

# 浦安の都市計画

City Planning of Urayasu

浦安市 都市整備部 都市計画課

〒279-8501 千葉県浦安市猫実1-1-1 ☎047-351-1111 <http://www.city.urayasu.lg.jp/>



# 目次 INDEX

## I. 浦安市の概要 2

- 1 位置・面積
- 2 地形
- 3 埋立地
  - 第1期埋立地 ■第2期埋立地
- 4 市勢の推移
- 5 人口
  - 世帯数及び人口の推移 ■人口ピラミッド
- 6 DID

## II. 浦安市の都市計画 5

- 1 都市計画のあらまし
  - 都市計画とは ■都市計画区域
  - 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
  - 都市計画法による都市計画一覧
- 2 浦安市都市計画マスタープラン
- 3 都市計画決定の手続き
- 4 都市計画審議会

## III. 土地利用計画 10

- 1 区域区分(市街化区域・市街化調整区域)
- 2 地域地区
  - 用途地域 ■浦安用途地域
  - 特別用途地区 ■高度地区 ■防火・準防火地域

## IV. 都市計画施設 17

- 都市施設図 ■道路 ■公園 ■下水道
- ごみ焼却・汚物処理場 ■火葬場
- 浦安都市施設図

## V. 市街地開発事業 21

- 土地区画整理事業
- 土地区画整理事業一覧表

## VI. 地区計画等 23

- 1 地区計画の概要
  - 地区計画の構成 ■地区計画の方針
  - 地区整備計画
- 2 地区計画決定までの流れ
- 3 地区計画決定後の手続き
  - 地区計画の届出対象
  - 地区計画の届出から工事着手までの流れ
- 4 地区計画一覧

## VII. 建築・開発指導 27

## VIII. 資料 29

- 都市計画決定状況 ■地区計画
- 都市計画公園 ■建築協定
- 都市計画道路 ■都市計画道路決定延長
- 都市計画道路整備状況 ■都市計画区域
- 土地区画整理事業 ■市街化区域の推移
- 用途地域の推移 ■特別用途地区
- 高度地区の推移
- 防火地域・準防火地域の推移
- 都市計画決定一覧

# I. 浦安市の概要

## 1 位置・面積

浦安市は、東京湾の奥部に位置し、東と南は東京湾に面し、西は旧江戸川をはさんで東京都江戸川区と向かい合い、北は市川市と接しています。これを経緯度によってみれば、東経139度56分22秒から139度52分20秒、北緯35度37分00秒から35度40分23秒に及び、東西6.06km、南北6.23kmで、その面積は16.98km<sup>2</sup>です。



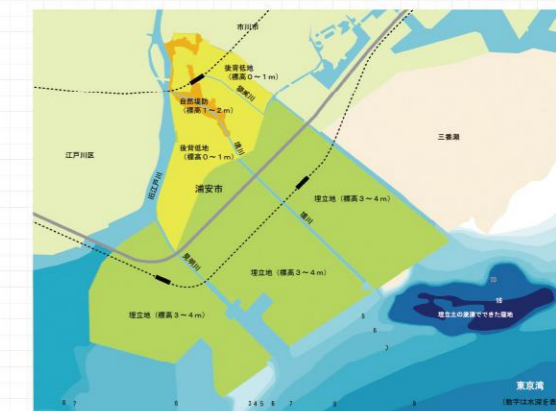
東京湾周辺地図

## 2 地形

浦安市は東京湾の湾奥、旧江戸川の河口部デルタ地帯に位置する平坦地であり、河口部の三角州や広大な干潟を公有水面埋立事業によって造成された土地が市域の約3/4を占めています。南と東は東京湾に面し、旧江戸川が東京都との境界を形成し、これと直交して東京湾に繋がる境川・見明川・猫実川があり、市域は三方を水で囲まれています。

境川兩岸の自然堤防で旧来から市街地として発展してきたエリアは沖積層に属する低地で標高1m程度の微高地です。その周辺には標高0~1m程度の後背低地があり、旧来は水田として利用されてきましたが、土地改良事業で道路などが整備され、現在は宅地化しています。

一方、埋立地の標高は3~4m程度で、最高標高は中央公園の築山(約15m)です。また、津波や高潮に備えるため、水際線の多くは地表面よりも高い高潮堤などで囲まれています。



地形概況図(参考:国土地理院「土地条件図」)

## 3 埋立地

### 第1期埋立地

第1期埋立事業は、千葉県開発庁が行った事業で、昭和40年に着工し、50年に完了しました。進出を希望する企業から土地造成費の予納を受けて工事を開始し、工事完了後に予納分に見合った土地を譲渡する方式(予納分譲方式)が採られました。

埋立免許時の土地利用構想は、住宅用地・工業用地・レクリエーション用地の3つから構成され、現在の土地利用は、ほぼこの計画通りになっています。

### 第2期埋立地

第2期埋立事業は、昭和47年に着工し、55年に完成しました。事業主体は、第1期埋立地と同様千葉県開発庁で、予納分譲方式にて造成が進められ、日の出、明海地区は日本住宅公団に、港地区の約2/3及び千鳥地区の一部は、鉄鋼流通を主とする企業に予納分譲されました。高洲地区は、一部を漁民優先分譲地として埋立後分譲されました。

埋立免許時の土地利用構想は、住宅用地・工業用地の2つから構成されています。



(出典:浦安市史「まちづくり編」)



# 4 市勢の推移

昭和56年4月の市制施行時と比べ、本市の人口は6万5千人から17万人へ約2.6倍増え、埋め立てによる市街地の拡大と大規模住宅開発によって、東京ベイエリアの中核都市として着実な発展を続けてきましたが、かつては漁業を中心に生計を営んでいた小さな集落であり、都心に隣接する好立地でありながら、他地域との主たる交通手段がなく長い間「陸の孤島」を余儀なくされていました。

しかし、昭和30年代後半に入ると町の様相は一変してきます。沿岸の海域汚染による漁業の衰退を期に、漁業権の放棄とともに千葉県による海面埋立事業が始まりました。昭和40年には第1期埋立事業が、47年からは第2期埋立事業が着手され、この結果、行政面積は当初の4.43km<sup>2</sup>から4倍近い16.98km<sup>2</sup>に拡大されました。

一方、待望の交通機関である地下鉄東西線が昭和44年に開通すると都市化が進展し、中町地域を中心に大規模住宅団地が続々と建設され、57年には中町地域を横断する湾岸道路が全面開通、翌58年には舞浜地区に東京ディズニーランドがオープンし、その周辺には大型リゾートホテルが立地されるなど、アーバンリゾートゾーンとしての礎が形成されました。

昭和63年にはJR京葉線が暫定開業（平成2年3月に東京駅まで全線が開業）し、新浦安駅周辺では大規模商業・業務施設やホテルなどがつぎつぎと建設され、住環境と都市環境が調和する新しい都市拠点形成されました。また第2期埋立地区である新町地域では、都市再生機構（旧住宅・都市整備公団）などによる開発が進められており、63年のマリナースト21の街開きを皮切りに、明海大学の開校、業務地区の形成をはじめ、住宅だけではなく、ホテルや様々な業務形態によるまちづくりが進んでいます。

さらに舞浜地区では平成12年7月に複合商業施設「イクスピアリ」、翌年9月には「海」をテーマとする新たなテーマパーク「東京ディズニーシー」が開園しました。

現在の浦安市は、大きく分けて5つの地域（エリア）に分けられます。古くからの市街地を中心とする「元町」、住宅・商業用地として整備され発展してきた「中町」、また計画的に都市開発が進められている「新町」、そして、鉄鋼流通などの工業が集約されている「工業ゾーン」と、東京ディズニーリゾートとホテル群を中心とした舞浜「アーバンリゾートゾーン」の5つで、それぞれの地域（エリア）ごとに異なる表情をもつまちとして発展しています。

## 市域の変遷

西暦	年号	事項
1889	明治22年4月1日	堀江、猫実、当代島村の3村が合併、浦安村となる
1909	明治42年9月1日	町制を施行し、浦安町となる
1968	昭和43年6月24日	東野、富岡、今川、弁天、鉄鋼通りを行政区域に編入、面積677.6haとなる
1971	昭和46年8月2日	海楽、美浜、入船を行政区域に編入、面積865haとなる
1975	昭和50年11月29日	舞浜を行政区域に編入、面積1,134haとなる
1978	昭和53年9月26日	日の出、明海を行政区域に編入、面積1,376haとなる
1979	昭和54年9月21日	港、千鳥の一部を行政区域に編入、面積1,541haとなる
1980	昭和55年3月24日	高洲を行政区域に編入、面積1,666haとなる
1981	昭和56年3月12日	千鳥の一部を行政区域に編入、面積1,698haとなる
	昭和56年4月1日	市制を施行し浦安市となる



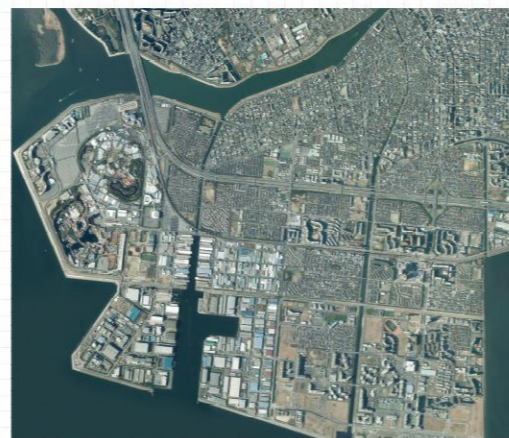
昭和23年



昭和47年



昭和56年



平成25年

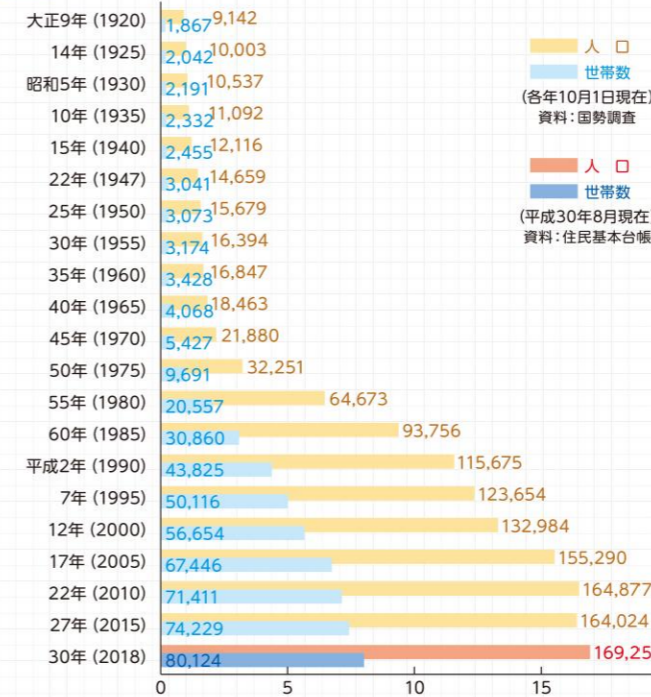
# 5 人口

浦安市の人口は昭和40年にはわずか18,463人でしたが、地下鉄東西線の開通、埋立地における住宅開発により昭和50年代から急激に増加しました。昭和50年の国勢調査人口は32,251人で55年には64,673人と倍増し、60年には93,756人、平成2年には115,675人と市として全国一の割合で人口増加を続けてきました。

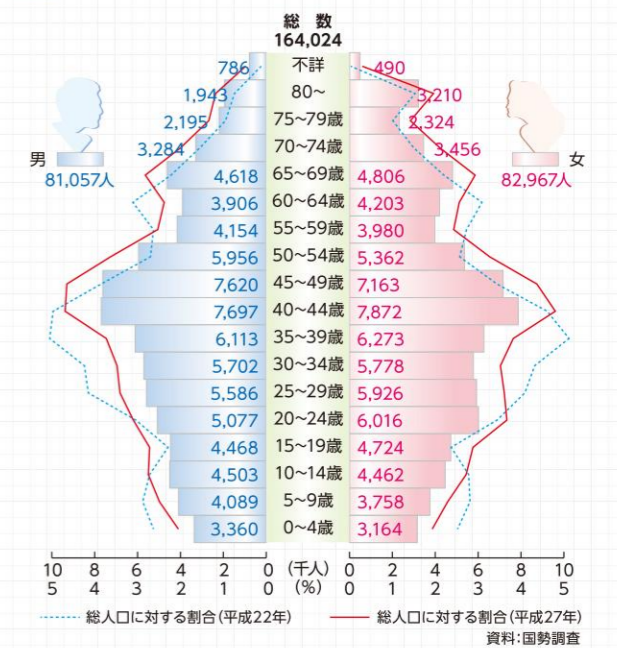
その後も埋立地の大規模住宅開発等が進行し、平成22年の国勢調査人口は164,877人と増加の一途を辿っていましたが、平成23年の東日本大震災によって甚大な被害を被り、平成23年の住民基本台帳人口165,128人を山として減少に転じ、平成25年には162,155人となりました。

平成28年には震災前の人口を回復し、平成30年8月には169,254人と現在も増加しています。

## 世帯数及び人口の推移



## 人口ピラミッド(平成27年)



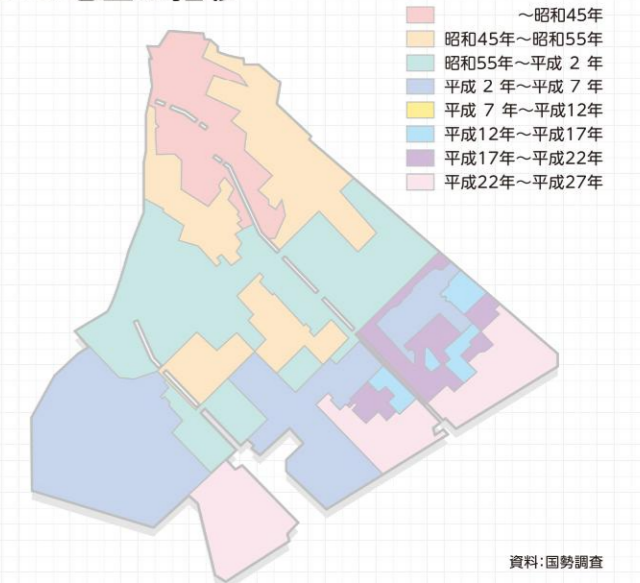
# 6 DID

DID(人口集中地区)の推移をみると、昭和45年には1.5km<sup>2</sup>、55年には5.0km<sup>2</sup>、平成2年には9.7km<sup>2</sup>、平成17年には15.2km<sup>2</sup>、平成27年には市全域が指定されました。

また、人口集中地区内の人口も昭和45年には19,312人であったものが、55年には55,514人、平成17年には154,746人、平成27年には164,024人とこの45年間で8.5倍と他市では例のない増加となっています。

※DIDとは、国勢調査区の地域内の人口密度1km<sup>2</sup>あたり4,000人以上の調査区が隣接した5,000人以上を有する地域のことをいいます

## DID地区の推移



### 都市計画のあらまし

#### 都市計画とは

都市には、たくさんの人が集まり、働き、学び、憩い、暮らしています。もし、誰もが自分の都合だけで生活すると、他の人に迷惑をかけたり、都市全体から見ても不都合が生じる場合があります。

そこで、都市が誰にとっても安全で快適な場所として、また、魅力と活気あふれる空間にしていくために、土地の使い方や建物の建て方にマナーが必要であり、こうしたマナーを共通のルールとして定め、それをお互いが守っていくことが重要になります。

また、都市で生活していくうえで、道路・公園・下水道などの都市基盤となる公共施設は欠くことができません。こうした都市施設は住宅の分布や人・物の流れ、隣接する区・市との関係などを考慮して、あらかじめ計画立てて整備していく必要があります。

都市計画は、このような都市づくりを計画的に誘導し、限られた資源である土地の合理的な利用や都市の根幹となる施設、秩序あるまちづくりを総合的に計画し、効果的に実現するための制度です。

#### 都市計画区域

自然的・社会的条件・人口・土地利用・交通量などの現況とその推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備・開発・保全する必要がある区域を都市計画区域として県が指定します。

都市計画区域に指定されると、健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保するという都市計画の基本理念を達成するために、都市計画法やその他の法令の制限を受けます。

都市計画区域の範囲は、都市の実際の広がりに合わせて定めるもので、その大きさは一つの市町村の行政区域の中に含まれるものから、いくつかの市町村にわたる広いものまであります。

浦安市は、昭和9年に市域（当時町）全域が単独で都市計画区域に指定されています。

#### 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

都市計画区域には、その都市計画区域における都市計画の基本的な方向性を示すべきものとして「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」を定めることとされています。

浦安市では、千葉県により「浦安市都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」が決定されています。このプランには、①都市計画の目標 ②区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針 ③都市づくりの基本方針、土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業及び自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針が定められています。

#### 都市計画法による都市計画一覧

都市計画法で定められる内容は以下のとおりです。

※ は、平成30年10月現在、浦安市において決定及び指定されているものを示します

#### マスタープラン

- 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
- 市町村の都市計画に関する基本方針（市町村都市計画マスタープラン）
- 都市再開発の方針
- 住宅市街地の開発整備の方針
- 拠点業務市街地の開発整備の方針
- 防災街区整備方針

#### 区域区分

- 市街化区域
- 市街化調整区域

#### 地域地区

- 用途地域  
（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）
- 特別用途地区
- 特定用途制限地域
- 特例容積率適用地区
- 高層住居誘導地区
- 高度地区（第1種高度地区、第2種高度地区）、高度利用地区
- 特定街区
- 都市再生特別地区
- 防火地域、準防火地域
- 特定防災街区整備地区
- 景観地区
- 風致地区
- 駐車場整備地区
- 臨港地区
- 歴史的風土特別保存地区
- 第一種歴史的風土保存地区、第二種歴史的風土保存地区
- 緑地保全地域・特別緑地保全地区、緑化地域
- 流通業務地区
- 生産緑地地区
- 伝統的建造物群保存地区
- 航空機騒音障害防止地区、航空機騒音障害防止特別地区

#### 促進地域

- 市街地再開発促進区域
- 土地区画整理促進区域
- 住宅街区整備促進区域
- 拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域

#### 遊休土地転換利用促進地区

- 遊休土地転換利用促進地区

#### 被災市街地復興推進地域

- 被災市街地復興推進地域

#### 都市施設

- 交通施設（道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナル、その他）
- 公共空地（公園、緑地、広場、墓園、その他）
- 供給施設、処理施設（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）
- 水路（河川、運河、その他）
- 教育文化施設（学校、図書館、研究施設、その他）
- 医療施設、社会福祉施設（病院、保育所、その他）
- 市場、と畜場、火葬場
- 一団地の住宅施設
- 一団地の官公庁施設
- 流通業務団地
- 電気通信施設、防風、防火、防水、防雪、防砂、防潮の施設

#### 市街地開発事業

- 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
- 住宅街区整備事業
- 防災街区整備事業

#### 市街地開発事業等予定区域

- 新住宅市街地開発事業の予定区域
- 工業団地造成事業の予定区域
- 新都市基盤整備事業の予定区域
- 一団地の住宅施設（20ha以上）の予定区域
- 一団地の官公庁施設の予定区域
- 流通業務団地の予定区域

#### 地区計画等

- 地区計画
  - 一般型
    - 再開発等促進区を定める地区計画
    - 開発整備促進区を定める地区計画
  - 特例型
    - 誘導容積型
    - 容積適正配分型
    - 高度利用型
    - 用途別容積型
    - 街並み誘導型
    - 立体道路制度
- 防災街区整備地区計画
- 歴史的風致維持向上地区計画
- 沿道地区計画 — 沿道再開発等促進区を定める地区計画
- 集落地区計画

# 2 浦安市都市計画マスタープラン

浦安市都市計画マスタープランは、市のまちづくりの基本目標である「人が輝き躍動するまち・浦安」を実現していくための都市整備分野の総合的な指針となるもので、都市計画法に位置づけられている「市町村の都市計画に関する基本的な方針」の役割を担い、今後の市の都市計画の基本となるものです。

このプランが平成15年3月に策定されてから10年が経過し、その後の市街地の変化や新たな社会潮流などに対応するため、平成25年7月に改訂しました。改訂にあたっては、広く市民の方々の意識や意向を把握・反映した計画とするため、「浦安市都市計画マスタープラン(基本方針)に関するアンケート調査」や元町・中町・新町地域における「地域別市民ワークショップ」、さらに、3地域合同の「地域まちづくり方針を考える集い」などの市民参加手法を取り入れながら進めてきました。

また、このプランには、市民・事業者・行政それぞれに求められる役割を示しており、今後は、それぞれの役割のもとに、協働によるまちづくりを進めていきます。

## 都市計画マスタープランの構成

- 第1章 都市計画マスタープランの見直しの基本的考え方
- 第2章 浦安市の現状と特性
- 第3章 都市づくりの目標
- 第4章 地域まちづくり方針
- 第5章 分野別まちづくり方針
- 第6章 都市計画マスタープランの実施方針

## 都市計画マスタープランの役割

### 1 実現すべき具体的な都市・地域の将来像の明示

市全体や地域の望ましい将来像を示し、さまざまな主体が共有するまちづくりの目標を設定します。



### 2 都市・地域づくりへの主体的な市民参加と協働推進の指針

将来像の実現に向けて、市民・事業者・行政の役割分担を明確にし、協働による取り組みやその進め方を示します。



### 3 都市計画の決定・変更の指針

将来像を実現する手段の一つとして、都市計画を決定・変更する際の方向性及び根拠を示します。

## 浦安市の都市づくりの考え方

今後の都市づくりは、新しいまちをつくる開発から既存市街地の豊かな成熟へと視点を移し、現在のまちの良さを活かしながら、これまで以上に安全・安心に配慮しつつも、環境や景観などのまちづくりに欠かせない視点を持って、地域での生活がより充実する都市づくりを進めます。また、市の魅力は、小さな市域に多様な地域や都市機能がバランス良く配置され、都市を形成していることです。今後もこの魅力を維持するため、小さな単位でまちづくりに取り組み、多様性に富んだ地域や都市機能がより充実する都市づくりを進めます。

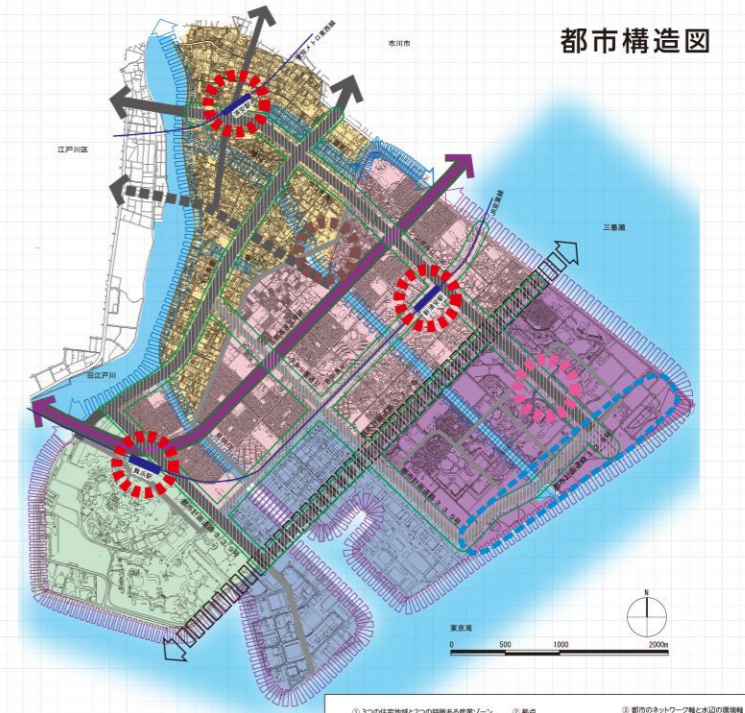
### 都市構造

#### 3つの「住宅地域」と2つの特徴ある「産業ゾーン」

浦安市は、3つの住宅地域と2つの特徴ある産業ゾーンの5つの区分が基本となっているため、それぞれの地域の持つ個性や活力を活かした都市づくりを進めます。

#### 「拠点」と「都市のネットワーク軸」・「水辺の環境軸」

浦安・新浦安・舞浜の駅周辺を中心とした都市拠点、シビックセンター地区、新町地域センター地区、海辺の交歓エリアを拠点に位置付け、多様な都市機能の整備や充実を図ります。地域や拠点間の連携を図り、環境と調和する連続した空間を形成するため、主要な幹線道路とその沿道を「都市のネットワーク軸」、水際線を「水辺の環境軸」と位置付け、それぞれの特性を活かした機能の整備や充実を図ります。



### 土地利用

都市構造を踏まえつつ、地域の特性を活かして地域の魅力を高めていくよう、きめ細やかな土地利用を図ります。

#### 専用住宅地ゾーン

街区や地区単位で低層住宅ゾーンと中高層住宅ゾーンに区分し、良好な土地利用を図ります。

#### 複合住宅地ゾーン

住宅と商業・業務・工業などの住宅以外の用途が調和する住宅地としての土地利用を図ります。

#### 商業・業務ゾーン

地区特性に沿った拠点施設の整備や、身近な生活関連施設の充実を図ります。

#### 沿道利用型複合ゾーン

周辺の住環境に配慮しながら、商業・業務・サービス・集合住宅などの土地利用を誘導します。

#### 工業ゾーン

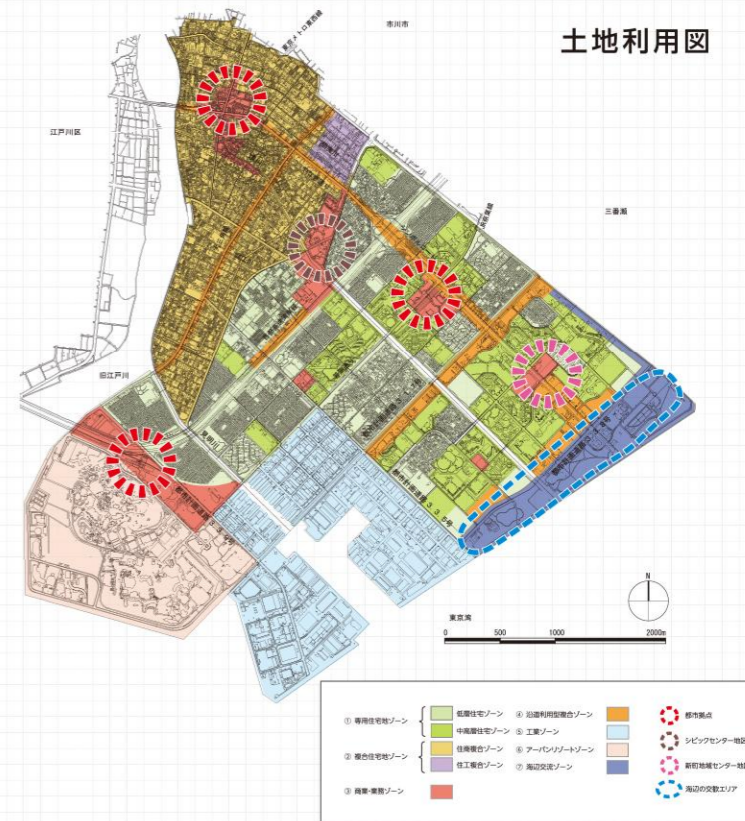
周辺環境と調和を図りながら、工業系に特化した土地利用を維持保全します。

#### アーバンリゾートゾーン

テーマパークやホテルなどの集積を維持保全し、より一層の振興を目指します。

#### 海辺交流ゾーン

多様な機能が集積した、海に親しみ、にぎわい、交流できる空間として維持向上を図ります。

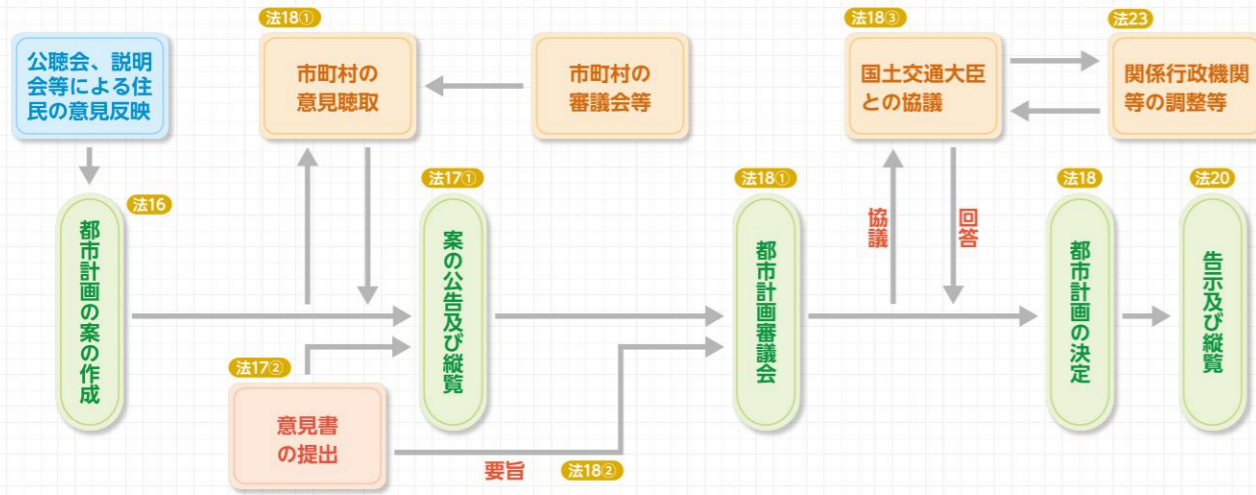


(出典：浦安市都市計画マスタープラン)

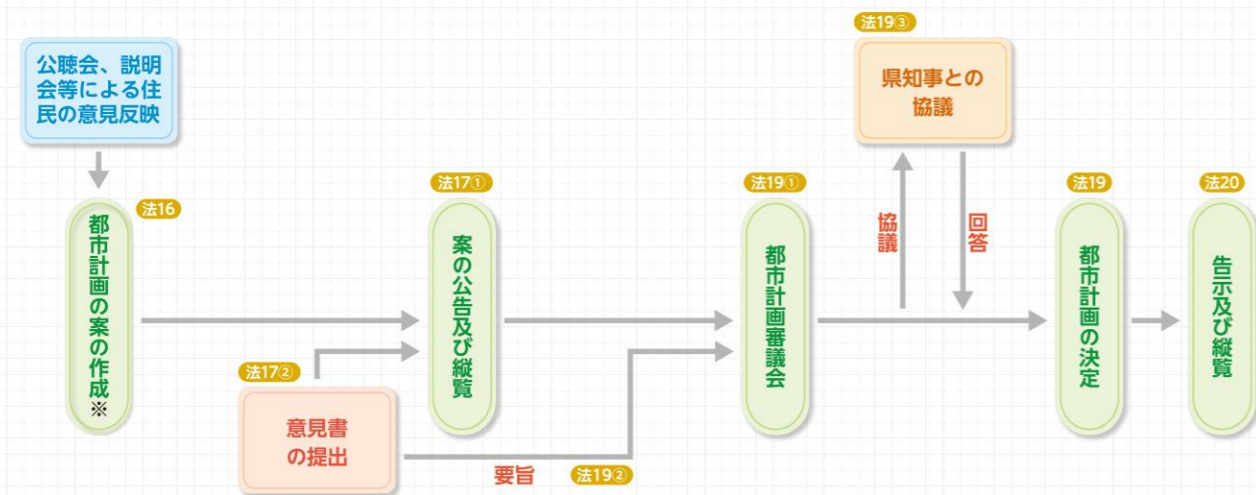
## 3 都市計画決定の手続き

浦安市の都市計画は、広域的、根幹的なものについては千葉県知事が定めます。その他のものについては、市が定めることとされており、以下の手続きを経て都市計画の決定(変更)が行われます。

### 千葉県決定



### 浦安市決定



※地区計画等に関する都市計画については、原案の作成段階で一定の利害関係者に対する意見聴取手続きが条例で定められています

## 4 都市計画審議会

都市計画審議会は、市が定めようとする都市計画案を調査審議するほか、市長の諮問に応じて都市計画に関する事項を調査審議する機関です。

浦安市都市計画審議会は、都市計画法第77条の2第1項により、平成12年4月に施行された浦安市都市計画審議会条例に基づいて設置しています。

委員は、学識経験者、市議会議員、関係団体の代表者で構成されています。



## 1 区域区分(市街化区域・市街化調整区域)

区域区分は、無秩序な市街地の拡大を防止し、良好な市街地環境の整備を進めるため、都市計画区域内を優先的に市街化していく区域「市街化区域」と、当面できる限り市街化を抑える区域「市街化調整区域」とに区分することをいいます。市街化区域では計画的に市街地をつくっていくため、用途地域などで土地利用を定め、都市施設の整備や市街地開発事業を進めていきます。

浦安市は、市域全域を市街化区域と定めています。

種別	市街化区域	市街化調整区域
意義・目的	すでに市街地を形成している区域、優先的かつ計画的に市街化を図る区域	当面市街化を抑制すべき区域
地域地区	用途地域、その他必要な地域地区を定める	用途地域は原則として定めない
都市施設	少なくとも道路、公園、下水道を定めるべき	地域間連絡道路などを除き、原則として定めない
市街地開発事業	行う	行わない
開発行為	都市計画に適合し、一定の要件を具備する場合は許可する	原則として許可しない
農地転用	届出制	許可制

## 2 地域地区

地域地区は、土地利用計画を実現していくための規制や誘導を行い、住居、商業、工業などの用途を適正配置することで都市の生活環境を守り、公害を防ぎ、健全で円滑な都市活動を保っていく役割を果たします。浦安市は、用途地域、特別用途地区、高度地区、防火及び準防火地域を定めています。

### 地図で見る浦安の土地利用

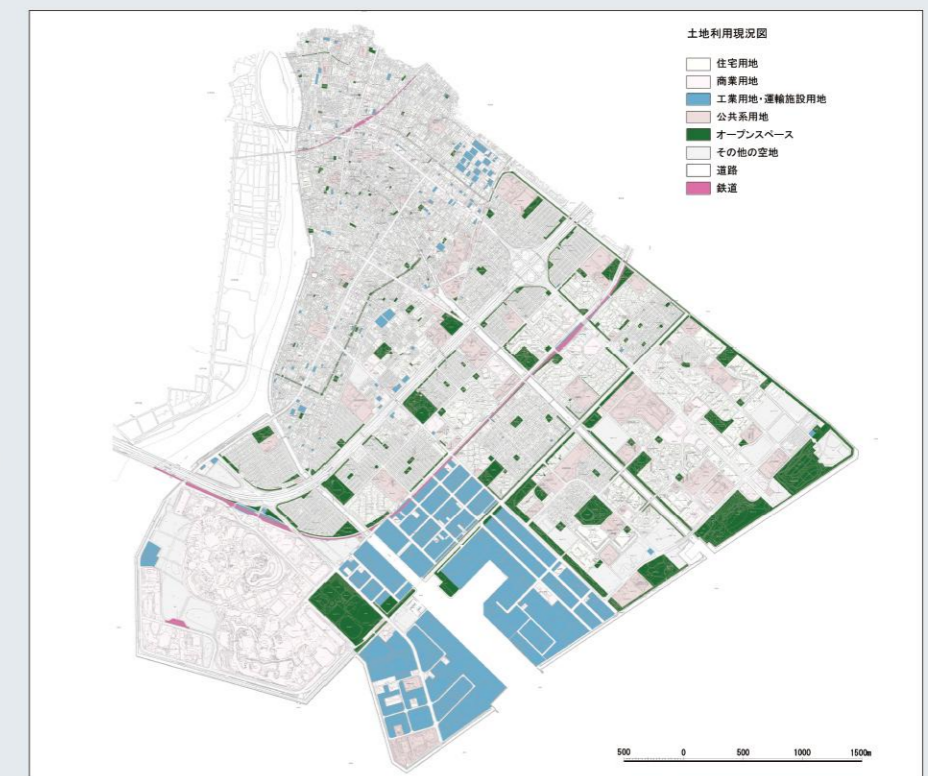
#### 市内の全宅地面積の約半分は住宅用地

市内の建物の敷地として利用されている宅地(住宅、商業、工業、運輸施設、公共、文教・厚生用地)面積は約1,104haになり、全市の63.0%、非宅地(道路、公園、河川など)面積は27.0%を占めています。宅地のうち、住宅用地は約509.6haあり、宅地全体の半分近くを占めています。

商業用地は、浦安駅周辺や新浦安駅周辺、やなぎ通り、大三角線、ディズニーリゾートなどに集中しています。

工場用地や運輸施設用地は、工業ゾーン(鉄鋼通り、港、千鳥地区)と北栄四丁目の準工業地域に集中しています。

新町地域には、依然、造成中の土地が多く残されていますが、宅地等の開発が進んでいます。



(出典:平成28年度都市計画基礎調査結果)

## 用途地域

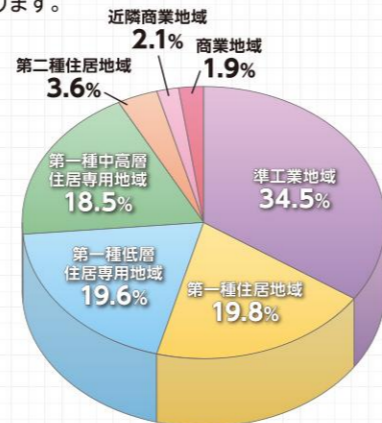
用途地域は、地域地区の根幹をなすもので、土地利用の基本的な枠組みを定めています。用途地域は、住居系、商業系、工業系など13種類の地域に区分され、地域別に建物の用途や建ぺい率、容積率及び高さの制限などがあります。

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500m<sup>2</sup>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・ば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3,000m<sup>2</sup>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・ばちんこ屋等が建てられ、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。

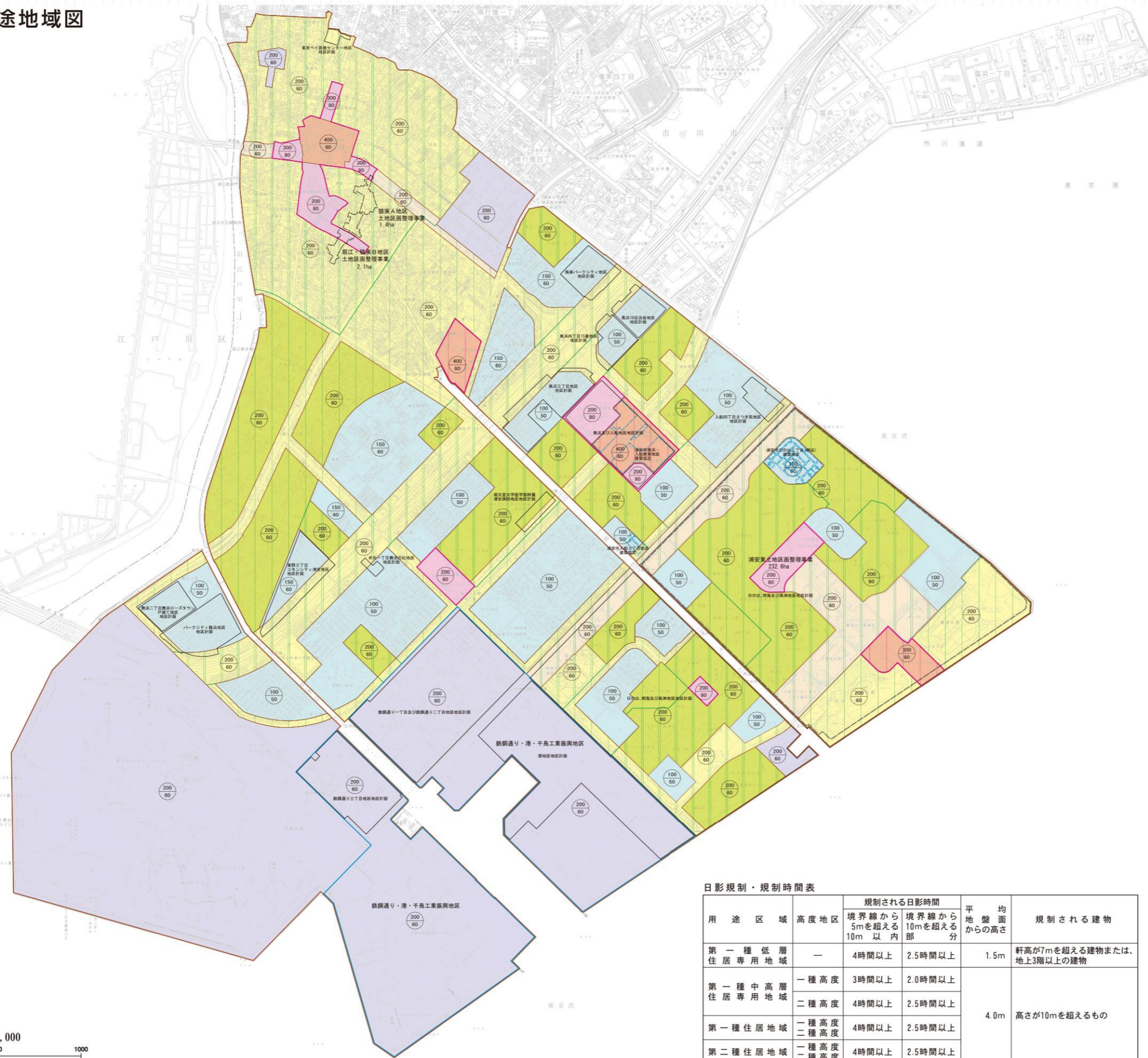


## 用途地域による建物の用途制限の概要

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、寄宿舍、下宿		○	○	○	○	○	○	○		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> を超え、500m <sup>2</sup> 以下のもの	-	①	○	○	○	○	○		
	店舗等の床面積が500m <sup>2</sup> を超え、1,500m <sup>2</sup> 以下のもの	-	-	○	○	○	○	○		
	店舗等の床面積が1,500m <sup>2</sup> を超え、3,000m <sup>2</sup> 以下のもの	-	-	○	○	○	○	○		
	店舗等の床面積が3,000m <sup>2</sup> を超えるもの	-	-	-	○	○	○	○		
事務所等	事務所等の床面積が150m <sup>2</sup> 以下のもの	-	-	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が150m <sup>2</sup> を超え、500m <sup>2</sup> 以下のもの	-	-	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が500m <sup>2</sup> を超え、1,500m <sup>2</sup> 以下のもの	-	-	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が1,500m <sup>2</sup> を超え、3,000m <sup>2</sup> 以下のもの	-	-	○	○	○	○	○		
事務所等の床面積が3,000m <sup>2</sup> を超えるもの	-	-	-	○	○	○	○			
ホテル、旅館	-	-	▲	○	○	○	○	○	▲ 3,000m <sup>2</sup> 以下	
遊戯施設・風俗施設	ボウリング場、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 <sup>2</sup> 以下
	カラオケボックス等	-	-	-	○	○	○	○		
	マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等	-	-	-	○	○	○	○		
	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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 以下	
	自動車教習所	-	-	▲	○	○	○	○	○	▲ 3,000m <sup>2</sup> 以下
単独車庫(附属車庫を除く)	-	▲	▲	▲	○	○	○	○	▲ 300m <sup>2</sup> 以下 2階以下	
建築物附属自動車車庫	①	②	③	③	○	○	○	○	① 600m <sup>2</sup> 以下 1階以下 ② 3,000m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> を超えるもの)	-	-	▲	○	○	○	○	○	▲ 3,000m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 以下 ② 150m <sup>2</sup> 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	-	-	-	-	-	-	○	○	① 50m <sup>2</sup> 以下 ② 150m <sup>2</sup> 以下
	危険性が大きいか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 <sup>2</sup> 以下 ② 300m <sup>2</sup> 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	○	○	○	① 3,000m <sup>2</sup> 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								

※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

浦安用途地域図



1 : 25,000  
0 500 1000

日影規制・規制時間表

用途区域	高度地区	規制される日影時間		平均地盤面からの高さ	規制される建物
		境界線から5mを超える10m以内	境界線から10mを超える部		
第一種低層住居専用地域	—	4時間以上	2.5時間以上	1.5m	軒高が7mを超える建物または、地上3階以上の建物
第一種中高層住居専用地域	一種高度	3時間以上	2.0時間以上	4.0m	高さが10mを超えるもの
	二種高度	4時間以上	2.5時間以上		
第一種住居地域	一種高度	4時間以上	2.5時間以上	4.0m	高さが10mを超えるもの
	二種高度	4時間以上	2.5時間以上		
第二種住居地域	一種高度	4時間以上	2.5時間以上	4.0m	高さが10mを超えるもの
	二種高度	4時間以上	2.5時間以上		

地区計画

名称	表示
美浜及び入船地区	
海楽パークシティ地区	
日の出、明海及び高洲地区	
港地区	
鉄鋼通り一丁目及び鉄鋼通り二丁目地区	
鉄鋼通り三丁目地区	
パークシティ舞浜地区	
東京ベイ医療センター地区	
美浜16自治会地区	
弁天一丁目舞浜の杜地区	
舞浜二丁目舞浜ローズタウン戸建て地区	
入船四丁目さつき苑地区	
順天堂大学医学部附属浦安病院地区	
美浜三丁目地区	
美浜四丁目15番地区	
東野三丁目コモンシティ浦安地区	

建築協定

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

土地区画整理事業

名称	表示
浦安東	
堀江・猫実B地区	
猫実A地区	

地域地区等

種類	表示	容積率 建築率 ※高さ
市街化区域	—	—
用途地域	第一種低層住居専用地域	100/50 150/50 ※高さ10m 100/50 ※高さ12m
	第一種中高層住居専用地域	200/60
地域	第一種住居地域	200/60
	第二種住居地域	200/60
	近隣商業地域	200/60 300/80
	商業地域	300/60 400/80
	準工業地域	200/60
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	

「この地図は、市市長の承認を得て同市所管の縮尺2,500分の1都市計画図を複製したものである (承認番号) 市川第20180912-0218号」

「この測量成果は、国土理院長の承認を得て同院所管の測量成果を使用して得たものである (承認番号) 平27測公第139号」



## 特別用途地区

特別用途地区は、用途地域を補完するもので、特定の用途の利便性の向上または環境の保護等を図るために定めるものです。

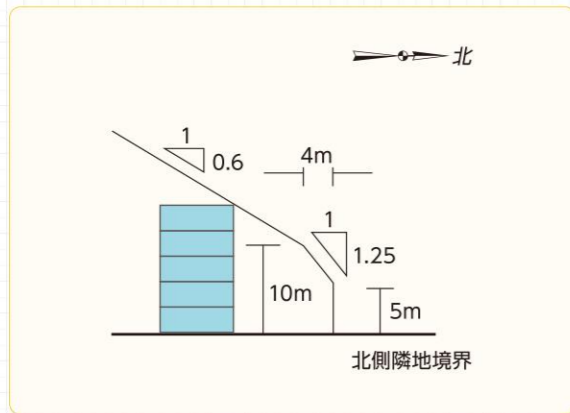
浦安市では、鉄鋼通り、港及び千鳥地区の工業ゾーンに住工混在を防止することで良好な操業環境を維持・保全し、工業振興を図ることを目的として準工業地域の用途に重ねて定めています。



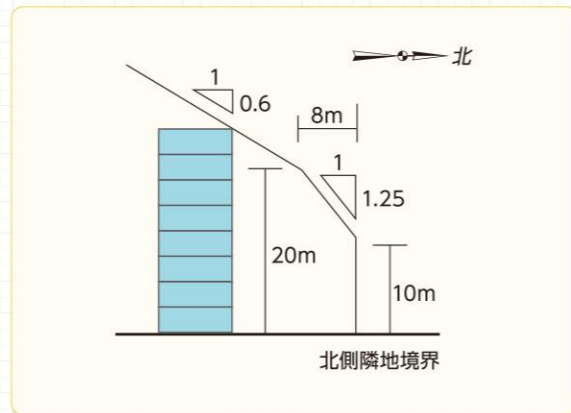
## 高度地区

高度地区は、市街地の環境を保持または土地利用の有効利用を図るため、建物の高さの最高限度・最低限度を定めます。浦安市では、日照、通風、採光等の環境条件を守り、良好な住環境を形成するために高さの最高限度を定めています。

### 第一種高度地区



### 第二種高度地区



## 防火・準防火地域

防火地域・準防火地域は、市街地の建物の耐火性能を向上させることで、火災による危険を防除することを目的としています。

浦安市では、用途地域が商業地域や近隣商業地域となっている地域に定めています。防火地域・準防火地域では建物の規模により構造等が規制されます。

規模	構造	耐火建築物としなければならないもの	準耐火建築物(又は耐火建築物)としなければならないもの
防火地域	階数	階数3以上のもの	左記以外のもの
	延べ面積(階数にかかわらず)	100m <sup>2</sup> を超えるもの	
準防火地域	階数	階数4以上のもの(地階を除く)	階数3のもの※(地階を除く)
	延べ面積(階数にかかわらず)	1,500m <sup>2</sup> を超えるもの	500m <sup>2</sup> を超え1,500m <sup>2</sup> 以下のもの

※防火上必要な技術的規程に適合した木造建築物であれば3階建が可能です



新浦安駅周辺

## 建物の面積制限

用途地域によって、建ぺい率、容積率が定められており、敷地面積に対して、建物の大きさが制限されます。

**?** 建ぺい率とは…

計算方法 →  $\frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 = \text{建ぺい率}$

建物の建築面積の敷地面積に対する割合のことで、敷地内に一定の空地を確保するためのものです。

**建築面積**

建物を上からみたときに影になる部分がおおよその建築面積です。一般的な軒、ひさし又は、1m以内のはね出しのバルコニーや、出窓などは通常建築面積に入りません。

建ぺい率60%一杯に建築した場合の目安

建ぺい率50%一杯に建築した場合の目安

水平投影部分

Aの部分が建築面積に算入されます。 Bの部分が建築面積に算入されません。

**?** 容積率とは…

建物の延べ面積(各階の床面積の合計)の敷地面積に対する割合のことで、建物のボリュームを規制するためのものです。

計算方法 →  $\frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 = \text{容積率}$

敷地全体に建築したとき

敷地の1/2に建築したとき

敷地の1/4に建築したとき

容積率200%の地域で制限いっぱいにて建てたときのイメージです。

## 第一種低層住居専用地域内の建物の最高高さの制限(絶対高さ)

第一種低層住居専用地域では、低層住宅地としての住環境を守るため、10m又は12mの絶対高さ制限が定められています。

## 日影の制限

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、第二種住居地域内で、一定の高さを超える建物を建てる場合には、その建物周辺の日照条件の悪化を防ぎ、良好な住環境を確保するため、その建物によって生じる日影をその敷地の周囲の土地に一定時間以上生じないようにすることが定められています。制限を受ける建物は、用途地域ごとに異なり、近隣商業地域、商業地域、準工業地域内の建築は制限を受けません。

### 日影規制・規制時間表

用途区域	高度地区	規制される日影時間		平均地盤面からの高さ	規制される建物
		境界線から5mを超える10m以内	境界線から10mを超える部分		
第一種低層住居専用地域	-	4時間以上	2.5時間以上	1.5m	軒高が7mを超える建物または、地上3階以上の建物
第一種中高層住居専用地域	一種高度	3時間以上	2.0時間以上	4.0m	高さが10mを超えるもの
	二種高度	4時間以上	2.5時間以上		
第一種住居地域	一種高度	4時間以上	2.5時間以上	4.0m	高さが10mを超えるもの
第二種住居地域	二種高度	4時間以上	2.5時間以上		

# IV. 都市計画施設

都市で生活し、働いていくうえで、都市の骨格となるさまざまな施設と機能が必要となります。特に公共性の高い道路、公園、下水道などの生活に必要な都市の骨組みを形作る施設で都市計画に定めることができるものを「都市施設」といいます。

都市施設として定めることができるものには多くの種類がありますが、どこにどれくらいの規模で作るのか、都市の大きさや人口などのバランスを考えてそれぞれの都市にとって必要なものを選択して都市計画に定めることになっています。浦安市では、道路、公園、下水道、ごみ焼却場・汚物処理場、火葬場を定めています。

なお、都市計画に定められた都市施設のことを「都市計画施設」といい、都市計画施設の区域内では、将来の事業が円滑に実施できるよう、建築規制が課されます。

## 道路

道路は、歩行者、自転車、自動車などの円滑な交通路としてだけでなく、風通しや明るさ、開放性などを感じる環境空間として、また、街路樹、電気、水道、ガス管などのライフライン収容空間として、さらに、火災が広がるのを遮断する防災空間などの多目的な機能を持ち、市街地形成の基本となる都市生活を支える施設です。

浦安市では、昭和44年4月に東京湾岸道路のほか6路線を都市計画に定め、その後、9路線を追加して市内の道路網を位置づけています。



シンボルロード日の出付近

## 公園

公園は、都市に良好な緑や空間を備えた快適環境をつくり、住む人の心をなごませる施設です。さらに、スポーツ・レクリエーションの場、避難場所・避難路、公害・災害の防止緩和など都市防災空間として、安全で快適な都市生活が営めるような機能を多く持っています。

浦安市では、平成元年1月に中央公園をはじめ60公園を都市計画に定め、その後、運動公園や総合公園などの追加変更を行っています。また、旧清掃工場等跡地の公園や日の出・明海地区の公園などの整備では、市民参加型の公園づくりを進めています。

### 総合公園 (約12.5ha 平成14年10月1日決定)

海が見え、自由に過ごせる広場と緑があふれ、自然が実感できる公園です。基本コンセプトを「生活の一部として、いつも海が見え自由に過ごすことのできる場所で、様々な交流を図ることのできる海の街・浦安が実感できる公園、安心できる街・浦安が実感できる公園」として整備しました。



### 中央公園 (約4.4ha 平成元年1月13日決定)

高さ約15メートルの人工の山「浦安富士」があり、子どもたちはこの山に登ったり、広い敷地を自由に走り回って遊んでいます。園内には、サクラ、クロマツなどの樹木や四季折々の草花が植えられているほか緑の散策路や野球場、テニスコートもあり、家族連れでも楽しめる公園です。



### 運動公園 (約17.4ha 平成9年12月26日決定)

市民がスポーツを通じて交流し、健康を保持増進させていく場として、総合体育館や陸上競技場、球技場などの運動施設を配置しています。基本コンセプトを「スポーツ&リフレッシュ & コミュニケーション」として、市民に親しまれる施設として整備を進めています。



陸上競技場

躍動の門・総合体育館

## 下水道

下水道は、生活排水や工場からの汚れた水を浄化し、居住環境の改善を図るとともに市街地における雨水を排除してまちを浸水から守るほか、河川等の水質保全を図る施設です。

下水道の排除方式には汚水（台所、風呂場、トイレなどからの排水）と雨水を同一の下水道管で排除する「合流式」と汚水と雨水を別々の下水道管で排除する「分流式」があり、浦安市の下水道は分流式で計画されています。

浦安市の下水道計画は、千葉県が昭和48年3月に江戸川左岸流域下水道事業計画の策定を受けて、昭和50年9月より事業を開始して整備を進めています。

## ごみ焼却・汚物処理場〈浦安市クリーンセンター〉

ごみ処理場及び汚物処理場は、都市に暮らす人々が快適な生活を営むうえで、欠くことのできない施設です。浦安市では、流動床式焼却炉3炉（90t/日×3炉＝270t/日）を持つ焼却施設と70t/5hの処理能力を有する不燃・粗大ごみ処理施設を備えています。

また、ごみの多様化に対応して「粗大ごみ」と「不燃ごみ」の中から再資源化できる鉄かアルミを自動選別する装置やごみ処理の余熱利用ができる発電設備も備えています。

し尿処理施設は、高負荷処理方式（35kl/日）を採用しています。施設内の臭気は発生源毎に捕集し、酸洗浄脱臭+アルカリ次亜塩素酸洗浄脱臭+活性炭吸着脱臭を行っています。

ピーナスプラザでは、びん類、缶類、ペットボトル類、紙類に選別して再利用することで有効利用を図っています。また、市民の皆さんにアトリエ設備等を設けることにより、リサイクルに対する普及・啓発を行っています。

## 火葬場

火葬場は限りある命を持つ人間にとって欠くことのできない施設です。

浦安市では、将来の人口増加への対応及び都市機能の充実を図るため、平成17年7月に開場しました。



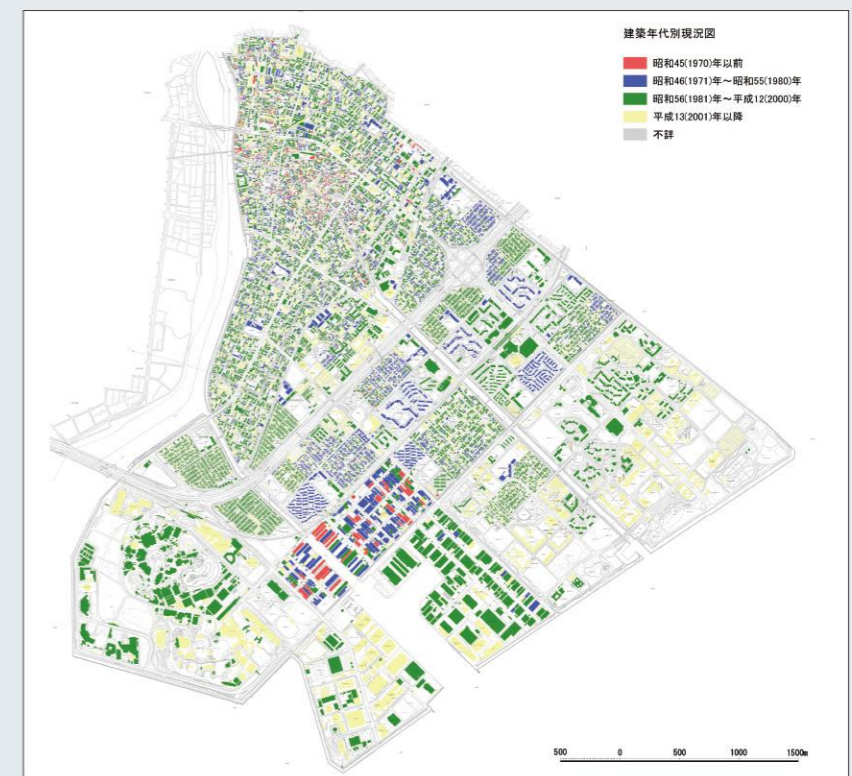
## 地図で見る浦安の建築年代

### 地域で異なる建築年代

市内の建物の建築年代の割合は、昭和45(1970)年以前の建物が3%、昭和46(1971)年～昭和55(1980)年の建物が18%、昭和56(1981)年～平成12(2000)年の建物が40%、平成13(2001)年以降の建物が34%、建築年代が不明な建物が5%となっています。

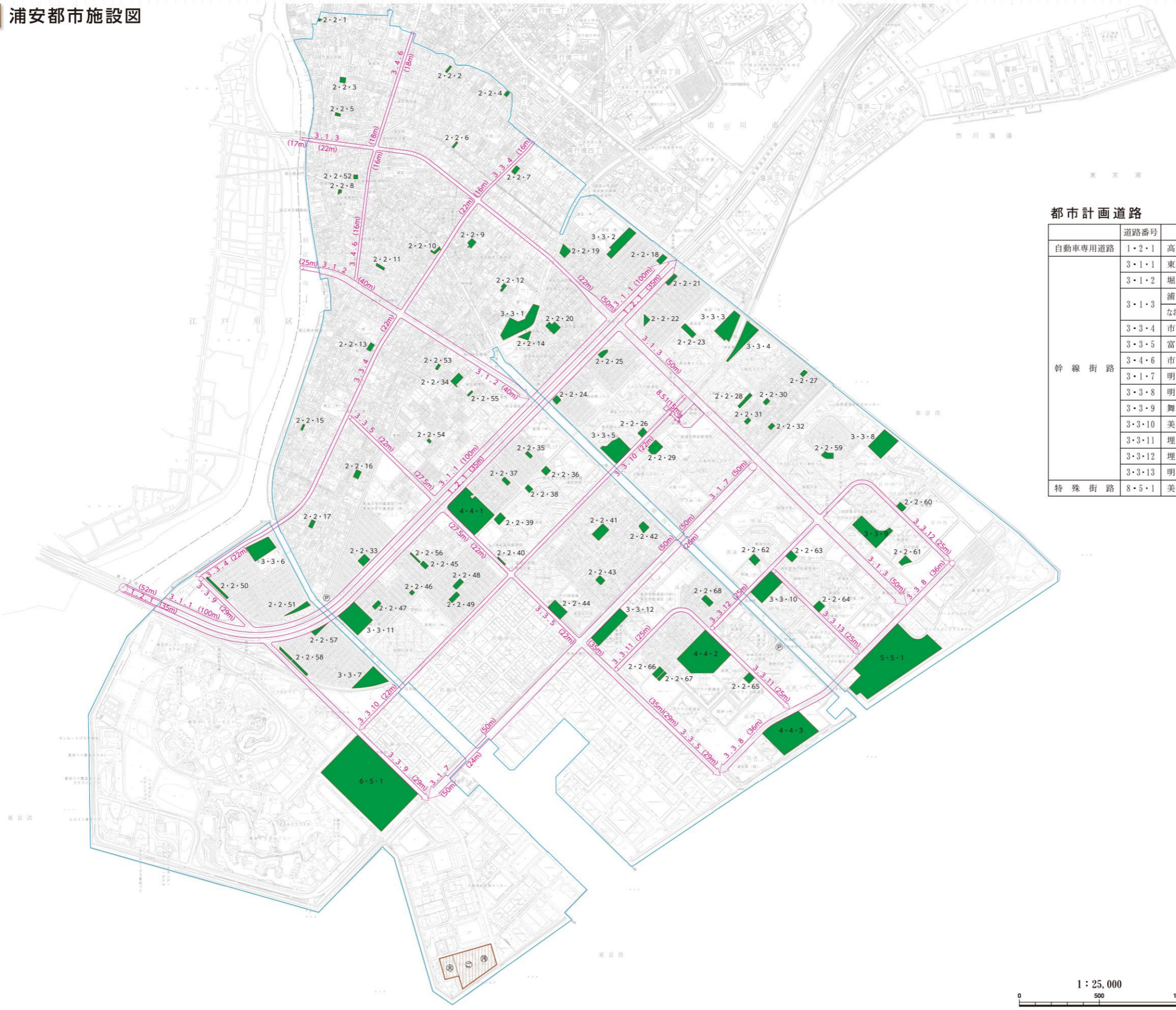
地域別にみると、元町地域では主に猫実、堀江、当代島地区に昭和45(1970)年以前の建物が残っており、中町地域と新町地域では大規模な区画単位で宅地開発が行われた場所が多いため、区画ごとに同じ建築年代の建物が集中しています。また、昭和44(1969)年に稼働を開始した鉄鋼通り地区でも、昭和45(1970)年以前の建物が見られます。

特に新町地域では近年、宅地開発が進み、戸建て住宅等の建築が行われており、このことが一因となって、平成13(2001)年以降の建物棟数の全体に占める割合は、この10年間で15%から34%に急増しています。



(出典：平成28年度都市計画基礎調査結果)

浦安都市施設図

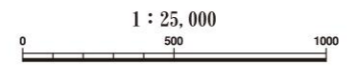


都市計画道路

道路種別	道路番号	道路名称	幅員	延長	最終告示年月日	告示番号
自動車専用道路	1・2・1	高速湾岸線	35m	約4,540m	昭和48年4月10日	千葉県告示第312号
幹線街路	3・1・1	東京湾岸道路浦安線	100m	約4,500m	昭和44年4月14日	建設省告示第1426号
	3・1・2	堀江東野線	40m	約1,500m		
	3・1・3	浦安橋明海線	50m	約4,880m	平成9年1月17日	千葉県告示第31号
	なお入船地内に約13,200㎡の新浦安駅交通広場を設ける。					
	3・3・4	市川大三角線	22m	約3,490m	昭和54年7月6日	千葉県告示第539号
	3・3・5	富士見港線	22m	約3,200m	昭和61年2月21日	千葉県告示第244号
	3・4・6	市川堀江線	16m	約1,650m	昭和47年8月4日	千葉県告示第560号
	3・1・7	明海鉄鋼通り線	50m	約2,920m	昭和54年7月6日	千葉県告示第539号
	3・3・8	明海埋立線	36m	約1,980m	平成9年1月17日	千葉県告示第31号
	3・3・9	舞浜鉄鋼通り線	29m	約2,030m		
	3・3・10	美浜鉄鋼通り線	22m	約2,900m	昭和54年7月6日	千葉県告示第539号
	3・3・11	埋立海岸線	25m	約1,500m		
	3・3・12	埋立日の出線	25m	約2,100m	平成9年1月17日	千葉県告示第31号
3・3・13	明海海岸線	25m	約770m			
特殊街路	8・5・1	美浜入船線	15m	約130m	昭和61年2月21日	浦安市告示第6号

都市施設

種類	表示
都市計画道路	
都市計画公園	
都市計画公共下水道	
ごみ焼却場	
汚物処理場	
火葬場	



# V. 市街地開発事業

市街地開発事業は、市街化区域の一定区域において土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業、市街地再開発事業などの手法により、宅地または建築物の整備とあわせて公共施設などの整備を一体的に行い、土地利用を面的に更新させることを目的としています。都市施設と比較すると、都市施設の整備が点と線であるのに対し、市街地開発事業の整備は面的に行います。

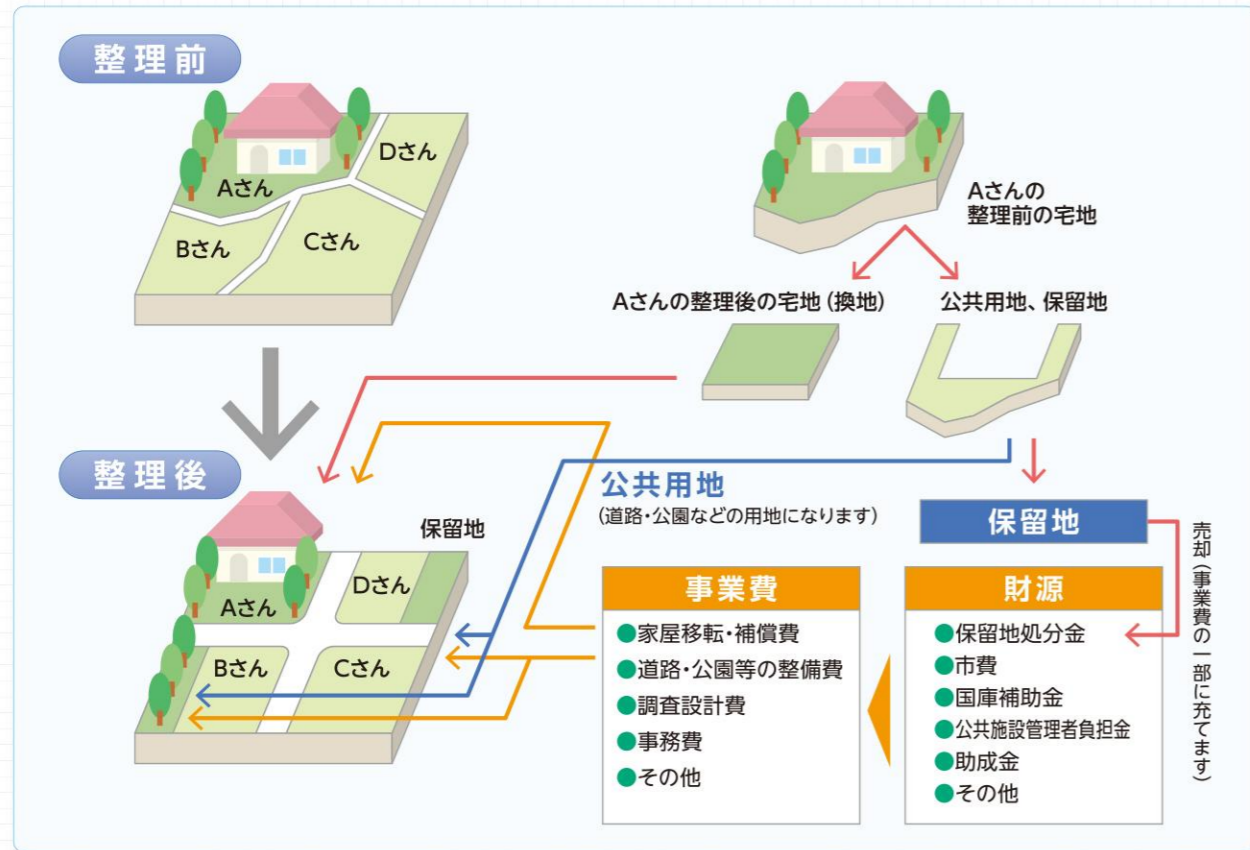
浦安市では、土地区画整理事業を施行しています。

## 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、良好な市街地の形成を図るため宅地利用を増進し、公共施設等を整備する事業です。

具体的には、土地の区画の形状を整え、道路、公園、下水道などの公共施設の新設、改善を行います。また、宅地利用を増進するために必要な電気、水道、ガスなどの供給施設も整備され、健全な市街地を総合的につくります。

浦安市では、浦安駅前、今川、浦安東、堀江・猫実B地区、猫実A地区の5地区（約270.0ha）で行われています。

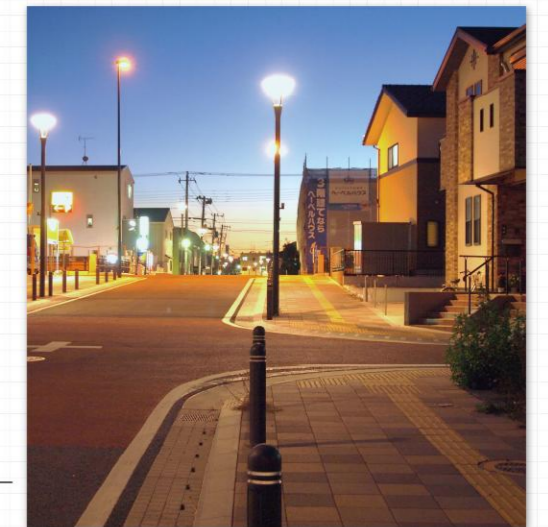


## 土地区画整理事業一覧表

名称	事業主体	施行面積	事業目的	都市計画決定日	事業認可日	事業期間
浦安駅前	組合	約1ha	地下鉄東西線の開通に伴う駅前広場の整備と良好な商業地の造成	—	昭和44年5月23日	昭和44年5月23日～46年12月9日
今川	組合	約32.9ha	良好な住宅地の造成	—	昭和48年7月21日	昭和48年7月21日～54年1月19日
浦安東	都市再生機構	約232.6ha	多種多様な人々が暮らし、働き、休息することができる複合機能都市としてのまちづくり	昭和56年7月31日 千葉県告示第763号	昭和60年10月18日	昭和60年10月18日～平成22年3月31日
堀江・猫実B	市	約2.1ha	過密市街地の都市基盤を早期に改善	平成20年2月1日 浦安市告示第10号	平成20年10月1日	平成20年10月17日～33年3月31日
猫実A	市	約1.4ha	過密市街地の都市基盤を早期に改善	平成30年5月1日 浦安市告示第64号	—	—



浦安駅前地区 (1.0ha)



堀江・猫実B地区 (2.1ha)



## 1 地区計画の概要

地区計画は、地域地区や都市施設などの都市単位の広い地域を対象とする都市計画法と個々の建物を対象とする建築基準法による規制の間を埋め、地区の特性に合ったきめ細やかなまちづくりを行うため、昭和55年に都市計画法と建築基準法の改正により創設された制度です。道路・公園・広場などの地区施設の配置、建築物や土地利用のルールについて構想の段階から地区住民が参加し、住民の合意を踏まえた「地区計画の方針」と「地区整備計画」を地区独自のまちづくりのルールとしてきめ細かく策定できるところに特色があります。

### 地区計画の構成

地区計画は、「地区計画の方針」と「地区整備計画」の2つから成り立っています。



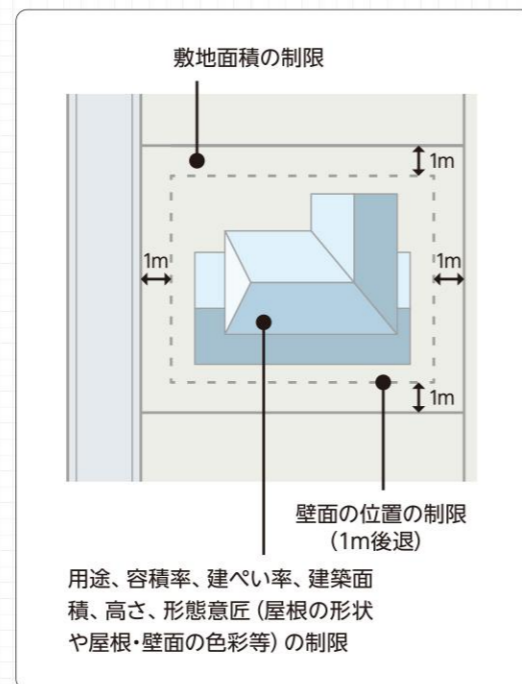
### 地区計画の方針

今後、どのような目標に向かってまちづくりを進めるかを示す「地区計画の目標」とその実現のための「区域の整備・開発及び保全に関する方針」を定めます。地区計画の方針のみを都市計画に定めることはできません。この場合、住民に対するまちづくりの指針として個別の建築や開発行為を誘導する役割はありますが、届出・勧告制度の運用はできません。

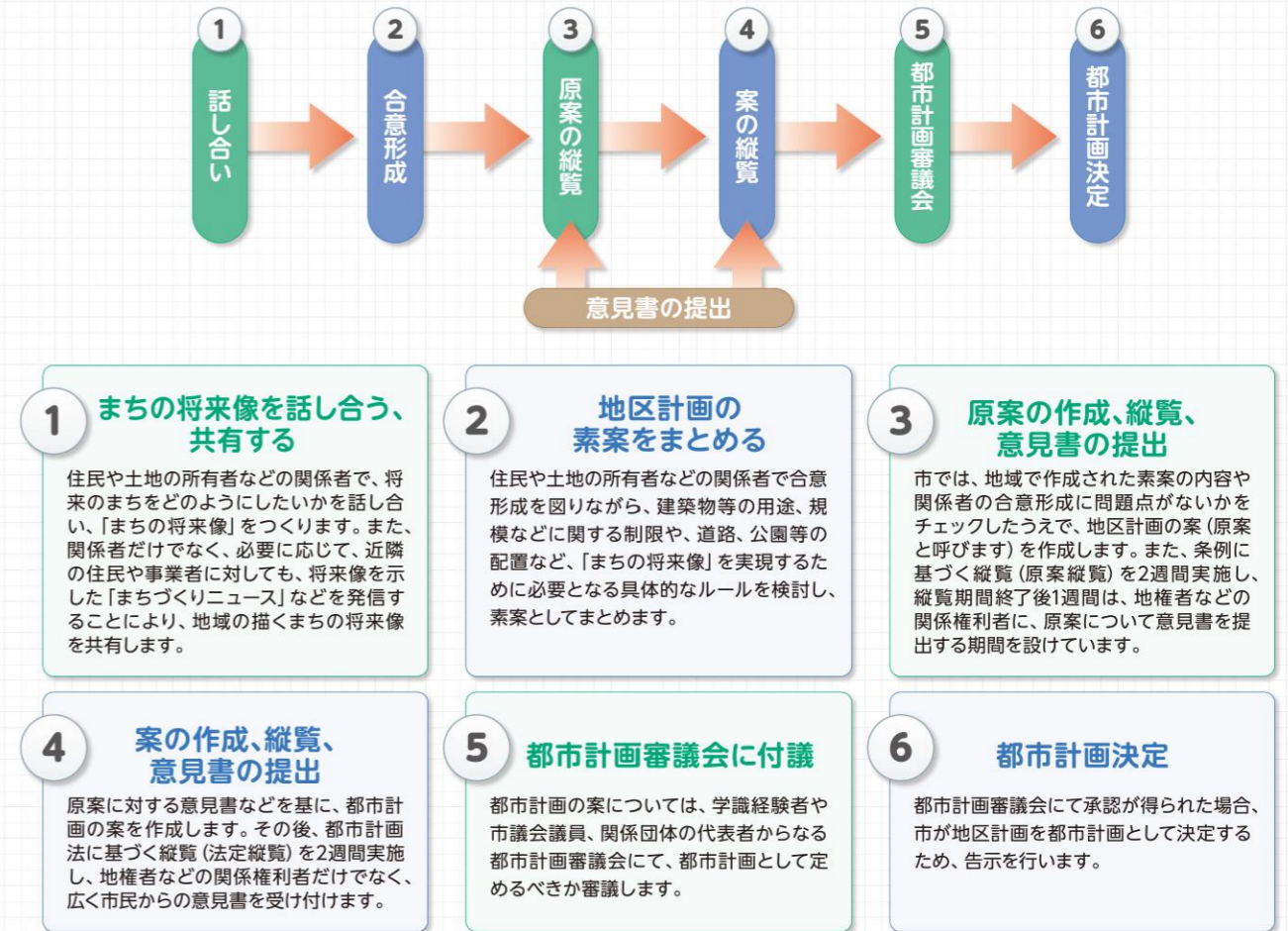
### 地区整備計画

地区計画の方針に即して、地区の特性にふさわしい良好な市街地環境の維持・形成を図るため、地区施設の配置及び規模、建築物等や土地利用に関する事項について以下の事項を具体的なルールとして定めます。

- ①地区施設の配置・規模
- ②建築物等に関する事項
  - ・用途の制限
  - ・建ぺい率の最高限度
  - ・壁面の位置の制限
  - ・高さの最高限度又は最低限度
  - ・緑化率の最低限度
  - ・容積率の最高限度又は最低限度
  - ・敷地面積又は建築面積の最低限度
  - ・壁面後退区域の工作物の設置の制限
  - ・形態又は色彩その他の意匠の制限
  - ・垣又はさくの構造の制限
- ③樹林地、草地等の保全に関する事項
- ④土地の利用に関する事項



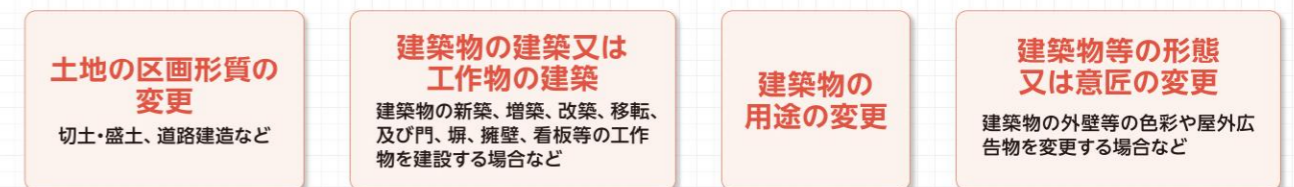
## 2 地区計画決定までの流れ



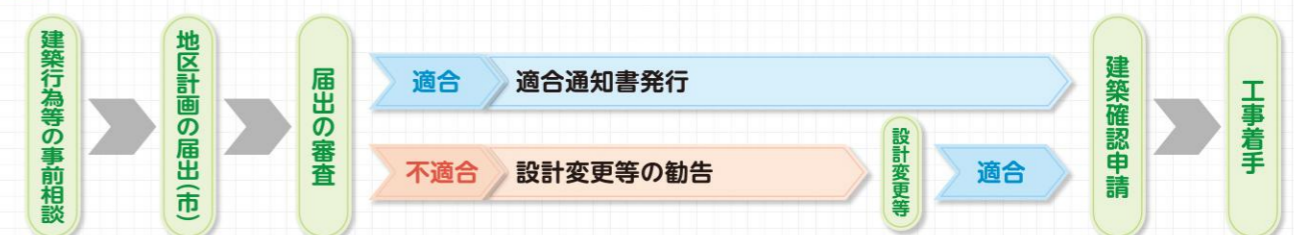
## 3 地区計画決定後の手続き

### 地区計画の届出対象

地区計画が決定されると、以下の内容の行為を行う場合は、工事着手の30日前までに、都市計画課へ地区計画の届出が必要となります。



### 地区計画の届出から工事着手までの流れ



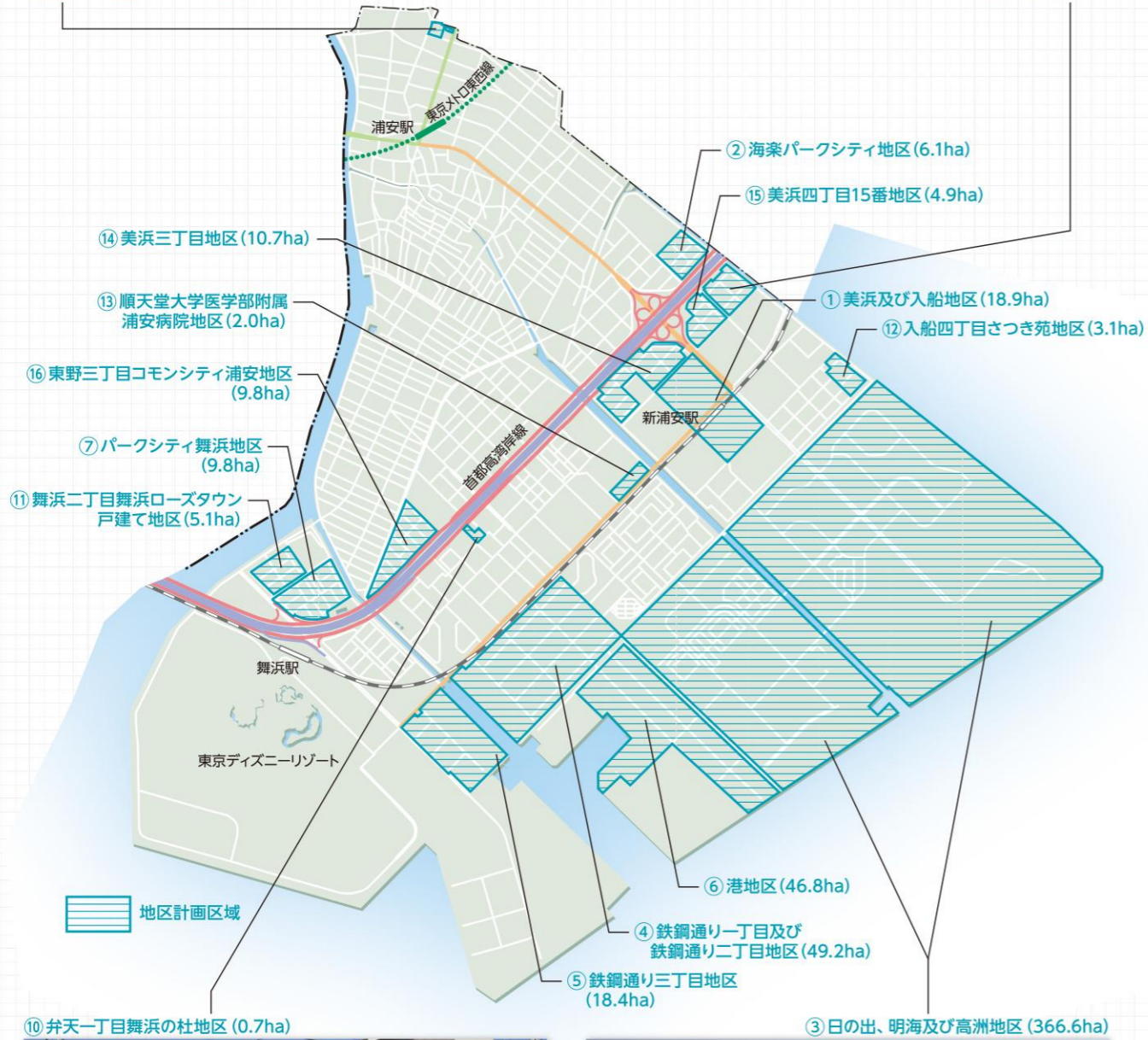
# 4 地区計画一覧



⑧ 東京ベイ医療センター地区 (0.8ha)



⑨ 美浜16自治会地区 (5.3ha)



⑩ 井天一丁目舞浜の杜地区 (0.7ha)



③ 日の出、明海及び高洲地区 (366.6ha)

平成30年10月現在

No.	名称	面積	地区整備計画の面積	決定年月日(変更)年月日	地区計画のねらい	地区計画の動因	決定の概要		
							地区施設	地区細分數	建築物等に関する事項
①	美浜及び入船地区	18.9	18.9	S61.3.25 (H11.8.27)	駅周辺における機能的で魅力ある商業地の形成	駅前開発事業	道路、 その他公共空地	3	用途、敷地面積、壁面位置、 最低高さ、形態意匠、垣柵
②	海楽パークシティ地区	6.1	6.1	S63.7.15 (H9.1.17)	良好な住環境の保全	地区内自治会からの要望		1	用途、敷地面積、 壁面位置、最高高さ
③	日の出、明海及び高洲地区	366.6	230.6	H1.4.28 (H20.2.12)	良好な住環境と商業・業務市街地の形成	土地区画整理事業	道路、 その他公共空地	14	用途、敷地面積、壁面位置、 形態意匠、垣柵
④	鉄鋼通り一丁目及び鉄鋼通り二丁目地区	49.2	49.2	H18.1.13	良好な工業操業環境の維持・保全	地区内で形成されている組合からの要望		1	用途、敷地面積
⑤	鉄鋼通り三丁目地区	18.4	18.4	H18.1.13	良好な工業操業環境の維持・保全	地区内で形成されている組合からの要望		1	用途、敷地面積
⑥	港地区	46.8	46.8	H18.1.13	良好な工業操業環境の維持・保全	地区内で形成されている組合からの要望		1	用途、敷地面積
⑦	パークシティ舞浜地区	9.8	9.8	H20.5.16	良好な住環境の保全	地区内自治会からの要望		1	用途、敷地面積
⑧	東京ベイ医療センター地区	0.8	0.8	H21.8.14	医療体制の確保	病院機能の更新と施設改善		1	最高容積率、最低容積率、 最高建ぺい率、建築面積、壁面位置、 工作物設置の制限、形態意匠、垣柵
⑨	美浜16自治会地区	5.3	5.3	H21.8.14	良好な住環境の保全	地区内自治会からの要望		1	用途、敷地面積、壁面位置、 最高高さ、形態意匠
⑩	井天一丁目舞浜の杜地区	0.7	0.7	H21.10.30	良好な住環境の保全	民間開発行為		1	用途、最高容積率、最高建ぺい率、 敷地面積、壁面位置、最高高さ
⑪	舞浜二丁目舞浜ローズタウン戸建て地区	5.1	5.1	H22.4.23	良好な住環境の保全	地区内自治会からの要望		1	用途、敷地面積
⑫	入船四丁目さつき苑地区	3.1	3.1	H24.10.26	良好な住環境の保全	地区内自治会からの要望		1	用途、敷地面積
⑬	順天堂大学医学部附属浦安病院地区	2.0	2.0	H25.1.18	医療体制の確保	病院機能の更新と施設改善		1	最高容積率、最低容積率、 最高建ぺい率、建築面積、 壁面位置、垣柵
⑭	美浜三丁目地区	10.7	10.7	H26.5.16	良好な住環境の保全	地区内自治会からの要望		1	用途、敷地面積
⑮	美浜四丁目15番地区	4.9	4.9	H26.8.29	良好な住環境の保全	地区内自治会からの要望		1	用途、敷地面積、 壁面位置、最高高さ
⑯	東野三丁目コモンシティ浦安地区	9.8	9.8	H29.7.28	良好な住環境の保全	地区内自治会からの要望		1	用途、敷地面積

無秩序な市街化の防止や合理的かつ秩序ある土地利用、健全な生活環境の保護等を目的として、都市計画法や景観法、市条例に基づいて許可や届出、協議、指導などを行います。

## ① 都市計画法

都市計画法により、一定規模以上（浦安市では500m<sup>2</sup>）の土地で開発行為を行う場合、浦安市長の許可が必要となる場合があります。開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいいます。

事業者は、開発行為の許可を受けるにあたり、平成16年10月に施行した「浦安市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例」に従い、道路、公園施設等の整備や安全上必要な措置及び良好な住宅等の環境形成のための最低敷地面積を確保しなければなりません。

## ② 浦安市宅地開発事業等に関する条例

開発行為又は建築行為等の手続き及び宅地開発事業等に係る整備基準等を定めることにより、秩序あるまちの整備及び快適な生活環境の保全を図り、もって計画的なまちづくりを推進することを目的に制定しました。

浦安市では平成18年10月に施行したこの条例に基づき、公共施設の整備、ゴミ置場、駐車場、敷地内の緑化その他必要な措置等について指導を行っています。

また、開発行為や建築行為を行う場所の周辺住民等への事前説明について、同条例及び「浦安市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」に基づき、指導を行っています。

※宅地開発事業等とは：この条例では、開発行為、建築行為又はその他の行為で条例別表第1又は別表第2の適用を受けるものを宅地開発事業等と規定しています

### 別表第1 周辺住民等への周知及び事前協議の手続きが必要となる行為

- ・開発行為で開発地の面積が300m<sup>2</sup>以上の場合
- ・集合住宅の建築で戸数が5戸以上の場合
- ・敷地の面積が300m<sup>2</sup>以上の土地に建物を建築する場合
- ・延べ面積が200m<sup>2</sup>以上の建物を建築する場合
- ・条例の整備基準を満たさない建物を増築する場合

### 別表第2 周辺住民等への周知のみが必要となる行為

前記以外の行為で、一定以上の高さ又は階数を有する建築物を建築する場合や、一定規模以上の仮設建築物の建築、用途変更、工作物の建設などをする場合

## ③ 準工業地域内の高層建築物に関する指導指針

当代島二丁目、北栄四丁目の準工業地域内に高さ15m以上の建物を建築する場合、秩序ある地域の形成を図ることを目的に、景観、電波障害、風害、その他の環境面に配慮した指針を定めています。

## ④ 景観法・景観条例

浦安市では、平成21年7月からは景観法による届出、浦安市景観条例による事前協議制度を開始し、浦安市景観計画に適した建築物の形態意匠等となるよう指導を行っています。

## 整備例



## 地図で見る浦安の建物用途



### 全建物の80%以上が住居系

市内の建物は全部で27,505棟あり、建物を用途別にみると、80%強が住居系で最も多く、次いで商業・業務系、運輸・工業系の順となっています。延べ床面積でも、住居系が最も多く、その割合は60%近くになります。

商業・業務系の建物は、浦安駅周辺と新浦安駅周辺、これらをつなぐやなぎ通りと大三角線沿道、アーバンリゾートゾーンに集中しています。

運輸・工業系の建物は、工業ゾーン（鉄鋼通り、港、千鳥地区）と北栄四丁目に集中しています。

住居系に絞ると

### 住居系建物は約2万2千棟

市内の住居系建物の棟数は22,408棟で、戸建て住宅がその70%近く（14,978棟）を占め、店舗を伴わない共同住宅は約25%（5,657棟）を占めています。しかし、延べ床面積で見ると、共同住宅が最も多く、全体の60%以上を占め、店舗併用共同住宅を含めると、70%以上になります。

元町地域のうち堀江・猫実地区は戸建て住宅と店舗・事務所併用住宅が中心の地区となっており、共同住宅や店舗併用共同住宅は多くありませんが、元町の他の地区では、共同住宅や店舗併用共同住宅が多く、戸建て住宅も併存する複合市街地となっています。

一方、中町・新町地域では、共同住宅と戸建て住宅が明確に区分されています。



(出典：平成28年度都市計画基礎調査結果)

都市計画決定状況

種類	都市計画区域	市街化区域	用途地域	特別用途地区	高度地区	防火地域	準防火地域
面積等	1,697ha	1,697ha	1,696ha	272ha	712ha	33ha	35ha
摘要	市域全域	市域全域	第一種低層住居専用地域 332ha 第一種中高層住居専用地域 314ha 第一種住居地域 336ha 第二種住居地域 61ha 近隣商業地域 35ha 商業地域 33ha 準工業地域 585ha	鉄鋼通り・港・千鳥工業振興地区	第一種 195ha 第二種 517ha		

種類	道路	公園	下水道		ごみ焼却場	汚物処理場	火葬場	土地区画整理事業
			流域下水道	公共下水道				
面積等	15路線	85箇所 76.87ha	1,697ha	1,697ha	4.43ha		1.23ha	236.1ha
摘要	総延長 約38,090m	運動公園 約17.40ha 近隣公園 約19.86ha 地区公園 約14.40ha 街区公園 約12.71ha 総合公園 約12.50ha	江戸川左岸流域下水道	浦安市第1号公共下水道	浦安市ごみ処理場	浦安市し尿処理場	浦安市斎場	浦安東地区堀江・猫実B地区猫実A地区

地区計画

名称	区域面積	整備計画面積	最終告示年月日	告示番号
美浜及び入船地区	約18.9ha	商住・業務街区 約10.7ha 商業併存街区 約1.0ha 住宅街区 約7.2ha	平成11年8月27日	浦安市告示第143号
海楽パークシティ地区	約6.1ha	一般住宅地 約6.1ha	平成9年1月17日	浦安市告示第11号
日の出、明海及び高洲地区	約230.6ha	低層住宅1街区 約5.5ha 低層住宅2街区 約6.1ha 低層住宅3街区 約27.2ha 中高層住宅1街区 約117.3ha 中高層住宅2街区 約11.3ha 計画建設街区 約0.5ha 沿道1街区 約28.2ha 沿道2街区 約0.9ha 商業1街区 約0.3ha 商業2街区 約1.1ha 商業3街区 約7.4ha 商業・業務街区 約6.5ha 業務1街区 約16.3ha 業務2街区 約2.0ha	平成20年2月12日	浦安市告示第16号
鉄鋼通り一丁目及び鉄鋼通り二丁目地区	約49.2ha		平成18年1月13日	浦安市告示第3号
鉄鋼通り三丁目地区	約18.4ha		平成18年1月13日	浦安市告示第3号
港地区	約46.8ha		平成18年1月13日	浦安市告示第3号
パークシティ舞浜地区	約9.8ha		平成20年5月16日	浦安市告示第63号
東京ベイ医療センター地区	約0.8ha		平成21年8月14日	浦安市告示第119号
美浜16自治会地区	約5.3ha		平成21年8月14日	浦安市告示第119号
井天一丁目舞浜の杜地区	約0.7ha		平成21年10月30日	浦安市告示第138号
舞浜二丁目舞浜ローズタウン戸建て地区	約5.1ha		平成22年4月23日	浦安市告示第61号
入船四丁目さつき苑地区	約3.1ha		平成24年10月26日	浦安市告示第103号
順天堂大学医学部附属浦安病院地区	約2.0ha		平成25年1月18日	浦安市告示第3号
美浜三丁目地区	約10.7ha		平成26年5月16日	浦安市告示第75号
美浜四丁目15番地区	約4.9ha		平成26年8月29日	浦安市告示第105号
東野三丁目コモンシティ浦安地区	約9.8ha		平成29年7月28日	浦安市告示第104号

都市計画公園

番号	公園名	面積 (ha)	最終告示年月日	告示番号	番号	公園名	面積 (ha)	最終告示年月日	告示番号				
										2・2・1	当代島北児童遊園	約0.05	平成元年1月13日
2・2・2	北栄第2児童公園	約0.07	2・2・45	弁天西児童公園	約0.14								
2・2・3	当代島児童公園	約0.13	2・2・46	弁天ちびっ子広場	約0.06								
2・2・4	新中宿第3児童公園	約0.08	2・2・47	弁天よい子の広場	約0.15								
2・2・5	当代島南児童公園	約0.06	2・2・48	弁天中央児童公園	約0.21								
2・2・6	新中宿第2児童公園	約0.06	2・2・49	弁天南児童公園	約0.21								
2・2・7	新中宿第4児童公園	約0.10	2・2・50	舞浜第1児童公園	約0.24								
2・2・8	うしお児童公園	約0.05	2・2・51	舞浜第2児童公園	約0.32								
2・2・9	神明街区公園	約0.18	平成9年12月26日	浦安市告示第227号	2・2・52	猫実五丁目東街区公園	約0.05	平成15年12月19日	浦安市告示第122号				
2・2・10	江川児童公園	約0.10	平成元年1月13日	浦安市告示第3号	2・2・53	堀江旭第3街区公園	約0.07	平成18年1月27日	浦安市告示第27号				
2・2・11	富士見チビッコ広場	約0.10			2・2・54	東野第2街区公園	約0.05						
2・2・12	猫実東児童公園	約0.10			2・2・55	東野第3街区公園	約0.05						
2・2・13	南部記念公園	約0.14			2・2・56	弁天西第2街区公園	約0.08						
2・2・14	猫実街区公園	約0.22			平成25年5月24日	浦安市告示第3号	2・2・57			舞浜第3街区公園	約0.10		
2・2・15	富士見第3児童公園	約0.05			2・2・58	舞浜第4街区公園	約0.32						
2・2・16	富士見第1児童公園	約0.18			2・2・59	日の出第1街区公園	約0.24						
2・2・17	堀江吹上第1児童公園	約0.09			2・2・60	日の出第2街区公園	約0.25						
2・2・18	海楽東児童公園	約0.20			2・2・61	日の出第3街区公園	約0.25						
2・2・19	海楽西児童公園	約0.31			2・2・62	明海第1街区公園	約0.25						
2・2・20	海楽南児童公園	約0.40	2・2・63	明海第2街区公園	約0.25								
2・2・21	美浜東わんがん児童公園	約0.23	2・2・64	明海第3街区公園	約0.25								
2・2・22	美浜東第3児童公園	約0.16	2・2・65	高洲東街区公園	約0.25								
2・2・23	美浜東第2児童公園	約0.33	2・2・66	高洲西街区公園	約0.25								
2・2・24	美浜南第1児童公園	約0.16	2・2・67	漁業記念公園	約0.17								
2・2・25	美浜南第2児童公園	約0.19	2・2・68	高洲北街区公園	約0.25								
2・2・26	美浜西エーステート児童公園	約0.18	平成元年1月13日	浦安市告示第3号	3・3・1	浦安公園	約2.00	平成8年12月27日	浦安市告示第175号				
2・2・27	入船ちびっ子広場	約0.10			3・3・2	海楽公園	約1.20	平成元年1月13日	千葉県告示第22号				
2・2・28	入船東エーステート児童公園	約0.23			3・3・3	美浜公園	約1.50						
2・2・29	入船公園	約0.48			3・3・4	美浜運動公園	約1.20						
2・2・30	入船中央児童公園	約0.10			3・3・5	若潮公園	約1.60						
2・2・31	入船西児童公園	約0.10			3・3・6	舞浜公園	約1.50						
2・2・32	入船南児童公園	約0.10			3・3・7	大三角公園	約1.50						
2・2・33	東野第1児童公園	約0.30			3・3・8	日の出北公園	約1.50	平成18年1月27日	浦安市告示第27号				
2・2・34	東野北児童公園	約0.31			3・3・9	日の出おひさま公園	約2.00						
2・2・35	富岡第5児童公園	約0.10			3・3・10	明海の丘公園	約1.80						
2・2・36	富岡第7児童公園	約0.19			3・3・11	弁天ふれあいの森公園	約2.30						
2・2・37	富岡第2児童公園	約0.14			3・3・12	高洲太陽の丘公園	約1.76						
2・2・38	富岡第3児童公園	約0.14	平成元年1月13日	千葉県告示第22号	4・4・1	中央公園	約4.40	平成18年1月27日	浦安市告示第27号				
2・2・39	富岡第1児童公園	約0.29			4・4・2	高洲中央公園	約5.00						
2・2・40	富岡第6児童公園	約0.07			4・4・3	高洲海浜公園	約5.00						
2・2・41	今川記念公園	約0.55	総合公園	5・5・1	浦安市総合公園	約12.50	平成14年10月1日	千葉県告示第731号					
2・2・42	今川児童公園	約0.26	運動公園	6・5・1	浦安市運動公園	約17.40	平成9年12月26日	千葉県告示第943号					
2・2・43	今川広場公園	約0.19											



## 建築協定

名称	協定区域面積	認可公告日	認可番号
浦安美浜・入船商業地区建築協定	約6.8ha	昭和63年2月5日	千葉県建指令第3号の4
浦安市日の出二丁目(碧浜)建築協定	約3.8ha	平成14年9月20日	千葉県建指令第2号の3
浦安市入船3丁目地区建築協定	約0.6ha	平成16年2月3日	千葉県建指令第61号

## 都市計画道路

道路番号	道路名称	幅員	延長	最終告示年月日	告示番号	
自動車専用道路	1・2・1 高速湾岸線	35m	約4,540m	昭和48年4月10日	千葉県告示第312号	
幹線街路	3・1・1 東京湾岸道路浦安線	100m	約4,500m	昭和44年4月14日	建設省告示第1426号	
	3・1・2 堀江東野線	40m	約1,500m			
	3・1・3 浦安橋明海線	50m	約4,880m			
	なお入船地内に約13,200m <sup>2</sup> の新浦安駅交通広場を設ける。					
	3・3・4 市川大三角線	22m	約3,490m	昭和54年7月6日	千葉県告示第539号	
	3・3・5 富士見港線	22m	約3,200m	昭和61年2月21日	千葉県告示第244号	
	3・4・6 市川堀江線	16m	約1,650m	昭和47年8月4日	千葉県告示第560号	
	3・1・7 明海鉄鋼通り線	50m	約2,920m	昭和54年7月6日	千葉県告示第539号	
	3・3・8 明海埋立線	36m	約1,980m	平成9年1月17日	千葉県告示第31号	
	3・3・9 舞浜鉄鋼通り線	29m	約2,030m	昭和54年7月6日	千葉県告示第539号	
	3・3・10 美浜鉄鋼通り線	22m	約2,900m			
	3・3・11 埋立海岸線	25m	約1,500m	平成9年1月17日	千葉県告示第31号	
	3・3・12 埋立日の出線	25m	約2,100m			
3・3・13 明海海岸線	25m	約770m				
特殊街路	8・5・1 美浜入船線	15m	約130m	昭和61年2月21日	浦安市告示第6号	

## 都市計画道路決定延長

規模別内訳								種別内訳				路線数	合計 都市計画 決定延長	整備状況	
40m以上	40m未満 30m以上	30m未満 22m以上	22m未満 16m以上	16m未満 12m以上	12m未満 8m以上	8m未満	自動車 専用道路	幹線道路	区画街路	特殊街路	整備済延長			整備率	
13.80km	6.52km	15.99km	1.65km	0.13km	—	—	4.54km	33.42km	—	0.13km	15	38.09km	33.67km	88.4%	

## 都市計画道路整備状況

### 都市計画決定延長に対する整備割合

都市計画決定延長	整備済延長 [整備率]	事業主体別整備済延長[都市計画決定延長に対する割合]						区画整理	開発行為
		国	街路事業			道路事業			
			県	市	小計	県	市		
38.09km	33.67km [88.4%]	9.04km [23.7%]	17.44km [45.8%]	1.05km [2.8%]	18.49km [48.6%]	—	—	6.14km [16.1%]	—

### 整備済延長に対する手法別割合

整備済延長	事業主体別整備済延長[整備済延長に対する割合]						区画整理	開発行為
	国	街路事業			道路事業			
		県	市	小計	県	市		
33.67km	9.04km [26.8%]	17.44km [51.8%]	1.05km [3.1%]	18.49km [54.9%]	—	—	6.14km [18.2%]	—

## 都市計画区域

年月日	面積	告示番号
昭和9年11月24日決定	443ha	内務省告示第540号

## 土地区画整理事業

地区名	施行者	都市計画決定	施行等認可	仮換地指定	換地処分	解散(終了)認可	清算終了	事業進捗率	施行面積	総事業費	施行年度	事業費 m <sup>2</sup> 当り	従前宅地率	公共用地率		減歩率	
														施行前	施行後	公共	合算
浦安駅前	組合	—	昭和44年5月23日	昭和44年12月23日	昭和46年7月6日	昭和46年12月9日	昭和53年6月17日	完	1.0ha	38,983千円	昭和44年度~昭和46年度	3.9千円	95.5%	1.2%	49.7%	47.8%	47.8%
今川	組合	—	昭和48年7月21日	昭和50年1月25日	昭和53年7月17日	昭和54年1月19日	昭和54年4月19日	完	32.9ha	1,909,767千円	昭和48年度~昭和53年度	5.8千円	99.8%	21.3%	21.3%	31.1%	
浦安東	都市再生機構	昭和56年7月31日	昭和60年10月18日	昭和61年3月17日	平成21年3月17日	—	平成21年度	完	232.6ha	109,979,807千円	昭和60年度~平成21年度	47.3千円	86.2%	13.8%	29.3%	18.0%	18.0%
堀江・猫実B	市	平成20年2月1日	平成20年10月17日	平成21年10月1日	平成26年8月8日	—	—	完	2.1ha	4,931,388千円	平成20年度~平成32年度	234.8千円	85.4%	12.3%	39.2%	30.7%	30.7%
猫実A	市	平成30年5月1日	—	—	—	—	—	未	1.4ha	—	—	—	—	—	—	—	—
総計(5地区)									270.0ha	116,859,945千円	—	—	—	—	—	—	—

## 市街化区域の推移

年月日	面積	告示番号	備考
昭和45年7月31日決定	1,128ha	千葉県告示第492号	市域全域(第1期を含む)
昭和54年7月6日変更	1,697ha	千葉県告示第537号	第2期埋立編入
平成28年3月4日区域区分	1,697ha	千葉県告示第156号	第6回都市計画見直しによる

## 用途地域の推移

名称	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	計	
平成8年4月1日決定	335ha	355ha	344ha	27ha	33ha	18ha	585ha	1,697ha	県告示第430号
平成9年1月17日変更決定	308ha	318ha	344ha	74ha	35ha	33ha	585ha	1,697ha	県告示第29号
平成20年2月12日変更決定	332ha	314ha	336ha	61ha	35ha	33ha	585ha	1,697ha	県告示第195号

## 旧用途地域

用途地域名	昭和44年 4月14日 決定	昭和45年 7月31日 変更決定	昭和48年 7月20日 決定	昭和54年 7月6日 変更決定	昭和55年 8月8日 変更決定	昭和59年 8月10日 変更決定	昭和60年 5月31日 変更決定	昭和61年 2月21日 変更決定	平成元年 4月28日 変更決定
住居専用地域	20.4ha	20.4ha	— ha	— ha	— ha	— ha	— ha	— ha	— ha
住居地域	605.8ha	810.6ha	339.0ha	359.0ha	360.0ha	362.0ha	362.0ha	364.0ha	371.0ha
第一種住居専用地域	— ha	— ha	328.0ha	452.0ha	416.0ha	422.0ha	421.0ha	421.0ha	335.0ha
第二種住居専用地域	— ha	— ha	122.0ha	241.0ha	276.0ha	270.0ha	269.0ha	269.0ha	355.0ha
商業地域	13.4ha	13.4ha	6.0ha	6.0ha	6.0ha	6.0ha	6.0ha	18.0ha	18.0ha
近隣商業地域	— ha	— ha	40.0ha	54.0ha	54.0ha	54.0ha	54.0ha	40.0ha	33.0ha
準工業地域	28.0ha	284.0ha	293.0ha	585.0ha	585.0ha	585.0ha	585.0ha	585.0ha	585.0ha
計	667.6ha	1,128.4ha	1,128.0ha	1,697.0ha	1,697.0ha	1,697.0ha	1,697.0ha	1,697.0ha	1,697.0ha
	建設省告示 第1461号	県告示 第492号	県告示 第586号	県告示 第538号	県告示 第687号	県告示 第778号	県告示 第517号	県告示 第243号	県告示 第509号

## 特別用途地区

名称	面積	決定年月日	告示番号
鉄鋼通り・港・千鳥工業振興地区	272.0ha	平成16年4月30日決定	浦安市告示第56号

## 高度地区の推移

高度地区名	昭和48年 7月20日 決定	昭和54年 7月6日 変更決定	昭和55年 8月8日 変更決定	昭和59年 8月10日 変更決定	昭和60年 5月31日 変更決定	昭和61年 2月21日 変更決定	平成元年 4月28日 変更決定	平成9年 1月17日 変更決定	平成20年 2月12日 変更決定
第一種高度地区	104.0ha	177.0ha	171.0ha	190.0ha	191.0ha	191.0ha	241.0ha	194.0ha	195.0ha
第二種高度地区	267.0ha	421.0ha	463.0ha	438.0ha	438.0ha	440.0ha	483.0ha	542.0ha	517.0ha
計	371.0ha	598.0ha	634.0ha	628.0ha	629.0ha	631.0ha	724.0ha	736.0ha	712.0ha
	町告示 第33号	町告示 第7号	町告示 第29号	市告示 第33号	市告示 第31号	市告示 第4号	市告示 第50号	市告示 第8号	市告示 第15号

## 防火地域・準防火地域の推移

	昭和48年7月20日 変更決定	昭和54年7月6日 変更決定	昭和61年2月21日 変更決定	平成元年4月28日 変更決定	平成9年1月17日 変更決定
防火地域	— ha	— ha	12.0ha	12.0ha	33.0ha
準防火地域	46.0ha	59.5ha	45.0ha	38.0ha	35.0ha
	町告示第34号	町告示第8号	市告示第5号	市告示第51号	市告示第9号

## 都市計画決定一覧

決定及び変更年月日	都市計画の内容	告示番号	決定及び変更の事項
昭和9年11月24日	都市計画区域決定	内務省告示第540号	443ha
昭和28年	都市計画公園決定		海楽地区
昭和44年4月9日	第8種空地地区決定	建設省告示第1461号	北栄地区の一部
昭和44年4月14日	用途地域決定	建設省告示第1418号	昭和43年法に伴う決定
昭和44年4月14日	都市計画道路決定	建設省告示第1426号	3・1・1号線、3・1・2号線、3・1・3号線、3・3・4号線、3・3・5号線、3・4・6号線
昭和44年4月15日	都市計画汚物処理場決定		弁天地区
昭和44年4月22日	準防火地域決定		東西線浦安駅周辺の商業地域
昭和45年7月31日	用途地域変更、市街化区域決定(整開保)	千葉県告示第492号	第Ⅰ期埋立地を含む浦安町全域を市街化区域に編入(約1128ha)
昭和45年11月19日	都市計画汚物処理場変更	浦安町告示第35号	ごみ焼却場と敷地分割
昭和45年11月19日	都市計画ごみ焼却場決定	浦安町告示第36号	弁天地区
昭和47年8月4日	都市計画道路変更	千葉県告示第560号	3・4・6号線計画変更
昭和48年4月10日	都市計画道路変更	千葉県告示第312号	名称変更及び3・3・5号線、1・2・1号線追加変更
昭和48年7月20日	用途地域決定	千葉県告示第586号	昭和45年法改正に伴う決定
昭和48年7月20日	高度地区決定	浦安町告示第33号	昭和45年法改正に伴う決定
昭和48年7月20日	準防火地域変更	浦安町告示第34号	昭和45年法改正に伴う決定
昭和50年6月19日	都市計画下水道決定	浦安町告示第29号	湾岸道路北西部
昭和52年12月23日	都市計画道路変更	千葉県告示第875号	3・3・5号線計画変更
昭和54年1月18日	都市計画汚物処理場変更	浦安町告示第1号	舞浜地区の追加
昭和54年7月6日	市街化区域変更(整開保)	千葉県告示第537号	第Ⅱ期埋立地(約563ha)を市街化区域に編入(合計約1697ha)
昭和54年7月6日	用途地域変更	千葉県告示第538号	第Ⅱ期埋立地(約563ha)を市街化区域に編入(合計約1697ha)
昭和54年7月6日	都市計画道路変更	千葉県告示第539号	3・1・3号線、3・3・4号線、3・3・5号線、3・1・7号線、3・3・8号線、3・3・9号線、3・3・10号線、3・3・11号線、3・3・12号線、3・3・13号線
昭和54年7月6日	高度地区変更	浦安町告示第7号	第Ⅱ期埋立地(約563ha)を市街化区域に編入(合計約1697ha)
昭和54年7月6日	準防火地域変更	浦安町告示第8号	第Ⅱ期埋立地(約563ha)を市街化区域に編入(合計約1697ha)
昭和55年8月8日	用途地域変更	千葉県告示第687号	警察用地、第Ⅰ期埋立地学校用地
昭和55年8月8日	高度地区変更	浦安町告示第29号	警察用地、第Ⅰ期埋立地学校用地
昭和56年7月31日	浦安東土地区画整理事業決定	千葉県告示第763号	日の出・明海地区
昭和58年1月20日	都市計画下水道変更	浦安市告示第3号	区域の変更
昭和59年8月10日	用途地域変更	千葉県告示第778号	高洲地区
昭和59年8月10日	高度地区変更	浦安市告示第33号	高洲地区
昭和60年5月31日	用途地域変更	千葉県告示第517号	3・3・4号線、3・3・5号線、京葉線の路線住居
昭和60年5月31日	市街化区域変更(整開保)	千葉県告示第522号	線引き見直しに伴う変更
昭和60年5月31日	高度地区変更	浦安市告示第31号	3・3・4号線、3・3・5号線、京葉線の路線住居
昭和61年2月21日	用途地域変更	千葉県告示第243号	新浦安駅周辺の商業、近商地域
昭和61年2月21日	都市計画道路変更	千葉県告示第244号	3・1・3号線変更による新浦安駅交通広場の決定、3・3・5号線
昭和61年2月21日	高度地区変更	浦安市告示第4号	新浦安駅周辺の商業、近商地域
昭和61年2月21日	防火地域決定及び準防火地域変更	浦安市告示第5号	新浦安駅周辺の商業、近商地域
昭和61年2月21日	都市計画道路変更	浦安市告示第6号	特殊街路8・5・1号線
昭和61年3月25日	地区計画決定	浦安市告示第10号	美浜及び入船地区
昭和61年9月10日	都市計画下水道変更	浦安市告示第50号	区域の変更
昭和63年7月15日	地区計画決定	浦安市告示第82号	海楽パークシティ地区
平成元年1月13日	都市計画公園変更	千葉県告示第22号	都市計画公園7か所
平成元年1月13日	都市計画公園変更	浦安市告示第3号	都市計画公園60か所
平成元年1月18日	都市計画下水道変更	浦安市告示第4号	区域の変更
平成元年4月28日	都市計画道路変更	千葉県告示第508号	3・1・3号線、3・3・8号線、3・3・12号線、3・3・13号線
平成元年4月28日	用途地域変更	千葉県告示第509号	日の出・明海及び高洲地区の土地利用計画を住宅主体から複合機能都市へ変更
平成元年4月28日	地区計画決定	浦安市告示第49号	日の出・明海及び高洲地区
平成元年4月28日	高度地区変更	浦安市告示第50号	日の出・明海及び高洲地区の土地利用計画を住宅主体から複合機能都市へ変更
平成元年4月28日	防火地域及び準防火地域変更	浦安市告示第51号	日の出・明海及び高洲地区の土地利用計画を住宅主体から複合機能都市へ変更
平成2年3月20日	都市計画下水道変更	浦安市告示第23号	区域の変更
平成2年7月13日	都市計画ごみ焼却場変更	浦安市告示第76号	千鳥地区(弁天地区廃止)

決定及び変更年月日	都市計画の内容	告示番号	決定及び変更の事項
平成2年7月13日	都市計画汚物処理場変更	浦安市告示第77号	千鳥地区(弁天・舞浜地区廃止)
平成2年7月13日	都市計画火葬場決定	浦安市告示第78号	千鳥地区
平成3年3月26日	市街化区域変更(整開保)	千葉県告示第324号	線引き見直しに伴う変更
平成4年4月21日	地区計画変更	浦安市告示第53号	日の出・明海及び高洲地区
平成4年4月21日	都市計画下水道変更	浦安市告示第54号	区域の変更
平成5年6月25日	地区計画変更	浦安市告示第96号	海楽パークシティ地区(平成4年法改正に伴う)
平成5年6月25日	地区計画変更	浦安市告示第97号	日の出・明海及び高洲地区(平成4年法改正に伴う)
平成6年3月18日	市街化区域変更(整開保)	千葉県告示第2585号	大都市法改正に伴う変更
平成8年4月1日	用途地域決定	千葉県告示第430号	平成4年法改正に伴う決定
平成8年12月27日	都市計画公園変更	浦安市告示第175号	浦安公園
平成9年1月17日	用途地域変更	千葉県告示第29号	日の出・明海及び高洲地区土地利用計画変更、シビックセンター地区
平成9年1月17日	都市計画道路変更	千葉県告示第31号	3・1・3号線、3・3・8号線、3・3・11号線、3・3・12号線、3・3・13号線
平成9年1月17日	高度地区変更	浦安市告示第8号	日の出・明海及び高洲地区土地利用計画変更、シビックセンター地区
平成9年1月17日	防火地域及び準防火地域変更	浦安市告示第9号	日の出・明海及び高洲地区土地利用計画変更、シビックセンター地区
平成9年1月17日	地区計画変更	浦安市告示第10号	日の出・明海及び高洲地区(平成4年法改正・土地利用計画変更に伴う)
平成9年1月17日	地区計画変更	浦安市告示第11号	海楽パークシティ地区(平成4年法改正に伴う)
平成9年12月26日	都市計画公園変更	千葉県告示第943号	運動公園の形状変更
平成9年12月26日	都市計画下水道変更	浦安市告示第226号	区域の変更
平成9年12月26日	都市計画公園変更	浦安市告示第227号	神明公園の位置の変更
平成11年8月27日	地区計画変更	浦安市告示第142号	日の出・明海及び高洲地区(風営法の一部改正に伴う)
平成11年8月27日	地区計画変更	浦安市告示第143号	美浜及び入船地区(風営法の一部改正に伴う)
平成13年3月30日	市街化区域変更(整開保)	千葉県告示第450号	線引き見直しに伴う変更
平成14年10月1日	都市計画公園変更	千葉県告示第731号	総合公園の追加
平成15年1月10日	用途地域変更	千葉県告示第26号	法改正に伴う建ぺい率の変更
平成15年12月19日	都市計画公園変更	浦安市告示第122号	猫実五丁目東街区公園の追加
平成16年3月16日	都市計画区域の整備、開発及び保全の方針決定	千葉県告示第288号	法改正に伴う決定
平成16年3月16日	都市計画区域区分の変更	千葉県告示第312号	法改正に伴う変更
平成16年4月30日	特別用途地区の決定	浦安市告示第56号	鉄鋼通り・港・千鳥工業振興地区
平成16年11月9日	都市計画下水道変更	千葉県告示第971号	区域の変更
平成18年1月13日	都市計画地区計画の決定	浦安市告示第3号	鉄鋼通り一丁目及び鉄鋼通り二丁目地区、鉄鋼通り三丁目地区、港地区
平成18年1月27日	都市計画公園変更	浦安市告示第27号	高洲中央公園他23箇所の追加
平成19年2月23日	都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更	千葉県告示第141号	都市計画見直し(線引き)に伴う変更
平成19年2月23日	都市計画区域区分の変更	千葉県告示第153号	都市計画見直し(線引き)に伴う変更
平成20年2月1日	都市計画土地区画整理事業の決定	浦安市告示第10号	堀江・猫実B地区
平成20年2月12日	用途地域変更	千葉県告示第195号	日の出・明海・高洲地区の土地利用変更に伴う
平成20年2月12日	高度地区変更	浦安市告示第15号	日の出・明海・高洲地区の土地利用変更に伴う
平成20年2月12日	地区計画変更	浦安市告示第16号	日の出・明海・高洲地区の土地利用変更に伴う
平成20年5月16日	地区計画決定	浦安市告示第63号	パークシティ舞浜地区
平成21年8月14日	地区計画決定	浦安市告示第119号	東京ベイ医療センター地区
平成21年8月14日	地区計画決定	浦安市告示第119号	美浜16自治会地区
平成21年10月30日	地区計画決定	浦安市告示第138号	弁天一丁目舞浜の杜地区
平成22年4月23日	地区計画決定	浦安市告示第61号	舞浜二丁目舞浜ローズタウン戸建て地区
平成24年10月26日	地区計画決定	浦安市告示第103号	入船四丁目さつき苑地区
平成25年1月18日	地区計画決定	浦安市告示第3号	順天堂大学医学部附属浦安病院地区
平成25年5月24日	都市計画公園変更	浦安市告示第3号	猫実街区公園の名称及び区域の変更
平成26年5月16日	地区計画決定	浦安市告示第75号	美浜三丁目地区
平成26年8月29日	地区計画決定	浦安市告示第105号	美浜四丁目15番地区
平成28年3月4日	都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更	千葉県告示第134号	都市計画見直し(線引き)に伴う変更
平成28年3月4日	都市計画区域区分の変更	千葉県告示第156号	都市計画見直し(線引き)に伴う変更
平成29年7月28日	地区計画決定	浦安市告示第104号	東野三丁目コモンシティ浦安地区
平成30年5月1日	都市計画土地区画整理事業の決定	浦安市告示第64号	猫実A地区