海老川上流地区の都市計画変更に伴う説明会
参考資料（用語等の説明）

■ 目次

■ 用途地域 ..... - 1 -
■ 建蔽（けんぺい）率と容積率 ..... - 2 -
■ 高度地区 ..... - 3 -
■ 防火地域・準防火地域 ..... - 4 -
■ 地区計画 ..... - 5 -
■ 都市計画道路 ..... - 6 -
■ 都市高速鉄道 ..... - 6 -

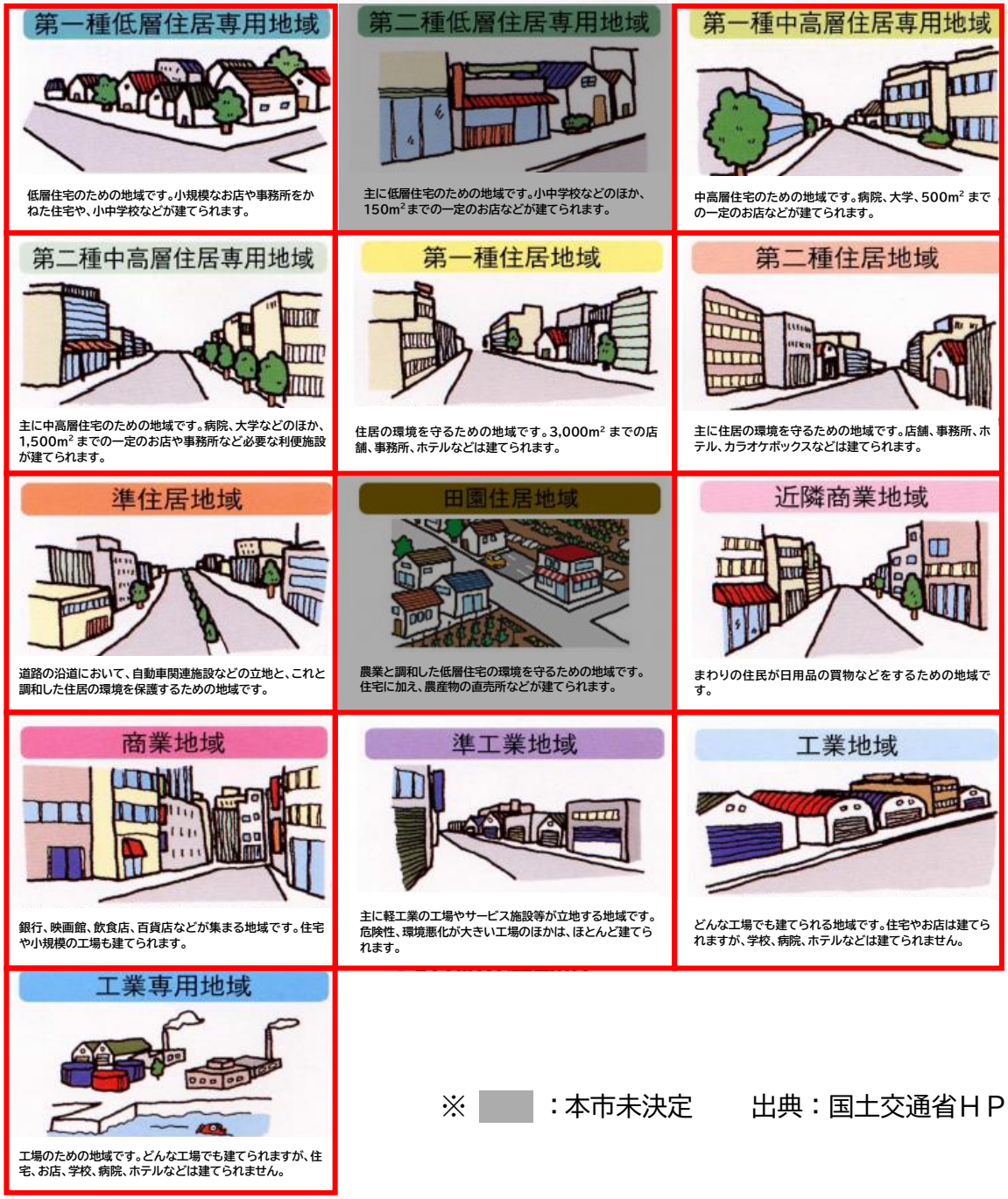
■ 用途地域

都市における住居、商業、工業といった土地利用は、似たようなものが集まっているとそれぞれにあった環境が守られ効率的な活動を行うことができます。しかし、規模や高さなど種類の異なる土地利用が無秩序に混ざり合っていると、互いの生活環境や業務の利便が悪くなる場合があります。

そこで、都市を住宅地、商業地、工業地など 13 種類の用途地域に区分し、建蔽率、容積率、建築物の高さの限度などを定めます。この用途地域の指定によって、それぞれの目的に応じ、建てられる建物の種類などが決まります。

船橋市では、第二種低層住居専用地域と田園住居地域を除く 11 種類の用途地域を定めています。

➢ 用途地域の種類



※ ■ ：本市未決定　　出典：国土交通省ＨＰ

■ 建蔽（けんぺい）率と容積率

➢ 建蔽率（図１）

敷地面積に対する、建物の建築面積（建物を真上から見た際の面積）の割合のことです。
例：建蔽率 50%の場合、100 ㎡の敷地には最大 50 ㎡の建築面積の家が建てられる

➢ 容積率（図２）

敷地面積に対する、建物の延床面積（各階の床面積の合計）の割合のことです。
例：建蔽率 50%、容積率 100%の場合、
100 ㎡の敷地には 50 ㎡の 2 階建てが建てられる（50 ㎡×2 階建て=100 ㎡）

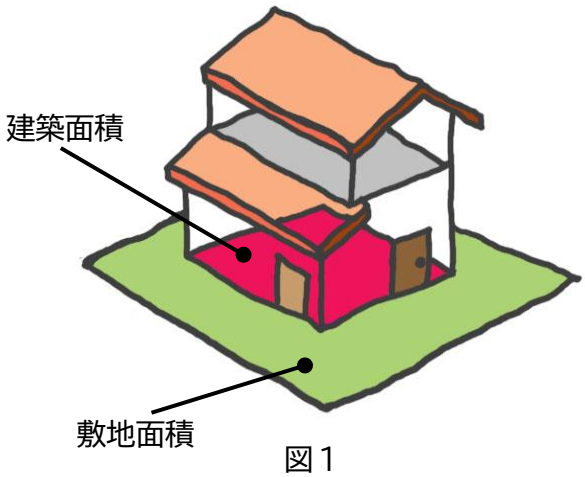


図１

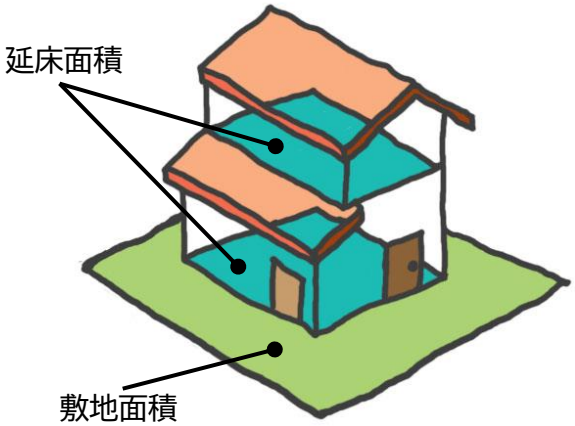


図２

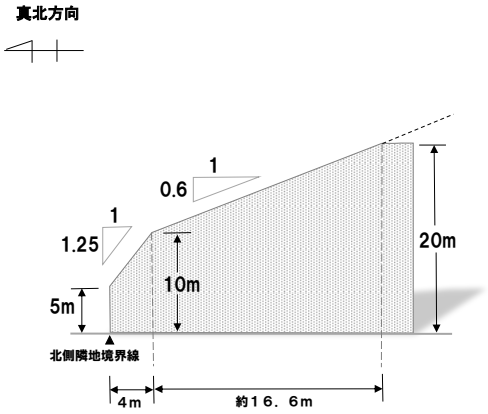
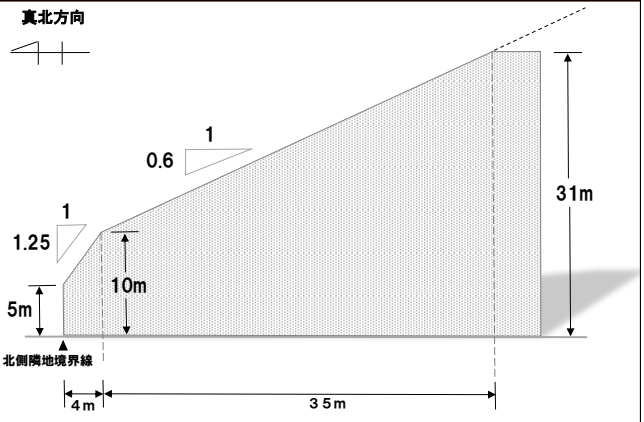
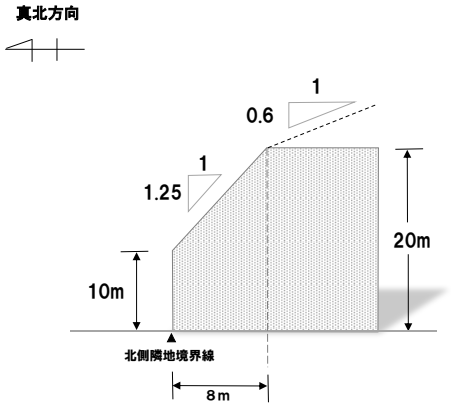
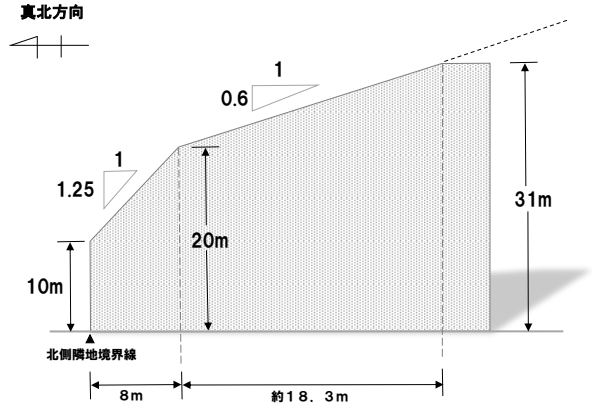
■ 高度地区

日照、通風、採光などの市街地環境を維持するため、建築物の高さの最高限度などを定めるものです。

船橋市では、斜線制限と最高高さの制限を定めています。

➢ 高度地区の制限内容

：建築が可能な範囲

<table>
<tr><th></th><th>最高高さ</th></tr>
<tr><th></th><th>20m</th><th>31m</th></tr>
<tr><th>第一種高度地区</th><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><th>第二種高度地区</th><td> 
</td><td> 
</td></tr>
</table>

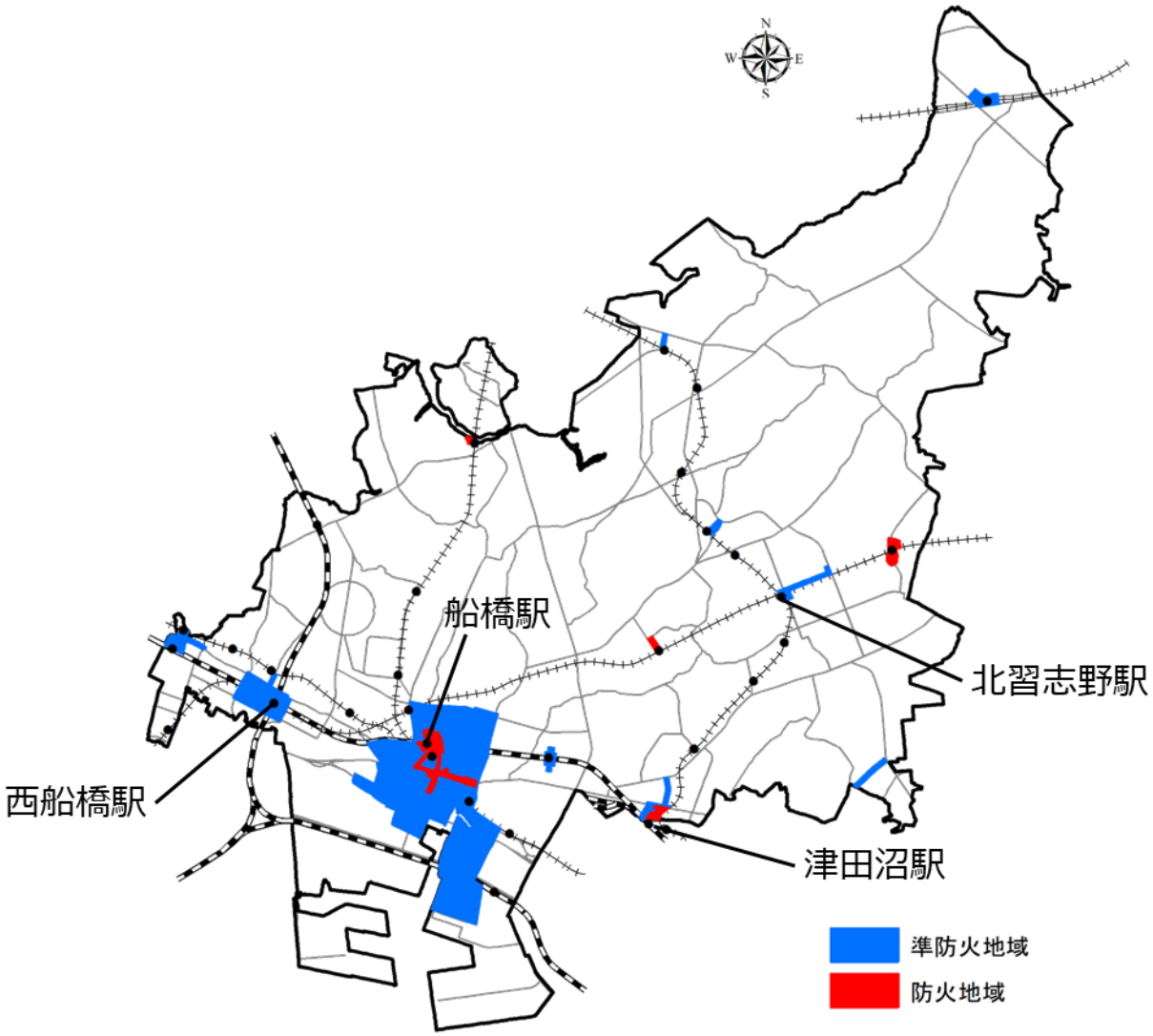
■ 防火地域・準防火地域

中心市街地や駅前、主要な道路沿いなど、大規模な商業施設や住宅が密集し、火災が大惨事につながりかねない地域では、建築物の構造を制限して防火機能を高める必要があります。このような目的で、都市計画で定められるのが防火地域です。

また、防火地域に準じて建物の密集する地域で火災が拡大しないことを目的に都市計画で定められる地域が準防火地域です。

いずれも、一定規模以上の延べ面積や階数を有する建築物などに対し、構造や外壁の開口部、屋根の耐火性能の向上が義務付けられます。

➢ 船橋市における指定状況

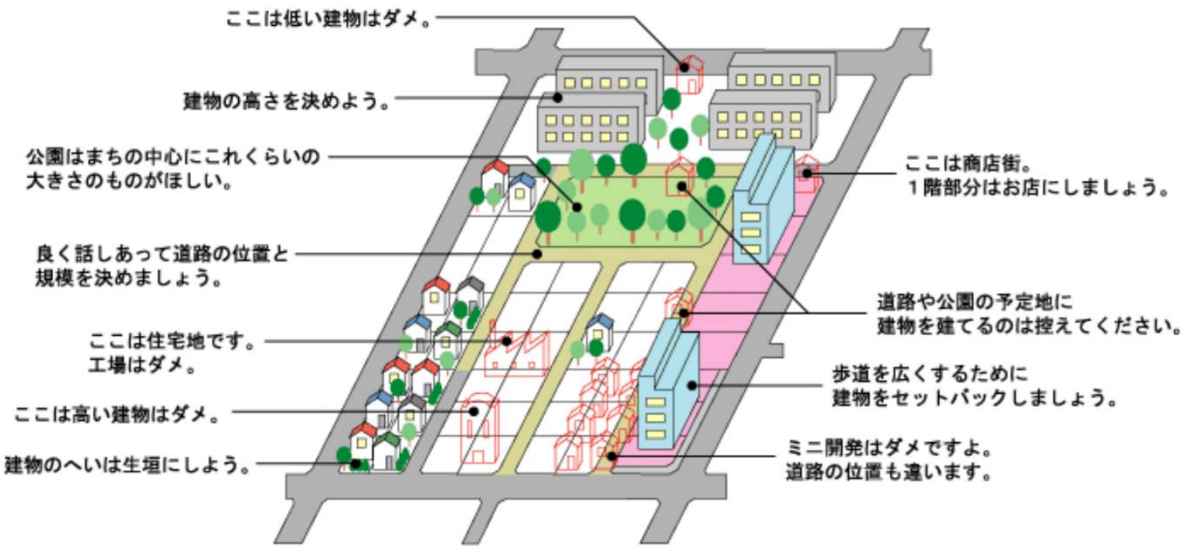


■ 地区計画

地区計画とは、地区の課題や特徴を踏まえ、住民と市が連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画法に基づく指定を行い、将来に渡ってより良いまちづくりを進めていく手法です。

地区計画で決めたルールは地区内の方が守るべきルールとなるため、特徴的かつ統一的なまちづくりを地区全体で進めることができ、まちの魅力が向上します。

➢ 地区計画のイメージ



図出典：国土交通省都市計画課ＨＰ

■ 都市計画道路

都市計画道路は、都市における円滑な移動を確保するための交通、環境、防災、供給処理施設（電気､電話､ガス､水道などのライフライン）等の空間確保、街区を構成するための機能などを持ち、都市計画として計画的に位置付ける、都市の骨格となる道路です。

■ 都市高速鉄道

都市高速鉄道は、都市の将来像や交通体系の整備の方針を踏まえ、都市計画で決定された鉄道です。船橋市内の都市高速鉄道については、ＪＲ総武線、北総線、東武アーバンパークライン（一部)、東葉高速線、京成本線（一部)、東京メトロ東西線があります。