



千葉都市計画の変更に関する都市計画説明会【資料】

「誉田駅北側における用途地域及び高度地区の変更」

この説明会は、誉田駅北側における用途地域及び高度地区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4年7月30日（土）午前10時00分から

会場：千葉市緑区鎌取町 226-1

千葉市緑保健福祉センター2階 大会議室

誉田駅北側における用途地域及び高度地区の変更

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) 用途地域及び高度地区について	・・・	3ページ
	(2) 計画図	・・・	4ページ
	(3) 高度地区の規定書の整理	・・・	5ページ
5	(参考) 都市計画変更手続きの流れ	・・・	6ページ

1 位置

今回変更する地区は、JR外房線誉田駅の北側に位置する面積約7.7haの区域です。主に、都市計画道路誉田駅北口線、市道誉田町127号線及び市道誉田町215号線の沿道を対象としています。

2 現状及び経緯

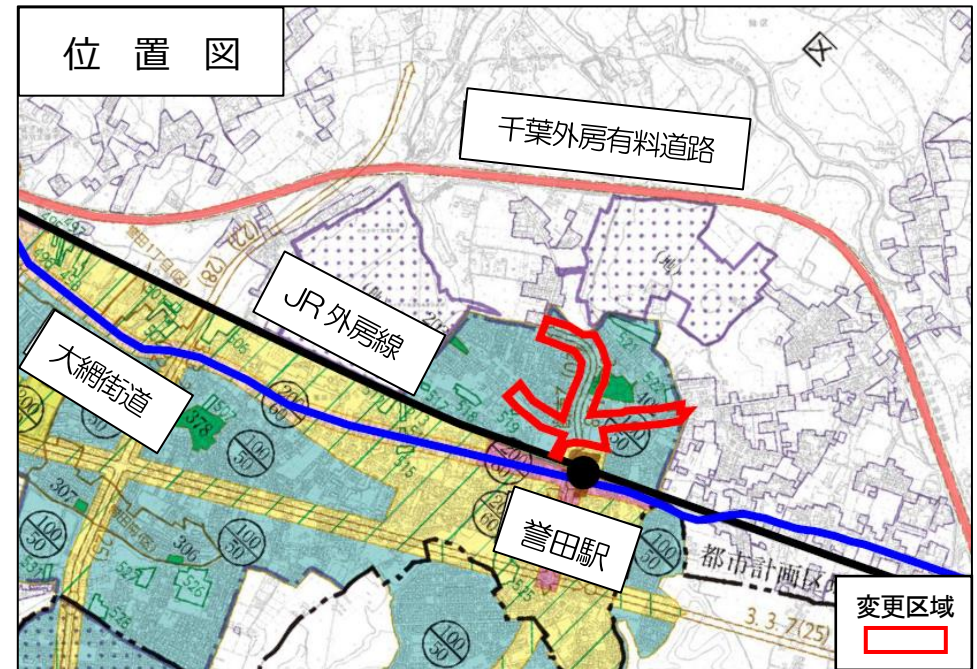
誉田駅の北側は、過去には全面的に第一種低層住居専用地域に指定されており、戸建て住宅を中心とした低層住宅地が形成されています。

平成15年に誉田駅北口駅前広場を含む都市計画道路誉田駅北口線の都市計画決定とともに、駅前広場周辺が第一種住居地域に変更されました。その後、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、産業団地の開発とそれに伴うインフラ整備も進められており、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す。

3 変更理由

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ります。

合わせて、高度地区の規定書について、法律の改正に伴い規定の整理を行います。



■用途地域とは

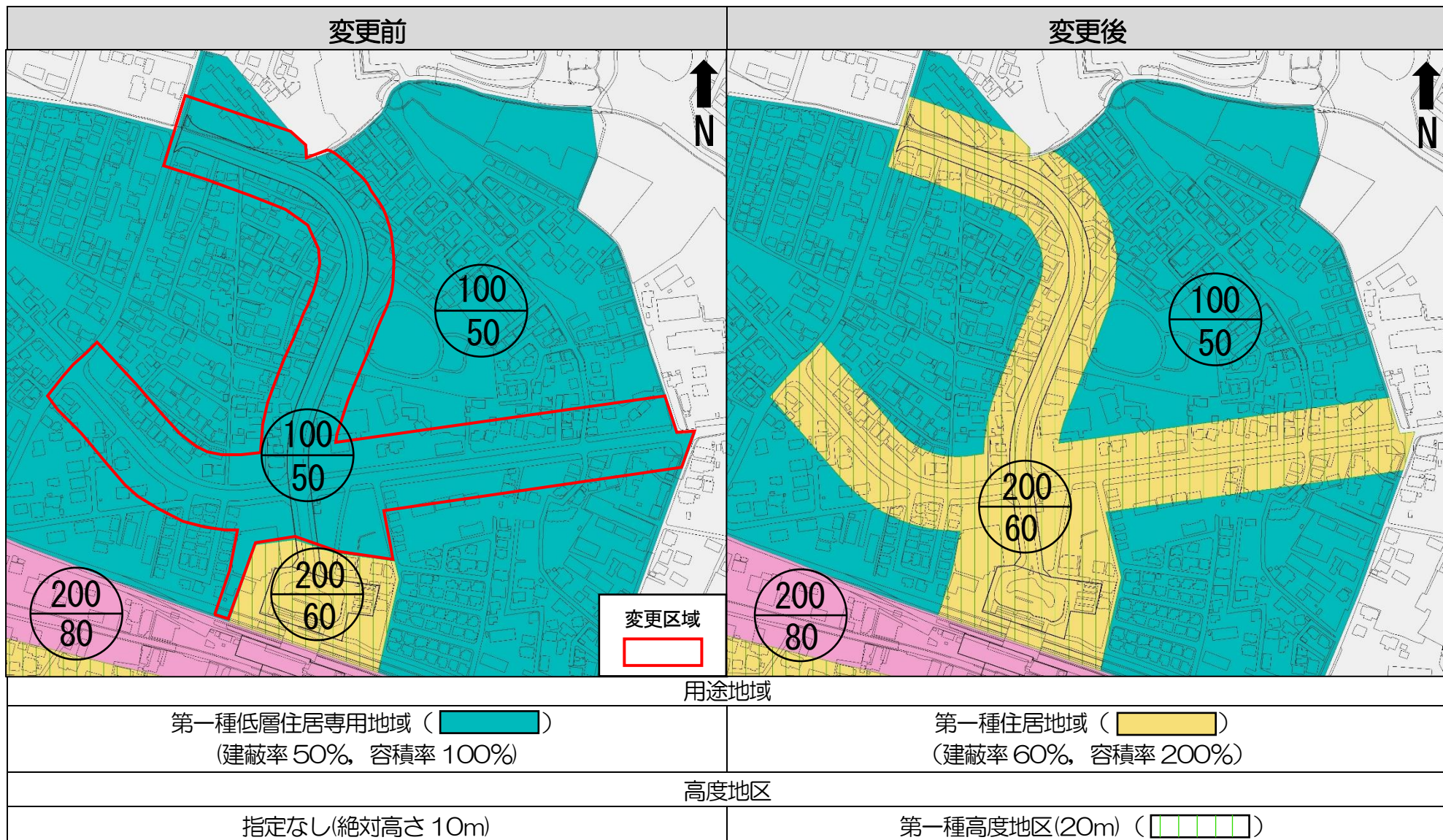
都市計画において、既に市街化されている区域などを住宅地、商業地、工業地などに区分し、土地に建てられる建物の種類を定めています。

■高度地区とは

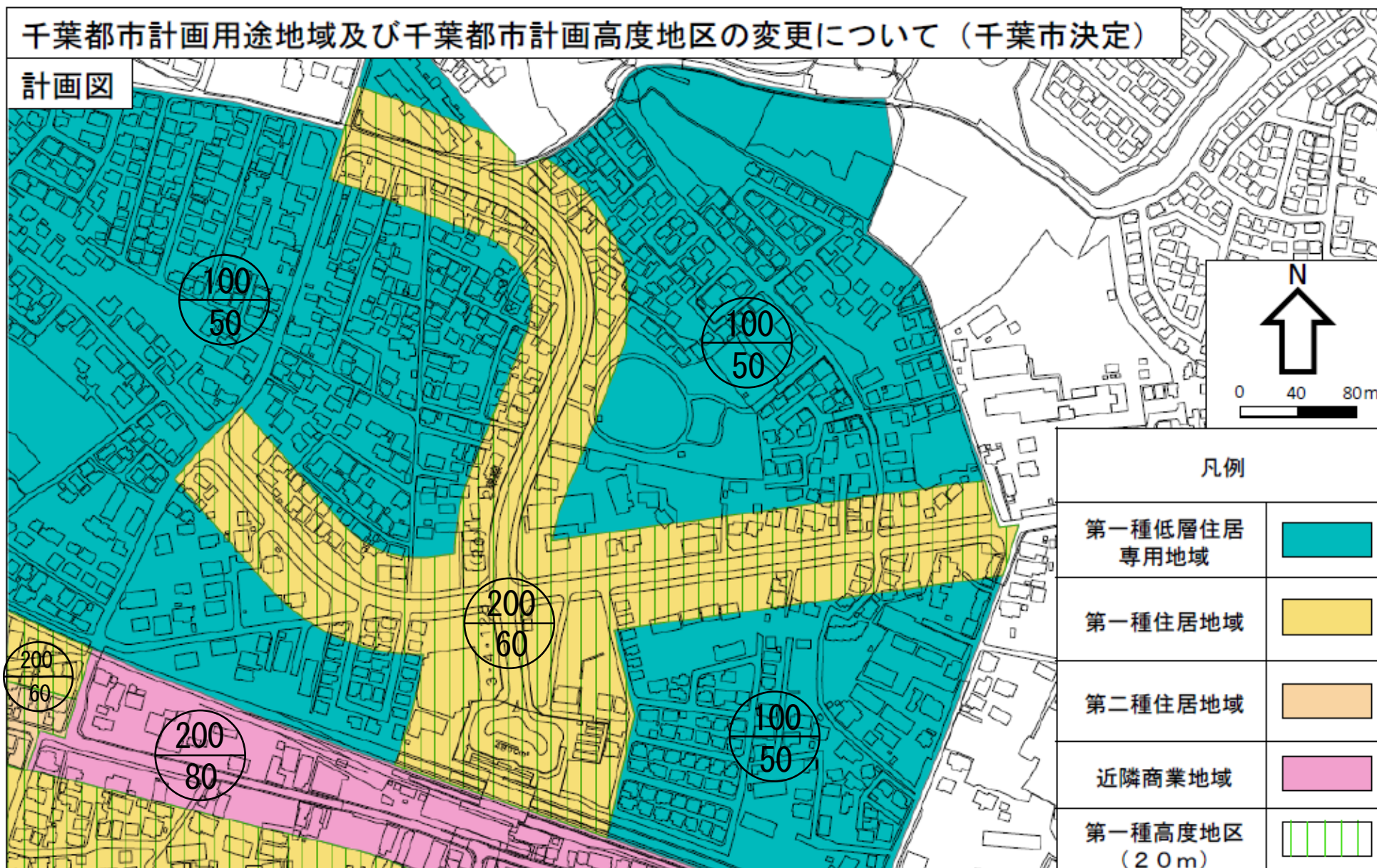
建築物の高さの規制を強化することで、用途地域を補完する地区です。日照、通風などを確保し、良好な居住環境を確保するため、住居系の用途地域（第1種低層、第2種低層住居専用地域を除く）で定めています。また、具体の高さの制限等は、高度地区の規定書として定めています。

4 変更内容

(1) 用途地域及び高度地区について



(2) 計画図

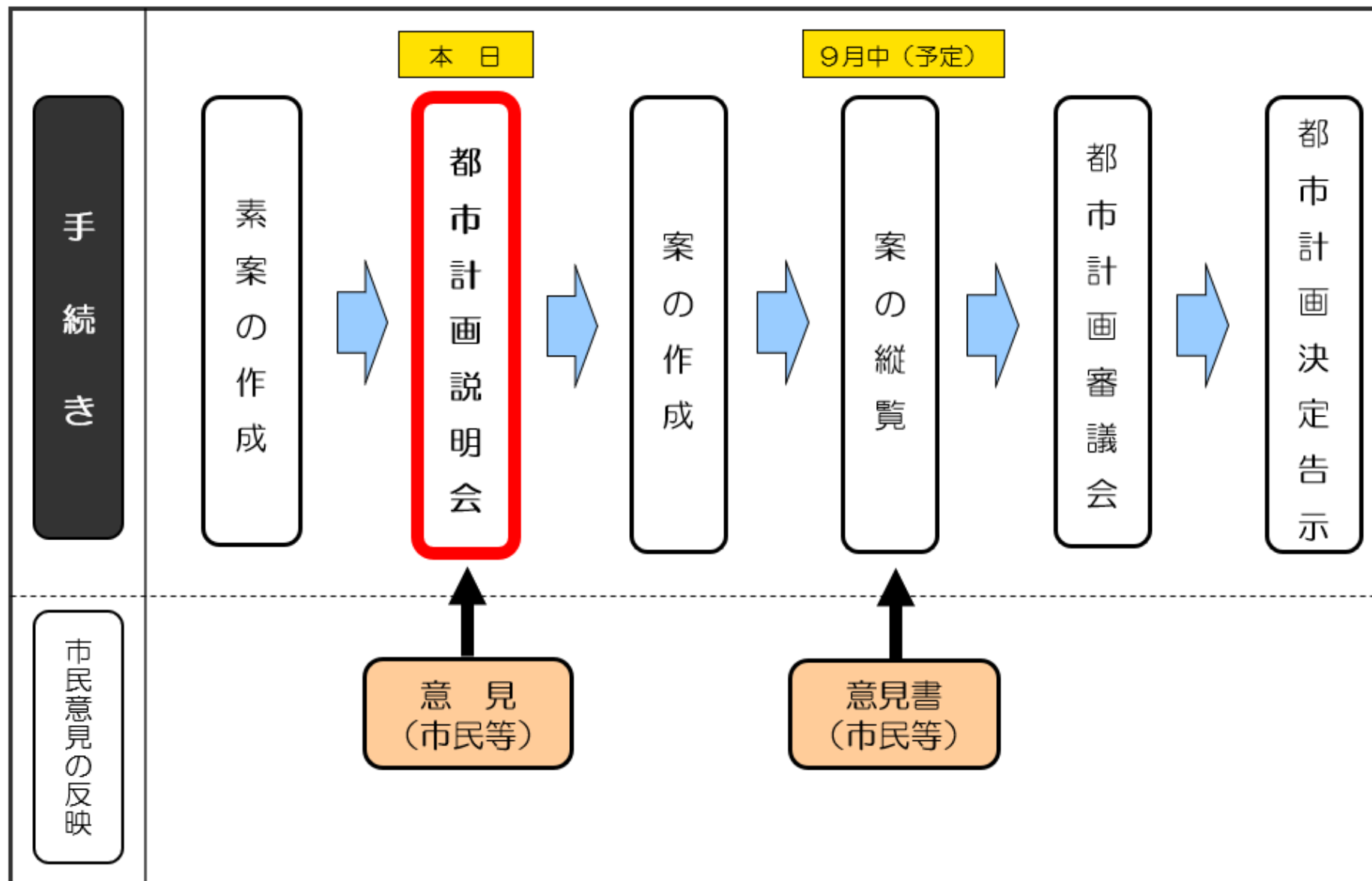


(3) 高度地区の規定書の整理

(※赤字：変更箇所)

改正前	改正後
<p data-bbox="465 325 786 363">○高度地区の規定書</p> <p data-bbox="181 389 226 427">略</p> <p data-bbox="147 453 819 491">第1 用語の定義～第3 制限の緩和 略</p> <p data-bbox="147 517 432 555">第4 適用の除外</p> <p data-bbox="181 580 226 619">略</p> <p data-bbox="170 644 472 683">(1)～(3) 略</p> <p data-bbox="170 708 1099 880">(4) 不適合部分を有する建築物で、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第8条第3項の認定を受け、当該認定に基づき耐震改修を行う建築物</p> <p data-bbox="170 906 432 944">(5)・(6) 略</p> <p data-bbox="147 970 1099 1391">2 前項第2号又は第4号により適用の除外となる場合において、建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項の規定による確認の申請、同法第18条第2項の規定による通知又は建築物の耐震改修の促進に関する法律第8条第1項の規定による認定の申請を提出しようとする者は、不適合部分を有する建築物であることを証明する書類を添付しなければならない。</p> <p data-bbox="147 1417 891 1455">第5 認定による特例・第6 認定の公告 略</p>	<p data-bbox="1447 325 1767 363">○高度地区の規定書</p> <p data-bbox="1155 389 1200 427">略</p> <p data-bbox="1122 453 1794 491">第1 用語の定義～第3 制限の緩和 略</p> <p data-bbox="1122 517 1406 555">第4 適用の除外</p> <p data-bbox="1155 580 1200 619">略</p> <p data-bbox="1144 644 1447 683">(1)～(3) 略</p> <p data-bbox="1144 708 2074 880">(4) 不適合部分を有する建築物で、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第17条第3項の認定を受け、当該認定に基づき耐震改修を行う建築物</p> <p data-bbox="1144 906 1406 944">(5)・(6) 略</p> <p data-bbox="1122 970 2074 1391">2 前項第2号又は第4号により適用の除外となる場合において、建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項の規定による確認の申請、同法第18条第2項の規定による通知又は建築物の耐震改修の促進に関する法律第17条第1項の規定による認定の申請を提出しようとする者は、不適合部分を有する建築物であることを証明する書類を添付しなければならない。</p> <p data-bbox="1122 1417 1865 1455">第5 認定による特例・第6 認定の公告 略</p>

5 (参考) 都市計画変更手続きの流れ



会場案内図



会場：千葉市緑保健福祉センター 2階「大会議室」

住所：千葉市緑区鎌取町 226-1

交通手段

電車：JR 外房線鎌取駅（北口）から徒歩約 8 分

バス：千葉行き「鎌取市営住宅」下車。

又は、都賀行き「鎌取市営住宅」下車。

車：緑保健福祉センターに駐車場有り

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