

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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 千葉都市計画用途地域 ・ 千葉都市計画高度地区
(2)	素案の概要	<p>誉田駅の北側は、幹線道路の整備が進み、駅前に商業施設の立地や、新たな住宅地が開発され、さらに、産業団地の開発が進められており、今後、駅の利用者や駅周辺の人口増加が見込まれる状況である。</p> <p>そこで、用途地域及び高度地区の変更を行い、既に形成されている低層住宅地の良好な住環境を維持しつつ、居住者等の利便の増進を図る。</p>
(3)	都市計画説明会の日時及び場所	<p>日時：令和4年7月30日（土） 10:00 から 11:00</p> <p>場所：千葉県緑保健福祉センター2階「大会議室」 (千葉県緑区鎌取町226-1)</p>
(4)	出席者の人数	<p>出席者3名</p> <p>〈参考〉ホームページへのアクセス件数 502件</p>
(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 近隣の土地が第一種住居地域に変更されると、その土地に高さ20mの建築物が建築されるのか。また、第一種住居地域に建築される建築物により、第一種低層住居専用地域が受ける日陰の影響を確認したい。</p> <p>2 第一種低層住居専用地域については、高さ10mを超える建築はできないと考えて良いか。</p> <p>3 いつから用途地域は変更となるのか。</p> <p>4 用途地域が変更になると、固定資産税は上昇するものなのか。</p>	<p>1 高度地区により高さ20m以下の建築が可能となりますが、日影規制や斜線制限も適用されるため、実際の建築物の高さや形状は、建築物の配置によって異なると考えられます。また、日影の影響につきましては、第一種住居地域に建築する場合であっても、建築物の高さが10mを超えて第一種低層住居専用地域に日影が生じる場合は、その地域（第一種低層住居専用地域）の規制を受けることとなります。</p> <p>2 第一種低層住居専用地域においては、高さ10mを超える建築物を規制しておりますので、高さ10mを超える建築はできません。（許可等を取得する場合を除く。）</p> <p>3 9月中に案の縦覧を行い、その後都市計画審議会において、審議・承認となりましたら、告示を経て用途地域の変更となります。これらの手続きを終える日付については、現時点において正確に申し上げることができませんが、早く令和4年以内を予定しております。</p> <p>4 固定資産税は、用途地域と直接連動しておりませんが、用途地域の変更によって、建築可能な建築物の種類が増える結果、土地の需要が高まり、地価が上昇する可能性があり、固定資産税(土地)も影響を受ける可能性がございます。</p>