



千葉都市計画の変更に関する都市計画説明会【資料】

「千葉外房有料道路高田インターチェンジ周辺地区地区計画の変更（素案）」

この説明会は、「千葉外房有料道路高田インターチェンジ周辺地区」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（千葉外房有料道路高田インターチェンジ周辺地区）

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	・・・	8ページ
5	（参考）都市計画変更手続きの流れ	・・・	9ページ

1 位置

本地区は、高田インターチェンジより南に約0.2km、JR外房線誉田駅より北西に約0.6kmの市街化調整区域に位置する面積約26.1haの区域です。

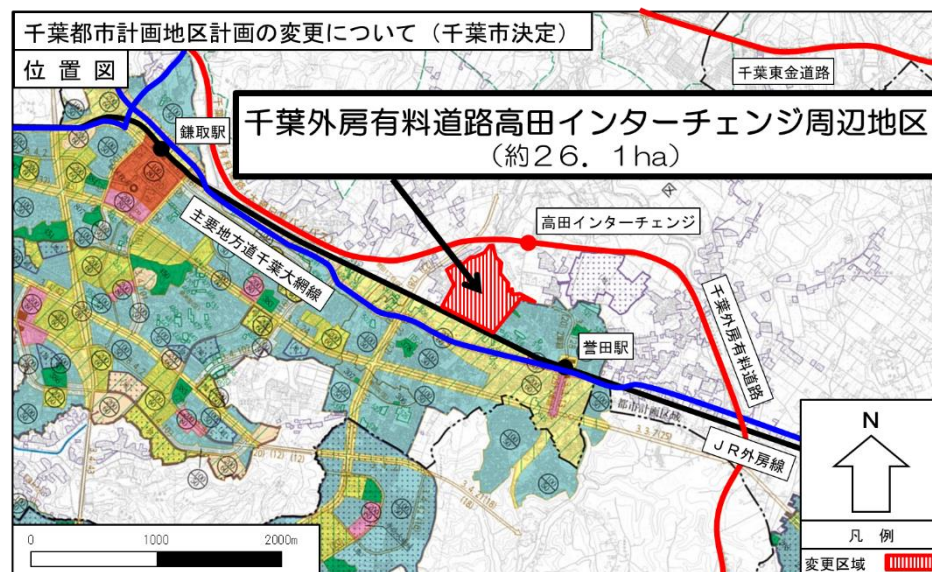
この地区は、平成28年10月に本市において特に重点的に企業立地を図るべき区域（企業立地重点促進区域）に指定され、周辺の土地利用と共存する新たな工業団地の形成をめざしています。

2 現状及び経緯

本地区は、新たな産業用地の形成のため適切な土地利用を誘導し、周辺環境と調和した工業団地としての良好な環境を将来にわたって維持・保全す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項す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		千葉外房有料道路高田インターチェンジ周辺地区地区計画
位 置		千葉市緑区誉田町2丁目及び高田町の各一部
面 積		約26.1ha
地 区 計 画 の 目 標		本地区は、高田インターチェンジ（千葉外房有料道路）より南に約0.2km、JR外房線誉田駅より北西に約0.6kmの市街化調整区域に位置しており、周辺を森林や低層住宅地、中学校に囲まれた地区である。インターチェンジ至近の立地であることから、本市において特に重点的に企業立地を図るべき区域（企業立地重点促進区域）に指定され、周辺の土地利用と共存する新たな工業団地の形成をめざしている。 このため、本地区計画は、工業団地としての適切な土地利用を図り、周辺環境と調和した快適で潤いのある環境を将来にわたって維持・保全することを目的とする。
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 する 方 針	土地利用に 関する方針	本地区を2地区に区分し、土地利用の方針を次のとおり定める。 A地区は、周辺住宅地等の生活環境に配慮しながら、環境負荷の少ない製造施設や研究開発施設を主体とした土地利用を誘導する。 B地区は、本地区従業者の利便に供する店舗等の土地利用を誘導する。
	公共施設の 整 備 に 関する方針	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。 (1) 道路の整備方針 地区東側の市道誉田町野呂町線及び都市計画道路3.4.128誉田駅北口線から地区内へアクセスできる、幅員14mの取り付け道路を配置する。また、地区内には、宅地を利用しやすいように整形化し、立地企業の柔軟な宅地割に対応できるよう、幅員14mのループ状の区画道路を配置する。 (2) 公園の整備方針 地区内の企業従業者及び周辺住民が利用できるよう、約1.0haの公園を配置する。 (3) 緑地の整備方針 本地区の北側に広がる樹林地は、地区内外に及び連続性のある緑地として周辺環境との調和に寄与することから、約4.0haの緑地として配置し保全する。 (4) 下水道の整備方針 汚水については、椎名崎汚水9号幹線に接続を行い、公共下水道で整備する。また、雨水については調整池を配置し、雨水流出抑制を図るとともに、誉田雨水4号幹線に接続を行い、公共下水道で整備する。

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	周辺環境と調和した、製造施設、研究開発施設の立地を図るため、建築物等に関する事項を次のとおり定める。 (1) 建築物等の用途の制限 (2) 建築物の容積率の最高限度 (3) 建築物の建蔽率の最高限度 (4) 建築物の敷地面積の最低限度 (5) 壁面の位置の制限 (6) 建築物の高さの最高限度 (7) 建築物の形態又は意匠の制限 (8) 垣又はさくの構造の制限
---------------------------	--	--

※赤字：変更箇所

※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地区	B地区
		地区の区分	地区の面積	約21.8ha	約4.3ha
		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。 1 事務所 2 工場（建築基準法別表第2（㊟）項第1号に掲げるものを除く。） 3 前2号の建築物に附属するもので次に掲げるもの 3-1 物品販売業を営む店舗又は飲食店で、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの 3-2 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。） 3-3 保育所 3-4 診療所 3-5 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（㊟）項第2号に掲げるものを除く。） 3-6 倉庫（建築基準法別表第2（㊟）項第2号に掲げるものを除く。）で倉庫業を営まないもの又は床面積の合計が5,000㎡以内のもの 4 倉庫（建築基準法別表第2（㊟）項第2号に掲げるものを除く。）で床面積の合計が5,000㎡以内のもの 5 前号の建築物に附属するもので次に掲げるもの 5-1 物品販売業を営む店舗又は飲食店で、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの 5-2 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。） 5-3 保育所 5-4 診療所 5-5 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（㊟）項第2号に掲げるものを除く。） 6 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。） 7 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 8 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。）	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 物品販売業を営む店舗で、その用途に供する部分の床面積の合計が200㎡以内のもの 2 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。） 3 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 4 前3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。）

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地区	B地区
		地区の区分	地区の面積	約21.8ha	約4.3ha
		建築物の容積率の最高限度	10分の20		
		建築物の建築 蔽 率の最高限度	10分の6		
		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。	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。	
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は5m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ない。		
		建築物の高さの最高限度	31m ただし、道路境界線からの距離が17m以内の区域においては、20mとする。	20m	
		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。		
		垣又はさく構造の制限	垣又はさく（門柱及び門扉を除く。）の構造は、生垣又は高さ2.0m以下の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、コンクリート造、ブロック造、石垣その他これらに類する構造であって、高さが1.0m以下のもの及び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。		

「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」

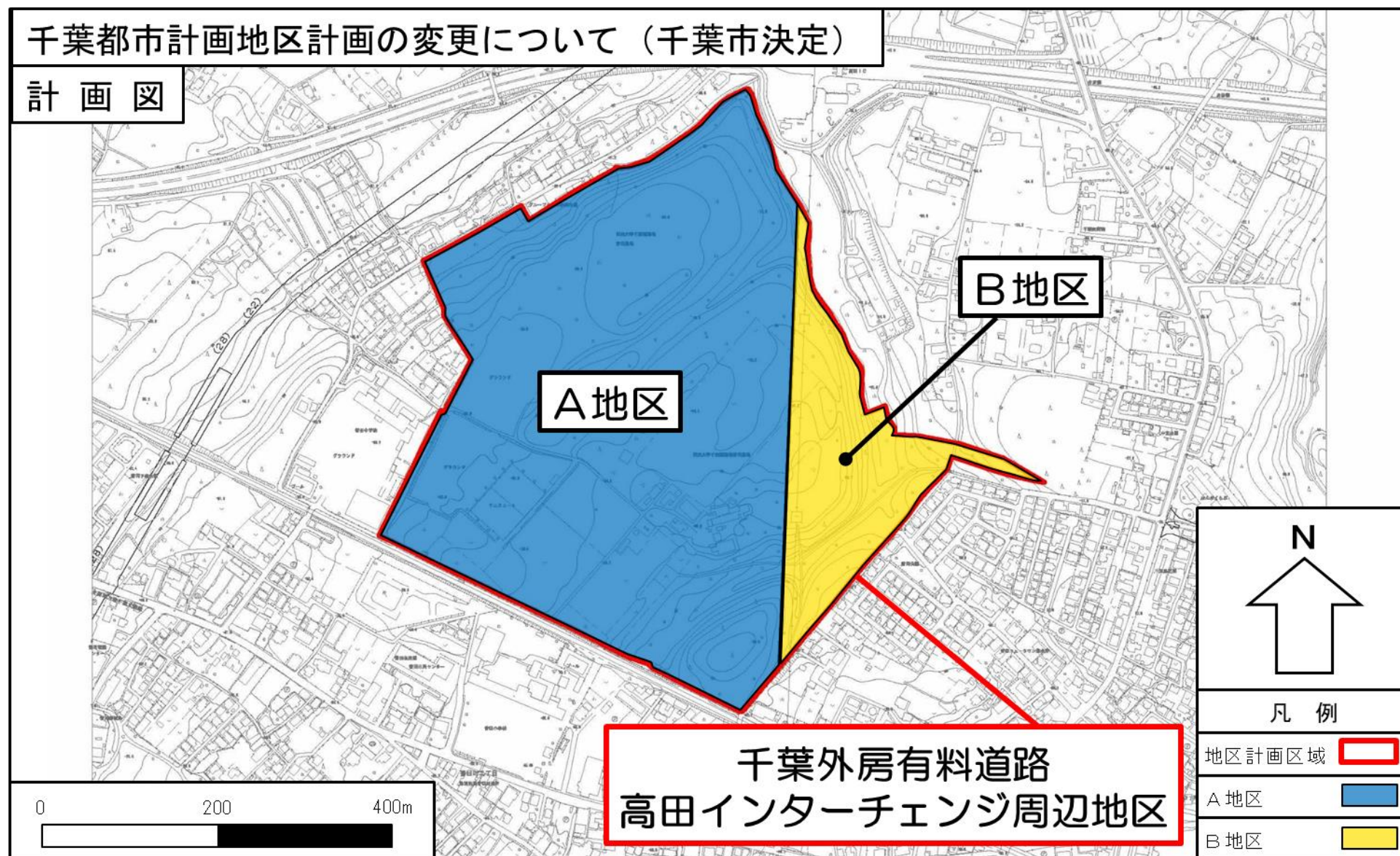
※~~赤字~~：変更箇所

理 由

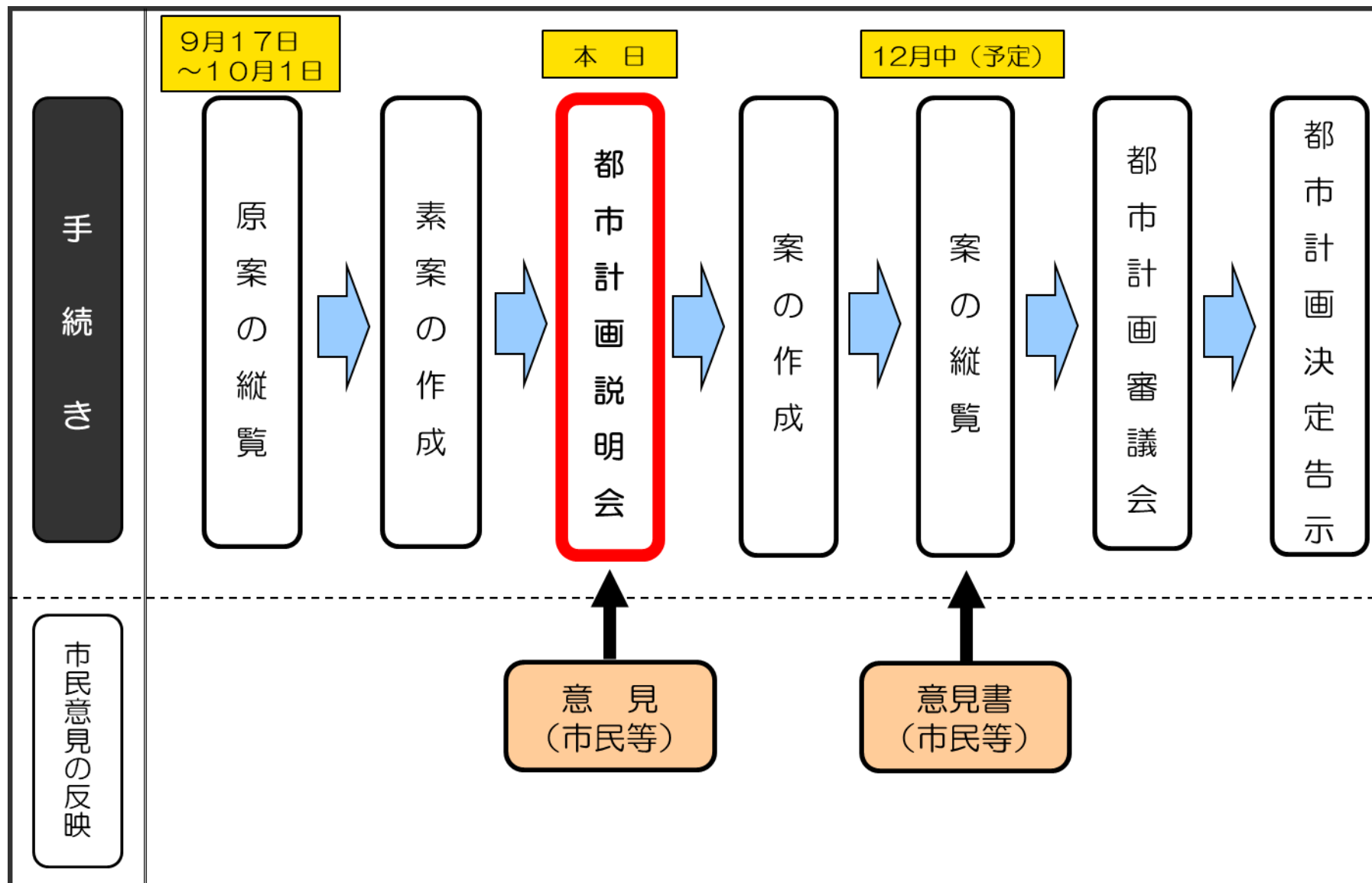
本地区は、新たな産業用地の形成のため適切な土地利用を誘導し、周辺環境と調和した工業団地としての良好な環境を将来にわたって維持・保全することを目的として、地区計画を決定している。

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