すみよいまちづくりのために

幕張新都心豊砂地区

地区計画の手引き

千　葉　市

幕張新都心豊砂地区

平成　３年	２月２６日決定	千葉市告示第　５４号
平成　４年	３月２４日変更	千葉市告示第　７８号
平成　５年	６月２５日変更	千葉市告示第１７６号
平成　９年	１月１７日変更	千葉市告示第　１８号
平成１１年	１２月２４日変更	千葉市告示第５３７号
平成１７年	８月　９日変更	千葉市告示第４６６号
平成２４年	８月１７日変更	千葉市告示第７３５号
令和　３年	１月２２日変更	千葉市告示第　３３号

名　　称	幕張新都心豊砂地区地区計画
位　　置	千葉市美浜区豊砂及び浜田２丁目の各一部
面　　積	約　５６．４ｈａ
地区計画の目標	本地区及び幕張新都心芝園地区（習志野都市計画区域）は、新都心にふさわしい都市基盤施設を整備し、国際交流拠点としての機能強化、自立性の高い業務市街地の形成及び土地利用の高度化を図る。 そのため、幕張新都心中心地区の開発テーマである「イベントとハイテクノロジー」に対して、「ハイタッチとコミュニケーション」（人々の豊かな感性の高揚と新たな出会い）をテーマとして、以下に示す多元的な要素を含んだ業務市街地の形成を目指す。 １）幕張メッセとの補完性、相乗性を有する国際交流機能。 ２）自立性ある業務核都市を形成する高度な業務機能。 ３）国際都市にふさわしい商業・サービス、文化機能。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	〔公共施設等の整備の方針〕 本地区及び幕張新都心芝園地区（習志野都市計画区域）への南北の主要なアプローチ道路である都市計画道路３・１・４号線及び都市計画道路３・３・３号線（習志野都市計画区域）を結ぶ東西幹線道路を配置し、幕張新都心中心地区及び新習志野駅周辺地区との連絡を図る。 また、新駅予定地付近から海へ向かう南北方向のシンボルロードと東西幹線道路とを合わせて、東西南北十字の都市軸の形成を図る。 １）本地区における輸送手段の利便性の向上を図るため、千葉市、習志野市市境付近で計画される京葉線新駅にあわせ、駅前広場を配置する。 ２）幹線道路においては、歩道幅員を十分に取り、新都心にふさわしい道路景観の形成を図る。 ３）新駅予定地、タウンセンター、業務研究地区、幕張メッセ隣接地区及び水際線エリア等では、幹線道路で区切られた街区相互の一体性を図るため、スカイウェイ等を配置する。 ４）潤いのある新都心の形成を図るため、業務研究地区の中央付近に公園を配置し、広幅員の歩道の緑化とあわせて、緑のネットワーク形成を図る。 ５）各街区にサービスする補助幹線道路、区画道路等の整備とともに、駅前街区にあっては、駅広からその東側及び西側（習志野都市計画区域）の業務研究地区に至る歩行者専用道路の整備を図る。
	〔建築物その他の工作物の整備の方針〕 １）タウンセンター地区においては、国際都市の玄関口として魅力的な空間を創出するため、高次商業、文化、国際的業務の受け皿にふさわしい施設の立地誘導を行うとともに、新駅近くには幕張新都心の交流活動を支える都市機能向上のため、宿泊施設の積極的な立地誘導を図る。併せて、新駅建設予定の街区においては、施設配置の自由度を確保しつつ、その他の街区においては、壁面後退等による調和のとれた都市空間の確保や、敷地内通路等の設置誘導を行う。 ２）業務研究地区においては、壁面後退等による魅力的な都市空間整備とあわせ、都市にアメニティを与える施設の設置誘導を図る。特に、業務研究地区の駅前街区にあっては、低層部に駅前にふさわしい商業、サービス、文化等の施設を誘導するとともに、質の高い広場状、歩道状空地の確保を図る。 ３）各建物のアトリウム（吹き抜け大空間）間を２階レベルのスカイウェイで結び付けたアトリウムネットワーク、及び歩道や壁面後退部（景観ゾーン）等の地上レベルを一体的に整備するプロムナード（遊歩道）ネットワークを軸として、魅力ある都市空間の形成を図る。新駅に近接する街区にあっては、駅から連続した地上レベルの公共用歩廊等による歩行者ネットワークとプロムナード（遊歩道）ネットワークを形成し、２階レベルのスカイウェイにつながる良好な歩行者動線を確保する。 ４）計画的に整備された敷地の利用を適切に誘導することにより、敷地の細分化による環境悪化の防止に努める。 ５）駐車施設については、地区全体の交通状況を勘案して適正な規模を確保するとともに有効活用を図る。 ６）歩行者の安全性及び景観上の配慮、連続的な魅力空間の整備、車の円滑な通行機能を確保するため、車の出入り口を計画的に配置する。

<table>
<tr><td colspan="2">土地利用に関する
基本方針</td><td colspan="2">本地区及び幕張新都心芝園地区（習志野都市計画区域）は、隣接する幕張新都心中心地区及び新習志野駅周辺地区との連続性、一体性を考慮しながら新都心の拡大地区として個性ある都市形成を図るため、中央部付近にタウンセンター地区を設けるとともに、その東側及び西側（習志野都市計画区域）に業務研究地区を配置する。また、幕張メッセ隣接地区は、将来のメッセ関連機能の拡張用地として位置づける。
本地区及び幕張新都心芝園地区（習志野都市計画区域）と合わせて、従業人口５万人の商業・業務地の形成を目指す。

１）タウンセンター地区には、国際都市の玄関口にふさわしい商業・業務、文化等複合施設の導入を図る。
２）業務研究地区には、国際的な業務機能、本社機能、メッセ支援関連業務機能の優先的導入に努め、自立性の高い業務地の形成を図る。
３）幕張メッセ隣接地は、幕張メッセの機能の拡張等により、国際交流施設の立地を図る。</td></tr>
<tr><td colspan="2">再開発等促進区</td><td colspan="2">約 ５６．４ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">主要な公共施設
の配置及び規模</td><td>地区幹線道路</td><td>地区幹線道路１号線　幅員 １９～２６ｍ
延長 約４１０ｍ</td></tr>
<tr><td rowspan="2">地区整備計画</td><td>地区施設の
配置及び規模</td><td colspan="2">区画道路１号 （幅員１６ｍ、延長約３２０ｍ）
区画道路２号 （幅員１４ｍ、延長約１６０ｍ）
歩行者専用道路１号 （幅員１４ｍ、延長約１６０ｍ）
歩行者専用道路２号 （幅員１４ｍ、延長約１９０ｍ）</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="4">地区整備計画</td><td rowspan="4">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区　分</td><td>地区の名称</td><td>豊砂Ａ街区
（業務研究地区）</td><td>豊砂Ｂ街区
（業務研究地区）</td><td>豊砂Ｃ－１街区
（タウンセンター地区）</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>約５．１ｈａ</td><td>約１５．０ｈａ</td><td>約３．２ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">建築物等の用途の制限</td><td colspan="3">次に掲げる建築物は建築してはならない。
ただし、地区の環境を害するおそれがないもの、又は地区における業務の利便の増進上やむを得ないものについてはこの限りでない。</td></tr>
<tr><td>1）住宅
2）兼用住宅
3）共同住宅、寄宿舎、下宿
4）学校（専修学校及び各種学校を除く。）
5）倉庫業を営む倉庫
6）自動車教習所
7）畜舎（ペットショップ、動物病院又はペットホテルに附属するものを除く。）
8）ホテル又は旅館
9）建築基準法別表第２（ぬ）項第２号、第３号の工場
10）建築基準法別表第２（ぬ）項第４号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの
11）風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第６項第２号から第６号までに掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの
12）１階、２階の部分を事務所の用に供するもの（ただし、劇場、店舗、スポーツ施設その他これらに類する施設に附属するものは除く。）</td><td>1）住宅
2）兼用住宅
3）共同住宅、寄宿舎、下宿
4）学校（専修学校及び各種学校を除く。）
5）倉庫業を営む倉庫
6）自動車教習所
7）畜舎（ペットショップ、動物病院又はペットホテルに附属するものを除く。）
8）ホテル又は旅館
9）建築基準法別表第２（ぬ）項第２号、第３号の工場
10）建築基準法別表第２（ぬ）項第４号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの
11）風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第６項第２号から第６号までに掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの</td><td>1）住宅
2）兼用住宅
3）共同住宅、寄宿舎、下宿
4）学校（専修学校及び各種学校を除く。）
5）倉庫業を営む倉庫
6）自動車教習所
7）畜舎（ペットショップ、動物病院、ペットホテル、展示場、演芸場又は観覧場に附属するものを除く。）
8）建築基準法別表第２（ぬ）項第２号、第３号の工場
9）建築基準法別表第２（ぬ）項第４号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの
10）風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第６項第２号から第６号までに掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの
11）１階、２階の部分を事務所の用に供するもの（ただし、劇場、店舗、スポーツ施設その他これらに類する施設に附属するものは除く。）</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="9">地区整備計画</td><td rowspan="9">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>地区の名称</td><td>豊砂Ａ街区
（業務研究地区）</td><td>豊砂Ｂ街区
（業務研究地区）</td><td>豊砂Ｃ－１街区
（タウンセンター地区）</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>約５．１ｈａ</td><td>約１５．０ｈａ</td><td>約３．２ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">建築物の容積率の最高限度</td><td>１０分の６０</td><td>１０分の４０</td><td>１０分の６０</td></tr>
<tr><td colspan="3">ただし、建築基準法第５２条第１４項第１号の規定に基づく運用基準を準用し、その限度内となる施設は除く。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の建蔽率の最高限度</td><td>１０分の６</td><td>－</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td>１０，０００㎡</td><td>５，０００㎡</td><td>５，０００㎡</td></tr>
<tr><td colspan="3">ただし、公共公益上やむを得ないものはこの限りでない。</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td colspan="3">〔道路及び公園境界線からの距離〕
道路及び公園境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、次に掲げるとおりとする。ただし、公共公益上やむを得ない建築物、ならびに道路の上空に設けられる渡り廊下その他の通行又は運搬の用途に供する建築物、地盤面下の建築物、及び建築物の管理上最小限必要な附帯施設についてはこの限りでない。
１）１号壁面線においては、１０ｍ以上、一部２０ｍ以上とする。
２）２号壁面線においては、６ｍ以上、一部２０ｍ以上とする。
３）３号壁面線においては、４ｍ以上とする。

〔隣地境界線からの距離〕
隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、５ｍ以上とする。ただし、公共公益上やむを得ない建築物、ならびに道路の上空に設けられる渡り廊下その他の通行又は運搬の用途に供する建築物、地盤面下の建築物、及び建築物の管理上最小限必要な附帯施設についてはこの限りでない。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は意匠の制限</td><td colspan="3">建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原則として原色を避け、周辺環境と調和した落ち着きのある色調、又は明るい色調とする。</td></tr>
<tr><td colspan="2">かき又はさくの構造の制限</td><td colspan="3">敷地の境界には、かき又はさくを設けてはならない。ただし、建築物の保安・管理上やむを得ないものはこの限りでない。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="10">地区整備計画</td><td rowspan="10">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>地区の名称</td><td>豊砂Ｃ－２街区
（タウンセンター地区）</td><td>豊砂Ｃ－３街区
（タウンセンター地区）</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>約４．５ｈａ</td><td>約０．３ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">建築物等の用途の制限</td><td colspan="2">次に掲げる建築物は建築してはならない。
ただし、地区の環境を害するおそれがないもの、又は地区における業務の利便の増進上やむを得ないものについてはこの限りでない。</td></tr>
<tr><td colspan="2">1）住宅
2）兼用住宅
3）共同住宅、寄宿舎、下宿
4）学校（専修学校及び各種学校を除く。）
5）倉庫業を営む倉庫
6）自動車教習所
7）畜舎（ペットショップ、動物病院、ペットホテル、展示場、演芸場又は観覧場に附属するものを除く。）
8）ホテル又は旅館
9）建築基準法別表第２（ぬ）項第２号、第３号の工場
10）建築基準法別表第２（ぬ）項第４号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの
11）風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第６項第２号から第６号までに掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの
12）１階、２階の部分を事務所の用に供するもの（ただし、劇場、店舗、スポーツ施設その他これらに類する施設に附属するものは除く。）</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の容積率の最高限度</td><td colspan="2">－</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の建蔽率の最高限度</td><td colspan="2">－</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td>１０，０００㎡</td><td>－</td></tr>
<tr><td>ただし、公共公益上やむを得ないものはこの限りでない。</td><td>－</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="5">地区整備計画</td><td rowspan="5">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>地区の名称</td><td>豊砂Ｃ－２街区
（タウンセンター地区）</td><td>豊砂Ｃ－３街区
（タウンセンター地区）</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>約４．５ｈａ</td><td>約０．３ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td>〔道路及び公園境界線からの距離〕
道路及び公園境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、次に掲げるとおりとする。ただし、公共公益上やむを得ない建築物、ならびに道路の上空に設けられる渡り廊下その他の通行又は運搬の用途に供する建築物、地盤面下の建築物、及び建築物の管理上最小限必要な附帯施設についてはこの限りでない。
１）１号壁面線においては、１０ｍ以上、一部２０ｍ以上とする。
２）２号壁面線においては、６ｍ以上、一部２０ｍ以上とする。
３）３号壁面線においては、４ｍ以上とする。

〔隣地境界線からの距離〕
隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、５ｍ以上とする。ただし、公共公益上やむを得ない建築物、ならびに道路の上空に設けられる渡り廊下その他の通行又は運搬の用途に供する建築物、地盤面下の建築物、及び建築物の管理上最小限必要な附帯施設についてはこの限りでない。</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は意匠の制限</td><td colspan="2">建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原則として原色を避け、周辺環境と調和した落ち着きのある色調、又は明るい色調とする。</td></tr>
<tr><td colspan="2">かき又はさくの構造の制限</td><td colspan="2">敷地の境界には、かき又はさくを設けてはならない。ただし、建築物の保安・管理上やむを得ないものはこの限りでない。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="8">地区整備計画</td><td rowspan="8">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>地区の名称</td><td>豊砂Ｄ街区
（タウンセンター地区）</td><td>豊砂Ｅ街区
（業務研究地区）</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>約４．５ｈａ</td><td>約１．４ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">建築物等の用途の制限</td><td colspan="2">次に掲げる建築物は建築してはならない。
ただし、地区の環境を害するおそれがないもの、又は地区における業務の利便の増進上やむを得ないものについてはこの限りでない。</td></tr>
<tr><td>1）住宅
2）兼用住宅
3）共同住宅、寄宿舎、下宿
4）学校（専修学校及び各種学校を除く。）
5）倉庫業を営む倉庫
6）自動車教習所
7）畜舎（ペットショップ、動物病院、ペットホテル、展示場、演芸場又は観覧場に附属するものを除く。）
8）ホテル又は旅館
9）建築基準法別表第２(ぬ)項第２号、第３号の工場
10）建築基準法別表第２（ぬ）項第４号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの
11）風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第６項第２号から第６号までに掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの
12）１階、２階の部分を事務所の用に供するもの（ただし、劇場、店舗、スポーツ施設その他これらに類する施設に附属するものは除く。）</td><td>1）住宅
2）兼用住宅
3）共同住宅、寄宿舎、下宿
4）学校（専修学校及び各種学校を除く。）
5）倉庫業を営む倉庫
6）自動車教習所
7）畜舎（ペットショップ、動物病院又はペットホテルに附属するものを除く。）
8）ホテル又は旅館
9）建築基準法別表第２（ぬ）項第２号、第３号の工場
10）建築基準法別表第２（ぬ）項第４号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの
11）風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第６項第２号から第６号までに掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の容積率の最高限度</td><td colspan="2">－</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の建蔽率の最高限度</td><td colspan="2">－</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td>１０，０００㎡</td><td>５，０００㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">ただし、公共公益上やむを得ないものはこの限りでない。</td></tr>
</table>

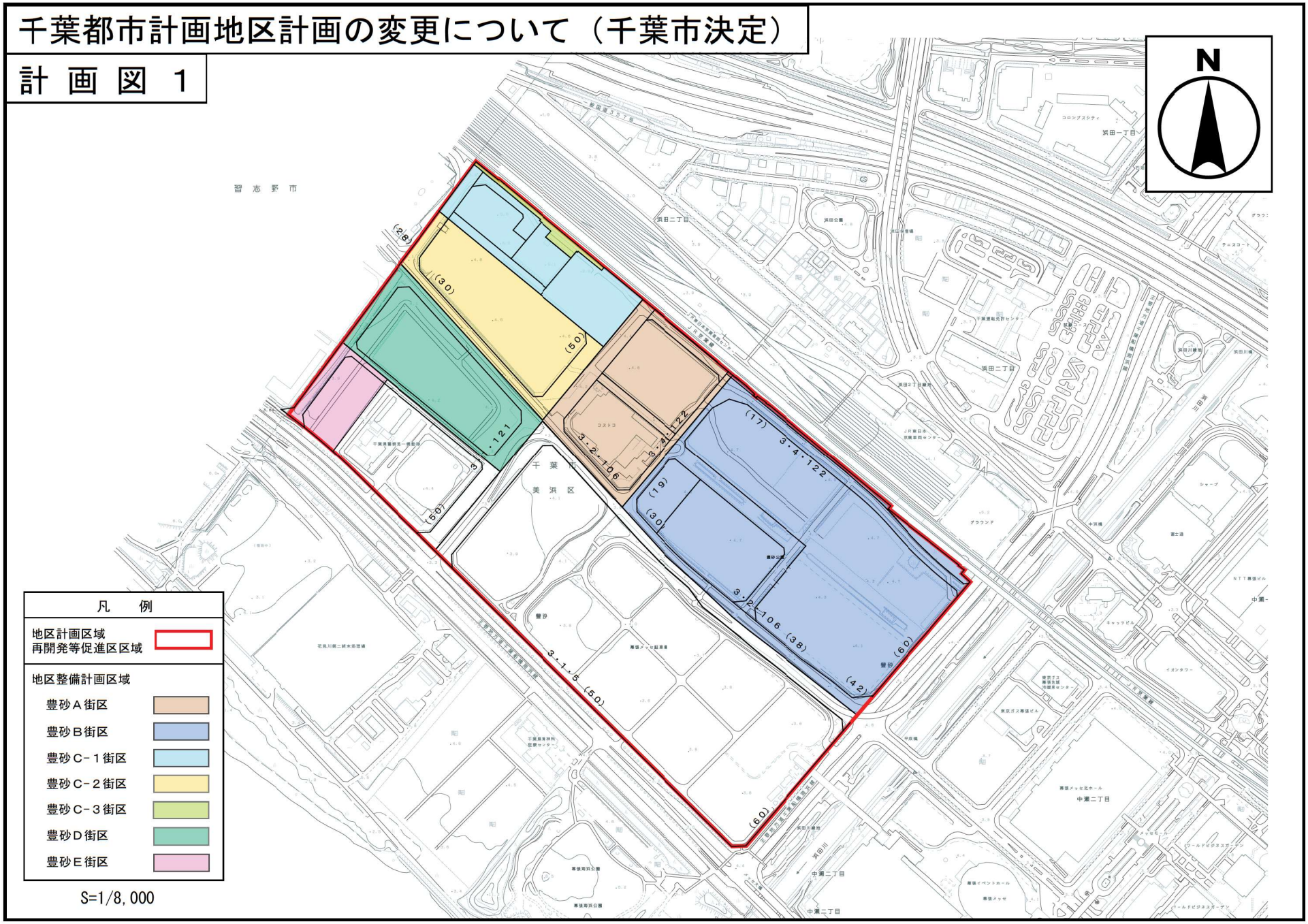
<table>
<tr><td rowspan="5">地区整備計画</td><td rowspan="5">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>地区の名称</td><td>豊砂Ｄ街区
（タウンセンター地区）</td><td>豊砂Ｅ街区
（業務研究地区）</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>約４．５ｈａ</td><td>約１．４ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td colspan="2">〔道路及び公園境界線からの距離〕
　道路及び公園境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、次に掲げるとおりとする。ただし、公共公益上やむを得ない建築物、ならびに道路の上空に設けられる渡り廊下その他の通行又は運搬の用途に供する建築物、地盤面下の建築物、及び建築物の管理上最小限必要な附帯施設についてはこの限りでない。
１）１号壁面線においては、１０ｍ以上、一部２０ｍ以上とする。
２）２号壁面線においては、６ｍ以上、一部２０ｍ以上とする。
３）３号壁面線においては、４ｍ以上とする。

〔隣地境界線からの距離〕
　隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、５ｍ以上とする。ただし、公共公益上やむを得ない建築物、ならびに道路の上空に設けられる渡り廊下その他の通行又は運搬の用途に供する建築物、地盤面下の建築物、及び建築物の管理上最小限必要な附帯施設についてはこの限りでない。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は意匠の制限</td><td colspan="2">建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原則として原色を避け、周辺環境と調和した落ち着きのある色調、又は明るい色調とする。</td></tr>
<tr><td colspan="2">かき又はさくの構造の制限</td><td colspan="2">敷地の境界には、かき又はさくを設けてはならない。ただし、建築物の保安・管理上やむを得ないものはこの限りでない。</td></tr>
</table>

「区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画区域、地区の区分、主要な公共施設の配置、地区施設の配置、及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

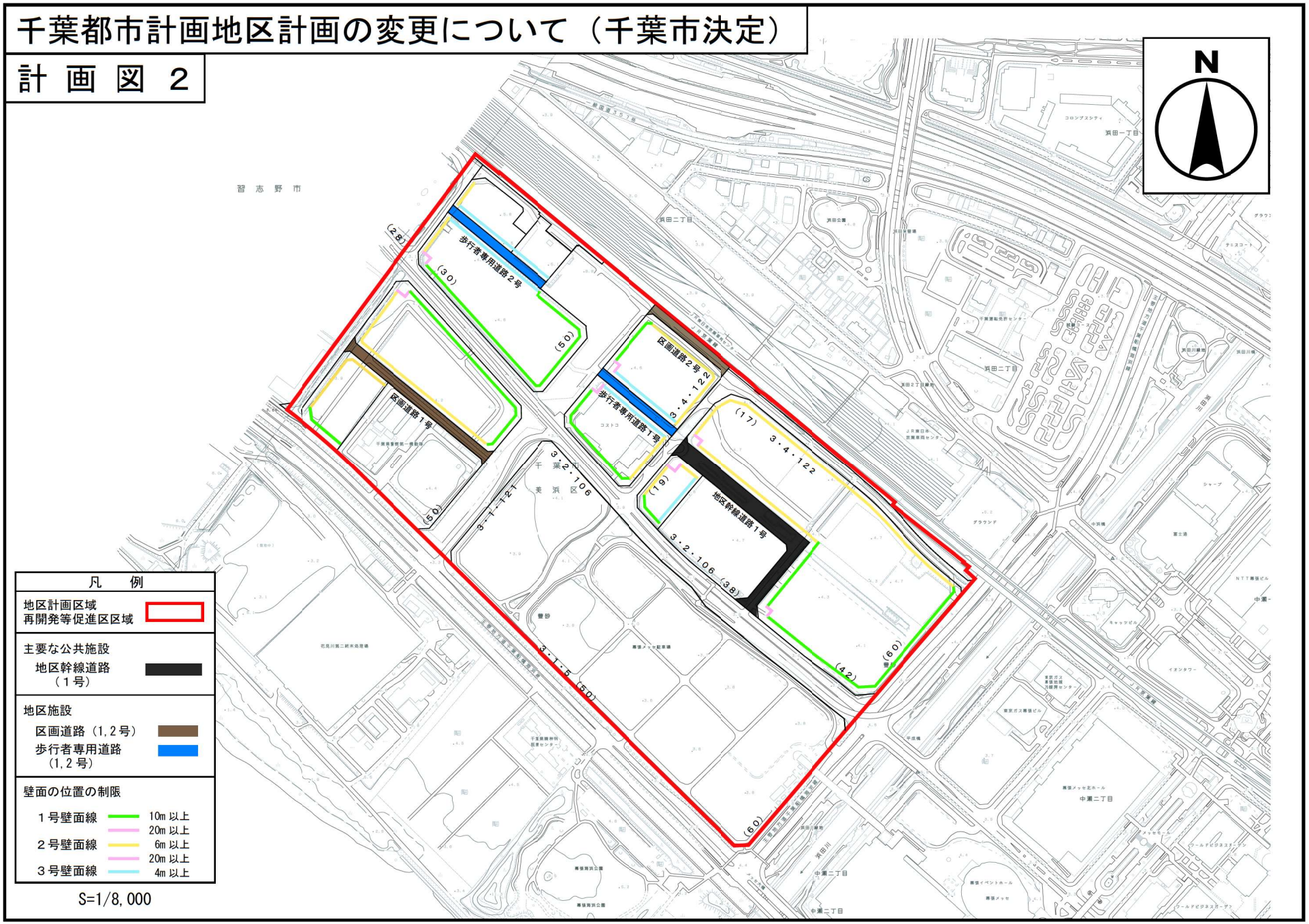
千葉都市計画地区計画の変更について（千葉市決定）

計 画 図 1



千葉都市計画地区計画の変更について（千葉市決定）

計 画 図 2



凡　例
地区計画区域 再開発等促進区区域
主要な公共施設 地区幹線道路（１号）
地区施設 区画道路（1,2号） 歩行者専用道路（1,2号）
壁面の位置の制限 １号壁面線　10m 以上 20m 以上 ２号壁面線　6m 以上 20m 以上 ３号壁面線　4m 以上

S=1/8,000

届出手続きについて

（１）届出の必要な行為

当地区内で、次の行為を行う場合は工事着手の３０日前までに千葉市長に届出が必要です。

・土地の区画形質の変更　…切土、盛土、道路・宅地の造成等
・建築物の建築、工作物の建設　…新築、増改築、移転、修繕等
・建築物等の用途の変更　…地区整備計画に定められた用途の制限に適合しない場合
・建築物等の形態又は意匠の変更　…地区整備計画で建築物等の形態又は意匠の制限が定められている場合
・変更の届出　…届出の内容に変更があった場合

（２）届出先

届出書（定められた様式）に必要事項を記載の上、関係図書を添付し、正本・副本の２部を千葉市長（窓口は千葉市役所　都市計画課）へ提出して下さい。

なお、建築確認申請を必要とする場合は、この届出書の副本（審査を終了した受理書）を建築確認申請書に添付し申請して下さい。（ただし、民間の指定確認検査機関に申請する場合の要否については各指定確認検査機関にご確認ください。）

※ご不明な点がありましたら下記へお問い合わせ下さい。

千葉市都市局都市部都市計画課土地利用班
〒260－8722　千葉市中央区千葉港１番１号
TEL：043（245）5304

２０２１．２　改訂