

(4) 土地利用

ア 地目別土地面積

計画地の位置する江戸川区及び市川市における地目別面積を表 7.3-5(1)及び(2)に示す。

江戸川区では宅地が多く、全体の約97%を占めている。

また、市川市においても宅地が多く、全体の約49%を占めている。

表 7.3-5(1) 地目別土地面積（江戸川区）

単位:面積 ha

項目	総数	宅地					田	畑	山林	原野	池沼	雑種地	免税点 未満
		計	商業 地区	工業 地区	住宅 地区	その他							
面積	2,490.00	2,332.51	33.80	118.59	2,179.84	0.28	0.04	48.20	—	—	0.84	26.56	0.84
(割合)	(100.0%)	(96.8%)	(1.4%)	(4.9%)	(90.5%)	(0.0%)	(0.0%)	(2.0%)	(-%)	(-%)	(0.0%)	(1.1%)	(0.0%)

注1) 平成28年1月1日現在

注2) 数値は、固定資産税の対象となる評価面積である。このため河川、学校用地、公立グラウンド等の公有地及び神社、仏閣の敷地等の面積は含まれない。

注3) 宅地のその他は、村落又は観光地区(市、郡、島部)、農業用施設の用に供する宅地及び生産緑地区内の宅地である。

注4) 「雑種地」とは、宅地、田、畑、山林、原野、池沼以外の土地で野球場、テニスコート、ゴルフ場、運動場、高圧鉄塔敷地、軌道用地等をいう。

注5) 「免税点未満」とは、土地に対して課する固定資産の課税標準となるべき額が30万円に満たないものである。

資料) 「東京都統計年鑑 平成27年」(平成29年4月、東京都総務局統計部)

表 7.3-5(2) 地目別土地面積（市川市）

単位:面積 ha

項目	総数	宅地					田	畑	山林	原野	池沼	雑種地	その他
		計	商業 地区	工業 地区	住宅 地区	その他							
面積	5,639.0	2,778.0	53.7	455.9	1,965.7	302.7	123.6	533.2	122.7	7.6	42.3	616.4	1415.2
(割合)	(100.0%)	(49.3%)	(1.0%)	(8.1%)	(34.9%)	(5.4%)	(2.2%)	(9.5%)	(2.2%)	(0.1%)	(0.8%)	(10.9%)	(25.1%)

注1) 数値は、平成28年1月1日現在で市町村の土地課税台帳及び土地補充課税台帳に登録された土地の地積に非課税地の地積を加えたものである。

注2) 「その他」とは、地目が墓地、境内地、運河用地、水道用地、用悪水路、ため池、堤、井溝、保安林、公衆用道路、公園であるものをいう。

資料) 「平成29年 市川市統計年鑑」(市川市ホームページ)

イ 土地利用現況

計画地周辺における土地利用現況図を図 7.3-6(1)及び(2)に、土地利用の面積を表 7.3-6に示す。

計画地の位置する江戸川二丁目における土地利用は、住宅用地が最も多く、次いで河川等、交通、公共用地が見られる。計画地の北東側に接する江戸川一丁目は、住宅用地が最も多く、次いで、交通、河川等、公共用地が見られる。

なお、計画地は、供給処理施設となっている。

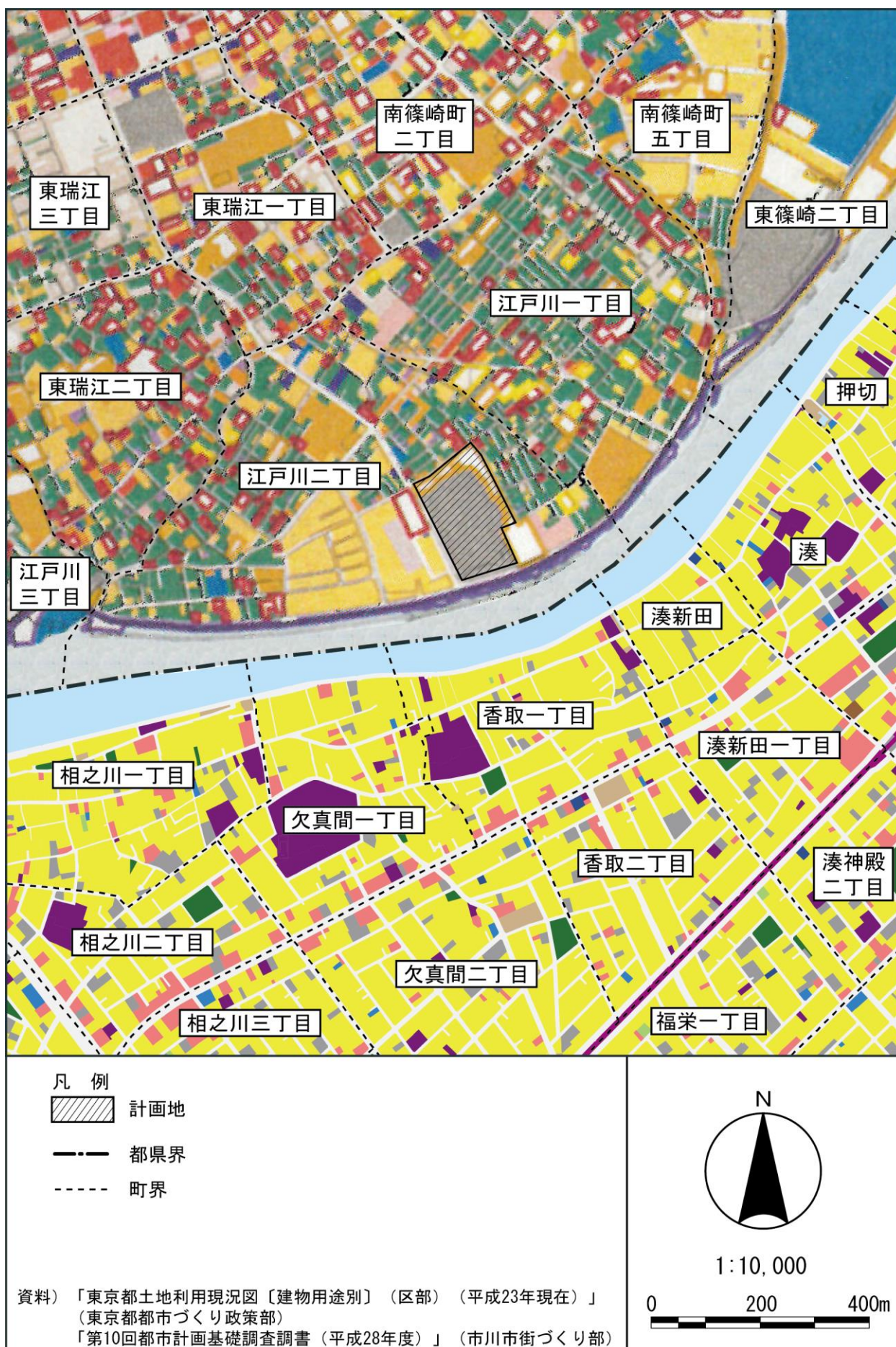





























図 7.3-6(1) 土地利用現況図

凡例（江戸川区）					
	公共系	官公庁施設		空地系	屋外利用地・仮設建物
		教育施設			公園、運動場等
		厚生医療施設			未利用地等
		供給処理施設		道路	
	商業系	事務所建築物		鉄道・港湾等	
		専用商業施設		農業系	農林漁業施設
		住商併用建物			田
		宿泊・遊興施設			畑
	スポーツ・興行施設		樹園地		
	住宅系	独立住宅		採草放牧地	
		集合住宅		水面・河川・水路	
	工業系	専用工場		林野系	森林
		住居併用工場			原野
		倉庫・運輸関係		その他	

資料）「東京都土地利用現況図〔建物用途別〕（区部）（平成23年現在）」（東京都都市づくり政策部）

凡例（市川市）			
	農地（田）		文教・厚生用地
	農地（畑）		オープンスペースA（公園・緑地等）
	農地（採草放牧地）		オープンスペースB（ゴルフ場等）
	農地（荒地、耕作放棄地、低湿地）		その他の空地（未建築宅地）
	山林		その他の空地（用途変更中の土地）
	水面		その他の空地（屋外利用地）
	その他自然地		防衛用地
	住宅用地		道路用地
	商業用地		鉄道用地
	工場用地		都市計画区域
	運輸施設用地		市街化区域
	公共施設用地		

資料）「第10回都市計画基礎調査調書（平成28年度）」（市川市街づくり部）

図 7.3-6(2) 土地利用現況図の凡例

表 7.3-6 計画地周辺における土地利用

単位:面積 ha

町丁名	土地面積	宅 地				空地系		公園・ 運動場 等	農用地 等	森林・ 原野	河川 等	交通	その他
		公共 用地	商業 用地	住宅 用地	工業 用地	屋外 利用地	未利 用地等						
江戸川一丁目	30.2	2.0	1.5	13.9	0.6	1.9	0.7	0.7	0.8	0.2	2.1	6.0	0.0
江戸川二丁目	38.3	3.9	1.0	15.4	1.2	1.2	0.1	1.1	0.1	0.8	7.0	6.5	0.0

資料) 「市街地実態動向調査(江戸川区土地利用現況調査に関する業務)」(平成25年3月、江戸川区)より作成

ウ 都市計画法に基づく指定の状況

計画地周辺における都市計画法に基づく用途地域の指定を図 7.3-7(1)及び(2)に示す。

計画地の位置する江戸川区は、全域が都市計画区域に指定されている。計画地は準工業地域に指定されるとともに、第二種高度地区に指定されている。計画地周辺は第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域及び準工業地域に指定されている。

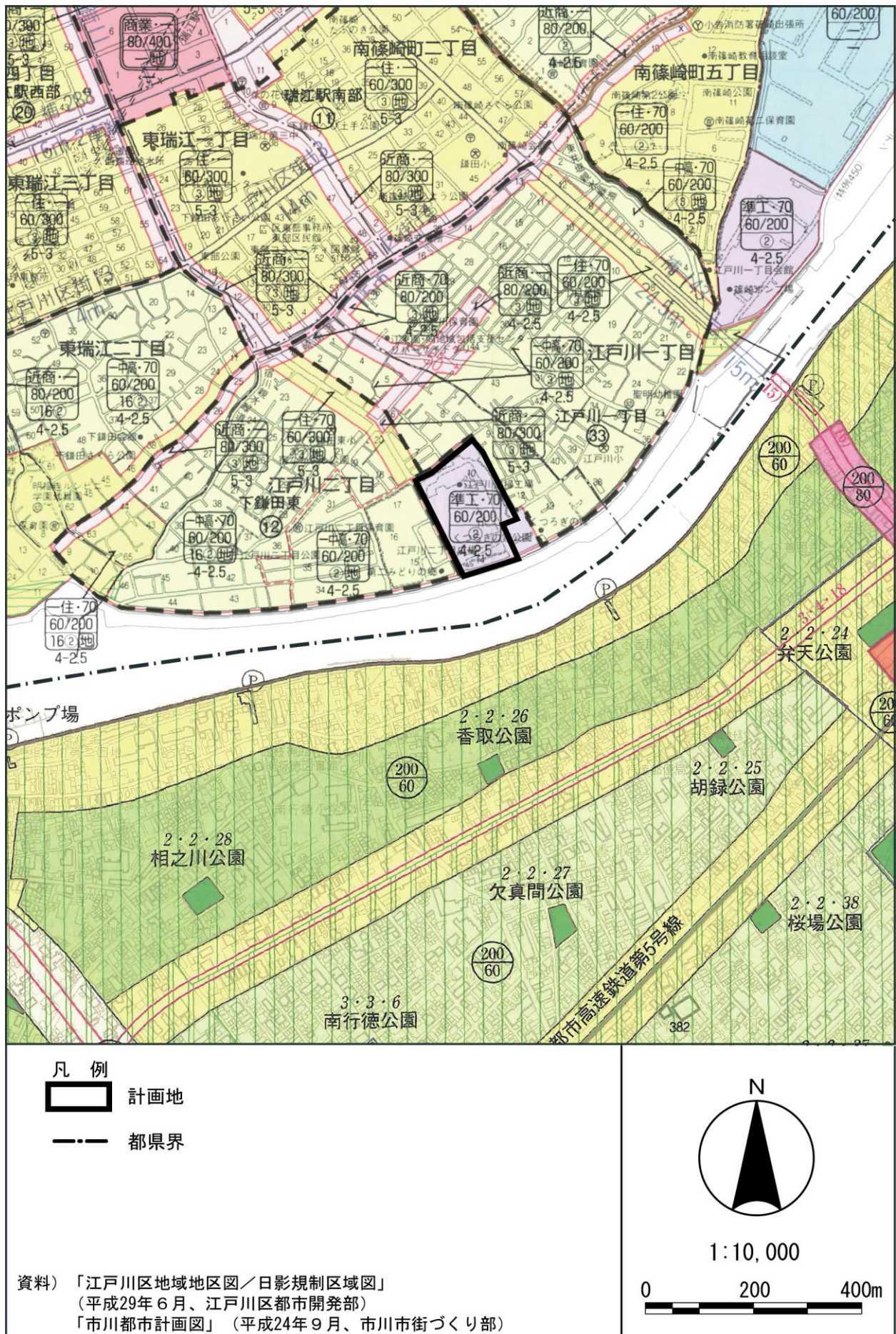


図 7.3-7(1) 用途地域図

用途地域図の記号及び凡例（江戸川区）

一中高・70
60/150
16(2)地
4-2.5

- 用途地域（種別及び略は下記参照）
- 敷地面積の最低限度(m²)〔建築基準法第53条の2〕
- 建ぺい率(%)／容積率(%)
- 高度地区（種別及び略は下記参照）
※()内は最高高さ(m)〔建設基準法第55条第1項〕
- 地区計画がある地域
- 都または区条例により規制される日影時間
敷地境界から 敷地境界から
5mを超え10m以内 - 10mを超える範囲
(時間以上) (時間以上)
測定面：無記載は4m、その他は別途記載

＜用途地域図＞

一低	第一種低層住居専用地域
一中高	第一種中高層住居専用地域
二中高	第二種中高層住居専用地域
一住	第一種住居地域
近商	近隣商業地域
商業	商業地域
準工	準工業地域
特工	特別工業地区(準工業地域)
特業	特別業務地区(準工業地域)
工業	工業地域

＜高度地域＞

①	第一種高度地域
②	第二種高度地域
16(2)	16m第二種高度地区(絶対高さ16m)
③	第三種高度地区
⑦	最低限高度地区7m

防火指定なし

- 準防火地域
- 防火地域

資料)「江戸川区地域地区図／日影規制区域図」(平成29年6月、江戸川区都市開発部)

用途地域図の記号及び凡例（市川市）

区 分	表 示	容積率% 建ぺい率%	区 分	表 示
市街化区域			高度地区	第1種高度地区
市街化調整区域		(80/40)	高度地区	第2種高度地区
		(200/60)	高度利用地区	
	上記の区域を除く区域	(100/50)	防火地域	防火地域
用途地域	第一種低層住居専用地域	(80/40) (100/50)	防火地域	準防火地域
	第二種低層住居専用地域	(80/40) (100/50) (200/60)	風致地区	
	第一種中高層住居専用地域	(200/60)	特別緑地保全地区	
	第二種中高層住居専用地域	(200/60)	生産緑地地区	
	第一種住居地域	(200/60)	都市施設	都市計画道路
	第二種住居地域	(200/60)		公園・緑地
	近隣商業地域	(200/80) (300/80) (400/80)		都市高速道路
	商業地域	(400/80) (500/80) (600/80)	ポンプ場	
	準工業地域	(200/60)	地区計画	
	工業地域	(200/60)		
工業専用地域	(200/60)			

資料)「市川都市計画図」(平成24年9月、市川市街づくり部)

図 7.3-7(2) 用途地域図の凡例