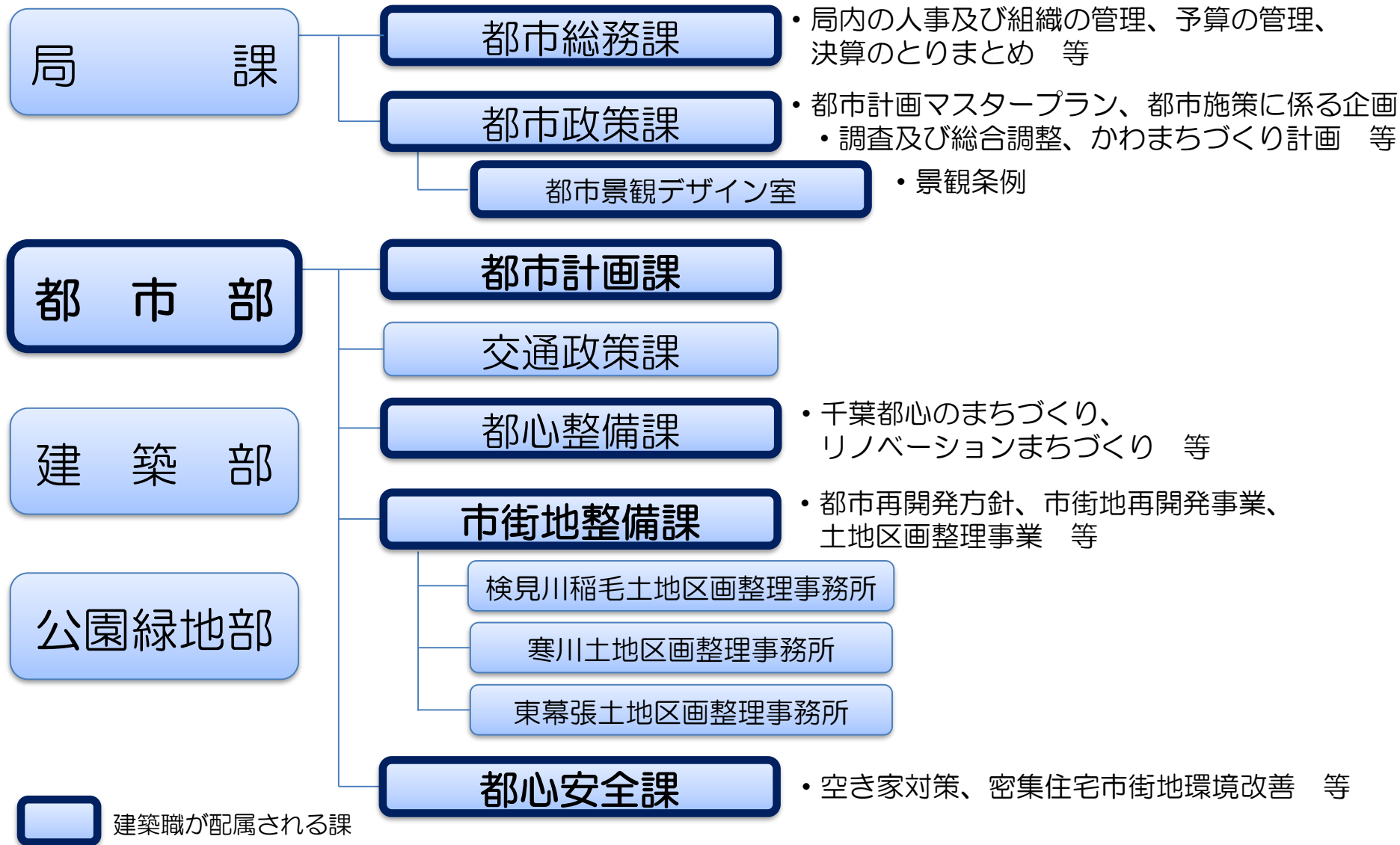


# 千葉市技術系業務説明会(都市部)

令和6年3月8日(金)

- 1 都市部の組織・業務**
- 2 都市計画課の業務**
- 3 土地利用誘導方針**
- 4 都心部容積率緩和方針〈千葉都心〉**

# 都 市 局



## 2 都市計画課の業務

名 称	主な事務
計画班	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 区域区分に関すること</li><li>◆ 都市施設に関すること</li><li>◆ 都市計画審議会に関すること 等</li></ul>
土地利用班	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ <u>地域地区（用途地域、高度地区など）、地区計画等の土地利用計画制度に関すること 等</u></li></ul>

### その他、課共通の業務

#### ◆ 市民や不動産業者などからの問い合わせ対応

…主に土地、建物等に係る都市計画の照会（電話・窓口）

#### ◆ 都市部内の連絡・調整

…各種照会等の依頼、取りまとめ 等

#### ◆ 国土交通省や他自治体等からの調査依頼の対応

#### ◆ 市民への都市計画の周知

…説明会の開催、市政だよりへの掲載、HPの更新 等

## 都市計画の意義

### ◆ 都市計画法の目的

都市の健全な発展と秩序ある整備

- 国土の均衡ある発展
- 公共の福祉の増進

### ◆ 基本理念

健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動の確保

適正な制限のもとに土地の合理的な利用

### ◆ 都市計画

土地利用に関する計画（用途地域、高度地区、生産緑地地区 等）

都市施設の整備に関する計画（道路、公園、公共下水道 等）

市街地開発事業に関する計画（土地区画整理事業、市街地再開発事業 等）

### 3 土地利用誘導方針

## 都市計画制度の構造

区域区分

都市計画区域

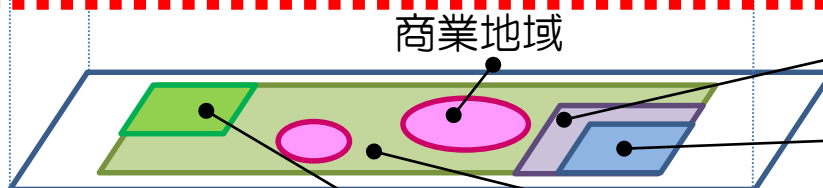


市街化区域

市街化調整区域

地域地区

【例：用途地域】



商業地域

準工業地域

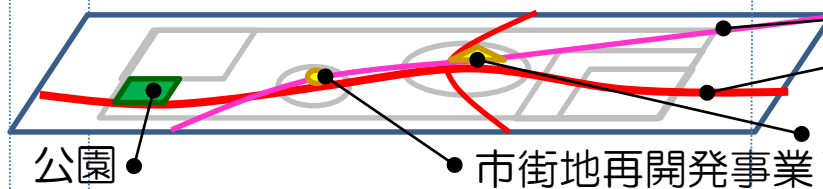
工業地域

第一種低層住居専用地域

第一種住居地域

都市施設

市街地開発事業



鉄道

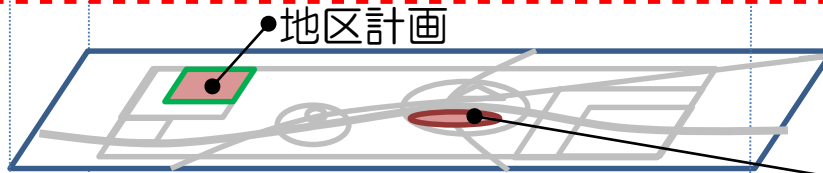
道路

公園

市街地再開発事業

土地区画整理事業

地区計画



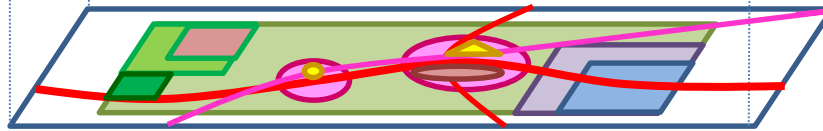
地区計画

地区計画

都市全体の

計画の見取り図

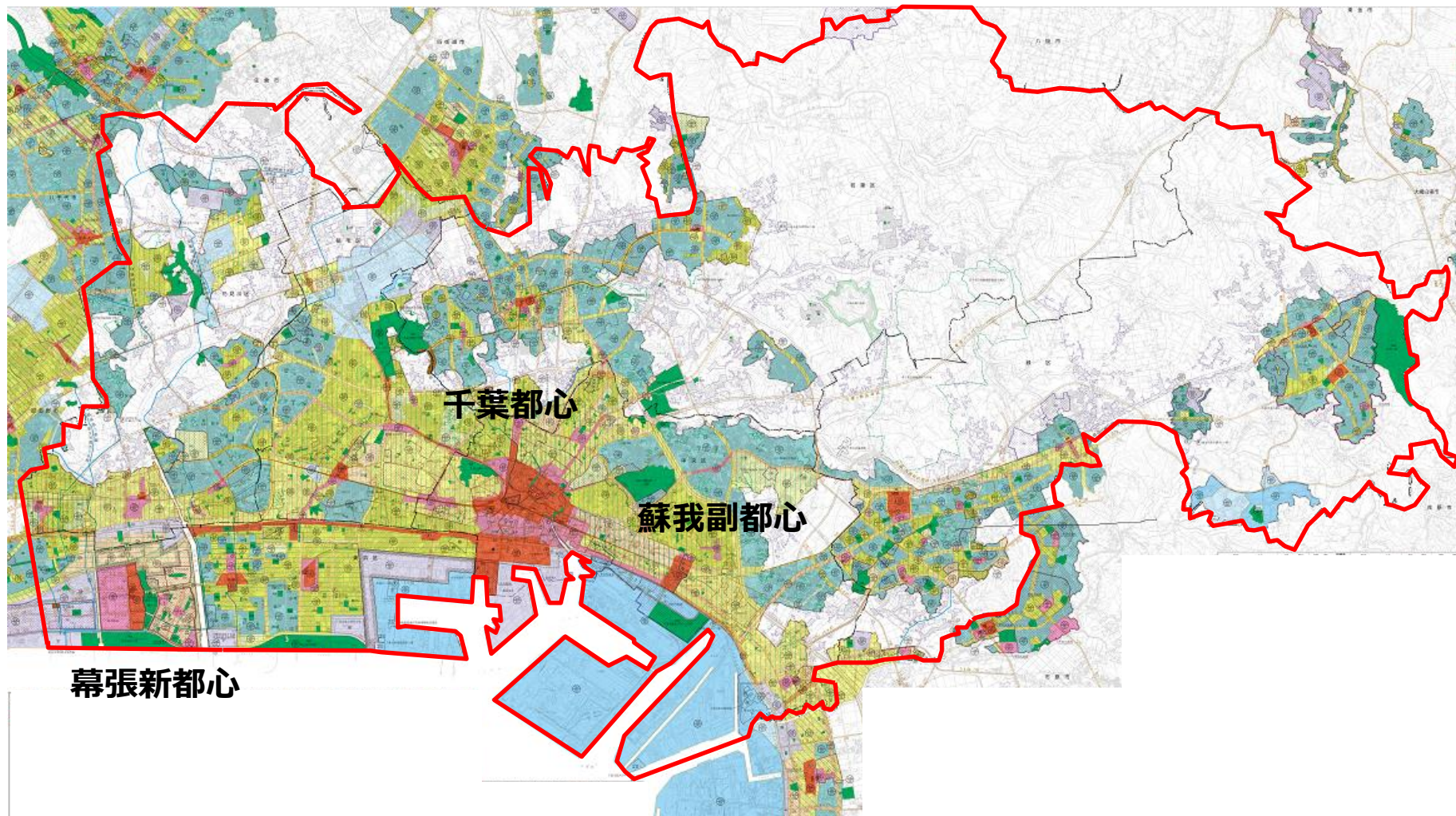
都市計画区域





### 3 土地利用誘導方針

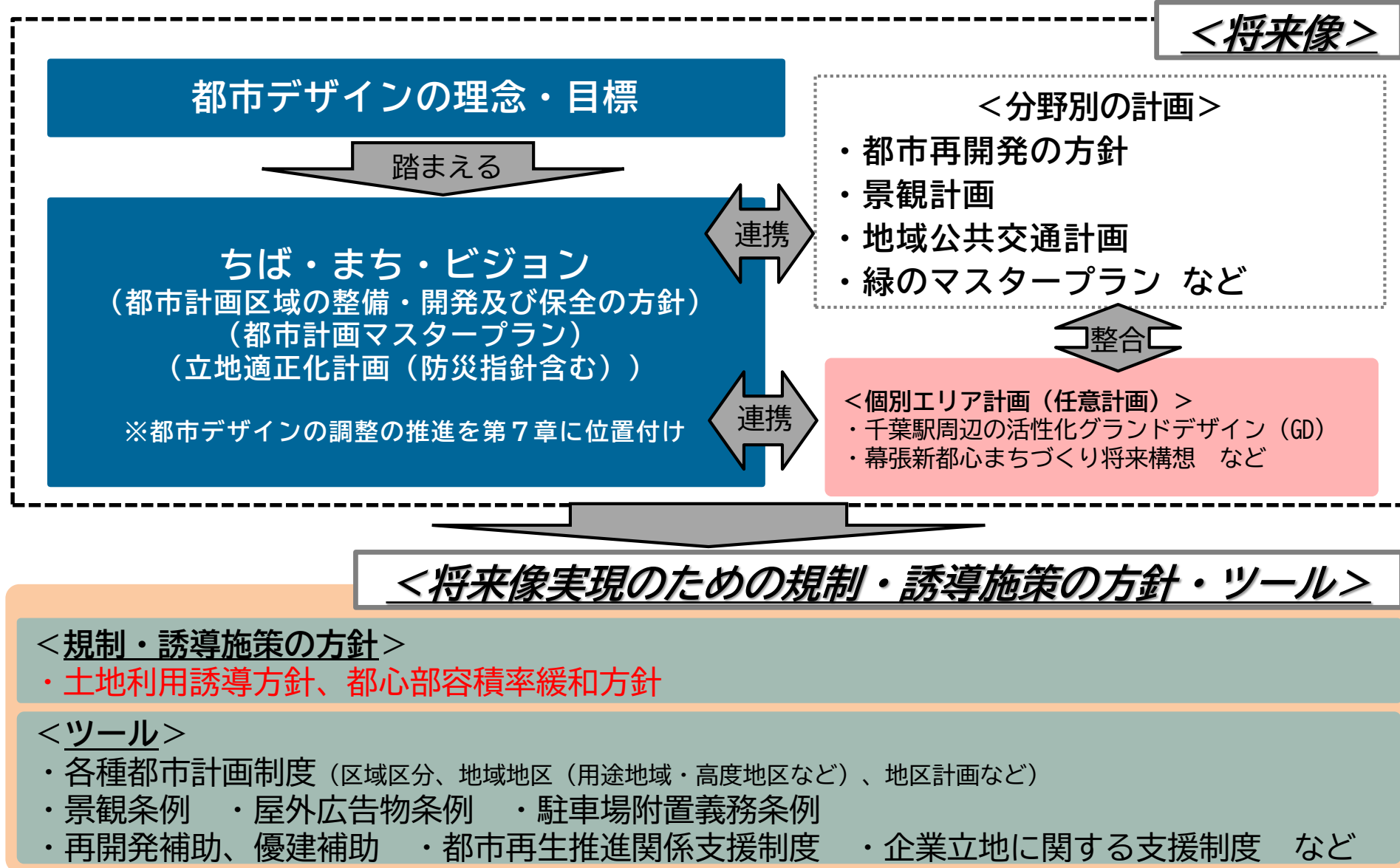
#### 都市計画総括図【参考】





### 3 土地利用誘導方針

#### ✓ 将来像と仕組みや方針・ツールの関係図



### 3 土地利用誘導方針

✓ ちば・まち・ビジョンについて

## ●ちば・まち・ビジョンとは

これまでの本市の都市づくりやまちづくりを進める上での指針である3つのマスタープラン(都市計画区域マスタープラン(区域マス)、都市計画マスタープラン(都市マス)、立地適正化計画)を統合し、都市づくり・まちづくりの基本的な方向性を定めた指針となるものです。

- ・対象区域: 千葉市全域(千葉都市計画区域全域)
- ・目標年次: 令和14年
- ・計画期間: 令和5年～令和14年の10年間

(概ね5年毎に必要なに応じ評価・見直し)

<ちば・まち・ビジョン>都市づくり・まちづくりにおける3計画を統合

○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)  
→区域区分など都市計画の基本的な方針  
※都市計画法第6条の2

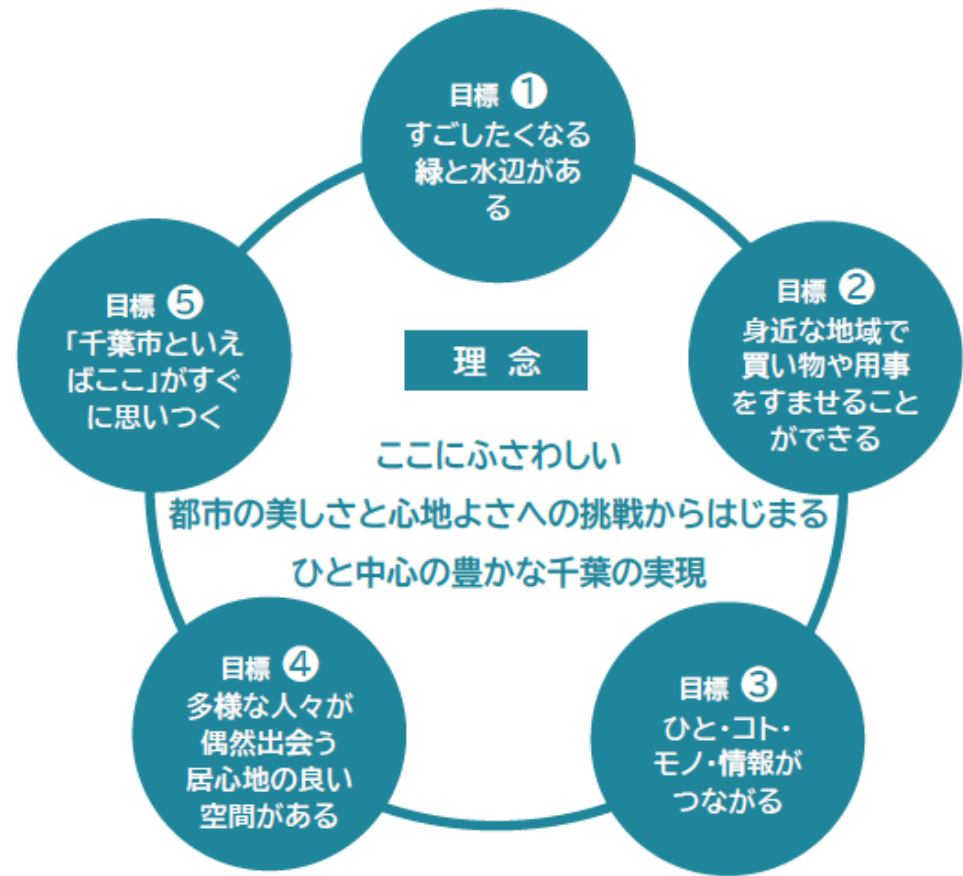
○都市計画マスタープラン  
→より地域に密着した見地から、市町村が定める都市計画の方針  
※都市計画法第18条の2

○立地適正化計画  
→居住や都市機能の立地を公共交通沿線や生活拠点周辺へ緩やかに誘導するための計画  
※都市再生特別措置法第81条

### 3 土地利用誘導方針

## ✓ ちば・まち・ビジョンについて 〈都市デザインの取組み〉

- 都市デザインとは、都市の生い立ちや地域の資源などを読み解き、市民のライフスタイルなどからみた「目指すべき都市の姿」を企画立案し、その実現に資する、公共及び民間事業を総合的かつ戦略的にプロデュースする一連の取組みです。
- 都市デザインの「理念」と5つの「目標」を定め、理念に示したひと中心の豊かな千葉の実現を目指します。



～市民がシビックプライド※を持つ「わがまち・千葉」～

- ※「都市の美しさと心地よさ」とは、単に表面的な美しさだけでなく、空間の質を高めることで生まれる持続可能な利便性や快適性、歩きたくなり暮らしたくなるような楽しさなどを感じられる状態を指します。
- ※「シビックプライド」とは、市民がまちへの誇りや、愛着、共感を持ち、まちに積極的に関わっていきこうとする気持ちのことです。

### 3 土地利用誘導方針

#### ✓ ちば・まち・ビジョンについて

##### ○緑と水辺に関する課題

- ・自然環境の保全・活用
- ・魅力的な水辺空間の保全・活用
- ・農地の保全・活用
- ・公園・緑地の保全・活用
- ・環境への配慮(脱炭素の実現など)

##### ○人口減少をはじめとした様々な社会問題への対応に関する課題

- ・コンパクト・プラス・ネットワークの実現に向けた取組みの加速
- ・持続可能で効率的な交通ネットワークの構築
- ・産業振興に向けた取組みの推進
- ・住宅団地の再生に向けた取組み
- ・官民連携による都市の魅力向上
- ・地域資源の活用

##### ○頻発・激甚化する災害への対応に関する課題

- ・総合的な視点を持った防災・減災の都市づくり・まちづくりの推進
- ・都市基盤の整備など、ハード面の整備の推進
- ・災害ハザードエリア以外への居住誘導など、ソフト面の取組み推進
- ・バリアフリー化の促進など身近な安心の充実

ちば・まち・ビジョンの目標: 今後10年間の千葉市の都市づくり・まちづくりの目標

ウォーカブル(歩きたくなる)、リバブル(暮らしやすい)、サステナブル(持続可能)な美しく心地よい千葉へ

緑と水辺の豊かな  
都市づくり・まちづくり

そこにある緑と水辺の潤いを感じ、楽しめる千葉のまち

本市を特徴づける緑と水辺を保全・活用し、身近に自然とふれあうことができる、潤いのあるまちに。

コンパクトで賑わいのある  
都市づくり・まちづくり

誰もが気軽に  
お出かけ千葉のまち

雇用の場があり、市内に暮らす全ての人が、日常生活の利便性や暮らしやすさを実感するお出かけしやすいまちに。

安全・安心な  
都市づくり・まちづくり

みんなで安心して  
暮らし続けられる千葉のまち

災害に強く、誰もが安心して生活できるまちに。

### 3 土地利用誘導方針

#### ✓ ちば・まち・ビジョンについて 緑と水辺



#### コンパクト・賑わい



#### 安全・安心



## 千葉市型コンパクト・プラス・ネットワーク(将来都市構造)

豊かな緑と水辺が共生し、多様な経済活動や人々の暮らしを支える生活サービス機能、最適化された公共交通サービスなどに支えられることで、人口減少や少子高齢化が進行しても安心して暮らし続けられる都市構造。



#### [凡例]

- 都心
- 産業拠点
- 地域拠点
- 農業の拠点
- 連携地域拠点
- 医療研究の拠点
- (鉄道) 交通ネットワーク
- (道路) 交通ネットワーク
- (海運) 交通ネットワーク
- 浜辺・海辺
- 緑と水辺の拠点
- 河川
- 山林・田園
- 広域的な避難場所
- 災害リスクを回避・低減するエリア



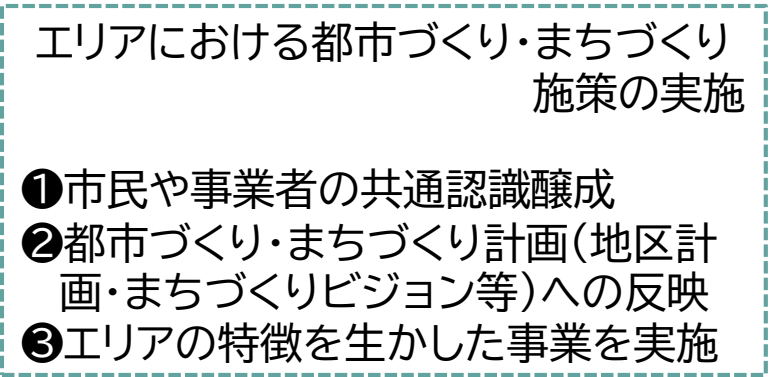
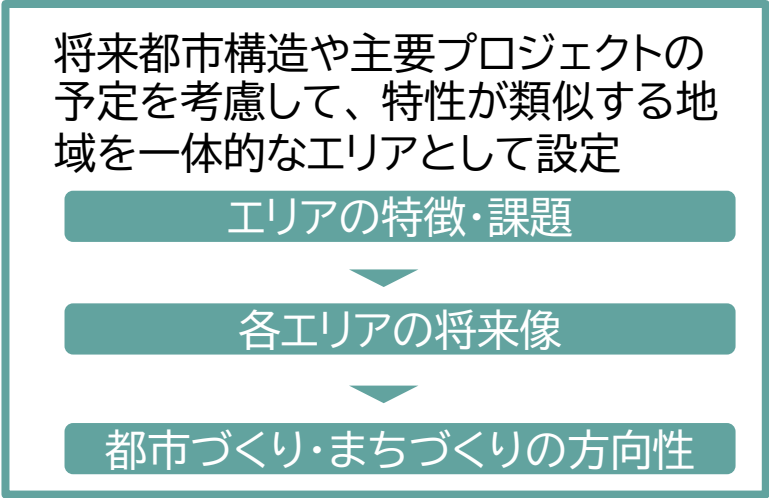
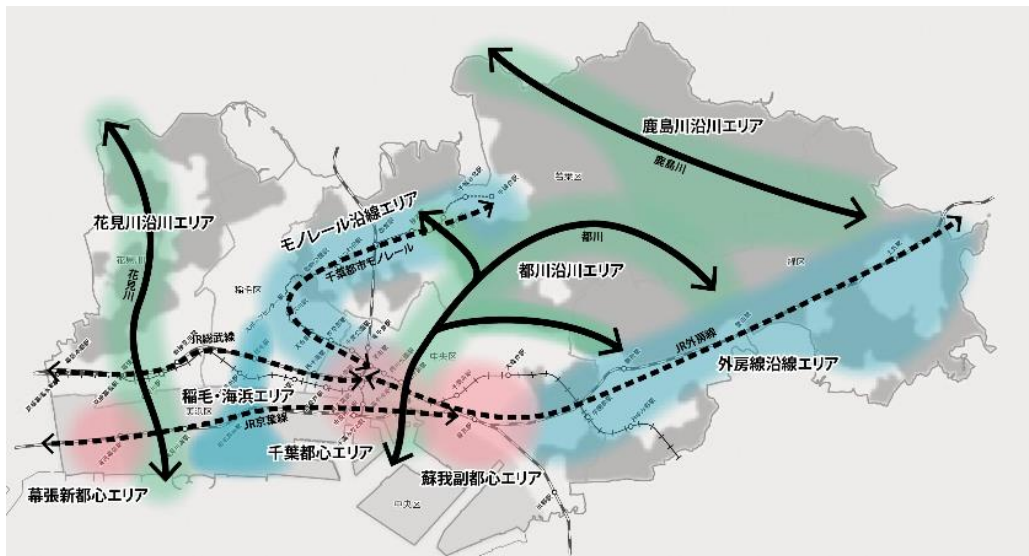
### 3 土地利用誘導方針

#### ✓ ちば・まち・ビジョンについて

都市デザインの観点から地域の資源を読み解き、市民のライフスタイルなどからみた都市づくり・まちづくりの方向性を示す。

#### <都市を構成する要所(ツボ)9エリア>

豊かな緑と水辺		
1 都川沿川エリア	2 花見川沿川エリア	3 鹿島川沿川エリア
都心(商業・業務・文化の拠点)		
4 千葉都心エリア	5 幕張新都心エリア	6 蘇我副都心エリア
駅を中心とした市街地		
7 稲毛・海浜エリア	8 モノレール沿線エリア	9 外房線沿線エリア



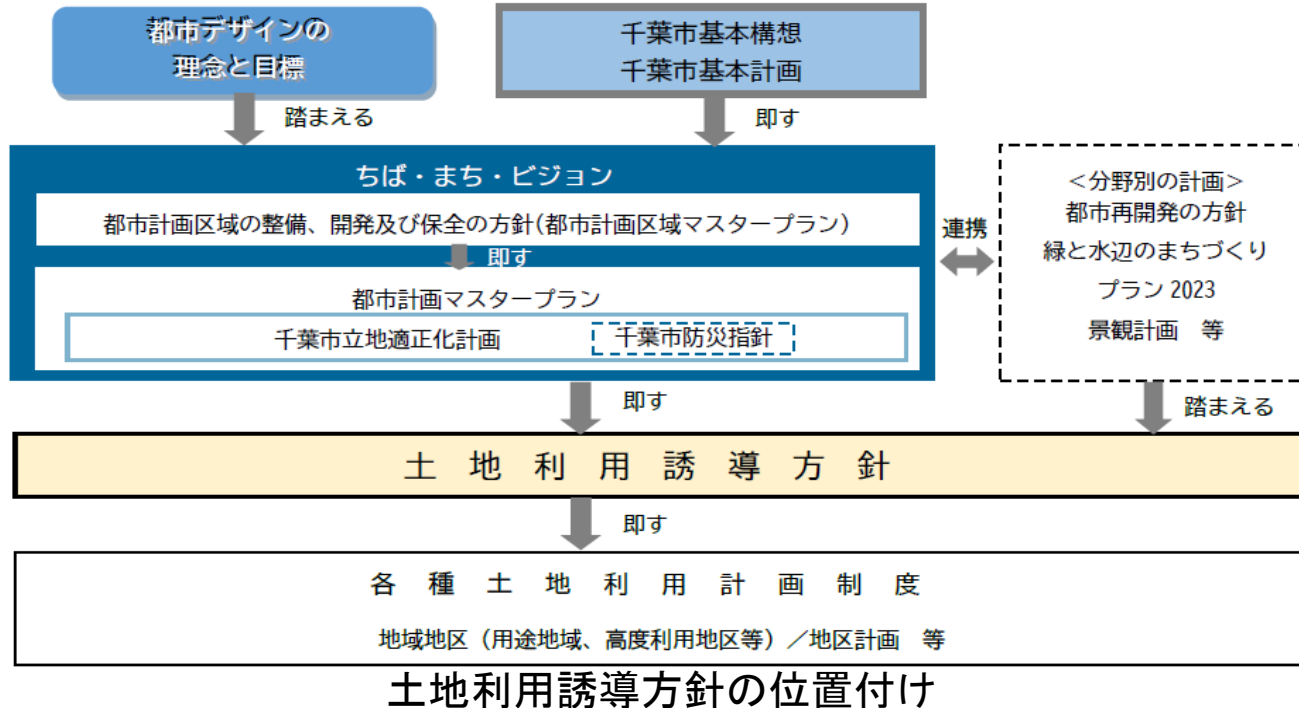
### 3 土地利用誘導方針

#### ✓ 目的と位置づけ

- ・「ちば・まち・ビジョン」の目標等の実現に向けた土地利用の規制・誘導に関する基本的な考え方を明確化
- ・土地利用計画制度の基本的な運用を示す



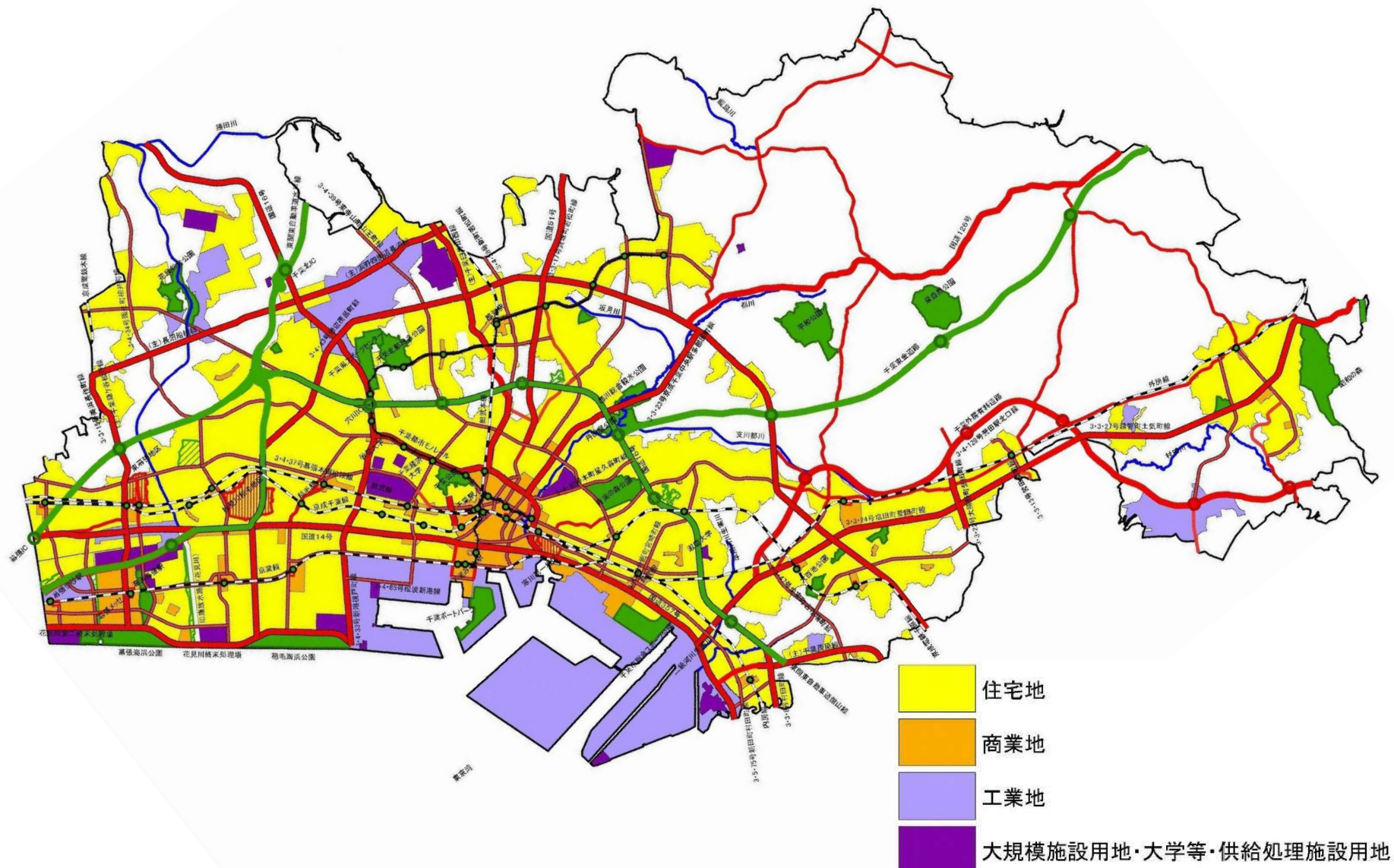
「ちば・まち・ビジョン」の目標等の実現に向けた適切な土地利用の誘導を図る





### 3 土地利用誘導方針

✓ 千葉都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図【参考】



千葉都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図

### 3 土地利用誘導方針

#### ✓ 土地利用誘導方針におけるエリア分類の考え方

○「ちば・まち・ビジョン」の土地利用に関する方針等を踏まえて土地利用類型19分類に設定

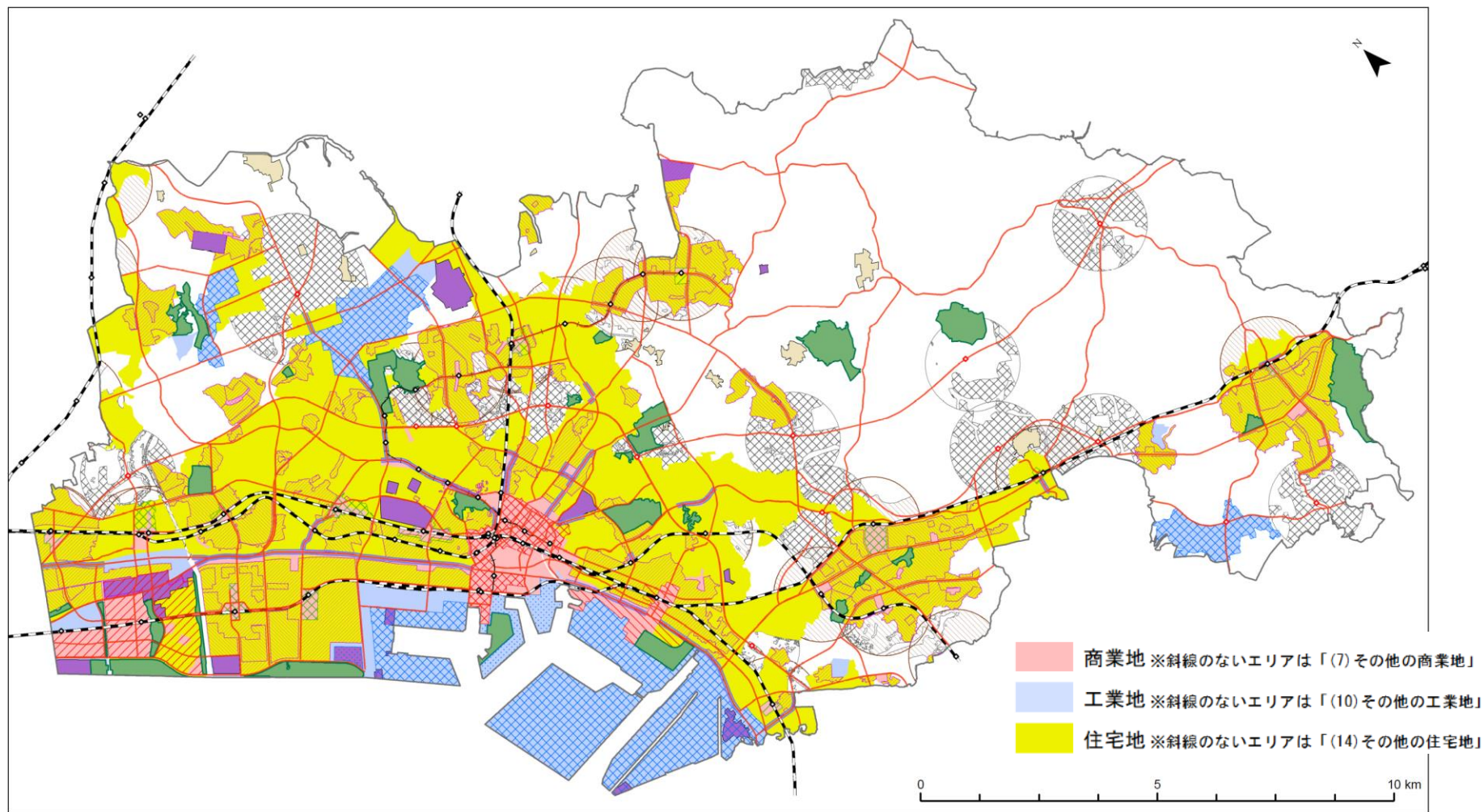
○土地利用類型毎の土地利用の誘導方針を示す

大分類	土地利用類型（19分類）	ちば・まち・ビジョンの関連項目
市街化 区域	都心【3分類】	将来都市構造図（都心）
	地域拠点における都市機能誘導区域【2分類】	将来都市構造図（拠点）、都市機能誘導区域
	国道14号等沿道【1分類】	土地利用に関する方針（土地利用（用途）の方針）
	その他の商業地【1分類】	都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図（以下「方針付図」）
	産業拠点【1分類】	将来都市構造図（拠点）
	流通業務地【1分類】	土地利用に関する方針（土地利用（用途）の方針）
	その他の工業地【1分類】	方針付図
	連携地域拠点における都市機能誘導区域【1分類】	将来都市構造図（拠点）、都市機能誘導区域
	計画的に開発された住宅地【2分類】	土地利用に関する方針（基本方針）
	その他の住宅地【1分類】	方針付図
市街化 調整 区域	産業拠点【1分類】	将来都市構造図（拠点）
	鉄道駅周辺【1分類】	土地利用に関する方針（基本方針）
	計画的に開発された住宅地【1分類】	土地利用に関する方針（基本方針）
	開発不適地（条例による開発除外区域）【1分類】	土地利用に関する方針（市街化調整区域の土地利用の方針）
	その他の市街化調整区域【1分類】	土地利用に関する方針（市街化調整区域の土地利用の方針）



### 3 土地利用誘導方針

#### ✓ 土地利用誘導方針付図



- |  |   |   |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; border-style: dashed; margin-right: 5px;"></span> (1) 千葉都心</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; border-style: dashed; margin-right: 5px;"></span> (2) 幕張新都心</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; border-style: dashed; margin-right: 5px;"></span> (3) 蘇我副都心</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; border-style: dashed; margin-right: 5px;"></span> (4) 地域拠点 (地区の中心的な商業地) における都市機能誘導区域</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; border-style: dashed; margin-right: 5px;"></span> (5) 地域拠点 (近隣型商業地) における都市機能誘導区域</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> (6) 国道14号等沿道</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; border-style: dotted; margin-right: 5px;"></span> (8) 市街化区域における産業拠点</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; border-style: dotted; margin-right: 5px;"></span> (9) 流通業務地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF99FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> (11) 連携地域拠点における都市機能誘導区域</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF99FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> (12) 計画的に開発された住宅地 (中高層)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF99FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> (13) 計画的に開発された住宅地 (低層)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; border-style: dotted; margin-right: 5px;"></span> (15) 市街化調整区域における産業拠点</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; border-style: dotted; margin-right: 5px;"></span> (16) 鉄道駅周辺 (1km圏内)<br/>※白地は開発不道地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFCC99; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> (17) 市街化調整区域における計画的に開発された住宅地</li> </ul> |
|--|---|---|

土地利用誘導方針付図(1~17)

### 3 土地利用誘導方針

#### ✓ 地域特性に応じた土地利用の誘導方針

市域全域において設定した土地利用類型(19分類)ごとに、

・方針付図で示す区分(商業地、工業地、住宅地)毎の方針

・街並み・防災などの観点の方針

・要所(ツボ)となるエリアの方針

・運用する土地利用計画制度

を示します。

(1) 千葉都心 ※一部抜粋

#### 商業地

・本市の中心的な拠点として商業・業務機能、文化機能、行政機能などの集積により、土地の合理的かつ健全な高度利用を図ります。特に商業・業務機能の集積や千葉市の顔となる都心の形成を誘導するエリアでは、エリアのまちづくり方針を踏まえ、容積率緩和制度等の柔軟な運用による土地の高度利用の維持・促進を図ります。

#### 街並み・防災など

・千葉駅周辺は、回遊性・賑わいの創出を図り、広がりのある中心市街地を目指すため、市民の憩いの場やオープンスペースの確保等、ひと中心の快適で居心地の良い空間づくりを促進するほか、景観形成や都市緑化に配慮します。

都市を構成する要所(ツボ)となるエリアの方向性を踏まえた方針

#### 都川沿川エリア

・河川に配慮した土地利用や建物配置、高さ、規模などとすることや、オープンスペース等の活用により、水辺空間と調和した都市空間の形成を図ります。

運用する土地利用計画制度

用途地域、特別用途地区、高度地区、高度利用地区、都市再生特別地区、防火・準防火地域、地区計画など

土地利用類型(19分類)毎に示す方針の構成

都市構造  
からの視点

土地利用誘導方針  
付図で示す区分(商  
業地、工業地、住宅  
地)毎の方針記載

都市構造  
からの視点

良好な街並み形成・  
防災などの観点  
の方針記載

都市デザイン  
からの視点

要所(ツボ)となる  
エリアの方針記載

都市デザイン  
からの視点

運用する土地利用  
計画制度記載

### 3 土地利用誘導方針

#### ✓ 優先的に土地利用の誘導を図るエリア

- 「ちば・まち・ビジョン」で拠点に位置付けられたエリアの機能強化・育成が重要であると捉え、拠点のうち「高度利用を図るべき地区」、「産業の強化を図るべき地区」を対象エリアに設定します。

#### 「ちば・まち・ビジョン」における拠点

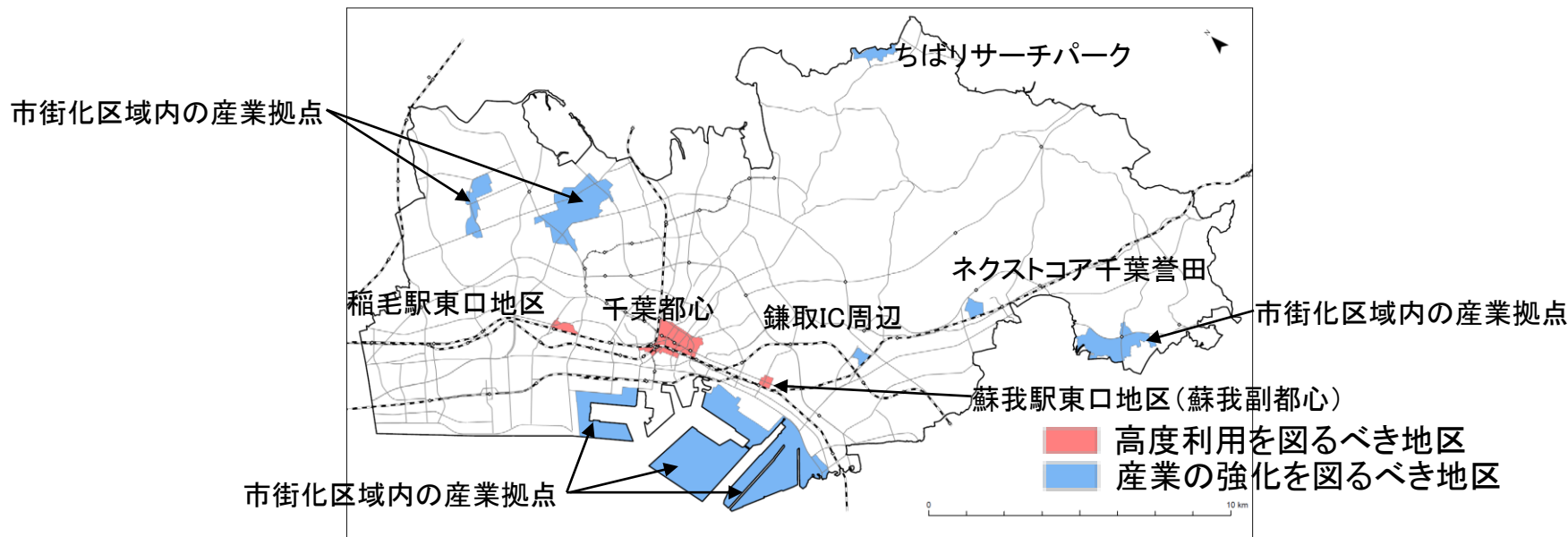
主要な拠点として「都心」、「地域拠点」、「連携地域拠点」、「産業拠点」

#### 高度利用を図るべき地区

「都市再開発の方針」における特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区(2号地区)

#### 産業の強化を図るべき地区

市街化区域内の産業拠点、ちばリサーチパーク、ネクストコア千葉誉田、鎌取IC周辺



優先的に土地利用の誘導を図るエリア

### 3 土地利用誘導方針

#### ✓ 土地利用誘導方針の推進方策

##### (1) 区域区分(線引き)や用途地域の定期的な見直し

社会情勢の変化に柔軟に対応。

##### (2) 効果的な土地利用計画制度の活用

各種土地利用計画制度(特別用途地区、高度地区、高度利用地区、地区計画など)を積極的に活用し、それぞれの地域の課題解決と将来像の実現に寄与する土地利用の誘導を図る。

##### (3) 制度の運用に向けた取組み

- ① 土地利用の状況・動向の把握
- ② 景観計画等の関連分野との連携
- ③ 地域の機動的な活動の後押し

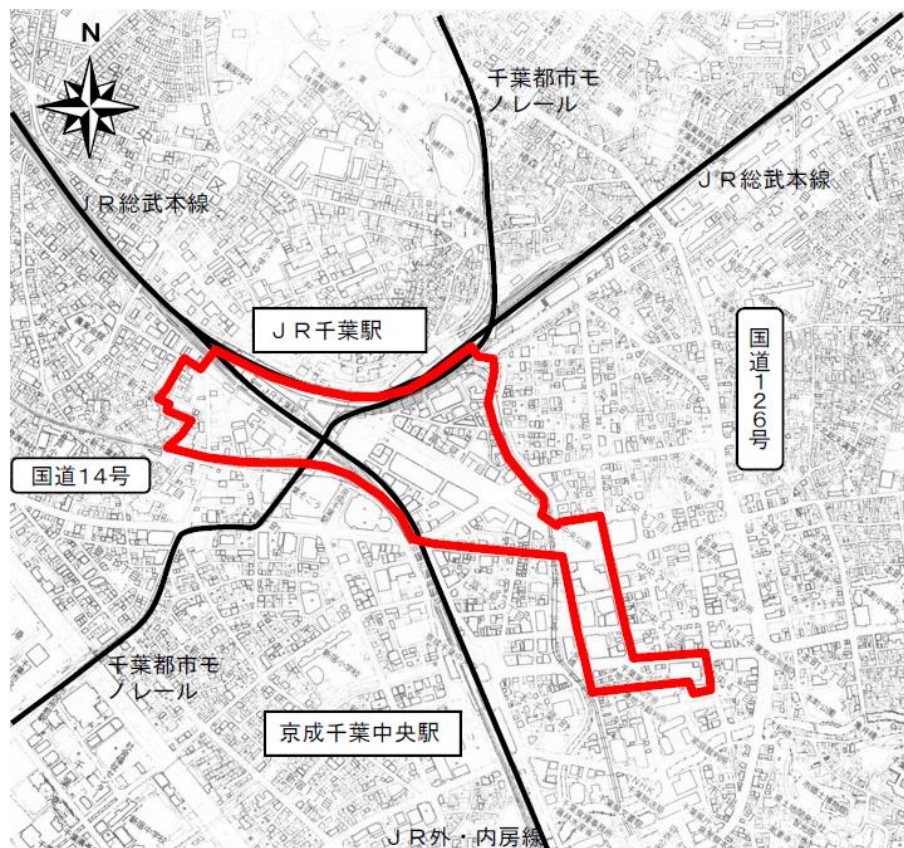
**地域に愛着を持つ能動的な主体を増やすことが大切であることを意識**

こうした取組みの蓄積によって作られるエリアの将来像を、**住民・事業者・地権者・行政などの多様な主体間で共有しつつ、行政は地域の機動的な活動を後押しするため、土地利用計画制度を柔軟に活用**



## 4 都心部容積率緩和方針〈千葉都心〉

### ✓ 適用区域



- ・築年数が経過した建築物が多く存在
- ・指定容積率に対して高い容積率の建築物が多く存在
- ・特に戦略的な都市機能の誘導が必要

⇒都市再生緊急整備地域を適用区域として設定

※適用区域に近接し、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区で必要な場合においては、適用区域外であっても対象とする。



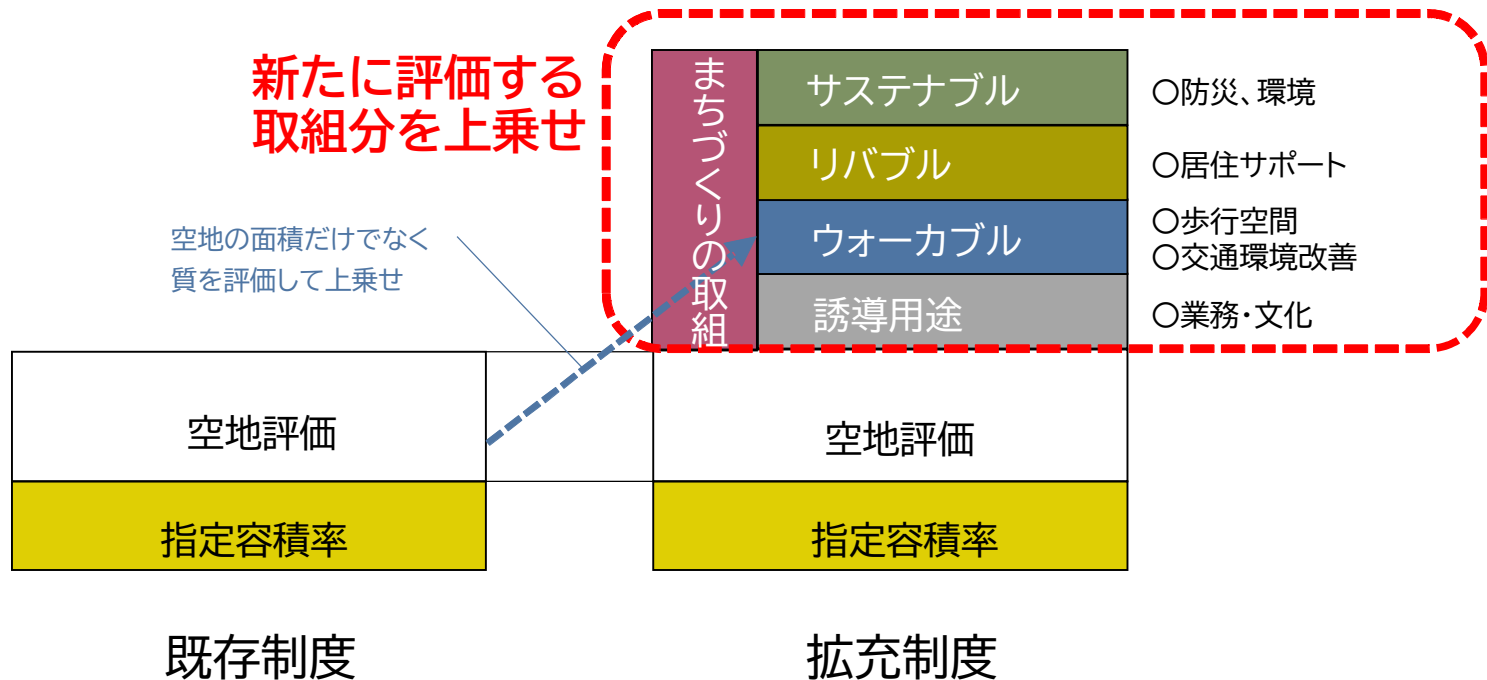
## 4 都心部容積率緩和方針〈千葉都心〉

### ✓ 運用方針【容積率緩和の考え方】

#### 都市計画手法(高度利用地区等)による容積率緩和の考え方を再整理

- ・壁面後退等による空地の確保に対する既存の評価に加えて、都心部に  
関連する各種計画の目標実現に資する様々なまちづくりの取組みを評価
- ・上位計画を踏まえたウォーカブル、リバブル、サステナブルの観点に  
誘導用途を加えた4つ観点から評価

※取組毎に容積率緩和の上限値を設定



## 4 都心部容積率緩和方針〈千葉都心〉

### ✓ 運用方針【容積率緩和の取組み】

区分	取組み
誘導用途	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高機能オフィスの整備</li> <li>・文化施設の整備</li> </ul>
ウォーカブル	<p>【歩きたくなる居心地の良いオープンスペース等の確保】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・質の高いアイレベル(建物1階とオープンスペース)のデザインと活用(空地や広場等の歩行・滞在空間、利活用の仕組みづくり)</li> <li>・アイレベルの建築物や敷地内の緑化</li> </ul>
	<p>【官民のパブリック空間の一体的な整備・管理】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地外の道路や広場の再整備・維持管理</li> </ul>
	<p>【自動車流入交通抑制や交通環境への配慮】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・共同荷捌き場の整備</li> <li>・公共駐輪場の整備</li> <li>・集約駐車場の整備</li> </ul>
リバブル	<p>【暮らしや仕事を支えるサポート機能の充実】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・医療施設、高齢者福祉施設、子育て支援施設の整備</li> <li>・多様な形態で働くことができる場の整備</li> </ul>
サステナブル	<p>【防災・レジリエンスの向上】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・帰宅困難者対策(一時滞在施設、備蓄、受入関連設備等)</li> <li>・地震時に強い建築物の整備</li> </ul> <p>【脱炭素の推進】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・環境性能の高い建築物の整備</li> </ul>

## 4 都心部容積率緩和方針〈千葉都心〉

### ✓ 千葉都心における今後の展開【参考】

#### 【取組の方向性(案)】

「ちば・まち・ビジョン」の策定を契機とし、都市を構成する要所(ツボ)の一つである千葉都心エリアにおいては、その将来像である『人と人をつなぐ、「千葉市の顔」となる都心』に向け、都市づくり・まちづくりの方向性を具現化したイメージ(アクション含む)を検討するため、多様な主体との協議・調整を進める。

その過程において、場の活用の取組みを継続しつつ、適正な規制・誘導を図る。



- ① **ストリートデザインを具現化する活動を後押しし、機運醸成【試す】**  
例) 道路空間を活用した屋台やキッチンカーによるイベント、飲食店前にテラス席設置
- ② **中央公園プロムナード沿い等において、建物低層部の用途規制を検討【守る】**  
例) 特別用途地区や地区計画による規制を想定
- ③ **“ウォーカブルなまちづくり”に資する建物の建替えを誘導【導く】**  
例) 容積率緩和方針に基づき容積緩和において、アイレベルのデザインや活用を評価(個別協議)

# 1 都心整備課の業務

# 2 担当業務

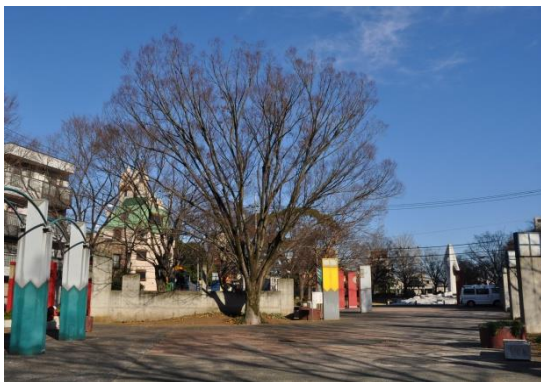
# 1 都心整備課の業務

名 称	主な事務
管理班	◆ リノベーションまちづくりに関すること ◆ 千葉駅西口に関すること 等
企画班	◆ 千葉駅周辺のグランドデザインに関すること ◆ 千葉都心のまちづくりに関すること 等

# 中央公園・通町公園の連結強化事業

### ◆通町公園の再整備

中央公園や通町公園、千葉神社を一体的にとらえて、歴史的空間あるいは緑の回廊として活用し、千葉氏や千葉神社などによる「千葉らしさ」を感じるまちづくりを進めています。





### 中央公園・通町公園の連結強化事業

#### ◆通町公園の再整備

公園再整備にあたり、  
管理所（コミュニティーハウス）や彫刻物 の移設を行う



管理所



彫刻物



# 中央公園・通町公園の連結強化事業

### ◆ 通町公園利活用社会実験

公園利用者のニーズを把握し、  
今後の整備に向けた公園に必要な機能の把握や、  
民間事業者による公園利活用の可能性を検証。

キッチンカーの出店



ピアノフェスティバル  
の開催

