



千葉都市計画の変更に関する都市計画説明会 【資料】

「稲毛海岸5丁目地区 地区計画（素案）」

○この説明会は、「稲毛海岸5丁目地区」に係る地区計画の変更案を作成するにあたり、作成した素案の内容等を広く市民の皆様へお知らせし、意見を求めるため開催するものです。

日時：平成28年 7月16日（土）午前10時00分から

会場：千葉市中央区千葉港2-1
千葉中央コミュニティセンター 8階「海鷗」

稻毛海岸 5 丁目地区地区計画

1 位置	・・・ 2 ページ
2 経緯、現状	・・・ 2 ページ
3 変更理由	・・・ 2 ページ
4 変更素案の内容	・・・ 4 ページ
5 (参考) 都市計画決定手続きの流れ	・・・ 10 ページ

1 位 置

本地区は、JR京葉線稻毛海岸駅から北に約1kmの距離に位置し、開発行為による公共施設の整備とともに、集合住宅、低層住宅のほか、集会所や商業施設の建築が行われている地区です。

2 経緯、現状

本地区は、良好でゆとりある居住環境を有する複合的な市街地の形成、並びに、これを将来にわたって維持及び保全し、ここに住まう住民が愛着と誇りを持ち、安心して暮らせるまちを実現することを目指すため、平成23年に地区計画が定められました。

本地区の土地利用方針は、緑豊かで美しい街並みとすることにより良好な居住環境を有する低層住宅地としての土地利用を図る「低層住宅地区」、地区のコミュニティの中心となる集会所の立地を主体とした土地利用を図る「コミュニティ地区」、周辺と調和した緑豊かでゆとりある居住環境を有する集合住宅地としての土地利用を図る「集合住宅地区」、周辺住民の利便に供する商業施設の立地を主体とした土地利用を図る「沿道地区」の4地区に区分され、現状は、各地区の土地利用方針に則した市街地環境が形成されています。

3 変更理由

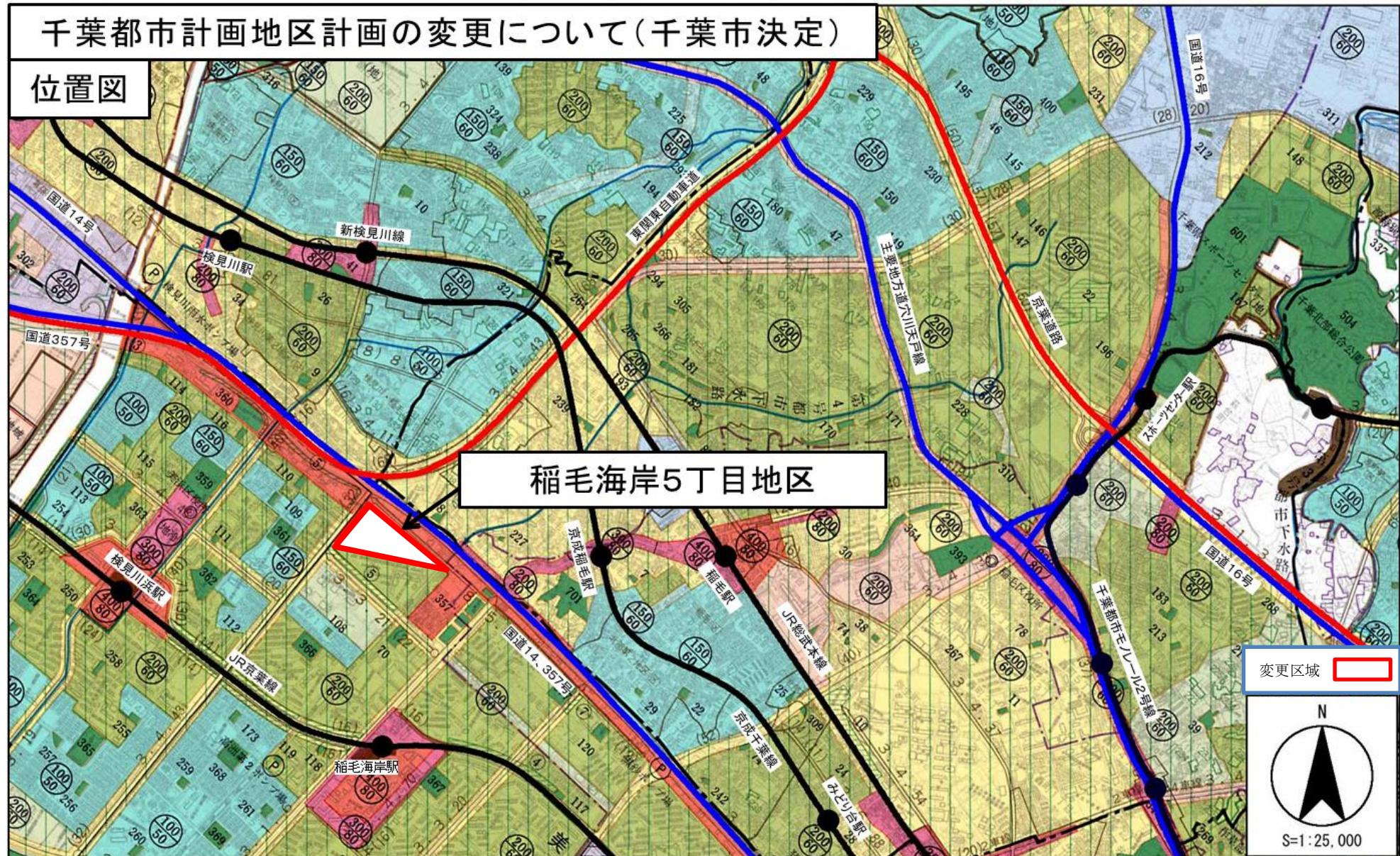
本地区は、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（風営法）で規定する営業の一部、及び、建築基準法で規定する建築用途の一部について建築物の建築を制限しています。このほど、両法律が改正されたことを受け、改正された両法律と地区計画の規定の整合を図る必要があることから、建築物の用途の制限を変更するものです。

■地区計画とは

町丁や街区などの地区を単位として、建物の建て方や土地利用の仕方など、地区独自のまちづくりのルールを定めるものです。

千葉都市計画地区計画の変更について(千葉市決定)

位置図



4 変更素案の内容

千葉都市計画地区計画の変更（千葉市決定）

※赤字は変更箇所

名 称	稲毛海岸 5 丁目地区地区計画		
位 置	千葉市美浜区稲毛海岸 5 丁目の一部		
面 積	約 7.8 ha		
地 区 計 画 の 目 標	<p>本地区は、JR 京葉線稲毛海岸駅から北に約 1 km の距離に位置し、開発行為による公共施設の整備とともに、集合住宅、低層住宅のほか集会所や商業施設の建築が行われている地区である。</p> <p>地区計画を導入することにより、良好でゆとりある居住環境を有する複合的な市街地の形成、並びに、これを将来にわたって維持及び保全し、ここに住まう住民が愛着と誇りを持ち、安心して暮らせるまちを実現することを目指す。</p>		
区 域 全 に 整 備 す ・ る 開 発 針 及 び	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) 低層住宅地区 緑豊かで美しい街並みとすることにより、良好な居住環境を有する低層住宅地としての土地利用を図る。</p> <p>(2) コミュニティ地区 地区のコミュニティの中心となる集会所の立地を主体とした土地利用を図る。</p> <p>(3) 集合住宅地区 周辺と調和した緑豊かでゆとりある居住環境を有する集合住宅地としての土地利用を図る。</p> <p>(4) 沿道地区 周辺住民の利便に供する商業施設の立地を主体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>本地区は、開発行為により道路・公園等の公共施設が整備される。</p> <p>それら整備された施設について、その機能が損なわれないように維持保全を図る。</p>	
	建 築 物 の 整 備 の 方 針	<p>良好な複合的市街地環境の形成を図るため、建築物に関する事項を次のとおり定める。</p> <p>(1) 建築物の用途の制限 (2) 壁面の位置の制限 (3) 建築物の高さの最高限度 (4) 建築物の形態又は意匠の制限</p>	

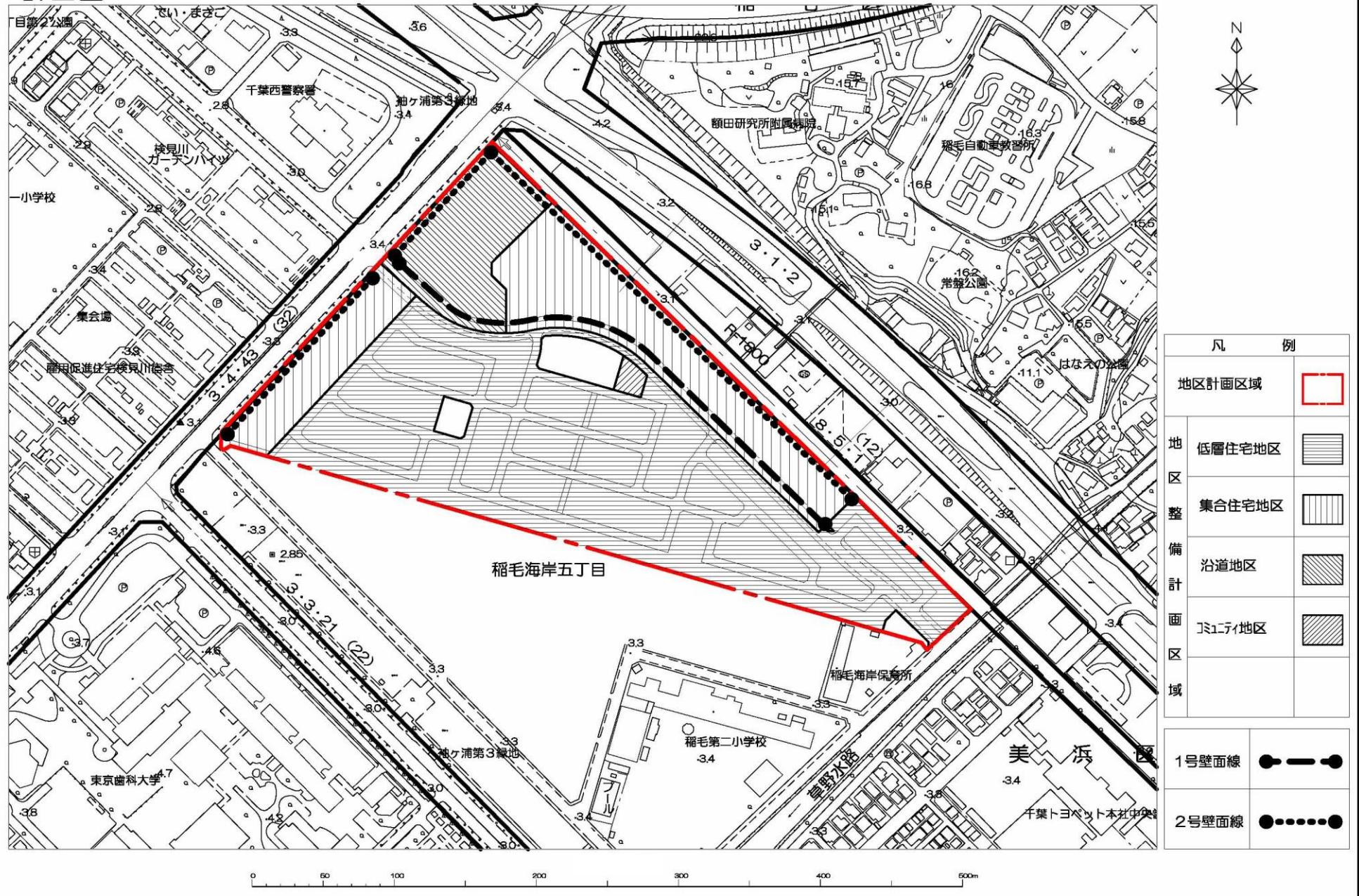
地 区 整 備 計 画	建 築 物 に 関 す る 事 項	地区の区分	地区の名称	低層住宅地区
		地区の面積		約 4. 7 h a
		建築物の用途の制限		<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 一戸建ての住宅 (2) 一戸建ての住宅で薬局（当該用途に供する部分の床面積の合計が 50 m²を超えるものを除く。） を兼ねるもの (3) 診療所（患者を入院させるための施設を有するものを除く。） (4) 薬局（当該用途に供する部分の床面積の合計が 50 m²を超えるものを除く。） (5) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 4 で定める公益上 必要な建築物 (6) 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第 130 条の 5 各号に掲げるものを除く。）</p>
		壁面の位置の制限		—
		建築物の高さの最高限度		10 mかつ軒の高さ 7 m
		建築物の形態又は意匠の制限		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きのある色調とする。

地 区 整 備 計 画	建 築 物 に 関 す る 事 項	地 区 の 名 称	コミュニティ地区
		地 区 の 面 積	約0.04ha
		建 築 物 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) 集会所（住民の自治活動の用に供するものに限る。）</p> <p>(2) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>(3) 前各号の建築物に附属するもの</p>
		壁 面 の 位 置 の 制 限	—
		建 築 物 の 高 さ の 最 高 限 度	12m
		建 築 物 の 形 態 又 は 意 匠 の 制 限	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きのある色調とする。

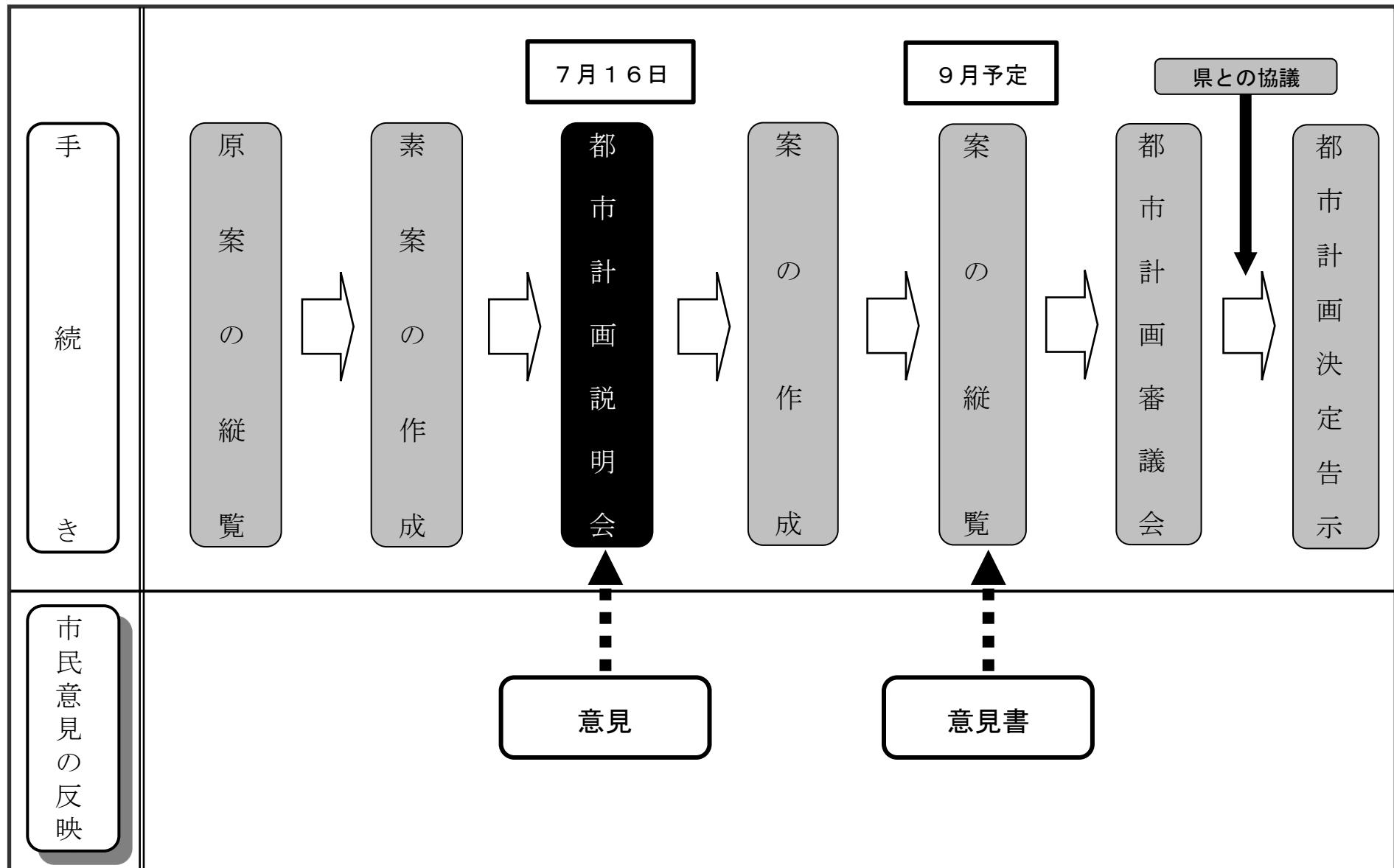
地区整備計画	建築物に関する事項	地区の区分	地区の名称	集合住宅地区
		地区の面積		約2.0ha
		建築物の用途の制限		<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 共同住宅</p> <p>(2) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>(3) 前各号の建築物に附属するもの</p>
		壁面の位置の制限		<p>建築物（地盤面下の部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの後退距離は、次に掲げるとおりとする。</p> <p>ただし、市長が公共公益上やむを得ないと認めた建築物は、この限りではない。</p> <p>(1) 1号壁面線については、4m以上とする。</p> <p>(2) 2号壁面線については、1m以上とする。</p>
		建築物の高さの最高限度		—
		建築物の形態は意匠の制限		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きのある色調とする。

地区整備計画	建築物に関する事項	地区の区分	地区の名称	沿道地区		
			地区の面積	約0.8ha		
		建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館 (2) 畜舎(ペットショップ、動物病院又はペットホテルに附属するものを除く。) (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) 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 (5) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (6) 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 (7) 工場(パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、その他これらに類する食品製造業を営むもので、作業場の床面積の合計が50m ² 以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る)を除く) (8) 建築基準法別表第2(と)項第4号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの (9) ガソリンスタンド (10) 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1項第2号及び第3号、第6項から第11項まで並びに第13項に規定する営業の用に供するもの			
		壁面の位置の制限	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後退距離は、次に掲げるとおりとする。 ただし、市長が公共公益上やむを得ないと認めた建築物は、この限りではない。 (1) 1号壁面線については、4m以上とする。 (2) 2号壁面線については、1m以上とする。			
		建築物の高さの最高限度	—			
		建築物の形態又は意匠の制限	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きのある色調とする。			
		「区域、地区整備計画区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」				
		理由				
		風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和二十三年七月十日法律第百二十二号) 及び建築基準法(昭和二十五年五月二十四日法律第二百一号)に一部改正があったことから地区計画を変更する。				

千葉都市計画 稲毛海岸5丁目地区地区計画 計画図



5 (参考) 都市計画決定手続きの流れ



会場案内図



会場：千葉中央コミュニティセンター 8階「海鷗」

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