

# 浦安市用途地域等指定方針及び指定基準

浦安市

令和 8 年 1 月

# 目 次

趣旨 .....	1
1 基本方針 .....	1
2 用途地域等の見直し時期 .....	1
第 1 用途地域 .....	2
1 用途地域指定の目的 .....	2
2 用途地域指定の基本方針 .....	2
3 土地利用ごとの用途地域の指定方針 .....	2
(1) 専用住宅エリア .....	2
(2) 複合住宅エリア .....	3
(3) 商業・業務エリア .....	3
(4) 沿道利用型複合エリア .....	3
(5) 海辺交流エリア .....	3
(6) 工業ゾーン .....	3
(7) アーバンリゾートゾーン .....	3
4 用途地域の指定に当たっての留意事項等 .....	4
(1) 用途地域の区域等の設定 .....	4
(2) 配置及び規模の特例 .....	4
(3) 敷地面積の最低限度 .....	4
5 用途地域別の指定基準 .....	5
(1) 第一種低層住居専用地域 .....	5
(2) 第二種低層住居専用地域 .....	6
(3) 第一種中高層住居専用地域 .....	7
(4) 第二種中高層住居専用地域 .....	8
(5) 第一種住居地域 .....	9
(6) 第二種住居地域 .....	10
(7) 近隣商業地域 .....	11
(8) 商業地域 .....	12
(9) 準工業地域 .....	13
第 2 その他の地域地区の指定方針 .....	14
1 特別用途地区 .....	14
(1) 指定の目的 .....	14
(2) 指定方針 .....	14
2 防火地域及び準防火地域 .....	14
(1) 指定の目的 .....	14
(2) 指定方針 .....	14
3 高度地区 .....	15
(1) 指定の目的 .....	15
(2) 指定方針 .....	15
(3) その他 .....	15
4 高度利用地区 .....	16
(1) 指定の目的 .....	16
(2) 指定方針 .....	16
(3) 指定基準 .....	16
(4) その他 .....	19

## 趣旨

本方針及び基準は、都市計画マスタープラン等（※）で示した将来都市像の実現に向けて、適正かつ合理的な土地利用を誘導し、良好な都市環境の形成を図るために必要となる用途地域をはじめとした地域地区の指定に関する事項を定めるものである。

なお、地域地区の指定に当たっては、用途地域を土地利用の根幹とし、地域の特性に応じて、その他の地域地区が補完することにより、適正な土地利用の誘導を図るものである。

### ※ 都市計画マスタープラン等

都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）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「浦安市都市計画マスタープラン」という。）、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、法第7条の2第1項第1号の都市再開発の方針及び浦安市まちづくり基本条例（令和4年条例第3号）第2条第2項に規定する総合計画等の基本的な方針のことをいう。

## 1 基本方針

本基準に示す用途地域等（用途地域、特別用途地区、防火地域及び準防火地域、高度地区並びに高度利用地区をいう。）は、都市計画マスタープラン等で示した将来都市像を踏まえて定めるものとする。

用途地域等の種類ごとの区域の境界は、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、市街地開発事業界や行政界、明確な地形又は地物を起点として一定距離が離れた区域等を用途地域等の区域の境界とすることができる。

都市計画マスタープラン等の改定があった際には、本方針及び基準についても修正の必要性を検討することとし、必要があると認められた場合には改定する。

## 2 用途地域等の見直し時期

- （1） 都市計画マスタープラン等の変更に応じて用途地域等の検証を行い、変更の必要性が生じた場合は見直しを行う。
- （2） 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は、用途地域等の見直しを行う。
- （3） 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て用途地域等の見直しを行う。
- （4） 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等の見直しを行う。
- （5） 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等の見直しを行う。
- （6） 少子高齢化の進展により変化した土地利用に対する市民ニーズに対応するため、新たな公共公益施設の立地誘導などの必要性が生じた場合は、適切な時期に用途地域等の見直しを行う。

# 第1 用途地域

## 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、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

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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、事業の進捗に併せて段階的な用途地域の変更を行う。
- (4) 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。
- (5) 用途地域と特別用途地区、防火地域、準防火地域、高度地区、高度利用地区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。
- (6) 法第21条の2第1項の都市計画の決定等の提案における用途地域の変更に関する提案等については、都市計画マスタープラン等に反しない範囲かつ市全体や地域の利便性の向上及び課題解決に資する場合に認めるものとする。

## 3 土地利用ごとの用途地域の指定方針

浦安市都市計画マスタープランの土地利用の方針の各地域の特性を踏まえた用途地域の指定方針は以下のとおりとする。

### (1) 専用住宅エリア

戸建て住宅や低層集合住宅から構成される「低層住宅地区」やマンション等の中高層住宅地から構成される「中高層住宅地区」については、土地利用の現況及び動向を勘案し、公園や豊かなみどり、オープンスペースを確保し、引き続き良好な専用住宅地の土地利用を図るため、地区の特性に応じ、第一種低層住居専用地域又は第一種中高層住居専用地域を定める。

居住者の高齢化と住宅の高経年化といった環境の変化への対応や身近な生活利便施設の誘導、建築物等の機能更新の促進を図るため、地区の特性に応じ、第二種低層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域を定める。

## （２）複合住宅エリア

住宅を中心に商業施設が併存する「住商複合地区」と住宅を中心に工業施設が複合する「住工複合地区」については、地区の特性を活かしながら、住宅と商業、業務、工業などの住宅以外の用途が調和した市街地環境の形成を誘導するため、地区の特性に応じて、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域又は準工業地域から適切な用途地域を定める。

## （３）商業・業務エリア

多様な都市機能を備える「駅周辺地区」、行政・文化・福祉機能の中心となる「シビックセンター地区」、日常生活を支える身近な生活施設を備える「近隣商業地区」については、それぞれの拠点性や地区特性に沿った機能の整備や充実を図るため、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域から適切な用途地域を定める。

## （４）沿道利用型複合エリア

「主要幹線道路沿道地区」については、商業、業務などの利便性の向上や後背地の環境保全を図るため、周辺の住環境に配慮しながら、周辺の地区特性に応じた商業、業務、サービス、集合住宅などの土地利用を誘導し、緊急輸送道路等沿道の建物の耐震化及び不燃化を促進するため、第一種住居地域又は第二種住居地域を定める。

## （５）海辺交流エリア

海を身近に感じられる空間の創出を図り、多様な都市機能や大規模な公園、水際線に位置する立地特性を活かした土地利用を推進するため、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域から適切な用途地域を定める。

## （６）工業ゾーン

周辺の住環境に配慮し、鉄鋼流通を中心とした流通、加工などの操業環境の維持を図り、技術革新等の時代の変化に対応しながら集積する機能の維持及び更新を促進するため、原則として、準工業地域を定める。

## （７）アーバンリゾートゾーン

周辺住宅地の環境及び隣接する産業集積地の機能との調和を図りながら、テーマパークやホテル、大規模商業施設など特色ある様々な都市機能の集積を活かし、国内外から多くの人が集う、にぎわいと魅力に満ちたゾーンとしての発展を促進するため、多様な用途の許容性も鑑みて、原則として、準工業地域を定める。

## 4 用途地域の指定に当たっての留意事項等

### (1) 用途地域の区域等の設定

主要幹線道路沿道等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車線以上の主要幹線道路沿道等については、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。

### (2) 配置及び規模の特例

次に該当する場合は、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、その地域及び隣接する地域の住居の環境等に配慮するよう努めるものとする。

ア 公有水面埋立事業や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利便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する住居の環境に支障のない地区

イ 路線的に用途地域を定めること等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

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

エ 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第一種住居地域等、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

オ 法第21条の2第1項の都市計画の決定等の提案における用途地域の変更に関する提案等については、都市機能の配置及び密度構成に支障がないと認められ、かつ、市全体や地域の利便性の向上及び課題解決に資する場合に小規模な指定がやむを得ないと認められる区域

カ 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

### (3) 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。

## 5 用途地域別の指定基準

### (1) 第一種低層住居専用地域

指定基準	内 容			
指定区域	<p>ア 良好な低層の住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>イ 良好な住居の環境を維持しつつ、低層住宅用地としての土地の有効利用を図る区域のうち必要な公共施設が整備された区域</p>			
配置・規模	<p>ア 原則として、規模はおおむね5 h a 以上とし、不整形でないこと。</p> <p>イ 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 h a 以上であり、かつ、当該用途地域もおおむね2 h a 以上で整形であること。</p> <p>ウ 原則として、商業地域とは接して定めないこと。 ただし、次の場合においては、接して指定することができる。</p> <p>(7) 都市施設である公園や緑地、地区計画等により確保される緑地帯及び地形等が緩衝的な役割を果たす場合</p> <p>(4) 地区計画等及び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>エ 原則として、幹線道路沿道及び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>			
建蔽率 ・ 容積率	指定区域	建蔽率 (%)	容積率 (%)	高さの 最高限度 (m)
	良好な低層の住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）	5 0 6 0	1 0 0 1 5 0	1 0 1 2
	良好な低層の住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	5 0 6 0	1 0 0 1 5 0	1 0 1 2
	一体的・計画的に整備される低層集合住宅地等の区域			
外壁の 後退距離	外壁の後退距離について、必要に応じ1 m又は1.5 mに指定することができる。			
敷地面積の 最低限度	敷地面積の最低限度について、必要に応じ200 m <sup>2</sup> 以内の範囲内において指定することができる。			
他の 地域地区等	低層住宅地の良好な住環境の保全を図るため、地区計画等を定めることが望ましい。			

## (2) 第二種低層住居専用地域

指定基準	内 容			
指定区域	<p>ア 良好な住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>イ 補助幹線道路又は主要な生活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>ウ 第一種低層住居専用区域では建築できない建築物の混在がみられる住宅地で、将来とも低層住宅地とすべき区域</p>			
配置・規模	<p>ア 原則として、規模はおおむね5ha以上とし、不整形でないこと。</p> <p>イ 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5ha以上であり、かつ、当該用途地域もおおむね2ha以上で整形であること。</p> <p>ウ 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>エ 原則として、商業地域とは接して定めないこと。 ただし、次の場合においては、接して指定することができる。 (7) 都市施設である公園や緑地、地区計画等により確保される緑地帯及び地形等が緩衝的な役割を果たす場合。 (4) 地区計画等及び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>オ 原則として、幹線道路沿道及び鉄道沿線など、騒音等の環境上の問題がある区域には定めないこと。</p>			
建蔽率 ・ 容積率	指定区域	建蔽率 (%)	容積率 (%)	高さの 最高限度 (m)
	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）	50 60	100 150	10 12
	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	50 60	100 150 200	10 12
	一体的、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			
	補助幹線道路沿道又は主要な生活道路沿道で便利施設の立地を許容しつつ、良好な住環境の保全を図るべき区域			
外壁の後退距離	外壁の後退距離について、必要に応じ1m又は1.5mに指定することができる。			
敷地面積の最低限度	敷地面積の最低限度について、必要に応じ200㎡以内の範囲内において指定することができる。			
他の地域地区等	低層住宅地の良好な住環境の保全を図るため、地区計画等を定めることが望ましい。			

### (3) 第一種中高層住居専用地域

指定基準	内 容		
指定区域	<p>ア 良好な中高層の住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>イ 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>		
配置・規模	<p>ア 原則として、規模はおおむね5ha以上とし、不整形でないこと。なお、異なる建蔽率及び容積率を定める場合は、おおむね2ha以上とする。</p> <p>イ 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5ha以上であり、かつ、当該用途地域もおおむね2ha以上で整形であること。</p> <p>ウ 原則として、商業地域とは接して定めないこと。 ただし、次の場合においては、接して指定することができる。</p> <p>(7) 都市施設である公園や緑地、地区計画等により確保される緑地帯及び地形等が緩衝的な役割を果たす場合</p> <p>(4) 地区計画等及び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つて、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>エ 原則として、幹線道路沿道及び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>		
建蔽率 ・ 容積率	指定区域	建蔽率 (%)	容積率 (%)
	良好な中高層の住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）	60	200
	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環境が誘導される区域	60	300
敷地面積の最低限度	敷地面積の最低限度について、必要に応じ200㎡以内の範囲内において指定することができる。		
他の地域地区等	<p>ア 日照等を考慮し、高度地区を定めることが望ましい。</p> <p>イ 良好な住環境の保全を図るため、地区計画等を定めることが望ましい。</p> <p>ウ 容積率300%を定める場合は、防火地域又は準防火地域の指定に努めるものとする。</p>		

#### (4) 第二種中高層住居専用地域

指定基準	内 容		
指定区域	<p>ア 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>イ 補助幹線道路沿道で便利施設の立地を許容しつつ、良好な住環境の保全を図るべき区域</p> <p>ウ 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>		
配置・規模	<p>ア 原則として、規模はおおむね5 h a 以上とし、不整形でないこと。          なお、異なる建蔽率及び容積率を定める場合は、おおむね2 h a 以上とする。</p> <p>イ 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 h a 以上であり、かつ、当該用途地域もおおむね2 h a 以上で整形であること。</p> <p>ウ 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>エ 原則として、商業地域とは接して定めないこと。          ただし、次の場合においては、接して指定することができる。          (7) 都市施設である公園や緑地、地区計画等により確保される緑地帯及び地形等が緩衝的な役割を果たす場合          (イ) 地区計画等及び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つて、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>オ 原則として、幹線道路沿道及び鉄道沿線など、騒音等の環境上の問題がある区域には定めないこと。</p>		
建蔽率 ・ 容積率	指定区域	建蔽率 (%)	容積率 (%)
	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）	60	200
	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環境が誘導される区域	60	300
敷地面積の最低限度	敷地面積の最低限度について、必要に応じ200㎡以内の範囲内において指定することができる。		
他の地域地区等	<p>ア 日照等を考慮し、高度地区を定めることが望ましい。</p> <p>イ 良好な住環境の保全を図るため、地区計画等を定めることが望ましい。</p> <p>ウ 容積率300%を定める場合は、防火地域又は準防火地域の指定に努めるものとする。</p>		

(5) 第一種住居地域

指定基準	内 容		
指定区域	<p>ア 比較的大規模な店舗、事務所等の立地を制限しつつ、住環境の保護を図る区域</p> <p>イ 幹線・補助幹線道路沿道で利便施設の立地を許容する区域及び鉄道沿線で良好な住環境の保全を図るべき区域</p>		
配置・規模	<p>ア 原則として、規模はおおむね5ha以上とし、不整形でないこと。          なお、異なる建蔽率及び容積率を定める場合は、おおむね2ha以上とする。</p> <p>イ 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5ha以上であり、かつ、当該用途地域もおおむね2ha以上で整形であること。</p> <p>ウ 幹線道路等沿道及び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>エ 幹線道路等沿道及び鉄道沿線において、騒音が著しく良好な住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、次の場合においては、指定することができる。          (7) 幹線道路及び鉄道の構造（掘割式、地下式等）などにより住環境に支障がない場合、地形や都市施設である公園や緑地並びに地区計画等により確保される緑地帯及び地形等が緩衝的な役割を果たす場合          (4) 地区計画及び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	指定区域	建蔽率 (%)	容積率 (%)
	比較的大規模な店舗、事務所等の立地を制限しつつ、住環境の保護を図る区域（標準）	60	200
	幹線道路等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環境の保全を図るべき区域		
	密集市街地で道路、公園等の基盤整備を行いつつ、建物の更新を図るなどの区域	80	200
	鉄道駅の徒歩圏や幹線道路の沿道等で、良好な住環境を保全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環境が誘導される区域	60	300
	鉄道駅の徒歩圏や幹線道路の沿道等で、良好な住環境を保全しつつ、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環境が誘導される区域	60	400
敷地面積の最低限度	敷地面積の最低限度について、必要に応じ200㎡以内の範囲内において指定することができる。		
他の地域地区等	<p>ア 日照等を考慮する必要がある場合には、高度地区を併せて定めることが望ましい。</p> <p>イ 幹線道路等沿道及び鉄道沿線に路線的に定める場合、周辺の住環境に配慮し、地区計画等を定めることが望ましい。</p> <p>ウ 土地の高度利用を図るため容積率300%以上を定める場合は、周辺の住環境に配慮し、良好な住環境が誘導されるよう、地区計画や他の地域地区を定めることが望ましい。</p> <p>エ 建蔽率80%又は容積率300%以上を定める場合は、建築物の立地状況などを勘案し、防火地域又は準防火地域の指定に努めるものとする。</p>		

# (6) 第二種住居地域

指定基準	内 容		
指定区域	<p>ア 大規模な店舗、業務ビルが相当数立地している住宅地又は住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>イ 幹線道路沿道で大規模な利便施設の立地を許容する区域</p> <p>ウ 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>		
配置・規模	<p>ア 原則として、規模はおおむね5ha以上とし、不整形でないこと。なお、異なる建蔽率・容積率を定める場合は、おおむね2ha以上とする。</p> <p>イ 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5ha以上であり、かつ、当該用途地域もおおむね2ha以上で整形であること。</p> <p>ウ 幹線道路沿道及び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>エ 幹線道路沿道及び鉄道沿線において、騒音が著しく良好な住環境の確保が困難と考えられる区域には定めないこと。</p> <p>ただし、次の場合においては、指定することができる。</p> <p>(7) 幹線道路及び鉄道の構造（掘割式、地下式等）などにより住環境に支障がない場合、地形や都市施設である公園や緑地並びに地区計画等により確保される緑地帯及び地形等が緩衝的な役割を果たす場合</p> <p>(4) 地区計画等及び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	指定区域	建蔽率 (%)	容積率 (%)
	大規模な店舗、業務ビルが相当数立地している住宅地又は住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）	60	200
	幹線道路沿道で大規模な利便施設の立地を許容する区域		
	密集市街地で道路、公園等の基盤整備を行いつつ、建物の更新を図るなどの区域	80	200
	鉄道駅の徒歩圏や幹線道路の沿道等で、良好な住環境を保全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環境が誘導される区域	60	300
	鉄道駅の徒歩圏や幹線道路の沿道等で、良好な住環境を保全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環境が誘導される区域	60	400
敷地面積の最低限度	敷地面積の最低限度について、必要に応じ200㎡以内の範囲内において指定することができる。		
他の地域地区等	<p>ア 日照等を考慮する必要がある場合には、高度地区を併せて定めることが望ましい。</p> <p>イ 幹線道路沿道及び鉄道沿線に路線的に定める場合、周辺の住環境に配慮し、地区計画等を定めることが望ましい。</p> <p>ウ 土地の高度利用を図るため容積率300%以上を定める場合は、周辺の住環境に配慮し、良好な住環境が誘導されるよう、地区計画や他の地域地区を定めることが望ましい。</p> <p>エ 建蔽率80%又は容積率300%以上を定める場合は、建築物の立地状況などを勘案し、防火地域又は準防火地域の指定に努めるものとする。</p>		

(7) 近隣商業地域

指定基準	内 容		
指定区域	<p>ア 商店街、鉄道駅周辺や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>イ 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などの区域</p>		
配置・規模	<p>ア 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、異なる建蔽率及び容積率を定める場合は、おおむね1ha以上とする。</p> <p>イ 幹線道路沿道及び鉄道沿線に路線的に指定することができる。          この場合、規模の規定を設けない。</p>		
建蔽率 ・ 容積率	指定区域	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）	80	200 300
	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	80	300
	<p>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</p> <p>原則として、街区が幅員16m以上の道路に面すること。</p>	80	400
敷地面積の最低限度	敷地面積の最低限度について、必要に応じ200㎡以内の範囲内において指定することができる。		
他の地域地区等	<p>ア 特に日照等を考慮する必要がある場合には、高度地区を併せて定めることが望ましい。</p> <p>イ 土地の高度利用を図るために容積率300%以上を定める場合は、周辺の住環境に配慮し、良好な市街地環境が誘導されるよう、地区計画や他の地域地区を定めることが望ましい。</p> <p>ウ 建蔽率80%又は容積率300%以上を定める場合は、建築物の立地状況などを勘案し、防火地域又は準防火地域の指定に努めるものとする。</p>		

(8) 商業地域

指定基準	内 容		
指定区域	<p>ア 主として商業及び業務の利便を増進するため定める区域</p> <p>イ 地域の核として店舗、事務所、娯楽施設等の集積を図る主要な鉄道駅周辺などの区域</p> <p>ウ 郊外において、大規模集客施設等の立地を図る拠点的な区域</p>		
配置・規模	<p>ア 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>イ 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、次の場合においては、接して指定することができる。</p> <p>(7) 都市施設である公園や緑地、地区計画等により確保される緑地帯及び地形等が緩衝的な役割を果たす場合</p> <p>(4) 地区計画等及び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> <p>ウ 幹線道路沿道及び鉄道沿線に路線的に指定することができる。この場合、規模の規定を設けない。</p>		
建蔽率 ・ 容積率	指定区域	建蔽率 (%)	容積率 (%)
	主として商業及び業務の利便を増進するため定める区域（標準） 原則として、街区が幅員16m以上の道路に面すること	80	300 400
	土地の高度利用を前提とせず商業及び業務の利便を増進する区域で、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	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 原則として、街区が幅員22m以上の道路に面すること。	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・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 原則として、街区が幅員22m以上と幅員16m以上の2本の道路又は幅員22m以上の道路と駅前広場に面すること	80	700 800 900
敷地面積の最低限度	敷地面積の最低限度について、必要に応じ200㎡以内の範囲内において指定することができる。		
他の 地域地区等	<p>ア 商業地域を定める場合は、周辺の住環境に配慮し、良好な市街地環境が誘導されるよう、地区計画や他の地域地区を定めることが望ましい。</p> <p>イ 商業地域を定める場合は、原則として、防火地域を併せて定める。</p>		

(9) 準工業地域

指定基準	内 容		
指定区域	ア 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を増進するため定める区域 イ 住宅と工業等の混在を排除することが困難又は不適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 ウ 流通業務施設等の立地を図る区域		
配置・規模	ア 原則として、規模はおおむね5ha以上とし、不整形でないこと。 なお、異なる建蔽率及び容積率を定める場合は、おおむね2ha以上とする。 イ 幹線道路沿道及び鉄道沿線に路線的に指定することができる。 この場合、規模の規定を設けない。		
建蔽率 ・ 容積率	指定区域	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等の利便を増進するため定める区域（標準）	60	200
	必要な公共施設の更新を図る区域	80	200
	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る区域	60	300
敷地面積の最低限度	敷地面積の最低限度について、必要に応じ200㎡以内の範囲内において指定することができる。		
他の地域地区等	ア 特に日照等を考慮する必要がある場合には、高度地区を併せて定めることが望ましい。 イ 土地の高度利用を図るため容積率300%を定める場合は、周辺の住環境に配慮し、良好な市街地環境が誘導されるよう、地区計画や他の地域地区を定めることが望ましい。 ウ 建蔽率80%又は容積率300%を定める場合は、建築物の立地状況などを勘案し、防火地域又は準防火地域の指定に努めるものとする。 エ 工業等による住宅の延焼危険性があり市街地の安全性の向上を図る必要がある区域は、防火地域又は準防火地域に指定することができる。		

## 第2 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。

### 1 特別用途地区

#### (1) 指定の目的

特別用途地区は、土地利用の増進や環境の保護、利便性の向上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し、又は緩和することが必要な区域に活用を図ることを目的として定める。

#### (2) 指定方針

##### ア 工業振興地区

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、住工混在を防止することで操業環境の維持保全し、今後も工業振興を図ることが必要な地区に指定することができる。

##### イ 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上で、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。

### 2 防火地域及び準防火地域

#### (1) 指定の目的

防火地域及び準防火地域は、建築物の耐火性を高め、建築物の密集した市街地の不燃化を促進することにより、都市の防災性向上を図ることを目的として定める。

#### (2) 指定方針

ア 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。

イ 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。

ウ 原則として、商業地域には防火地域を指定する。

エ 必要に応じて、準工業地域には防火地域又は準防火地域を指定する。

### 3 高度地区

#### (1) 指定の目的

高度地区は、市街地における居住環境を維持し、土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める。

日照、通風、採光などを確保し、良好な居住環境を確保するため、建築物の高さの最高限度を高める高度地区を住居系の用途地域（第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域を除く。）に定める。

#### (2) 指定方針

ア 原則として、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域及び第二種住居地域に指定する。

イ 原則として、近隣商業地域及び準工業地域は、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。

#### (3) その他

高度地区の種類及び制限内容等については、別に定めるものとする

## 4 高度利用地区

### (1) 指定の目的

高度利用地区等（※）は、都市の合理的な土地利用計画に基づき、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに、建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、用途地域内の土地の高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として指定する。

※高度利用地区等

法第8条第1項第3号の高度利用地区及び第12条の8の規定による高度利用型地区計画

### (2) 指定方針

- ア 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、中心市街地の再生、都市景観、居住機能及び防災性の向上に十分な配慮を行うものとする。
- イ 高度利用地区等の指定を行う際に、地域地区及び都市施設に関する都市計画の変更が必要となるときは、当該変更を行うものとする。
- ウ 高度利用地区等の指定においては、市街地環境及び都市基盤に関する次の事項について十分に調整を行うものとする。
  - (ア) 土地利用等  
周辺市街地の土地利用状況及び将来の動向に配慮するとともに、都市計画マスタープラン等の土地利用に関する方針と齟齬がないものとする。
  - (イ) 道路等  
高度利用地区等の区域で計画される新たな建築物が、道路等の周辺公共施設に与える影響を検討し、必要がある場合は地区内の公共施設の整備を図る等の措置を講じるものとする。
  - (ウ) 福祉  
千葉県福祉のまちづくり条例（平成8年千葉県条例第1号）に基づく整備基準、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）及び「浦安市交通バリアフリー基本構想」等に配慮し、高齢者や障がい者など、全ての人が安全かつ快適に利用できる環境整備を図ること。
  - (エ) 景観、防犯、防災等  
「浦安市景観計画」、「浦安市防犯計画」等に配慮し、周辺市街地の環境や景観との調和、防犯、防災等に配慮した安心で安全なまちづくりに努めること。

### (3) 指定基準

#### ア 指定対象区域

高度利用地区等は、用途地域が指定されている区域（第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域が指定されている区域を除く。）で、かつ、適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域のうち、次のいずれかの条件にあてはまる区域に指定する。

- (ア) 浦安市都市計画マスタープランにおいて土地の高度利用を図るべきと規定された区域であって、現存する建築物の相当部分の容積率が都市計画で指定されている容積率より著しく低い区域
- (イ) 敷地が細分化されていること、公共施設の整備が不十分なことなどにより、土地利用の状況が著しく不健全であり、都市環境の改善、災害の防止などの観点から土地の健全な利用を図るべき区域

- (ウ) 高齢化社会の進展等に対応して、高齢者をはじめとする不特定多数の人が円滑に利用できるような病院、老人福祉センター等の建築物を整備すべき区域であって、建築物の建替え等を通じた土地の高度利用により都市機能の更新及び充実に誘導する区域
- (エ) 上記の(ア)、(イ)及び(ウ)以外の高度利用を図るべき区域で、市街地再開発事業、市街地再開発促進区域又は住宅街区整備促進区域が定められた区域（同時に定める場合を含む。）

## イ 指定要件

### (ア) 地区の規模

高度利用地区等の指定規模は、適正な街区が形成される規模を原則とし、おおむね0.5ha以上とする。ただし、市街地再開発事業を施行する区域にあつては、おおむね0.2ha以上とすることができる。

### (イ) 地区の形状

高度利用地区等の境界は、原則として、道路、河川その他の土地の区域を明らかにするために明瞭な地形、地物等により定めるものとする。

### (ウ) 前面道路等

当該高度利用地区等内における敷地に接する道路幅員が原則として6m以上の幅員が確保される場合に限り、容積率を緩和することができるものとする。なお、当該敷地に指定された用途地域が2以上にわたる場合は、過半を超える用途地域を基準とする。ただし、再開発事業等により新たに築造される場合は、この限りではない。

## ウ 容積率の最高限度

### (ア) 容積率の最高限度

高度利用地区等で定める容積率の緩和の最高限度は、次表のとおりとする。

基準容積率	容積率の緩和の最高限度
300%未満	基準容積率+200%
300%以上	基準容積率+300%

### (イ) 容積率の緩和基準

建蔽率の最高限度の低減、壁面の位置の制限による空地の確保及び広場等の設置により定める容積率の最高限度は、次の基準によるものとする。

#### a 建蔽率の最高限度による緩和

当該地域に定められた基準建蔽率と当該高度利用地区等において都市計画に定める建蔽率の最高限度との差に対する容積率の緩和は、次表のとおりとし、当該の緩和容積率を基準容積率に加算した数値を容積率の最高限度と定める。

基準建蔽率との差	緩和容積率
10%又は20%	50%
30%以上	100%

#### b 壁面の位置の制限による空地の確保による緩和

高度利用地区等の敷地の接する道路境界線から建築物の壁面の位置の制限に対する容積率の緩和は、次表のとおりとし、当該の緩和容積率を基準容積率に加算した数値を容積率の最高限度

と定める。

壁面の位置の制限	緩和容積率
道路（歩道部分を含む。）に接して4 m以上（歩道と一体的に確保される場合は敷地側に2 m以上）の歩行者空間が確保される場合。ただし、都市計画道路に接する部分は、5 m以上とする。	50%
上記の壁面後退線に沿って、敷地面積の10%以上の広場状空地が確保される場合	100%

c 広場等の設置による緩和

当該敷地内に広場を設けることに対する容積率の緩和は、次表のとおりとし、当該の緩和容積率を基準容積率に加算した数値を容積率の最高限度と定める。ただし、当該広場と周辺道路とを連絡する日常一般の用に供する通路を併せて設けるものとする。

広場等の設置要件	緩和容積率
道路境界線から2 m以上の壁面の位置の制限を定め歩行者空間を確保し、かつ、敷地面積の10%以上の広場等を設置する場合	50%

d 緑地等による環境への寄与による緩和

当該敷地内に設ける緑地で浦安市宅地開発事業等に関する条例（平成18年条例第7号）の義務以外の緑地割合に応じた容積率の緩和は、次表のとおりとし、当該の緩和容積率を基準容積率に加算した数値を容積率の最高限度と定める。ただし、この緑地が都市緑地法（昭和48年法律第71号）による緑地協定の締結など有効な手法により維持等が図れるものであること。

緑地の割合	緩和容積率
10%以上20%未満	50%
20%以上	100%

エ 容積率の最低限度

容積率の最低限度は、高度利用の促進を図るため、基準容積率の2分の1以上とする。

オ 建蔽率の最高限度

- (ア) 建蔽率の最高限度は、基準建蔽率の範囲内で、10%の整数倍の数値をもって定める。
- (イ) 建築基準法第53条第3項又は第5項の各号に該当する建築物については、次により建蔽率の最高限度を定める。
  - a 建築基準法第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物にあつては(ア)により定める数値に10%を、同項各号のいずれにも該当する建築物にあつては(ア)により定める数値に20%をそれぞれ加えた数値を持って建蔽率の最高限度とする。この場合において、建築物の敷地が防火地域内外にわたり、その敷地内の建築物の全部が耐火建築物であるときは、その敷地は全て防火地域内にあるものとみなす。
  - b 建築基準法第53条第5項各号に該当する建築物については、建蔽率の最高限度は定めない。

カ 建築面積の最低限度

土地の高度利用の促進を図るため、建築面積の最低限度は原則として200㎡と定める。

ただし、地区内のうち、市街地環境上特に支障がないと認められる区域については、この限りではない。

#### キ 建築敷地の最低規模

基準容積率に150%を加えた数値以上の数値を容積率の最高限度として定める場合は、敷地の最低規模を下表のとおりとする。

容積率の最高限度	適用をうける敷地の最低規模
基準容積率+150%	500㎡
基準容積率+200%	1000㎡

#### ク 壁面の位置の制限

壁面の位置の制限は、当該高度利用地区等内の建築物の利用者等の通行のために必要な空地を確保する場合及び植込み、芝生等を整備する空地を確保する等の市街地の環境の向上に資する有効な空地を確保する場合において、敷地内で道路(都市計画において定められた計画道路を含む。)に接して空地の確保ができるよう、当該道路の幅員、歩行者の通行量、建築物の配置、建蔽率の最高限度等を勘案して適切に定める。

なお、壁面の位置は、上階部分の壁面の位置より下階の歩行者部分の壁面の位置を道路境界線から後退して定めることにより道路に面して歩行者のための空間を確保する場合その他やむを得ない場合においては、立体的に定めることができる。

### (4) その他

#### ア 地区特性に応じた適用

本指定方針及び指定基準の適用に当たっては、都市整備の目標、公共施設の整備状況及び周辺市街地の土地利用動向等の地区特性を踏まえ、総合的な判断に基づいて適用するものとする。

#### イ 容積率の緩和の要件となる広場等の管理

壁面の位置の制限によって設けられる敷地内空地、広場等を確保することによる容積率の緩和を行う場合は、これらの土地に関する維持管理等の方針を示すものとする。

#### ウ 総合設計制度等

高度利用地区等の指定と併せて容積率が緩和されている場合は、総合設計による容積率の緩和は行わないものとする。