

用途地域

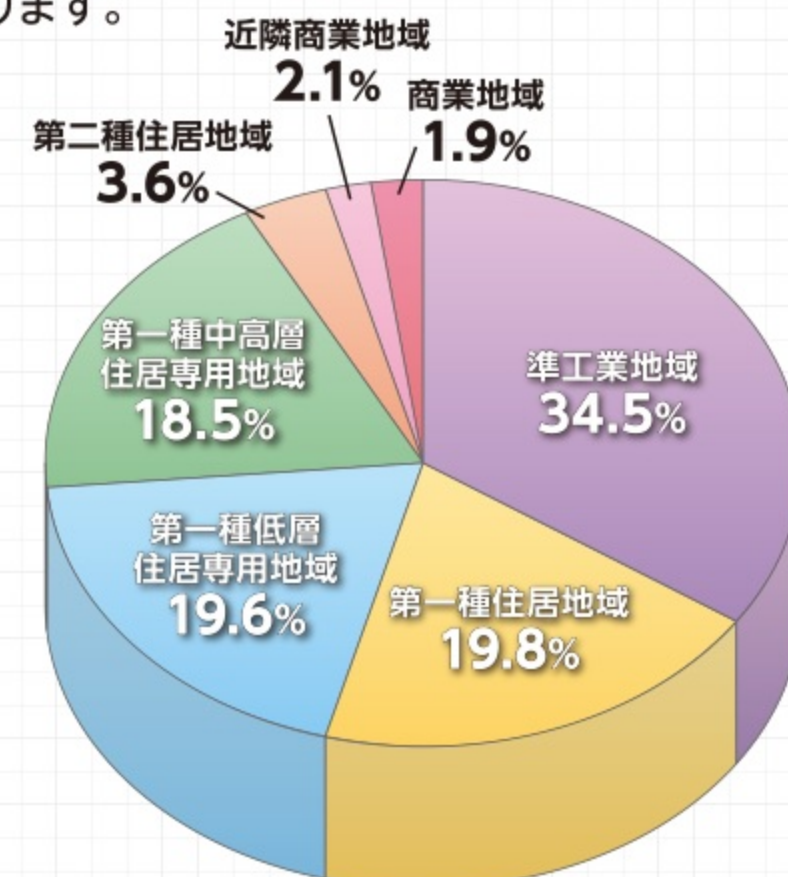
用途地域は、地域地区の根幹をなすもので、土地利用の基本的な枠組みを定めています。用途地域は、住居系、商業系、工業系など12種類の地域に区分され、地域別に建物の用途や建ぺい率、容積率及び高さの制限などがあります。

浦安市では、住居系4、商業系2、工業系1の7種類の用途地域を定めています。

第一種低層住居専用地域

面積 332ha 容積率:100 / 建ぺい率:50
容積率:150 / 建ぺい率:60

低層住宅地としての良好な環境を保護するための地域です。専用住宅、集合住宅、小規模な店舗や事務所などの併用住宅などの居住用施設と、日常生活に欠くことのできない幼稚園や小中学校、保育所、診療所などの公共施設だけが建てられます。また、建築物の最高高さの限度が定められています。



各用途地域の割合

第一種中高層住居専用地域

面積 314ha 容積率:200 / 建ぺい率:60

中高層を含む住宅地としての良好な環境を保護するための地域です。大学や病院などの大規模な公共施設や、2階以下の低層部に限り、床面積500m²以内の日常生活に必要な店舗や飲食店などが建てられます。3階以上の階には、原則として住居系の用途しか認められません。



第一種住居地域

面積 336ha 容積率:200 / 建ぺい率:60

住居の環境を保護するための地域で、幹線道路の沿道などある程度住宅と他の用途との混在を許容した地域です。マージャン屋・ぱちんこ屋のような居住環境にふさわしくない商業施設等や、床面積が3,000m²を超える大規模な店舗や事務所等、手作業を中心とするような小規模な工場を除き基本的に工場などは建てられません。



第二種住居地域

面積 61ha 容積率:200 / 建ぺい率:60

主に住居の環境を保護するための地域で、幹線道路の沿道などある程度住宅と他の用途との混在を許容した地域です。マージャン屋・ぱちんこ屋などが建てられ、店舗や事務所等の規模の制限はありませんが、劇場・映画館など集客力の高い施設や風俗営業施設は建てられません。



近隣商業地域

面積 35ha 容積率:200 / 建ぺい率:80
容積率:300 / 建ぺい率:80

近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主とする商業などの利便を増すための地域です。店舗、事務所などのほか小規模な工場等は建てられますが、大規模な劇場・映画館や風俗営業施設は建てられません。



商業地域

面積 33ha 容積率:300 / 建ぺい率:80
容積率:400 / 建ぺい率:80

主に商業業務の利便を増すための地域です。商業地としての環境を損なうような工場などは建てられません。また、土地の高度利用ができるようになっています。



準工業地域

面積 585ha 容積率:200 / 建ぺい率:60

環境の悪化をもたらす恐れのない工業の利便を増すための地域です。環境に著しい悪影響を及ぼしたり危険度の高い工場や危険物貯蔵・処理施設を除いた工場や倉庫などが建てられます。



用途地域による建物の用途制限の概要

用途地域内の建物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	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、50m ² 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あり
店舗等	店舗等の床面積が150m ² 以下のもの	-	①	○	○	○	○	○	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋、物品販売店舗、飲食店、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150m ² を超え、500m ² 以下のもの	-	①	○	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が500m ² を超え、1,500m ² 以下のもの	-	-	○	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が1,500m ² を超え、3,000m ² 以下のもの	-	-	○	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が3,000m ² を超えるもの	-	-	-	○	○	○	○	
事務所等	事務所等の床面積が150m ² 以下のもの	-	-	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が150m ² を超え、500m ² 以下のもの	-	-	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500m ² を超え、1,500m ² 以下のもの	-	-	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500m ² を超え、3,000m ² 以下のもの	-	-	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が3,000m ² を超えるもの	-	-	-	○	○	○	○		
ホテル、旅館		-	-	▲	○	○	○	○	▲ 3,000m ² 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、バッティング練習場等	-	-	▲	○	○	○	○	▲ 3,000m ² 以下
	カラオケボックス等	-	-	-	○	○	○	○	
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車売場等	-	-	-	○	○	○	○	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	-	-	-	-	○	○	○	
	キャバレー、個室付浴場等	-	-	-	-	-	○	▲	▲ 個室付浴場等を除く
大規模集客施設で店舗、遊戯施設等の床面積が10,000m ² を超えるもの		-	-	-	-	○	○	○	
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、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	○	○	○	○	○	○	▲ 600m ² 以下
	自動車教習所	-	-	▲	○	○	○	○	▲ 3,000m ² 以下
単独車庫（附属車庫を除く）	-	▲	▲	▲	○	○	○	▲ 300m ² 以下 2階以下	
建築物附属自動車車庫	①	②	③	③	○	○	○	① 600m ² 以下 1階以下 ② 3,000m ² 以下 2階以下 ③ 2階以下	
①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限		※一団地の敷地内について別に制限あり							
工場	倉庫業倉庫	-	-	-	-	○	○	○	
	畜舎（15m ² を超えるもの）	-	-	▲	○	○	○	○	▲ 3,000m ² 以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具店、自転車店等で作業場の床面積が50m ² 以下	-	▲	○	○	○	○	○	原動機の制限あり ▲ 2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	-	-	①	①	②	②	○	原動機・作業内容の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	-	-	-	-	②	②	○	作業場の床面積 ① 50m ² 以下 ② 150m ² 以下
倉庫等	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	-	-	-	-	-	-	○	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	-	-	-	-	-	-	-	
	自動車修理工場	-	-	①	①	②	②	○	作業場の床面積 ① 50m ² 以下 ② 300m ² 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	○	○	○
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							

※本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません