

都市計画説明会に関する記録

(千葉県都市計画公聴会等運営要綱第12条第2項の規定による記録)

項 目		内 容
(1)	素案の種類及び名称	千葉都市計画地区計画 (幕張新都心豊砂地区)
(2)	素案の概要	<p>本地区内に新駅の整備が決まったことから、低未利用地であった駅前においても開発の機運が高まり、このほど土地所有者から再開発等促進区を活用したプロジェクトの企画提案が市に提出された。これ受け、幕張新都心の拡大地区として新都心の交流活動を支える都市機能を誘導するとともに、土地の健全かつ合理的な高度利用を図るため地区計画の変更を行う。</p> <p>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う。</p>
(3)	都市計画説明会の日時及び場所	<p>日時：令和2年7月25日(土)</p> <p>10:00 から 10:50</p> <p>場所：千葉中央コミュニティセンター8階 千鳥 (千葉市中央区千葉港2-1)</p>
(4)	出席者の人数	出席者1名 〈参考〉ホームページへのアクセス件数258件
(5)	出席者が述べた質疑又は意見の要旨	別表のとおり
(6)	前号の内容に対する市の回答又は見解	別表のとおり

別表

(5) 出席者が述べた質疑又は意見の要旨	(6) 前号の内容に対する市の回答又は見解
<p>1 原案縦覧で意見書の提出はあったのか。</p> <p>2 本地区内には商業施設の立地が進んでいるが、用途地域を変更することは検討しなかったのか。</p> <p>3 幕張新都心を補完する地区とのことだが、海浜幕張駅周辺より高い容積率を設定する理由は。</p>	<p>1 意見書の提出はありません。</p> <p>2 本地区は商業系用途地域に変更するに足りる十分な都市基盤施設が整備されています。一方で、これまで再開発等促進区の制度を活用し、土地の高度利用と歩行者ネットワークの整備を進めてきた経緯があるため、駅前の低未利用地についても、駅と整備済みのスカイウェイを結ぶネットワークを実現するため、誘導策として再開発等促進区を活用しています。 企画提案された駅前の開発事業が完成した時点で、用途地域の変更については検討すべきと考えています。</p> <p>3 本地区は幕張新都心拡大地区として開発された際、高い容積率を想定して都市基盤施設が整備される等、当初より新駅の整備と土地の高度利用を目指して開発が進められてきました。地区計画における建築物の敷地面積の最低限度や壁面の位置の制限も海浜幕張駅周辺と比較して厳しく定められており、高度利用を図るため敷地側に大きな負担を求めています。 また、本地区では街区相互をつなぐスカイウェイ等による歩行者ネットワークの形成に対する貢献を評価して容積率を緩和しており、この貢献が認められた場合のみ指定容積率である200%を超えることができます。海浜幕張駅周辺でもスカイウェイが整備されておりますが、こちらは整備を行わない場合であっても容積率を40%活用できる点が異なっています。 このように、本地区は高度利用を図るための条件が厳しく、目的をもって開発を誘導していることから、一部の街区に限り海浜幕張駅周辺より容積率の最高限度が高くなっています。</p>