

都市計画日の出、明海及び高州地区地区計画を次のように変更する。

名 称	日の出、明海及び高州地区地区計画
位 置	浦安市日の出、明海及び高州
面 積	約366.6ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、JR京葉線新浦安駅の南東約1.5キロメートルに位置し、千葉県企業庁が公有水面埋立事業により造成した地域であり、現在、独立行政法人都市再生機構の施行による土地地区画整理事業及び企業庁による道路、公園、下水道等の基盤整備が行われている。</p> <p>なお、本地区では、都心への至近距離という地理的条件等から、魅力ある都市づくりを進めていくため、単一機能の住宅地ではなく、ウォーターフロントとの開発と合わせて、商業、業務、文化、レクリエーション、教育等の多様な都市機能が求められている。</p> <p>このことから、将来の地域像として「就」、「住」、「学」、「遊」等の多様な機能の融合した都心近接型複合機能都市をめざし、次の目標を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 多様なライフステージに対応した高水準の都心近接型居住地の形成 高水準の基盤整備と計画的都市景観の形成による定住型居住環境の創出 都市構造の高次化と居住環境の高質化への寄与 <p>これらを実現するため、本地区計画により、適正かつ合理的な土地利用及び良好で個性的な魅力ある市街地の形成を図る。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>都心に近接する新市街地として、住宅、商業・業務等の施設及び魅力ある水際線を有する良好な市街地の形成を図るため、土地利用の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 「住宅用地」は、都心至近地域における用地需要の増大及び多様な住宅環境の創出に対応するため、中高層住宅地及び低層住宅地を適宜に配置し、関連する公共公益施設及び利便施設を備えた良好な住宅地として整備を図る。また、中高層住宅地においては、各開発ブロックごとに隣接地区への影響、景観等に配慮し、良好な住環境の形成を図る。 <p>都市計画道路3・1・3号のシンボルロード沿道は、旧市街地から水際線への都市軸として賑わい性を持たせるとともに、地区の顔となる“シンボルゾーン”を形成するため、住宅のほか、商業、業務、文化等の施設が融合した街区として整備を図る。</p> <p>境川沿い及び市川側水域沿いには、水辺との関係に配慮した住宅ゾーンを配置する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 「商業・業務用地」は、店舗、事務所等の集約的な整備を図る。 <p>シンボルロード沿道には、地区住民の日常生活の拠点となる“タウンセンター”を配置し、賑わいのある街区として整備を図る。また、公的な都市サービス業務の拠点となる“行政コア”を一体的に配置する。</p> <p>シンボルロード沿道海際には、新たな生活拠点を形成するため、三方を水辺に囲まれた立地環境を活用し、市民交流、文化、商業、レクリエーション等の機能を集約した“海辺のコアゾーン”を配置する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 「誘致施設用地」は、複合都市機能を育成するため、事務所、研究施設及び住宅地に密着した施設等の立地を図る。また、幹線道路又は墓園から住宅地への緩衝的な施設としての機能に配慮する。 <p>都市計画道路3・3・8号のパークウェイ沿道には、海辺に近いという立地環境を活用し、研究開発、人材育成等の機能を配置する。</p> <p>第二湾岸道路の沿道には、沿道地域としての土地利用及び居住環境の保全を配慮して、業務機能等を配置する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 「水際線」は、市民が安らぎ、憩いの場として楽しく利用できるよう整備を図る。また、総合公園、墓園、地区公園等のオープンスペースを集約的に配置し、市民の水辺利用に配慮する。

区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区施設の整備方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 道路 地区内の道路は、地区外の道路との関係を考慮するとともに、計画的な街づくりにふさわしい機能・景観に配慮した整備を図る。 都市軸である都市計画道路3・1・3号は、シンボルロードとして位置づけ、風格と親しみのある道路として整備を図る。 都市計画道路3・3・8号は、地区でも最も海辺の近くを走る道路であるため、パークウェイとして位置付け、海辺を感じられるような道路として整備を図る。 その他の主要な道路の沿道は、都市防災への配慮、都市緑化の推進及び秩序ある市街地の形成の観点から、壁面線後退部分と一体的な整備を図る。 公園、緑地及び墓園等 本市の貴重な資源である水際線の活用に対応するため、総合公園、地区公園、緑地及び墓園を海岸沿いに集約的に配置する。 総合公園は、市民の安らぎ、憩いの場として、水際線を生かした魅力ある整備を図る。 地区公園、近隣公園及び街区公園は、それぞれの立地環境及び機能に応じた整備を図る。 墓園は、周辺環境との調和を図りながら、明るさ及び快適性を持つ墓園として整備を図る。 緑地は、景観及び緩衝機能に配慮した整備を図る。 また、これらのオープンスペースは、被災時の避難拠点及び防災活動拠点として機能すべく整備を図る。
	<p>建築物等の整備方針</p> <p>魅力ある都市景観を備えた良好な市街地の形成を図るとともに、建築物の用途の混在化、敷地の細分化等による環境の悪化を防止するため、次に掲げる規制及び誘導を行う。</p> <ol style="list-style-type: none"> 建築物の用途の制限 居住環境との調和に配慮しながら、多様な都市機能の立地を図るため、建築物等の用途について適切な誘導を図る。 建築物の敷地面積の最低限度 住宅、商業、業務、文化等の多様な表情を持った街並みの形成を誘導するため、適正な敷地規模の誘導を図る。 垣又はさくの構造の制限、壁面の位置の制限 グリーンネットワークの形成、秩序ある景観形成及び都市防災の観点から、建築物の壁面後退、敷地境界部の構造について適切な誘導を図る。 建築物等の形態又は意匠の制限 周辺環境との調和に留意し、良好な景観形成を誘導するため、建築物の屋根のしつらえ、設備、広告物等の適切な誘導を図る。

「地区計画区域、地区整備計画区域、地区施設の配置及び規模、並びに壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。」

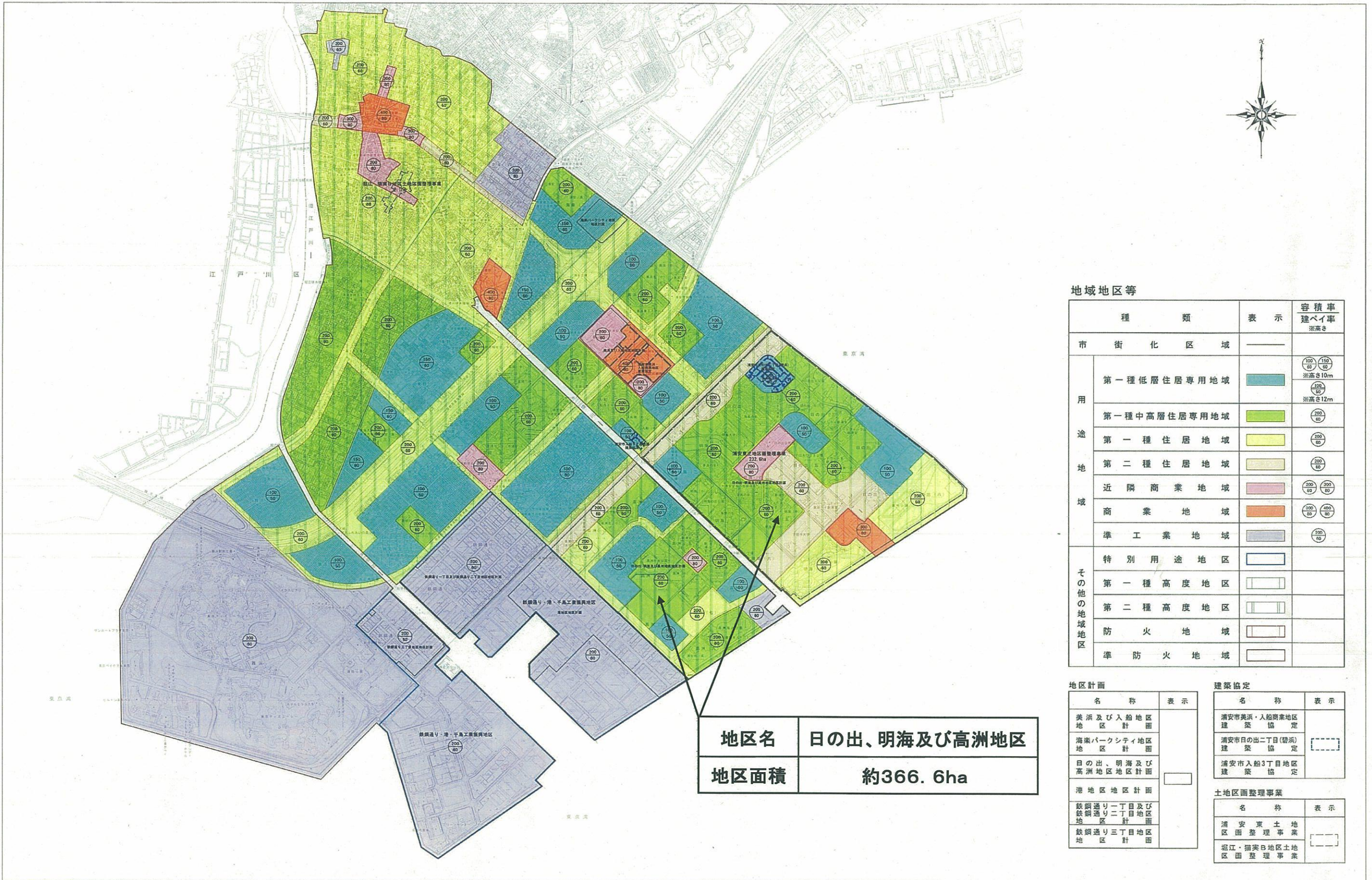
理由

当地区の適正かつ合理的な土地利用を図るため、地区計画を本案のとおり変更しようとするものである。

地	面積		約 230.6ha																										
			道							空																			
			名称		幅員		延長			名称		幅員		延長															
地区施設の規模			地区内道路1号線		20メートル		240メートル			歩行者専用道路		4メートル		20メートル															
			地区内道路2号線		16メートル		2,940メートル			線道1号		10メートル		480メートル															
		地区内道路3号線		15メートル		700メートル			線道2号		6メートル		1,160メートル																
		地区内道路4号線		12メートル		2,310メートル																							
		地区内道路5号線		9メートル		1,800メートル																							
		地区内道路6号線		8メートル		110メートル																							
		地区内道路7号線		6メートル		270メートル																							
地区の区分	区分の名称	低層住宅1街区		低層住宅2街区		低層住宅3街区		中高層住宅1街区		中高層住宅2街区		計画建設街区		沿道1街区		沿道2街区		商業1街区		商業2街区		商業3街区		商業・業務街区		業務1街区		業務2街区	
	区分の面積	5.5ha		6.1ha		27.2ha		117.3ha		11.3ha		0.5ha		28.2ha		0.9ha		0.3ha		1.1ha		7.4ha		6.5ha		16.3ha		2.0ha	
建築物の用途の制限			次の各号の一に該当する建築物の建築をしてはならない。 1) 戸建兼用住宅、下宿 2) 公衆浴場		次の各号の一に該当する建築物の建築をしてはならない。 1) 戸建兼用住宅、下宿 2) 公衆浴場		次の各号の一に該当する建築物の建築をしてはならない。 1) 戸建兼用住宅、下宿 2) 公衆浴場		次の各号の一に該当する建築物の建築をしてはならない。 1) 戸建住宅、戸建兼用住宅、下宿 2) 公衆浴場 3) 畜舎		次の各号の一に該当する建築物の建築をしてはならない。 1) 戸建住宅、戸建兼用住宅、下宿 2) 公衆浴場 3) 工場(ただし、政令第130条の6に定めるものは除く) 4) ボーリング場、スケート場 5) ホテル、旅館 6) 自動車教習所 7) 畜舎 8) 倉庫(ただし、建築物に付属するものは除く)		次の各号の一に該当する建築物の建築をしてはならない。 1) 戸建兼用住宅、下宿 2) 工場(ただし、政令第130条の6に定めるものは除く) 3) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これに類するもの 4) 自動車教習所 5) 畜舎 6) 倉庫(ただし、建築物に付属するものは除く)		次の各号の一に該当する建築物の建築をしてはならない。 1) 下宿、共同住宅 2) 公衆浴場 3) 工場(ただし、政令第130条の6に定めるものは除く) 4) ボーリング場、スケート場 5) ホテル、旅館 6) 自動車教習所 7) 畜舎 8) 倉庫(ただし、建築物に付属するものは除く)		次の各号の一に該当する建築物の建築をしてはならない。 1) 1階部分を住宅、兼用住宅、共同住宅の用途に供するもの 2) 寄宿舍、下宿 3) 老人ホームその他これに類するもの(ただし、保育所は除く) 4) 工場(ただし、政令第130条の6に定めるものは除く) 5) ボーリング場 6) ホテル、旅館 7) 自動車教習所 8) 畜舎 9) 倉庫(ただし、建築物に付属するものは除く)		次の各号の一に該当する建築物の建築をしてはならない。 1) 1階部分を住宅、兼用住宅、共同住宅の用途に供するもの 2) 寄宿舍、下宿 3) 工場(ただし、政令第130条の6に定めるものは除く) 4) 自動車教習所 5) 畜舎 6) 倉庫(ただし、建築物に付属するものは除く) 7) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第6項第1～6号に規定する営業の用に供するもの		次の各号の一に該当する建築物の建築をしてはならない。 1) 1階部分を住宅、兼用住宅、共同住宅の用途に供するもの 2) 寄宿舍、下宿 3) 工場(ただし、政令第130条の6に定めるものは除く) 4) 自動車教習所 5) 畜舎 6) 倉庫(ただし、建築物に付属するものは除く) 7) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第6項第1～6号に規定する営業の用に供するもの		次の各号の一に該当する建築物の建築をしてはならない。 1) 戸建住宅、戸建兼用住宅、下宿 2) 老人ホームその他これに類するもの(ただし、保育所は除く) 3) ボーリング場 4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これに類するもの 5) 自動車教習所 6) 畜舎 7) 病院		次の各号の一に該当する建築物の建築をしてはならない。 1) 戸建住宅、戸建兼用住宅、共同住宅、下宿 2) 学校 3) 老人ホームその他これに類するもの(ただし、保育所は除く) 4) 病院、診療所 5) ボーリング場 6) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これに類するもの 7) 自動車教習所 8) 畜舎 9) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第6項第1～6号に規定する営業の用に供するもの				
	建築物の敷地面積の最低限度	3,500平方メートル		165平方メートル		165平方メートル		1,500平方メートル		2,500平方メートル		1,500平方メートル		1,000平方メートル		165平方メートル		300平方メートル		300平方メートル		1,000平方メートル		1,000平方メートル		500平方メートル		10,000平方メートル	
		ただし、公共・公益上必要と認められた建築物については、この限りでない。																											
壁面の位置の制限	建築物の壁若しくはこれに代わる柱の面の後退距離は、次に掲げるとおりとする。 ただし、ごみ置き場、出窓の部分及び壁面の位置の制限を行うことにより支障が生じると認める公益施設はこの限りでない。 1) 1号壁面線については、境界線から10メートル以上とする。 2) 2号壁面線については、境界線から5メートル以上とする。 3) 3号壁面線については、境界線から3メートル以上とする。																												
建築物の形態又は意匠の制限	1 建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱の色彩は周辺環境に調和した落ち着いた色調とする。 2 建築設備で水槽等の屋上設置物(避雷設備、通信設備を除く。)は、裸設置してはならない。 3 屋外広告物の意匠は、周辺の環境的調和に配慮したものとす。																												
垣又はさくの構造の制限	建築物に附属する門又はへの構造は、いけがき等の透視可能なものとし、ブロック又はこれに類するものは設置してはならない。 ただし、フェンス等の基礎で前面道路からの高さが60センチメートル以下のもの若しくは門柱にあってはこの限りでない。																												

※ 網かけ部分が変更箇所 低層住宅3街区、計画建設街区、沿道2街区は新規設定

浦安都市計画図 (地域地区等)



地域地区等

種類	表示	容積率 建ぺい率 ※高さ
市街化区域	——	
用途地域	第一種低層住居専用地域	100/50 ※高さ10m 100/50 ※高さ12m
	第一種中高層住居専用地域	200/80
	第一種住居地域	200/80
	第二種住居地域	200/80
	近隣商業地域	200/80 300/80
	商業地域	200/80 400/80
準工業地域	100/40	
その他の地域地区	特別用途地区	
	第一種高度地区	
	第二種高度地区	
	防火地域	
	準防火地域	

地区計画

名称	表示
美浜及び入船地区地区計画	
海楽パークシティ地区地区計画	
日の出、明海及び高洲地区地区計画	
港地区地区計画	
鉄線通り一丁目及び鉄線通り二丁目地区地区計画	
鉄線通り三丁目地区地区計画	

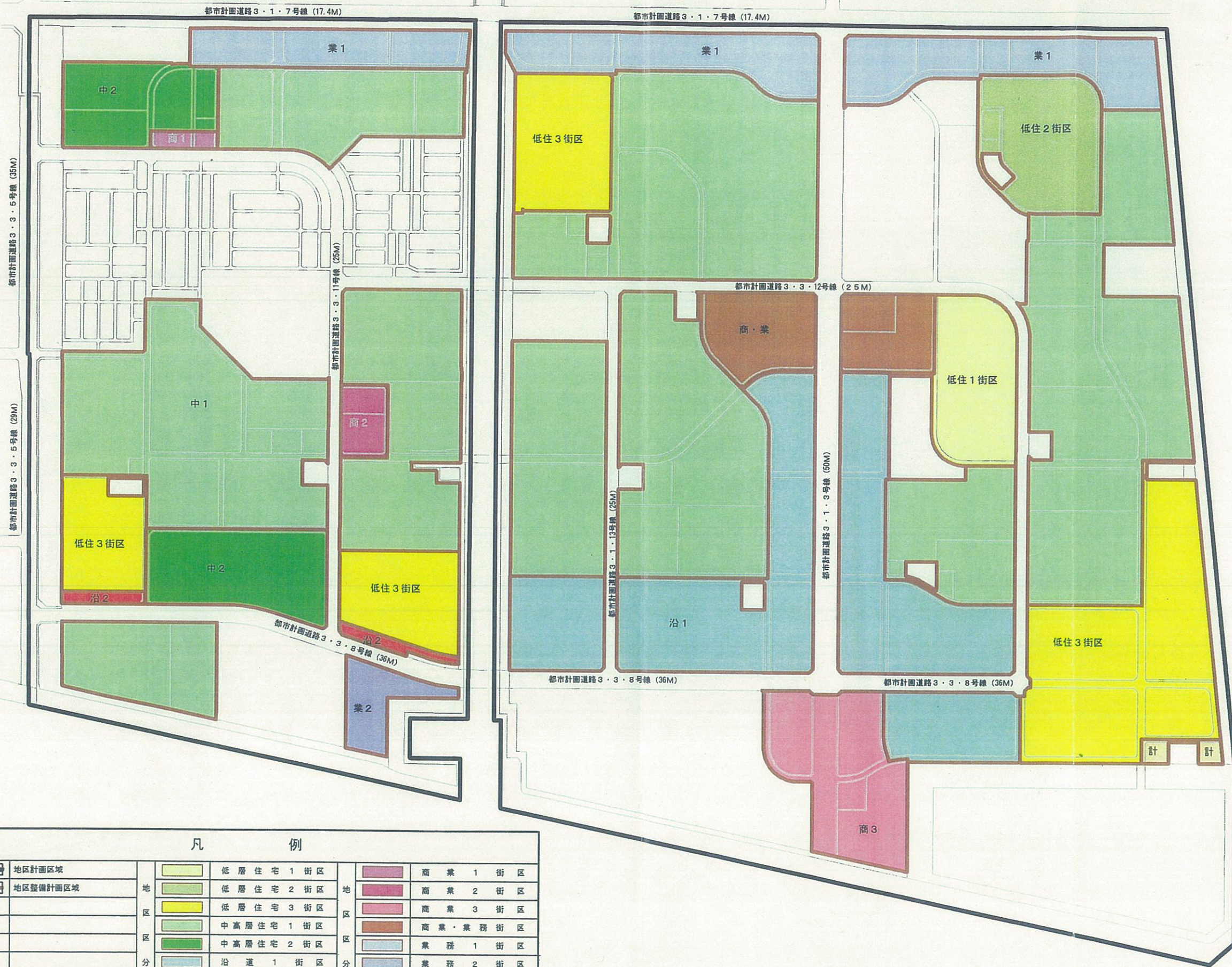
建築協定

名称	表示
浦安市美浜・入船商業地区建築協定	
浦安市日の出二丁目(碧浜)建築協定	
浦安市入船三丁目地区建築協定	

土地区画整理事業

名称	表示
浦安東土地区画整理事業	
堀江・猫突目地区土地区画整理事業	

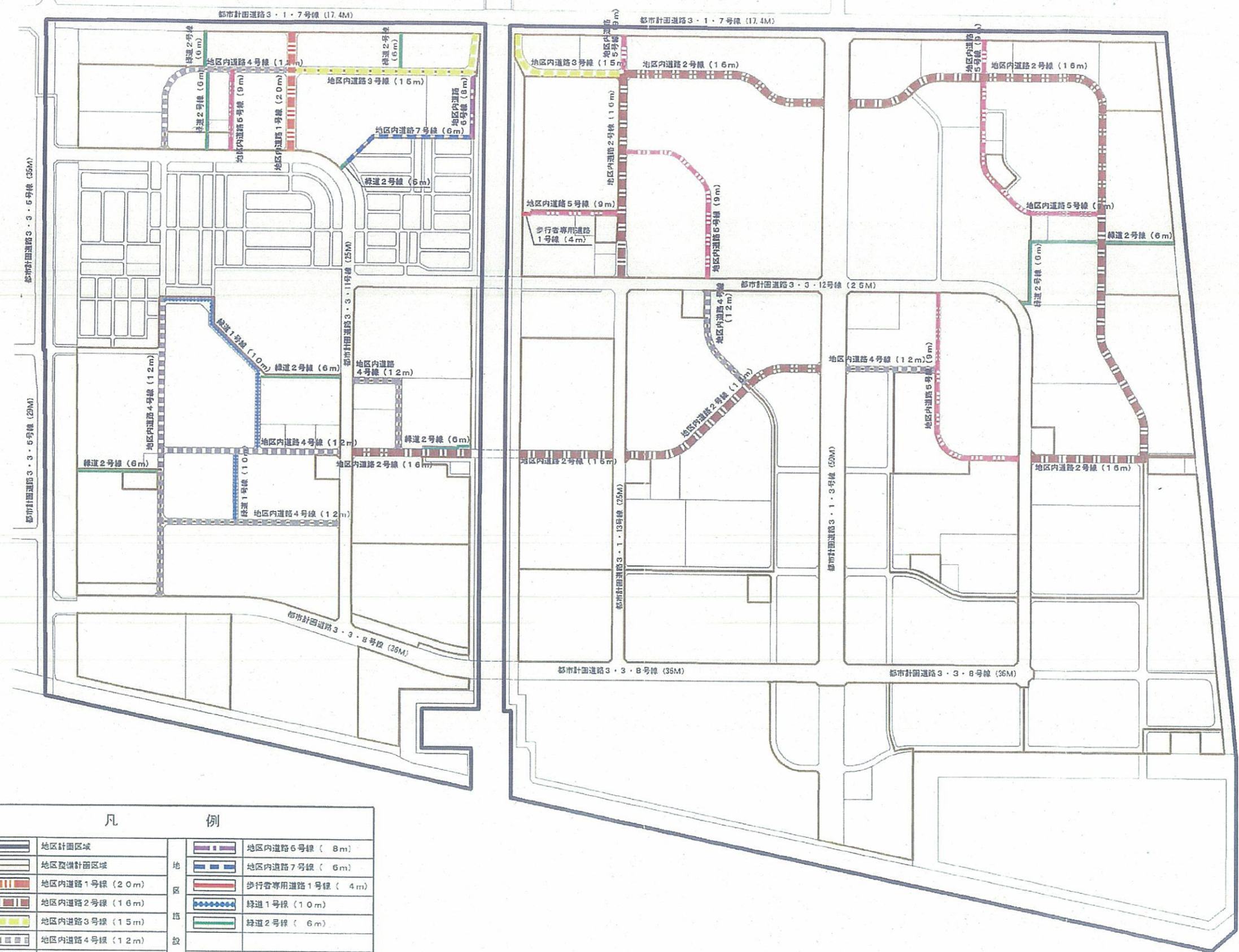
地区名 日の出、明海及び高洲地区
地区面積 約366.6ha



凡 例

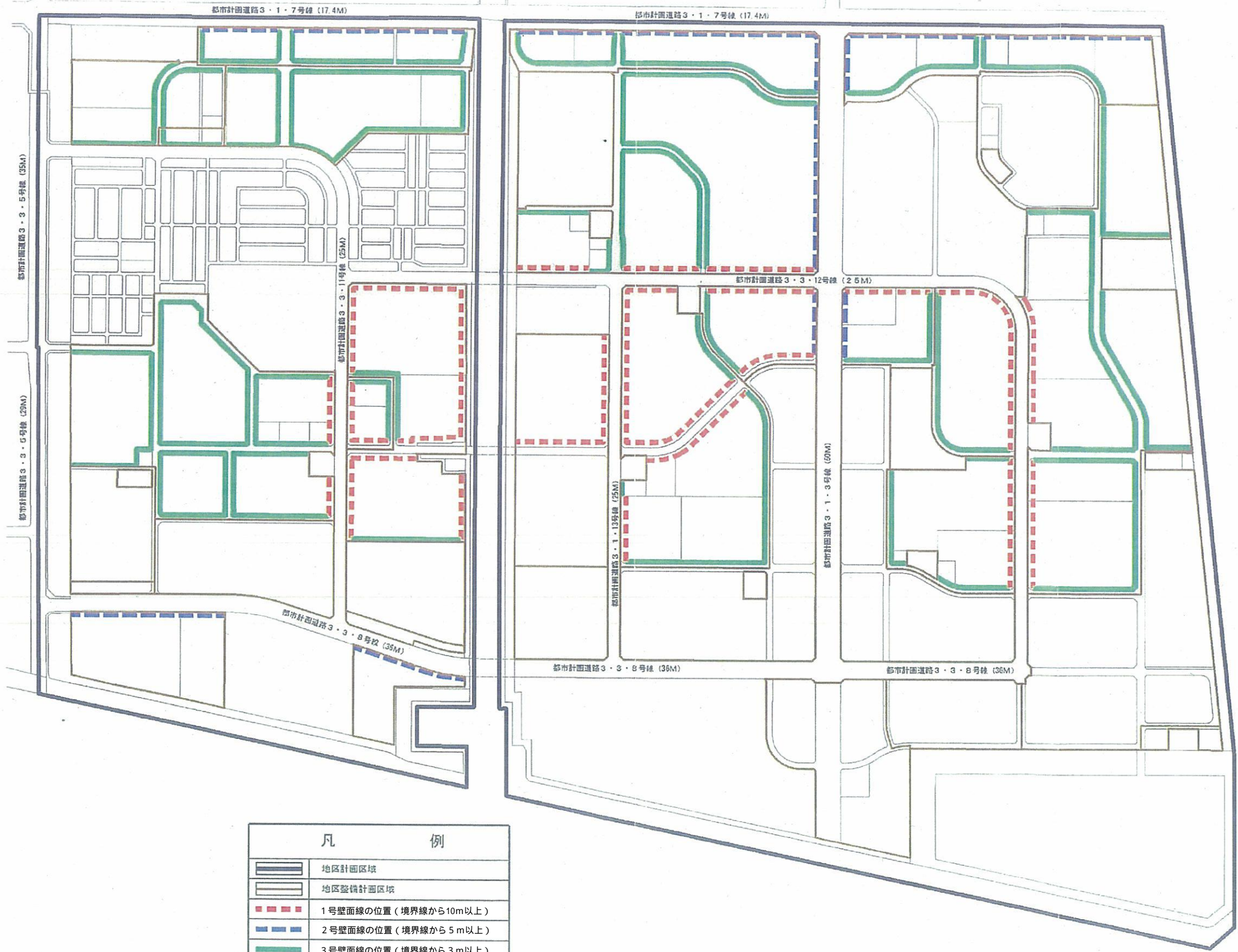
	地区計画区域		低層住宅 1 街区		商業 1 街区
	地区整備計画区域		低層住宅 2 街区		商業 2 街区
			低層住宅 3 街区		商業 3 街区
			中高層住宅 1 街区		商業・業務 街区
			中高層住宅 2 街区		業務 1 街区
			沿道 1 街区		業務 2 街区
			沿道 2 街区		計画建設 街区










凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	地区内道路1号線 (2.0m)
	地区内道路2号線 (1.6m)
	地区内道路3号線 (1.5m)
	地区内道路4号線 (1.2m)
	地区内道路5号線 (9m)
	地区内道路6号線 (8m)
	地区内道路7号線 (6m)
	歩行者専用道路1号線 (4m)
	緑道1号線 (1.0m)
	緑道2号線 (6m)





凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	1号壁面線的位置（境界線から10m以上）
	2号壁面線的位置（境界線から5m以上）
	3号壁面線的位置（境界線から3m以上）

