

4. 都市計画制度

4. 都市計画制度

1. 都市計画とは

「都市計画」とは、一言でいえば「良い都市づくり」のための計画です。都市計画法では、「都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画」と定義されています。

つまり、都市計画は、人口・産業の集積の場である都市の環境を保全し、その機能を増進するためにおおむね 20 年の長期の見通しにたって都市の将来像、市街地の規模、土地利用の方針等を定め、必要な街路、公園等の都市施設の配置・規模を決めて、全体として調和のとれた市街地を作り上げるための手法です。

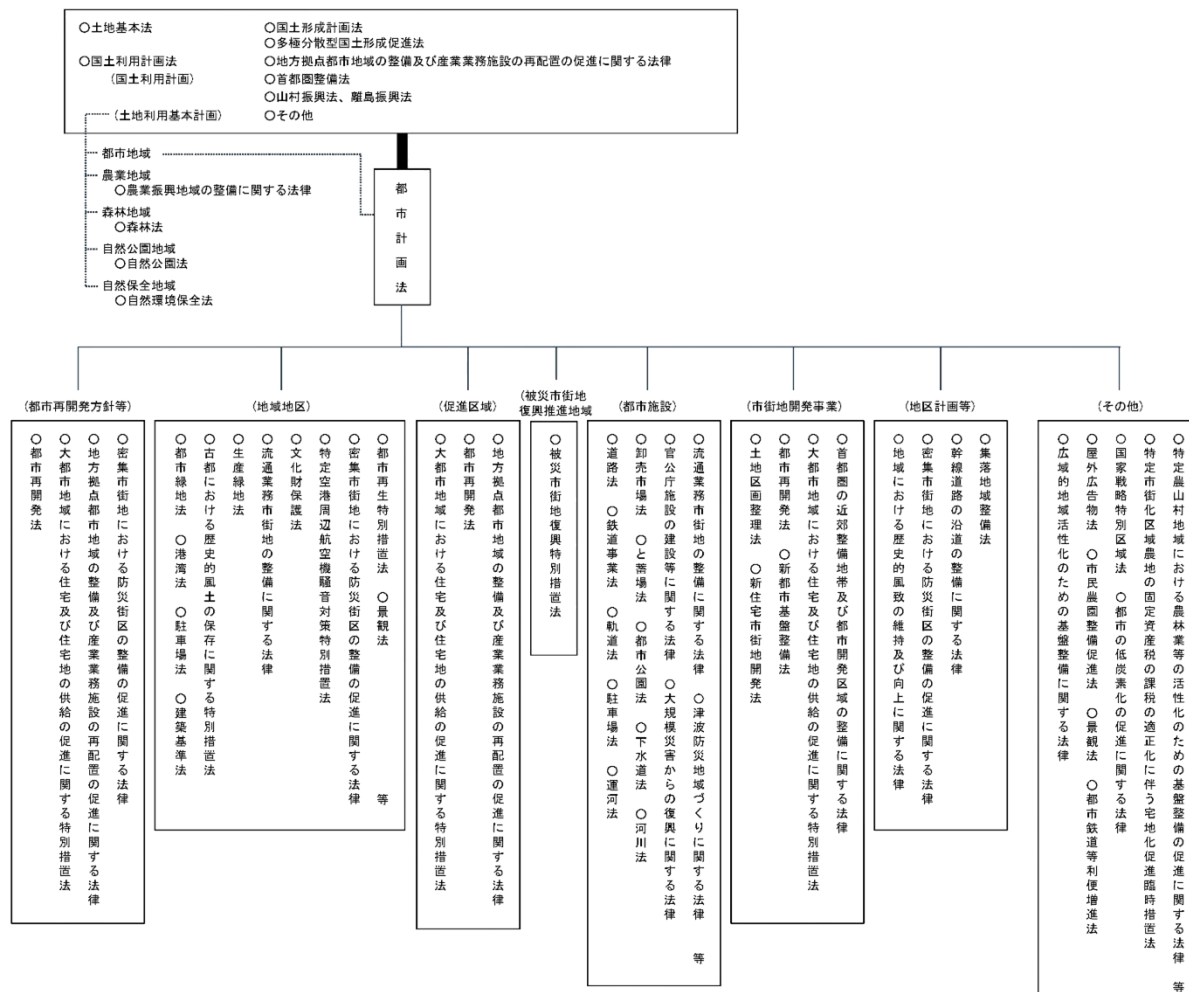
本県は、今後、人口減少局面に入っていきます。これを踏まえ、人口減少社会においても、

利便性が確保され、快適な都市生活を持続させるため、居住・都市機能を拠点に集約し、人口密度が適度に維持された市街地の形成を目指すことが必要となっています。「都市計画」の重要性がより一層高まっています。

2. 都市計画法

都市計画法（以下、「法」という。）は、都市計画の内容、手続き、制限、事業等を規定したものです。法の位置づけは、図－④－１に示すとおりであり、関連する上位法を受けて、各種都市計画について総合的に規定しています。

図一④-1 都市計画法関係法令体系



4. 都市計画制度

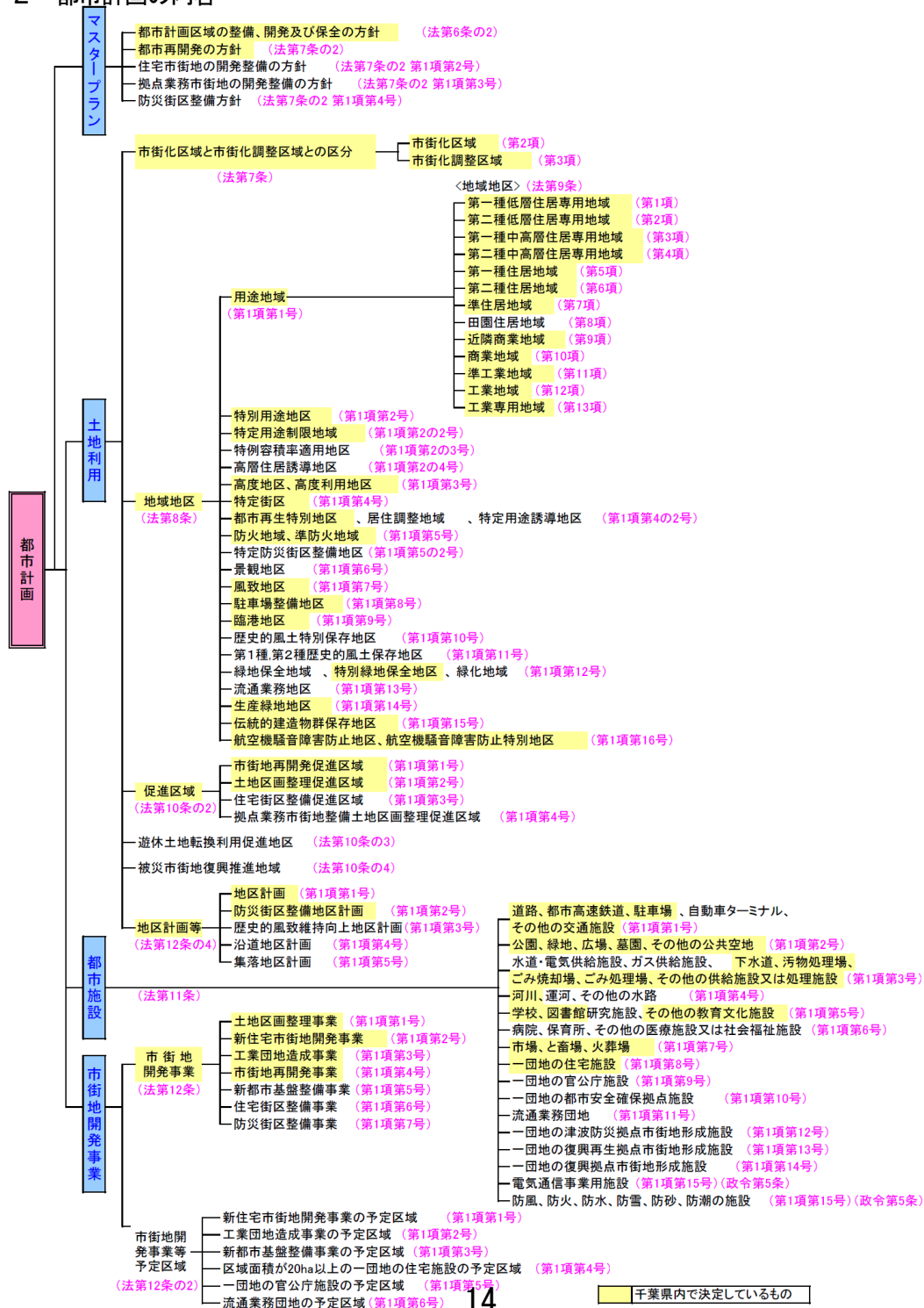
3. 都市計画の内容

法における都市計画の内容は、次の4種類に
都市計画法における都市計画の内容は、次の
4本の柱に大別することができます。

これら4本の柱を軸に、さらにそれぞれが細
分化されています。(図－④－2)

- ① マスタープランに関するもの
- ② 土地利用に関するもの
- ③ 都市施設の整備に関するもの
- ④ 市街地開発事業に関するもの

図－④－2 都市計画の内容



4. 都市計画制度

3. 都市計画区域

都市計画区域は、都市計画を策定する場であり、一体の都市として総合的に整備し、開発し、保全する必要がある区域を指定するものです。

本県における「都市計画区域」は、令和6年3月31日現在、47都市計画区域36市11町1村で指定されており、県全体の面積のうち約72%を占め、約98%の人口が暮らしています。

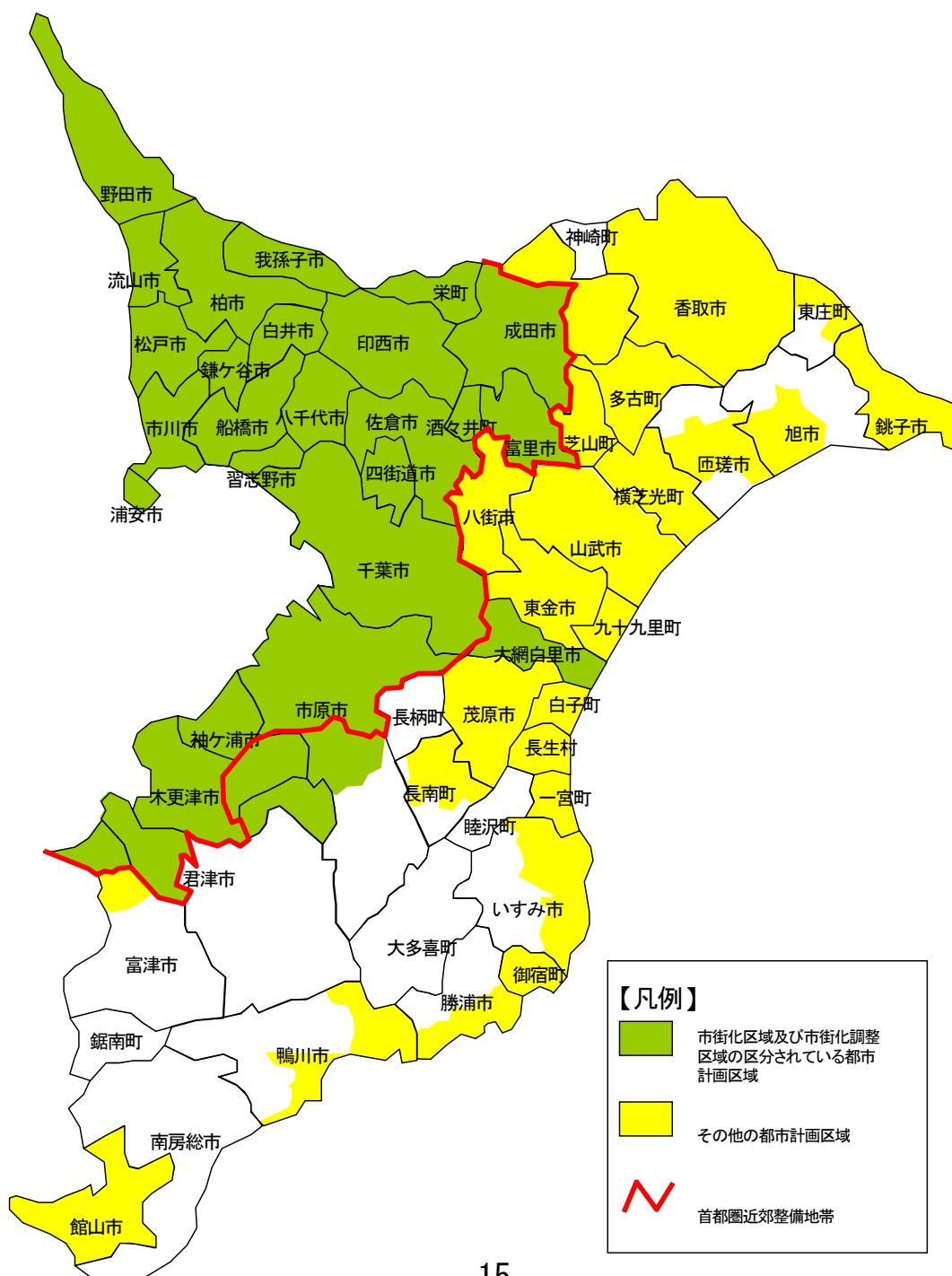
このうち、首都圏近郊整備地帯内に21区域23市2町があり、近郊整備地帯外の地域には、26区域15市9町1村があります。

(図-④-3、表-④-1)

また、都市計画区域外であっても都市計画区域に準じて必要な土地利用規制が行える「準都市計画区域」制度がありますが、本県においては区域の指定はありません。

図一④-3 千葉県の都市計画区域の状況

令和6年3月31日現在



4. 都市計画制度

表一④－1 都市計画区域指定状況

令和6年3月31日現在

都市計画区域名		当初区域 指定年月日	最終区域 指定年月日	都市計画 区域 (ha)	都市計画 区域内人口 (千人)	指定区域
野田	野田	昭和11年3月20日	平成19年3月20日	10,354	153.7	野田市の全域 ※統合年月日 平成19年3月20日
	関宿	昭和60年12月27日				
流山		昭和29年3月3日	平成3年3月26日	3,527	211.1	流山市の全域
柏	柏	昭和16年5月16日	平成19年3月20日	11,490	434.0	柏市の全域 ※統合年月日 平成19年3月20日
	沼南	昭和41年10月20日				
我孫子		昭和31年7月14日	平成3年3月26日	4,319	131.2	我孫子市の全域
松戸		昭和11年3月20日	平成13年3月30日	6,138	498.8	松戸市の全域
市川		昭和11年3月20日	昭和40年11月25日	5,639	494.0	市川市の全域
鎌ヶ谷		昭和37年9月18日	当初のまま	2,108	109.5	鎌ヶ谷市の全域
船橋		昭和11年3月20日	昭和26年11月27日	8,564	647.3	船橋市の全域
八千代		昭和33年10月3日	平成28年3月4日	5,139	206.0	八千代市の全域
浦安		昭和9年11月24日	当初のまま	1,697	171.0	浦安市の全域
習志野		昭和11年3月20日	昭和42年12月28日	2,097	176.0	習志野市の全域
印西		昭和37年9月18日	平成28年3月4日	15,927	173.5	印西市、白井市の全域
成田		昭和23年12月13日	平成19年12月28日	21,766	185.7	成田市のうち旧下総町、旧大栄町を除いた区域、 栄町及び富里市の全域
佐倉		昭和29年3月29日	平成13年3月30日	12,270	190.4	佐倉市、酒々井町の全域
千葉		昭和7年5月25日	平成19年3月20日	27,176	981.9	千葉市の全域
四街道		昭和37年9月18日	平成19年3月20日	3,452	96.4	四街道市の全域
市原		昭和38年8月24日	平成8年10月18日	25,623	263.8	市原市のうち旧加茂村及び旧南総町の一部を 除いた区域
袖ヶ浦		昭和36年6月24日	平成19年2月23日	9,482	66.0	袖ヶ浦市の全域
木更津		昭和11年12月26日	平成19年2月23日	13,935	136.6	木更津市の全域、君津市の一部の区域
君津		昭和37年9月18日	昭和60年6月28日	5,317	59.9	君津市の旧君津町の区域
富津		昭和25年3月27日	昭和38年9月18日	2,602	20.8	富津市の旧富津町の区域
大佐和		昭和25年3月2日	昭和44年1月29日	1,971	8.4	富津市のうち旧大貫町の区域
大網白里		昭和58年5月24日	平成28年3月4日	5,808	47.1	大網白里市の全域
香取	佐原	昭和9年11月24日	平成28年7月1日	26,235	68.1	香取市の全域 ※統合年月日 平成28年7月1日
	小見川	昭和9年11月24日				
東庄		昭和25年2月21日	平成28年5月27日	2,142	10.0	東庄町のうち旧笹川町、旧橘村の一部の区域
銚子		昭和8年11月21日	平成28年5月27日	8,412	54.6	銚子市の全域
八日市場		昭和30年3月17日	昭和56年10月9日	5,689	22.7	匝瑳市のうち旧八日市場市の一部の区域
旭		昭和30年10月29日	昭和56年10月9日	5,020	37.4	旭市のうち旧旭市の区域
八街		昭和31年2月20日	平成3年3月26日	7,494	66.8	八街市の全域
さんむ	山武	平成9年4月25日	平成24年3月30日	14,677	48.0	山武市の全域 ※統合年月日 平成24年3月30日
	成東	平成7年3月28日				
	九十九里 海岸	昭和46年12月28日				
	松尾	平成13年5月11日				
東金		昭和9年11月24日	平成13年3月30日	8,912	56.6	東金市の全域
九十九里		平成4年10月2日	平成4年10月2日	2,446	14.2	九十九里町の全域

4. 都市計画制度

表一④ー1 都市計画区域指定状況

令和6年3月31日現在

都市計画区域名		当初区域 指定年月日	最終区域 指定年月日	都市計画 区域 (ha)	都市計画 区域内人口 (千人)	指定区域
茂原		昭和19年6月30日	平成28年3月4日	10,001	86.3	茂原市の全域
長南		平成5年8月2日	平成5年8月2日	4,869	6.4	長南町の一部の区域
白子		平成11年3月30日	平成11年3月30日	2,750	10.5	白子町の全域
長生		平成11年3月30日	平成11年3月30日	2,825	13.4	長生村の全域
一宮		昭和32年12月25日	昭和56年10月9日	2,299	11.9	一宮町の全域
いすみ	岬	平成9年2月25日	平成28年5月27日	7,734	27.2	いすみ市の一部の区域 ※統合年月日 平成28年5月27日
	大原	昭和9年11月24日				
勝浦		昭和11年4月9日	平成9年4月1日	4,055	15.5	勝浦市のうち旧上野村及び旧総野村の一部の区域を除いた全域
鴨川		昭和9年11月24日	昭和51年3月12日	2,061	17.0	鴨川市の一部の区域
天津小湊		昭和11年3月20日	当初のまま	4,395	4.8	鴨川市のうち旧天津小湊町の区域
館山		昭和9年11月24日	昭和56年10月9日	11,005	43.1	館山市の全域
下総大栄	下総	平成13年5月11日		8,257	16.1	成田市のうち旧下総町、旧大栄町の区域 ※統合年月日 令和3年8月31日
	大栄	平成13年5月11日				
多古		平成13年5月11日	平成28年5月27日	7,280	13.4	多古町の全域
芝山		平成13年5月11日	平成19年12月28日	4,347	6.6	芝山町の全域
横芝光	横芝	平成13年5月11日	平成28年5月27日	6,694	22.2	横芝光町の全域及び匝瑳市時曾根の一部の区域 ※統合年月日 平成28年5月27日
	光	平成13年5月11日				
御宿		平成16年9月7日	平成16年9月7日	2,485	6.9	御宿町の全域
合計				368,485	6,142.8	—

4. 都市計画区域マスタープラン・市町村マスタープラン

(1) 都市計画区域マスタープラン

正式には、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」と言います。都市計画区域マスタープランは、人口、人や物の動き、土地の利用のしかた、公共施設の整備などについて将来の見通しや目標を明らかにし、将来のまちをどのようにしていきたいかを具体的に定めるものです。

具体的には、以下のような内容を定めます。

- ア 都市計画の目標
- イ 区域区分（市街化区域と市街化調整区域との区分）の決定の有無及び当該区分を決めるときはその方針
- ウ イの他、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

(2) 市町村マスタープラン

正式には「市町村の都市計画に関する基本的な方針」と言います。市町村マスタープランは、住民に最も近い立場にある市町村が、その創意工夫のもとに住民の意見を反映し、まちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、地区別のあるべき「まち」の姿を定めるものです。

また、市町村マスタープランは、当該市町村を含む都市計画区域マスタープラン、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想に即したものとなっています。

4. 都市計画制度

5. 区域区分

区域区分は、無秩序な市街化を防止し、良好な市街地整備を進めるため、都市計画区域を優先的に市街化すべき区域と、市街化を抑制すべき区域とに区分する制度です。

市街化区域内では、市街地開発事業や都市施設の整備を積極的に進めるほか、民間の開発行為も基準に適合したものは許可されます。

一方、市街化調整区域においては、特定の場合を除き開発行為、建築行為は原則として禁止され、道路・公園などの都市施設についても市街化を促進するおそれのある整備は原則として行いません。

本県における区域区分は、昭和45年7月31日に首都圏近郊整備地帯に係る22都市計画区域26市町村を対象に決定したのが当初決定となります。その後、5年ごとの定期的な基礎調査を実施し、平成28年3月まで6回の見直しを行っています。

当初線引きから第6回見直しまでの経緯は以下の通りとなります。

(1) 当初線引き(昭和45年)

当初線引きでは、目標年次を昭和55年、近郊整備地帯内推計人口363万人～408万人としました。人口密度が40人/ha、5000人/50haとなる既成市街地や実施中または計画が確定している市街地開発事業の区域などを市街化区域として設定し、59,094haの市街化区域を当初決定しています。

その後、昭和48年には、当初決定の際に千葉県都市計画地方審議会からの付帯意見をもとに一部調整を行い、市街化区域面積は60,111haとなりました。

(2) 第1回見直し(昭和51年～昭和58年)

昭和49年度に、法第6条に基づく都市計画基礎調査を実施し、昭和51年度に近郊整備地帯内22都市計画区域26市町村を対象に第1回目の見直しを行いました。背景に、石油危機により経済・産業が急激に停滞するとともに、人口増加率が落ち込み、既定の市街化区域の規模でも

宅地供給は充分であったことから、市街化区域の新規拡大を抑制することを方針に位置付け、目標年次を昭和60年、将来人口を431万人～490万人として、柏通信所跡地や八千代ほか11都市計画区域について、区域区分の変更を行いました。最終的な市街化区域面積は63,846ha(昭和58年)となりました。

なお、昭和58年には、近郊整備地帯外であった大網白里町に区域区分の導入を行っています。

(3) 第2回見直し(昭和60年～平成2年)

昭和60～61年には、昭和54年度に実施した都市計画基礎調査に基づき、平成2年における目標年次の推計人口を480万人として、22都市計画区域28市町村について第2回の見直しを行いました。

都市基盤整備の立ち遅れや緑地空間の保全意識の高まり等を受け、市街地整備の見込みがなく、当分の間営農が継続されることが確実な区域については、逆線引きをするとともに、保留人口フレームを導入し、計画的な整備が確実となった段階で市街化区域に編入することとしました。

これを受け、千葉ニュータウン区域の見直し(一部逆線引き)を行うとともに、市街化区域への編入を保留した地区については、平成2年に編入し、最終的に市街化区域面積は66,215haとなりました。

(4) 第3回見直し(平成3年～平成12年)

平成2年度には、昭和60年度に実施した都市計画基礎調査に基づき、平成12年を目標年次、線引き都市計画区域内の将来人口を550万人とし、24都市計画区域30市町村について第3回の見直しを行いました。

千葉新産業三角構想などの根幹的プロジェクトについて、均衡ある土地利用の確立と地域の振興に留意することを方針とし、平成10年、11年には一般保留フレームを活用して、常磐新線沿線地域や金田地区などの大規模面整備地区の

4. 都市計画制度

市街化編入を行っています。最終的な市街化区域面積は 70,124ha（平成 12 年）となりました。

なお、大網白里都市計画については、平成元年度に他の都市計画区域に先だち見直しを完了しています。

（５） 第４回見直し（平成 13 年～平成 17 年）

平成 12 年度には、平成 8 年に実施した都市計画基礎調査に基づき、平成 22 年を目標年次、線引き都市計画区域内の将来人口を 533 万 3 千人とし、24 都市計画区域 28 市町村について第 4 回の見直しを行いました。

国の人口が平成 19 年をピークに減少に向かい、本県の人口についても長期的な安定期に入ることが予測される中、都市においては、成熟時代を迎え、ライフスタイルの多様化や余暇時間の充足など、質的な充実が求められていました。このような背景から、高齢化社会に対応した都市形成や既成市街地の防災性の向上、新たな地域産業の創出などを方針とし、見直しを実施しました。また、市街地整備を行うこととして編入した地区について、その見込みがない市東第一、笹子、神明山地区などについて平成 17 年に逆線引きを行っています。この結果、最終的な市街化区域面積は 70,403ha（平成 17 年）となりました。

（６） 第５回見直し（平成 19 年～平成 25 年）

平成 18 年度には、平成 13 年度に実施した都市計画基礎調査に基づき、平成 27 年度を目標年次、線引き都市計画区域内の将来人口を 520 万 3 千人とし、24 都市計画区域 28 市町村について第 5 回の見直しを行いました。

本県の人口が平成 27 年にピークを迎えることが予測され、人口減少や高齢化への対応が課題となり、工業団地の遊休地や商店街の空き店舗など産業の空洞化も問題となったことから、自宅から徒歩や自転車でいける範囲に日常サービスの諸機能を集約化・複合化した徒歩生活圏を形成し、これらが公共交通で連携されたコン

パクトな市街地形成を方針として位置付けました。

沼南中央地区の工業団地造成や千葉ニュータウン地区の事業完了に伴う、一部逆線引き等を実施し、最終的な市街化区域面積は 70,615ha（平成 25 年）となりました。

（７） 第６回見直し（平成 28 年～ ）

平成 27 年度には、平成 23 年度に実施した都市計画基礎調査に基づき、平成 37 年度を目標年次、線引き都市計画区域内の将来人口を 528 万 4 千人とし、22 都市計画区域 26 市町村について第 6 回の見直しを行いました。

本県の人口は平成 23 年をピークに減少傾向にあり、人口減少への転換、急速な高齢化への対応が課題となり、人々が集まって住むための居住の集積と都市機能の集約立地により、都市機能の維持・向上が求められていました。このような背景から、人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街の形成を目指し、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の形成などを方針とし、見直しを実施しました。

また、柏インター西地区や鷺沼地区などの市街地整備に伴う市街化編入を実施し、市街化区域面積は 70,951ha（令和 6 年 3 月 31 日）となっております。

（表－④－２、図－④－４）

4. 都市計画制度

表一④－2 市街化区域面積の推移

令和 6 年 3 月 3 1 日（単位：ha）

都市計画 区域名	市町村名	都市計画 区域面積	第6回見直し		第5回見直し		第4回見直し	
			H28年3月4日～		H19年2月23日～ H25年2月19日		H13年3月30日～ H17年12月9日	
			市街化区域	決定年月日	市街化区域	決定年月日	市街化区域	決定年月日
野田	野田市	10,354	2,395	H28年3月4日	2,399	H19年3月20日	2,111	H13年3月30日
松戸	松戸市	6,138	4,444	H28年3月4日	4,444	H19年3月20日	4,444	H13年3月30日
流山	流山市	3,527	2,250	R5年12月26日	2,151	H19年2月23日	2,151	H13年3月30日
柏	柏市	11,490	5,484	R元年9月20日	5,453	H22年12月3日	4,738	H13年3月30日
我孫子	我孫子市	4,319	1,615	H19年2月23日	1,615	H19年2月23日	1,600	H13年3月30日
市川	市川市	5,639	3,984	H28年3月4日	3,984	H19年2月23日	3,984	H17年12月9日
船橋	船橋市	8,564	5,551	R4年3月4日	5,509	H19年2月23日	5,509	H13年3月30日
習志野	習志野市	2,097	1,905	R5年3月14日	1,859	H19年3月20日	1,818	H13年3月30日
八千代	八千代市	5,139	2,303	R4年3月25日	2,238	H19年3月20日	2,239	H13年3月30日
浦安	浦安市	1,697	1,697	H28年3月4日	1,697	H19年2月23日	1,697	H13年3月30日
鎌ヶ谷	鎌ヶ谷市	2,108	1,073	H19年2月23日	1,073	H19年2月23日	1,073	H13年3月30日
印西	印西市	12,379	1,907	H28年3月4日	1,907	H25年2月10日	1,500	H13年3月30日
	白井市	3,548	845	H25年2月19日	847	H19年3月20日	848	H13年3月30日
	印旛村			H28年3月4日		H19年3月20日	270	H13年3月30日
	本埜村			H28年3月4日		H19年3月20日	138	H13年3月30日
	小計	15,927	2,752		2,754		2,756	
成田	成田市	13,127	2,057	H19年12月28日	2,057	H19年12月28日	2,054	H13年3月30日
	栄町	3,251	343	H13年3月30日	343	H13年3月30日	343	H13年3月30日
	富里市	5,388	479	H19年2月23日	479	H19年2月23日	479	H13年3月30日
	小計	21,766	2,879		2,879		2,876	
佐倉	佐倉市	10,369	2,424	H28年3月4日	2,424	H19年2月23日	2,409	H13年3月30日
	酒々井町	1,901	367	H28年3月4日	367	H19年2月23日	367	H13年3月30日
	小計	12,270	2,791		2,791		2,776	
千葉	千葉市	27,176	12,867	R5年9月29日	12,881	H19年3月20日	12,868	H13年3月30日
市原	市原市	25,623	6,131	H29年12月8日	6,125	H19年3月20日	6,068	H17年11月1日
四街道	四街道市	3,452	1,245	H19年3月20日	1,245	H19年3月20日	1,245	H13年3月30日
木更津	木更津市	13,873	3,401	H28年3月4日	3,400	H19年2月23日	3,393	H17年11月1日
	君津市	62	62	H28年3月4日	62	H19年2月23日	62	H13年3月30日
	小計	13,935	3,463		3,462		3,455	
袖ヶ浦	袖ヶ浦市	9,482	2,199	R2年3月31日	2,135	H19年2月23日	2,112	H17年1月7日
君津	君津市	5,317	2,133	H13年3月30日	2,133	H13年3月30日	2,133	H13年3月30日
富津	富津市	2,602	1,158	H28年3月4日	1,158	H19年3月20日	1,237	H13年3月30日
大網白里	大網白里市	5,808	632	H28年3月4日	632	H19年2月23日	553	H13年3月30日
合計		204,430	70,951		70,615		70,403	

4. 都市計画制度

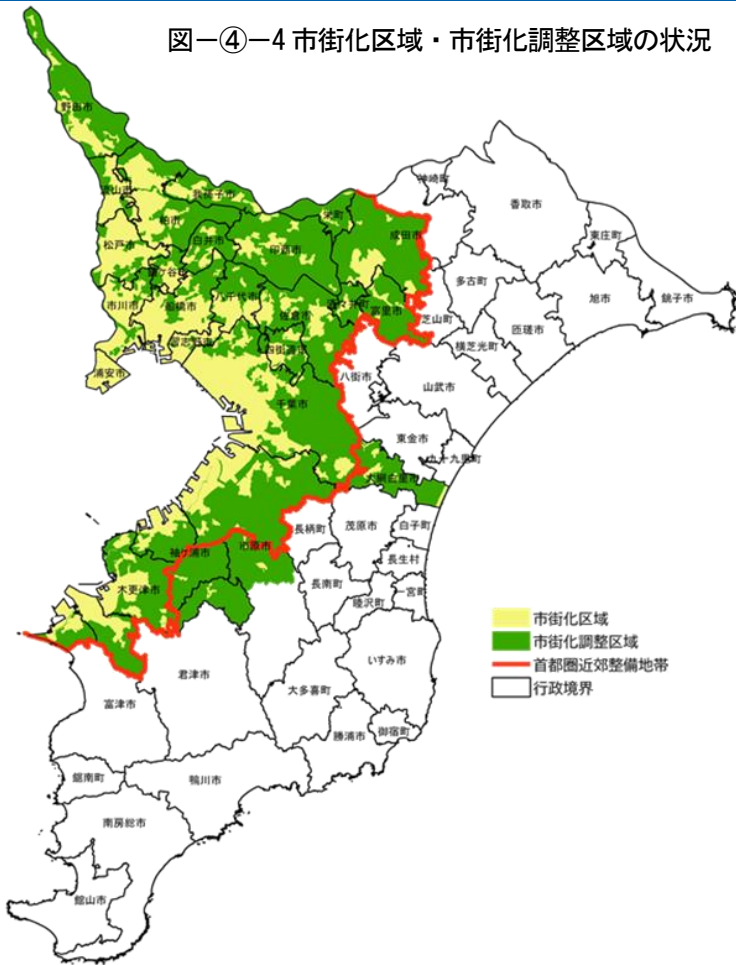
表一④ー2 市街化区域面積の推移

令和6年3月31日（単位：ha）

都市計画 区域名	市町村名	都市計画 区域面積	第3回見直し		第2回見直し		第1回見直し		当初決定
			H元年12月19日～ H12年1月14日		(新規も含む) S60年5月31日 H2年7月31日		(新規も含む) S51年12月28日～ S58年12月13日		S45年 7月31日
			市街化区域	決定年月日	市街化区域	決定年月日	市街化区域	決定年月日	市街化区域
野田	野田市	10,354	2,069	H11年4月13日	1,905	S60年6月28日	1,767		1,767
松戸	松戸市	6,138	4,444	H10年1月30日	4,443	S60年6月28日	4,337	S53年3月31日	4,592
流山	流山市	3,527	2,151	H10年1月30日	1,488	S60年6月28日	1,489		1,489
柏	柏市	11,490	4,704	H11年3月30日	4,250	S60年6月28日	4,181	S58年12月13日	3,926
我孫子	我孫子市	4,319	1,600	H3年3月26日	1,598	S61年12月23日	1,512	S55年3月7日	1,398
市川	市川市	5,639	3,966	H3年3月26日	4,000	S60年6月28日	3,808	S53年12月26日	3,786
船橋	船橋市	8,564	5,456	H7年10月26日	5,393	S60年5月31日	5,393	S53年3月31日	5,045
習志野	習志野市	2,097	1,818	H3年3月26日	1,817	S60年5月31日	1,817	S54年10月26日	1,314
八千代	八千代市	5,139	2,238	H10年9月11日	2,007	S62年10月9日	1,950	S51年12月28日	1,931
浦安	浦安市	1,697	1,697	H3年3月26日	1,697	S60年5月31日	1,697	S54年7月6日	1,128
鎌ヶ谷	鎌ヶ谷市	2,108	1,073	H3年3月26日	1,013	S62年3月10日	987		987
印西	印西市	12,379	1,500	H11年4月13日	1,427	S61年12月23日	1,940	S53年3月31日	1,890
	白井市	3,548	848	H5年12月14日	798	S61年12月23日	1,131	S53年3月31日	1,131
	印旛村		270	H9年5月30日	171	S61年12月23日	126	S53年3月31日	126
	本埜村		138	H3年3月26日	138	S61年12月23日	139	S53年3月31日	139
	小計	15,927	2,756		2,534		3,336		3,286
成田	成田市	13,127	2,010	H3年3月26日	1,885	S60年5月31日	1,840	S53年8月15日	1,810
	栄町	3,251	342	H3年3月26日	342	S60年5月31日	167	S52年11月29日	
	富里市	5,388	469	H5年12月14日	414	S60年5月31日	414	S54年7月6日	
	小計	21,766	2,821		2,641		2,421		1,810
佐倉	佐倉市	10,369	2,360	H9年9月9日	2,148	S60年8月30日	1,915		1,805
	酒々井町	1,901	367	H11年3月30日	270	S60年8月30日	270		270
	小計	12,270	2,727		2,418		2,185		2,075
千葉	千葉市	27,176	12,825	H9年9月9日	12,689	S62年10月2日	12,402	S57年8月10日	10,826
市原	市原市	25,623	6,068	H8年10月18日	5,910	S62年10月2日	5,674		5,657
四街道	四街道市	3,452	1,245	H9年12月16日	1,135	S60年8月30日	1,024		959
木更津	木更津市	13,873	3,493	H10年1月30日	2,798	H2年7月31日	2,418		2,337
	君津市	62	62	H3年3月26日	62	H2年7月31日			
	小計	13,935	3,555		2,860		2,418		2,337
袖ヶ浦	袖ヶ浦市	9,482	2,063	H3年3月26日	2,063	S60年6月28日	2,004	S53年3月31日	1,597
君津	君津市	5,317	2,147	H8年4月1日	2,147	S60年6月28日	2,143		2,143
富津	富津市	2,602	1,237	H12年1月14日	1,120	S60年6月28日	487		487
大網白里	大網白里市	5,808	553	H元年12月19日	260		260	S58年5月24日	
合計		204,430	70,124		66,215		63,846		59,094

4. 都市計画制度

図－④－4 市街化区域・市街化調整区域の状況



6. 地域地区

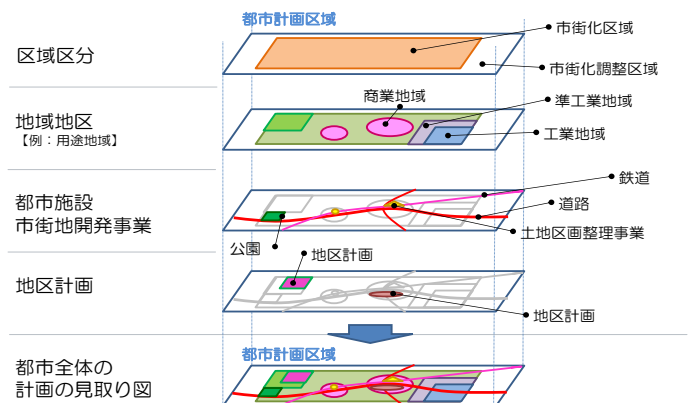
地域地区は、土地利用の方向を定め、良好な都市機能の維持増進を図ることを目的に、必要な制限を行うものです。主な地域地区は以下のとおりです。

(1) 用途地域

地域地区の中でも、用途地域は基本的な土地利用規制であり、各地域の良好な都市形成を目的としてそれぞれの地域に見合った建築物の用途、容積形態等の制限を行っています。

令和6年3月31日現在、45都市計画区域で用途地域の決定が行われています。

このうち、首都圏近郊整備地帯内及び大網白里市の22都市計画区域24市2町において約70,968ha、首都圏近郊整備地帯外（大網白里市除く）の23都市計画区域14市8町1村において約13,367haの決定が行われ、千葉県全体で約84,335haが決定されています。（表－④－3、図－④－5、表－④－4、表－④－5）



4. 都市計画制度

表－④－3 用途制限の概要

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定の無い地域	備 考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	非住宅部分の用途制限有り
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	○	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	○	② ①に加えて、飲食・物販店、損保代理店、銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	③ 2階以下
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	④ 物販店、飲食店を除く
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	○	■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ。
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	○	▲ 3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	○	▲ 3,000㎡以下
	カラオケボックス、ダンスホール等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲	▲ 10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲	▲ 10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ	×	×	×	×	×	×	①	×	○	○	○	×	×	②	① 客席200㎡未満 ② 客席10,000㎡以下 (ナイトクラブは①、②共に床面積)
	キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	○	▲ 個室付き浴場等を除く
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院	×	×	○	○	○	○	×	○	○	○	○	×	×	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下
自動車教習所		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫(付属車庫を除く)	×	×	▲	▲	▲	▲	○	×	○	○	○	○	○	○	▲ 300㎡ 2階以下
	建築物付属自動車車庫(①②③については、自動車車庫部分を除いた建築物の延べ面積以下かつ備考欄に記載の制限)	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下
	※一団の敷地内について別に制限あり															
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	
	畜舎(15㎡を超えるもの)	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり ▲ 2階以下
	危険性及環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり。 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下
	危険性及環境を悪化させる恐れが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	■	②	②	○	○	○	○	■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに 限る。
	危険性及環境を悪化させる恐れがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	危険性が大きい、又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②	○	○	×	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下 ②3,000㎡以下
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要														建築基準法第51条による

注1) 本表は、建築基準法別表第二及び建築基準法第51条の概要であり、他法令等の全ての制限について掲載したものではありません。

4. 都市計画制度

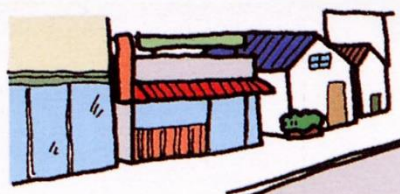
図一④—5 用途地域の種類と概要

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

出典：国土交通省

4. 都市計画制度

表一④－4 都市計画区域・用地地域一覧

(近郊整備地帯内)

令和6年3月31日現在 (単位: ha)

都市計画 区域名	市町村名	都市計画 区域面積	第1種低 層住居専 用地域	第2種低 層住居専 用地域	第1種中 高層住居 専用地域	第2種 中高層住 居専用地 域	第1種 住居地域	第2種 住居地域	準住居 地域	近隣商業 地域	商業地域	準工業 地域	工業地域	工業専用 地域	合計	用途地域 当初決定 年月日	用途地域 最終決定 年月日
野 田	野 田 市	10,354	727	6	433	19	466	100	34	70	32	123	154	231	2,395	S40.3.24	R7.3.14
流 山	流 山 市	3,527	987	0	379	7	485	74	35	67	39	14	163	0	2,250	S38.7.22	R6.10.29
柏	柏 市	11,490	2,635	21	315	15	1,302	229	168	111	85	169	198	236	5,484	S33.9.20	R7.3.25
我 孫 子	我孫子市	4,319	927	3	88	17	392	30	47	53	16	6	0	37	1,615	S37.2.22	H28.3.4
松 戸	松 戸 市	6,138	1,835	31	680	43	956	230	63	145	111	200	0	150	4,444	S17.5.8	R4.9.27
市 川	市 川 市	5,639	1,408	28	503	206	889	28	0	121	75	125	216	385	3,984	S13.11.9	H29.7.11
鎌 ケ 谷	鎌ケ谷市	2,108	567	0	106	0	221	61	5	29	23	61	0	0	1,073	S40.3.24	H28.3.4
船 橋	船 橋 市	8,564	1,770	0	1,274	13	968	194	79	97	285	317	206	348	5,551	S13.10.27	R6.9.27
八 千 代	八千代市	5,139	999	1.7	298	59	367	110	34	72	31	58	163	110	2,303	S38.12.14	H29.12.22
浦 安	浦 安 市	1,697	332	0	314	0	336	61	0	35	33	585	0	0	1,696	S44.4.14	H28.3.4
習 志 野	習志野市	2,097	392	10	452	43	402	27	33	36	28	253	137	93	1,906	S35.11.29	R6.10.29
印 西	印 西 市	12,379	631	0	425	22	179	111	0	91	55	360	33	0	1,907	S42.12.16	H28.3.4
	白 井 市	3,548	306	0	168	27	55	34	6	39	0	17	14	180	845	S42.12.16	R4.7.5
	小 計	15,927	937	0	593	49	234	145	6	130	55	377	47	180	2,752		
成 田	成 田 市	13,127	875	0	296	12	507	56	19	56	73	51	6	106	2,057	S43.12.18	H28.3.4
	富 里 市	5,388	191	0	4	0	133	34	0	23	0	39	3	52	479	S54.7.6	H29.1.31
	栄 町	3,251	175	0	34	0	86	0	0	11	0	1	0	36	343	S52.11.29	H28.3.4
	小 計	21,766	1,241	0	334	12	726	90	19	90	73	91	9	194	2,879		
佐 倉	佐 倉 市	10,369	1,315	0	151	9	351	164	0	71	36	41	28	258	2,424	S36.6.12	H28.3.4
	酒々井町	1,901	171	4	9	2	81	0	18	10	0	72	0	0	367	S43.12.28	H28.3.4
	小 計	12,270	1,486	4	160	11	432	164	18	81	36	113	28	258	2,791		
千 葉	千 葉 市	27,176	3,438	62	2,036	608	2,449	854	82	497	429	632	432	1,363	12,882	S23.2.16	R4.12.16
四 街 道	四街道市	3,452	679	10	160	0	255	20	0	25	13	83	0	0	1,245	S40.10.23	H30.3.27
市 原	市 原 市	25,623	1,874	14	366	19	763	229	0	130	73	609	79	1,975	6,131	S40.3.10	H29.12.8
袖 ケ 浦	袖ケ浦市	9,482	484	0	64	6	213	55	0	21	21	100	52	1,184	2,200	S44.4.15	H30.3.16
木 更 津	木更津市	13,873	1,034	0	204	0	872	150	70	203	71	520	10	267	3,401	S43.3.21	R7.3.28
	君 津 市	62	0	0	0	0	0	0	0	0	0	62	0	0	62	H2.7.31	H28.3.4
	小 計	13,935	1,034	0	204	0	872	150	70	203	71	582	10	267	3,463		
君 津	君 津 市	5,317	458	0	378	14	268	43	33	14	48	112	52	713	2,133	S39.12.28	H28.3.4
富 津	富 津 市	2,602	206	0	118	0	240	28	0	20	22	85	136	303	1,158	S44.4.11	H28.3.4
大網白里	大 網 白 里 市	5,808	268	0	69	31	189	19	0	12	8.4	36	0	0	632	S58.5.24	H28.3.4
合計 (線引)		204,430	24,684	191	9,324	1,172	13,425	2,941	726	2,059	1,608	4,731	2,082	8,026	70,968		

※大網白里市は近郊整備地帯外であるが、市街化区域・市街化調整区域を設定しているため、便宜上この表に計上しています。

4. 都市計画制度

表一④－5 都市計画区域・用途地域一覧

(近郊整備地帯外)

令和6年3月31日現在 (単位: ha)

都市計画 区域名	市町村名	都市計画 決定区域 面積	第1種 低層住居 専用地域	第2種 低層住居 専用地域	第1種 中高層住居 専用地域	第2種 中高層住居 専用地域	第1種 住居地域	第2種 住居地域	準住居 地域	近隣商業 地域	商業地域	準工業 地域	工業地域	工業専用 地域	合計	用途地域 当初決定 年月日	用途地域 最終決定 年月日
大 佐 和	富 津 市	1,971	34	0	108	0	171	0	0	8	3	11	0	0	335	S44.1.29	
香 取	香 取 市	26,235	205	0	133	0	474	39	20	37	41	51	55	0	1,055	S44.5.8	H28.7.1
東 庄	東 庄 町	2,142	40	0	84	0	241	5	3	8	0	0	0	33	414	S50.7.1	
銚 子	銚 子 市	8,420	70	0	170	0	597	78	0	82	42	298	119	0	1,456	S12.1.14	
八日市場	匠 瑛 市	5,689	25	8	87	5	88	47	18	8	9	36	40	0	371	S59.1.31	
旭	旭 市	5,020	0	0	123	0	239	4	0	20	15	70	0	116	587	S37.3.31	
八 街	八 街 市	7,494	41	1	50	193	230	47	0	9	18	5	0	0	594	S49.11.5	
さ ん む	山 武 市	14,677	138	1	86	0	450	0	37	27	0	27	90	0	856	H9.4.25	
東 金	東 金 市	8,912	312	10	64	33	112	58	33	19	20	108	0	49	818	S42.12.5	
九 十 九 里	九十九里町	2,446	0	0	63	0	328	4	0	5	0	40	0	0	440	H4.10.2	
茂 原	茂 原 市	10,001	226	0	333	5	598	52	55	30	40	49	234	0	1,622	S29.5.11	H29.3.31
長 南	長 南 町	4,869	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
白 子	白 子 町	2,750	0	0	0	0	216	18	0	0	13	0	0	0	247	H11.3.30	
長 生	長 生 村	2,825	0	0	51	0	261	84	22	0	0	0	64	0	482	H11.3.30	
一 宮	一 宮 町	2,299	0	0	42	0	122	0	0	8	0	0	0	0	172	S46.3.23	
い す み	いすみ市	7,734	51	0	138	0	284	23	24	22	6	15	17	0	580	S51.3.1	H28.5.27
勝 浦	勝 浦 市	4,055	114	0	0	0	220	89	16	30	15	16	0	0	500	H9.4.1	H29.3.17
鴨 川	鴨 川 市	2,061	0	0	0	0	248	10	24	31	3	17	0	0	333		
天津小湊	鴨 川 市	4,395	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	H18.5.2	R元.6.1
館 山	館 山 市	11,005	0	0	142	0	456	45	0	18	38	55	5	0	759	S44.4.11	
下総大栄	成 田 市	8,257	42	0	0	0	154	0	9	2	0	0	27	35	269	H13.5.11	
多 古	多 古 町	7,280	44	0	0	0	100	5	23	17	0	0	0	48	237	R5.2.28	
芝 山	芝 山 町	4,347	0	0	0	0	120	0	0	22	0	30	0	105	277	H13.5.11	R5.4.28
横 芝 光	横芝光町	6,692	0	0	98	0	350	12	0	24	0	41	38	56	619	R5.2.28	
	匠 瑛 市	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	小 計	6,694	0	0	98	0	350	12	0	24	0	41	38	56	619		
御 宿	御 宿 町	2,485	127	0	0	0	188	12	11	0	6	0	0	0	344	H16.9.7	
合計 (非線引)		164,063	1,469	20	1,772	236	6,247	632	295	426	270	869	689	442	13,367		
県合計		368,493	26,153	211	11,096	1,408	19,672	3,574	1,021	2,485	1,877	5,600	2,771	8,468	84,335		

4. 都市計画制度

(2) 特別用途地区・特定用途制限区域

特別用途地区は、用途地域内において特別の目的に応じた土地利用の増進、環境の保護等を図るために定めるものであり、特別工業地区が、市原市、九十九里町、勝浦市、木更津市において、娯楽・レクリエーション地区が九十九里町、野田市、新港経済振興地区、文教地区、商業業務地区が千葉市において、工業振興地区が浦安市において定められています。

特定用途制限地域は、用途地域が定められていない土地の区域において、良好な環境形成を行うために定めるものであり、鴨川市、山武市、一宮町で定められています。

特別用途地区及び特定用途制限区域においては、それぞれの目的に応じ、市町村の条例により、建物用途の追加制限又は緩和が行われています。(表－④－6)

特別用途地区の事例



千葉駅東口周辺にぎわい商業業務地区
(千葉市)



鉄鋼通り・港・千鳥工業振興地区
(浦安市)

表－④－6 特別用途地区・特定用途制限地域

令和6年3月31日現在

特別用途地区			
市町村名	当初決定年月日	最終変更年月日	面積 (ha)
(特別工業地区)			
市原市	S40年3月10日	S40年3月10日	260
木更津市	H10年1月30日	H21年2月13日	35
九十九里町	H4年10月2日	H8年4月1日	273
鴨川市	R1年6月1日	R1年6月1日	12.4
(娯楽・レクリエーション地区)			
九十九里町	H4年10月2日	H8年4月1日	16.4
(清水公園緑地レクリエーション地区)			
野田市	H25年7月9日	H25年7月9日	15
(新港経済振興地区)			
千葉市	H13年8月28日	H13年8月28日	151
(鉄鋼通り・港・千鳥工業振興地区)			
浦安市	H16年4月30日	H16年4月30日	272
(幕張新都心文教地区)			
千葉市	H23年2月18日	H23年2月18日	82
(千葉駅東口周辺にぎわい商業業務地区)			
千葉市	R3年11月30日	R3年11月30日	3.8
特定用途制限地域			
市町村名	当初決定年月日	最終変更年月日	面積 (ha)
(リゾート産業地区)			
鴨川市	H18年5月2日	R元年6月1日	48
(幹線道路沿道地区)			
鴨川市	H18年5月2日	R元年6月1日	19
(住環境保全地区)			
山武市	H24年3月30日	H24年3月30日	104
(観光レクリエーション地区)			
山武市	H24年3月30日	H24年3月30日	55
(国道126号沿道サービス地区)			
山武市	H24年3月30日	H24年3月30日	19
(県道飯岡一宮線東浪見地区)			
一宮町	H29年9月26日	H29年9月26日	40
(県道飯岡一宮線一宮地区)			
一宮町	H29年9月26日	H29年9月26日	162
(国道128号沿道地区)			
一宮町	H29年9月26日	H29年9月26日	86

4. 都市計画制度

(3) 高度地区

高度地区には、建築物の最低の高さを定めて土地の有効利用を図ろうとする「最低限度の高さを定める高度地区」と建築物の最高の高さを定めて日照の妨害をなくそうとする「最高限度の高さを定める高度地区」があります。

本県では、日照、通風、採光等の条件を保護し、都市における良好な住環境を確保するため

「最高限度の高さを定める高度地区」として「高度地区指定に関するガイドライン」に基づき第一種高度地区及び、第二種高度地区、第三種高度地区の3種類を決定しています。

高度地区の決定については首都圏近郊整備地帯に係る24市町村において用途地域と併用して決定されています。(表－④－7)

表－④－7 高度地区決定一覧

令和6年3月31日現在（単位：ha）

都市計画 区域名	市町村名	最高限の高さを定める高度地区			合計	当初決定 年月日	最終決定 年月日
		第一種 高度地区	第二種 高度地区	第三種 高度地区			
野田	野田市	691	255	－	946	S48年7月20日	H31年3月22日
流山	流山市	650	339	122	1,111	S48年12月25日	R4年1月28日
柏	柏市	889	967	－	1,856	S48年11月27日	R3年3月19日
我孫子	我孫子市	328	231	－	559	S48年9月14日	H30年9月18日
松戸	松戸市	1,659	311	－	1,970	S48年12月28日	R4年6月21日
市川	市川市	1,034	786	－	1,820	S48年12月25日	H24年3月30日
鎌ヶ谷	鎌ヶ谷市	98	292	－	390	S48年5月15日	H13年3月30日
船橋	船橋市	1,904	1,239	－	3,143	S48年2月27日	R5年11月28日
八千代	八千代市	227	651	198	1,076	S48年5月15日	R4年3月25日
浦安	浦安市	195	517	－	712	S48年7月20日	H20年2月12日
習志野	習志野市	447	503	－	950	S48年9月14日	R5年3月14日
印西	印西市	422	649	－	1,071	S48年12月28日	H26年8月12日
	白井市	149	158	－	307	S48年12月28日	R4年7月5日
成田	成田市	777	131	－	908	S48年7月31日	R5年7月28日
佐倉	佐倉市	576	115	－	691	S48年12月11日	H30年12月18日
	酒々井町	30	84	－	114	S48年12月11日	H10年8月11日
千葉	千葉市	5,486	439	－	5,925	S49年6月1日	R5年9月29日
四街道	四街道市	354	88	－	442	S48年7月31日	H30年3月27日
市原	市原市	929	401	－	1,330	S49年6月1日	H30年12月7日
袖ヶ浦	袖ヶ浦市	140	198	－	338	S48年12月28日	R2年3月31日
木更津	木更津市	699	598	－	1,297	S48年12月28日	H31年3月22日
君津	君津市	592	112	－	704	S48年11月24日	H13年3月30日
富津	富津市	127	209	－	336	S48年11月30日	H17年1月7日
大網白里	大網白里市	41	－	－	41	H19年2月23日	H22年5月28日
合計		18,444	9,273	320	28,037		

4. 都市計画制度

(4) 高度利用地区

高度利用地区は、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るために、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度及び最低限度、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定めるものです。

既成市街地においては、市街地再開発事業の実施予定区域に関して指定されるほか、すでに

適正な位置に街路が配置されている地区等において、将来にわたるオープンスペースの確保等に関する規制が必要な区域についても指定できます。また、既成市街地以外の地域においても住宅街区整備促進区域が予定されている場合には指定できます。

令和6年3月31日現在、柏市をはじめ10市において、市街地再開発事業に関連して高度利用地区が指定されています。(表—④—8)

表—④—8 高度利用地区決定一覧

令和6年3月31日現在 (単位: ha)

市町村名	地区名	当初決定年月日	最終変更年月日	面積	計
柏市	柏駅東口駅前地区 (1)	S46年1月8日	H4年9月4日	1.7	5.2
	柏駅東口駅前地区 (2)	S46年1月8日	H4年9月4日	1.2	
	柏駅東口E街区第一地区	H4年9月4日	H4年9月4日	0.5	
	柏駅東口駅前地区 (3)	H6年9月2日	H23年12月27日	0.5	
	柏駅西口B-2地区	H8年9月13日	H8年9月13日	0.5	
	柏駅東口D街区第一地区	H20年6月20日	H23年12月27日	0.8	
松戸市	北小金駅南口地区	S62年8月21日	R4年9月27日	2.5	2.5
市川市	本八幡駅北口地区	H2年3月27日	H2年3月27日	1.4	6.5
	市川駅南口A地区	H5年3月9日	H5年3月9日	1.3	
	市川駅南口B地区	H5年3月9日	H5年3月9日	1.3	
	本八幡A地区	H18年3月17日	H18年3月17日	1.4	
	本八幡駅北口駅前地区	R6年3月29日	R6年3月29日	1.1	
船橋市	本町2丁目地区	S46年9月4日	H1年11月10日	1.3	6.1
	本町7丁目地区	S47年8月4日	S51年10月30日	1.4	
	本町7丁目第二地区	S53年3月31日	S53年3月31日	1.4	
	本町1丁目地区	S63年3月18日	S63年3月18日	1.3	
	本町4丁目地区	H9年1月17日	H9年1月17日	0.4	
	本町1丁目第二地区	H16年2月27日	H16年2月27日	0.3	
佐倉市	ユーカリが丘駅前地区	S57年7月23日	H9年8月19日	6.4	6.4
千葉市	千葉中央第二地区	S59年3月3日	S60年8月30日	0.3	23.6
	千葉中央地区	S60年8月30日	S60年8月30日	1.2	
	千葉新町第一地区	S61年12月26日	S61年12月26日	2.6	
	千葉新町第二地区	S61年12月26日	S61年12月26日	1.4	
	千葉駅西口地区	S63年1月26日	H28年12月9日	1.3	
	幕張新都心住宅地第一地区	H2年11月30日	H2年11月30日	4.2	
	幕張新都心住宅地第二地区	H2年11月30日	H2年11月30日	7.2	
	幕張新都心住宅地第三地区	H2年11月30日	H27年3月24日	3.3	
	千葉駅東口第一地区	H13年8月28日	H28年3月4日	0.5	
	千葉駅東口第二地区	H28年3月4日	H28年3月4日	0.1	
	千葉駅東口第三地区	H28年3月4日	H28年3月4日	0.4	
	新千葉2・3第一地区	R1年11月29日	R1年11月29日	0.1	
	新千葉2・3第二地区	R1年11月29日	R1年11月29日	0.2	
	千葉駅東口第四地区	R3年11月30日	R3年11月30日	0.8	
四街道市	四街道駅前第2地区	S53年7月12日	S53年7月12日	0.1	0.6
	四街道駅前第3地区	S56年7月13日	S56年7月13日	0.2	
	四街道駅前第4地区	S58年1月20日	S58年1月20日	0.1	
	四街道駅前第5地区	S59年7月13日	S59年7月13日	0.2	
木更津市	木更津駅西口地区	S57年10月19日	S60年4月16日	1.8	1.8
茂原市	茂原都市計画高度利用地区	S60年1月18日	S62年8月21日	1.2	1.2
成田市	成田都市計画高度利用地区	H21年9月8日	H21年9月8日	1.4	1.4
合計					55.3

高度利用地区の事例



柏駅東口駅前地区
(柏市)



本八幡駅北口地区
(市川市)



幕張新都心住宅地第一地区
(千葉市)

4. 都市計画制度

(5) 特定街区

特定街区は市街地の整備改善を図るため、有効な空地の確保とともに街区の整備又は造成の行われる地区について建物の容積率、高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定めるものです。

表－④－9 特定街区一覧

令和6年3月31日現在（単位：ha）

市町村名	名称	決定年月日	面積
松戸市	松戸坂下特定街区	平成4年11月24日	1.2
船橋市	本町1丁目特定街区	昭和50年12月16日	0.7
習志野市	谷津町特定街区	昭和49年3月5日	1.7
千葉市	幸町1丁目第一特定街区	昭和47年3月17日	6.7
	幸町1丁目第二特定街区	昭和47年3月17日	2.2
合計			12.5

本県では、令和6年（2024）3月31日現在、4市5地区で特定街区制度が活用されています。（表－④－9）



松戸坂下特定街区
（松戸市：キテミテマツド）

(6) 防火地域又は準防火地域

木造建築の多いわが国の市街地は、常に火災の危険をはらんでいます。

表－④－10 防火地域・準防火地域一覧

令和6年3月31日現在（単位：ha）

都市計画 区域名	市町村名	防火 地域	準防火 地域	当初決定年月日	最終決定年月日
野田	野田市	4.2	59	S40年3月31日	H31年3月22日
流山	流山市	20	70	S48年12月25日	R4年1月28日
柏	柏市	37	196	S30年12月26日	H29年3月28日
我孫子	我孫子市	15.1	41.5	S48年9月14日	H12年3月28日
松戸	松戸市	33	226	S30年12月26日	R4年9月27日
市川	市川市	64	137	S48年12月25日	H29年7月11日
鎌ヶ谷	鎌ヶ谷市	16	33	S48年5月15日	H13年3月30日
船橋	船橋市	36	384	S20年12月26日	R5年11月28日
八千代	八千代市	65	24	S48年5月15日	H28年9月16日
浦安	浦安市	33	35	S30年7月20日	H9年1月17日
習志野	習志野市	55	35	S32年12月24日	H21年3月13日
印西	印西市	55	72	S61年12月23日	H19年3月20日
	白井市	0	39	S61年12月23日	H13年3月30日
成田	成田市	70	27	S48年7月31日	H21年9月8日
	栄町	0	2.5	S63年11月29日	S63年11月29日
佐倉	佐倉市	18	59	S48年12月11日	H30年12月18日
	酒々井町	0	7.6	H1年8月18日	H10年8月11日
千葉	千葉市	294	810	S24年8月29日	R1年8月27日
四街道	四街道市	0	20	S40年10月23日	H13年3月30日
市原	市原市	0	158	S40年3月10日	H20年8月29日
袖ヶ浦	袖ヶ浦市	12.2	17	S48年12月28日	R2年3月31日
木更津	木更津市	4	75.2	S37年2月2日	S60年6月28日
君津	君津市	0	48	S47年11月24日	S47年11月24日
富津	富津市	9.1	26	S48年11月30日	H17年1月7日
大網白里	大網白里市	2.4	7.7	H18年3月31日	H18年3月31日
合計（近郊整備地帯内 及び大網白里市）		843	2609.5		

このため、市街地における火災の危険を防除することを目的として、防災上、特に重要な地域に防火地域又は準防火地域を定め、一定階数又は一定規模以上の建築物について建築構造等の規制を行っています。

本県の防火地域は、令和6年3月31日現在、22市、約855ha、準防火地域は、34市6町、約3,109haが決定されています。

（表－④－10）

令和6年3月31日現在（単位：ha）

都市計画 区域名	市町村名	防火 地域	準防火 地域	当初決定年月日	最終決定年月日
大佐和	富津市	0	3.1	S48年12月25日	H31年3月22日
香取	香取市	0	51	S48年12月28日	H17年3月25日
銚子	銚子市	0	185	S25年6月1日	S25年6月1日
八日市場	匝瑳市	0	9	S59年1月31日	S59年1月31日
旭	旭市	0	15	S48年5月15日	S48年5月15日
八街	八街市	5.6	12.6	S49年11月5日	H24年11月13日
東金	東金市	0	20.4	S48年7月31日	S63年10月18日
茂原	茂原市	3.1	37	S37年2月21日	S60年1月18日
白子	白子町	0	13	H.11年3月30日	H11年3月30日
一宮	一宮町	0	7.6	S46年3月23日	S46年3月23日
いすみ	いすみ市	0	6.3	S51年3月1日	S51年3月1日
勝浦	勝浦市	0	15.4	H9年4月1日	H9年4月1日
館山	館山市	0	38	S48年12月5日	H8年4月1日
芝山	芝山町	0	8	H13年5月11日	H13年5月11日
鴨川	鴨川市	3.1	51	H18年5月2日	H18年5月2日
御宿	御宿町	0	27	H16年9月7日	H16年9月7日
小計（近郊整備地帯 外、ただし大網白里市 を除く）		11.8	499.4		
県合計		854.8	3108.9		

4. 都市計画制度

(7) 臨港地区

臨港地区は港湾の機能として船舶の出入、停泊、けい留、荷物の積降し、貯蔵保管、各種手続き及び検査等、港湾周辺の効率的な土地利用を図るために位置づけるものです。臨港地区の決定により、商港区、工業区などの分区が指定でき、「千葉県臨港地区構築物規制条例」に基づき建築の制限を行っています。本県では千葉港、木更津港、館山港及び名洗港に臨港地区が定められています。

(表-④-11)

表-④-11 臨港地区決定一覧

令和6年3月31日現在(単位:ha)

市町村名	湾名	決定年月日	面積	分区
千葉市	千葉港	昭和40年6月7日	143	商港区 69.0 修景厚生港区 1.4
館山市	館山港	昭和40年6月7日	10.7	商港区 8.7 漁港区 2.0
銚子市	名洗港	昭和46年1月8日	35.1	分区指定無し
木更津市	木更津港	平成18年8月8日	142	商港区 55.0 工業港区 57.0 修景厚生港区 17.0 漁港区 5.0
船橋市	千葉港	平成20年8月15日	93	商港区 74.9 工業港区 16.0 漁港区 1.1 修景厚生港区 1.0
富津市	木更津港	平成25年2月15日	122	商港区 18.0 工業港区 84.0 修景厚生港区 20.0
袖ヶ浦市	千葉港	平成26年3月28日	54	商港区 29.0 修景厚生港区 11.0
市川市	千葉港	平成27年3月24日	59	商港区 2.0
市原市	千葉港	平成28年12月20日	4.7	商業区 4.7
合計			663.5	商港区 261.3 工業港区 157.0 修景厚生港区 50.4 漁港区 8.1



千葉港
(千葉市)

木更津港
(木更津市)



(8) 伝統的建造物群保存地区

昭和50年の文化財保護法の改正によって伝統的建造物群保存地区の制度が発足し、城下町、宿場町、門前町など全国各地に残る歴史的な集落・町並みの保存が図られるようになりました。市町村は、伝統的建造物群保存地区を決定し、地区内の保存事業を計画的に進めるため、保存条例に基づき保存活用計画を定めます。国は市町村からの申出を受けて、我が国にとって価値が高いと判断したものを重要伝統的建造物群保存地区に選定します。

伝統的建造物群保存地区は、歴史上意義のある建築物、遺跡等が周囲の環境と一体をなして歴史的風致を形成し、伝統的な建造物群で価値の高いものを新たに文化財の一種に含め、伝統的建造物群の環境を保存するため定める地区です。

伝統的建造物群保存地区内においては、市町村の条例により、当該地区の保存のため必要な現状変更の規制を行うものとされています。

なお、本県においては、香取市で平成8年(1996)3月22日に約7haが決定されています。



香取市 佐原の街並み

(9) 流通業務地区

流通業務地区は、都心の区域に流通業務施設が過度に集中し、流通機能の低下及び自動車交通の渋滞をきたしている大都市及びその周辺の流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図るために定められています。

4. 都市計画制度

千葉市は、昭和 52 年（1977）5 月 24 日に流通業務施設の整備に関する基本方針を定めるべき都市として政令指定を受け、基本方針の検討を必要としています。

（10）航空機騒音障害防止地区及び同特別地区

特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法が昭和 53 年（1978）10 月 19 日に施工され、成田空港が特定空港として指定されたことにより、航空機の著しい騒音が及ぶ地域について、航空機騒音障害防止地区及び同特別地区を都市計画として定めることとなっています。これらの地区を定める前提となる同法の規定による航空機騒音対策基本方針が昭和 57 年（1982）11 月 22 日に策定されています。

千葉県では航空機騒音障害防止地区は 5 市町で約 7,142ha、航空機騒音障害防止特別地区は 5 市町で約 3,089ha が決定されています。（表—④—12）



表—④—12 航空機騒音障害防止地区・航空機騒音障害防止特別地区一覧

令和 6 年 3 月 31 日現在（単位：h a）

都市計画 区域名	市町村名	航空機騒音障害 防止地区	航空機騒音障害 防止特別地区	最終決定年月日	当初決定年月日
成田	成田市	2,981	1,385	R2年4月1日	H13年5月11日
下総大栄	成田市	622	240.6	R3年8月31日	H13年5月11日
芝山	芝山町	1,558	869	R2年4月1日	H13年5月11日
多古	多古町	735	499	R2年4月1日	H13年5月11日
さんむ	山武市	76	0.2	R2年4月1日	H13年5月11日
横芝光	横芝光町	1170	95	R2年4月1日	H13年5月11日
県合計		7,142	3,088.8		

注）航空機騒音防止地区とすべき地域（防止地区）はLden62dB、航空機騒音障害防止特別地区とすべき地域（防止特別地区）はLden66dBの地域を基準として定めています。

Lden…航空機騒音の評価指標

（11）その他

本県においては、駐車場整備地区、特別緑地保全地区、風致地区、生産緑地地区が定められています。

- ・駐車場整備地区 ……9. 交通施設の整備
 - 4. 駐車場の整備の項で詳説
- ・特別緑地保全地区 ……10. 公園緑地の整備と都市の緑化
 - 風致地区 ……4. 都市緑化、5. 生産緑地・風致地区
 - 生産緑地地区 ……の項で詳説

7. 促進区域

促進区域は、地域地区等に関する都市計画が、その目的に応じて建築物の建築や工作物の建設等を規制し、より良好な土地利用を実現しようとするものであるのに対し、主として土地所有者等に一定の土地利用を実現することを義務づけ、その土地にふさわしく積極的に利用しなければならないとする制度です。

促進区域は①市街地再開発促進区域、②土地区画整理促進区域、③住宅街区整備促進区域、④拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域のうち必要なものを定めることとしていますが、現在千葉県においては、市街地再開発促進区域と土地区画整理促進区域について定めています。

- ・市街地再開発促進区域
 - 12. 市街地の整備・開発 4 市街地再開発事業の項（P. 146）で詳説
- ・土地区画整理促進区域
 - 12. 市街地の整備・開発 3 土地区画整理事業の項（P. 141）で詳説

4. 都市計画制度

8. 都市施設

都市施設は、土地利用、交通等の現状及び将来の見通しを勘案して、適切な規模で必要な位置に配置することにより、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するように定めることとされており、都市計画には次に掲げる施設で必要なものを定めるものとしています。

- 道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナルその他の交通施設
- 公園、緑地、広場、基園その他の公共空地
- 水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場その他の供給施設又は処理施設
- 河川、運河その他の水路
- 学校、図書館、研究施設その他教育文化施設
- 病院、保育所その他医療施設、社会福祉施設
- 市場、と畜場又は火葬場
- 一団地の住宅施設(1ha 以上の一団地における 50 戸以上の集団住宅及びこれらに附帯する通路その他の施設をいいます。)
- 一団地の官公庁施設(一団地の国家機関又は地方公共団体の建築物及びこれらに附帯する通路その他の施設をいいます。)
- 流通業務団地
- 電気通信事業の用に供する施設又は防風、防火、防水、防雪、防砂若しくは防潮の施設

これら施設をすべて都市計画に定める必要はありませんが、以下の考え方によります。

○ 市街化区域においては、少なくとも道路、公園及び下水道を定めます。

なお、道路については自動車専用道路及び幹線街路、公園については総合公園、運動公園、地区公園、近隣公園等、下水道については排水区域、処理場、ポンプ場及び管渠を定めるとし、逐次必要に応じその他の小規模なものを定めます。

上記の道路、公園及び下水道については、市街化区域の都市計画の決定後、速やかに定めるものとしています。

○ 市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域ですので、市街化を促進する都市施設についてこれを定めないものとしています。

ただし、地域間道路、市街化区域と他の市街化区域とを連絡する道路等については、この限りではありません。

なお、公園、緑地等の公共空地、河川、処理施設等で市街化を促進するおそれがないと認められるものについては、これを定めることを妨げないものとしています

本県における都市施設の都市計画決定状況及び整備状況は表一④-13 のとおりです。

道路、都市高速鉄道、駐車場、公園及び下水道等の各種都市基盤施設については、次章以降で詳細に取り扱うこととし、ここでは、供給処理施設を中心に述べます。

表一④-13 都市施設の都市計画決定状況及び整備状況

令和 6 年 3 月 3 1 日現在

都市計画施設名	計画決定				都市計画施設名	計画決定			
	都市計画 区域数	都市数	箇所数	計画内容		都市計画 区域数	都市数	箇所数	計画内容
道路	45	47		2,638.78 km	ごみ焼却場	29	30	42	113.3 ha
駅前広場	39	40	186	858,875 m ²	その他の処理施設 (ごみ処理等)	8	8	10	14.8 ha
駐車場 自動車	5	5	5	2.49 ha	その他の処理施設 (ごみ運搬用管路)	2	2	7	9,090 m
自転車	12	13	32	4.21 ha	河川	2	2	3	6.3 km
都市高速鉄道	13	14	22	121,210 m	市場	6	6	6	55.6 ha
その他の交通施設 (自動車ターミナル)	2	2	2	通路 80 m 交通広場 3,700 m ²	と畜場	2	2	2	8.5 ha
公共下水道	32	36		74,110.0 ha	地域冷暖房施設(導管)	2	2	2	1,460 m
公園	34	38	2,451	3,017.68 ha	学校	1	1	1	3.4 ha
緑地	20	21	232	1,186.4 ha	図書館	1	1	1	0.6 ha
墓園	5	5	5	153.3 ha	その他の文化施設	1	1	1	3.3 ha
汚物処理場	24	25	26	51.9 ha	火葬場	23	23	23	37.67 ha
					一団地の住宅施設	2	2	2	255.0 ha

4. 都市計画制度

(1) 供給処理施設

供給処理施設は、都市において不可欠ですが、周辺の環境に対する影響が大きいと、都市全体の中で最適な位置選定の確保や周辺住民の意見も反映させた形で決定することが必要であり、都市計画でその位置及び面積等を決定しています。

ア 地域冷暖房施設

地域冷暖房施設は、一定地域の建物群に、1箇所又は数箇所の熱発生所から、冷水、蒸気、温水等の熱媒を配管を通じて供給し、冷房、暖房、給湯等を行うシステムのことです。

大気汚染の防止、生活環境の改善、都市災害の防止、建築物の有効利用と保守管理の合理化、エネルギーの有効利用等多面的効果を有し、都市における市民生活に深く関連する都市施設として扱われています

本県においては、表－④－14 のとおり都市計画決定され、一部が供用されています。

表－④－14 地域冷暖房施設

令和6年3月31日現在

都市計画 区域名	都市名	名称	計画導管	熱発生施設
			延長(m)	面積(m ²)
千葉	千葉市	千葉新町地区地域冷暖房施設	80	2,200
印西	印西市	千葉ニュータウン都心地区地域冷暖房施設	1,380	7,500
合計			1,460	9,700

イ ごみ焼却場、汚物処理場、火葬場、卸売市場、と畜場等

都市生活を営むうえで欠くことのできない施設である卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設の用途に供する建築物は、建築基準法第51条の規定により都市計画においてその敷地の位置が決定しているもの、又は同条ただし書きの規定により、その敷地の位置が都市計画上支障がないと都市計画審議会の議を経て特定行政庁が許可したもの等でなければ新築し、又は増築してはいけません。

令和5年3月31日現在で都市計画決定されているものは、ごみ焼却場42か所、汚物処理場27か所、火葬場23か所、卸売市場7か所及びと畜場2か所です。

ウ ごみ運用管路

ごみ運搬用管路は、都市における廃棄物の収集の衛生化と自動化を推進し、都市環境の向上を図るための都市施設として導入されています。

本県においては、表－④－15 のとおり都市計画決定しています。

表－④－15 ごみ運搬用管路

令和6年3月31日現在

都市計画 区域名	都市名	名称	計画導管	計画面積
			延長(m)	(m ²)
千葉	千葉市	幕張新都心地区ごみ運搬用管路	6,210	3,700
印西	印西市	印西ごみ運搬用管路	2,880	2,810
合計			9,090	3,700

(2) 教育、文化施設

千葉県においては、八千代市で中学校、成田市で文化会館、松戸市で図書館が表－④－16 のとおり、都市計画決定しています。

表－④－16 教育・文化施設

令和6年3月31日現在

学校				
都市計画 区域名	都市名	名称	計画面積 (ha)	摘要
八千代	八千代市	大和田南中学校	3.4	

図書館				
都市計画 区域名	都市名	名称	計画面積 (ha)	摘要
松戸	松戸市	東葛飾地方ブックセンター図書館	0.6	

その他の教育文化施設

都市計画 区域名	都市名	名称	計画面積 (ha)	摘要
成田	成田市	成田国際文化会館	3.3	



成田国際文化会館

9. 地区計画等

地区計画は、一体的に整備及び保全を図るべき地区について、①道路・公園等の地区施設の配置及び規模に関する事項、②建築物の形態・用途・敷地等に関する事項、③その他土地利用の規制に関する事項のうち地区の状況に応じて、必要なものを選択し、総合的かつ一体的に一つの計画として定め、この地区計画に沿って、開発行為、建築行為等を誘導・規制することにより、地区の特性にふさわしい態様を備えた良

4. 都市計画制度

好な市街地の整備及び保全を図ろうとする都市計画です。

また、地区計画を策定する際、市町村の条例により、地区計画の案となるべき事項の提示方法及び意見の提出方法を定めて、地元住民等の意見を求め、その意向を十分反映しつつ定める点に、地区計画の大きな特長があります。

表－④－17 手続条例制定状況

令和6年3月31日現在

市町村名	制定年月日	市町村名	制定年月日
印西市	S58年12月27日	東金市	H4年3月30日
千葉市	S59年3月30日	船橋市	H4年3月31日
鎌ヶ谷市	S59年7月5日	袖ヶ浦市	H4年9月30日
市川市	S60年3月28日	栄町	H4年12月17日
浦安市	S60年6月26日	八街市	H4年12月24日
習志野市	S61年3月31日	茂原市	H4年12月25日
八千代市	S61年11月28日	館山市	H7年6月28日
松戸市	S61年12月23日	銚子市	H9年3月26日
柏市	S62年3月27日	白井市	H16年3月26日
大網白里市	S62年9月16日	長生村	H12年3月10日
四街道市	S62年12月22日	いすみ市	H17年12月5日
我孫子市	S63年3月29日	匝瑳市	H18年1月23日
佐倉市	S63年6月29日	山武市	H18年6月30日
成田市	S63年9月30日	旭市	H19年12月25日
酒々井町	H1年3月17日	御宿町	H20年3月10日
木更津市	H1年6月21日	香取市	H20年3月28日
君津市	H1年6月24日	多古町	H24年3月21日
市原市	H1年9月26日	流山市	H24年3月30日
富津市	H3年3月28日	芝山町	R4年4月1日
野田市	H2年6月30日	制定済 市町村数	34市5町1村
富里市	H3年12月24日		

本県では、上述の手続条例が40市町村において定められており、地区計画が32市5町481地区において決定されています。

(表－④－17、表－④－18)

なお、地区計画制度の種類は、図－④－6のとおりとなっています。

表－④－18 地区計画決定状況

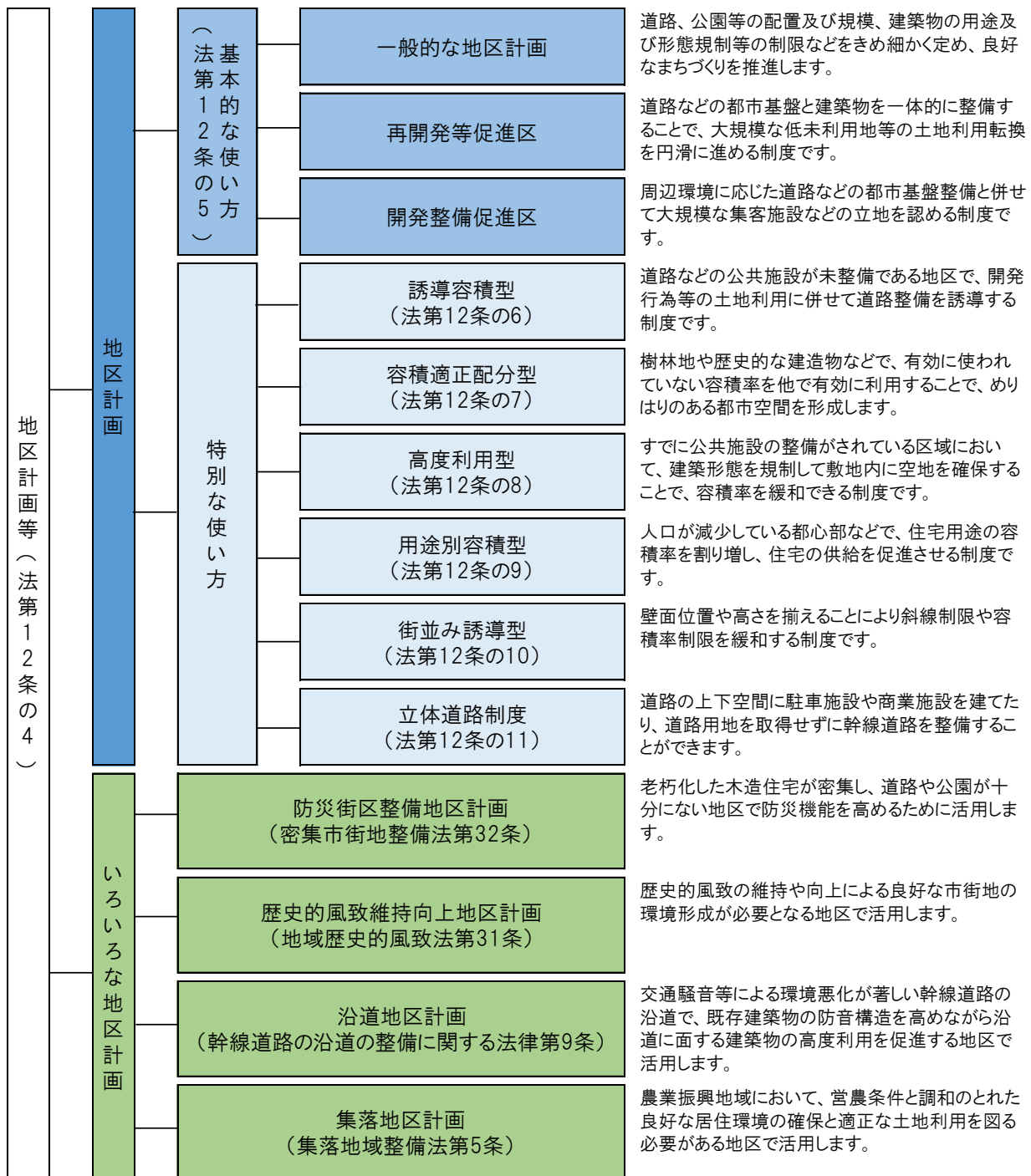
令和6年3月31日現在

市町村名	地区計画		地区整備計画	
	地区数	面積 (ha)	地区数	面積 (ha)
野田市	24	405.5	24	405.1
流山市	45	909.6	45	909.6
柏市	37	827.1	37	797.6
我孫子市	10	120.0	10	120.0
松戸市	7	110.3	7	109.3
市川市	19	196.4	19	194.5
鎌ヶ谷市	3	94.1	3	94.1
船橋市	19	349.4	19	349.4
八千代市	22	375.1	22	373.9
浦安市	18	578.5	18	442.5
習志野市	13	224.2	13	210.4
印西市	36	1071.7	36	1024.6
白井市	18	216.1	18	216.1
成田市	15	369.3	15	369.3
栄町	12	183.5	12	183.5
富里市	8	132.9	8	132.9
佐倉市	21	520.0	21	508.6
酒々井町	4	103.1	4	103.1
千葉市	60	1254.1	60	1163.2
市原市	16	994.0	16	994.0
四街道市	13	402.2	13	402.2
袖ヶ浦市	9	213.8	9	212.8
木更津市	13	1034.4	13	1015.3
君津市	4	154.3	4	154.3
富津市	1	61.8	1	61.8
大網白里市	6	177.5	6	170.4
匝瑳市	1	2.5	1	2.5
山武市	1	20.8	1	20.8
八街市	3	51.0	3	51.0
東金市	9	328.6	9	270.3
茂原市	8	176.1	8	176.1
いすみ市	1	84.1	1	84.1
多古町	1	18.0	1	18.0
勝浦市	1	3.5	1	3.5
館山市	1	18.5	1	18.5
芝山町	1	7.9	1	7.9
御宿町	1	93.0	1	93.0
合計	481	11882.9	481	11464.2

※面積の合計の差異は、各市町村の面積における端数処理によるものです。

4. 都市計画制度

図一④－6 地区計画制度の種類



4. 都市計画制度

10. 都市計画制限

(1) 一般的な都市計画制限（法第53条）

都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内においては、将来の事業の円滑な施行を確保するために、建物の建築が制限されています。すなわち都市計画事業の施行として行う行為及び軽易な行為等を除いては、知事（市の区域内にあつては当該市の長。以下「知事等」という。）の許可が必要となります。ただし、地階を有さない2階以下の建築物で、構造も強固でなく、かつ容易に移転、除却が可能なものについては、知事等の許可を受けて建築することができます。なお、千葉県においては、許可の手続きを土木事務所長が行っています。

(2) 事業予定地内の都市計画制限の特例（法第55条～第57条）

都市計画事業が近い将来に行われる場合及び市街地開発事業の施行区域等においては、事業の迅速な施行を確保し、建築物の移転除却による国民経済上の損失を防止するため、前記(1)の許可される建築物についても、許可をしないことができます。

この場合、事業予定地内の土地の所有者は建築物の建築ができなくなることによって、その土地の利用が著しく支障をきたすことを理由として、その土地を買い取るよう知事等に申し出ることができます。その際、知事等は、特別の事情がない限り、その土地の買い取りに応じる義務があります。

(3) その他土地確保の方策（法第84条、公有地の拡大の推進に関する法律）

都市施設等の整備を行うために、土地利用の制限及び先買権等の制度がありますが、望ましい土地利用を実現するためには、公共用地に加えて、事業地の代替地として多くの公有地が用意されなければならない、公共団体が必要に応じて土地を買い上げることができるような制度が必要となり、そのため「公有地の拡大の推進に関する法律」が制定されています。

11. 都市計画決定

（決定権者・都市計画手続き・都市計画審議会）

都市計画を定めるためには、都市計画決定権者（決定権者）が法令等に定められた、一定の手続きを経て行う必要があります。

まず決定権者は、決定しようとする内容により主に県と市町村に分かれ、それぞれ決定手続きが異なっています。

また、都市計画は、住民に密接な影響を及ぼすことから、住民の意見を反映させたり、住民の意見を述べる機会を設けるとともに、都市計画審議会の議を経ることとなっています。

なお、手続きの中では、関連する他の行政機関等との調整も十分とることが求められています。

(1) 決定権者

（都市計画法（以下「法」という。）第15条）

都市計画は、都市における広範でかつ複雑多岐な権利関係の調整及び各種行政との総合的な調整を図る必要があることから、決定権者は県及び市町村となっております。

県が定めるものは、市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）等の広域的な見地から定める必要がある地域地区、広域的又は根幹的施設と一定規模以上の市街地開発事業等に関する都市計画があり、市町村はその他の都市計画を定めることとなっています。

なお、都市計画の種類及び決定権者等は、表-④-19に示すとおりです。

4. 都市計画制度

表－④－19 都市計画の種類及び決定権者

都市計画等の内容				市町村	県	都市計画等の内容				市町村	県				
都市計画区域					○	公園・緑地 広場・墓園	面積10ha以上	国・都道府県が設置するもの		○					
準都市計画区域					○		その他	その他		○					
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針					○	その他						○			
区域区分					○	その他公共空地						○			
方再 針開 等発	都 市	都市再開発の方針			○	水道		水道用水供給事業		○					
		住宅市街地の開発整備の方針			○			その他		○					
		拠点業務市街地の開発整備の方針			○		電気・ガス供給施設						○		
地域 地区		防災街区整備方針			○	下水道	公共下水道	排水区域が2以上の市町村の区域			○				
		用途地域			○			流域下水道		○					
		特別用途地区			○				その他		○				
		特定用途制限地域			○	汚物処理場・ごみ焼却場						○			
		特例容積率適用地区			○	産業廃棄物処理施設							○		
		高層住居誘導地区			○	その他供給施設(地域冷暖房施設)・処理施設						○			
		高度地区・高度利用地区			○	河川	一級河川			○					
		特定街区			○		二級河川			○					
		都市再生特別地区			○		準用河川			○					
		都市再生特別措置法			○	運河							○		
		特定用途誘導地区			○	その他の水路						○			
		防火地域・準防火地域			○	学校・図書館・研究施設・その他の教育文化施設等						○			
		特定防災街区整備地区			○	病院・保育所・その他の医療施設又は社会福祉施設						○			
		景観地区			○	市場・と畜場						○			
		風致地区		面積10ha以上	2以上の市町村の区域に渡るもの		○	火葬場						○	
				上記以外		○		一団地の住宅施設						○	
				その他		○		一団地の官公庁施設							○
		駐車場整備地区			○			一団地の都市安全確保拠点施設						○	
		臨港地区			○			流通業務団地							○
				特定重要港湾		○		一団地の津波防災拠点市街地形成施設						○	
				重要港湾		○		一団地の復興再生拠点市街地形成施設(県土整備2023記載無)						○	
				その他		○		一団地の復興拠点市街地形成施設						○	
		歴史的風土特別保存地区			○			その他政令で定める施設	電気通信事業用施設			○			
		第1種・第2種歴史的風土保存地区(県土整備2023記載無)			○				防風・防火・防水・防雪及び防砂施設			○			
		緑地保全地域			○			防潮の施設			○				
		特別緑地保全地区		近郊緑地特別保全地区(首都圏近郊緑地保全区域内)		○		土地区画整理事業	面積50ha超	国、都道府県等が施行するもの		○			
				2以上の市町村の区域に渡るもの		○			面積50ha以下	その他		○			
				上記以外		○						○			
		緑化地域			○			新住宅市街地開発事業							○
		流通業務地区			○			工業団地造成事業							○
		生産緑地地区			○			市街地再開発事業	面積3ha超	国、都道府県等が施行するもの		○			
		伝統的建造物群保存地区			○				面積3ha以下	その他		○			
		航空機騒音障害防止地区・航空機騒音障害防止特別地区			○			新都市基盤整備事業							○
		促進 区域		市街地再開発促進区域			○	住宅街区整備事業	面積20ha超	国、都道府県等が施行するもの		○			
				土地区画整理促進区域			○		面積20ha以下		○				
				住宅街区整備促進区域			○			面積3ha超	国、都道府県等が施行するもの		○		
拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域					○		面積3ha以下	その他			○				
遊休土地転換利用促進地区					○	防災街区整備事業							○		
被災市街地復興推進地域					○								○		
都市 施設		道路	一般国道・都道府県道		○	予定 区域	市 街 地 開 発 事 業 等	新住宅市街地開発事業の予定区域					○		
			自動車専用道路		○			工業団地造成事業の予定区域					○		
			その他の道路		○			新都市基盤整備事業の予定区域					○		
			都市高速鉄道		○			面積20ha以上の一団地の住宅施設の予定区域					○		
		駐車場		○	一団地の官公庁施設の予定区域					○					
		自動車ターミナル		○	流通業務団地の予定区域					○					
		空港	成田国際空港等(国際空港)		○			地区計画					○		
			新千歳空港等(地方管理空港)		○			防災街区整備地区計画					○		
		その他		○	歴史的風致維持向上地区計画					○					
その他の交通施設			○	沿道地区計画					○						
					集落地区計画					○					

4. 都市計画制度

(2) 都市計画の手続き

ア 県が定める都市計画の決定手続き

(法第 18 条)

県が定める都市計画は、市町村の協力により県が案を作成し、必要に応じて公聴会を開催して住民の意見の反映を図り、また、市町村の意見聴取、関係行政機関への協議等の諸調整を行います。その後、住民に都市計画を決定する旨を公告し、その計画案を2週間縦覧に供し、案に対する意見書の提出がある場合、その要旨と併せて県都市計画審議会に計画案を付議することになっています。この審議会の議決を経た後に、国の利害に重大な関係があるものは国土交通大臣の同意を得て、都市計画の決定について告示することにより効力が発生します。

イ 市町村が定める都市計画の決定手続き

(法第 19 条)

市町村が定める都市計画は、基本的には県が定める場合の手続きと同様ですが、都市計画の案は市町村の都市計画に関する基本的な方針に即したものでなければならないこと、また、市町村の区域を超える広域の調整を図る観点又は県が定め若しくは定めようとする都市計画との

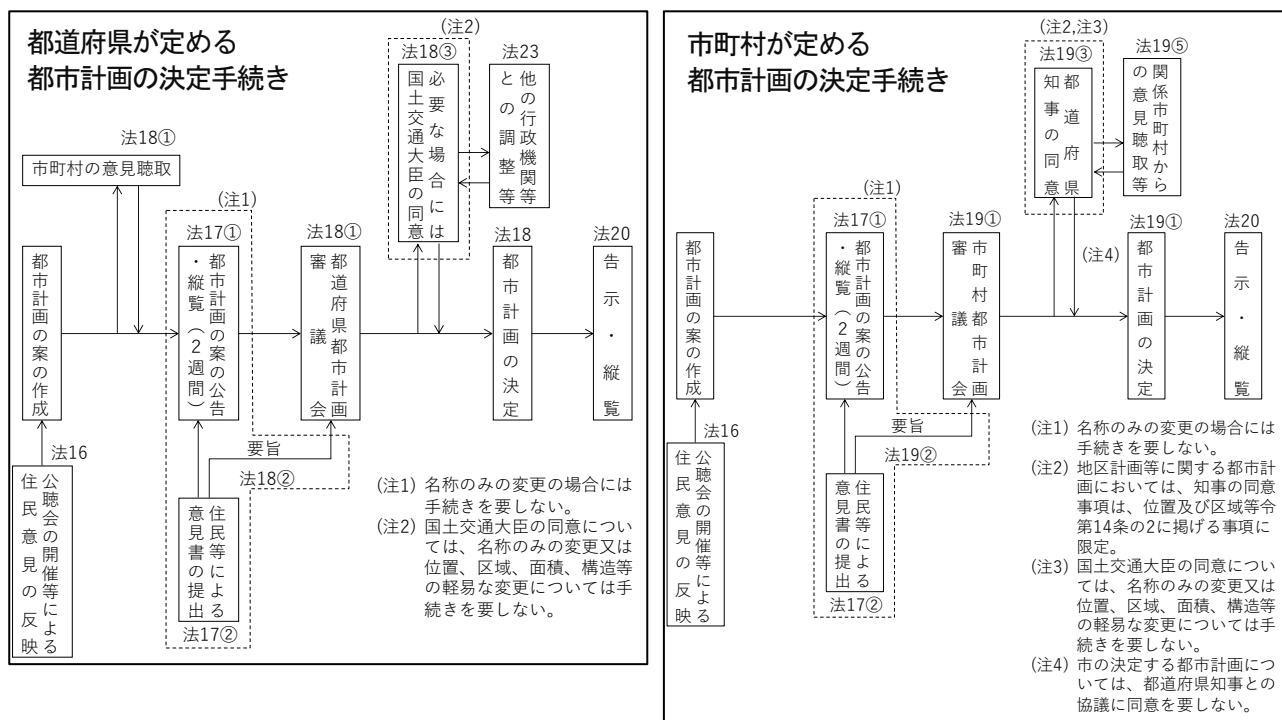
適合を図る観点から、市町村都市計画審議会でも可決された後に、知事との協議を経て都市計画決定をすることとなっています。都市計画の決定手続を図示すると図一④-7のとおりです。

なお、法的な手続のほかに市町村が原案を作成した段階から必要に応じて県、市町村間の調整を進めることとしています。

ウ 指定都市の特例(法第 87 条の 2)

指定都市の場合、法第 15 条の規定にかかわらず指定都市が全ての都市計画を定めることとなっていますが、国の利害に重大な関係があるものについては、あらかじめ知事の意見を聞き、国土交通大臣の同意を得て決定することとなっています。

図一④-7 都市計画等の手続き



4. 都市計画制度

(3) 住民意見の反映

都市計画を決定する手続のなかでの住民の意見の反映は、次の二つの方法によって行われています。

ア 公聴会等の開催(法第16条)

公聴会制度は、住民の意見を都市計画の案の作成に反映させることを目的とするもので、都市計画区域にとって重要な都市計画を定めようとする場合等、必要に応じ開催することとしています。千葉県では、「千葉県都市計画公聴会規則」によって、その実施方法が定められています。また説明会についても同様の趣旨により必要に応じ開催することとしています。

イ 都市計画の案の公告・縦覧・意見書の提出(法第17条)

都市計画の案が作成されると、都市計画の種類、都市計画を定める土地の区域及び案の縦覧場所が公告され、都市計画の案を公告の日から2週間関係市町村の住民及び利害関係者の縦覧に供することとされています。県が定める都市計画にあっては県庁及び該当都市計画が定められる区域の市町村役場において、市町村が定める都市計画にあっては当該市町村役場において、それぞれ縦覧することとなっています。

また、関係市町村の住民及び利害関係人は、案の縦覧期間中に当該都市計画の案の内容に対する意見書を提出できることとなっており、その要旨は、都市計画の案とともに県若しくは市町村都市計画審議会に提出されます。

ウ まちづくりに関する都市計画の提案制度の創設(法第21条の2)

平成14年(2002)7月の「建築基準法等の一部を改正する法律」の公布により、都市計画法が改正され、住民等の自主的なまちづくりの推進や地域の活性化を図りやすくするため、土地所有者、まちづくり協議会、まちづくりNPO等が、一定の面積以上の一体的な区域について、

土地所有者等の2/3以上の同意を得て、都市計画の提案をすることができることとする制度が創設されました。

(4) 他の行政機関等との調整等(法第23条)

都市計画は、行政の各分野にわたる事項を総合的に調整する機能を有するものであることから、その決定、変更に際しては、都市計画を所管する行政機関が関係行政機関等と十分調整を図る必要があります。調整を必要とする行政機関は、定めようとする都市計画の内容により異なりますが、一例をあげると次のとおりです。

ア 国土交通大臣又は県は、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針若しくは区域区分に関する都市計画について同意し又は定めようとするときは、あらかじめ農林水産大臣に協議しなければなりません。また国土交通大臣はあらかじめ環境大臣及び経済産業大臣の意見を聴かなければなりません。

イ 国土交通大臣、県又は市町村は、都市施設に関する都市計画等について定めようとするときは、あらかじめ当該都市施設を管理することとなる者等に協議しなければなりません。

4. 都市計画制度

(5) 都市計画審議会(法第 77 条)

県が都市計画を定めようとするときに、都市計画の策定及び実施に関する事項を調査審議するための機関として千葉県都市計画審議会が条例により設置されています。その委員は学識経験のある者、関係行政機関の職員、市町村の長を代表する者、県議会の議員及び市町村の議会の議長を代表する者、合計 28 名により構成され都市計画の推進に寄与しています。(開催状況は表－④－20 のとおりです。)

一方、市町村においては、市町村決定に係る都市計画についての調査審議等を行うための機関として、市町村都市計画審議会が条例により設置されています。

表－④－20

最近 5 ヶ年の千葉県都市計画審議会開催状況

年度	令和				
	2	3	4	5	6
開 催 回 数	2	2	2	2	2
議 案 数	12	16	5	11	5

都市計画審議会の様子



(6) 国とのかかわり等

都市計画の決定は、県及び市町村が行うことが原則とされていますが、国の施策、計画等国の利害に重大な関係があるものについて総合的な調整を図り、かつ都市計画の決定に伴う私権の制限の適正化を図るために、国は次の二つの措置をとることとされています。

ア 国土交通大臣の同意(法第 18 条第 3 項)

国土交通大臣の同意は、都市計画決定に関し国との利害の調整を図る観点から行なわれる協議を経た後になされます。協議が必要な都市計画として、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、区域区分、都市再生特別地区、高速自動車道及び一般国道に関する都市計画道路、都市再開発方針等に関する都市計画などがあります。

イ 国土交通大臣の指示等(法第 24 条)

都市計画が土地の利用に関して、権利を制限しあるいは義務を課すものであること、また近年の著しい都市化、交通輸送機関の近代化等に伴って都市相互間の有機的連携が強く望まれることから、都市計画の決定または変更は、国にとって重要な事項となっており、国は必要な場合県に、あるいは県を通して市町村に対して、都市計画に関して必要な措置をとるべきことを指示できることになっています。

4. 都市計画制度

12. 環境保全対策（環境影響評価・大規模開発計画に係る環境保全）

環境影響評価（環境アセスメント）制度は、開発事業の内容を決めるに当たって、その事業が環境にどのように影響を及ぼすかについて、あらかじめ事業者自らが調査・予測・評価するとともに、環境保全措置の検討を行い、住民や行政機関などの意見も聴きながら、環境保全の観点からよりよい事業計画を作り上げていこうという制度です。

本制度では、道路建設、河川工事、発電所設置、工業団地や宅地の造成など、対象となる事業の種類・規模が定められています。（環境影響評価の対象事業の範囲は表－④－21 のとおりです。）

県では、昭和55年（1980）12月に「千葉県環境影響評価の実施に関する指導要綱」により環境影響評価に関する手続を定め、大規模な開発を行う事業者に対し、環境影響評価の実施を指導してきました。

その後、平成9年（1997）6月に「環境影響評価法」が公布され、法に基づく統一的な制度が確立されたことを踏まえ、県においても指導要綱を見直して「千葉県環境影響評価条例」を平成10年（1998）6月に公布し、法の施行に合わせ平成11年（1999）6月に施行しました。

さらに、法の完全施行から10年を経て浮かび上がってきた新たな課題への対応や環境影響評価制度の果たすべき役割の変化などを踏まえて、平成23年（2011）4月に法の一部が改正されました。

表－④－21 環境影響評価の対象事業の範囲

令和6年4月1日現在

事業種別	環境影響 評価法	千葉県 環境影響評価条例
道路の建設	○	○
河川工事	○	○
鉄道及び軌道の建設	○	○
飛行場の設置	○	○
発電所の設置	○	○
廃棄物最終処分場	○	○
公有水面の埋立及び干拓	○	○
土地区画整理事業	○	○
新住宅市街地開発事業	○	○
工業団地造成事業	○	○
新都市基盤整備事業	○	○
流通業務団地造成事業	○	○
宅地開発事業	○	○
レクリエーション施設 用地造成		○
工場の建設		○
終末処理場		○
し尿処理施設		○
廃棄物焼却等施設		○
砂利等採取事業		○
土砂等の埋立等の事業		○
太陽電池発電所の 設置工事の事業		○
太陽電池発電所の 変更工事の事業		○

4. 都市計画制度

(1) 環境影響評価法の概要

現在、環境影響評価制度は、環境影響評価法と千葉県環境影響評価条例の2本立てで運用されています。このうち、法は、規模が大きく環境に著しい影響を及ぼす可能性のある事業を対象として環境影響評価手続を定めています。

環境影響評価法に基づき実施される手続の概要は以下のとおりです。

(基本的なフローは図-④-8のとおりです。)

ア 計画段階環境配慮書の手続

事業者は、事業の位置・規模等の検討段階において、環境保全のために適正な配慮をしなければならない事項について検討を行い、その結果をとりまとめた計画段階環境配慮書(以下「配慮書」という。)を作成・公表し、知事は事業者に対して意見を述べます。

(第二種事業は事業者が任意で実施できます。)

イ 第二種事業についての判定(スクリーニング)

環境影響評価を行う「第一種事業」に準じる規模の「第二種事業」を行おうとする事業者は、環境影響評価手続を行う必要があるかどうかの判定を許認可等権者から受けます。

ウ 環境影響評価方法書の手続(スコーピング)

事業者は、環境影響評価(調査・予測・評価)の項目や方法を記載した環境影響評価方法書(以下「方法書」という。)を作成し、公表します。方法書についての関係市町村長意見及び住民等の意見を踏まえ、知事は事業者に対して意見を述べます。

エ 環境影響評価準備書の手続

事業者は、方法書の手続を経て、選定した項目や手法により実施した環境影響評価の結果を記載した環境影響評価準備書(以下「準備書」という。)を作成・公表し、方法書と同様、知事は事業者に対して意見を述べます。

オ 環境影響評価書の手続

準備書に対する意見を踏まえ内容を修正した環境影響評価書(以下「評価書」という。)について、許認可等権者は、環境大臣の意見を踏まえた意見を事業者に述べ、事業者は、評価書の補正を行った上で公表します。

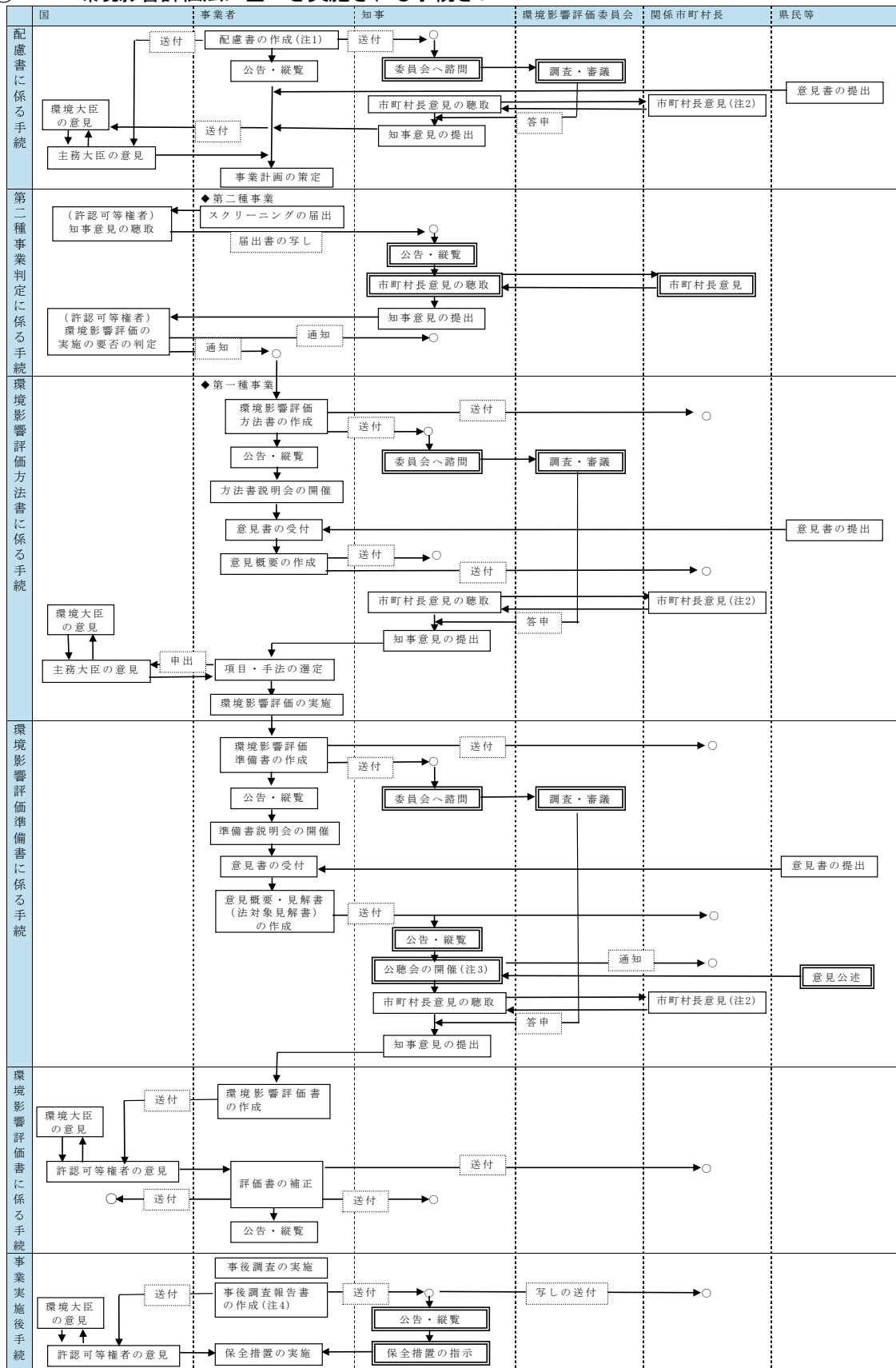


環境影響評価のイメージ(環境省 HP より)

http://assess.env.go.jp/1_seido/1-1_guide/1-1.html

4. 都市計画制度

図一④—8 環境影響評価法に基づき実施される手続きフロー



【凡例】① は、環境影響評価法に基づく手続 ② は、条例で付加される手続

- (注1) 配慮書の作成について第1種事業は義務、第2種事業は任意となります。また、配慮書の案の段階で知事に意見を求める場合は、まず県民等に意見を求め、当該意見の概要及びその見解を記載した書類を添えて知事に送付することになります。
- (注2) 配慮書、方法書及び準備書の手続において、事業の影響が千葉市内のみに収まる場合、千葉市長は直接事業者に意見を述べることになります。
- (注3) 公聴会は必要に応じて開催します。(注4) 工事実施中に係る報告書は法に基づく手続、供用開始後に係る報告書は条例で付加される手続になります。

4. 都市計画制度

(2) 千葉県環境影響評価条例の概要

千葉県環境影響評価条例は、法の対象とならない種類・規模の事業を対象事業としており、条例の対象となる事業について行うべき環境影響評価手続を定めています。

また、法の対象となる事業について、法に基づき環境影響評価手続が実施される場合における本県独自の付加手続を定めています。

条例に基づき実施される手続の流れは、法の手続とほぼ同様ですが、事業計画概要書に関する手続が行われる点、方法書等の公告・縦覧を事業者によって知事が行う点や、評価書に対して意見を述べるのが許認可等権者ではなく知事である点などが法の手続と異なっています。

(基本的なフローは図-④-9のとおりです。)

また、条例により法の手続に付加される手続として、スクリーニングにおける届出書面の縦覧、準備書への意見に対する事業者見解を記載した書面(見解書)の縦覧、環境影響評価委員会への諮問、公聴会の開催、事後調査報告書の提出などの規定が設けられています。

1 3. 都市計画と環境影響評価

都市計画は、都市の将来あるべき姿を想定し、環境に対する配慮を含め、総合的に判断し決定されるものであり、これに基づいて都市を整備していくこととなります。

特に環境に対する配慮については、従来から良好な都市環境の形成をめざして様々な努力が払われてきたところであり、環境に著しい影響を及ぼすおそれのある事業については、都市計画を定めるに当たって、環境影響評価を実施する制度が確立され、同制度の中で、住民参加の手続は根幹的なものとなっています。

このようなことから、都市計画と環境影響評価制度の両方の手続を一体的に運用することが適切であると考えられ、都市計画のもつ先見性、総合性から都市計画と環境影響評価を併せて行うこととされています。

(1) 都市計画に係る環境影響評価手続きの概要

環境影響評価法及び千葉県環境影響評価条例において、対象事業等が都市計画に定められる場合は都市計画決定権者か事業者によって代わって環境影響評価その他の手続を行う都市計画特例が設けられています。

この場合講じられる主な措置は以下のとおりです。

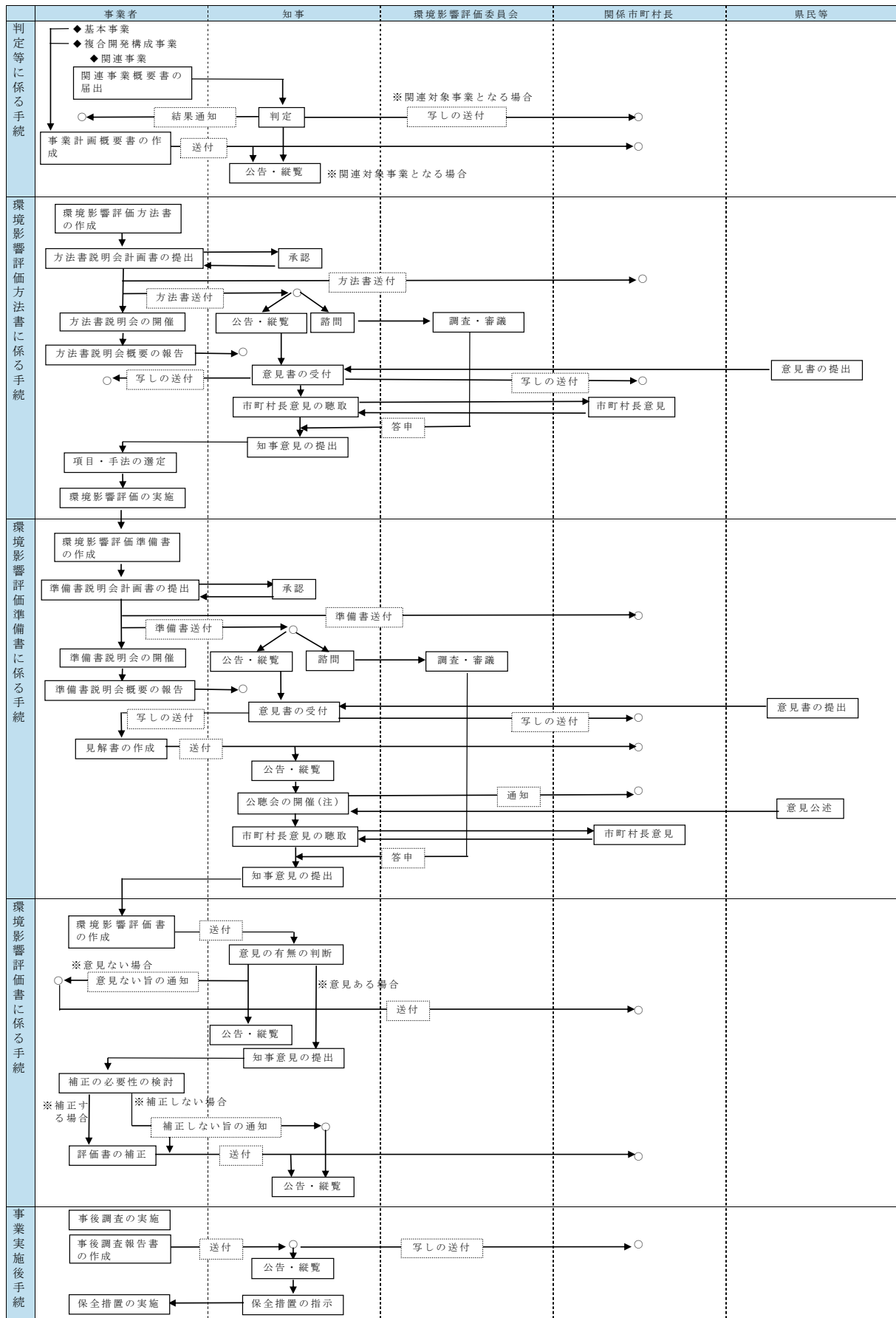
ア 都市計画決定権者は環境影響評価その他の手続を行う場合には、都市計画案の公告・縦覧と準備書の公告・縦覧、都市計画決定告示と評価書の公告・縦覧等を併せて行います。

イ 都市計画の同意を行う国土交通大臣又は都道府県知事は、当該都市計画が評価書の記載事項に配慮して定められているかを審査します。

ウ 評価書を都市計画審議会に付議することとし、当該付議は都市計画の案と併せて行うこととします。

4. 都市計画制度

図一④-9 千葉県環境影響評価条例に基づき実施される手続きフロー



4. 都市計画制度

1 4. 都市計画提案制度

住民のまちづくりへの関心が高まる中で、その手段としての都市計画への関心も高まり、平成 14 年（2002）に都市計画法の一部改正により「都市計画提案制度」が創設されました。

これまでは行政が提案する都市計画に対して住民は受身で意見を言う立場でしたが、この制度を活用することにより、住民自らが都市計画の決定や変更の提案を行うことが可能となり、主体的かつ積極的にまちづくりに関与できるようになりました。

平成 19 年（2007）11 月、千葉県では住民の皆様にとって分かり易い手引きと参考様式集を作成し、平成 20 年（2008）12 月に改定しています。

1 5. 都市計画基礎調査

（1）基礎調査の趣旨

都市計画の策定をするためには、都市の現状、都市化の動向等についてできる限り広範囲なデータを把握することが必要です。

そのため、都市計画基礎調査は都市計画法（以下「法」という。）第 6 条に基づき都市計画区域について、おおむね 5 年ごとに、人口規模、土地利用、交通量等の現況及び将来の見通しを把握し、県内の都市化の動向等を明らかにし、都市計画に関する基礎資料を得ることを目的として行われています。

（2）基礎調査と都市計画の決定・変更

都市計画の決定・変更は、都市計画基準（法第 13 条第 1 項）に従い行われますが、基準の適用に当たっては、基礎調査の結果に基づいて行われることとされています（法第 13 条第 1 項第 19 号）。また、基礎調査の結果、都市計画を変更する必要性が明らかとなったときは、遅滞なく、当該都市計画を変更しな

ければなりません（法第 21 条第 1 項）。

（3）基礎調査の必要性

基礎調査はおおむね 5 年ごとに行うことを規定している意味としては、調査における都市の現況や都市整備の課題等の結果に基づいて、おおむね 10 年の動向の見通しから市街化区域が決定されることや、都市計画がおおむね 20 年の長期的見通しのもとに定められることに対応しています。また、都市計画法第 13 条第 1 項第 19 号では、都市計画基準の適用は基礎調査の結果等に基づくことあり、さらに第 21 条第 1 項では、都市計画の変更は基礎調査の結果等に基づいて行うとあります。以上のことから、基礎調査を行うことは都市の現状を明らかにし、各種の都市計画の決定及び変更等を行うための、また、将来計画を立案するための現況指標となっています。

4. 都市計画制度

16. 都市計画税

(1) 都市計画税の概要と歴史

ア 都市計画税の概要

都市計画税は、都市計画事業や土地区画整理事業（図「都市計画事業と土地区画整理事業の概要」参照）を行う市町村が、都市計画区域内にある土地や家屋に対して、その事業に必要となる費用に充てるために課する税金です。



1. 都市計画事業

都市計画施設の整備に関する事業(1)や市街地開発事業(2)のことをいいます。

1. (1) 都市計画施設の種類の種類

都市計画施設の種類の種類	例
交通系	道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナルなど
公共施設系	公園、緑地、広場、墓園など
生活系	水道、電気、ガス、下水道、ゴミ処理場など

2. (2) 市街地開発事業の種類

土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業、工業団地造成事業、市街地再開発事業、新都市基盤整備事業など

2. 土地区画整理事業

都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、土地区画整理法で定めるところに従って行われる土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業をいいます。

イ 都市計画税の歴史

ります。

都市計画税は大正8年(1919)、都市計画事業に必要となる費用に充てるために創設された「都市計画特別税」に流れを持ち、昭和15年(1940)に目的税として、創設されました。その後、昭和25年(1950)のシャウプ勧告により、都市計画税は一旦、廃止され、水利地益税に実質的に吸収されましたが、昭和31年(1956)年に都市計画税が復活し、現在に至

4. 都市計画制度

(2) 都市計画税の目的

普通税(税収の使途が定められていない税)である固定資産税と異なり、都市計画税は目的税(一定の政策目的を遂げるために、税収の使途が定められている税)であり、皆さんが住む市町村の発展のため、都市計画事業(道路、水道、公園などの公共施設の整備など)や土地区画整理事業など、決められた一定の事業に使われます。

(3) 誰に納めるのか

都市計画事業や土地区画整理事業を行う市町村に納税します。

令和6年4月1日現在、都市計画税を課税している団体は日本全国で639団体です。日本全国の市町村総数は1,719団体であるため、日本全体で約1/3の市町村が課税をしていることになります。

(4) 納税義務者(税を納めなければならない人)

市街化区域(既に市街地を形成している区域や概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を指します。)内に土地や家屋を所有している個人・法人が都市計画税を納税します。令和6年度では、土地に2,247万人、家屋に2,818万人が都市計画税を納税しています。

(5) 都市計画税の納税額の計算方法

固定資産税の課税標準額(固定資産評価基準に基づき算定された土地又は家屋の価格)に対して税率を掛けた額が税額になります。なお、税率について、課税市町村の条例で決めることができますが、0.3%を超える税率にすることはできません。納税額の算定方法は次のとおりです(なお、固定資産税と同様に特例措置が適用される場合があります。)

$$\text{土地又は家屋の評価額} \times \text{税率} = \text{税額} \\ (0.3\% \text{以下}) \\ \text{※市町村の条例による}$$

都市計画税は、令和6年3月31日末現在で28市2町において徴収されています。

表一④-22 都市計画税徴収一覧(市町村税)

令和6年3月31日現在	
税率	市町村名
0.30/100	佐倉市、市原市、鎌ヶ谷市、船橋市、柏市、流山市、我孫子市、習志野市、市川市、千葉市、木更津市、館山市、白井市、八千代市、印西市、栄町、富里市
0.25/100	八街市、四街道市
0.23/100	松戸市
0.20/100	東金市、酒々井町、銚子市、袖ヶ浦市、野田市、香取市、旭市、茂原市、君津市
0.05/100	成田市