



## 千葉都市計画の変更（素案）に関する都市計画説明会【資料】

### 「幕張新都心若葉住宅地区地区計画」

この説明会は、「幕張新都心若葉住宅地区」に係る都市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29年 3月25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「千鳥」

## 千葉都市計画地区計画の変更（幕張新都心若葉住宅地区地区計画）

1	位置	・・・	2 ページ
2	経緯、現状	・・・	2 ページ
3	地区計画の変更理由	・・・	2 ページ
4	地区計画（素案）の内容	・・・	4 ページ
< 参考 > 都市計画決定・変更手続きの流れ		・・・	7 ページ

## 1 位置

本地区は、幕張新都心の一部を構成し、千葉都心から約10km、JR京葉線海浜幕張駅から東約1kmに位置する面積約30.4haの地区です。

地区の北側は、アジア経済研究所や幕張インターナショナルスクール、県立幕張総合高校などの文教施設が立地する幕張新都心文教地区に隣接しています。

## 2 経緯、現状

本地区は、幕張新都心の各地区や既存の文教機能と有機的に連携・調和する多様な都市機能を複合的に誘導し、魅力ある市街地の形成を図るため、千葉県企業庁により「幕張新都心若葉住宅地区・文教地区未利用地マスタープラン」並びに「幕張新都心若葉住宅地区都市デザインガイドライン」に基づき、都市基盤整備が行われた区域です。

現在、多世代の交流や賑わいが創出される、住宅を中心とした緑溢れる質の高いまちづくりを目指し整備が進められていますが、事業が長期にわたることから、まちづくりの方向性を踏まえ、適切に土地利用を誘導する必要があります。

## 3 地区計画の変更理由

統一感のある街並みを形成し、敷地に十分な空地をもったゆとりある土地利用の誘導を図るため、建築物その他の工作物の整備の方針並びに、地区整備計画のうち建築物等の用途の制限及び壁面の位置の制限を変更します。

### \* 地区計画とは

町丁や街区などの地区を単位として、建築物の建て方や土地利用に関することなど、地区独自のまちづくりのルールを定めるものです。

地区計画は、次の3つから成り立っています。

#### 地区計画の目標

どのような目標に向かってまちづくりを進めるかを定めます。

#### 地区計画の方針

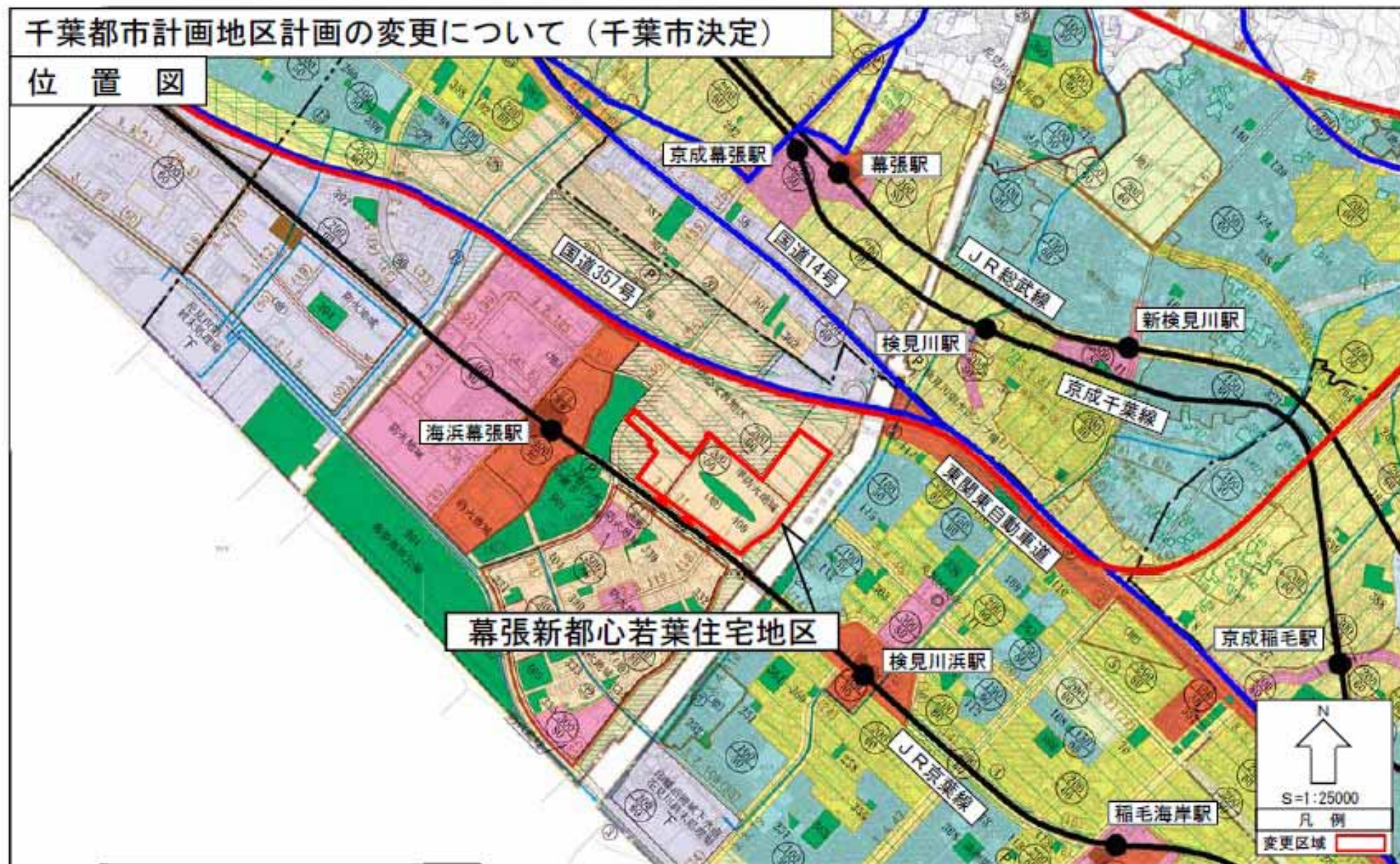
地区計画の目標を実現するための方針を定めます。

#### 地区整備計画

「地区計画の方針」に沿ったまちづくりを実現するため、「建築物等に関する事項」など、必要な事項を定めます。

# 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





### 3 地区計画（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：変更箇所

名 称	幕張新都心若葉住宅地区地区計画	
位 置	千葉市美浜区若葉 3 丁目の一部	
面 積	約 3 0 . 4 ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、幕張新都心の東部に位置し、ＪＲ京葉線海浜幕張駅から徒歩圏内にあって、東関東自動車道湾岸千葉インターチェンジにも近接するなど交通アクセスに優れた地区である。</p> <p>また本地区は、学術・教育研修機能が集積立地する幕張新都心文教地区と、都市デザインの優れた本格的な都心型住宅地である幕張新都心住宅地区に接しており、それぞれの機能を活用しつつ「輝く人と街並みが融合する国際性豊かな街づくり」を基本理念とした良好な都市環境を形成するために、地区計画の目標を次のとおり定める。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>（１）多様な機能を活かした新たな魅力と活力の創出</li><li>（２）国際化に対応した人材育成や交流の促進</li><li>（３）周辺環境との連携、調和</li><li>（４）ヒューマンスケールの街づくり</li></ul>	
する 方針	区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>本地区は、幕張新都心の各地区や既存の文教機能と有機的な連携・調和する多様な都市機能を複合的に誘導し、魅力ある市街地を形成するため、土地利用に関する方針を次のとおり定める。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>（１）地区の中央部に位置する大街区では、低層部に商業・業務機能や医療・福祉・子育て等の生活サービス機能を有する都市型の高層住宅地としての土地利用を展開する。</li><li>（２）本地区の西側に位置し、既存の文教機能と隣接する街区では、街の玄関口としての魅力的な空間の形成を目指し、低層部に商業・業務機能等を有する都市型の中層住宅地としての土地利用を展開する。</li><li>（３）地区の東側で花見川緑地沿いに位置し、既存の文教機能と隣接する街区では、学校等の教育施設及び公益施設の立地を主体とした土地利用を展開する。</li></ul>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設及び公共施設の整備及び保全に関する方針	<p>本地区の周囲に配置された都市計画道路や地区北部を東西に走る既存道路を骨格に、地区内で展開される都市活動を支えるため、地区内施設の整備に関する方針を次のとおり定める。</p> <p>(1) 地区外と地区内を結ぶ南北方向に貫通する既存道路については、地区内幹線道路として維持・保全する。</p> <p>(2) 都市計画道路 3.3.109 号美浜若葉線及び都市計画道路 3.1.104 号美浜幕張町線を結ぶ東西方向、都市計画道路 3.3.71 号高洲ひび野線及び本地区北側を東西に走る既存道路を結ぶ南北方向に、それぞれ区画道路を適切に配置する。</p> <p>(3) 歩車共存道路として、地区内を東西方向に貫通する歩行者ネットワークの主軸を形成する。</p> <p>(4) 本地区の中央部には、本地区を含む近隣に居住する者の利用に供するため近隣公園を配置し、整備する。また、本地区の各街区内には、居住者の利用のための公園等の空地を適切に配置する。</p>		
	建築物その他の工作物の整備の方針	<p>本地区では、多様な都市機能を複合的に誘導し、魅力ある市街地を形成するため、建築物その他の工作物の整備の方針を次のとおり定める。</p> <p>(1) 周辺環境との調和を図り、個性的で良好な景観に配慮しながら、多様で変化に富んだ住宅を中心とする複合機能を有する建築物を整備する。なお、地区の中央部に位置する大街区は、土地の高度利用を図り、高層建築物を整備する。</p> <p>(2) 計画的に整備された敷地の利用を適切に誘導するとともに、良好な居住環境等の維持・増進を図るため、敷地の細分化等による環境悪化の防止に努める。</p> <p>(3) 駐車施設については、地区全体の交通状況を勘案して、各街区に適正な規模を確保するとともに、自動車の出入りに配慮した自動車車庫の集約立地を図る。また、敷地に十分な空地を確保するため、地区外に対する圧迫感に配慮しながら、自動車車庫の立体化に努める。</p>		
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	地区内幹線道路 1 号線	幅員 18.0 m	延長約 390 m
		区画道路 1 号線	幅員 13.0 m	延長約 350 m
		区画道路 2 号線	幅員 11.0 m	延長約 460 m
		区画道路 3 号線	幅員 11.0 m	延長約 480 m
		区画道路 4 号線	幅員 14.5 m	延長約 120 m
		区画道路 5 号線	幅員 14.5 m	延長約 120 m
		区画道路 6 号線	幅員 14.5 m	延長約 170 m
		区画道路 7 号線	幅員 14.5 m	延長約 160 m

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・複合用途街区
			区 分 の 面 積	約 2 1 . 5 ha
		建築物等の 用途の制限		
		壁面の位置 の制限		

1 次に掲げる建築物は、建築してはならない。

( 1 ) 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

( 2 ) 畜舎 ( ペットショップ、動物病院、ペットホテル、展示場その他これらに類するものに附属するものを除く。 )

( 3 ) 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

( 4 ) 集会場 ( 葬儀を行うものに限る。 )

( 5 ) 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 1 0 項に規定する営業の用に供するもの

2 次に掲げる建築物は建築することができる。

建築基準法第 4 8 条第 6 項の規定にかかわらず、3 階以下の部分を建築物に附属する自動車車庫の用途に供するもので、次に掲げるもの ( 3 階の部分を建築物に附属する自動車車庫の用途に供するもので、都市計画緑地第 1 6 号打瀬緑地及び道路の境界線より 3 m 未満の距離にあるもの又はタウンゲートゾーン内に敷地が存するものを除く。 )

( 1 ) 床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が当該敷地内にある建築物 ( 自動車車庫の用途に供する部分を除く。 ) の延べ面積の合計を超えないもの

( 2 ) 公告対象区域 ( 建築基準法第 8 6 条第 8 項の規定により公告された対象区域をいう。 ) 内の建築物に附属する自動車車庫で、床面積の合計に同一公告対象区域内にある建築物に附属する他の自動車車庫の床面積の合計及び当該公告対象区域内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が当該公告対象区域内の建築物 ( 自動車車庫の用途に供する部分を除く。 ) の延べ面積の合計を超えないもの

〔道路境界線及び隣地境界線までの距離〕

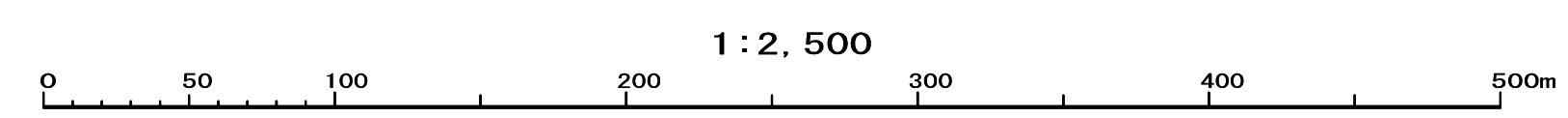
建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの後退距離は、次に掲げるとおりとする。

( 1 ) 1 号壁面線においては、2 m 以上とする。 ( 高さ 4 . 5 m 未満の部分に限る。 )

( 2 ) 2 号壁面線においては、2 m 以上とする。

( 3 ) 3 号壁面線においては、3 m 以上とする。ただし、市長が公共公益上やむを得ないと認めた建築物、地盤面下の建築物及び建築物の管理上最小限必要な附帯施設については、この限りでない。



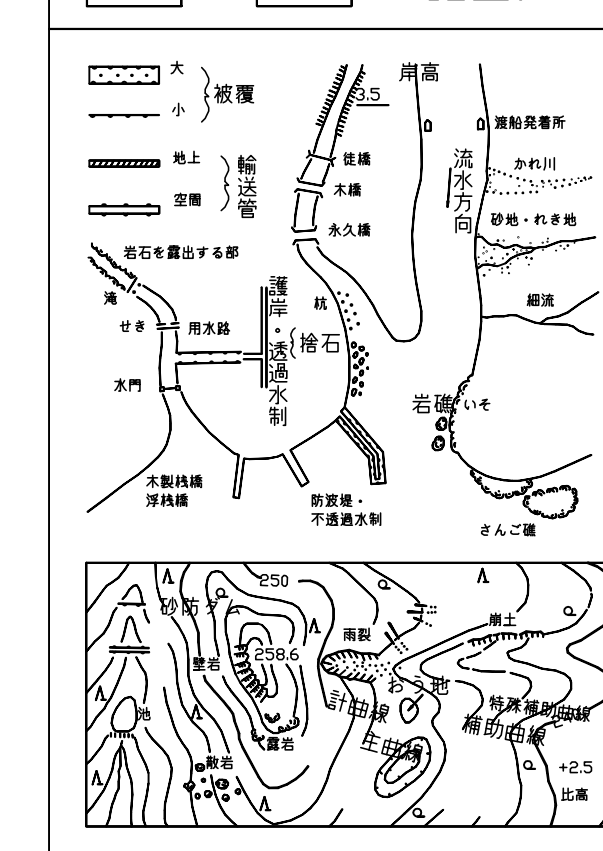




E-1	E-2	E-3
F-1	F-2	F-3
	G-2	G-3

記号		名称	
	建物	 372	三角点
	屋上の建物	 394	水源地
	測量点	 399	多角及び礫石のある観測点
		 334	礫石のない観測点
		 387	段々高測量点

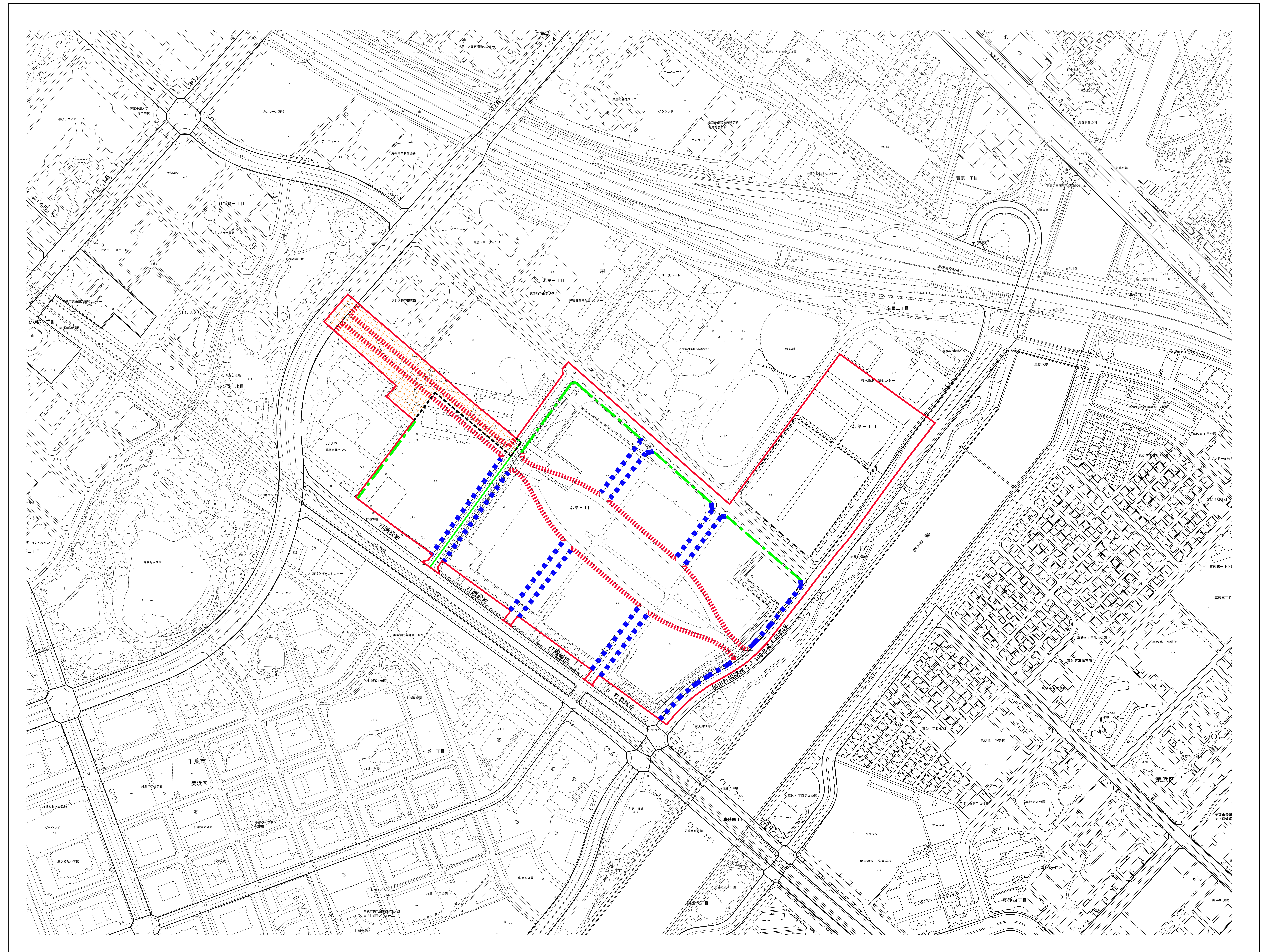
[illegible][illegible]

日	目		その他 最大型	あ い e	瓦地
ハ		○	○	あ い e	
▽	短	…	正地	◇	はい結地
▽		…		◇	
▽	おとう のび場	△	立派な 参道	▽	笠地
		△		▽	
Y	空地	A A	針葉 参道	T T	しるし結 敷
Y		A A		T T	
△	平場	△ △	竹林	(電)	電圧
△		△ △		(電)	
○	閑静な 住宅街	○ ○	道傍	(電)	道路
○		○ ○		(電)	







凡 例	
地区計画区域	
地区整備計画区域	
住宅・複合用途街区	







E-1	E-2	E-3
F-1	F-2	F-3
	G-2	G-3

記号	
	建物
	型半建物
	擬定建物
	三角点
	水準点
	多角点及び線石のある道路点
	線石のない道路点
	標高点
	図化測量点

[illegible][illegible][illegible][illegible]

凡 例	
地区計画区域	
タウンゲートゾーン	
壁面の位置の制限	1号壁面線 
	2.0M以上く高さ4.5M未満の部分に限
	2号壁面線 
	2.0M以上
3号壁面線 	
	3.0M以上






計 画 叉



E-1	E-2	E-3
F-1	F-2	F-3
	G-2	G-3

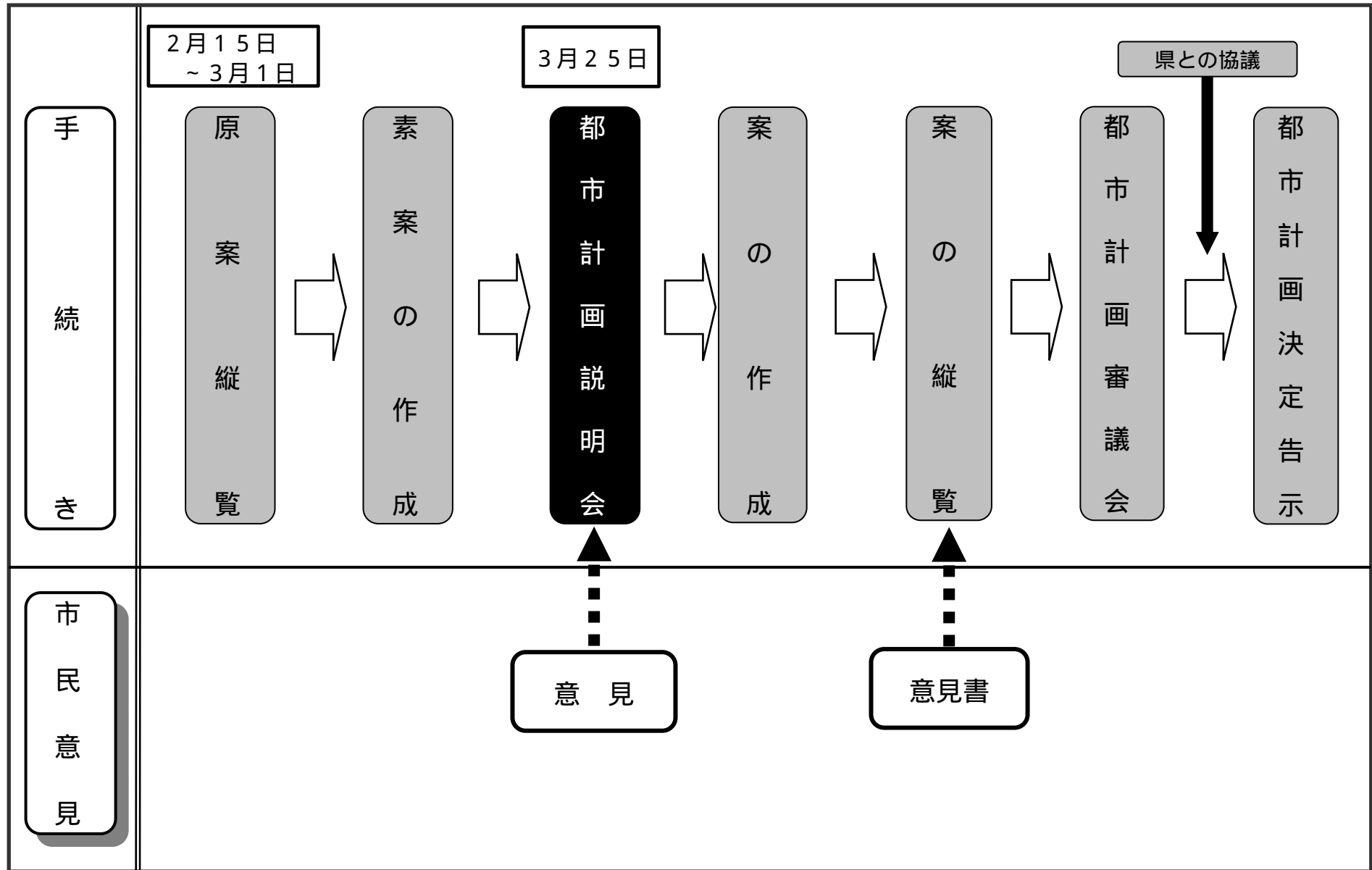
[illegible][illegible][illegible][illegible]

凡 例	
地区計画区域 	
地区 施設	 地区内幹線道路 1 号線
	 区画道路 1 号線～7 号線

この背景は、平成20年千葉市地形図データ（DMデータ）を使用しています。

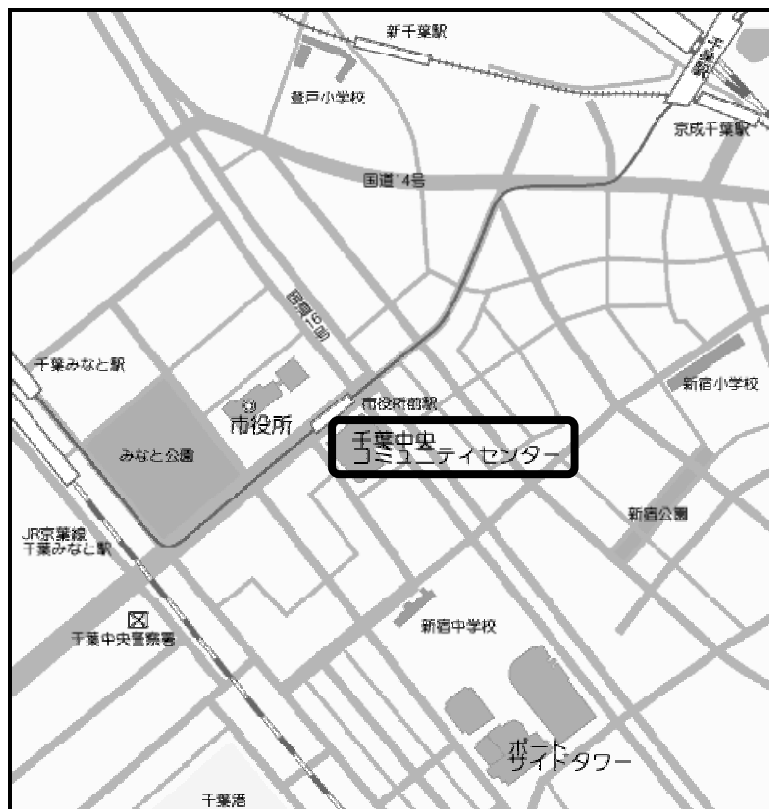


< 参考 > 都市計画決定・変更手続きの流れ





## 会場案内図



会場：千葉中央コミュニティセンター 8階「千鳥」

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