



千葉都市計画の変更に関する都市計画説明会【資料】

「小仲台3丁目・4丁目地区地区計画の変更（素案）」

この説明会は、「小仲台3丁目・4丁目地区」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3年3月13日（土）午後2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（小仲台3丁目・4丁目地区）

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	・・・	7ページ
5	（参考）都市計画変更手続きの流れ	・・・	8ページ

1 位置

本地区は、JR稲毛駅から東へ約700mの距離に位置する面積約7.1haの区域です。戦後に公共施設の整備とともに住宅建設が進められ、低層を主体としたゆとりある住宅地が形成されています。

2 現状及び経緯

本地区は、建築協定によって守られてきた良好な住環境を継続して維持・保全していくため、平成29年12月に地区計画を決定しています。

3 変更理由

障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律が一部改正され、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。



4 変更内容

(1) 計画書

名 称	小仲台3丁目・4丁目地区地区計画	
位 置	千葉市稲毛区小仲台3丁目及び小仲台4丁目の各一部	
面 積	約 7.1ha	
地 区 計 画 の 目 標	<p>本地区は、JR稲毛駅から東へ約700mの距離に位置し、戦後に公共施設の整備とともに住宅建設が進められ、低層を主体としたゆとりある住宅地が形成されている。</p> <p>このため、地区計画を導入することにより、既存の良好な市街地環境を維持及び保全するとともに、周辺環境と調和し、利便性に配慮された快適で良好な街並みの維持を図ることを目標とする。</p>	
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	<p>本地区の土地利用を4地区に区分し、土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>(1) 住宅地区A 周辺環境との調和に配慮しつつ、ゆとりある低層住宅を主とした土地利用を図る。</p> <p>(2) 住宅地区B、住宅地区C 周辺環境との調和に配慮しつつ、ゆとりある低層の一戸建て住宅地としての土地利用を図る。</p> <p>(3) 利便地区 周辺環境との調和に配慮しつつ、幹線道路沿道としての商業施設や地区の利便性を高める施設を主とした土地利用を図る。</p>
	公共施設の 整備及び 保全に 関する方針	<p>本地区内の道路、公園等の機能が損なわれないよう維持・保全を図る。</p>
	建築物 その他の 工作物の 整備の方 針	<p>良好な居住環境を維持及び保全し、周辺環境との調和を図るため、建築物等に関する事項を次のとおり定める。</p> <p>(1) 建築物等の用途の制限 (2) 建築物の敷地面積の最低限度 (3) 壁面の位置の制限 (4) 建築物の高さの最高限度 (5) 建築物の形態又は意匠の制限 (6) 垣又はさくの構造の制限</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区区分	区分の名称	住宅地区A
			区分の面積	約 5.2 ha
		建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 一戸建ての住宅</p> <p>(2) 12戸以下の長屋</p> <p>(3) 12戸以下の共同住宅</p> <p>(4) 一戸建ての住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3で定めるもの（同条第4号に掲げるものを除く。）</p> <p>(5) 診療所</p> <p>(6) 老人ホーム、福祉ホーム、老人福祉センターその他これらに類するもの（障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成17年法律第123号）第5条第14項の就労継続支援若しくは同条第17項の共同生活援助又は介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第17項の地域密着型通所介護、同条第18項の認知症対応型通所介護若しくは同条第20項の認知症対応型共同生活介護を行うものに限る。）で、その用途に供する部分の床面積の合計が300平方メートル未満のもの</p> <p>(7) 前各号の建築物に附属するもの</p> <p>(8) 地区計画の決定の際現に存する建築物又は現に工事中の建築物であって、その用途が前各号のいずれにも該当しないもの（以下この号において「既存建築物」という。）の敷地（建築基準法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により、既存建築物の敷地面積が減少した場合にあっては、当該事業の施行による減少後の敷地）の全部を1の敷地として新築、改築又は増築をする場合における当該新築、改築又は増築後の建築物であって、その用途が既存建築物の用途と同一であるもの</p>	
壁面の位置の制限	<p>建築物（地盤面下の部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、0.5m以上とする。ただし、自動車車庫、物置その他これらに類する附属建築物で、高さが3m以下のものは、この限りではない。</p>			

※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	区分の名称	住宅地区B	住宅地区C	利便地区
			区分の面積	約 0.4 ha	約 0.2 ha	約 1.3 ha
		建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 一戸建ての住宅</p> <p>(2) 前号の建築物に附属するもの</p>	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 一戸建ての住宅</p> <p>(2) 前号の建築物に附属するもの</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) ホテル又は旅館</p> <p>(2) 集会場（葬儀を行うものに限る。）</p> <p>(3) 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もの</p> <p>(4) 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6項から第11項まで又は第13項に規定する営業の用に供するもの</p> <p>(5) 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</p>	
		壁面の位置の制限	<p>建築物（地盤面下の部分を除く。）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、0.8m以上とする。</p> <p>ただし、自動車車庫、物置その他これらに類する附属建築物で、高さが3m以下のものはこの限りでない。</p>	<p>建築物（地盤面下の部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、0.5m以上、隣地境界線までの距離は、0.8m以上とする。</p> <p>ただし、自動車車庫、物置その他これらに類する附属建築物で、高さが3m以下のものは、この限りではない。</p>	—	

地区整備計画	地区の区分	区分の名称	住宅地区A	住宅地区B	住宅地区C	利便地区
		区分の面積	約 5.2 ha	約 0.4 ha	約 0.2 ha	約 1.3 ha
	建築物の敷地面積の最低限度	—	150㎡	135㎡	—	
	建築物の高さの最高限度	10m ただし、地階を除く階数は、3以下とする。	10m ただし、地階を除く階数は、3以下とする。	10m ただし、地階を除く階数は、3以下とする。	—	
	建築物の形態又は意匠の制限	建築物の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。	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。	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。	—	
	垣又はさくの構造の制限	—	—	道路との境界部分の垣又はさくの構造は、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であって、高さが1.8m以下（生垣を除く）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0.6m以下のもの、門柱の用に供するものは、この限りではない。	—	

「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

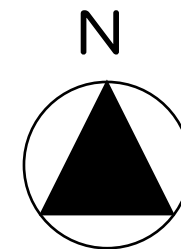
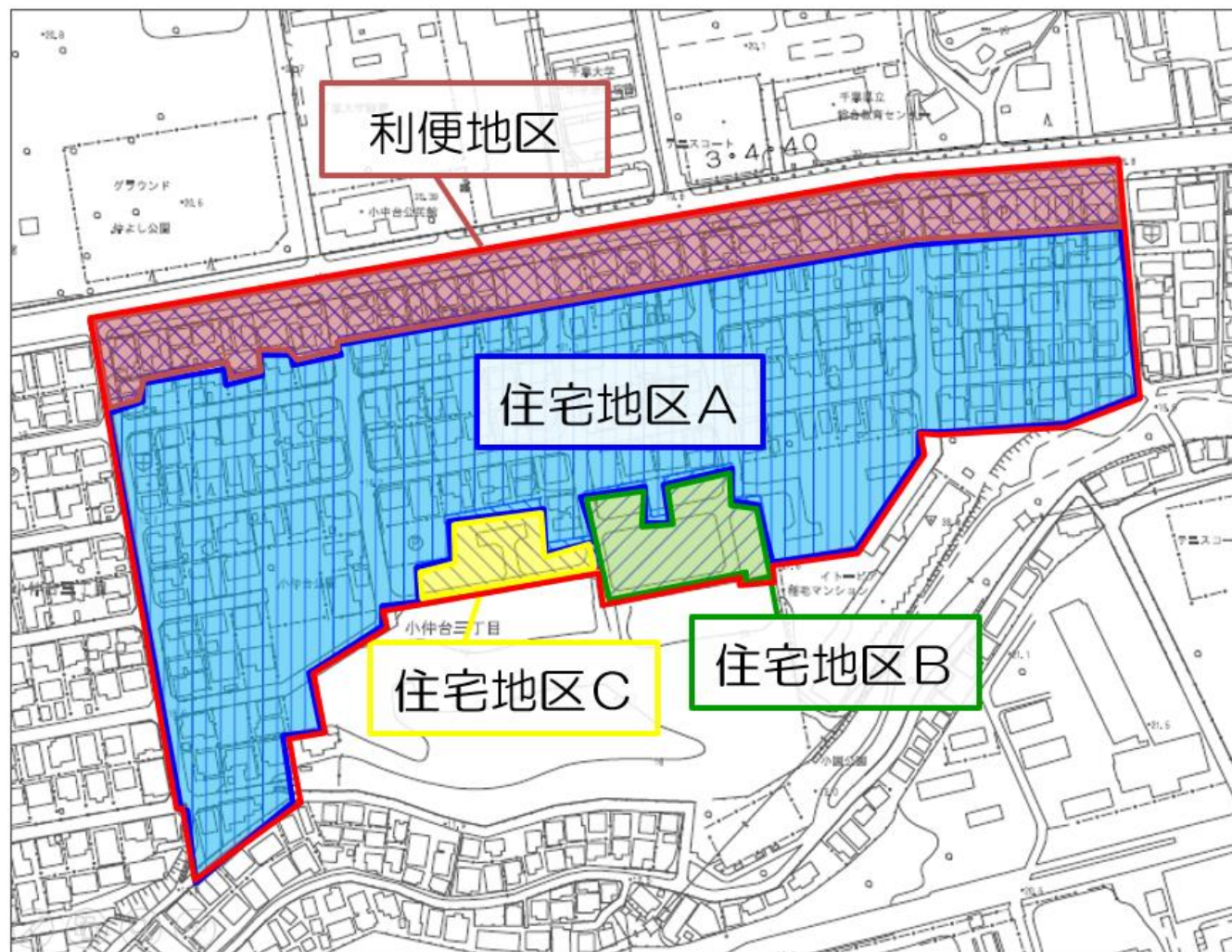
※赤字：変更箇所






平成28年6月に障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成17年法律第123号）が改正され、第5条において項の繰り上げが生じた。このため、改正された同法律と地区計画の規定の整合を図る必要があることから、地区整備計画のうち建築物等の用途の制限について変更を行う。

(2) 計画図

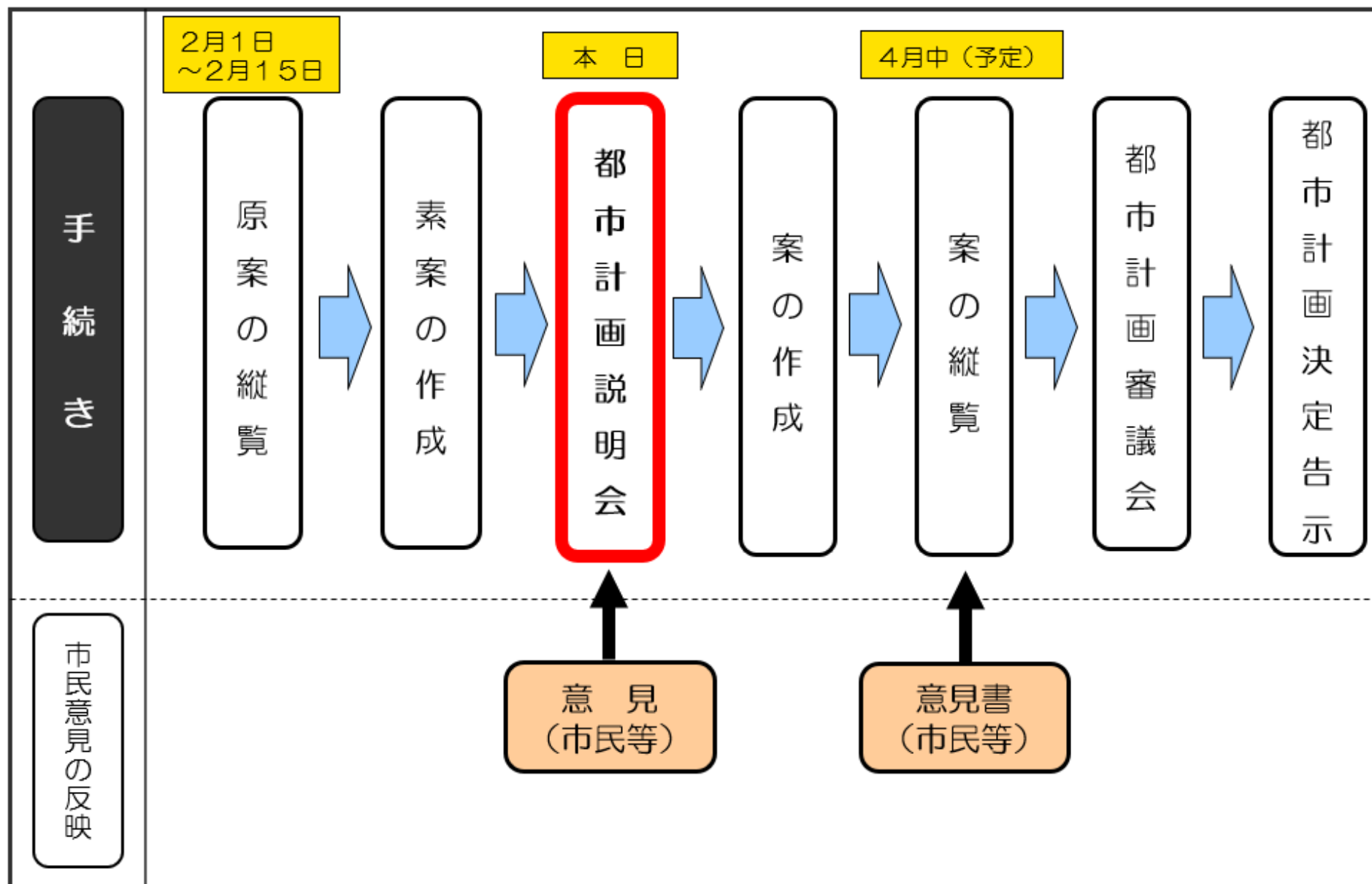
千葉都市計画地区計画の決定について（千葉市決定）

計 画 図



凡 例	
地区計画区域	
住宅地区 A	
住宅地区 B	
住宅地区 C	
利便地区	

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