



千葉都市計画の変更に関する都市計画説明会【資料】

「幕張新都心住宅地区地区計画の変更（素案）」

この説明会は、「幕張新都心住宅地区」に係る地区計画の変更案を作成するにあたり、その内容等を広く市民の皆様にご説明するとともに、意見を求めるために開催するものです。

日時：令和元年12月14日（土）午前10時00分から

会場：千葉市美浜区打瀬2丁目13番1号
幕張ベイタウン地域連携センター

千葉都市計画地区計画の変更（幕張新都心住宅地区）

1	位 置	・・・	2ページ
2	現状及び経緯	・・・	2ページ
3	変更理由	・・・	2ページ
4	変更素案の内容		
	（1）位置図	・・・	3ページ
	（2）計画図	・・・	4ページ
	（3）計画書	・・・	7ページ
5	（参考）都市計画変更手続きの流れ	・・・	13ページ

1 位 置

本地区は、ＪＲ京葉線海浜幕張駅の南約０．６ｋｍに位置する面積約８８．４ｈａの区域で、幕張新都心の一角を形成し、魅力的な都心型住宅市街地の形成を目指している地区です。

2 現状及び経緯

本地区は、新都心の南東部において、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、平成２年１１月に地区計画を決定しています。現在は、計画戸数９，４００戸の住宅整備が完了し、約２６，０００人が居住する街となっています。

3 変更理由

本地区の南東に位置する花見川固定局（無線中継所）用地について、所有者より売却処分されることに伴い、当該用地の土地利用転換が見込まれています。

このため、当該用地を幕張新都心住宅地区地区計画区域へ編入し、隣接する幕張ベイタウンと一体的に土地利用を誘導することで、良好な都市環境の維持・保全を図るとともに、当該用地をＣ街区と位置づけ、地区内の利便性を考慮した居住者の日用品等の供給を目的とする日常サービス機能の誘導を図るため、Ｃ街区について区域の整備・開発及び保全に関する方針及び地区整備計画を定めます。

併せて、Ｃ街区の位置付けに伴い、地区の区分名称等について変更を行います。

■地区計画とは

町丁や街区などの地区を単位として、建築物の建て方や用途の制限など、地区の特性に応じたきめ細やかなまちづくりのルールを定めるものです。地区計画は、次の３つから成り立っています。

① 地区計画の目標

どのような目標に向かってまちづくりを進めるかを定めます。

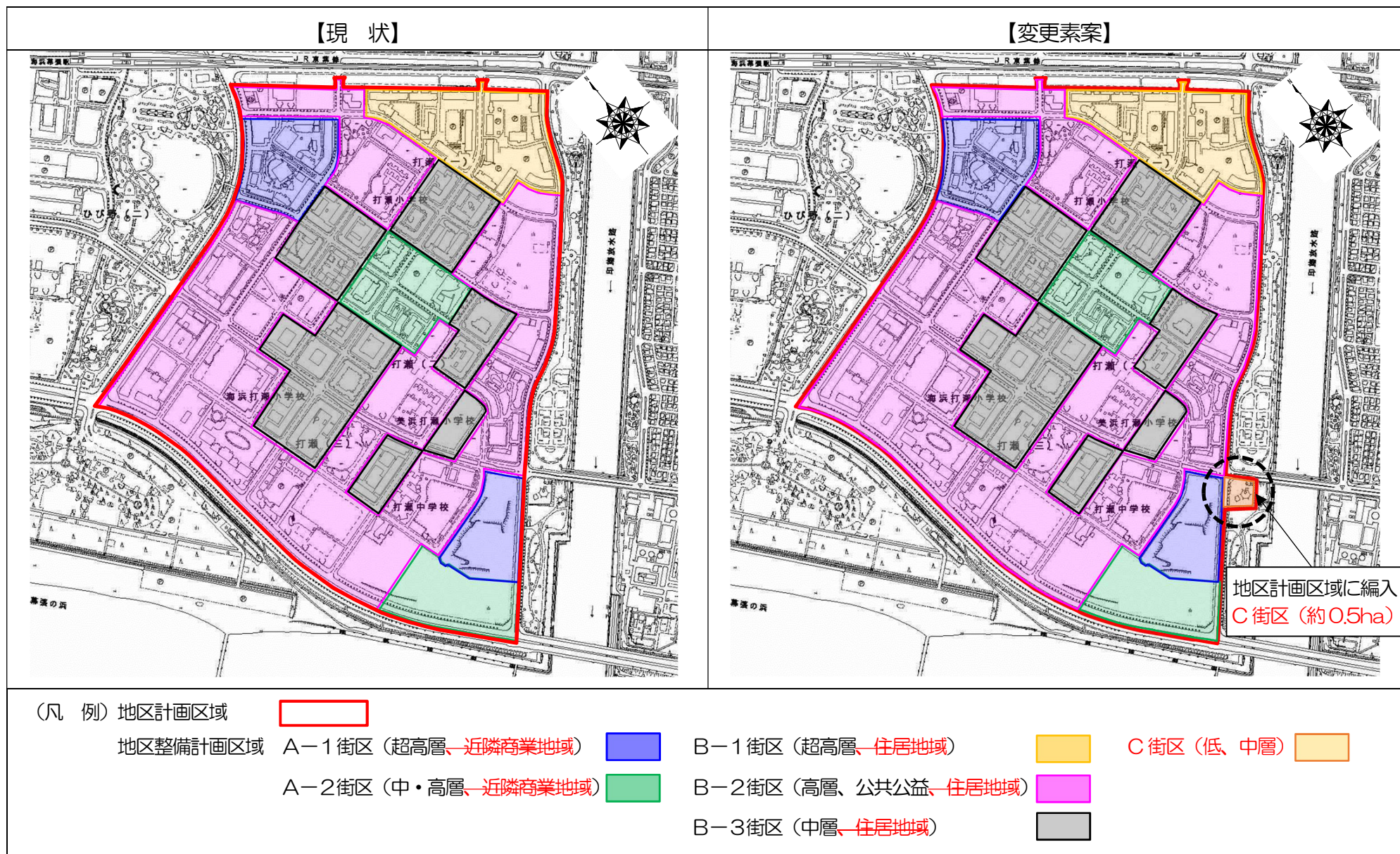
② 地区計画の方針

地区計画の目標を実現するための方針を定めます。

③ 地区整備計画

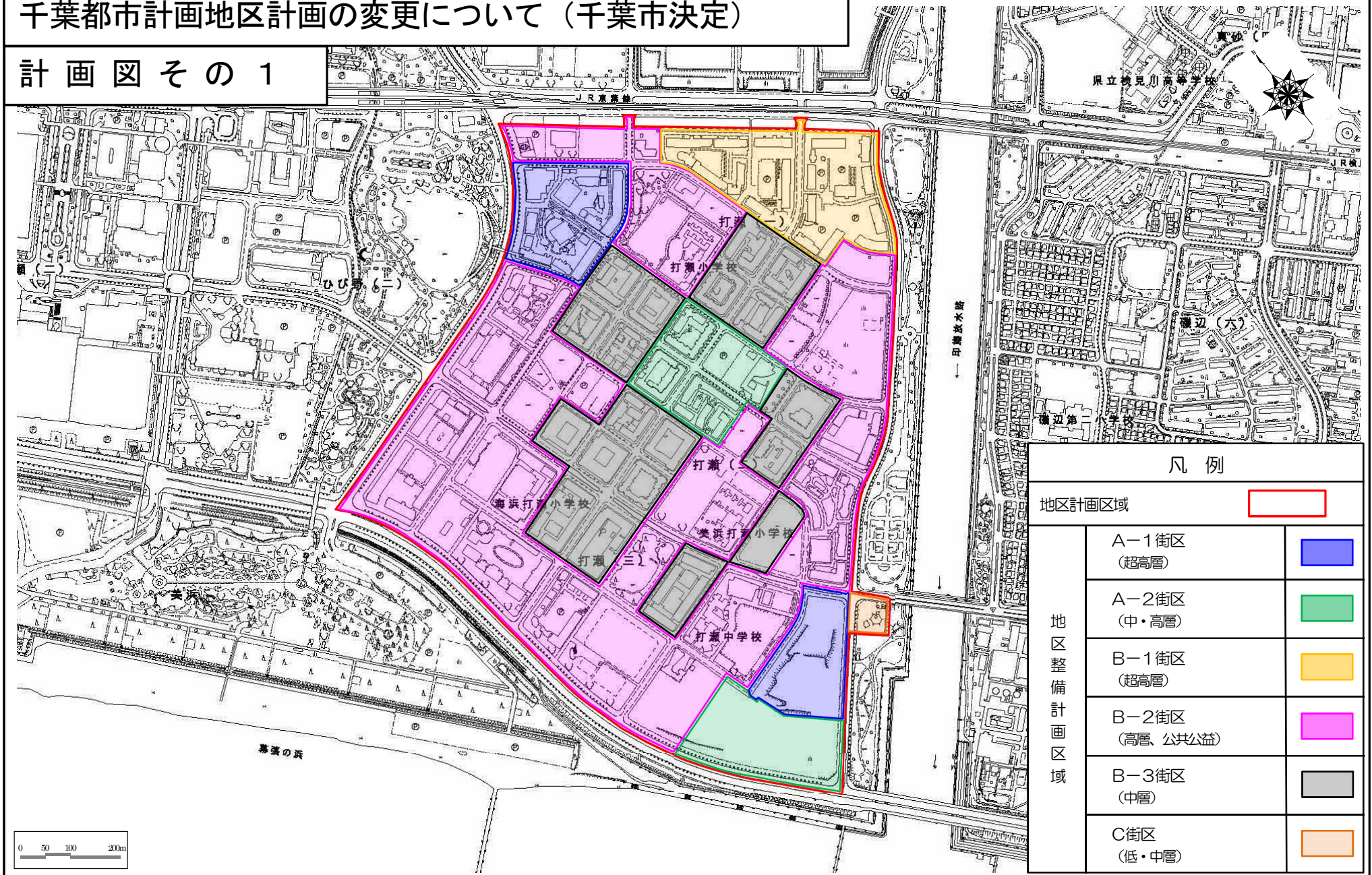
「地区計画の方針」に沿ったまちづくりを実現するため、「建築物等に関する事項」など、必要な事項を定めます。

(2) 計画図



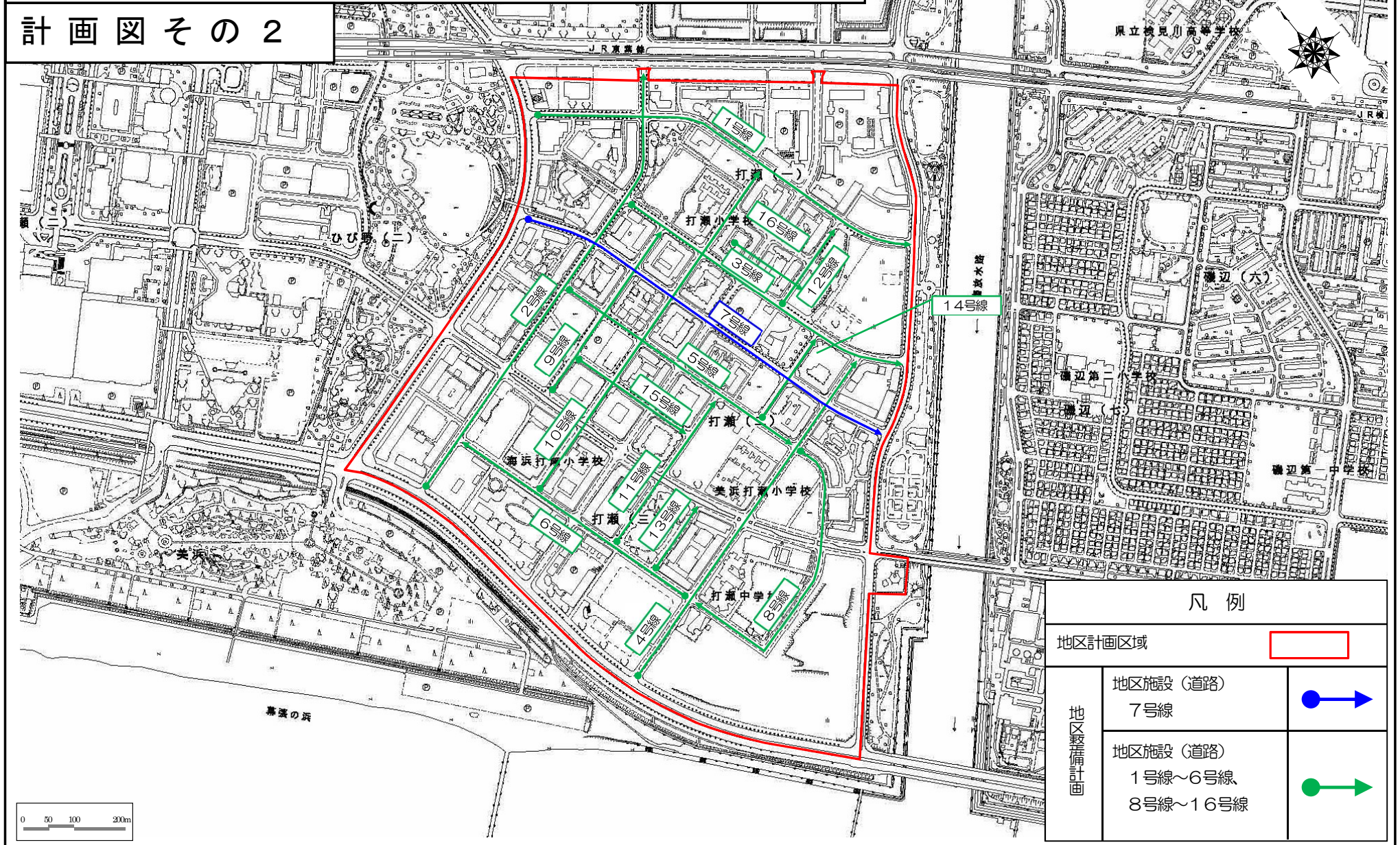
千葉都市計画地区計画の変更について（千葉市決定）

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



(3) 計画書

千葉都市計画地区計画の変更（千葉市決定）

※赤字：変更箇所

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 88.9 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	<p>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。</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p><u>5 住宅地の利便の増進のため、地区南東の花見川緑地に隣接する宅地に商業機能等の導入を図る。</u></p>

※赤字：変更箇所

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備方針	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 							
	建築物等の整備方針	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 6 花見川緑地に隣接する宅地については、周辺との景観に配慮し、中層・低層の建築物を配置する。 							
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	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	

※赤字：変更箇所

	地区の区分	地区の名称	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)
		地区の面積	約7.6ha	約8.6ha
地区整備計画	建築物等に	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、 勝馬投票券発売所、場外車券売場 その他これらに類する建築物もの 2 建築基準法別表第2(ハ)項第2号及び第5号並びに(ト)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(ト)項第3号(2の2)を除く)及び建築基準法別表第2(ト)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、寄宿舍及び下宿の用途に供する建築物(ただし、これらの用途の出入口ホール及び階段等の部分は除く)	
	関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	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、この限りでない。	
		建築物の高さの最高限度	—	
		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。	

※赤字：変更箇所

	地区の区分	地区の名称	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)
		地区の面積	約7.3ha	約49.2ha	約15.7ha
地区整備計画	建築物等に 関する事項	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、 勝馬投票券発売所、場外車券売場 その他これらに類する建築物もの	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、 勝馬投票券発売所、場外車券売場 その他これらに類する建築物もの 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、寄宿舍及び下宿の用途に供する建築物(ただし、これらの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、 勝馬投票券発売所、場外車券売場 その他これらに類する建築物もの 2 3階以上の部分を建築基準法別表第2(イ)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、寄宿舍及び下宿の用途に供する建築物(ただし、これらの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㎡	1,000㎡
			ただし、市長が公共公益上やむを得ないと認めたものは、この限りでない。		
		建築物の高さの最高限度	—		
		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。		

※赤字：変更箇所

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	C街区 (低・中層)
		地区の区分	地区の面積	約0.5ha
		建築物等の用途の制限	<u>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</u> <u>1 住宅</u> <u>2 兼用住宅</u> <u>3 共同住宅、寄宿舍又は下宿</u> <u>4 自動車教習所</u> <u>5 ホテル又は旅館</u> <u>6 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので、作業場の床面積の合計が50平方メートル以内であり、かつ、原動機を使用する場合の出力の合計が0.75キロワット以下のものを除く。）</u> <u>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。）</u> <u>8 マーチャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</u> <u>9 集会場（葬儀を行うものに限る。）</u> <u>10 墓地、埋葬等に関する法律第2条第6項に規定する納骨堂</u> <u>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7項から第10項までに掲げるもの</u>	
		建築物の敷地面積の最低限度	<u>1,000㎡</u> <u>ただし、市長が公共公益上やむを得ないと認めたものは、この限りでない。</u>	
		建築物の高さの最高限度	<u>1.5m</u>	
		建築物の意匠の制限	<u>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。</u>	
		かき又はさくの構造の制限	<u>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。</u> <u>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。</u>	

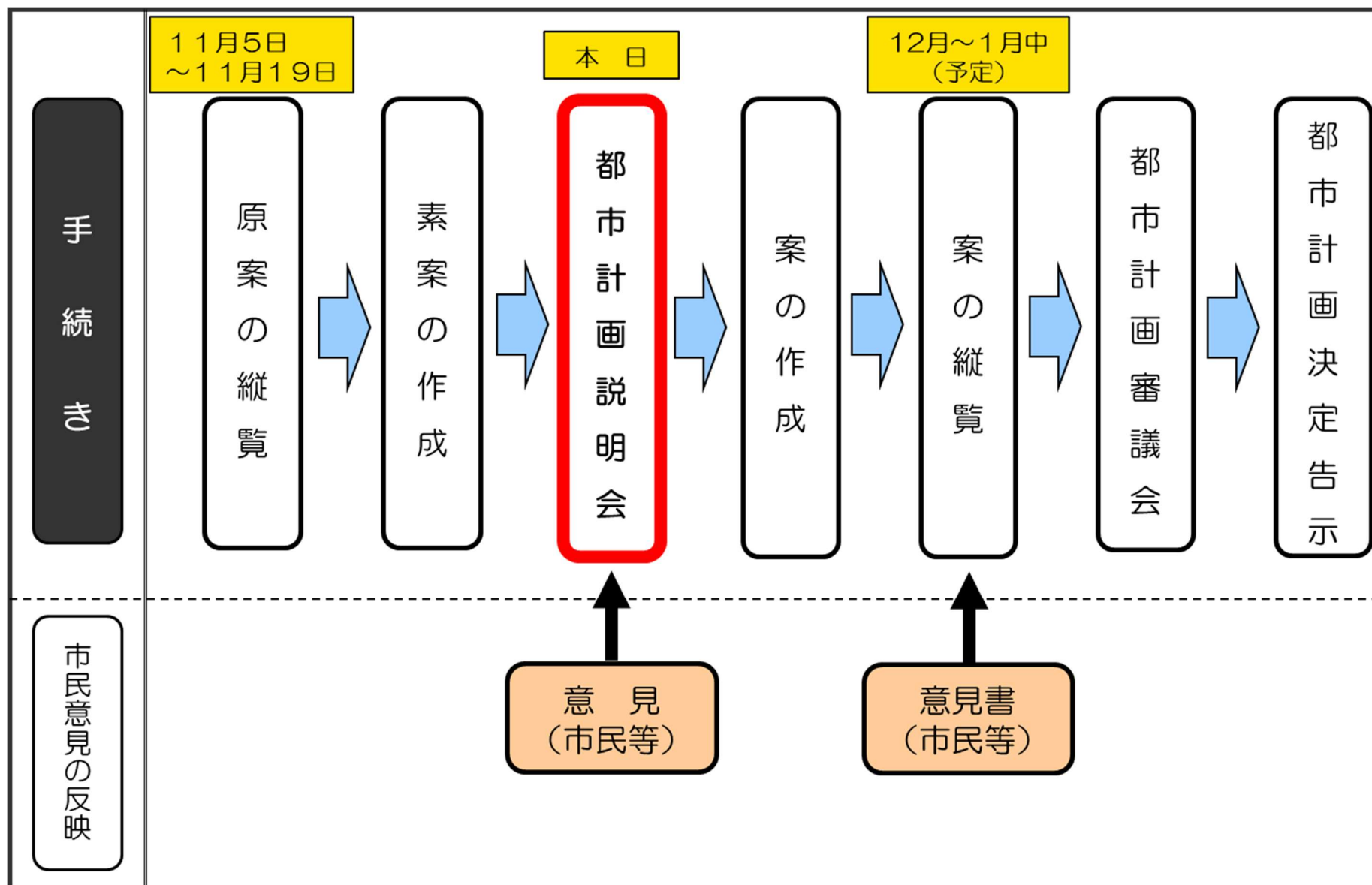
「区域、地区整備計画区域及び地区の区分は計画図表示のとおり。」

理 由

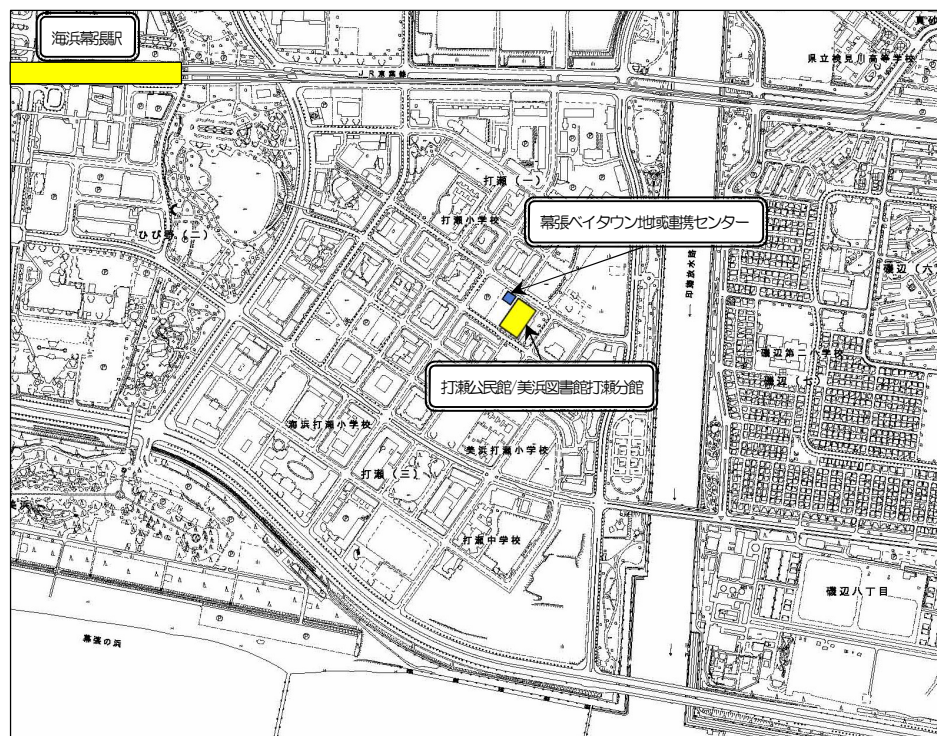
本地区は、国際業務都市にふさわしい居住環境と都市デザインを備えた 21 世紀の都市型ライフスタイルをリードする住宅地の形成を図るため、地区計画を決定している。

今回、本地区南東に位置する花見川固定局用地の処分に伴う土地利用転換に際して、当該用地を地区計画区域へ編入し、一体的に土地利用を誘導することで、良好な都市環境の維持・保全を図るとともに、当該用地をC街区と位置づけ、地区内の利便性を考慮した居住者の日用品等の供給を目的とする日常サービス機能の誘導を図るため、C街区について区域の整備・開発及び保全に関する方針及び地区整備計画を決定する。

5 (参考) 都市計画変更手続きの流れ



会場案内図



会場：幕張ベイタウン地域連携センター

住所：千葉市美浜区打瀬2丁目13番1号

交通手段

JR 海浜幕張駅から徒歩15分

JR 海浜幕張駅からベイタウンバス「タウンルート」

ベイタウンコア下車、徒歩1分

会場に駐車場はございませんので、公共交通機関のご利用をお願いいたします。

お問い合わせ先

千葉市 都市計画課 土地利用班

千葉市中央区千葉港2番1号

千葉中央コミュニティセンター3階

TEL:043-245-5304

FAX:043-245-5627

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