千葉都市計画の変更に関する都市計画説明会【資料】

「蘇我副都心臨海地区地区計画の変更（素案）」

この説明会は、「蘇我副都心臨海地区」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（蘇我副都心臨海地区）

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　・・・　１０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

蘇我副都心臨海地区は、ＪＲ蘇我駅の西約０．５ｋｍに位置する面積約１３０．３ｈａの区域であり、千葉都心や幕張新都心に次ぐ第３の都心として育成・整備を進めている「蘇我副都心」の一部を構成しています。

２　現状及び経緯

本地区は、工場等の移転に伴う遊休地において、蘇我副都心の育成・整備を図り拠点形成を促進するため、周辺市街地との整合に配慮した土地利用の転換を進めること並びに魅力的な市街地の形成を目指し、用途地域の変更に先行して、平成１４年２月に地区計画を決定しています。

■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。

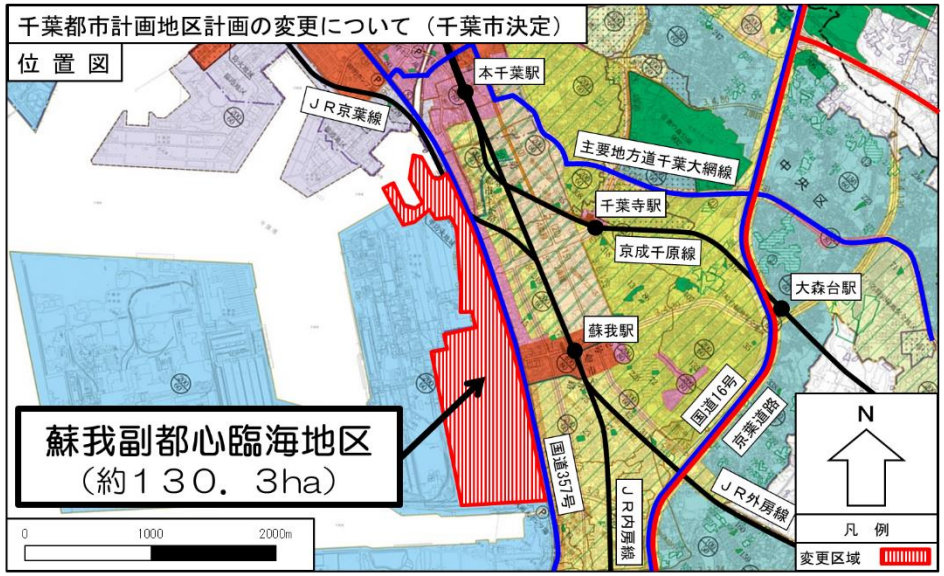
③地区整備計画

「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。

３　変更理由

これまでＣ－１ゾーンとＣ－２ゾーンに分けて市街地の形成を図ってきましたが、賑わいの形成に重点を置いた土地利用を図るため、今回、両ゾーンを統合してＣゾーンとする変更を行います。また、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項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。

なお、町丁目の表記に錯誤があったことから、地区計画の位置の一部表記を変更するとともに、建築物等の用途の制限について「自動車修理工場以外の工場」に関する変更を行います。



４　変更内容

（１）計画書

※赤字：変更箇所

名　　称	蘇我副都心臨海地区地区計画
位　　置	千葉市中央区川崎町、寒川町２丁目、寒川町３丁目、稲荷町、稲荷町２丁目、稲荷町３丁目、今井１丁目、今井２丁目、今井３丁目、蘇我１丁目、蘇我２丁目及び蘇我町２丁目の各一部
面　　積	約１３０．３ha
地区計画の目標	蘇我副都心の育成・整備を図るにあたり拠点形成を促進するため、工場等の移転に伴う遊休地において、周辺市街地との整合に配慮した土地利用の転換を図り、魅力的な市街地の形成を目指す。
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〕 市街地の空間形成にあたっては、誰もが気軽に訪れ、楽しめるように、ユニバーサルデザインの考えに即したまちづくりを行う。 ① 地区内幹線道路網は、国道３５７号及び地区の南北軸としての機能を担う道路を骨格とするはしご状の道路ネットワークを形成する。 ② 既成市街地からのアクセス性や、広域的な防災拠点としての機能を考慮し、地区南側に、総合スポーツ公園を配置する。 ③ 水際線に面したエリアに、水辺への近接性及び港の景観を生かし、全市的な緑地ネットワークの形成に寄与するとともに、市民が海に親しむことができるレクリエーション・親水緑地を配置する。 ④ 多様な土地利用の共存を可能とする緩衝機能を持った緑地空間などを形成する。 〔建築物その他の工作物の整備の方針〕 新しい都市拠点にふさわしい、魅力的な建築物の整備に努める。
土地利用に関する基本方針	本市の都市運営を担う諸機能として、商業、業務、スポーツ・レクリエーション機能などのほか居住機能を導入し、多様な機能が近接した魅力ある市街地として育成・展開を図る。 また、ＪＲ蘇我駅から水際線に向けて、地区の賑わいを創出する東西方向の軸の形成に努める。 ① Ａゾーンは、国道３５７号からのアクセス性を生かし、商業・業務や研究開発機能を配置する。特に寒川地区においては、貴重な水際空間の利用を考慮した商業やアミューズメントなど集客性の高い機能の導入を図る。 また、地区の南側では、既成市街地との近接性を生かし、居住機能などを展開する。 ② Ｂゾーンは、研究開発機能やこれと連携した生産機能など、また、既成市街地へのアクセス性を生かした居住機能など、周辺ゾーンとの機能連担を考慮した土地利用を展開する。 ③ Ｃゾーンは、既成市街地との近接性や大規模な公園緑地、スポーツ施設などの地域資源を生かし、市民が都心の魅力を享受できるとともに、緑やスポーツを身近に感じられる土地利用の展開を目指し、居住機能、スポーツ交流機能、商業機能などを配置する。 ④ Ｄゾーンは、国際的・全国的なイベントが開催可能で、かつ、市民の生涯スポーツの振興に資するとともに、広域的な防災拠点としての機能を持つ、総合スポーツ公園を配置する。

再開発等促進区		約１３０．３ha
主要な公共施設の配置及び規模		緑　　地　　面積　約１４２９２㎡ 地区内幹線道路１号線　幅員１２m　延長　約　５２３m 地区内幹線道路２号線　幅員１９m　延長　約　５４１m 地区内幹線道路３号線　幅員１９m　延長　約　３８５m
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	区画道路１号線　幅員　８m　延長　約　１９５m 区画道路２号線　幅員　８m　延長　約　４５２m 区画道路３号線　幅員　８m　延長　約　３３m 区画道路４号線　幅員　６m　延長　約　１０４m 歩行者専用道路１号線　幅員　６m　延長　約　４１m

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	Ａ－１ゾーン	Ａ－２ゾーン
			地区の面　積	約２５．４ha	約１．４ha
		建築物等の用途の制限		建築できる建築物は、次に掲げる建築物（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４項、第５項及び第１１項の営業の用に供するものを除く。）とする。	
				(1)　事務所 (2)　物品販売業を営む店舗又は飲食店 (3)　理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋、銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業その他これらに類するサービス業を営む店舗 (4)　劇場、映画館、演芸場又は観覧場 (5)　カラオケボックスその他これに類するもの (6)　ゲームセンター、ビリヤード場、マージャン屋、ぱちんこ屋又は射的場 (7)　運動施設 (8)　学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (9)　保育所 (10)診療所 (11)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 (12)畜舎（床面積の合計が５０㎡を超えるものを除く。） (13)公衆浴場 (14)ホテル又は旅館 (15)自動車車庫 (16)自動車修理工場以外の工場（建築基準法別表第２（へ）項第２号、（と）項第３号、（ぬ）項第３号又は（る）項第１号に掲げるものを除く。） (17)作業場の床面積の合計が３００㎡以下の自動車修理工場 (18)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（と）項第４号に掲げるものを除く。） (19)公共用歩廊又は建築基準法別表第２(い)項第９号若しくは(は)項第７号に掲げるもの (20)前各号の建築物に附属するもの	(1)　事務所 (2)　物品販売業を営む店舗又は飲食店 (3)　理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋、銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業その他これらに類するサービス業を営む店舗 (4)　劇場、映画館、演芸場又は観覧場 (5)　カラオケボックスその他これに類するもの (6)　ゲームセンター、ビリヤード場、マージャン屋、ぱちんこ屋又は射的場 (7)　運動施設 (8)　学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (9)　保育所 (10)診療所 (11)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 (12)畜舎（床面積の合計が５０㎡を超えるものを除く。） (13)公衆浴場 (14)ホテル又は旅館 (15)自動車車庫 (16)自動車修理工場以外の工場（建築基準法別表第２（へ）項第２号、（と）項第３号、（ぬ）項第３号又は（る）項第１号に掲げるものを除く。 (17)住宅 (18)共同住宅、寄宿舎又は下宿 (19)公共用歩廊又は建築基準法別表第２(い)項第９号若しくは(は)項第７号に掲げるもの (20)前各号の建築物に附属するもの

※赤字：変更箇所

<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>Ａ－１ゾーン</td><td>Ａ－２ゾーン</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>約２５．４ha</td><td>約１．４ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td colspan="2">建築物（地階の部分及び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部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から道路（都市計画道路を含む。）境界線までの後退距離は、次に掲げるとおりとする。
⑴　１号壁面線においては、９m以上とする。
⑵　２号壁面線においては、１m以上とする。
⑶　３号壁面線においては、２m以上とする。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の高さの最高限度</td><td colspan="2">⑴　計画図その３に示す①の区域については１５m
⑵　計画図その３に示す②の区域については２５m</td></tr>
</table>

※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	A－3ゾーン
			地区の面積	約5．3ha
		建築物等の用途の制限		建築できる建築物は、次に掲げる建築物（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４項、第５項及び第１１項の営業の用に供するものを除く。）とする。
				(1)　事務所 (2)　物品販売業を営む店舗又は飲食店 (3)　理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋、銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業その他これらに類するサービス業を営む店舗 (4)　劇場、映画館、演芸場又は観覧場 (5)　カラオケボックスその他これに類するもの (6)　ゲームセンター又はビリヤード場 (7)　運動施設 (8)　学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (9)　保育所 (10) 診療所 (11) 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 (12) 畜舎（床面積の合計が５０㎡を超えるものを除く。） (13) 公衆浴場 (14) 集会場 (15) ホテル又は旅館 (16) 自動車車庫（都市計画道路川崎町東西２号線の道路境界線から１５m以内の１階部分を自動車車庫の用途に供するものを除く。） (17) 自動車修理工場以外の工場（建築基準法別表第２（へ）項第２号、（と）項第３号、（ぬ）項第３号又は（る）項第１号に掲げるものを除く。） (18) 作業場の床面積の合計が３００㎡以下の自動車修理工場（都市計画道路川崎町東西２号線の道路境界線から１５m以内に当該用途に供する部分を有しないものに限る。） (19) 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（と）項第４号に掲げるものを除く。） (20) 共同住宅、寄宿舎又は下宿（以下この号において「共同住宅等」という。）（都市計画道路川崎町東西２号線の道路境界線から１５m以内の１階部分を共同住宅等の用途に供するものにあっては、当該共同住宅等の用途に供する部分が出入口ホール、階段、管理人室その他これらに類するもののみであるものに限る。） (21) 集会所（住民の自治活動の用に供するものに限る。） (22) 公共用歩廊又は建築基準法別表第２（い）項第９号若しくは（は）項第７号に掲げるもの (23) 前各号の建築物に附属するもの
		壁面の位置の制限		建築物（地階の部分及び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部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から道路（都市計画道路を含む。）境界線までの後退距離は、次に掲げるとおりとする。 (1)　１号壁面線においては、９m以上とする。 (2)　２号壁面線においては、１m以上とする。 (3)　３号壁面線においては、２m以上とする。
		建築物の高さの最高限度		―

※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ゾーン
			地区の面積	約２２．９ha
		建築物等の用途の制限	建築できる建築物は、次に掲げる建築物（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４項、第５項及び第１１項の営業の用に供するものを除く。）とする。	
			(1) 事務所 (2) 物品販売業を営む店舗又は飲食店 (3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋、銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業その他これらに類するサービス業を営む店舗 (4) 観覧場 (5) カラオケボックスその他これに類するもの (6) ゲームセンター又はビリヤード場 (7) 運動施設 (8) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (9) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (10) 診療所 (11) 病院 (12) 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 (13) 畜舎（床面積の合計が５０㎡を超えないもので、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に限る。） (14) 公衆浴場 (15) 集会場 (16) 自動車車庫（都市計画道路川崎町東西２号線の道路境界線から１５m以内の１階部分を自動車車庫の用途に供するものを除く。） (17) 自動車修理工場以外の工場（建築基準法別表第２（へ）項第２号、（と）項第３号、（ぬ）項第３号又は（る）項第１号に掲げるものを除く。） (18) 作業場の床面積の合計が３００㎡以下の自動車修理工場（都市計画道路川崎町東西２号線の道路境界線から１５m以内に当該用途に供する部分を有しないものに限る。） (19) 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（と）項第４号に掲げるものを除く。） (20) ポンプ施設 (21) 住宅（都市計画道路川崎町東西２号線の道路境界線から１５m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。以下この号において同じ。）の用途に供するものにあっては、当該住宅の用途に供する部分が出入口、階段その他これらに類するもののみであるものに限る。） (22) 共同住宅、寄宿舎又は下宿（以下この号において「共同住宅等」という。）（都市計画道路川崎町東西２号線の道路境界線から１５m以内の１階部分を共同住宅等の用途に供するものにあっては、当該共同住宅等の用途に供する部分が出入口ホール、階段、管理人室その他これらに類するもののみであるものに限る。） (23) 集会所（住民の自治活動の用に供するものに限る。） (24) 公共用歩廊又は建築基準法別表第２（い）項第９号若しくは（は）項第７号に掲げるもの (25) 前各号の建築物に附属するもの	
		壁面の位置の制限	建築物（地階の部分及び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部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から道路（都市計画道路を含む。）境界線までの後退距離は、次に掲げるとおりとする。 (1) １号壁面線においては、９m以上とする。 (2) ２号壁面線においては、１m以上とする。	
		建築物の高さの最高限度	―	

※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	Dゾーン
			地区の面積	約48．6ha
		建築物等の用途の制限		建築できる建築物は、次に掲げる建築物とする。
				(1) 都市公園法（昭和31年法律第79号）第2条第2項に規定する公園施設の用途に供するもの (2) 都市公園法第7条に規定する工作物その他の物件又は施設の用途に供するもので同法第6条の規定による市長の許可を受けたもの
		壁面の位置の制限		－
		建築物の高さの最高限度		－

「区域、再開発等促進区の区域、主要な公共施設の配置、地区整備計画区域、地区施設の配置、地区の区分、壁面の位置の制限及び建築物の高さの最高限度は計画図表示のとおり」

理　由

本地区は、蘇我副都心の育成・整備を図り拠点形成を促進するため、土地利用の転換を進めること並びに魅力的な市街地の形成を目指し、用途地域の変更に先行して地区計画を決定している。

Cゾーンについては、これまでC－1ゾーンとC－2ゾーンに分けて市街地の形成を図ってきたが、賑わいの形成に重点を置いた土地利用を図るため、今回、両ゾーンを統合する変更を行うものである。また、田園住居地域創設に伴い、都市計画法及び建築基準法に一部改正があり、同法と地区計画の規定の整合を図る必要が生じたことから、建築物等の用途の制限の変更を行う。

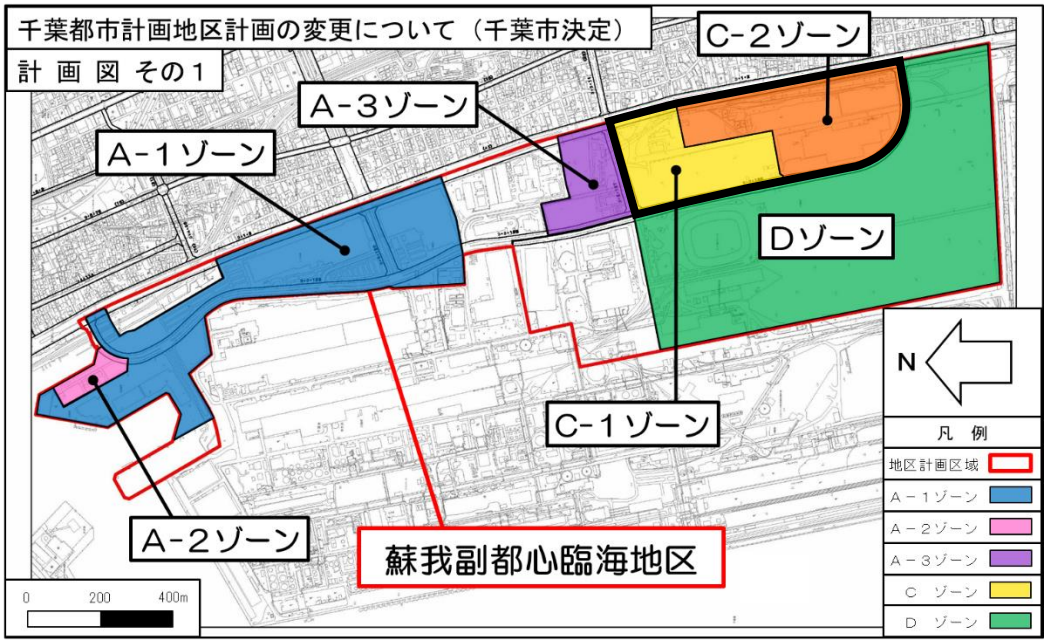
なお、町丁目の表記に錯誤があったことから、地区計画の位置の一部表記を変更するとともに、建築物等の用途の制限について「自動車修理工場以外の工場」に関する制限の変更を行う。

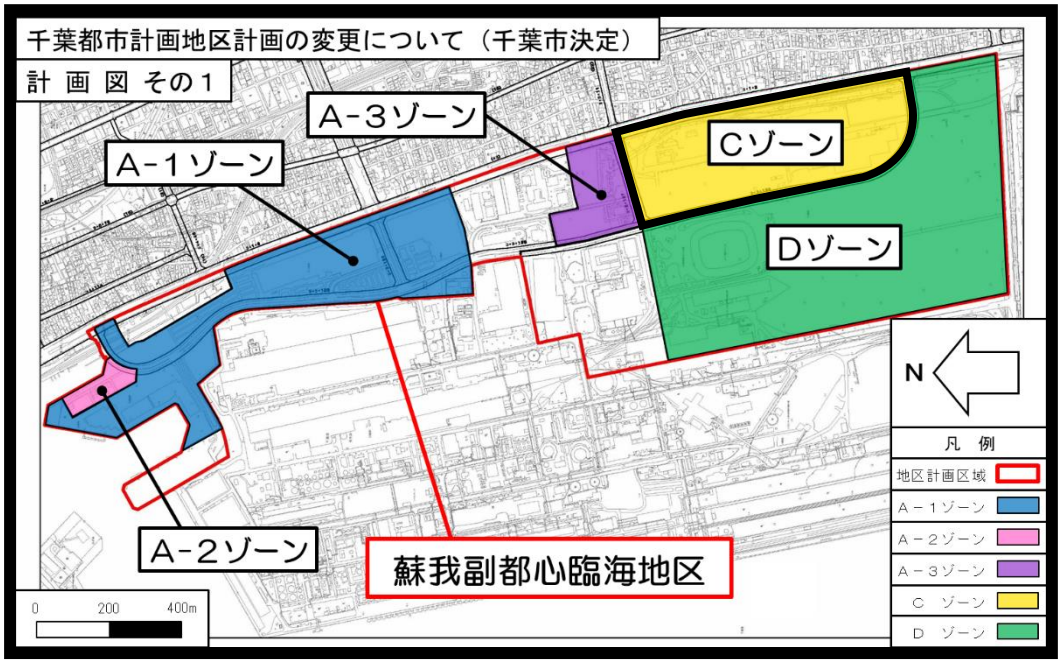
（２）計画図

Ｃ－１ゾーンとＣ－２ゾーンを統合してＣゾーンとするため、計画図その１を変更します。

計画図その２、計画図その３は変更しません。

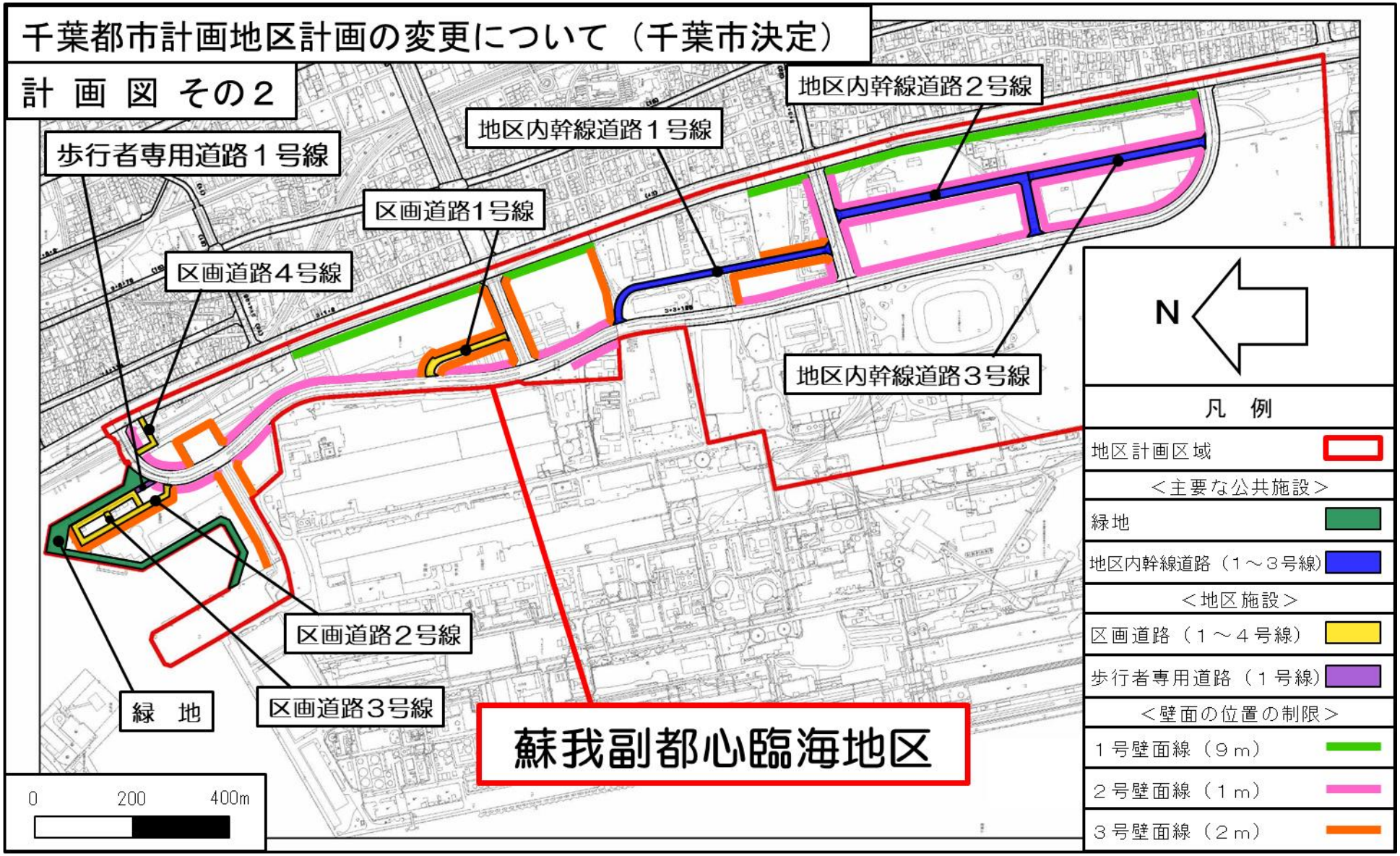
変 更 前 → 変 更 後





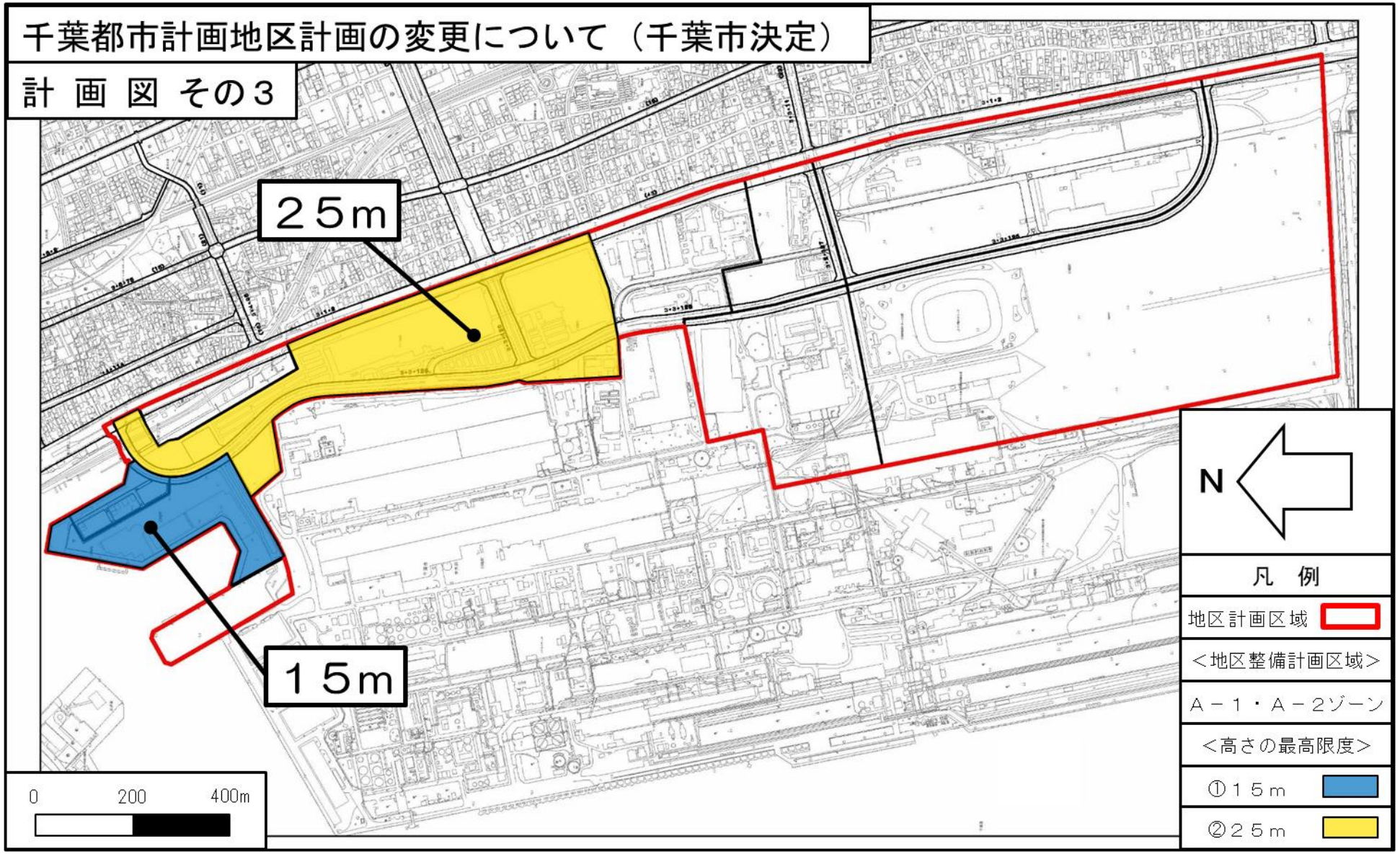
千葉都市計画地区計画の変更について（千葉市決定）

計 画 図 その２

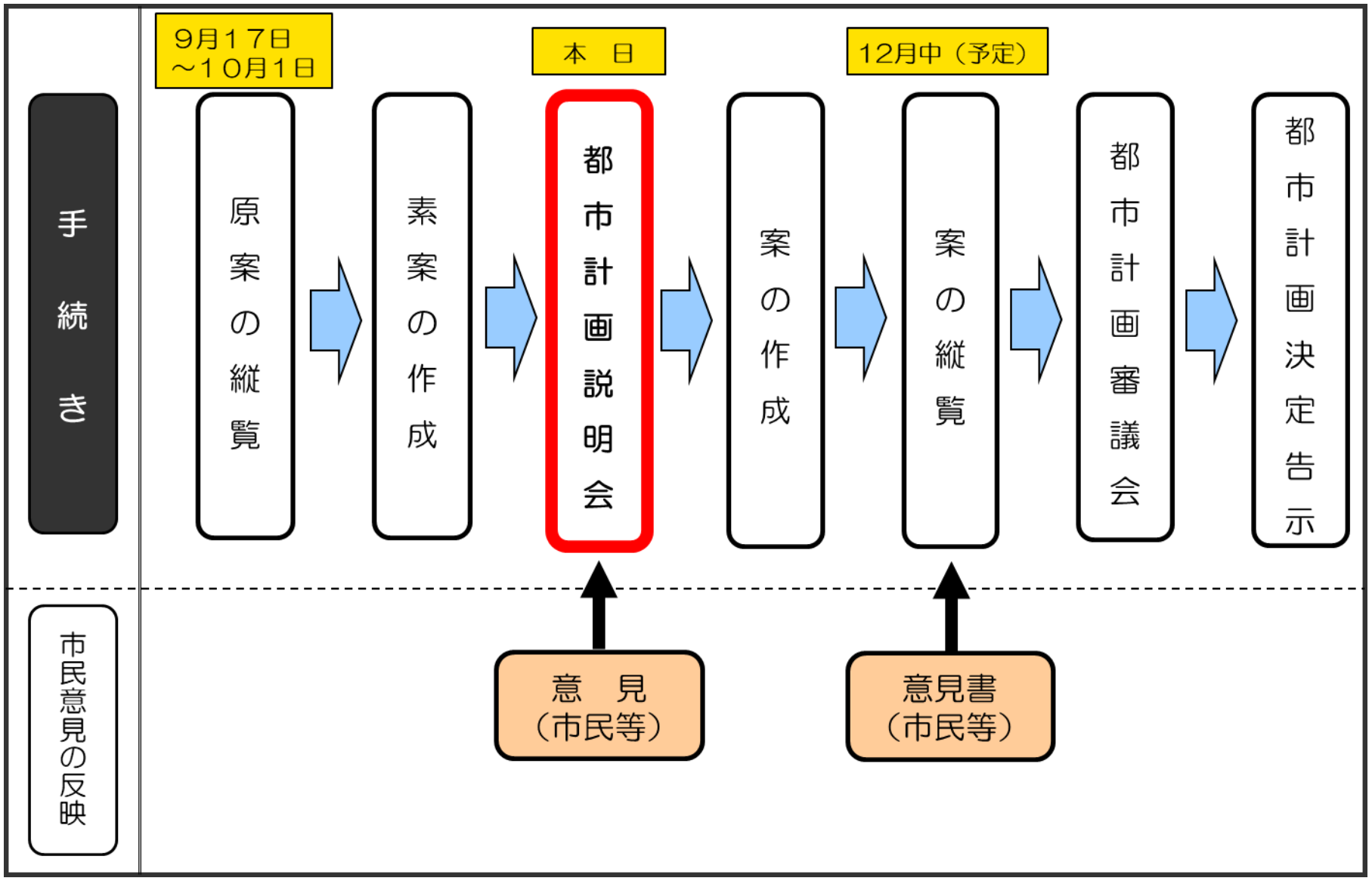


千葉都市計画地区計画の変更について（千葉市決定）

計 画 図 その３



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