



千葉都市計画等の変更（素案）に関する説明会 【資料】

「ちば・まち・ビジョンに関連する都市計画等の変更」

「千葉都市計画都市再開発の方針の変更」

○この説明会は、ちば・まち・ビジョン（「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）」「都市計画マスタープラン」「立地適正化計画」を統合した計画）に加えて、本計画に関連する「区域区分（市街化区域と市街化調整区域との区分）」、「用途地域」並びに「高度地区」に係る都市計画の変更案及び「千葉都市計画都市再開発の方針」の変更案を作成するにあたり、作成した素案の内容等を広く市民にお知らせし、意見を求めるため開催するものです。

日時：令和5年3月25日（土）午前10時00分～

会場：千葉市中央区千葉港2-1

千葉中央コミュニティセンター8階「千鳥・海鷗」

ちば・まち・ビジョンに関連する都市計画等の変更

千葉都市計画都市再開発の方針の変更

1	都市計画変更の背景	.....	2 ページ
2	都市計画変更素案の概要		
	①ちば・まち・ビジョン	.....	2 ページ
	②区域区分・用途地域・高度地区	.....	3 ページ
	③都市再開発の方針	.....	26 ページ
3	(参考) 都市計画決定手続きの流れ	.....	28 ページ

1 都市計画変更の背景

都市計画はその目的の実現に時間を要するものであるため、市民の方々に理解しやすい形であらかじめ長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにしておく必要があります。

そのため、千葉市では、「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）^{※1}」を昭和45年に都市計画決定しており、定期的に見直しを行っています。さらに地域に密着したマスタープランとして、「都市計画マスタープラン^{※2}」「立地適正化計画^{※3}」を策定しています。

現在、社会状況の変化を踏まえ、令和5年度を開始年度とする千葉市基本計画の策定に併せた都市計画の総合的な見直しを進めており、「都市計画区域マスタープラン」に加えて、「都市計画マスタープラン」「立地適正化計画」の見直しを進めており、今般3計画を統合し「ちば・まち・ビジョン」として計画を策定することとしました。

また、本計画の策定に併せて、「区域区分（市街化区域と市街化調整区域との区分）」の見直しを行い、都市計画変更を行います。それに伴い「用途地域」「高度地区」についても都市計画変更を行います。

さらに、上位関連計画に掲げる理念・目標との整合が図られるよう「都市再開発の方針^{※4}」の見直しも行います。

※1 都市計画法第6条の2に基づく都市計画

※2 都市計画法第18条の2に基づく計画（正式名称は“市町村の都市計画に関する基本的な方針”）

※3 都市再生特別措置法第81条に基づく計画（都市計画マスタープランの一部とみなされる）

※4 都市計画法第7条の2、都市再開発法第2条の3に基づく都市計画

2 都市計画変更素案の概要

①ちば・まち・ビジョン

○対象区域：千葉市全域（千葉都市計画区域全域）

○計画期間：令和5年～令和14年の10年間

（概ね5年毎に必要な応じ評価・見直し）

ちば・まち・ビジョンは、主に以下の5つのポイントを踏まえ作成しています。

※素案の概要については、別添の「ちば・まち・ビジョン（素案）概要」をご覧ください。

【ちば・まち・ビジョンのポイント】

（1）人口減少予測下での策定

本市の令和14年の将来人口は、令和2年度国勢調査結果の約975千人から、概ね961千人と想定され、本市が昭和45年に都市計画で区域区分を定めて以降、初めての人口減少下における都市づくり・まちづくりの指針となります。

（2）都市デザインによる都市づくり・まちづくりの推進

機能性や利便性、経済性を重視した都市づくり・まちづくりから、地域の固有性を高めることにより、地域の価値創出につなげていく都市デザインによる都市づくり・まちづくりへの転換を進めるため、都市を構成する要所（ツボ）となる9つのエリアについて、各エリアの将来ビジョンや都市づくり・まちづくりの方向性を示しています。また、

まちに大きな効果や影響を与える官民の事業を対象に計画段階から協議・配慮を求める都市デザイン調整を推進します。

(3) 新たな産業拠点（インターチェンジ周辺）の位置づけ
雇用を創出する自立した経済圏を確立するため、交通利便性の高い広域幹線道路等のインターチェンジ周辺（穴川 IC、貝塚 IC、蘇我 IC、千葉東 IC、高田 IC（東金道）、中野 IC、鎌取 IC、誉田 IC、板倉 IC）を新たに産業拠点として位置付け、生産・物流機能の強化を図ります。

(4) 都市防災の推進

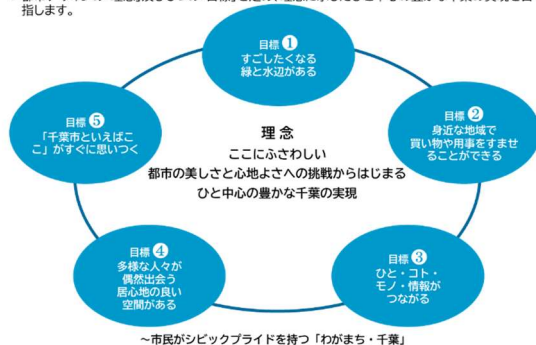
頻発・激甚化する自然災害に対応するため、立地適正化計画に都市の災害リスクをできる限り回避・あるいは低減させるために必要な防災・減災対策を新たに「防災指針」として位置付けます。

(5) 施策効果が見える化する評価指標（都市構造・都市空間）の設定

目標年次（令和14年）における各施策の効果が見える化するため、新たに都市構造（ハード）と都市空間（ソフト）の2つの視点から評価指標を設定します。

<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」及び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。



②区域区分・用途地域・高度地区

(1) 位置、経緯、変更理由等

ちば・まち・ビジョンの策定（区域マスタープランの変更）に併せて、区域区分の見直しを行いました。

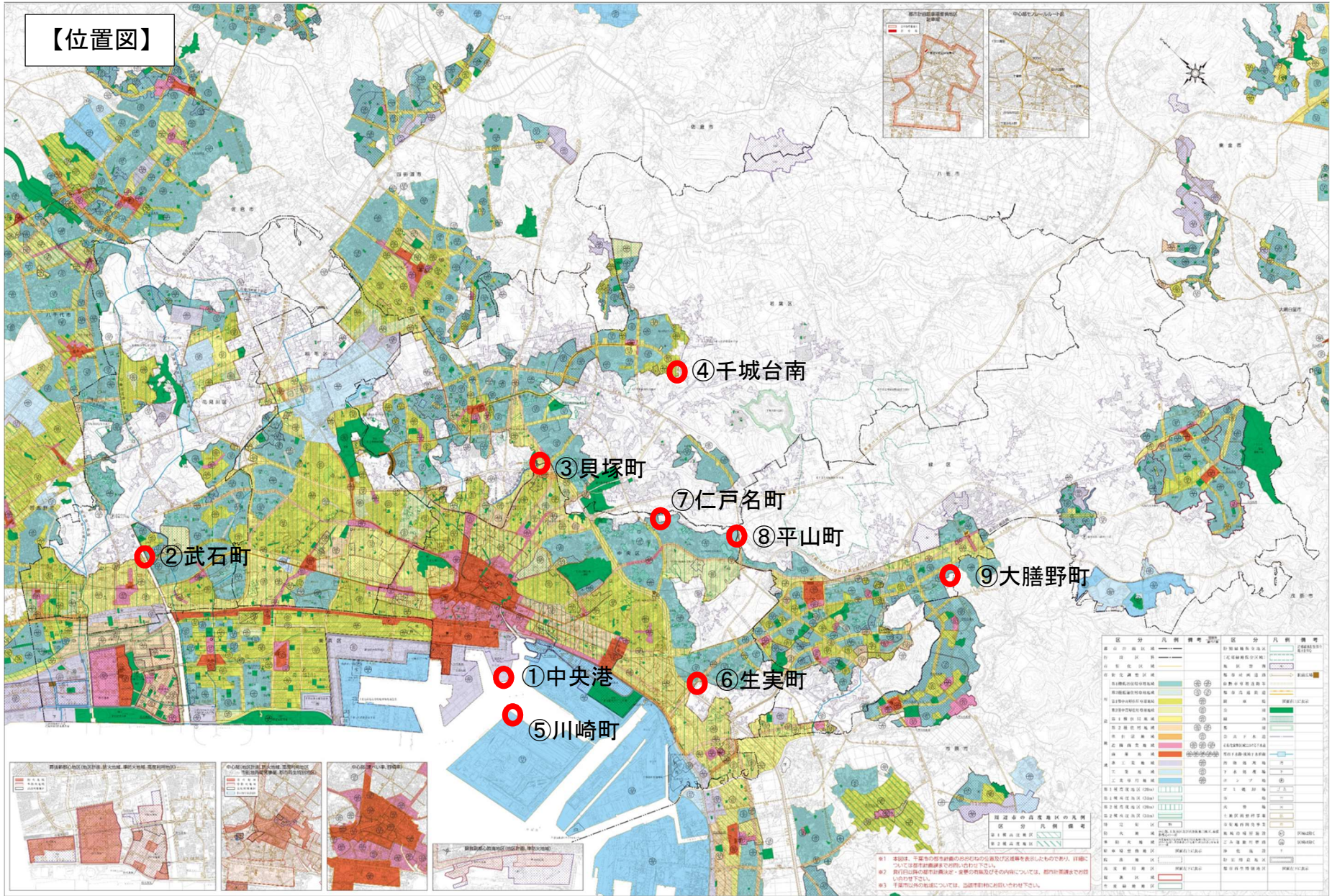
新たに市街化区域に編入する区域は、JR千葉みなと駅の南東約1.6kmに位置しており、国直轄港湾整備事業により公有水面の埋立てが行われている約0.7haのエリアです。岸壁整備を目的とし、国土交通省が令和3年12月に港湾管理者（千葉県）の承認を得て、埋立工事を実施しています。

また、道路整備等により区域区分境界が不明確になった箇所等について、8箇所の縁辺整理を行い市街化調整区域から市街化区域へ編入又は市街化区域から市街化調整区域へ編入することにより、境界の明確化を行います。

(2) 変更内容（位置図、計画書、計画図）

新たに市街化区域に編入する区域の周辺は、工業地帯を形成しています。そのため、本区域についても、周辺と一体的なまちづくりを進める必要があることから、本区域周辺と同じく準工業地域を指定することとします。

また、8箇所の縁辺整理箇所については、市街化区域・市街化調整区域への編入に併せて、周辺と同じ用途地域と高度地区の指定又は廃止を行うこととします。



【計画書（区域区分）】

人口フレーム

区 分	年 次	令和2年 (平成22年)	令和14年 (平成37年)
	都市計画区域内人口	975千人 (961,700)	961千人 (965,000)
市街化区域内人口	908千人 (897,900)	896千人 (901,000)	
配分する人口	—	896千人 (901,000)	
保留する人口	—	—	
(特定保留)	—	—	
(一般保留)	—	— (※—)	

(※一般保留人口については、千葉広域都市計画圏における保留人口が想定されている。)

※ (): 変更前 赤字: 変更後

【計画書（用途地域）①】

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約 2,561 ha	10/10 以下	5/10 以下	10m	26.7%
	約 877 ha	15/10 以下	6/10 以下	10m	
小計	約 3,438 ha				
第二種低層住居専用地域	約 48 ha	10/10 以下	5/10 以下	10m	0.5%
	約 14 ha	15/10 以下	6/10 以下	10m	
小計	約 62 ha				
第一種中高層住居専用地域	約 2,036 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	15.8%
小計	約 2,036 ha				
第二種中高層住居専用地域	約 608 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	4.7%
小計	約 608 ha				
第一種住居地域	約 2,449 (2,450) ha	20/10 以下	6/10 以下	—	19.0%
小計	約 2,449 (2,450) ha				
第二種住居地域	約 764 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	6.6%
	約 90 ha	30/10 以下	6/10 以下	—	
小計	約 854 ha				
準住居地域	約 82 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	0.6%
小計	約 82 ha				

※ (): 変更前 赤字: 変更後

【計画書（用途地域）②】

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	建築物の高さの限度	備考
近隣商業地域	約 224 h a	20/10 以下	8/10 以下	—	3.9%
	約 148 h a	30/10 以下	8/10 以下	—	
	約 125 h a	40/10 以下	8/10 以下	—	
小計	約 497 h a				
商業地域	約 361 h a	40/10 以下	—	—	3.3%
	約 5.6 h a	50/10 以下	—	—	
	約 43 h a	60/10 以下	—	—	
	約 6 h a	70/10 以下	—	—	
	約 13 h a	80/10 以下	—	—	
小計	約 429 h a				
準工業地域	約 632 (631) h a	20/10 以下	6/10 以下	—	4.9%
小計	約 632 (631) h a				
工業地域	約 432 h a	20/10 以下	6/10 以下	—	3.4%
小計	約 432 h a				
工業専用地域	約 1,363 h a	20/10 以下	6/10 以下	—	10.6%
小計	約 1,363 h a				
合計	約 12,882 h a				100.0%

※ () : 変更前 赤字 : 変更後

※第一種住居地域、準工業地域のほか、今回、第一種低層住居専用地域（容積率 10/10 以下、建ぺい率 5/10 以下）、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、第二種住居地域、工業専用地域で用途地域の変更を行っているが、面積が小数点未満の端数のため、計画書は表示上変更されない。

【計画書（高度地区）】

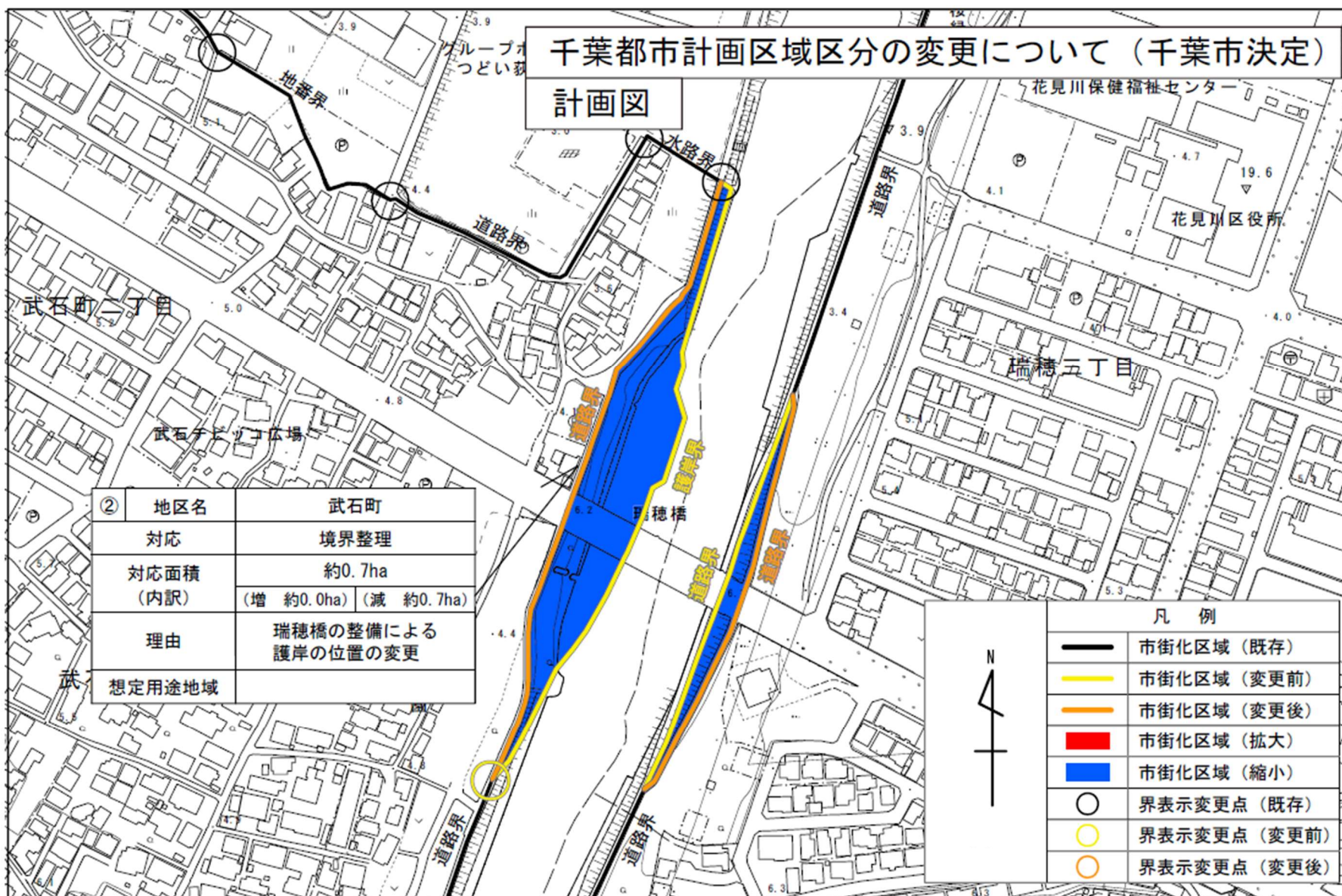
種類	面積	建築物の高さの 最高限度	備考
第一種高度地区 (20m)	4,671ha	別記「高度地区の規定書」のとおり	0.4ha減
第一種高度地区 (31m)	815ha	別記「高度地区の規定書」のとおり	
第二種高度地区 (20m)	351ha	別記「高度地区の規定書」のとおり	
第二種高度地区 (31m)	88ha	別記「高度地区の規定書」のとおり	
合計	5,925ha		

※今回、第一種高度地区（20m）の変更を行っているが、面積が小数点未満の端数のため、計画書は表示上変更されない。
 ※高度地区の規定書の変更はなし。

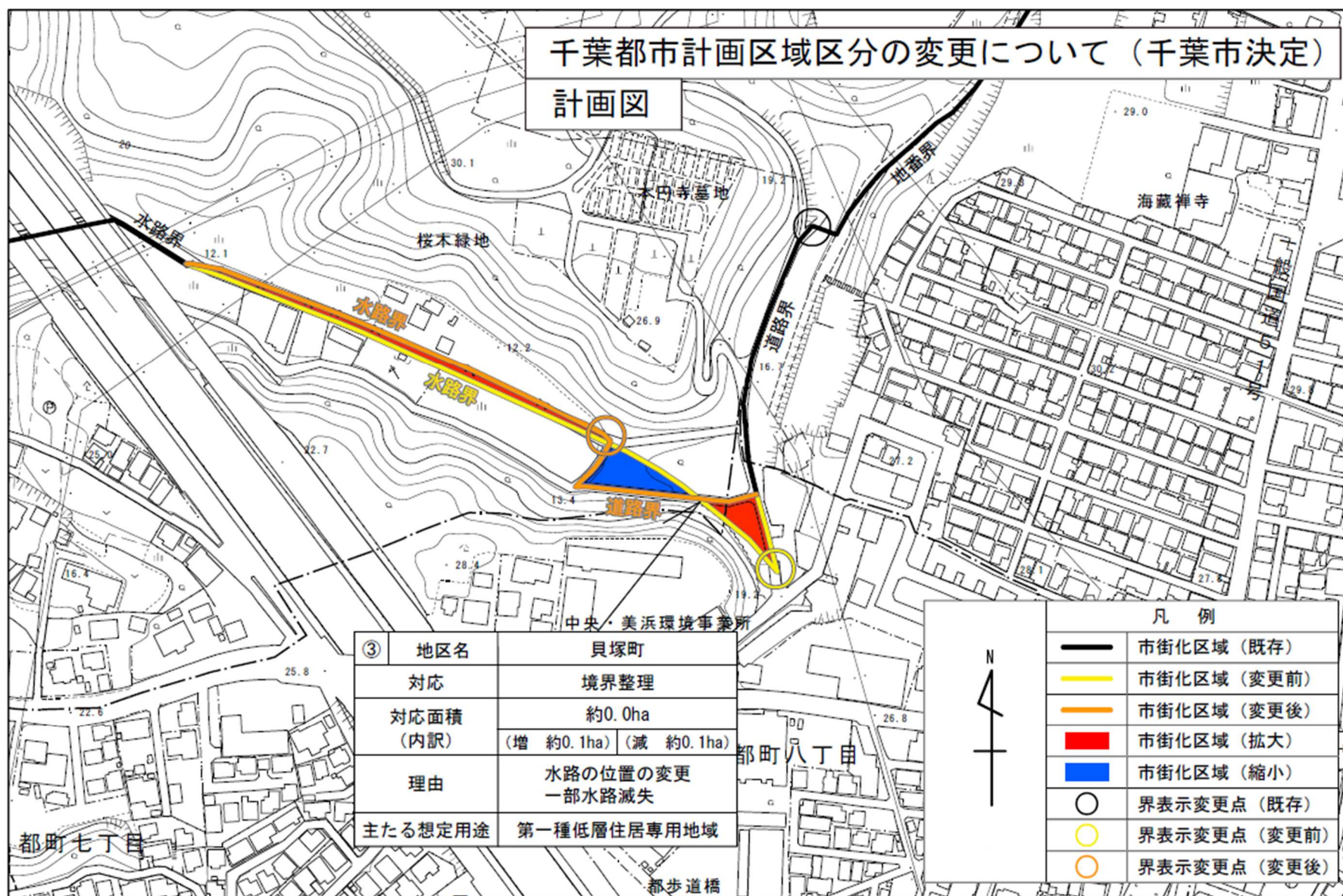
【計画図 新旧対照図（区域区分）①中央港地区】



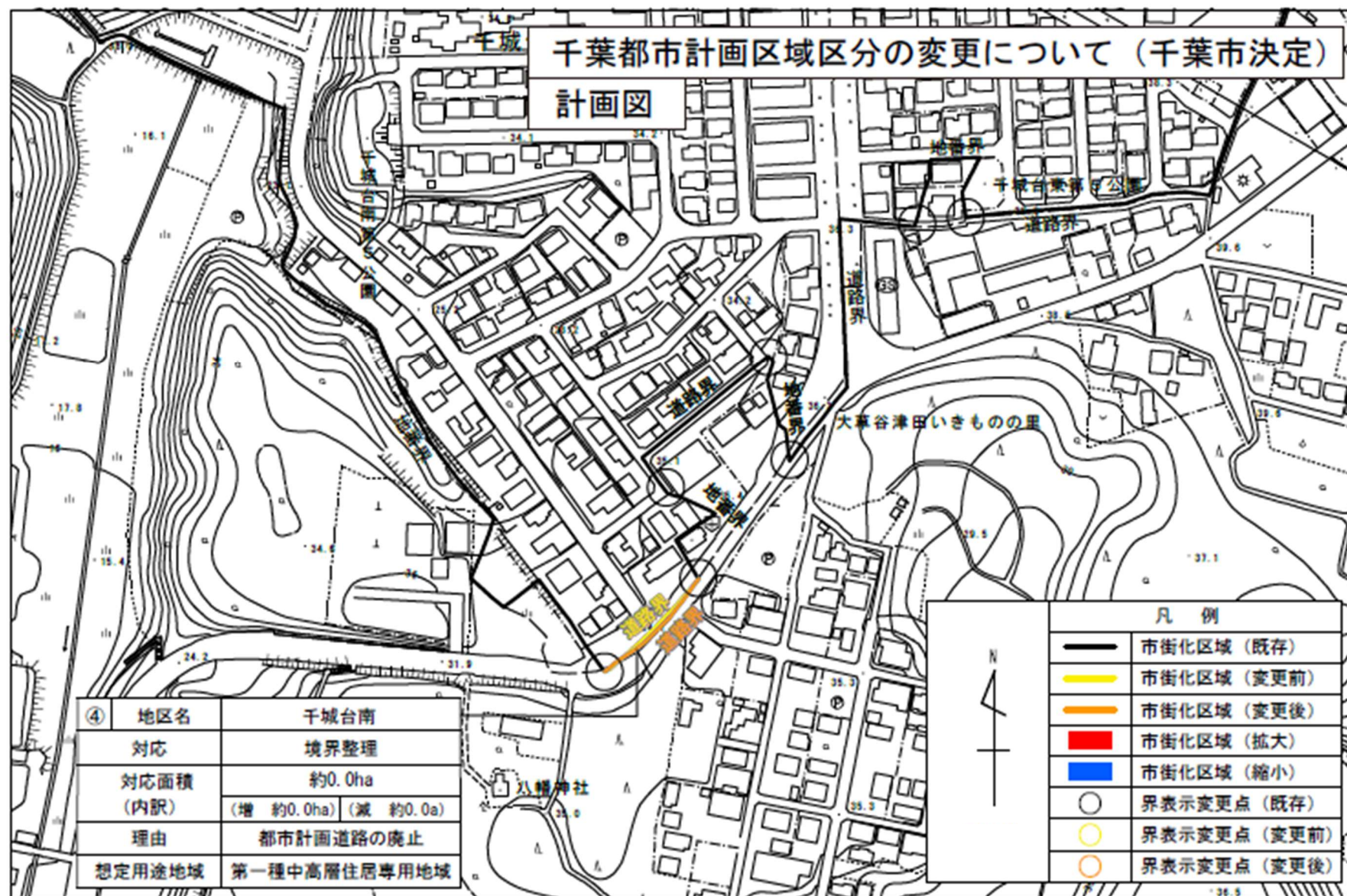
【計画図 新旧対照図（区域区分）②武石町地区】



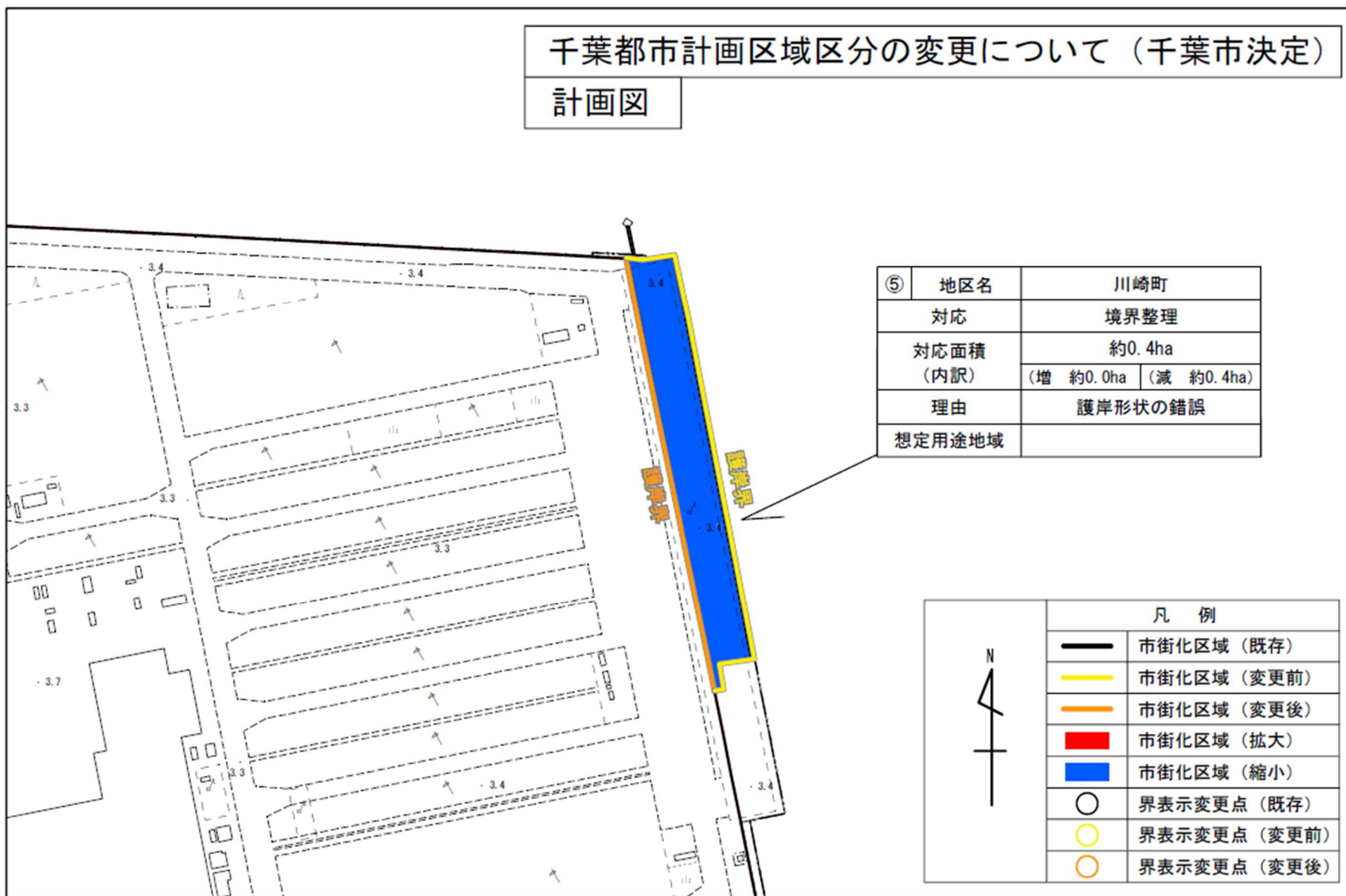
【計画図 新旧対照図（区域区分）③貝塚町地区】



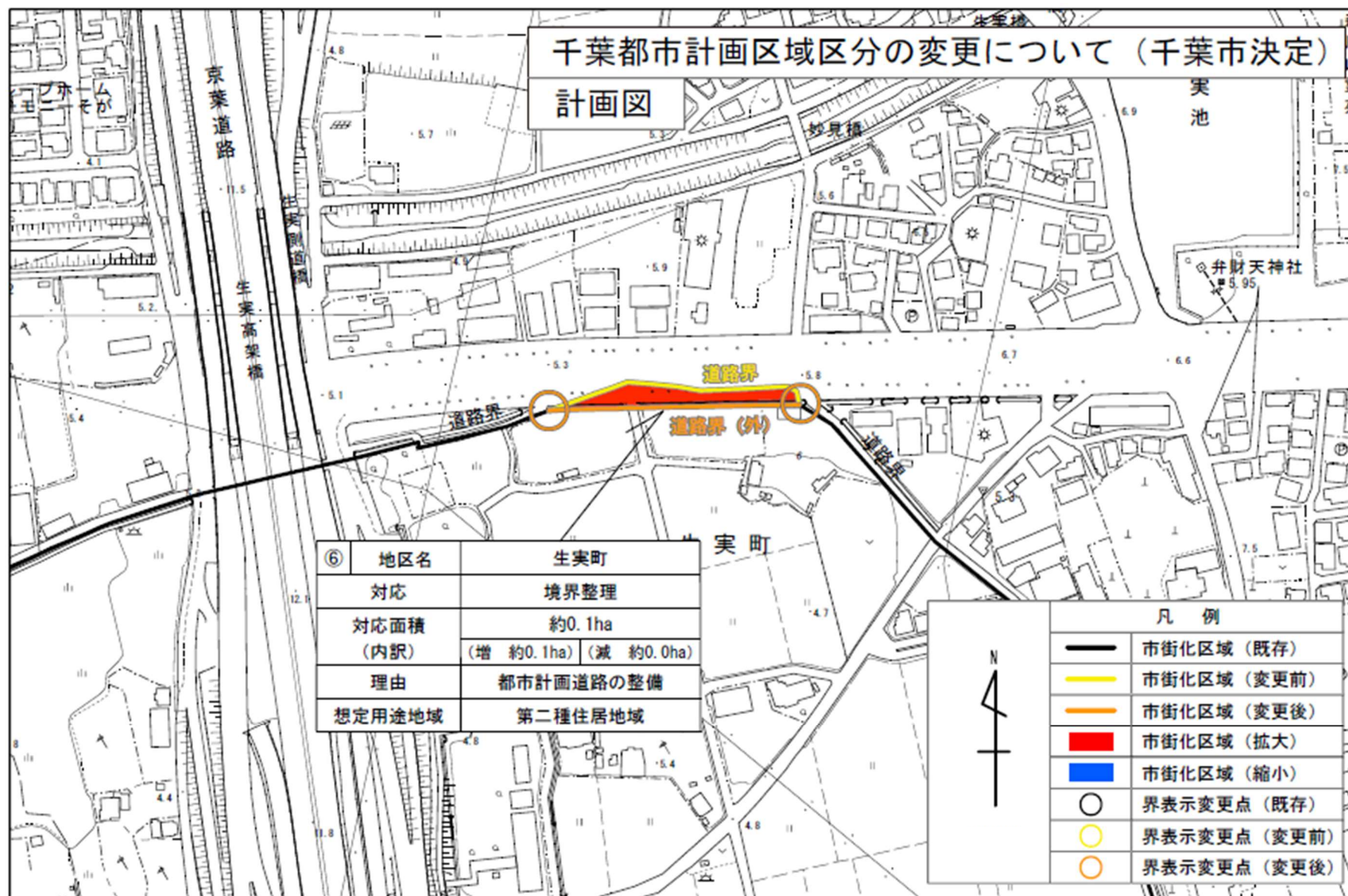
【計画図 新旧対照図（区域区分）④千城台南地区】



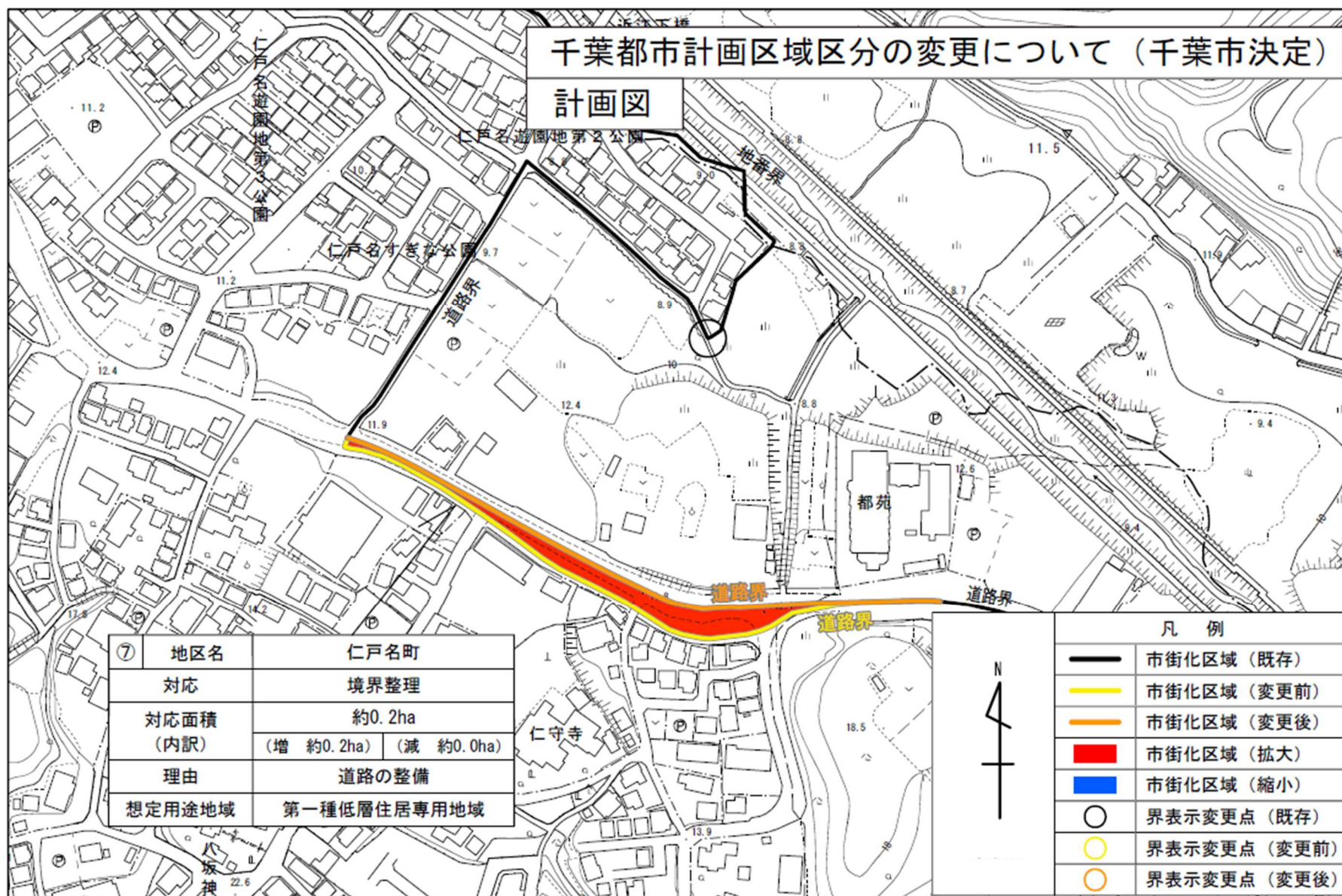
【計画図 新旧対照図（区域区分）⑤川崎町地区】



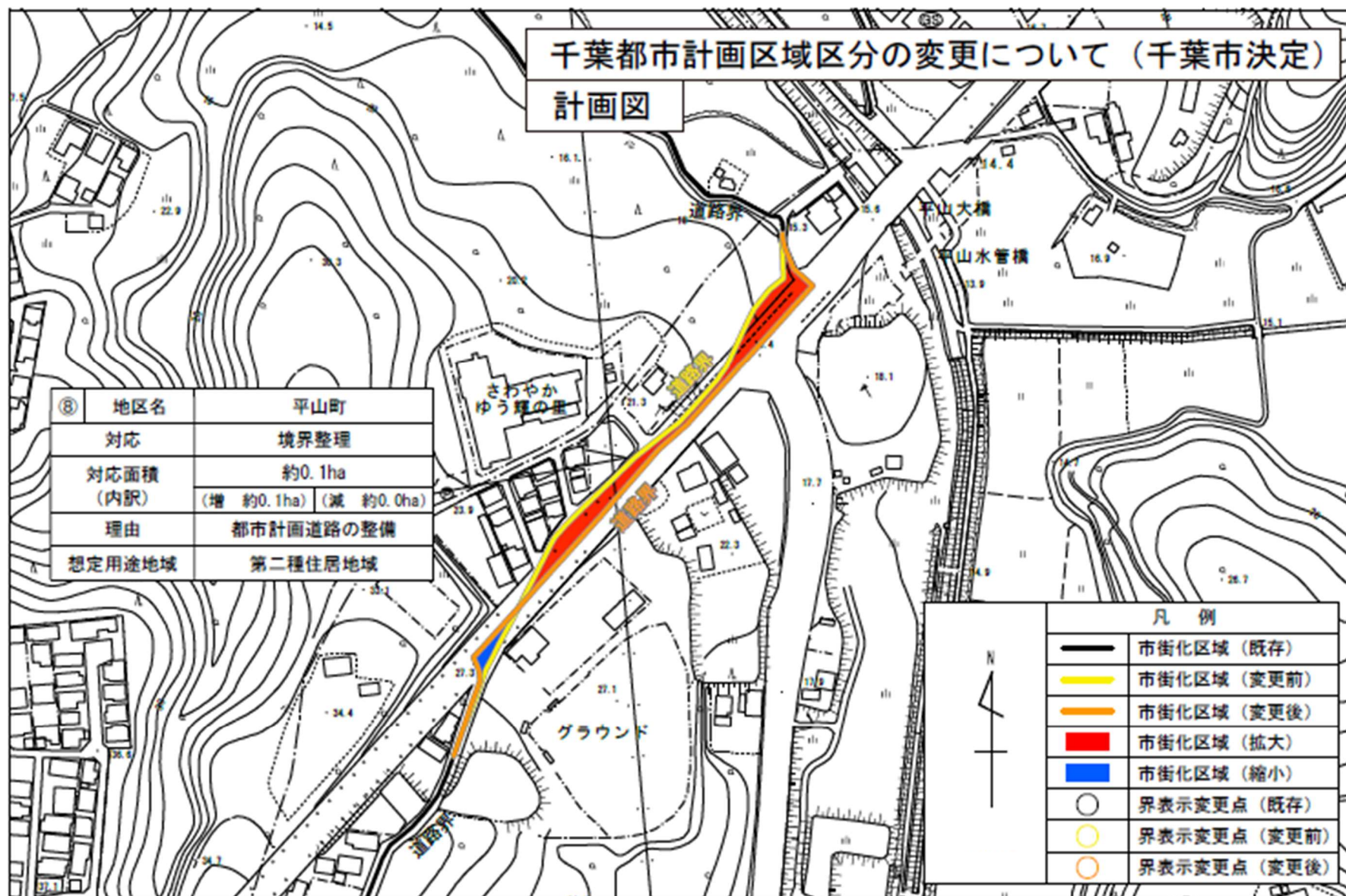
【計画図 新旧対照図（区域区分）⑥生実町地区】



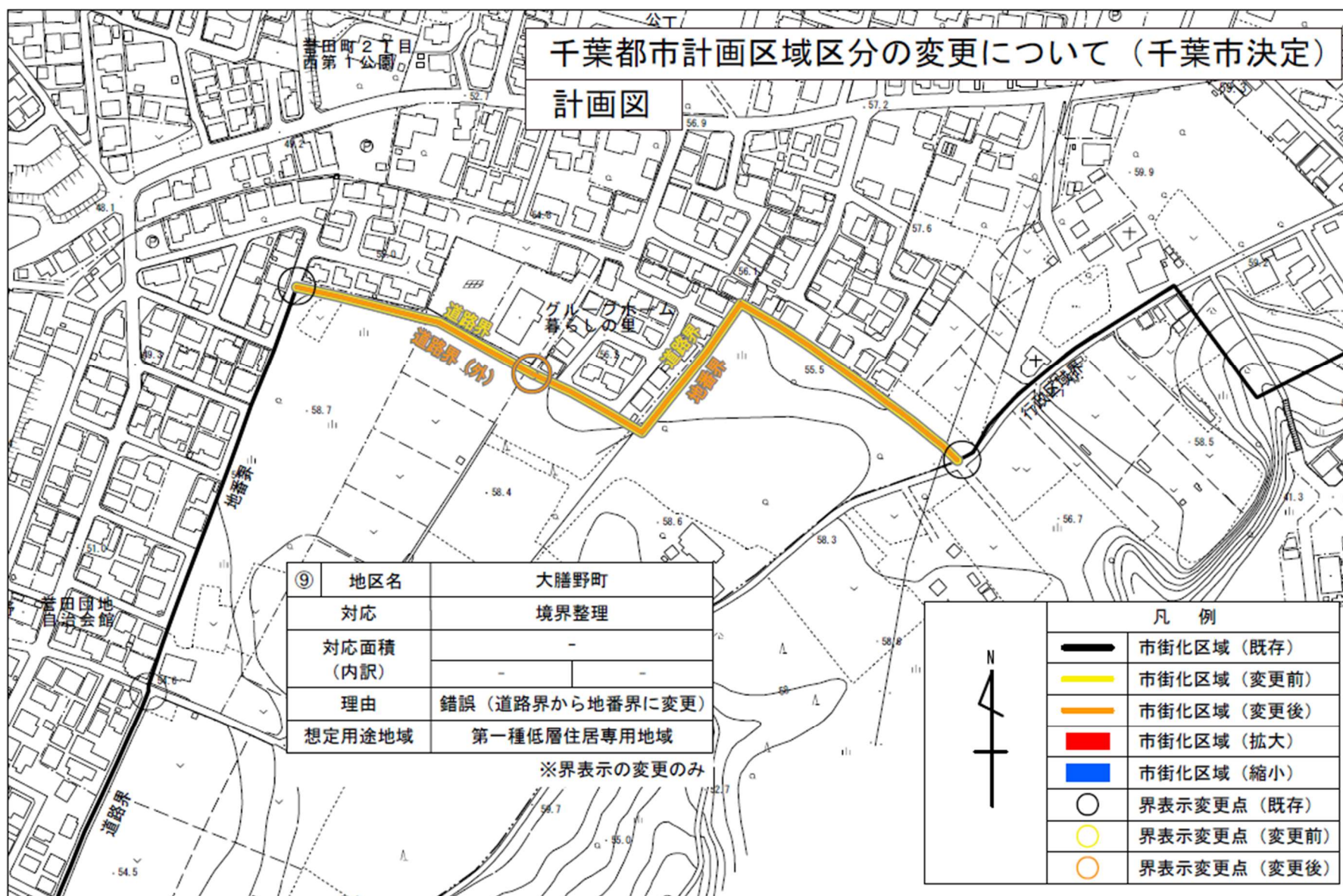
【計画図 新旧対照図（区域区分）⑦仁戸名町地区】



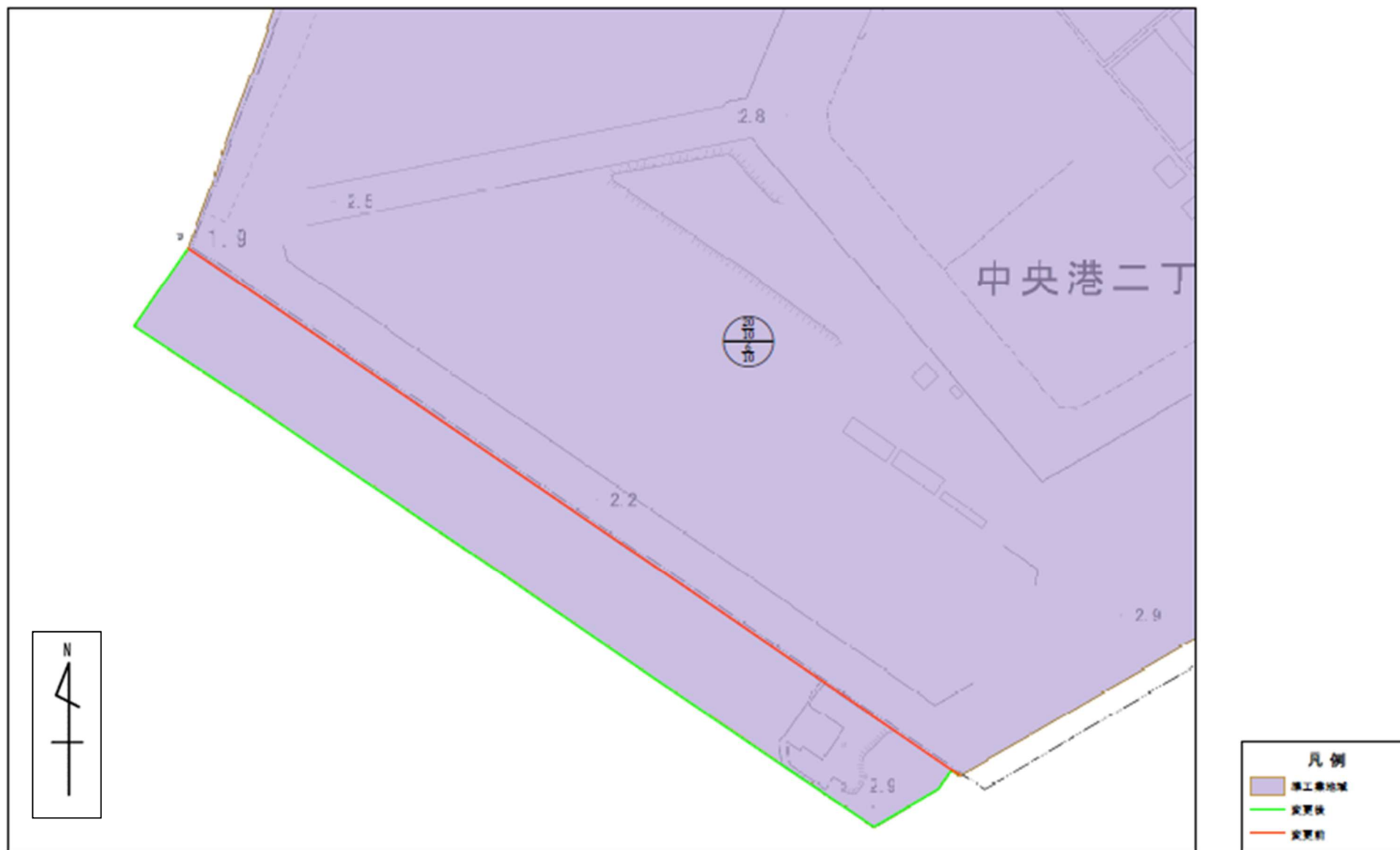
【計画図 新旧対照図（区域区分）⑧平山町地区】



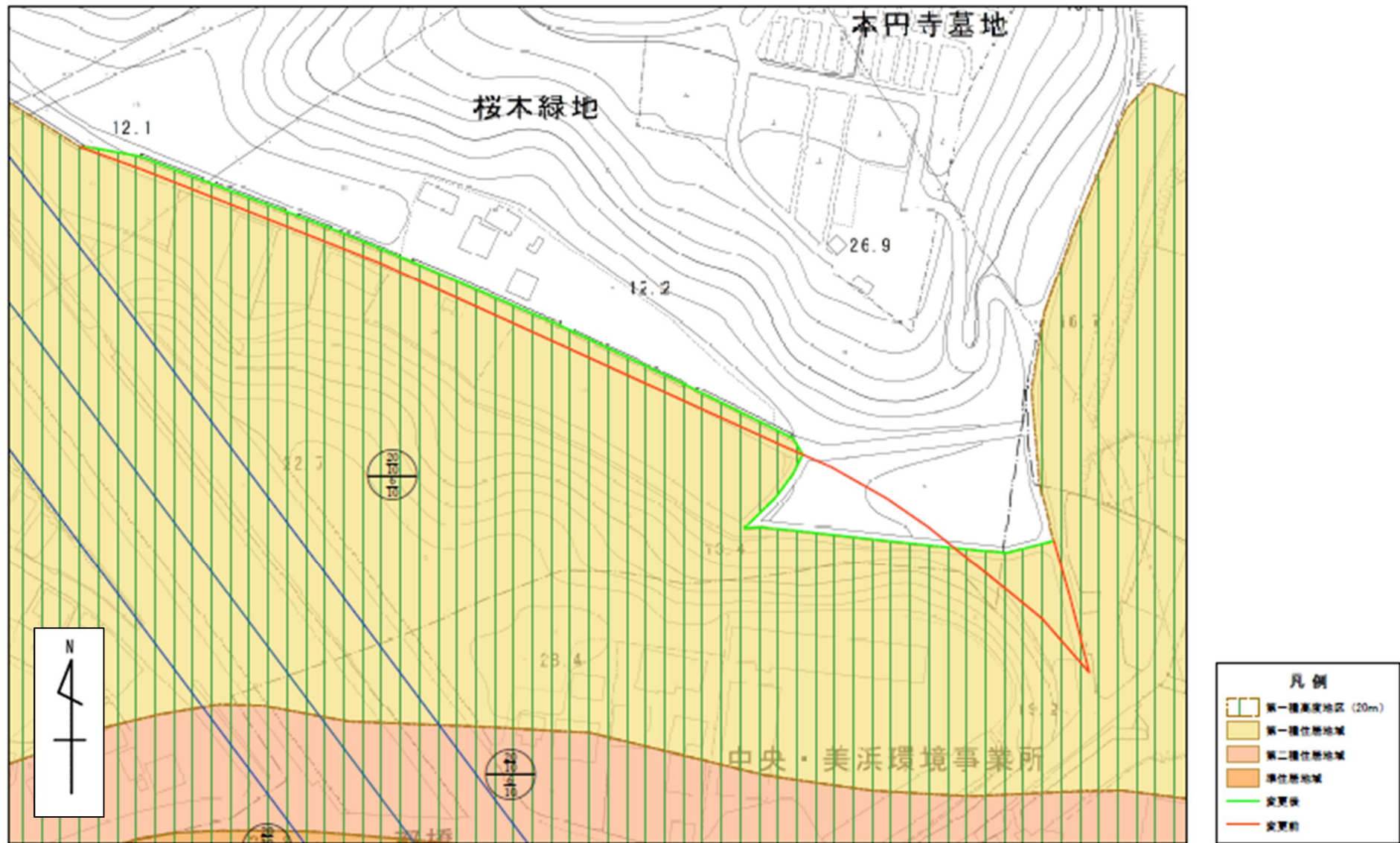
【計画図 新旧対照図（区域区分）⑨大膳野町地区】



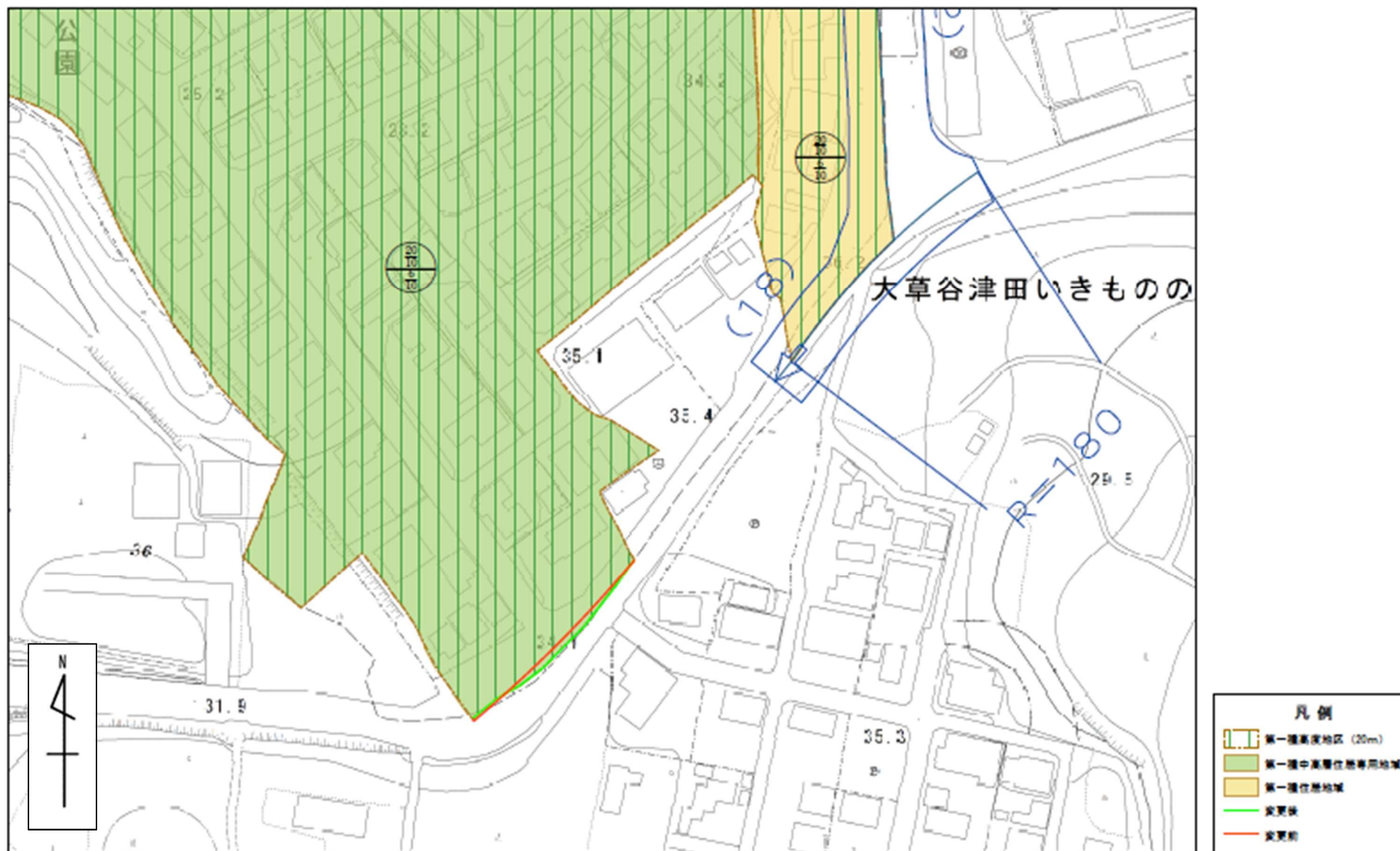
【計画図 新旧対照図（用途地域）①中央港地区】※高度地区なし



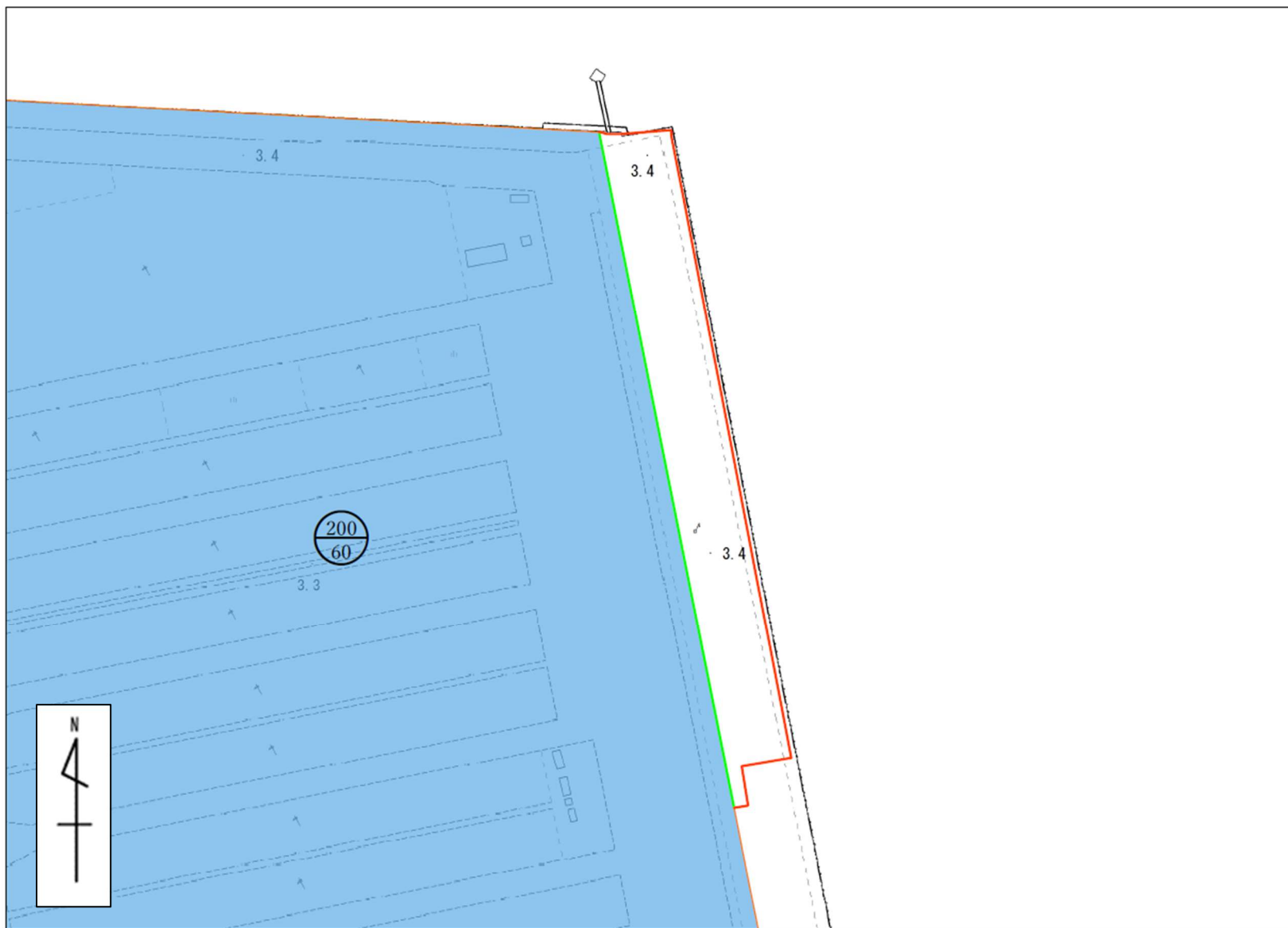
【計画図 新旧対照図（用途地域・高度地区）③貝塚町地区】



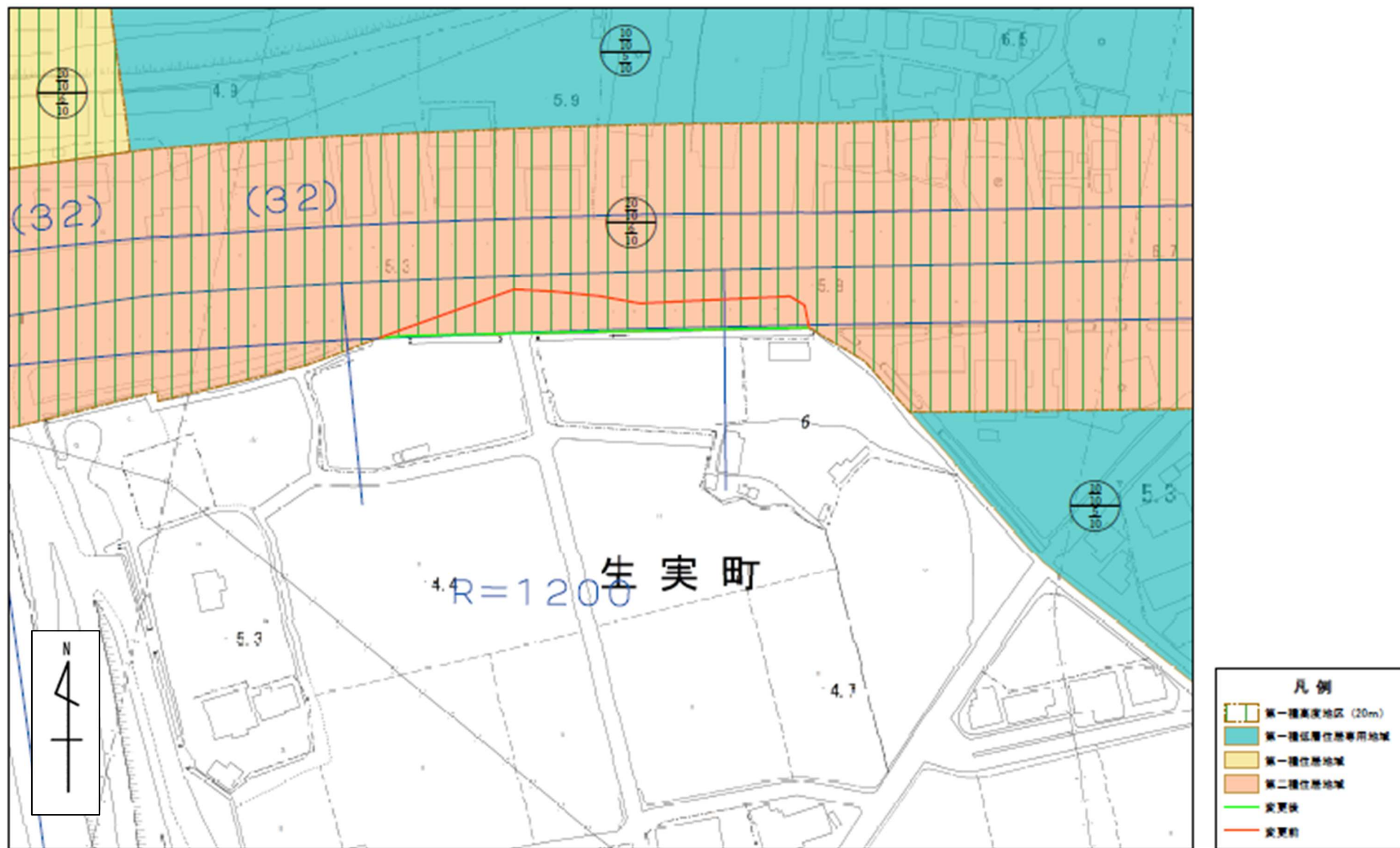
【計画図 新旧対照図（用途地域・高度地区）④千城台南地区】



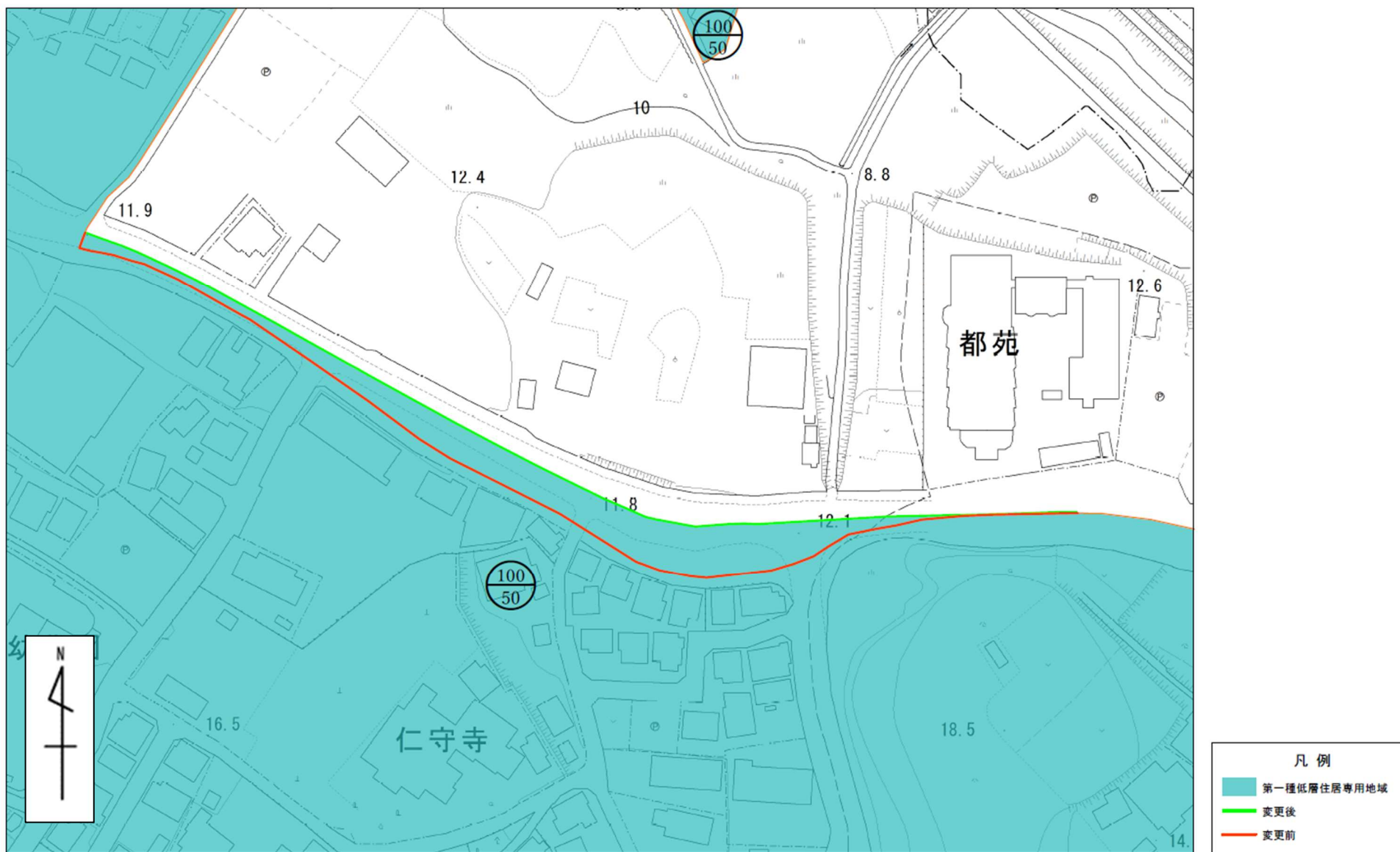
【計画図 新旧対照図（用途地域）⑤川崎町地区】※高度地区なし



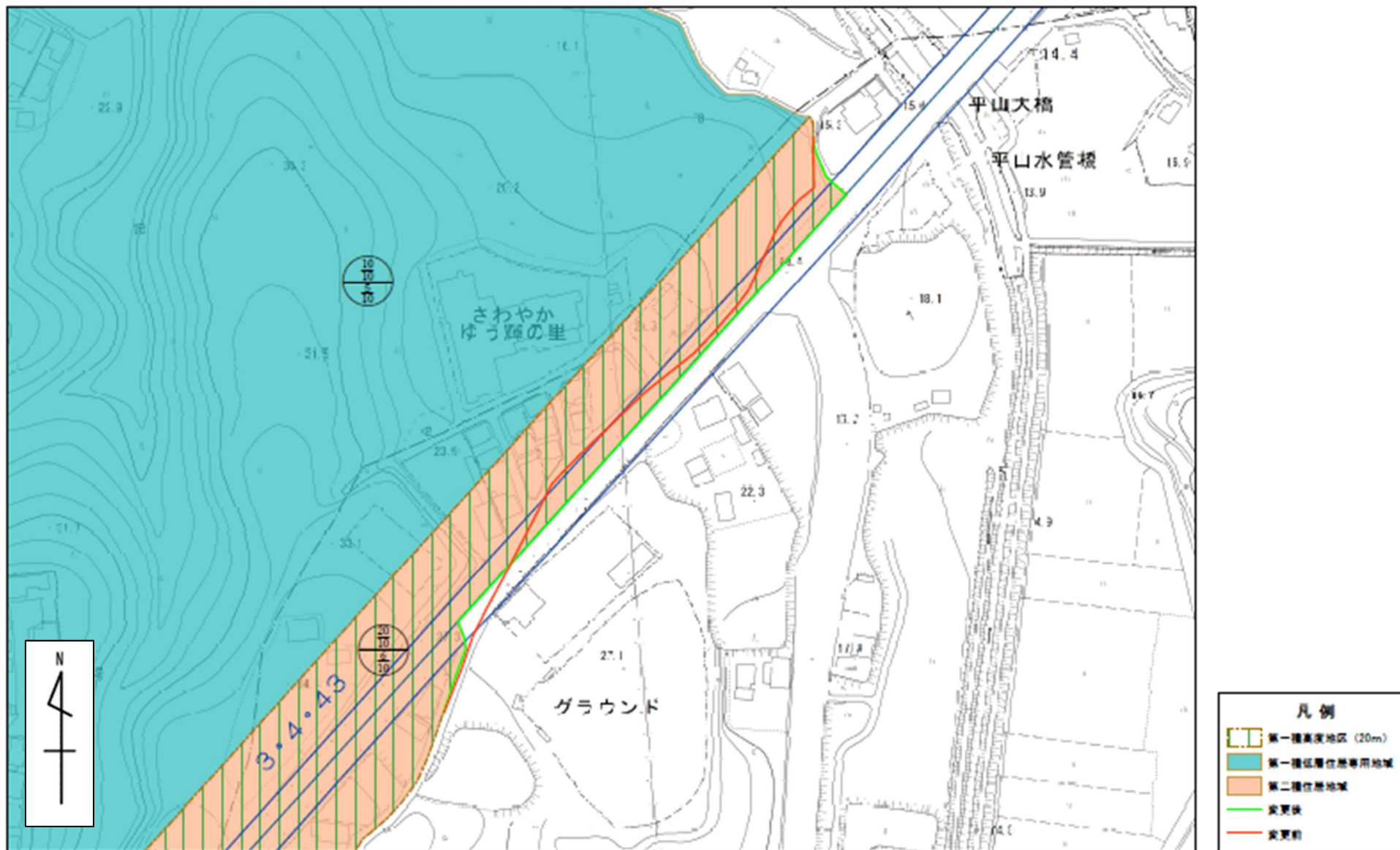
【計画図 新旧対照図（用途地域・高度地区）⑥生実町地区】



【計画図 新旧対照図（用途地域）⑦仁戸名町地区】※高度地区なし



【計画図 新旧対照図（用途地域・高度地区）⑧平山町地区】



③都市再開発の方針

(1) 目的・見直しの趣旨等

都市再開発の方針は、市街地における再開発の目標や、関連する各種施策を長期的かつ総合的に体系付けたマスタープランです。

市街地の再開発に関する個々の事業について、都市全体からみた効果を十分に発揮させることや、民間の建築活動を再開発へと適正に誘導することを目的に定めます。

令和5年度に策定される上位関連計画に掲げる理念や目標との整合をはかり、文言の修正を行います。(区域の変更はありません。)

【都市再開発の方針の構成】

- 1 都市再開発の目標
- 2 計画的な再開発が必要な市街地
- 3 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区
(その他、表で「1号市街地の整備方針」「再開発促進地区(2号地区)の整備又は開発の計画概要」を示し、図で「都市再開発の方針図」「都市再開発の方針付図」を示している。)

(2) 都市再開発の目標

都市デザイン及びちば・まち・ビジョンの考え方を踏まえ、
「利便性や安全性の高い都市づくり」
「都市生活の豊かさや多様さが感じられる都市づくり」
「都心や拠点の魅力を伸ばす都市づくり」
の3つを都市再開発の方針の目標とする。

(3) 再開発方針に位置付ける市街地等

目標を実現するため、既成市街地のうち、土地の高度利用を図るべき地区、市街地の環境改善を図るべき地区などについて、それぞれの状況に応じ、次のとおり再開発方針に位置付けます。

① 1号市街地

将来都市像を実現していく上で計画的な再開発を行うべき一体の区域をいいます。

② 誘導地区

1号市街地のうち、特に再開発の実現が望ましい等のため、今後、機運の醸成を図るなどにより、再開発を誘導すべき地区をいいます。

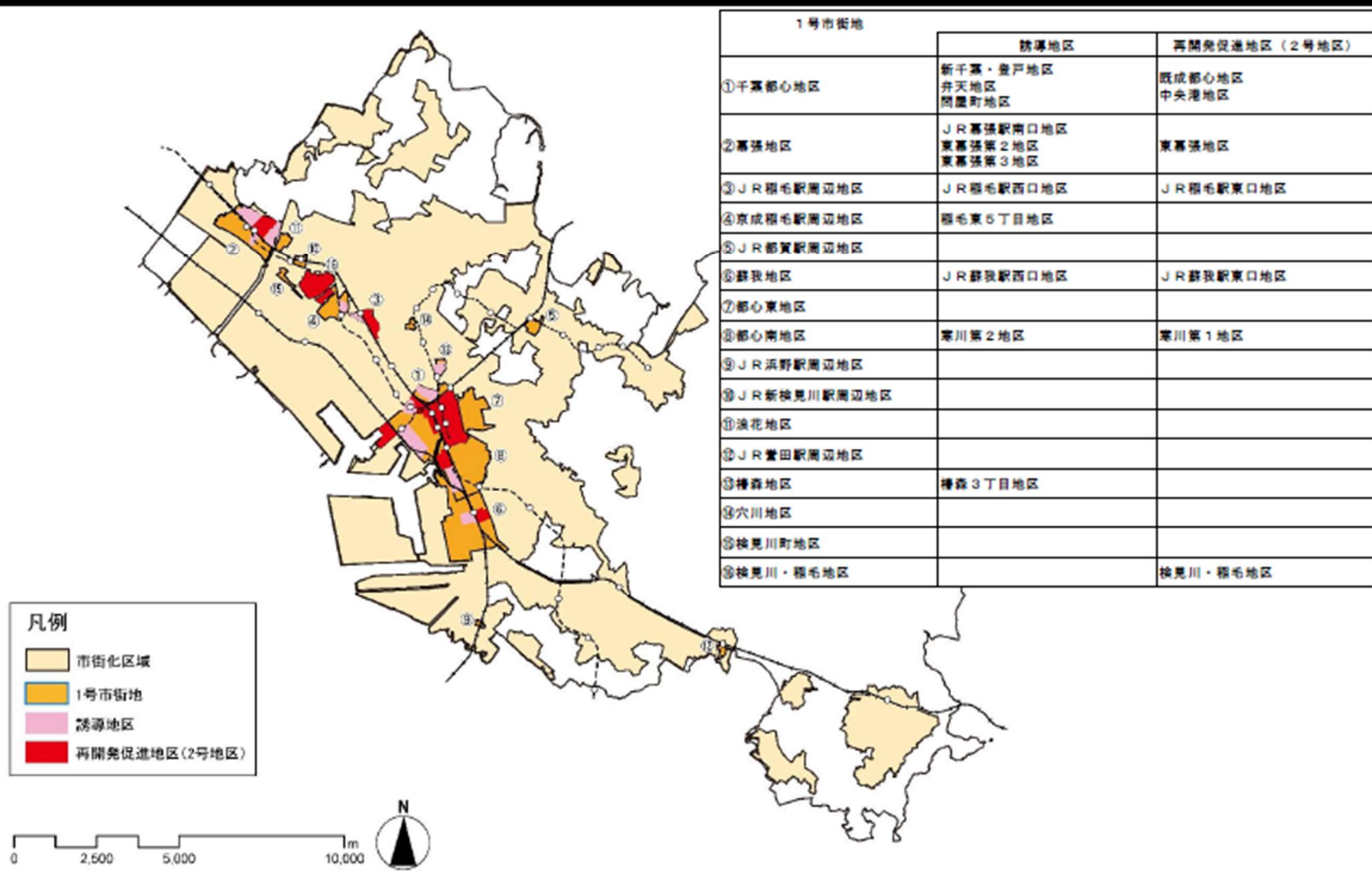
③ 再開発促進地区(2号地区)

1号市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区をいいます。

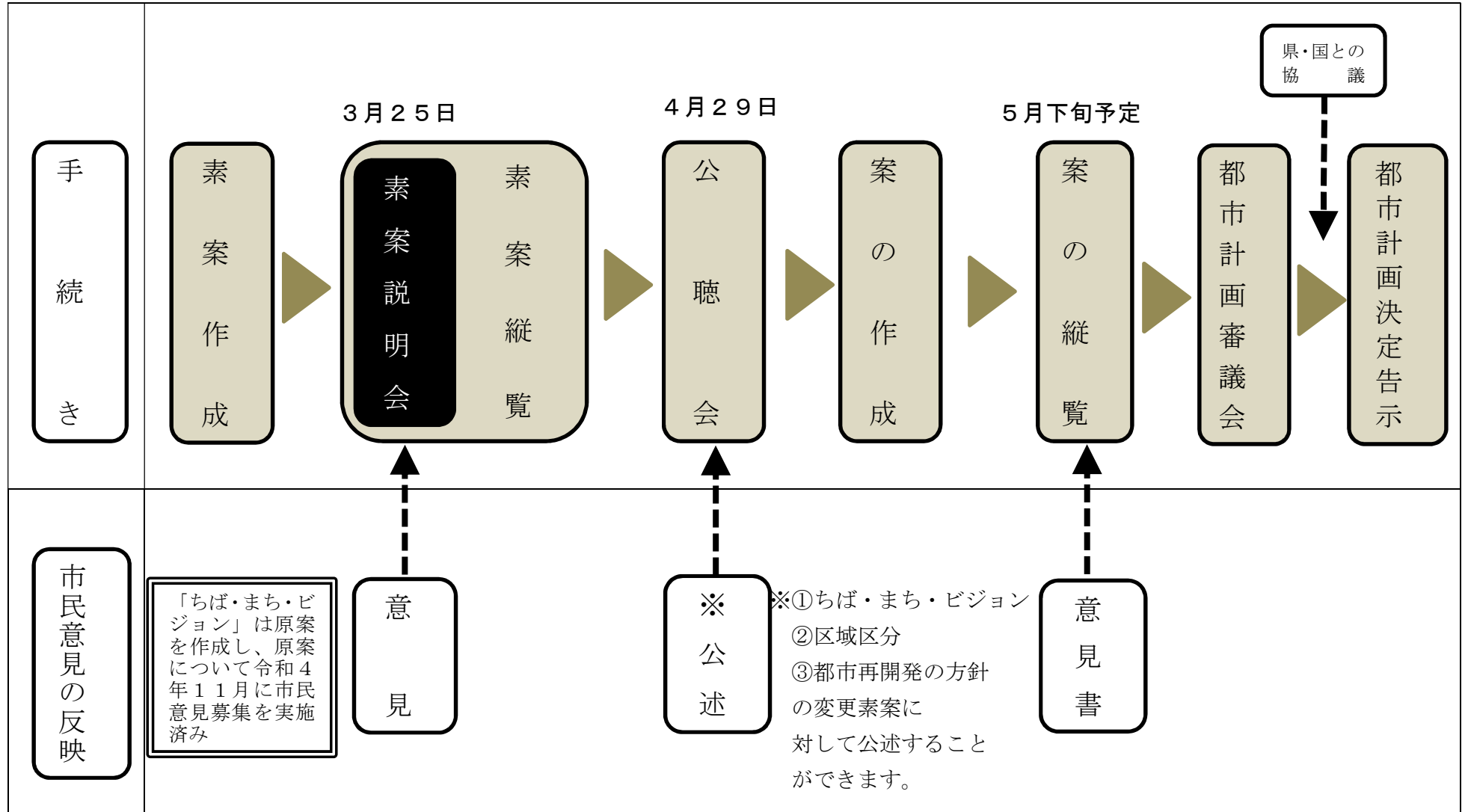
位置付ける箇所数(前回から変更なし)

種類	箇所数
1号市街地	16
誘導地区	11
再開発促進地区(2号地区)	7

都市再開発の方針図



3 (参考) 都市計画決定・変更手続きの流れ



会場案内図



会場：千葉市中央コミュニティセンター 8階「千鳥・海鷗」

住所：千葉市中央区千葉港2番1号

交通手段

千葉都市モノレール「市役所前駅」から徒歩1分

JR「千葉みなと駅」から徒歩7分

JR「千葉駅」・京成電鉄「千葉駅」から徒歩12分

※ 市役所本庁舎駐車場、中央コミュニティセンター地下駐車場は有料駐車場です。

お問い合わせ先

千葉市 都市計画課

計画班（下記以外の都市計画に関して）

土地利用班（用途地域・高度地区に関して）

千葉市中央区千葉港2番1号

千葉市中央コミュニティセンター3階

TEL:043-245-5306

FAX:043-245-5627

e-mail:keikaku.URU@city.chiba.lg.jp