

土地利用誘導方針

令和6年1月

千葉市

目 次

1. 目的と位置付け	1
1.1 目的	1
1.2 位置付け	1
2. 方針策定にあたっての基本的な視点	2
2.1 上位計画における土地利用の方向性	2
2.2 土地利用の課題と方向性	8
2.3 方針策定にあたり配慮すべき視点	9
3. 土地利用の規制・誘導に関する基本方針	10
3.1 土地利用計画制度について	10
3.2 土地利用の基本方針	11
3.3 土地利用誘導方針におけるエリア分類の考え方	12
4. 地域特性に応じた土地利用の方針	17
4.1 基本的な考え方	17
4.2 地域特性に応じた土地利用の誘導方針及び運用する土地利用計画制度	18
4.3 優先的に土地利用の誘導を図るエリア	32
5. 土地利用誘導方針の推進方策	38
5.1 区域区分（線引き）や用途地域の定期的な見直し	38
5.2 効果的な土地利用計画制度の活用	39
5.3 制度の運用に向けた取組み	42
6. 都市デザインの調整	43
用語解説	44

1. 目的と位置付け

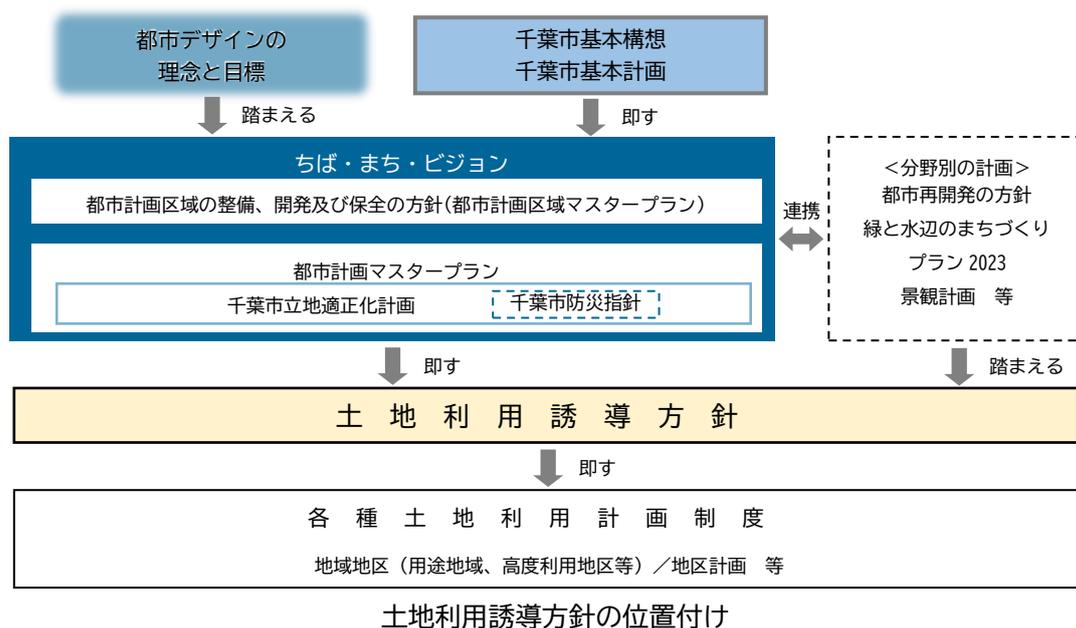
1.1 目的

「ちば・まち・ビジョン」の目標等の実現に向けた土地利用の規制・誘導に関する基本的な考え方を明確にするとともに、区域区分（線引き）や用途地域をはじめとする土地利用計画制度の基本的な運用を示すことで、適切な土地利用の誘導を図ることを目的とします。

1.2 位置付け

本方針は、「ちば・まち・ビジョン」の目標等を実現するために定めるものであることから、これに即すものとします。さらに、「ちば・まち・ビジョン」と連携している都市計画部門の分野別の計画を踏まえるものとします。

また、自然的土地利用等に関する土地利用規制法令がある場合はそれを遵守するとともに、農地・森林・緑地等の個別の土地利用の方針や個別エリア毎のランドデザインで土地利用の方針を示す個別計画等がある場合は、それと調和を図るものとします。



2. 方針策定にあたっての基本的な視点

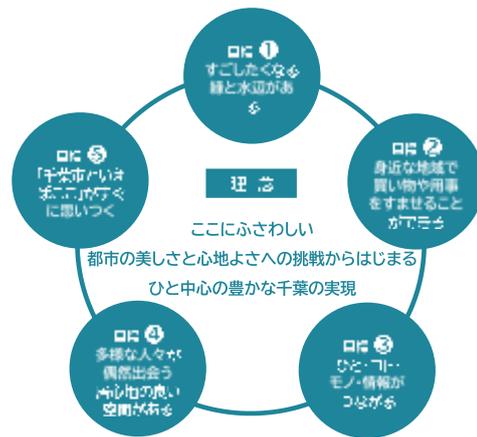
2.1 上位計画における土地利用の方向性

ちば・まち・ビジョン

都市デザインの視点

「ちば・まち・ビジョン」では、今後の都市づくり・まちづくりを進めるうえで都市デザインの取組みを推進することとしています。本市における都市デザインは、都市の生い立ちや地域の資源などを読み解き、市民のライフスタイルなどから見た「目指すべき都市の姿」を企画立案し、その実現に資する公共及び民間事業を総合的かつ戦略的にプロデュースする一連の取組みです。

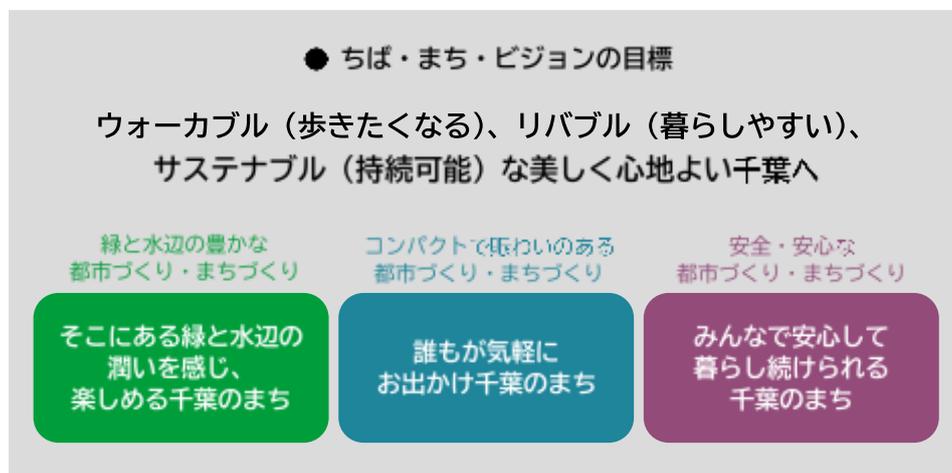
都市デザインは、都市に係る多様な主体間で価値観を共有し、取組みを進めていく必要があるため、都市デザインの「理念」と「5つの目標」を定めています。



…市民がシビックプライドを持つ「わがまち・千葉」…
都市デザインの理念と5つの目標

ちば・まち・ビジョンの目標

令和14年（2032年）までの今後10年間の千葉市の都市づくり・まちづくりにおいては、都市デザインの理念・5つの目標などを踏まえ、『ウォーカブル（歩きたくなる）、リバブル（暮らしやすい）、サステナブル（持続可能）な美しく心地よい千葉へ』をちば・まち・ビジョンの目標としています。また、この目標を踏まえ、市民がそこにある豊かな緑と水辺の潤いを感じ、自然を楽しめるとともに、日常生活に必要なものが集まった魅力あるまちに気軽にお出かけでき、災害への対応やユニバーサルデザイン化の促進などにより、みんなで安心して暮らし続けることができるといった、3つの都市づくり・まちづくりの目標を定めています。



ちば・まち・ビジョンの目標及び3つの視点と都市づくり・まちづくりの目標

都市の将来構造

ちば・まち・ビジョンでは、「緑と水辺の豊かな都市づくり・まちづくり」、「コンパクトで賑わいのある都市づくり・まちづくり」、「安全・安心な都市づくり・まちづくり」の3つの視点から目指すべき将来都市構造を設定し、それらを重ね合わせたものを「千葉市型コンパクト・プラス・ネットワーク」として、その実現を目指しています。



将来都市構造

拠点の位置付け

コンパクトで賑わいのある都市づくり・まちづくりの目標においては、居住や都市機能の緩やかな集約や、公共交通の利便性の維持・向上を推進することで、本市に暮らす全ての人が生活利便性や暮らしやすさを実感できる都市づくり・まちづくりを目指しており、それに対応した将来都市構造として「都心」、「地域拠点」、「連携地域拠点」、「産業拠点」の4つの主要な拠点と拠点ごとの将来像が設定されています。



拠点の位置

拠点ごとの将来像

	凡例	将来像
<p>都心</p>		<p>高次都市機能や広域交通機能の集積を活かしながら経済、産業、コンベンションなどの広域的・中核的な役割を担う地域</p> <p>【千葉都心】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 県都の都心にふさわしい広域的な商業・業務機能や文化機能などの集積を進める ● 適切な居住機能の誘導を図り、多様な人々が集まる魅力と活力ある拠点の形成を目指す <p>【幕張新都心】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 商業機能、国際交流機能、国際的業務機能、研究開発機能、文教機能、スポーツ・レクリエーション機能などの複合的な都市機能の集積を進め、魅力的で快適な居住環境の創出を図り、国際交流都市としての拠点の形成を目指す

		<p>【蘇我副都心】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 商業・業務機能などの集積やスポーツ・レクリエーション機能の充実、広域的な防災機能の強化を進める ● 賑わいと魅力ある海に開かれた拠点の形成を目指す
地域拠点		<p>将来にわたり市民生活に必要な幅広いサービスの提供を受けられるよう、公共交通の利便性や生活利便性などの拠点機能の向上を図る地域</p> <p>【具体的な拠点の位置】</p> <p>西千葉、稲毛、新検見川、幕張、幕張本郷、稲毛海岸、検見川浜、都賀、鎌取、誉田、土気、浜野、千城台</p>
連携地域拠点		<p>生活サービス機能の集積を進め、鉄道駅周辺の拠点にアクセスしなくとも日常の生活サービスを楽しむことができる拠点の形成を図る地域</p> <p>【具体的な拠点の位置】</p> <p>大宮台団地、こてはし台団地、花見川団地、あやめ台団地、さつきが丘団地</p>
産業拠点		<p>製造業を中心とする産業集積地や、IC 周辺などの道路交通の利便性が高い地域などにおいて産業立地を誘導する地区で、操業環境の維持・向上や新たな産業地形成の促進を図る地域</p> <p>【具体的な拠点の位置】</p> <p>新港地区、蘇我特定地区、千種・こてはし地区、長沼・六方地区、ちばリサーチパーク、千葉土気緑の森工業団地、インターチェンジ周辺</p>
農業の拠点		<p>他産業との連携や先端技術を活用し、新事業の創出等を図る拠点</p> <p>【具体的な拠点の位置】</p> <p>農政センター付近</p>
医療研究の拠点		<p>医療研究機関等の集積を活かし、他産業との連携や先端技術を導入することで、新事業等の創出等を図る地域</p> <p>【具体的な拠点の位置】</p> <p>千葉大学医学部、量子科学技術研究開発機構、千葉県がんセンター、千葉県こども病院など</p>
交通ネットワーク	 鉄道  道路  海運	<p>道路や鉄軌道、海路などの交通網により、市内外、広域的な人々の移動やモノの流れを支える軸</p>

土地利用に関する方針

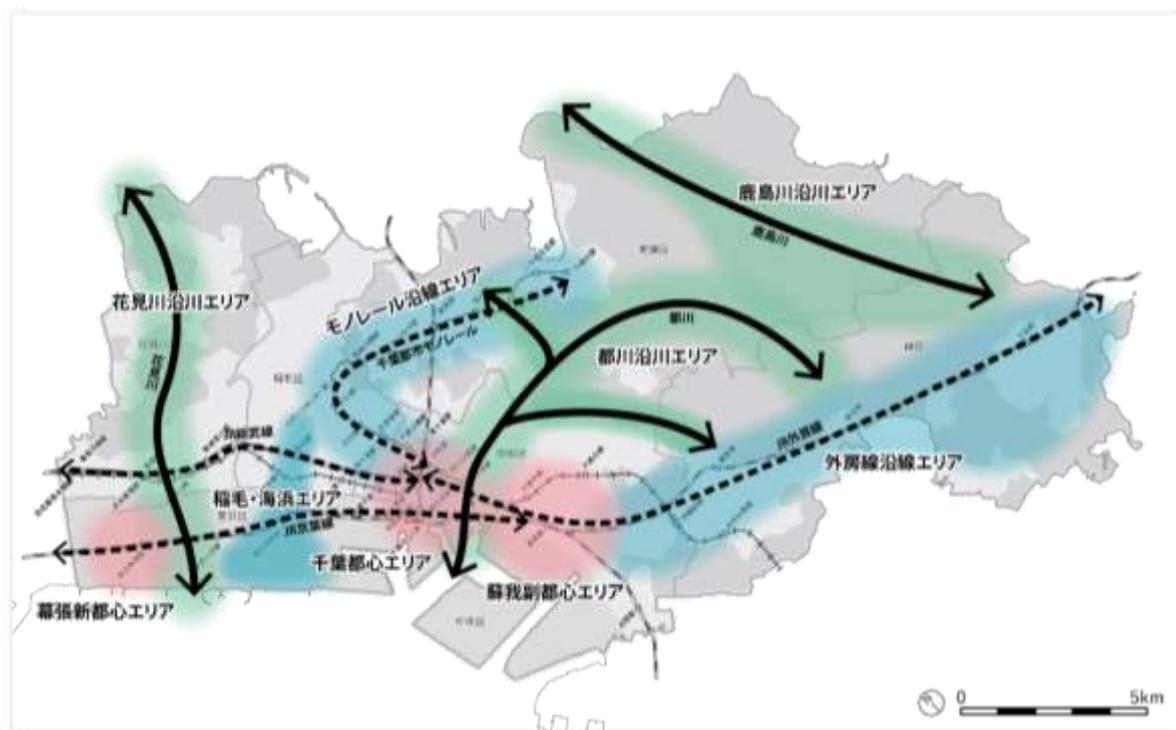
土地利用に関する方針として、市街化区域を「商業・業務地」、「工業地」、「流通業務地」、「住宅地」に分類し、類型毎の土地利用の用途の方針、建築物の密度の方針が示されています。

また、市街化調整区域においては、「優良な農地との健全な調和」として優良な農地の保全や「自然環境形成の観点から必要な保全」として広大な樹林地等の保全などを前提としつつ、インターチェンジ周辺などは流通業務地の形成を目指すことが示されています。

都市を構成する要所（ツボ）となるエリア

都市デザインの観点から都市づくり・まちづくりを進めるため、市内の要所（ツボ）となるエリアを対象に、エリアの魅力をより引き出し、磨き、伸ばすための「将来ビジョン」や「都市づくり・まちづくりの方向性」が示されています。

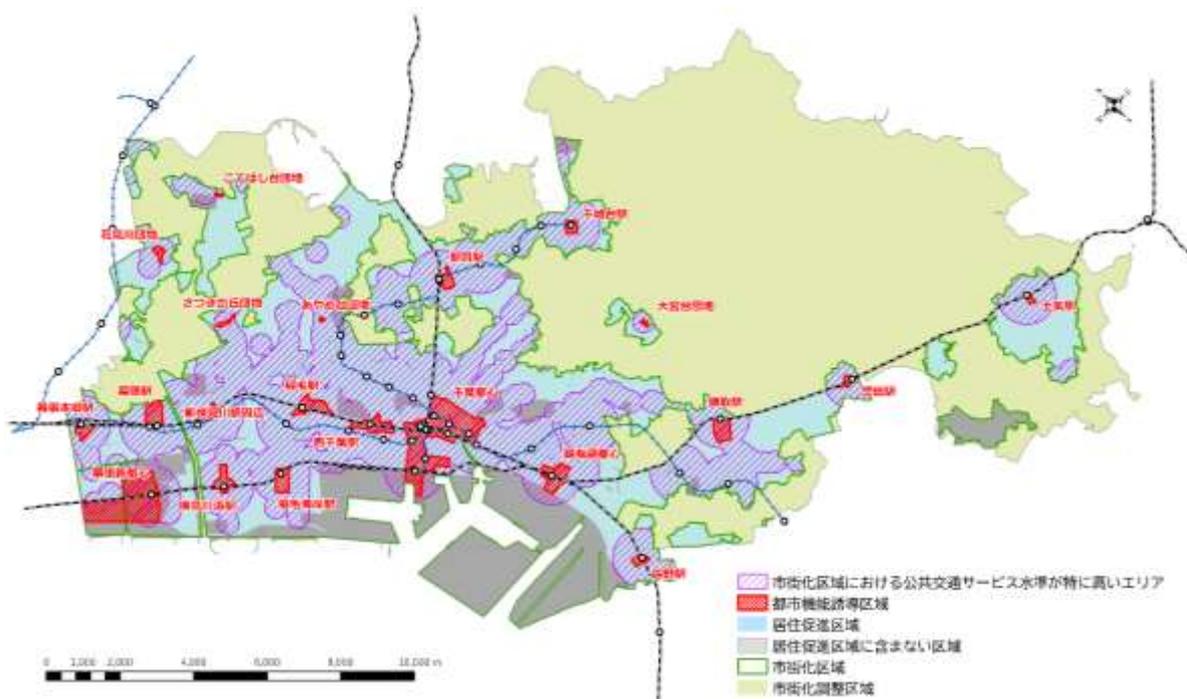
エリアは、「ちば・まち・ビジョンの目標」において定めた将来都市構造における「拠点・軸」を基に、千葉市基本計画などの上位計画における拠点としての位置付けなどの視点により、「都川沿川エリア」、「花見川沿川エリア」、「鹿島川沿川エリア」、「千葉都心エリア」、「幕張新都心エリア」、「蘇我副都心エリア」、「稲毛・海浜エリア」、「モノレール沿線エリア」、「外房線沿線エリア」の9エリアを定めています。



エリア位置図

都市機能の誘導（都市機能誘導区域）

立地適正化計画として、拠点への都市機能の集約を図るため、「都市機能誘導区域」を設定するとともに、立地を誘導する施設として誘導施設が拠点ごとに設定されています。



拠点（都市機能誘導区域）と誘導施設

都市機能誘導区域

拠点			行政		高齢者福祉	子育て支援	商業
			市役所区役所	保健所 保健福祉センター	高齢者交流施設	子育て支援館・子育てリラックス館	大規模商業施設
都心	1	千葉都心	誘導施設	誘導施設	誘導施設	誘導施設	誘導施設
	2	幕張新都心					
	3	蘇我副都心					
地域拠点	4	幕張駅周辺					
	5	稲毛駅周辺					
	6	都賀駅周辺					
	7	鎌取駅周辺					
	8	幕張本郷駅周辺					
	9	新検見川駅周辺					
	10	西千葉駅周辺					
	11	検見川浜駅周辺					
	12	稲毛海岸駅周辺					
	13	誉田駅周辺					
	14	土気駅周辺					
	15	浜野駅周辺					
	16	千城台駅周辺					
連携地域拠点	17	大宮台団地					
	18	こてはし台団地					
	19	花見川団地					
	20	あやめ台団地					
	21	さつきが丘団地					

2.2 土地利用の課題と方向性

「ちば・まち・ビジョン」で目指す「千葉市型コンパクト・プラス・ネットワーク」の実現に向けて、「ちば・まち・ビジョン」で示す課題を解決していくため、この章ではそれに対する土地利用の方向性を示します。

(1) 緑と水辺の保全・活用

本市は、東京湾の海辺、背後には、下総台地の緑を有し、13の河川を擁するなど、豊かな緑と水辺に恵まれており、このような資源をまちづくりのために保全・活用していく必要があります。

⇒臨海部から市街地部、内陸部に賦存する緑と水辺については「千葉市緑と水辺のまちづくりプラン 2023」と連携して、グリーンインフラとしての効用の発揮に資する土地利用を目指します。

⇒市街化区域内の農地の保全を促進するとともに、河川沿いを中心とした緑や東京湾の海辺については、それぞれの特性に応じた保全と活用を図り、緑や水辺を身近に感じられる土地利用を目指します。

(2) 人口減少をはじめとした様々な社会問題への対応

少子高齢化や人口減少社会において、一部地域では社会インフラの維持管理やコミュニティの維持ができなくなることが懸念されるほか、中心市街地においても空き家や空き店舗の増加によるスポンジ化など、今後顕在化が想定される課題への対応が求められています。

また、本市の経済状況は、リーマンショックなどによる経済危機から緩やかに回復傾向にありましたが、新型コロナウイルス感染症の影響により、回復の道半ばであり、産業振興に向けた取り組みが必要です。

⇒コンパクトな市街地形成のため、「ちば・まち・ビジョン」で設定されている拠点への都市機能の誘導を積極的に進めます。

⇒商業活力の維持、工業振興等を図るため、一定エリアへの産業集積を促進します。

(3) 頻発・激甚化する災害への対応

防災指針にあるように、近年、自然災害による被害が頻発・激甚化しており、本市においても首都直下地震などの災害に備え、災害ハザードエリアへの対応など、災害に強い都市づくりを進める必要があります。

⇒防災の観点から、建築物の耐震化やオープンスペースの確保、老朽化した建築物の更新を促進するとともに、開発に適さない区域等を十分に踏まえ、安全・安心に配慮した土地利用の誘導を進めます。

2.3 方針策定にあたり配慮すべき視点

本方針で示す土地利用計画制度の運用は、「ちば・まち・ビジョン」で目指す「千葉市型コンパクト・プラス・ネットワーク」の実現に資することを基本としますが、用途地域の変更などの具体的な制度運用に際しては、各制度の目的などを踏まえるとともに、既存の土地利用などにも配慮した適切な土地利用のルールとなるよう定めることが求められます。

また、「千葉市型コンパクト・プラス・ネットワーク」の実現のためには、機能性、利便性、経済性だけでなく、今後、人口減少社会を背景に新規開発が少なくなる中、整備した官民空間の一体的な活用を図りつつ、その空間の質を高めていく視点が重要となっていることから、ひとの情緒に訴え、都市の美しさや心地よさを求める「都市づくり・まちづくり」を進めていくことが重要です。

そのため、これらを踏まえた土地利用計画制度の運用にあたって配慮すべき視点を以下のとおり定め、土地利用計画制度の運用の基本原則とします。

○「ちば・まち・ビジョン」で示す都市の将来像の実現に向けた視点

都市づくり・まちづくりの一貫性を確保するために、「ちば・まち・ビジョン」で示す基本的な方針を十分に踏まえて運用します。

○都市基盤の整備状況と対応する視点

鉄道網や基幹道路等の都市基盤の整備状況を踏まえて運用することにより、合理的な土地利用を誘導します。

○土地利用の現状や動向を踏まえた視点

市域全体の土地利用に関する需要や実態を見極め、地域特性に応じ柔軟な土地利用の運用を図りつつ、適正かつ効果的な土地利用を誘導します。

○地域特性などに応じたきめ細やかな視点

市内には、県都としての都市機能を備えた都心のほか、多様な産業が集積するエリア、閑静な住宅エリア、豊かな自然と共存するエリアなど様々な地域特性があり、全市的な視点からだけでなく、地域ニーズの多様化に合わせたきめ細かな土地利用に対応するため、用途地域等の基本的な土地利用のルールに加え、地区計画をはじめとする地域特性などに応じたきめ細かな誘導手法を適切に活用します。

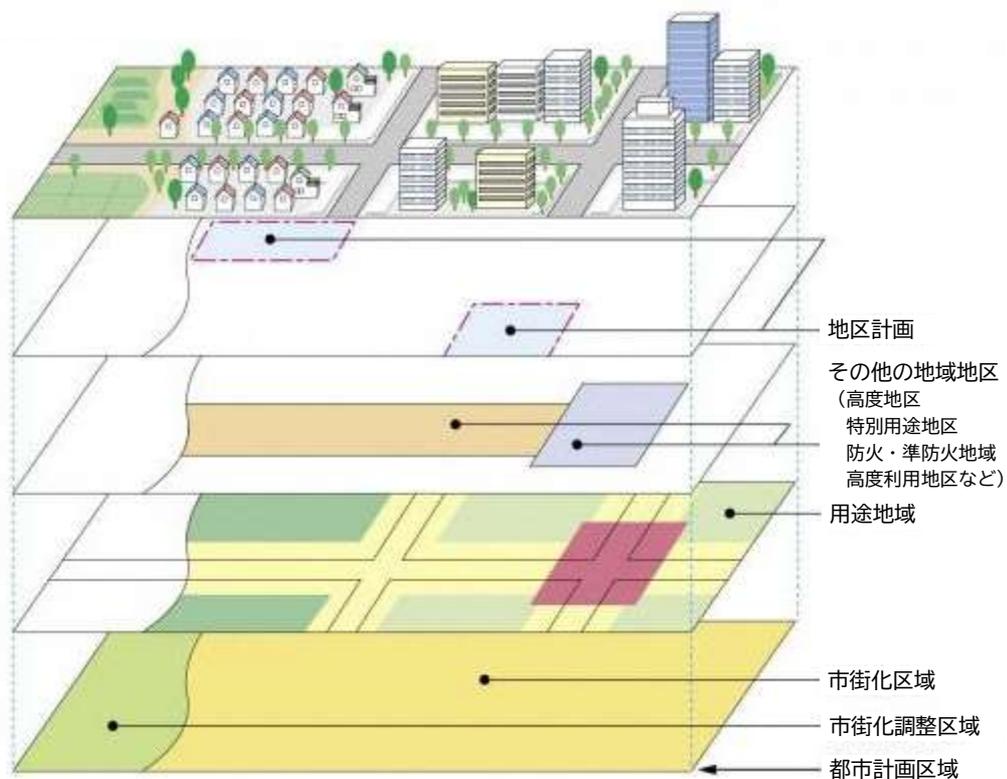
○民間の活力や創意工夫を引き出す視点

質の高い都市空間を形成するために、土地利用の目的やルールをわかりやすく示し、市民・企業の活力や創意工夫を十分に活かした土地利用を誘導します。

3. 土地利用の規制・誘導に関する基本方針

3.1 土地利用計画制度について

土地利用に関しては、市域全域の大枠を決める仕組みから、地区ごとのきめ細かなまちづくりをするための仕組みまで、数多くの制度があります。地域の将来像を実現していくためには、それらを効果的に組み合わせて活用することが必要です。そのため、地域の特性に応じた総合的な土地利用計画制度の運用を進めます。



土地利用計画制度のイメージ

3.2 土地利用の基本方針

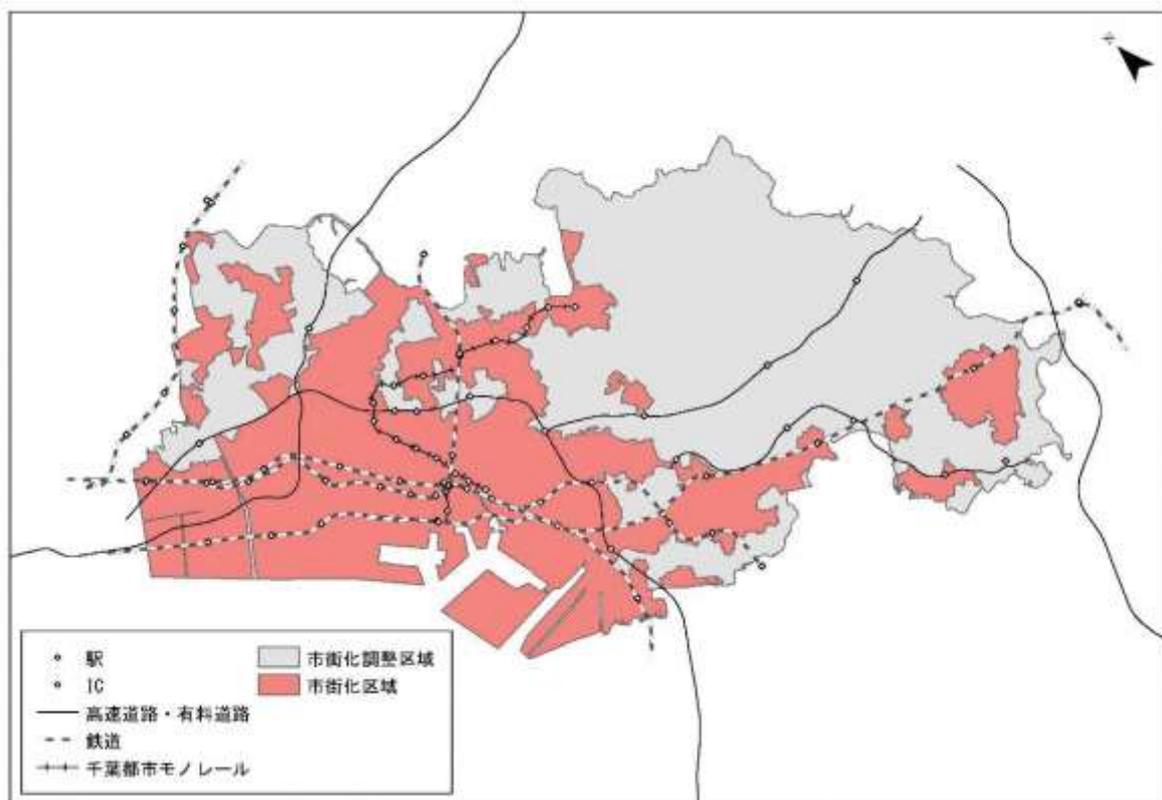
本市では、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地の整備と農業や自然環境との調和と保全を図るため、市域全域を市街化区域と市街化調整区域に区分（線引き）しています。

土地利用の規制・誘導にあたっては、「ちば・まち・ビジョン」の「土地利用に関する方針」に即すものとし、市街化区域内では、機能的な都市活動の確保と安全で良好な都市環境の形成を図るため、適正かつ合理的な土地利用を誘導します。

市街化調整区域内では、緑地や農用地等自然環境を保全するとともに、郊外の無秩序な開発を抑制することを基本としつつ、既存住宅地の整序のほか、インターチェンジ周辺などについては、交通利便性を活かした産業の集積など、地域の特性に応じた土地利用を誘導します。

また、災害危険区域等の災害レッドゾーン、市街化調整区域の浸水想定区域内の開発は原則として規制するとともに、市街化区域の浸水想定区域内については、災害リスクを軽減する観点から適切な土地利用に配慮します。

目指す土地利用の実現にあたっては、区域区分及び用途地域を基本とし、地域課題や地域特性などに応じ、これらを補完する土地利用計画制度を柔軟に活用します。



市街化区域と市街化調整区域

3.3 土地利用誘導方針におけるエリア分類の考え方

本方針では、土地利用の類型に応じたエリアを設定し、エリアの特性を踏まえた土地利用の誘導方針を「4. 地域特性に応じた土地利用の方針」で示します。エリアの設定は、「ちば・まち・ビジョン」に定められた「土地利用に関する方針」、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図」を踏まえるとともに、拠点のエリア区分毎に現在の用途地域を加味し、市域全域を19の土地利用類型として設定し、土地利用方針付図として示します。

エリア設定の根拠

大分類	土地利用類型（19 分類）	ちば・まち・ビジョンの関連項目	その他の関連項目
市街化 区域	都心【3 分類】	将来都市構造図（都心）	
	地域拠点における都市機能誘導区域【2 分類】	将来都市構造図（拠点）、都市機能誘導区域	
	国道 14 号等沿道【1 分類】	土地利用に関する方針（土地利用（用途）の方針）	
	その他の商業地【1 分類】	都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図（以下「方針付図」）	
	産業拠点【1 分類】	将来都市構造図（拠点）	
	流通業務地【1 分類】	土地利用に関する方針（土地利用（用途）の方針）	
	その他の工業地【1 分類】	方針付図	
	連携地域拠点における都市機能誘導区域【1 分類】	将来都市構造図（拠点）、都市機能誘導区域	
	計画的に開発された住宅地【2 分類】	土地利用に関する方針（基本方針）	市街地開発事業等区域の住居系用途地域（土地区画整理事業、公有水面埋立事業等）
	その他の住宅地【1 分類】	方針付図	
市街化 調整 区域	産業拠点【1 分類】	将来都市構造図（拠点）	開発許可等に関する立地基準（都市計画法第34条10号及び14号）
	鉄道駅周辺【1 分類】	土地利用に関する方針（基本方針）	千葉県都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例第4条第1号
	計画的に開発された住宅地【1 分類】	土地利用に関する方針（基本方針）	都市計画法による開発許可を受けた開発地、旧住宅地造成事業に関する法律による開発地等
	開発不適地（条例による開発除外区域）【1 分類】	土地利用に関する方針（市街化調整区域の土地利用の方針）	千葉県都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例第4条第5号、6号及び7号 ※次頁の表を参照
	その他の市街化調整区域【1 分類】	土地利用に関する方針（市街化調整区域の土地利用の方針）	

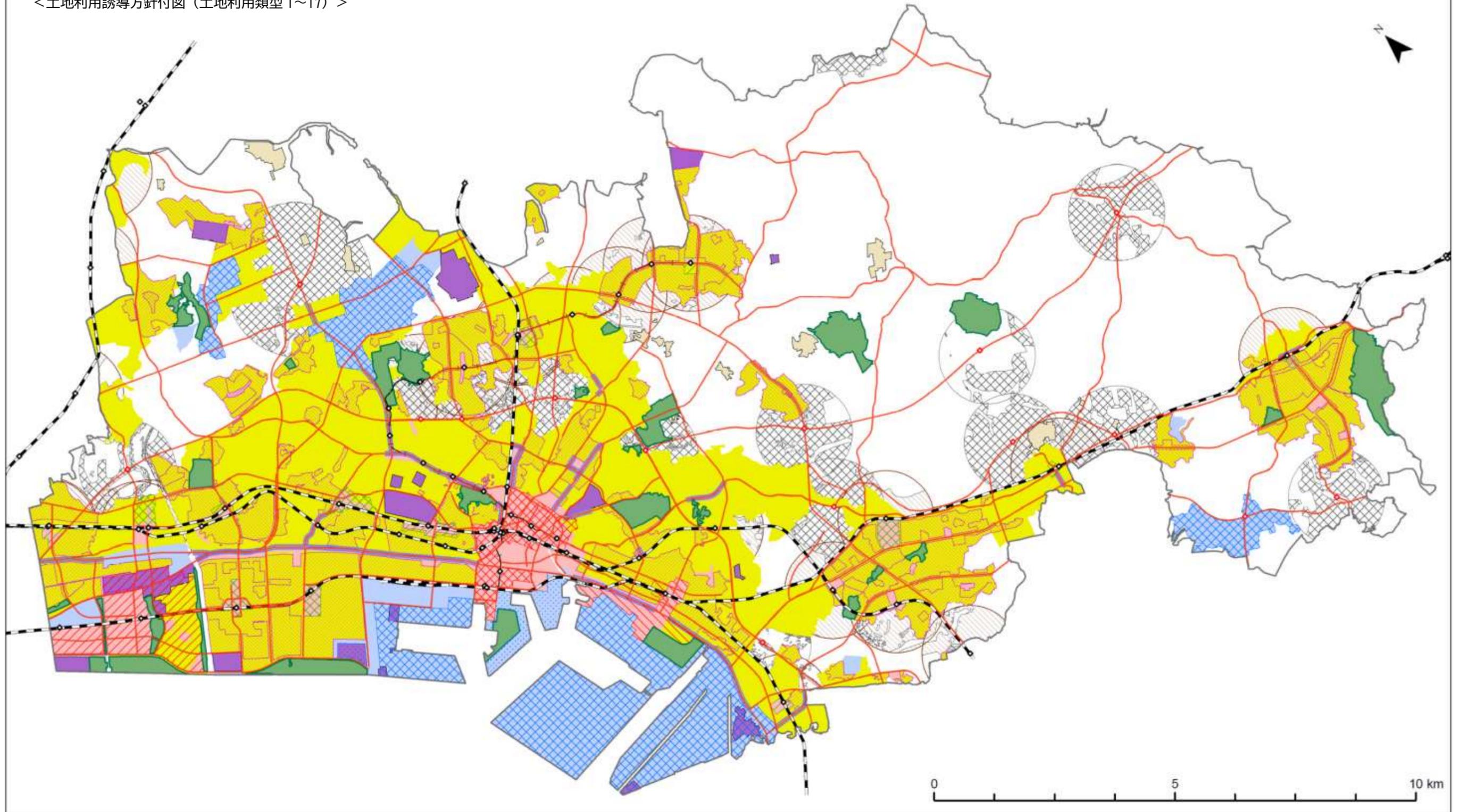
市街化調整区域における開発不適地（条例による開発除外区域）の根拠

開発不適地	根拠	備考
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（急傾斜地法）	
土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（土砂災害防止法）	
災害危険区域	建築基準法	本市では急傾斜地崩壊危険区域と同区域
地すべり防止区域	地すべり等防止法	
土砂災害警戒区域	土砂災害防止法	
洪水浸水想定区域（想定最大規模）、高潮浸水想定区域（想定最大規模）のうち一定の区域（以下「浸水想定区域」）	水防法	想定浸水深 3.0m以上
農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律	
近郊緑地保全区域	首都圏近郊緑地保全法	
特別緑地保全地区	都市緑地法	
市民緑地	都市緑地法	
保存樹林	緑化の推進及び樹木等の保全に関する条例	
国指定・史跡名勝天然記念物	文化財保護法	
県指定・史跡名勝天然記念物	千葉県文化財保護条例	
市指定・史跡名勝天然記念物	千葉市文化財保護条例	
保安林	森林法	
市民の森	千葉市市民の森設置事業実施要綱	
谷津田等保全区域	千葉市谷津田の自然の保全に関する要綱	
水辺環境事業区域	坂月川における身近な水辺環境事業推進要綱	

<土地利用類型区分表>

大分類	用途地域	解説	土地利用類型		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19		
					千葉都心	幕張新都心	蘇我副都心	地域拠点(地区の中心商業地)における都市機能誘導区域	地域拠点(近隣型商業地)における都市機能誘導区域	国道14号等沿道	その他の商業地	市街化区域における産業拠点	流通業務地	その他の工業地	連携地域拠点における都市機能誘導区域	計画的に開発された住宅地(中高層)	計画的に開発された住宅地(低層)	その他の住宅地	市街化調整区域における産業拠点	鉄道駅周辺(1km圏内)	市街化調整区域における計画的に開発された住宅地	市街化調整区域における開発不適地(条例による開発除外区域)	その他の市街化調整区域		
		基本方針		ちば・まち・ビジョン		土地利用に関する方針		土地利用(用途)の方針		市街化調整区域の土地利用の方針		拠点		主な対象エリア		建ぺい率(%)		容積率(%)							
		土地利用(用途)の方針		市街化調整区域の土地利用の方針		拠点		主な対象エリア		建ぺい率(%)		容積率(%)													
住居系	第1種低層住居専用地域	低層住宅の良好な環境を守るための地域。小規模な店舗や事務所を兼ねた住宅や小中学校などが建てられる。	50	100					○																
			60	150					○																
	第2種低層住居専用地域	主に低層住宅の良好な環境を守るための地域。小中学校などのほか、150m ² までの一定の店舗などが建てられる。	50	100																					
			60	150																					
	第1種中高層住居専用地域	中高層住宅の良好な環境を守るための地域。病院、大学、500m ² までの一定の店舗などが建てられる。	60	200	○				○							○	○								
			60	200													○	○							
	第2種中高層住居専用地域	主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域。大学、病院などのほか、1,500m ² までの一定の店舗や事務所などが建てられる。	60	200																					
			60	200			○	○	○																
第1種住居地域	住居の環境を守るための地域。3,000m ² までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられる。	60	200			○	○	○																	
		60	200			○	○	○																	
第2種住居地域	主に住居の環境を守るための地域。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどが建てられる。	60	200			○	○	○																	
		60	300			○	○	○																	
準住居地域	道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住環境を保護するための地域。	60	200							○						○									
田園住居地域	農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための地域。	指定なし	指定なし																						
商業系	近隣商業地域	近隣の住民が買い物する店舗等の利便の増進を図る地域。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられる。	200		○	○	○	○	○							○									
			80	300	○	○	○	○	○		○														
			80	400	○	○	○	○	○		○														
	商業地域	銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の利便の増進を図る地域。住宅や小規模の工場も建てられる。	80	400	○	○	○	○	○		○														
			80	500	○	○	○	○	○		○														
			80	600	○	○	○	○	○		○														
工業系	工業の業務の利便の増進を図る地域。どんな工場でも建てられるが、住宅、店舗、学校、病院、ホテルなどは建てられない。	60	200			○																			
		60	200																						
市街化調整区域	-	-	-	-																					

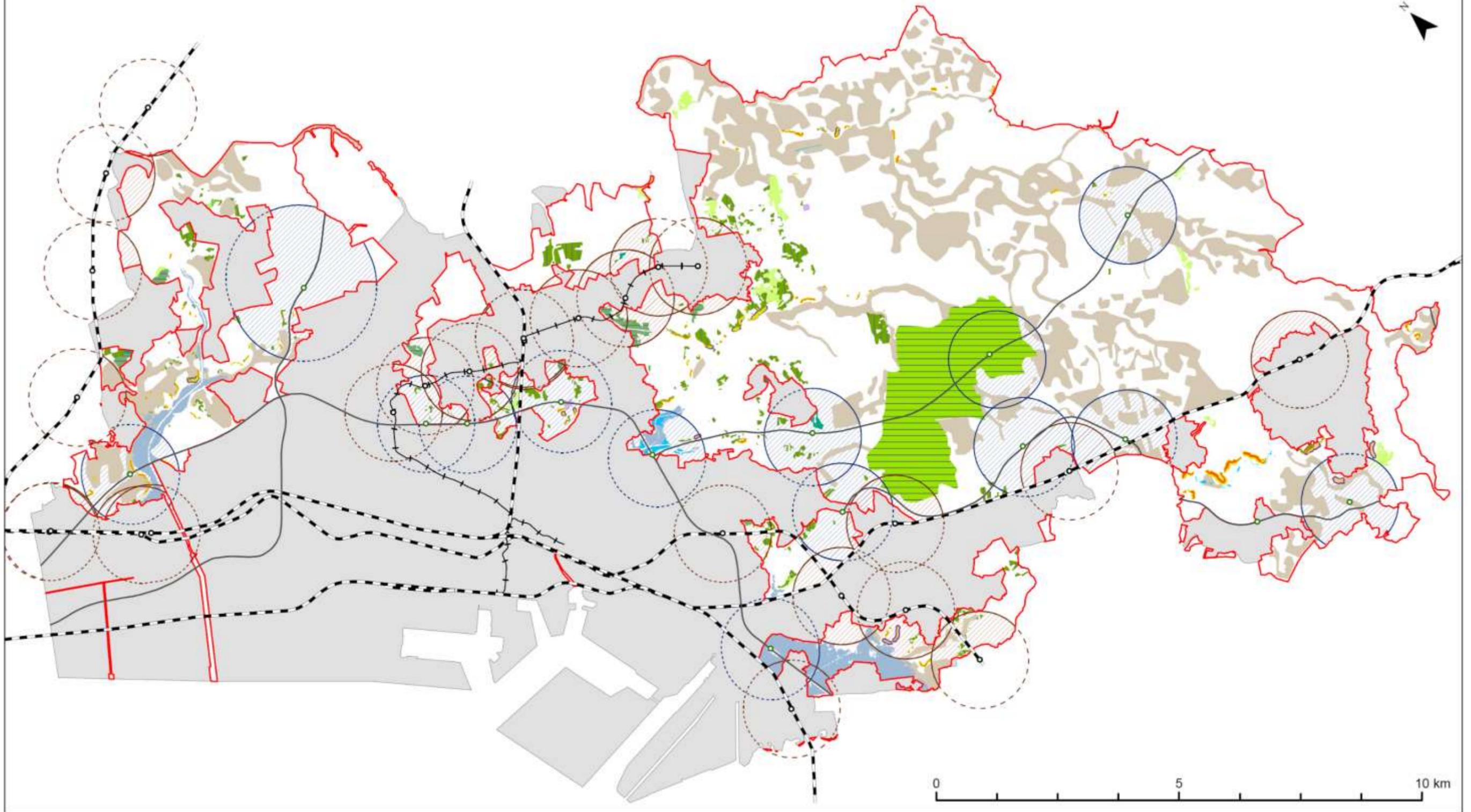
<土地利用誘導方針付図（土地利用類型1～17）>



- | | | | | |
|----------------|----------------------------------|-------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| ◆ 駅 | (1) 千葉都心 | (8) 市街化区域における産業拠点 | (15) 市街化調整区域における産業拠点 | 商業地 ※斜線のないエリアは「(7)その他の商業地」 |
| ● インターチェンジ | (2) 幕張新都心 | (9) 流通業務地 | (16) 鉄道駅周辺（1km圏内） | 工業地 ※斜線のないエリアは「(10)その他の工業地」 |
| — 鉄道 | (3) 蘇我副都心 | (11) 連携地域拠点における都市機能誘導区域 | ※白地は開発不適地 | 住宅地 ※斜線のないエリアは「(14)その他の住宅地」 |
| — 千葉都市モノレール | (4) 地域拠点（地区の中心的な商業地）における都市機能誘導区域 | (12) 計画的に開発された住宅地（中高層） | (17) 市街化調整区域における計画的に開発された住宅地 | 公園・緑地 |
| — 自動車専用道路・幹線道路 | (5) 地域拠点（近隣型商業地）における都市機能誘導区域 | (13) 計画的に開発された住宅地（低層） | | 大規模施設用地・大学等・供給処理施設用地 |
| □ 市域 | (6) 国道14号等沿道 | | | |

※本図に示す「(15)市街化調整区域における産業拠点」及び「(16)鉄道駅周辺（1km圏内）」内白地の開発不適地は、おおよその位置を示すもので、明確な区域を示すものではありません。また、本方針策定時の区域を示すもので、区域に変更がある可能性があります。

<土地利用誘導方針付図（土地利用類型 18、19）>



○ 駅	市街化区域	(18)市街化調整区域における開発不適地						指定文化財(国・県・市)
○ インターチェンジ	鉄道駅1km圏内	急傾斜地崩壊危険区域	災害危険区域	近郊緑地保全区域	保存樹林	水辺環境事業区域	○ (19)その他の市街化調整区域	
— 鉄道	IC1km圏内(千葉北ICのみ1.5km)	土砂災害等特別警戒区域	洪水浸水想定区域	特別緑地保全地区	市民の森	保安林		
—+— 千葉都市モノレール		土砂災害警戒区域	高潮浸水想定区域	市民緑地	谷津田	農用地		
— 自動車専用道路・幹線道路								

※本図に示す「(18)市街化調整区域における開発不適地」についてはおおよその位置を示すもので明確な境界を示すものではありません。また、本方針策定時の区域を示すもので、区域に変更がある可能性があります。

4. 地域特性に応じた土地利用の方針

4.1 基本的な考え方

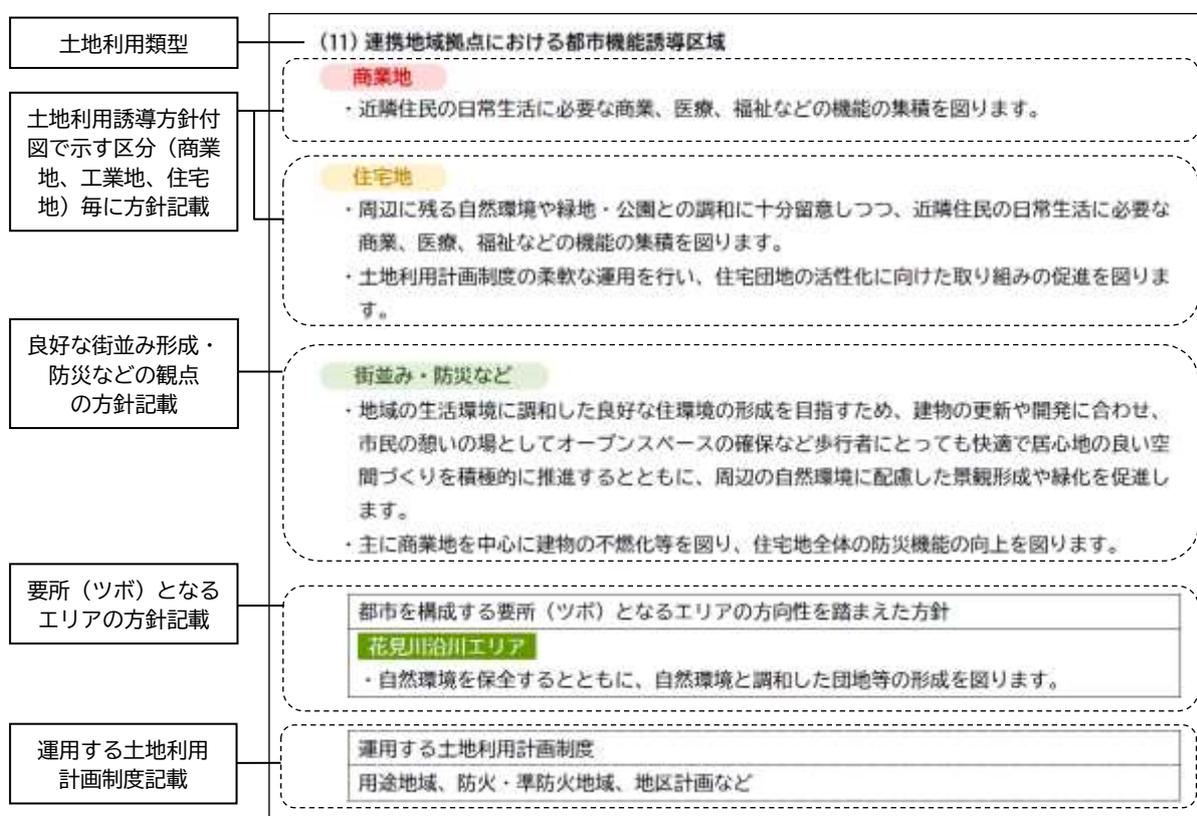
「3.3 土地利用誘導方針におけるエリア分類の考え方」で市域全域において設定した土地利用類型（19 分類）に対して、「4.2 地域特性に応じた土地利用の誘導方針及び運用する土地利用計画制度」では、土地利用の誘導方針を示すとともに、運用する土地利用計画制度を示します。

市街化区域内の土地利用類型（類型 1～14）については、土地利用誘導方針図で示す「商業地」

「工業地」「住宅地」毎に土地利用の誘導方針を示すとともに、これらの区分の共通事項として、良好な街並み形成や防災の観点などからも土地利用の誘導方針を示します。市街化区域内においては主に建築物に関する土地利用の誘導方針を示すとともに、市街化調整区域内においては一部都市的な機能を持った土地利用を許容した土地利用の誘導方針を示します。

さらに、「ちば・まち・ビジョン」で示す要所（ツボ）となるエリア（P6 にエリア表示）と重なる土地利用類型については、要所（ツボ）となるエリアの都市づくり・まちづくりの方向性を踏まえた土地利用の誘導方針を示します。

また、ここで示す土地利用計画制度は、現状考えられる例示であり、土地利用の誘導方針に適するものであれば必要に応じてここに記載した以外の制度の活用を検討します。



「4.2 地域特性に応じた土地利用の誘導方針及び運用する土地利用計画制度」で示す構成

4.2 地域特性に応じた土地利用の誘導方針及び運用する土地利用計画制度

(1) 千葉都心

商業地

- ・千葉駅は交通結節点として多くの人々が利用しているため、商業、業務、居住、文化等の複合的な都市機能の集積を図ります。
- ・本市の中心的な拠点として商業・業務機能、文化機能、行政機能などの集積により、土地の合理的かつ健全な高度利用を図ります。特に商業・業務機能の集積や千葉市の顔となる都心の形成を誘導するエリアでは、エリアのまちづくり方針を踏まえ、容積率緩和制度等の柔軟な運用による土地の高度利用の維持・促進を図ります。
- ・千葉駅周辺においては、築年数が経過し、又は耐震性に劣っているなどの建物が多く、災害に強い都市づくりと商業・業務機能の一層の集積のために、容積率緩和制度等の柔軟な運用により、その建替えを推進するとともに新築を促進します。
- ・居住機能については商業・業務機能や生活サービス機能等とのバランスがとれるよう適切な誘導を図ります。
- ・西銀座周辺や中央公園周辺のほか、商店街など人通りが多い地区や歴史的資源など人が集まる地区では、地区の賑わい創出に寄与するため、まちに開かれた多様性のある建物低層部の商業的な利用と居心地が良く歩きたくなる空間の創出を積極的に誘導します。
- ・千葉中央港地区は、建築物の用途、形態等の誘導による商業・業務機能の集積、街並みの統一や、民有地を含む連続的な空地の確保により、ウォーターフロントと一体となった賑わい空間の創出を図ります。

住宅地

- ・亥鼻公園周辺は、緑豊かな環境や歴史の保全に配慮するとともに、既存の公共公益機能を維持しつつ、居住機能については、他の都市機能とバランスがとれるよう適切な誘導を図ります。

街並み・防災など

- ・千葉駅周辺は、回遊性・賑わいの創出を図り、広がりのある中心市街地を目指すため、市民の憩いの場やオープンスペースの確保等、ひと中心の快適で居心地の良い空間づくりを促進するほか、景観形成や都市緑化に配慮します。
- ・まち全体の防災機能の向上を目指すため、商業地を中心として建物の不燃化等を図るとともに、老朽化した建物の建替えを促進します。

都市を構成する要所（ツボ）となるエリアの方向性を踏まえた方針

都川沿川エリア

- ・河川に配慮した土地利用や建物配置、高さ、規模などによることや、オープンスペース等の活用により、水辺空間と調和した都市空間の形成を図ります。

千葉都心エリア

- ・西銀座周辺から中央公園（千葉銀座）周辺にかけては、千葉駅から中央公園・千葉神社周辺へのひと中心の賑わい軸の形成を推進するため、建物低層部の商業的な利用を積極的に誘導します。
- ・まちの中でそこに居たくなる・留まりたくなる心地良さを備え、多様な人々の多様な交流が生まれる空間の創出を図ります。
- ・建替えや既存ストックの活用に際しては、千葉都心部のまちのイメージを生み出し、多様な人にゆとりある時間と居心地のよさを提供するアイレベル（建物1階とオープンスペース）のデザインと日常的に多様な人が滞在しやすい空間の使い方に配慮した計画を誘導するとともに質の高い緑の創出・保全を促進します。
- ・歴史的資源、観光資源、公園や親水空間、各商店街の特色を活かして、住む人が地元に誇りと愛着を持ち、訪れる人が魅力を感じるまちづくりを促進します。

運用する土地利用計画制度

用途地域、特別用途地区、高度地区、高度利用地区、都市再生特別地区、防火・準防火地域、地区計画など

(2) 幕張新都心

商業地

- ・新都心としてふさわしい都市空間の形成を目指し、国際的業務機能や賑わいとふれあいを創出する商業機能等の複合的な都市機能の集積・拡充を図るとともに、都心型の商業・業務地として土地の合理的かつ健全な高度利用を図ります。
- ・JR 幕張豊砂駅周辺については、駅の開業を契機として利便性が向上し、より多くの来訪者が期待できるため、周辺環境に配慮しつつ、魅力的でさらなる賑わいを創出する商業機能等の都市機能の集積と維持・拡充を図ります。

住宅地

- ・計画的に整備された優れた景観と緑と水辺を活かし、多様なライフスタイルに対応した居住機能の導入を図ります。
- ・快適に住み続けられる住環境の形成を目指すため、居住区の高度利用を図るとともに、市民の日常生活におけるニーズを満たす商業、福祉、医療、公共機能の集積を図ります。
- ・既存の教育学術機能を有する施設の立地環境を保護するとともに、一層の集積を図ります。

街並み・防災など

- ・市民のほか地区外からも様々な利用者が訪れる幕張新都心は、オープンスペース等の活用によるひと中心の快適で居心地の良い空間づくりのほか、景観形成や都市緑化に配慮します。
- ・まち全体の防災機能の向上を目指すため、主に商業地を中心として建物の不燃化等を図ります。

都市を構成する要所（ツボ）となるエリアの方向性を踏まえた方針

幕張新都心エリア

- ・広い公共空間やオープンスペース等の活用による歩きたくなる魅力的な都市空間の創出を目指すとともに、駅などから海辺へ向かうエリアについては、景観形成に配慮し、来訪者が海を身近に感じるような都市空間の創出を図ります。

運用する土地利用計画制度

用途地域、特別用途地区、高度利用地区、防火・準防火地域、地区計画など

(3) 蘇我副都心

商業地

- ・ JR 蘇我駅周辺においては、日常生活を支える商業や業務機能等の集積を図るとともに、土地の高度利用を図ります。
- ・ 副都心にふさわしい商業地の形成を目指し、日常生活を支える商業機能のほか、アミューズメント等の集客性の高い商業機能の導入を図ります。

住宅地

- ・ 周辺の商業機能やスポーツ交流機能、公園緑地等と共存した都市空間の形成を目指し、商業機能、スポーツ交流機能、居住機能の複合的な土地利用を図ります。

街並み・防災など

- ・ JR 蘇我駅周辺は、副都心として魅力的で利便性の高い都市空間の創出を目指すため、市民の憩いの場やオープンスペースの確保などひと中心の快適で居心地の良い空間づくりを積極的に推進するほか、景観形成や都市緑化に配慮します。
- ・ 蘇我副都心臨海地区は、ウォーターフロントと一体となった賑わい空間の創出を図ります。
- ・ まち全体の防災機能の向上を目指すため、主に商業地を中心として建物の不燃化等を図ります。

都市を構成する要所（ツボ）となるエリアの方向性を踏まえた方針

蘇我副都心エリア

- ・ 副都心としてふさわしい商業・業務機能の集積を図るとともに、回遊性・賑わいの創出を促進します。
- ・ 副都心としてふさわしい景観形成や都市緑化を図るとともに、オープンスペース等の活用により、駅周辺だけでなく、臨海部まで歩きたくなる魅力的な都市空間の創出を図ります。
- ・ 臨海部は、商業機能やサービス機能など産業の高度化に寄与する機能の導入や、既存の商業やレクリエーション機能と連携した臨海部の賑わい創出に資する土地利用を検討します。

運用する土地利用計画制度

用途地域、高度利用地区、防火・準防火地域、地区計画など

(4) 地域拠点（地区の中心的な商業地）における都市機能誘導区域

商業地

- ・ JR 駅（幕張、稲毛、都賀、鎌取、検見川浜、稲毛海岸、土気）周辺は地区の中心的な商業地として、地域特性に応じた都市機能の集積を図るとともに、土地の高度利用を図ります。

住宅地

- ・ JR 駅（幕張、稲毛、都賀）周辺は、質が高く暮らしやすい住環境とするため、土地の高度利用を図りながら、商業機能等と居住機能の複合的な土地利用を図ります。

街並み・防災など

- ・ JR 駅（幕張、稲毛、都賀、鎌取、検見川浜、稲毛海岸、土気）周辺は、良好な都市空間の形成を目指すため、市民の憩いの場やオープンスペースの確保などひと中心の快適で居心地の良い空間づくりを積極的に推進するとともに、景観形成や都市緑化に配慮します。
- ・ まち全体の防災機能の向上を目指すため、主に商業地を中心として建物の不燃化等を図ります。

都市を構成する要所（ツボ）となるエリアの方向性を踏まえた方針

稲毛・海浜エリア

- ・ 既存の住宅地は、長く住み続けられる住環境形成のため、居住機能の更新やライフスタイルの変化に柔軟に対応できる土地利用を誘導します。
- ・ オープンスペースの確保など交流が生まれる空間づくりとともに、防災機能を有する施設の整備を促し、非常時には帰宅困難者の一時滞在施設として利用するなど、防災機能の向上を図ります。

モノレール沿線エリア

- ・ 都賀駅は JR 線との乗り換えがあることから、駅周辺は交通結節点に必要とされる商業機能等の集積を図るとともに、モノレール沿線は、千葉市の特徴的な景観として保全・活用を図ります。

外房線沿線エリア

- ・ 住宅地と産業・医療の拠点の連携により、住み続けられるまちの形成を図ります。
- ・ JR 駅周辺は、商業機能を中心とした日常生活に必要な都市機能の集積を図ります。

運用する土地利用計画制度

用途地域、高度地区、高度利用地区、防火・準防火地域、地区計画など

(5) 地域拠点（近隣型商業地）における都市機能誘導区域

商業地

- ・ JR 駅（幕張本郷、新検見川、西千葉、誉田、浜野）周辺および千葉都市モノレール千城台駅周辺は、近隣住民の日常生活に必要な商業機能等の集積を図ります。

住宅地

- ・ JR 駅（幕張本郷、新検見川、西千葉、誉田）周辺および千葉都市モノレール千城台駅周辺は、質が高く暮らしやすい住環境とするため、土地の高度利用を図りながら、中高層住宅のほか日常生活に必要な機能の集積を図ります。

街並み・防災など

- ・ JR 駅（幕張本郷、新検見川、西千葉、誉田、浜野）周辺および千葉都市モノレール千城台駅周辺は、歩いて暮らせるまちの形成を目指し、コミュニティ形成の場となるオープンスペース等の確保を促進します。
- ・ まち全体の防災機能の向上を目指すため、主に商業地を中心として建物の不燃化等を図ります。

都市を構成する要所（ツボ）となるエリアの方向性を踏まえた方針

モノレール沿線エリア

- ・ 千城台駅周辺は、交通利便性に優れたモノレール沿線の良好な生活環境を維持するとともに、住宅地周辺の豊かな自然環境の保全を図ります。

外房線沿線エリア

- ・ [再掲] 住宅地と産業・医療の拠点の連携により、住み続けられるまちの形成を図ります。
- ・ [再掲] JR 外房線の駅周辺は、商業機能を中心とした日常生活に必要な都市機能の集積を図ります。

運用する土地利用計画制度

用途地域、高度地区、防火・準防火地域、地区計画など

(6) 国道 14 号等沿道

商業地

- ・幹線道路沿道は、現在の土地利用および今後の動向を踏まえたうえで、道路交通騒音による沿道環境への影響などを考慮し、自動車利用者のサービス施設など、地域の特性に応じた土地利用を促進します。

住宅地

- ・幹線道路沿道は、現在の土地利用および今後の動向を踏まえたうえで、良好な住環境の保全に配慮しつつ、幹線道路沿道の後背に位置する住宅地の日常生活を支える商業・業務施設のほか、中高層住宅など、地域の特性に応じた土地利用を促進します。

街並み・防災など

- ・耐火性を有する建築物の立地を誘導するとともに、防火帯として有効な広幅員道路を活かし、市街地の防災機能の向上を図ります。

運用する土地利用計画制度
用途地域、高度地区、防火・準防火地域、地区計画など

(7) その他の商業地

商業地

- ・現在の土地利用および今後の動向を踏まえたうえで、市民の日常生活におけるニーズを満たす商業、医療、福祉などの機能を必要に応じて配置します。

街並み・防災など

- ・まち全体の防災機能の向上を目指すため、主に商業地を中心として建物の不燃化等を図ります。

運用する土地利用計画制度
用途地域、防火・準防火地域など

(8) 市街化区域における産業拠点

工業地

- ・臨海部にある新港地区および蘇我地区は、産業拠点にふさわしい港湾機能の強化を図るとともに、産業の集積を図ります。
- ・内陸部の千種地区、犢橋地区、長沼地区および六方地区等の既存工業地は、周辺にある住居系地域等の環境および周辺に残る自然環境との調和に十分留意しつつ、今後とも産業機能のさらなる強化を図ります。

運用する土地利用計画制度

用途地域など

(9) 流通業務地

工業地

- ・国際拠点港湾に指定されている千葉港については、首都圏の流通拠点および世界に開かれた国際港としてふさわしい港湾機能の集積と強化を図ります。
- ・特に、千葉中央地区については、今後も港湾機能の充実を図るとともに、旅客船さん橋およびターミナル付近では、オープンスペースの確保や緑化等により賑わい創出を図り、さらなる港湾振興に努めます。
- ・臨海部高浜地区の千葉市地方卸売市場は、市民の消費活動に重要な役割を担っており、千葉県の実質的拠点市場としての確立を目指し、今後も流通業務地として機能の充実を図ります。

運用する土地利用計画制度

用途地域、臨港地区など

(10) その他の工業地

工業地

- ・美浜区新港の工業地は、経済発展を目的として、製造業等の操業環境を今後も保全するとともに、これらの一層の集積を図ります。
- ・周辺にある住居系地域や自然環境等との調和に十分留意しつつ、供給処理施設や産業機能の集積を図ります。

運用する土地利用計画制度

用途地域、特別用途地区など

(11) 連携地域拠点における都市機能誘導区域

商業地

- ・近隣住民の日常生活に必要な商業、医療、福祉などの機能の集積を図ります。

住宅地

- ・周辺に残る自然環境や緑地・公園との調和に十分留意しつつ、近隣住民の日常生活に必要な商業、医療、福祉などの機能の集積を図ります。
- ・土地利用計画制度の柔軟な運用を行い、住宅団地の活性化に向けた取り組みの促進を図ります。

街並み・防災など

- ・地域の生活環境に調和した良好な住環境の形成を目指すため、建物の更新や開発に合わせ、市民の憩いの場としてオープンスペースの確保など歩行者にとっても快適で居心地の良い空間づくりを積極的に推進するとともに、周辺の自然環境に配慮した景観形成や緑化を促進します。
- ・主に商業地を中心に建物の不燃化等を図り、住宅地全体の防災機能の向上を図ります。

都市を構成する要所（ツボ）となるエリアの方向性を踏まえた方針

花見川沿川エリア

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ・自然環境を保全するとともに、自然環境と調和した団地等の形成を図ります。 |
|--|

運用する土地利用計画制度

用途地域、防火・準防火地域、地区計画など

(12) 計画的に開発された住宅地（中高層）

住宅地

- ・質が高く暮らしやすい住環境とするため、市街地における住環境の維持、秩序ある街並みの形成に配慮した中高層住宅のほか、市民の日常生活におけるニーズを満たす商業、医療、福祉などの機能の集積を図ります。

街並み・防災など

- ・地域の生活環境に調和した良好な住環境の形成を目指すため、建物の更新や開発に合わせ、地区に応じたルール作りを促進し、快適で居心地の良い空間づくりを積極的に推進するとともに、周辺の自然環境に配慮した景観形成や緑化に配慮します。

都市を構成する要所（ツボ）となるエリアの方向性を踏まえた方針

花見川沿川エリア

- ・[再掲] 自然環境を保全するとともに、自然環境と調和した団地等の形成を図ります。
- ・既存の自然環境を活かした景観形成や都市緑化に配慮するとともに、建物低層部の商業利用やオープンスペース等の活用による歩きたくなる親水性の高いまちの創出を図ります。

稲毛・海浜エリア

- ・[再掲] 既存の住宅地は、長く住み続けられる住環境形成のため、居住機能の更新やライフスタイルの変化に柔軟に対応できる土地利用を誘導します。

モノレール沿線エリア

- ・千城台北駅から桜木駅、みつわ台駅周辺は、交通利便性に優れたモノレール沿線の良好な生活環境を維持するとともに、住宅地周辺の豊かな自然環境の保全を図ります。

運用する土地利用計画制度

用途地域、高度地区、地区計画など

(13) 計画的に開発された住宅地（低層）

住宅地

- ・地区の主要な道路の背後に位置する住宅地は、地域の特性に応じた持続可能な住環境の形成を目指すため、既存の道路や公園を適切に維持管理するとともに、戸建て住宅を主とした良好な住環境の形成を図ります。
- ・モノレールの小倉台駅周辺は、良好な低層住宅地としての住環境を維持、保全し、公共交通機関に近い立地を活かした暮らしやすい生活環境の維持を図ります。

街並み・防災など

- ・良好な住環境の形成を目指すため、建物の更新や開発に合わせ、地区に応じたルール作りを促進し、快適で居心地の良い空間づくりを積極的に推進するとともに、周辺の自然環境に配慮した景観形成や緑化に配慮します。
- ・市街地における身近な農地については、生活環境を保全する貴重なグリーンインフラとして保全に配慮します。

都市を構成する要所（ツボ）となるエリアの方向性を踏まえた方針

花見川沿川エリア

- ・[再掲] 自然環境を保全するとともに、自然環境と調和した団地等の形成を図ります。
- ・[再掲] 既存の自然環境を活かした景観形成や都市緑化に配慮するとともに、建物低層部の商業利用やオープンスペース等の活用による歩きたくなる親水性の高いまちの創出を図ります。

稲毛・海浜エリア

- ・[再掲] 既存の住宅地は、長く住み続けられる住環境形成のため、居住機能の更新やライフスタイルの変化に柔軟に対応できる土地利用を誘導します。

モノレール沿線エリア

- ・[再掲] 千城台北駅から桜木駅、みつわ台駅周辺は、交通利便性に優れたモノレール沿線の良好な生活環境を維持するとともに、住宅地周辺の豊かな自然環境の保全を図ります。

運用する土地利用計画制度

用途地域、高度地区、生産緑地地区、地区計画など

(14) その他の住宅地

住宅地

- ・暮らしやすい住環境とするため、中高層住宅のほか、必要に応じて市民の日常生活におけるニーズを満たす商業、医療、福祉などの機能の集積を図ります。
- ・地区の主要な道路の背後に位置する住宅地は、戸建て住宅を主としたゆとりある住環境を目指し、閑静な低層住宅地とするなど、生活空間に大きな影響を与える施設の立地を抑制します。

街並み・防災など

- ・防災の観点から密集市街地の改善や、老朽化した建物は更新時に不燃化等を図るなど、防災機能の向上を図ります。
- ・市街地における身近な農地については、生活環境を保全する貴重なグリーンインフラとして保全に配慮します。

運用する土地利用計画制度

用途地域、高度地区、生産緑地地区、地区計画など

(15) 市街化調整区域における産業拠点

- ・市街化調整区域における産業拠点については、周辺にある住居系地域や自然環境等との調和に十分留意しつつ、一般機械・金属加工型工業が集積している千葉北インターチェンジ周辺や緑豊かな自然の中に整備されたちばリサーチパーク、主要地方道生実本納線（旧千葉外房有料道路）高田インターチェンジ至近である立地特性を活かしたネクストコア千葉誉田など地域の特性を活かした産業機能の集積等を図るほか、インターチェンジ周辺などにおいて、既存集落などにより宅地化が進行しておらず、土地利用の関係法令等の視点から実現性が高いと認められる区域については、多様な産業の受け皿としてふさわしい土地利用を図ります。

都市を構成する要所（ツボ）となるエリアの方向性を踏まえた方針

外房線沿線エリア

- ・職住近接の住宅地の魅力向上に資する産業機能の拡充を図ります。

運用する土地利用計画制度

開発許可、地区計画など

(16) 鉄道駅周辺（1km 圏内）

- ・公共交通機関が利用できる駅周辺は、市街化調整区域における開発許可制度を活用して、住宅ニーズに対応するとともに、必要に応じて、生活サービス施設の立地を検討します。

都市を構成する要素（ツボ）となるエリアの方向性を踏まえた方針

モノレール沿線エリア

- ・千城台駅から桜木駅、みつわ台駅周辺は、交通利便性に優れたモノレール沿線の良好な生活環境を維持するとともに、住宅地周辺の豊かな自然環境の保全を図ります。

外房線沿線エリア

- ・市街化区域縁辺部においては、住みよい住宅地として、周辺の緑の保全に配慮しつつ、秩序ある街並み形成を図ります。

運用する土地利用計画制度

開発許可、地区計画など

(17) 市街化調整区域における計画的に開発された住宅地

- ・市街化区域から離れた住宅地は、既存の戸建て住宅を主としたゆとりある住環境の維持、形成を図ります。

都市を構成する要素（ツボ）となるエリアの方向性を踏まえた方針

外房線沿線エリア

- ・[再掲] 市街化区域縁辺部においては、住みよい住宅地として、周辺の緑の保全に配慮しつつ、秩序ある街並み形成を図ります。

運用する土地利用計画制度

開発許可、地区計画など

(18) 市街化調整区域における開発不適地（条例による開発除外区域）

- ・土地改良事業区域内の農地及び農用地区域に指定されている一団の優良農地は、今後ともその保全を図ります。
- ・坂月川沿いの低湿地及び斜面林や花見川団地北側の樹林地などは、優良な緑地として保全します。
- ・千葉市緑と水辺のまちづくりプラン 2023 において緑と水辺の骨格を形成している谷津田・森林などの保全を図ります。

運用する土地利用計画制度

特別緑地保全地区など

(19) その他の市街化調整区域

- ・市街化を抑制するとともに、生物多様性の保全や自然環境形成の観点から、良好な緑地環境を引き続き保全するとともに、既存集落の維持など必要な場合においては、開発許可制度の活用などを検討します。

都市を構成する要所（ツボ）となるエリアの方向性を踏まえた方針

都川沿川エリア

- ・上流部は、既存の自然環境を保全するため、市街化区域と市街化調整区域の区域区分による原則的な運用を基本とします。

花見川沿川エリア

- ・上流部は、既存の自然環境を保全するため、市街化区域と市街化調整区域の区域区分による原則的な運用を基本とします。

鹿島川沿川エリア

- ・千葉市の原風景を守りつつ、自然環境と調和する市街化調整区域の原則的な運用を保持することを基本とし、市民が自然環境と接する機会の向上を図ることができるなど限られた場合においては、限定的な土地利用も視野に入れます。

運用する土地利用計画制度

開発許可など

4.3 優先的に土地利用の誘導を図るエリア

市域全域から優先的に土地利用の誘導を図るエリアを設定し、土地利用類型 19 分類における土地利用誘導方針を踏まえ、エリア毎の方針を示します。この方針は、「4.2 地域特性に応じた土地利用の誘導方針及び運用する土地利用計画制度」で示す方針より優先されるものとします。

(1) エリアの設定

「ちば・まち・ビジョン」において拠点に位置付けられているエリアは、行政や民間などの都市機能の誘導を図る重要なエリアです。エリアの設定にあたっては、「ちば・まち・ビジョン」における都市の将来像の実現に向けた「都心」、「地域拠点」、「連携地域拠点」、「産業拠点」の機能強化・育成が重要であると捉え、拠点からエリアを設定します。

また、これら拠点のうち、地域ごとの課題や地域経済などの観点から以下に示す高度利用を図るべき地区、産業の強化を図るべき地区を対象のエリアとします。

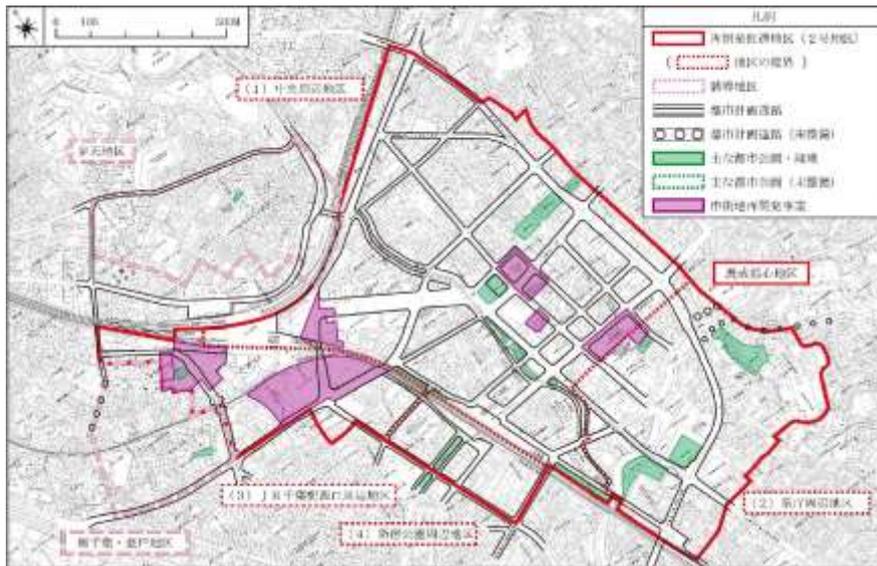
1) 高度利用を図るべき地区

「ちば・まち・ビジョン」において位置付けられている拠点は、都市機能の誘導を図るという観点から土地の高度利用を図るべき地区です。本市では、計画的な再開発が必要な市街地について土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針等を示した「都市再開発の方針」を定めています。この方針の中で特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区（2号地区）が指定されており、高度利用を図る観点から、拠点のうち2号地区に指定されたエリアとして、「既成都心地区」、「JR蘇我駅東口地区」、「JR稲毛駅東口地区」を対象エリアとします。その中でも既成都心地区（千葉都心）は特に建物の築年数が経過しており、建替え需要が多く、容積率緩和制度の柔軟な運用により、商業・業務機能の一層の集積と千葉市の顔となる都心の形成を図るため、土地利用の方向性を示します。

なお、拠点かつ2号地区である中央港地区は土地区画整理事業が完了していること、また、東幕張地区では土地区画整理事業が施行中であり、当該地区において高度利用可能な用途地域に変更済みであることから対象に含めないこととします。

「都市再開発の方針」における2号地区

拠点等の位置付け	2号地区
千葉都心	既成都心地区（中央周辺地区、千葉駅西口周辺地区、県庁周辺地区、新宿公園周辺地区）
	中央港地区
蘇我副都心	JR蘇我駅東口地区
地域拠点	JR稲毛駅東口地区
	東幕張地区
（拠点外）	寒川第一地区
	検見川・稲毛地区



都市再開発方針における2号地区のエリア（既成都心地区）



都市再開発方針における2号地区のエリア（JR蘇我駅東口地区）

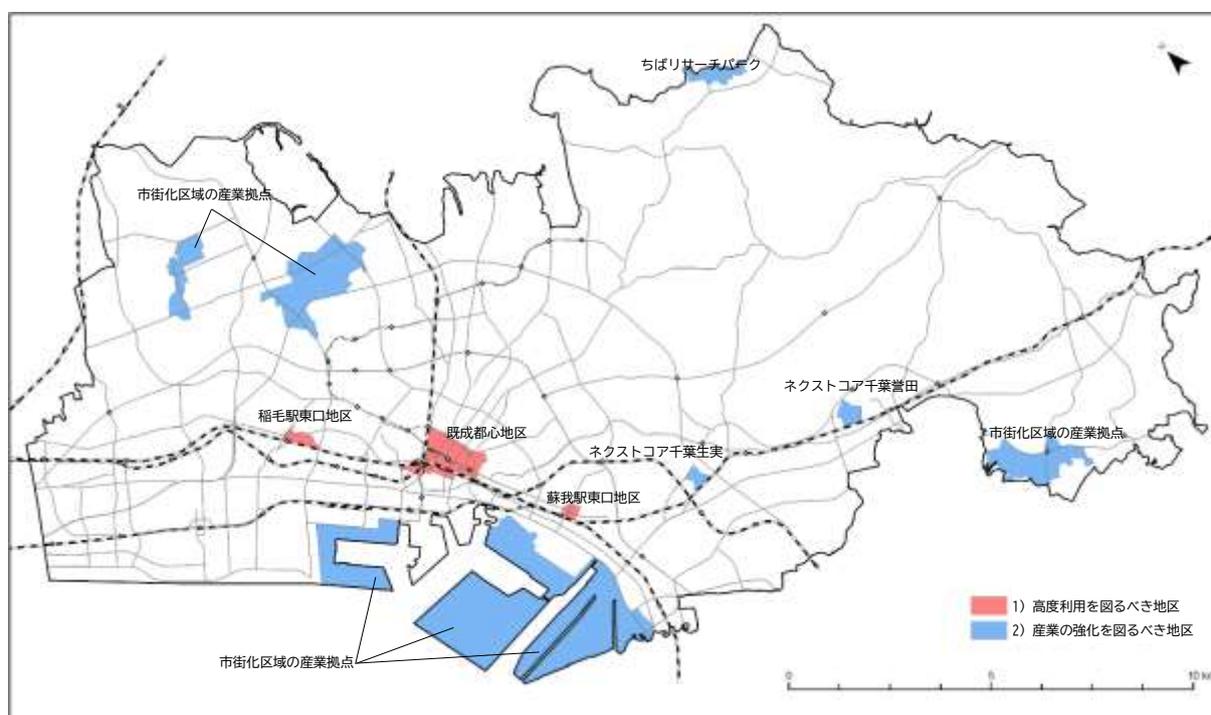


都市再開発方針における2号地区のエリア（JR稲毛駅東口地区）

2) 産業の強化を図るべき地区

本市の経済状況は、リーマンショック等による経済危機から緩やかな回復傾向にありましたが、新型コロナウイルス感染症の影響により、回復の道半ばです。また、圏央道や外環道の開通などにより企業の産業用地に対するニーズが高まっている一方で、市内の産業用地が枯渇しつつある状況と言えます。地域経済を支えるため、産業用地の確保等により、雇用の場を確保し、活力のある工業地の形成が必要です。

工業地の活力向上のため、産業の機能強化、立地誘導を図るエリアとして、産業機能が集積する市街化区域内の産業拠点、ちばリサーチパークやネクストコア千葉誉田、ネクストコア千葉生実、また、交通利便性が高いという立地特性を活かすことができる IC 周辺などの産業拠点のうち、千葉市産業用地整備方針において産業用地の候補地とされる鎌取 IC 周辺において産業用地整備支援事業の事業計画の認定を受けたエリアを対象とします。



優先的に土地利用の誘導を図るエリア

(2) 優先的に土地利用の誘導を図るエリアの土地利用の方針

1) 既成都心地区（中央周辺地区、千葉駅西口周辺地区、県庁周辺地区、新宿公園周辺地区）

千葉都心が目指す、人と人をつなぐ、「千葉市の顔」となる都心の実現に向けて、容積率緩和制度の活用を見据え、土地利用の観点からの方向性を示すとともに、現状・課題を整理します。

a) 商業・業務機能等の戦略的な誘導

県都の都心にふさわしい商業・業務・文化機能の集積を図るために、戦略的な機能誘導を図ります。

- ・上位関連計画では、老朽建築物等の機能更新を図り、県都の都心にふさわしい商業、業務・文化機能等の一層の集積を図るため土地の高度利用を促進すること、また、広域交通ネットワークの結節点である立地特性を活かして、経済、産業、コンベンションなどといった広域的・中枢的な都市機能の集積を促進することとしています。
- ・千葉都心では、建築物の建替えが進まず、まちが大きな変化をしていないことから、千葉駅周辺の求心力の低下が懸念されてきました。しかし、JR千葉駅の駅舎・駅ビルの建替え、西口地区及び東口地区で実施・計画されている再開発事業などといったリニューアルの動きが出てきています。一方で、他市の大型商業施設等との競争激化やECの拡大等の影響や商業・業務施設からマンションへの建替えなどといった要因から、千葉商圏は縮小傾向にあります。

➡先行して進めている駅周辺の再開発を波及させて、高機能・高水準な商業・業務・文化機能等を集積することが必要

b) ウォーカブルなひと中心の空間の創出

官民の一体的な取組みにより、居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成を図ります。

- ・千葉駅周辺の活性化グランドデザインでは、駅前の業務・商業コアの形成にあわせて、周辺エリアの賑わい拠点との回遊性を強化していくこととします。特に、千葉駅から広がる歩行者動線、駅を中心とした東西南北のエリア間における循環の創出などといった都心部全体での歩行者環境の充実と、まちの中でそこに居たくなる・留まりたくなる心地よさを備え、多様な人々の多様な交流が生まれる空間の創出を目指しています。

➡道路と沿道で連携して、歩きたくなる空間と留まりたくなる居心地の良い空間と
いったひと中心の空間を創出していくことが必要

- ・千葉都心のまちのイメージを生み出し、多様な人にゆとりある時間と居心地のよさを提供するアイレベル（建物1階とオープンスペース）のデザインと使い方が重要となります。

➡千葉都心らしさを創出するアイレベルの面的なデザイン統一と活用が必要

- ・千葉駅周辺における駐車場の整備により、駅周辺に自動車の流入が促進され、人と車が輻輳するリスクが高まる恐れがあります。

➡ひと中心のまちなか空間の実現にむけて千葉都心の中心部において自動車流入抑制に取り組むことが必要

c) 都心ならではの暮らしやすさの追求

都心居住の進展にあわせて、生活利便機能の充実を図ります。

- ・近年、千葉都心では、従前の商業集積地区においても大規模マンション等の立地が進んでおり、官公庁街以外では、商業地域の中でも人口が増加しています。都心部での人口の集積を活かし、身近な地域で買い物や用事を済ませることができる利便性の高い都心居住環境の維持とともに、必要な公共公益施設の確保や身近な地域で文化の享受が可能となるバランスのとれた土地利用が重要となります。加えて、近年 ICT の進展によりテレワークの活用などといった多様な人が多様な働き方をするとした社会情勢の変化が発生しており、多様な人が身近な地域で働くことができる場を確保し、職住が近接することでゆとりある時間を確保することも重要となります。

➡居住をサポートする生活利便機能の充実及び多様な人が多様な形態で働くことができる場の確保が必要

d) 緑と水辺を生かした魅力的な都市空間創出及び環境への配慮

千葉らしさを強調する通りや公園等のパブリックスペースを中心として、緑と水辺を活用した魅力ある都市空間づくりや建築物の建築に際して環境への配慮を図ります。

- ・千葉都心には、市街地にうるおいを与える葭川・都川が流れるとともに、中央公園プロムナードや新宿公園プロムナード、臨港プロムナード等の緑の軸も計画的に整備されており、市街地の中でも緑に触れ合うことができる環境が整っています。また、近接する中央公園と通町公園では、相互の連結の強化による賑わいの創出と中央公園周辺での賑わい拠点の形成を目指しています。

➡街路・公園との一体的な空間創出に加えて、建築物の敷地内における質の高い緑化等により緑の創出・保全を図るとともに、多様なプレイヤー（住民、企業、商業施設、ホテル等）による質の高い緑の創出が必要

- ・SDGs やカーボンニュートラルなどといった持続可能な社会の実現のために、千葉市における経済活動の中心地である千葉都心だからこそできる取り組みを進めなければなりません。

➡環境負荷の低減に配慮された建築物の建築や車に頼らず歩きたくなる環境整備、公共交通や自動車以外の環境にやさしい交通手段の利用促進が必要

e)安全・安心な都市空間の確保

千葉都心での来訪者・居住者の安心感の確保や企業の経済活動の継続性を高めるため、災害に対して強靱な市街地の形成を図ります。

- ・千葉都心には、築年数が経過している建物や、耐震性に劣っている建物が多く存します。また、千葉市直下地震が平日 12 時に発生し、県内すべての公共交通機関が停止した場合には JR・京成千葉駅では約 31,000 人の帰宅困難者が発生することが予測されています（千葉市地震被害想定調査報告書／平成 29 年 3 月）。

➡耐震基準を満たしていない建築物の建替え促進、帰宅困難者の受入環境の確保等が必要

2) JR蘇我駅東口地区、JR稲毛駅東口地区

駅前の立地を活かした利便性の高い市街地の形成を目指すため、商業・業務機能の集積や都心居住を促進するとともに、交通課題の解決や回遊性向上、賑わいを創出する駅前空間の形成を図ります。土地利用計画制度の運用にあたっては、用途地域や地区計画など総合的な活用を検討します。

3) 産業拠点

臨海部にある新港地区及び蘇我地区、内陸部の千種地区、犢橋地区、長沼地区及び六方地区等の既存の工業地は、工業地域及び工業専用地域の指定を維持し、産業拠点にふさわしい産業機能の強化を図ります。また、市街化調整区域における産業拠点であるちばリサーチパークやネクストコア千葉誉田、ネクストコア千葉生実では、引き続き地域の特性を活かした産業機能の集積等を図るほか、千葉市産業用地整備方針において産業用地の候補地である鎌取 IC 周辺は、既存集落などにより宅地化が進行しておらず、土地利用の関係法令等の視点から実現性が高いと認められる区域として、産業機能の集積を図るため、開発許可制度や地区計画を活用します。

5. 土地利用誘導方針の推進方策

5.1 区域区分（線引き）や用途地域の定期的な見直し

土地利用の基本ルールである区域区分（線引き）や用途地域により、土地利用の規制・誘導を行ってきました。

社会情勢の変化に対応するため、定期的な見直しを行うこととします。

(1) 区域区分（線引き）

「区域区分（線引き）」とは、良好な都市環境の創出という観点から、無秩序な市街化を防止するとともに、計画的な市街化を図るため、市街化を進める区域（市街化区域）と市街化を抑制する区域（市街化調整区域）に区分する制度であり、今後も将来の人口や経済・産業の見通しなどを考慮しながら、範囲を定めます。

市街化区域への編入の考え方

新たな住宅地開発を目的とした編入は原則として行いません。市街化調整区域内の土地で、既に市街地を形成している区域や市の上位計画に適合し一定の条件の基に農林漁業との調和が図られた計画的な開発事業等が実施されることが確実な区域といった一定の条件を満たす区域については、市街化区域への編入を検討します。

市街化調整区域への編入の考え方

既定の市街化区域内において、市街化区域における土地区画整理事業及び道路、下水道などの都市施設の整備を実施するうえで支障がなく、当分の間営農が継続されることが確実であることなどにより、都市的未利用地の整備計画を定める見込みのない土地の区域は市街化調整区域に編入することを検討します。

(2) 用途地域

「用途地域」とは、市街地の土地利用の基本的な枠組みを定める地区で、原則として、市街化区域内において定めることとされています。良好な市街地環境の保全と市街地のあるべき土地利用の姿を実現するため、住居・商業・工業などの各機能を適正に配置した土地利用計画に基づき定められており、地域ごとに建てられる建築物の用途や形態が定められています。用途地域は、市街化区域内の範囲を基本とし、土地利用の実態や土地利用計画制度の体系を踏まえて指定します。用途地域の指定を行う際は、都市緑地法、生産緑地法、農業振興地域の整備に関する法律、農地法、森林法、自然公園法、文化財保護法等に基づく土地利用規制との調整を図ります。

5.2 効果的な土地利用計画制度の活用

土地利用の基本となる区域区分、用途地域を補完する以下に示す各種の土地利用計画制度を積極的に活用し、それぞれの地域の課題解決と将来像の実現に寄与する土地利用の誘導を図ります。

また、土地利用計画制度の検討・活用にあたっては、景観法、都市緑地法、生産緑地法、農業振興地域の整備に関する法律、農地法、森林法、自然公園法、文化財保護法等に基づく土地利用の規制との連携・調整を図ります。

なお、ここで示す土地利用計画制度以外についても、それぞれの地域の課題解決と将来像の実現に寄与するものについては活用を検討します。

(1) 特別用途地区

「特別用途地区」とは、用途地域内のある一定の地区において、その地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため、用途地域を補完して定める地区です。

本市では、都心部における都市機能が集積した立地環境を保全するとともに、恒常的な賑わいの創出を図るほか、教育学術機能が集積するエリアのさらなる発展や、製造業等の集積による経済発展など、用途地域で対応しきれない地域特有の課題への対応として地域の特性に応じたきめ細かな土地利用の誘導が必要な場合等に定めます。

(2) 高度地区

「高度地区」とは、用途地域内において建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区です。

本市では、日照、通風などを確保することで、住環境の維持を図るとともに秩序ある街並みの形成を図るため、建築物の高さの最高限度として4種類の高度地区を、高度利用を図る地区を除き、原則として低層住居専用地域を除く住居系の用途地域で定めます。

(3) 高度利用地区

「高度利用地区」とは、用途地域内の市街地における、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区です。

本市では、千葉都心や幕張新都心などの都心部において指定しており、各地区にふさわしい都市空間の形成を目指し、さらなる都市機能の集積と拡充を図る必要がある地区などにおいて定めます。

(4) 特定街区

「特定街区」とは、市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区で、容積率、建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限が都市計画で特別に定められるものです。これにより、一般的な用途地域内での容積率、建蔽率、高さ、斜線制限等の規制は全て適用されなくなります。

本市では、複数の街区に対して総合的な制限を行うことで、一体的な整備による統一感のあるまちづくりの推進を図る必要がある場合などに定めます。

(5) 都市再生特別地区

「都市再生特別地区」とは、都市再生緊急整備地域内において都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物その他の工作物の誘導すべき用途、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度、建築物の高さの最高限度並びに壁面の位置の制限を定める地区です。

本市では、都市再生緊急整備地域として千葉駅周辺地域が指定されており、広域交通拠点としての立地と既存の都市基盤の蓄積を活かしつつ、商業・業務機能の集積と土地の高度化を通じ、多様な魅力と賑わいのある都市空間の形成が図られる場合に定めます。

(6) 防火・準防火地域

「防火地域、準防火地域」とは、市街地における火災の危険を防除するために定める地域であり、建築基準法により一定の建築物の防火上の構造制限を行う地域です。

本市では、市街地の防災機能の向上を図るため、商業系の用途地域や土地の高度利用を図る地区などにおいて定めます。

(7) 臨港地区

「臨港地区」とは、港湾機能の円滑な管理、運営を図るために定める地区で、この地区内における建築物等は、港湾法により規制されており、一定の行為などを行う場合には原則として港湾管理者の長に届出が必要です。

本市では、千葉港臨港地区が指定されており、港湾管理者の申し出に基づき、流通業務地として、港湾機能の管理、運営に必要な場合に定めます。

(8) 特別緑地保全地区

「特別緑地保全地区」とは、都市計画区域内において、樹林地、草地などの地区が単独もしくは周辺と一体となって良好な自然環境を形成しており、都市の無秩序な拡大や公害または災害を防止するために必要となる緑地、神社・寺院等の建造物などと一体となって伝統的・文化的価値を有する緑地、動植物の生息・生育地となる緑地等の保全を図ることを目的とする地区です。

本市では、これまで約 61ha の 13 地区を指定しており、緑豊かな都市環境を維持するとともに、豊かな緑を永続的に保全する必要がある場合に定めます。

(9) 生産緑地地区（特定生産緑地）

「生産緑地地区」とは、市街化区域内において、緑地機能及び多目的保留地機能の優れた農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成に資することを目的として指定しています。

「特定生産緑地」とは、生産緑地に指定されてから 30 年を経過する前に、生産緑地の土地所有者等の同意をもって指定することで、買取り申出ができる時期を 10 年延長された生産緑地です。

本市では、緑を身近に感じられるまちを目指し、優良な都市農地等は、生産緑地として、今後も保全を図ります。

(10) 地区計画

「地区計画」とは、用途地域等の指定のみでは地域の特性に応じた良好な市街地の形成が難しい場合において、きめ細かな建築物の用途・形態・高さ等の規制・誘導を行うことで、地域の特性を活かしたまちづくりのルールを定めることができる制度です。

本市では、50 箇所以上で指定されており、地区の特性に合わせた活用がなされています。今後も、地域特性に応じた市街地の形成においてきめ細かな建築物等の規制・誘導が必要な場合などにおいて定めます。

5.3 制度の運用に向けた取組み

今後、土地利用の規制・誘導に関する取組みについては、本方針に基づき運用しますが、本方針の運用にあたり、以下に留意し、都市計画決定の手續などを進めます。

(1) 土地利用の状況・動向の把握

今後も、社会経済情勢は大きく変化していくものと予想されます。土地利用誘導方針を適正に運用していくためには、都市計画基礎調査などにより定期的に土地利用の状況・動向を把握するとともに、地域の特性に応じたきめ細やかな土地利用の誘導を進めていくにあたり、現状や課題、将来像のほか、規制・誘導に関する情報を市民・事業者・行政が共有し、協働と参画により取り組みます。

(2) 景観計画等の関連分野との連携

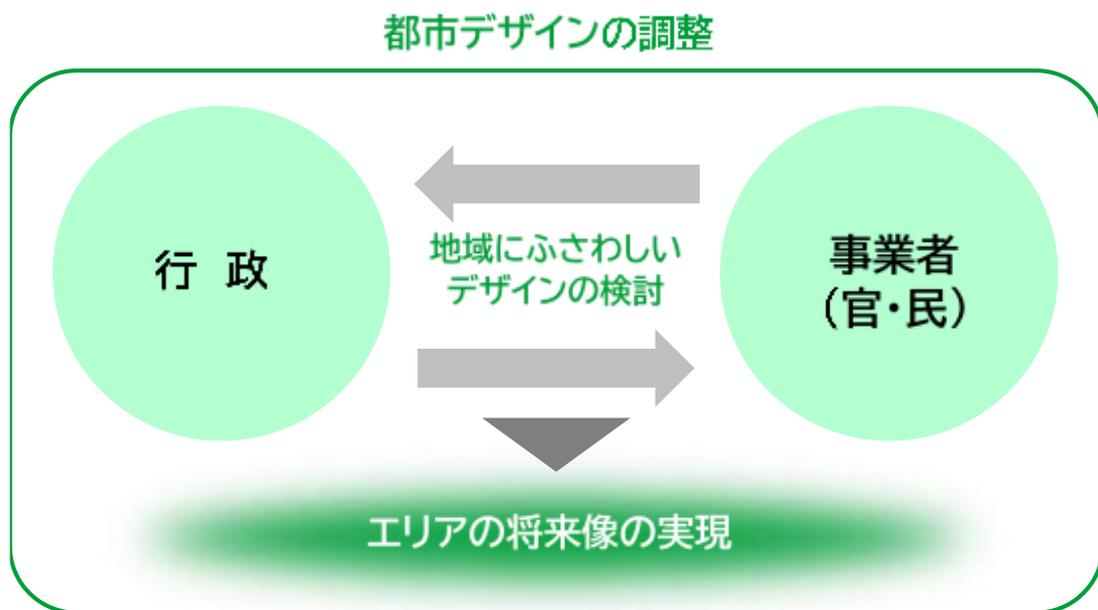
適正な土地利用の誘導を充実させていくため、景観計画との関係や、経済・産業施策、農業振興施策など土地利用に関わる様々な分野と連携し、総合的な土地利用計画制度の運用を行います。

(3) 地域の機動的な活動の後押し

豊かで充実した生活を実現するためには、地域の固有性を高めて地域の価値創出につなげていく活動が重要です。小さな活動であっても出来ることから取り組むこと、活動の継続と可視化により、地域に愛着を持つ能動的な仲間を増やすことが大切です。こうした活動の蓄積によっても作られるまちの将来像を、住民・事業者・地権者・行政などまちづくりに関わる多様な主体間で共有しつつ、行政は地域の機動的な活動を後押しするため、土地利用計画制度を柔軟に活用します。

6. 都市デザインの調整

「ちば・まち・ビジョン」を踏まえて、まちづくりに大きな効果や影響を与える事業を総合的かつ戦略的に規制・誘導するため、官民を問わず大規模な施設整備について、計画構想の段階から事業者と協議、配慮を求める都市デザインの調整に取り組めます。



用語解説

(50音順)

【開発許可（開発行為の許可）】（都市計画法第29条）

良好かつ安全な市街地の形成と無秩序な市街化の防止を目的として、ある一定規模の開発を行う場合に、あらかじめ許可を受けなければならない制度。

【急傾斜地崩壊危険区域】（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条）

急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づき、急傾斜地の崩壊による災害から国民の生命を保護するため、急傾斜地の崩壊を助長・誘発するおそれのある一定の行為について制限される区域。

【近郊緑地保全区域】（首都圏近郊緑地保全法第3条）

首都圏の近郊整備地帯では、首都圏近郊緑地保全法により、無秩序な市街化の防止や、住民の健全な心身の保持・増進、公害や災害の防止、文化財や緑地や観光資源等の保全などを目的として指定される区域。

【景観計画】（景観法第8条）

景観行政団体が、景観法に基づいて定めることができる良好な景観の形成に関する計画。

【建蔽率】（建築基準法第53条）

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合。

【災害危険区域】（建築基準法第39条）

地方公共団体が、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として条例で指定する区域で、住居の用に供する建築の禁止等、建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものを当該条例で定めることができる制度。

【市街化区域】（都市計画法第7条）

既に市街地を形成している区域と、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。

【市街化調整区域】（都市計画法第7条）

無秩序な市街化を防止し、市街化を抑制すべき区域。

【地すべり防止区域】（地すべり等防止法第 3 条）

地すべり等防止法に基づき、地すべりの発生による被害を防止または軽減するため、地すべりの発生を助長・誘発するおそれのある一定の行為について制限される区域。

【史跡名勝天然記念物】（文化財保護法第 109 条）

文化財保護法に基づき、文部科学大臣が指定する史跡、名勝又は天然記念物の総称。

【市民の森】（千葉市市民の森設置事業実施要綱）

市民の豊かな自然とのふれあいの場として、樹林地の所有者から土地を借りて公開する制度。園内には散策路、広場、ベンチ、トイレ等が設置され四季折々の自然の中で休養散策を楽しむことができ、また、清掃など維持管理の一部を地域住民による清掃協力団体が行っている。

【市民緑地】（都市緑地法第 55 条）

良好な都市環境の形成を図るため、市街地およびその周辺の樹林地の所有者と千葉市が契約を締結し、身近な自然とのふれあいの場を市民に公開する制度。

【洪水浸水想定区域】（水防法第 14 条）

水防法に基づき、洪水時の円滑かつ迅速な避難の確保を図るため、想定し得る最大規模の降雨により河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域。

【高潮浸水想定区域】（水防法第 14 条の 3）

水防法に基づき、高潮時の円滑かつ迅速な避難の確保を図るため、想定し得る最大規模の高潮により海岸が氾濫した場合に浸水が想定される区域。

【都市再生緊急整備地域】（都市再生特別措置法第 15 条）

都市再生特別措置法の規定に基づき、都市再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として、政令で指定する地域。

【土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域】

（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）

土砂災害警戒区域は、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域で、危険の周知、警戒避難体制の整備が行われる。土砂災害特別警戒区域は、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると求められる区域で、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われる。

【農用地区域】（農業振興地域の整備に関する法律第 8 条）

農業振興地域内における集団的に存在する農用地や、土地改良事業の施行にかかる区域内の土地などの生産性の高い農地等、農業上の利用を確保すべき区域。

【保安林】（森林法第 25 条）

水源の涵養、土砂の崩壊その他の災害の防備、生活環境の保全・形成等、特定の公益目的を達成するため、立木の伐採や土地の形質の変更等が規制される森林。

【保存樹林】（緑化の推進及び樹木等の保全に関する条例）

良好な環境を確保するため、又は美観風致を維持する必要があると認めるときに、指定要件に該当する樹木の集団。

【容積率】（建築基準法第 52 条）

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合。

土地利用誘導方針
令和6年1月 策定

千葉市 都市局 都市部 都市計画課
〒260-8722 千葉市中央区千葉港1番1号
TEL：043-245-5304
FAX：043-245-5627