



## 千葉都市計画の変更に関する都市計画説明会【資料】

### 「ちばリサーチパーク千葉地区地区計画の変更（素案）」

この説明会は、「ちばリサーチパーク千葉地区」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10月26日（土）午前10時00分から

会場：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2階

「千葉市国際交流プラザ第1・2会議室」

## 千葉都市計画地区計画の変更（ちばリサーチパーク千葉地区）

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	変更内容		
	（1）計画書	・・・	3ページ
	（2）計画図	・・・	9ページ
5	（参考）都市計画変更手続きの流れ	・・・	10ページ

## 1 位置

本地区は、千葉都市モノレール千城台駅の東約5 kmの市街化調整区域内に位置する面積約48.2haの区域です。

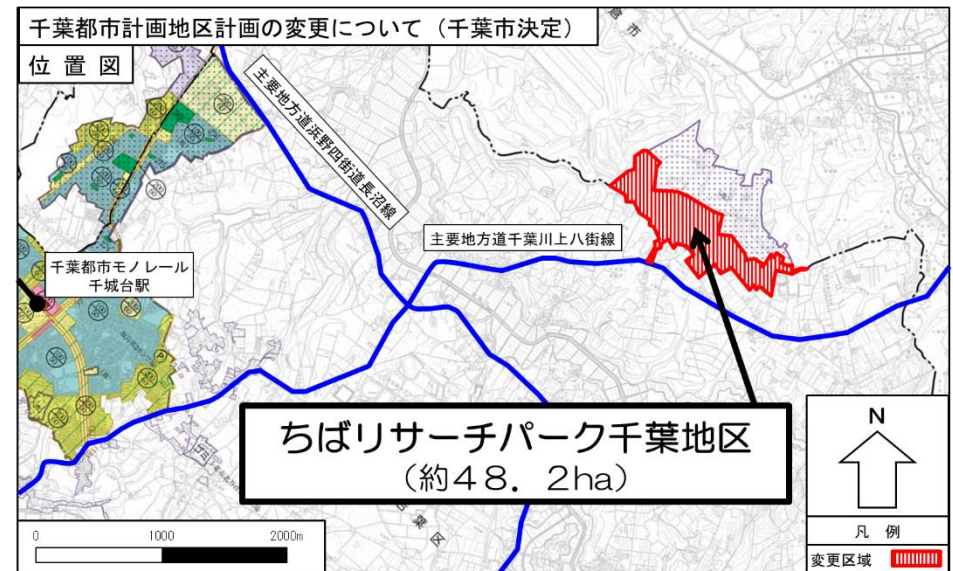
平成8年度に都市計画法に基づく開発行為により研究・研修施設及び環境負荷の少ない製造施設などが立地しています。

## 2 現状及び経緯

本地区は、適切な土地利用を誘導し、良好な環境を将来にわたって維持・保全するとともに、研究・研修施設及びこれに付帯する製造施設等による土地利用の誘導を図ることを目的として、地区計画を決定しています。

## 3 変更理由

都市計画法及び建築基準法が一部改正され、同法と地区計画の規定に頂ずれが生じたことから、両者の整合を図るため建築物等の用途の制限の変更を行います。



### ■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。

## 4 変更内容

### (1) 計画書

名 称	ちばリサーチパーク千葉地区地区計画
位 置	千葉市若葉区上泉町の一部
面 積	約48.2ha
地 区 計 画 の 目 標	<p>本地区は千葉都市モノレール千城台駅の東方約5kmの市街化調整区域に位置し、緑豊かな自然環境の中、研究・研修施設及び環境負荷の少ない製造施設による土地利用が図られている。</p> <p>本地区は企業立地重点促進区域として位置づけられており、企業用地としての一層の機能集積が求められていることから、適切な土地利用の誘導を図る必要がある。</p> <p>このため、本地区計画は、隣接する佐倉都市計画区域における「ちばリサーチパーク佐倉地区地区計画」との一体的な運用により、周辺環境と調和した土地利用を誘導するとともに、良好な研究開発環境の創出と保全を図ることを目的とする。</p>
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 する 方 針	<p>土地利用に関する方針</p> <p>周辺環境と調和した研究・研修施設、環境負荷の少ない製造施設、及び物流施設等を配置することにより、企業用地としての一層の機能集積を図る。</p> <p>各地区においては特に以下の方針を踏まえた施設配置を誘導する。</p> <p>(1) A地区は、首都圏、成田空港からのアクセス性を活かし、加工型ものづくり関連産業や食品関連産業等の製造施設、及び物流施設等を配置し、生産性、効率性に優れた事業環境を創造する。</p> <p>(2) B地区は、ゴルフ場に隣接した緑豊かな自然環境を活用し、宿泊滞在機能やレクリエーション機能を持つ研修施設、研究開発機能を持つ製造施設、及び物流施設等を配置し、創造性に富んだ良好な研究・開発環境を創出する。</p> <p>(3) C地区は、地区全体の機能をサポートする公共公益施設を配置する。</p>
	<p>公共施設の整備及び保全に関する方針</p> <p>開発行為により、本地区に道路、公園、緑地等の公共施設を計画的に整備し、これらの機能が損なわれないよう維持・保全を図る。</p> <p>(1) 道路の整備方針 佐倉市境界沿いに東西幹線道路、地区内を縦貫する南北幹線道路、幹線道路をネットワークする区画道路を適切に配置する。</p> <p>(2) 公園の整備方針 地区内の大草台古墳第9号墳を取り囲むように公園を配置し、古墳の良好な保全とともに、就業者の憩いの場を提供する。</p> <p>(3) 緑地の整備方針 隣接する農地等の周辺自然環境との緩衝帯となる緑地を配置し、緑豊かな自然環境の保全を図る。</p>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物 その他の 工作物の 整備の方針	<p>周辺環境と調和した、研究・研修施設及び製造施設等の立地を図るため、建築物等に関する事項を次のとおり定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 建築物等の用途の制限</li> <li>(2) 建築物の容積率の最高限度</li> <li>(3) 建築物の建蔽率の最高限度</li> <li>(4) 建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>(5) 壁面の位置の制限</li> <li>(6) 建築物の高さの最高限度</li> <li>(7) 建築物の形態又は意匠の制限</li> <li>(8) 垣又はさくの構造の制限</li> </ol>
--------------------	------------------------------	---

※赤字：変更箇所

※赤字：変更箇所

	地区の区分	地区の名称	A地区	B地区	C地区
		地区の面積	約41.8ha	約6.0ha	約0.4ha
地区整備計画	建築物等に關する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。
			<ol style="list-style-type: none"> <li>1 事務所</li> <li>2 工場(建築基準法別表第2(㉓)項第1号に掲げるものを除く。)</li> <li>3 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するものの施設であって研修を目的とするもの</li> <li>4 集会場(葬儀を行うものを除く。)</li> <li>5 前各号の建築物に附属するもので次に掲げるものの               <ol style="list-style-type: none"> <li>5-1 店舗、飲食店その他これらに類するもののうち建築基準法施行令第130条の5の3各号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)</li> <li>5-2 保育所</li> <li>5-3 診療所</li> <li>5-4 水泳場</li> <li>5-5 自動車車庫(建築基準法別表第2(㇆)項第4号に掲げるものを除く。)</li> <li>5-6 畜舎</li> <li>5-7 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建築基準法別表第2(㉓)項第2号に掲げるものを除く。)</li> </ol> </li> <li>6 倉庫(建築基準法別表第2(㉓)項第2号に掲げるものを除く。)</li> <li>7 前号の建築物に附属するもので次に掲げるものの               <ol style="list-style-type: none"> <li>7-1 店舗、飲食店その他これらに類するもののうち建築基準法施行令第130条の5の3各号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)</li> </ol> </li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 事務所</li> <li>2 工場(建築基準法別表第2(㉓)項第1号に掲げるものを除く。)</li> <li>3 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するものの施設であって研修を目的とするもの</li> <li>4 集会場(葬儀を行うものを除く。)</li> <li>5 前各号の建築物に附属するもので次に掲げるものの               <ol style="list-style-type: none"> <li>5-1 寄宿舍</li> <li>5-2 店舗、飲食店その他これらに類するもののうち建築基準法施行令第130条の5の3各号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)</li> <li>5-3 保育所</li> <li>5-4 診療所</li> <li>5-5 ホテル又は旅館(研修の為の宿泊を目的とするものに限る。)</li> <li>5-6 水泳場</li> <li>5-7 自動車車庫(建築基準法別表第2(㇆)項第4号に掲げるものを除く。)</li> <li>5-8 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建築基準法別表第2(㉓)項第2号に掲げるものを除く。)</li> </ol> </li> <li>6 倉庫(建築基準法別表第2(㉓)項第2号に掲げるものを除く。)</li> <li>7 前号の建築物に附属するもので次に掲げるもの               <ol style="list-style-type: none"> <li>7-1 寄宿舍</li> </ol> </li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物(老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するものを除く。)</li> <li>2 前号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5各号に掲げるものを除く。)</li> </ol>

		地区の区分	A地区	B地区	C地区
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	<p>7-2 保育所</p> <p>7-3 診療所</p> <p>7-4 自動車車庫(建築基準法別表第2(ハ)項第4号に掲げるものを除く。)</p> <p>7-5 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建築基準法別表第2(ニ)項第2号に掲げるものを除く。)</p> <p>8 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物(老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するものを除く。)</p> <p>9 公益上必要な建築物で建築基準法施行令第130条の5の4に定めるもの</p> <p>10 前2号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5の5各号に掲げるものを除く。)</p>	<p>7-2 店舗、飲食店その他これらに類するもののうち建築基準法施行令第130条の5の3各号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)</p> <p>7-3 保育所</p> <p>7-4 診療所</p> <p>7-5 ホテル又は旅館(研修の為に宿泊を目的とするものに限る。)</p> <p>7-6 自動車車庫(建築基準法別表第2(ハ)項第4号に掲げるものを除く。)</p> <p>7-7 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建築基準法別表第2(ニ)項第2号に掲げるものを除く。)</p> <p>8 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物(老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するものを除く。)</p> <p>9 公益上必要な建築物で建築基準法施行令第130条の5の4に定めるもの</p> <p>10 前2号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5の5各号に掲げるものを除く。)</p>	

※赤字：変更箇所

	地区の区分	地区の名称	A地区	B地区	C地区	
		地区の面積	約41.8ha	約6.0ha	約0.4ha	
地区整備計画	建築物の容積率の最高限度		20/10		10/10	
	建築物の建築 <del>蔽</del> 率の最高限度		6/10 (建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては、7/10)		5/10 (建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては、6/10)	
	建築物の敷地面積の最低限度		3,000㎡ 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。		—	
	壁面の位置の制限		建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は5m以上、歩行者専用道路境界線及び隣地境界線までの距離は1m以上とする。 ただし、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物及びこれらに附属する建築物はこの限りではない。		建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.5m以上、隣地境界線までの距離は1m以上とする。	
	建築物の高さの最高限度		31m		10m	
	建築物の形態又は意匠の制限		建築物の屋根及び外壁又はこれらに代わる柱の色彩は、原色を避け、周辺の環境と調和した落ち着いた色調とする。			
	垣又はさくの構造の制限		垣又はさくの構造（門柱又は門扉を除く。）は、生垣又は透視可能なフェンスその他これらに類する構造とする。 ただし、部分的に設けるもので周辺の美観を損なわない構造仕様のものはこの限りではない。			

「区域、地区整備計画区域、地区の区分は、計画図表示のとおり」

※赤字：変更箇所

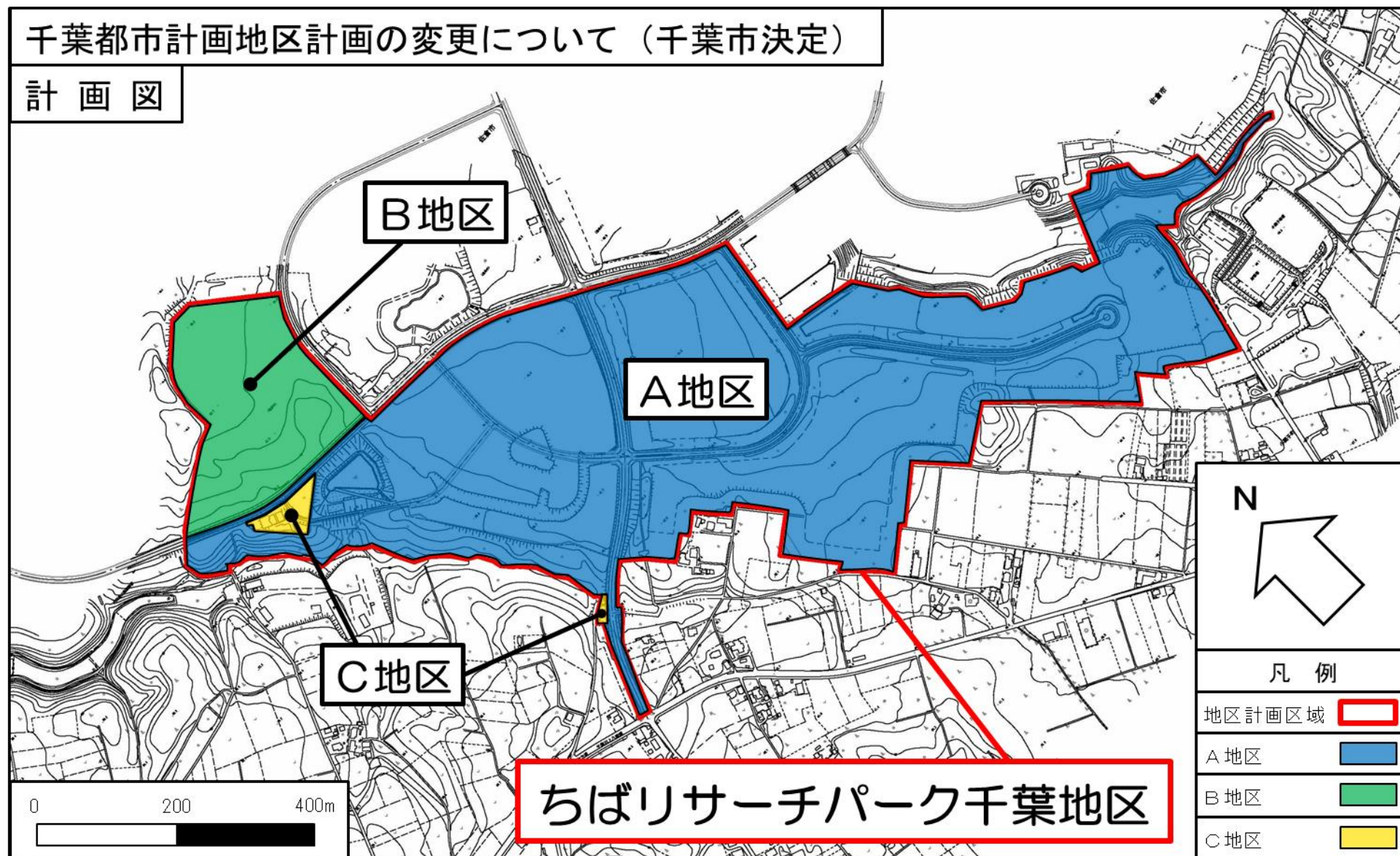


## 理 由

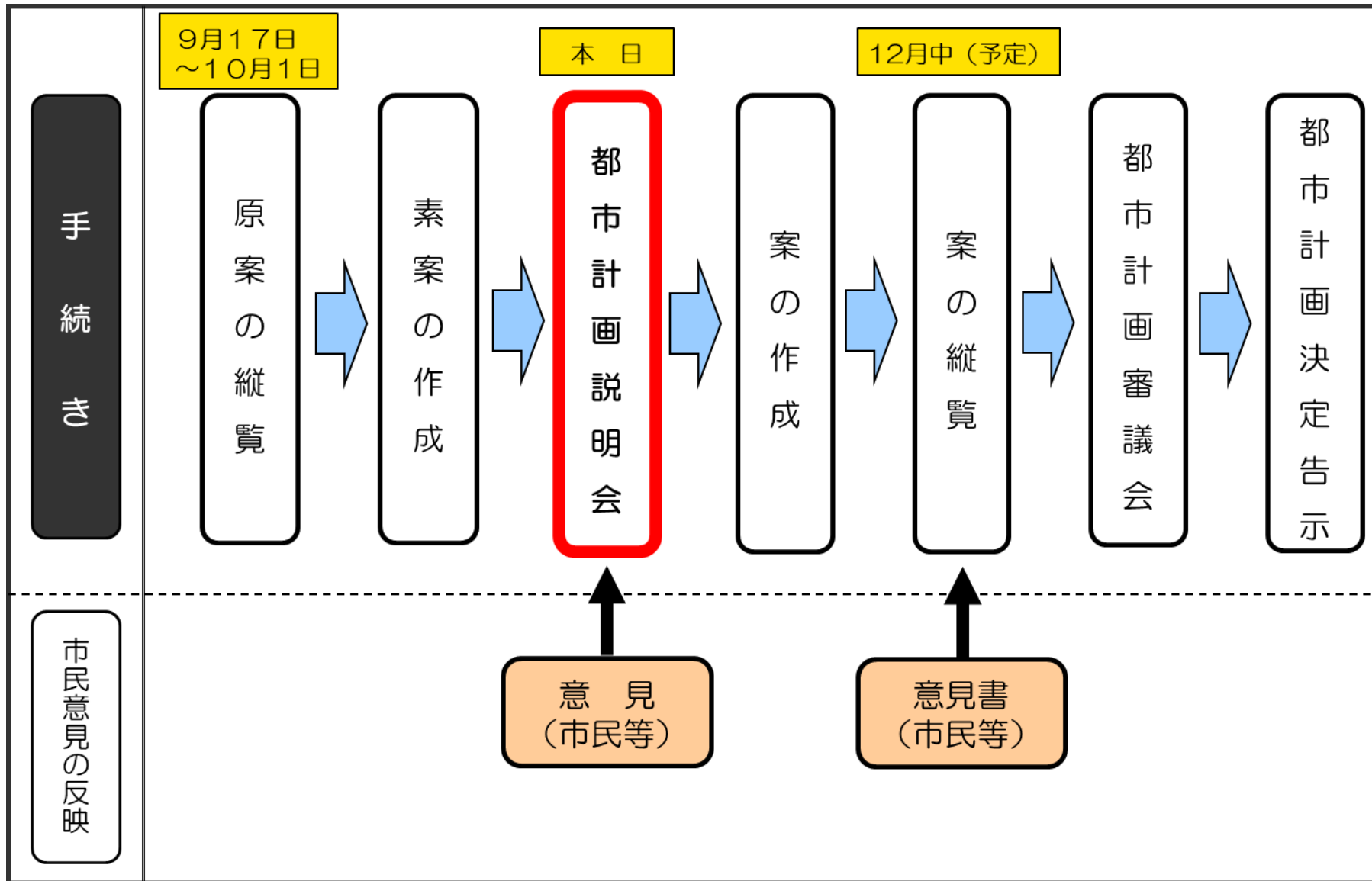
本地区は、適切な土地利用を誘導し、良好な環境を将来にわたって維持・保全するとともに、研究・研修施設及びこれに付帯する製造施設等による土地利用の誘導を図ることを目的として、地区計画を決定している。

都市緑地法等の一部を改正する法律（平成29年法律第26号）による田園住居地域創設に伴い、平成30年4月に都市計画法及び建築基準法に一部改正があったことから地区計画を変更する。

(2) 計画図



5 (参考) 都市計画変更手続きの流れ



## 会場案内図



会場：千葉中央コミュニティセンター2階  
「千葉市国際交流プラザ第1・2会議室」

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 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