-436-2544