平成　２年１１月３０日決定　千葉市告示第３５１号
平成　４年１１月２４日変更　千葉市告示第３５９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　１５号
平成２７年　３月２４日変更　千葉市告示第２３０号

千葉都市計画地区計画の変更（千葉市決定）

都市計画幕張新都心住宅地区地区計画を次のように変更する。

名称		幕張新都心住宅地区地区計画
位置		千葉市美浜区打瀬１丁目、打瀬２丁目、打瀬３丁目、ひび野２丁目及び美浜の各一部
面積		約 88.4 ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	幕張新都心は、幕張メッセを核とするウォーターフロントを生かした国際コンベンション都市として、また、国際化と高度情報化に対応した国際業務都市として、わが国の新しい国際交流拠点の形成をめざしている。 本地区は、こうした新都心の一角を形成し職住近接の実現を図るとともに、魅力的な都心型住宅市街地の形成を図る地区であり、地区計画の目標を次のとおり定める。 １　多様なライフスタイルに対応しつつ、都心型住宅地にふさわしい変化に富んだ建築形態、都市デザインに配慮した住宅地の形成 ２　商業業務・文化施設等の計画的な誘導による複合的で生き生きとした街並みの形成 ３　水準の高い都市設備と、情報化に対応した高度な管理・運営システムを導入する等による高品位な街づくりの実現
	土地利用の方針	本地区は、超高層・高層・中層住宅を主体とし、居住環境をより豊かにする商業業務・文化施設、公益施設及び公園緑地を配置した良好な住宅市街地を形成することとしており、これを実現するため、土地利用の方針を次のとおり定める。 １　住宅地は、計画人口約２万６千人を目標とし、新都心業務地の高層オフィス群、海浜ニュータウンの中高層住宅群のスカイラインとの調和及び地区内での変化のある街並みの形成を図るため、地区の外周部に超高層・高層住宅、中心部に中層住宅を配置する。 ２　街の活性化や賑わい性の創出のため、地区の中心となるストリート及び幕張海浜公園に面する沿道に係る街区の低層部に、商業業務・文化施設等の導入を図り、多様で複合的な都市空間の形成を図る。 ３　小・中学校、幼稚園、保育所等については、公園緑地とともに連続したオープンスペースが形成されるように施設を配置する。 ４　公園・緑地については、周辺の幕張海浜公園、花見川緑地との回遊性、あるいは景観等に配慮し連続的な緑の空間を形成することにより、自然との触れ合い等潤いのある街づくりを実現する。
	地区施設の整備方針	都市計画道路３．２．１０６号打瀬豊砂線と、これに直交する都市計画道路３．３．１１９号打瀬線を骨格に、交通機能と居住機能との調和に配慮しつつ、地区施設としての道路を格子状に配置することとし、地区施設の整備方針を次のとおり定める。 １　外部から各住宅街区へアプローチする道路については、交通機能を中心とした道路として整備する。 ２　その他の道路については、交通機能の補完的役割を担うとともに、住宅地内の屋外生活空間の場として、人々のコミュニティを醸成する空間にふさわしい整備を図る。

<table>
<tr><td></td><td>建築物等の整備方針</td><td colspan="2">良好な住宅市街地としての土地利用を実現するため、建築物等の整備方針を次のとおり定める。

1　中層住宅については、中庭囲み型の新都心型住宅とし、豊かなコミュニティ空間の形成を図るとともに、超高層・高層住宅についても、低層部に囲み型のデザインを展開するなど統一感のある空間形成を図る。
2　住宅棟の低層部には、街路と一体となって賑わい性のある外部空間を創出するために、商業業務施設等を配置する。
3　建物と街路との関係が醸成する魅力的な都市空間を形成するために、必要な箇所についてランドマーク的効果を発揮するような空間構成を実現するべく建築物を誘導する。
4　住宅については、くらしの豊かさが実感できる居住空間の実現をめざす。
5　交通混雑の防止を図るため、自動車の出入り口を適切に配置した自動車車庫の集約立地を行う。</td></tr>
<tr><td>地区整備計画</td><td>地区施設の配置及び規模</td><td>道路</td><td>1号線　幅員 18m　延長 約 760m　9号線　幅員 16m　延長 約 360m
2号線　〃 18m　〃 約 900m　10 号線　〃 16m　〃 約 710m
3号線　〃 18m　〃 約 590m　11 号線　〃 16m　〃 約 320m
4号線　〃 18m　〃 約 710m　12 号線　〃 16m　〃 約 180m
5号線　〃 18m　〃 約 500m　13 号線　〃 16m　〃 約 140m
6号線　〃 18m　〃 約 500m　14 号線　〃 16m　〃 約 180m
7号線　〃 18m　〃 約 770m　15 号線　〃 16m　〃 約 240m
8号線　〃 16m　〃 約 580m　16 号線　〃 16m　〃 約 160m</td></tr>
</table>

地区整備計画	建築物に関する事項	地区の区分	区分の名称	A-1 街区 (超高層、近隣商業地域)	A-2 街区 (中・高層、近隣商業地域)	B-1 街区 (超高層、住居地域)	B-2 街区 (高層・公共公益、住居地域)	B-3 街区 (中層、住居地域)
			区分の面積	約７．６ha	約８．６ha	約７．３ha	約４９．２ha	約１５．７ha
		建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 １　マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、その他これらに類する建築物 ２　建築基準法別表第２（へ）項第２号及び第５号並びに（と）項第３号及び第４号に掲げる建築物。ただし、原動機を使用するパン屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業（食品加工業を含む）を営むもの（建築基準法別表第２（と）項第３号（２の２）を除く）及び建築基準法別表第２（と）項第３号（５）（１２）はこの限りでない ３　地区施設７号線の内、都市計画道路３.１.１０４号美浜幕張町線から都市計画道路３.３.１１９号打瀬線までの区間において、当該道路境界線から 12m以内の１階部分を住宅（兼用住宅の住宅に供する部分を含む）、共同住宅、寄宿舎及び下宿の用途に供する建築物（ただし、これら用途の出入口ホール及び階段等の部分は除く）		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 １ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、その他これらに類する建築物	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 １　マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、その他これらに類する建築物 ２　地区施設７号線の内、都市計画道路３.１.１０４号美浜幕張町線から都市計画道路３.３.１１９号打瀬線までの区間において、当該道路境界線から 12m以内の１階部分を住宅（兼用住宅の住宅に供する部分を含む）、共同住宅、寄宿舎及び下宿の用途に供する建築物（ただし、これら用途の出入口ホール及び階段等の部分は除く）	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 １　マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、その他これらに類する建築物 ２　３階以上の部分を建築基準法別表第２（い）項第１号、第２号、第３号、第６号、第８号及びこれらに附属するもの以外の用途に供する建築物 ３　地区施設７号線の内、都市計画道路３.１.１０４号美浜幕張町線から都市計画道路３.３.１１９号打瀬線までの区間において、当該道路境界線から 12m以内の１階部分を住宅(兼用住宅の住宅に供する部分を含む)、共同住宅、寄宿舎及び下宿の用途に供する建築物（ただし、これら用途の出入口ホール及び階段等の部分は除く）

		建築物の敷地面積の最低限度	1,500 ㎡	1,000 ㎡	1,500 ㎡	1,000 ㎡
			ただし、市長が公共公益上やむを得ないと認めたものは、この限りではない。			
		建築物の意匠の制限	高架水槽、クーリングタワー等の建築設備（避雷設備、通信設備を除く）は、道路、公園、広場等の公共の用に供する場所から容易に望見できない構造とする。			
		かき又はさくの構造の制限	かき又はさく（門柱及び門扉を除く）は、設置しないものとする。ただし、市長が建築物の保安・管理上やむを得ないと認めたものは、この限りでない。 なお、この場合においても周囲の環境との調和のとれた構造とする。			

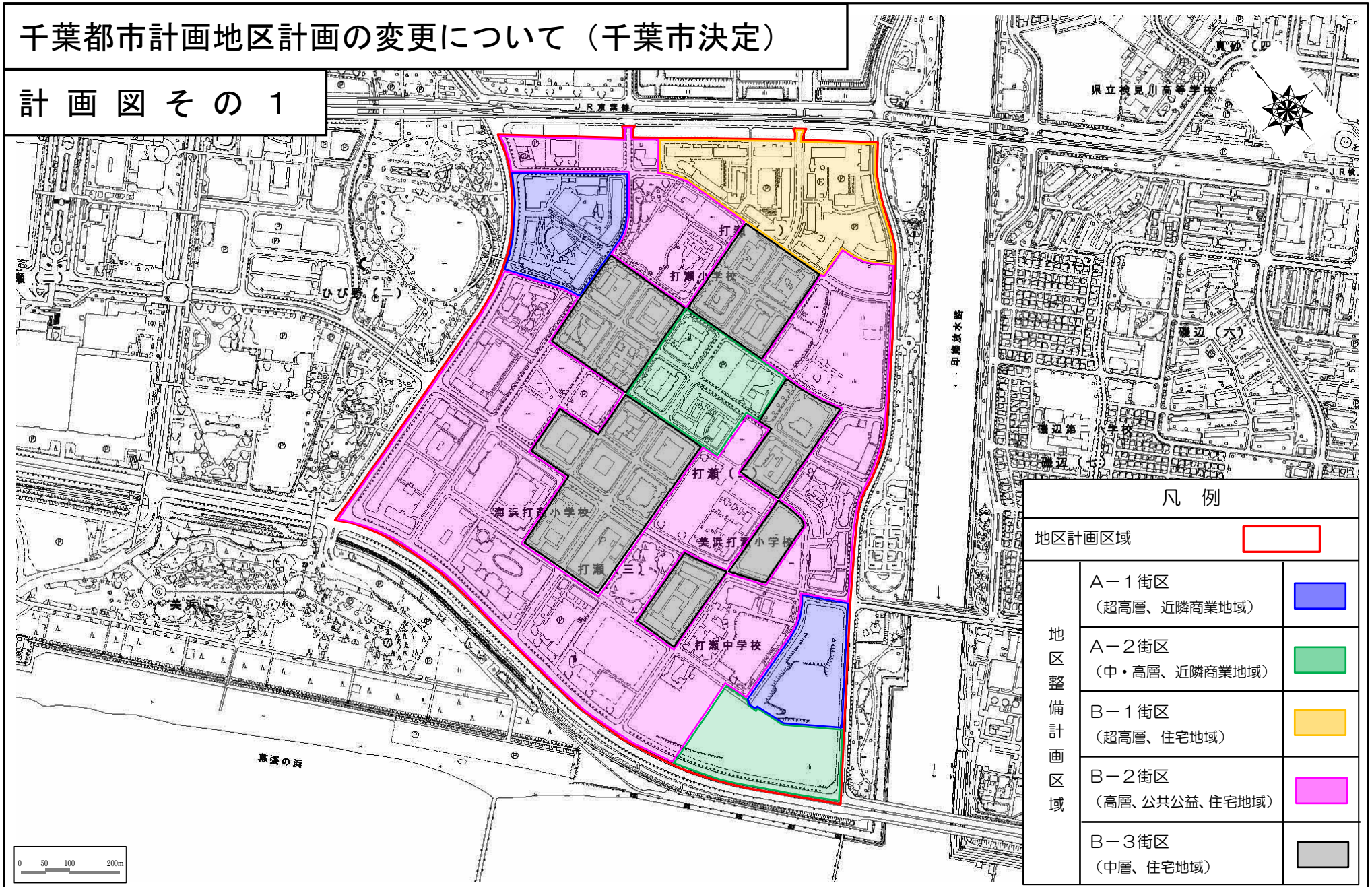
「区域、地区整備計画区域、地区施設の配置及び地区の区分は計画図表示のとおり」

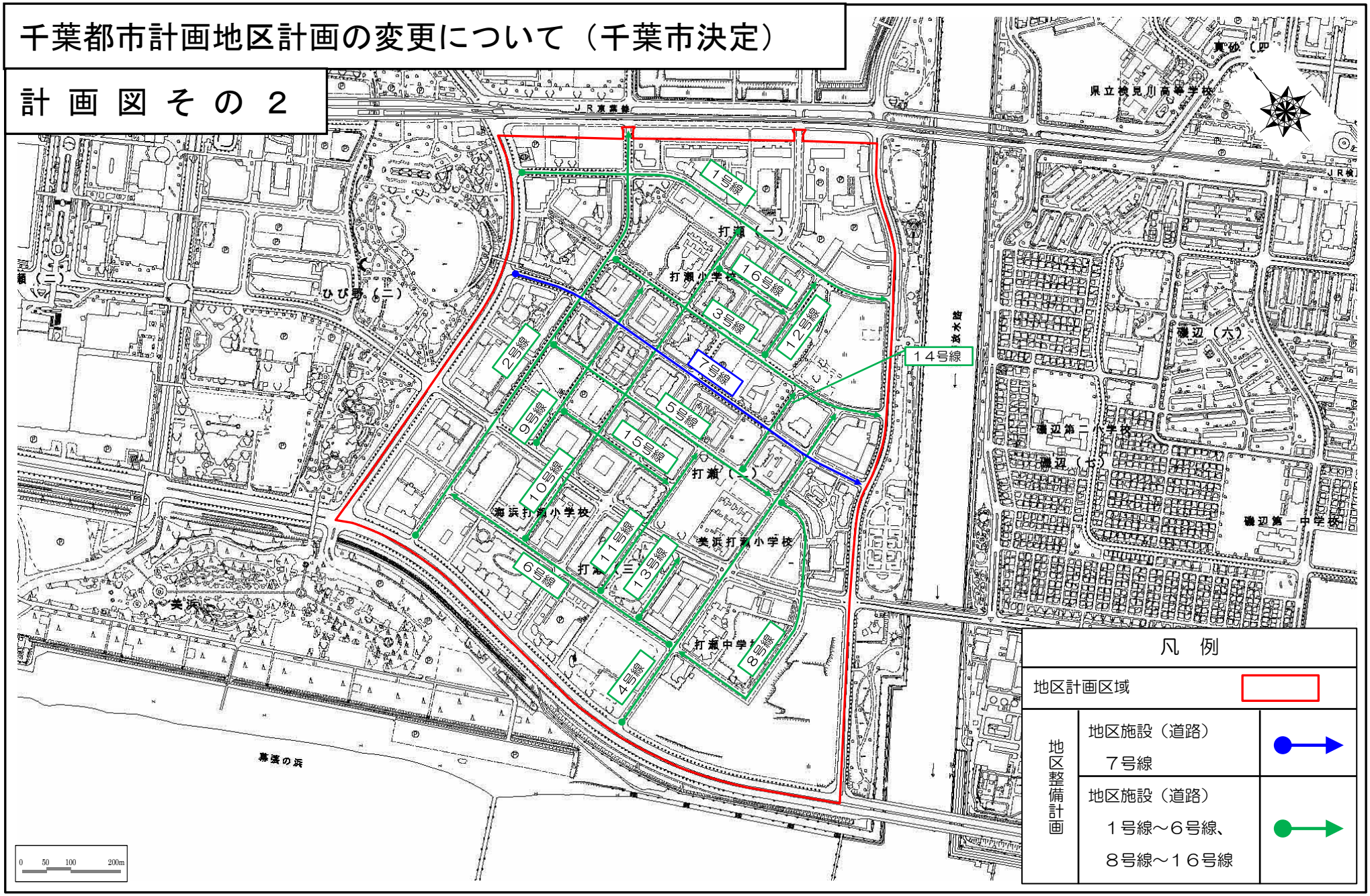
理　由

本地区は、国際業務都市にふさわしい居住環境と都市デザインを備えた 21 世紀の都市型ライフスタイルをリードする住宅地の形成を図るため、地区計画を決定している。今回、本地区南西の街区において、地区内の利便性を考慮した日常サービス機能に加え、海浜リゾートの雰囲気を持つ沿道型店舗の機能を有する中高層の商業・業務施設の導入を目指すとともに、現在の用途地域と地区計画の整合を図るため、地区整備計画の地区の区分を変更する。

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 そ の 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 そ の ２