



千葉都市計画の変更に関する都市計画説明会 【資料】

「蘇我副都心臨海地区 地区計画（素案）」

○この説明会は、「蘇我副都心臨海地区」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」

蘇我副都心臨海地区地区計画

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	・・・ 14 ページ

1 位置

本地区は、JR蘇我駅から西に約0.5kmの距離に位置し、首都圏を見据えた広域的ネットワークの拠点や大都市にふさわしいバランスのとれた多心型の都市構造の実現を図るために、育成・整備が行われている地区です。

2 経緯、現状

本地区は、蘇我副都心の育成・整備を図るにあたり、拠点形成を促進するため、工場等の移転に伴う遊休地において、周辺市街地との整合に配慮した土地利用の転換を図り、魅力的な市街地を形成することを目的に、平成14年に地区計画が定められました。

本地区は、国道からのアクセスを生かし、商業・教務や研究開発機能を配置する「Aゾーン」、研究開発機能やこれと連携した生産機能、既成市街地へのアクセス性を生かした居住機能など、周辺ゾーンとの機能連携を考慮した「Bゾーン」、既成市街地との近接性や大規模な公園

緑地、スポーツ施設などの地域資源を生かし、市民が都心の魅力を享受できるとともに、緑やスポーツを身近に感じられる土地利用を図る「Cゾーン」、国際的・全国的なイベントが開催可能で、かつ、市民の生涯スポーツの振興に資するとともに、広域的な防災拠点としての機能を持つ「Dゾーン」の4つのゾーンに分かれています。このような多様な機能が近接した魅力ある市街地として育成・整備が行われています。

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について建築物の建築を制限しています。このほど、同法律が改正されたことを受け、改正された同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	蘇我副都心臨海地区地区計画
位 置	千葉市中央区川崎町、寒川町2丁目、寒川町3丁目、稻荷町1丁目、稻荷町2丁目、稻荷町3丁目、今井1丁目、今井2丁目、今井3丁目、蘇我1丁目及び蘇我2丁目の各一部
面 積	約 1 3 0 . 3 ha
地区計画 の 目 標	蘇我副都心の育成・整備を図るにあたり拠点形成を促進するため、工場等の移転に伴う遊休地において、周辺市街地との整合に配慮した土地利用の転換を図り、魅力的な市街地の形成を目指す。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>[公共施設等の整備の方針]</p> <p>市街地の空間形成にあたっては、誰もが気軽に訪れ、楽しめるように、ユニバーサルデザインの考えに即したまちづくりを行う。</p> <p>① 地区内幹線道路網は、国道357号及び地区の南北軸としての機能を担う道路を骨格とするはしご状の道路ネットワークを形成する。</p> <p>② 既成市街地からのアクセス性や、広域的な防災拠点としての機能を考慮し、地区南側に、総合スポーツ公園を配置する。</p> <p>③ 水際線に面したエリアに、水辺への近接性及び港の景観を生かし、全市的な緑地ネットワークの形成に寄与するとともに、市民が海に親しむことができるレクリエーション・親水緑地を配置する。</p> <p>④ 多様な土地利用の共存を可能とする緩衝機能を持った緑地空間などを形成する。</p> <p>[建築物その他の工作物の整備の方針]</p> <p>新しい都市拠点にふさわしい、魅力的な建築物の整備に努める。</p>
土地利用に関する基本方針	<p>本市の都市運営を担う諸機能として、商業、業務、スポーツ・レクリエーション機能などのほか居住機能を導入し、多様な機能が近接した魅力ある市街地として育成・展開を図る。</p> <p>また、JR蘇我駅から水際線に向けて、地区の賑わいを創出する東西方向の軸の形成に努める。</p> <p>① Aゾーンは、国道357号からのアクセス性を生かし、商業・業務や研究開発機能を配置する。特に寒川地区においては、貴重な水際空間の利用を考慮した商業やアミューズメントなど集客性の高い機能の導入を図る。</p> <p>また、地区の南側では、既成市街地との近接性を生かし、居住機能などを展開する。</p> <p>② Bゾーンは、研究開発機能やこれと連携した生産機能など、また、既成市街地へのアクセス性を生かした居住機能など、周辺ゾーンとの機能連携を考慮した土地利用を展開する。</p> <p>③ Cゾーンは、既成市街地との近接性や大規模な公園緑地、スポーツ施設などの地域資源を生かし、市民が都心の魅力を享受できるとともに、緑やスポーツを身近に感じられる土地利用の展開を目指し、居住機能、スポーツ交流機能、商業機能などを配置する。</p> <p>④ Dゾーンは、国際的・全国的なイベントが開催可能で、かつ、市民の生涯スポーツの振興に資するとともに、広域的な防災拠点としての機能を持つ、総合スポーツ公園を配置する。</p>

再開発等促進区		約 1 3 0 . 3 ha				
主要な公共施設 の配置及び規模		緑 地 面 積 約 1 4 2 9 2 m ² 地区内幹線道路 1 号線 幅 員 1 2 m 延 長 約 5 2 3 m 地区内幹線道路 2 号線 幅 員 1 9 m 延 長 約 5 4 1 m 地区内幹線道路 3 号線 幅 員 1 9 m 延 長 約 3 8 5 m				
地区 整 備 計 画	地区施設の 配 置 及 び 規 模	区画道路 1 号線	幅 員 8 m	延 長 約 1 9 5 m		
		区画道路 2 号線	幅 員 8 m	延 長 約 4 5 2 m		
		区画道路 3 号線	幅 員 8 m	延 長 約 3 3 m		
		区画道路 4 号線	幅 員 6 m	延 長 約 1 0 4 m		
		歩行者専用道路 1 号線	幅 員 6 m	延 長 約 4 1 m		

地区整備計画に関する事項	建築物	地区の区分	地区の名称	A-1ゾーン	A-2ゾーン
			地区的面積	約25.4ha	約1.4ha
	建築物等の用途の制限		建築できる建築物は、次に掲げる建築物（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4項、第5項及び第11項の営業の用に供するものを除く。）とする。		
			(1) 事務所 (2) 物品販売業を営む店舗又は飲食店 (3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋、銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業その他これらに類するサービス業を営む店舗 (4) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 (5) カラオケボックスその他これに類するもの (6) ゲームセンター、ビリヤード場、マージャン屋、ぱちんこ屋又は射的場 (7) 運動施設 (8) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (9) 保育所 (10) 診療所 (11) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (12) 畜舎（床面積の合計が50m ² を超えるものを除く。） (13) 公衆浴場 (14) ホテル又は旅館 (15) 自動車車庫 (16) 自動車修理工場以外の工場（建築基準法別表第2（へ）項第2号、（と）項第3号又は（り）項第3号に掲げるものを除く。） (17) 作業場の床面積の合計が300m ² 以下の自動車修理工場 (18) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（建築基準法別表第2（と）項第4号に掲げるものを除く。） (19) 公共用歩廊又は建築基準法別表第2（い）項第9号若しくは（は）項第7号に掲げるもの (20) 前各号の建築物に附属するもの	(1) 事務所 (2) 物品販売業を営む店舗又は飲食店 (3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋、銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業その他これらに類するサービス業を営む店舗 (4) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 (5) カラオケボックスその他これに類するもの (6) ゲームセンター、ビリヤード場、マージャン屋、ぱちんこ屋又は射的場 (7) 運動施設 (8) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (9) 保育所 (10) 診療所 (11) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (12) 畜舎（床面積の合計が50m ² を超えるものを除く。） (13) 公衆浴場 (14) ホテル又は旅館 (15) 自動車車庫 (16) 自動車修理工場以外の工場（建築基準法別表第2（へ）項第2号、（と）項第3号又は（り）項第3号に掲げるものを除く。） (17) 住宅 (18) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (19) 公共用歩廊又は建築基準法別表第2（い）項第9号若しくは（は）項第7号に掲げるもの (20) 前各号の建築物に附属するもの	
			壁面の位置の制限	建築物（地階の部分及び道路の上空に設けられる渡り廊下その他の通行又は運搬の用途に供する部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から道路（都市計画道路を含む。）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、9m以上とする。 (2) 2号壁面線においては、1m以上とする。 (3) 3号壁面線においては、2m以上とする。	
			建築物の高さの最高限度	(1) 計画図その3に示す①の区域については15m (2) 計画図その3に示す②の区域については25m	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	A-3ゾーン	C-1ゾーン
		地区の名称	約5.3ha	約9.2ha
	建築物等の用途の制限		<p>建築できる建築物は、次に掲げる建築物（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4項、第5項及び第11項の営業の用に供するものを除く。）とする。</p> <p>(1) 事務所 (2) 物品販売業を営む店舗又は飲食店 (3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋、銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業その他これらに類するサービス業を営む店舗 (4) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 (5) カラオケボックスその他これに類するもの (6) ゲームセンター又はビリヤード場 (7) 運動施設 (8) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (9) 保育所 (10) 診療所 (11) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (12) 畜舎（床面積の合計が500m²を超えるものを除く。） (13) 公衆浴場 (14) 集会場 (15) ホテル又は旅館 (16) 自動車車庫（都市計画道路川崎町東西2号線の道路境界線から15m以内の1階部分を自動車車庫の用途に供するものを除く。） (17) 自動車修理工場以外の工場（建築基準法別表第2（へ）項第2号、（と）項第3号又は（り）項第3号に掲げるものを除く。） (18) 作業場の床面積の合計が300m²以下の自動車修理工場（都市計画道路川崎町東西2号線の道路境界線から15m以内に当該用途に供する部分を有しないものに限る。） (19) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（建築基準法別表第2（と）項第4号に掲げるものを除く。） (20) 共同住宅、寄宿舎又は下宿（以下この号において「共同住宅等」という。）（都市計画道路川崎町東西2号線の道路境界線から15m以内の1階部分を共同住宅等の用途に供するものにあっては、当該共同住宅等の用途に供する部分が出入りホール、階段、管理人室その他これらに類するもののみであるものに限る。） (21) 集会所（住民の自治活動の用に供するものに限る。） (22) 公共用歩廊又は建築基準法別表第2（い）項第9号若しくは（は）項第7号に掲げるもの (23) 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>(1) 事務所 (2) 物品販売業を営む店舗又は飲食店 (3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋、銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業その他これらに類するサービス業を営む店舗 (4) 観覧場 (5) カラオケボックスその他これに類するもの (6) ゲームセンター又はビリヤード場 (7) 運動施設 (8) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (9) 保育所 (10) 診療所 (11) 病院 (12) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (13) 畜舎（床面積の合計が500m²を超えないもので、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に限る。） (14) 公衆浴場 (15) 集会場 (16) 自動車車庫（都市計画道路川崎町東西2号線の道路境界線から15m以内の1階部分を自動車車庫の用途に供するものを除く。） (17) 自動車修理工場以外の工場（建築基準法別表第2（へ）項第2号、（と）項第3号又は（り）項第3号に掲げるものを除く。） (18) 作業場の床面積の合計が300m²以下の自動車修理工場（都市計画道路川崎町東西2号線の道路境界線から15m以内に当該用途に供する部分を有しないものに限る。） (19) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（建築基準法別表第2（と）項第4号に掲げるものを除く。） (20) 住宅（都市計画道路川崎町東西2号線の道路境界線から15m以内の1階部分を住宅（兼用住宅の住宅に供する部分を含む。以下この号において同じ。）の用途に供するものにあっては、当該住宅の用途に供する部分が出入り口、階段その他これらに類するもののみであるものに限る。） (21) 共同住宅、寄宿舎又は下宿（以下この号において「共同住宅等」という。）（都市計画道路川崎町東西2号線の道路境界線から15m以内の1階部分を共同住宅等の用途に供するものにあっては、当該共同住宅等の用途に供する部分が出入りホール、階段、管理人室その他これらに類するもののみであるものに限る。） (22) 集会所（住民の自治活動の用に供するものに限る。） (23) 公共用歩廊又は建築基準法別表第2（い）項第9号若しくは（は）項第7号に掲げるもの (24) 前各号の建築物に附属するもの</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	A-3ゾーン	C-1ゾーン
		地区の面積	約5.3ha	約9.2ha
	壁面の位置の制限	建築物（地階の部分及び道路の上空に設けられる渡り廊下その他の通行又は運搬の用途に供する部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から道路（都市計画道路を含む。）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、9m以上とする。 (2) 2号壁面線においては、1m以上とする。 (3) 3号壁面線においては、2m以上とする。	建築物（地階の部分及び道路の上空に設けられる渡り廊下その他の通行又は運搬の用途に供する部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から道路（都市計画道路を含む。）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、9m以上とする。 (2) 2号壁面線においては、1m以上とする。	
	建築物の高さの最高限度	—	—	—

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の名称	C－2ゾーン	Dゾーン
		地区の面積	約13.7ha	約48.6ha
	建築物等の用途の制限	建築できる建築物は、次に掲げる建築物（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4項、第5項及び第11項の営業の用に供するものを除く。）とする。 (1) 事務所 (2) 物品販売業を営む店舗又は飲食店で、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000m ² 以下のもの (3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋、銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業その他これらに類するサービス業を営む店舗で、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000m ² 以下のもの (4) 観覧場 (5) 運動施設 (6) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (7) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (8) 診療所 (9) 病院 (10)老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (11)畜舎（床面積の合計が50m ² を超えないもので、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に限る。） (12)公衆浴場 (13)集会場（葬儀を行うものを除く。） (14)自動車車庫 (15)自動車修理工場以外の工場（建築基準法別表第2（～）項第2号、（と）項第3号又は（り）項第3号に掲げるものを除く。） (16)ポンプ施設 (17)住宅又は兼用住宅 (18)共同住宅、寄宿舎又は下宿 (19)集会所（住民の自治活動の用に供するものに限る。） (20)公用歩廊又は建築基準法別表第2（い）項第9号若しくは（は）項第7号に掲げるもの (21)前各号の建築物に附属するもの	建築できる建築物は、次に掲げる建築物とする。 (1) 都市公園法（昭和31年法律第79号）第2条第2項に規定する公園施設の用途に供するもの (2) 都市公園法第7条に規定する工作物その他の物件又は施設の用途に供するもので同法第6条の規定による市長の許可を受けたもの	
	壁面の位置の制限	建築物（地階の部分及び道路の上空に設けられる渡り廊下その他の通行又は運搬の用途に供する部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から道路（都市計画道路を含む。）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、9m以上とする。 (2) 2号壁面線においては、1m以上とする。	—	
	建築物の高さの最高限度	—	—	

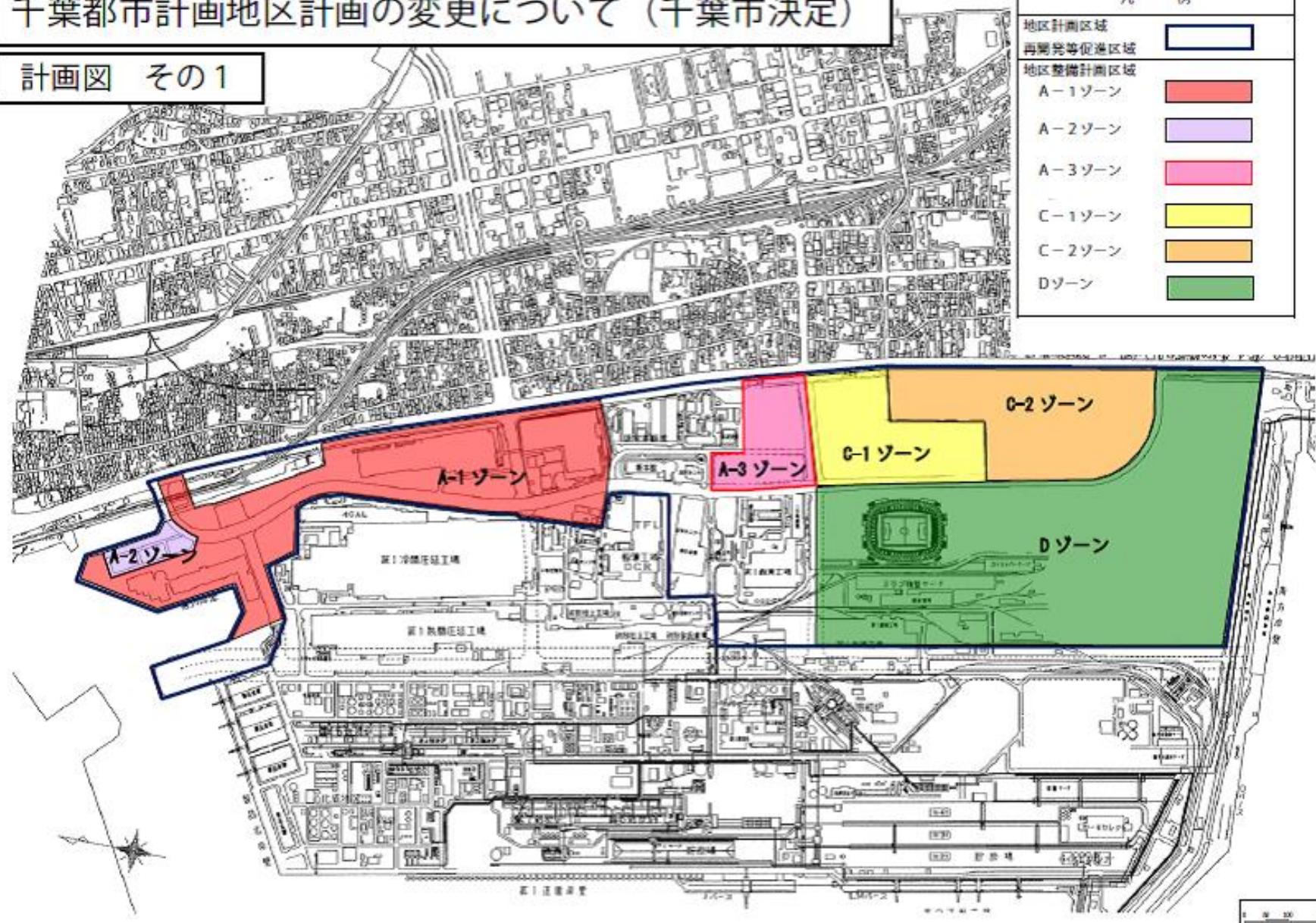
「区域、地区整備計画区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

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二百二十二号）に一部改正があったことから地区計画を変更する。

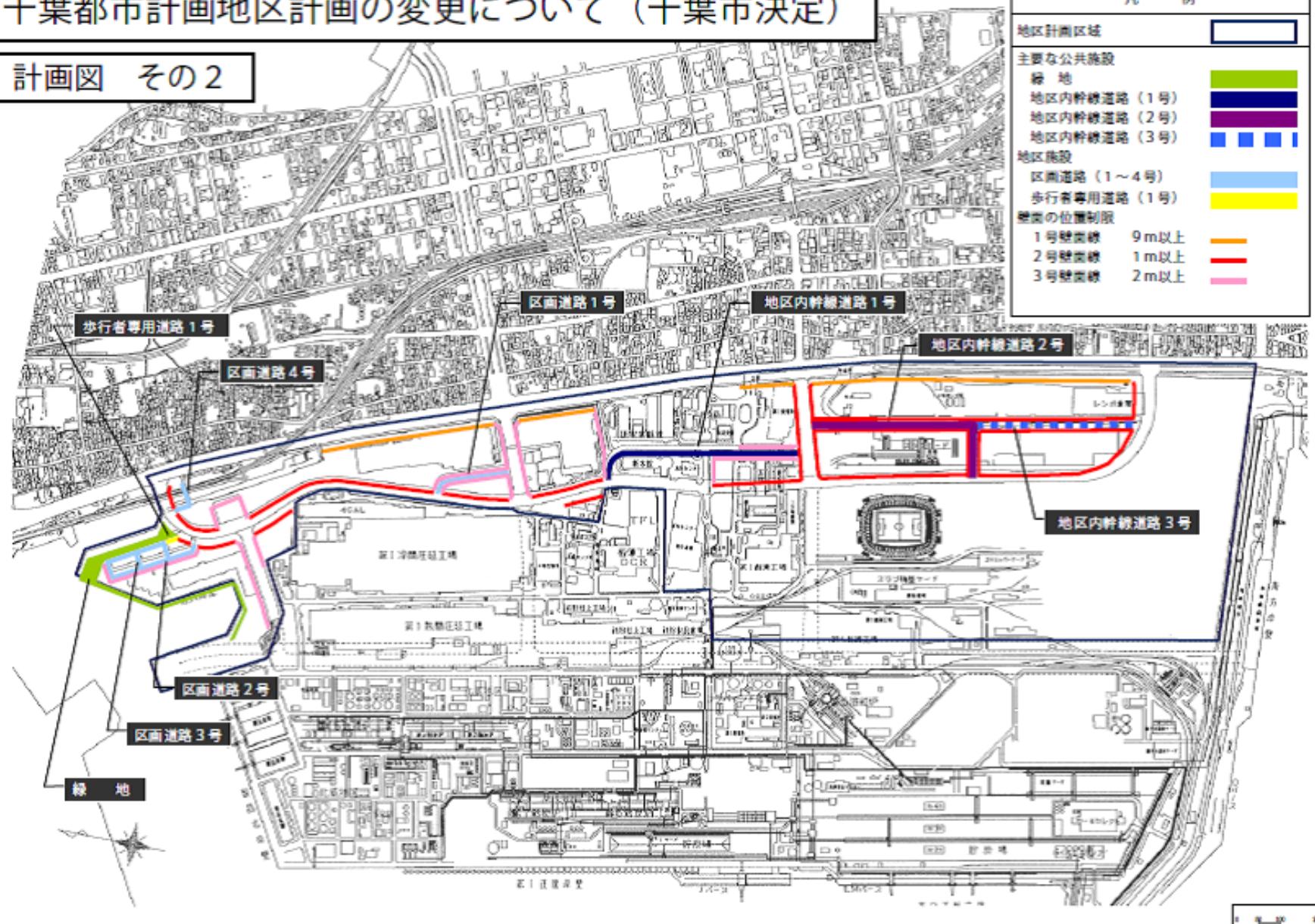
千葉都市計画地区計画の変更について（千葉市決定）

計画図 その1



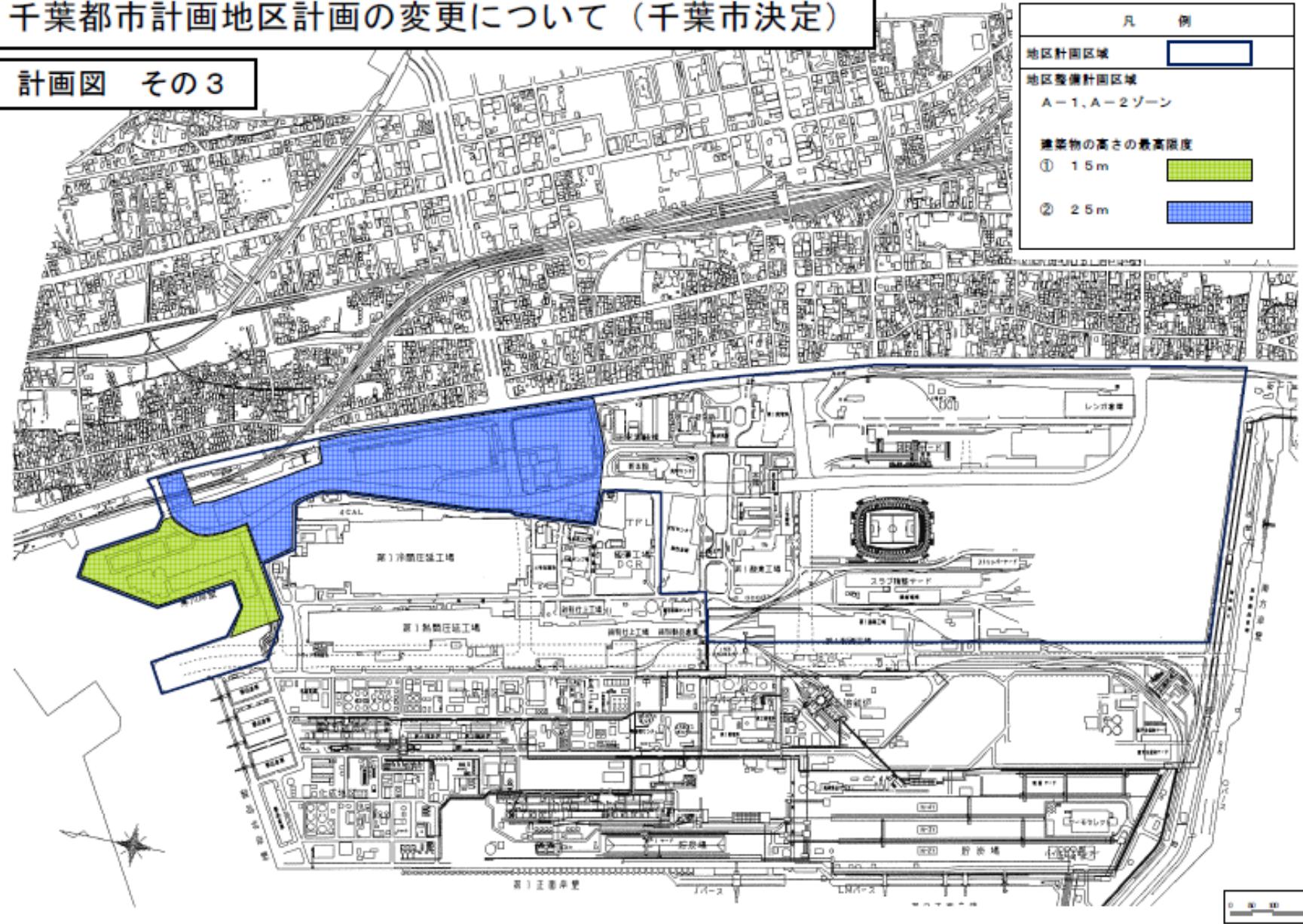
千葉都市計画地区計画の変更について（千葉市決定）

計画図 その2

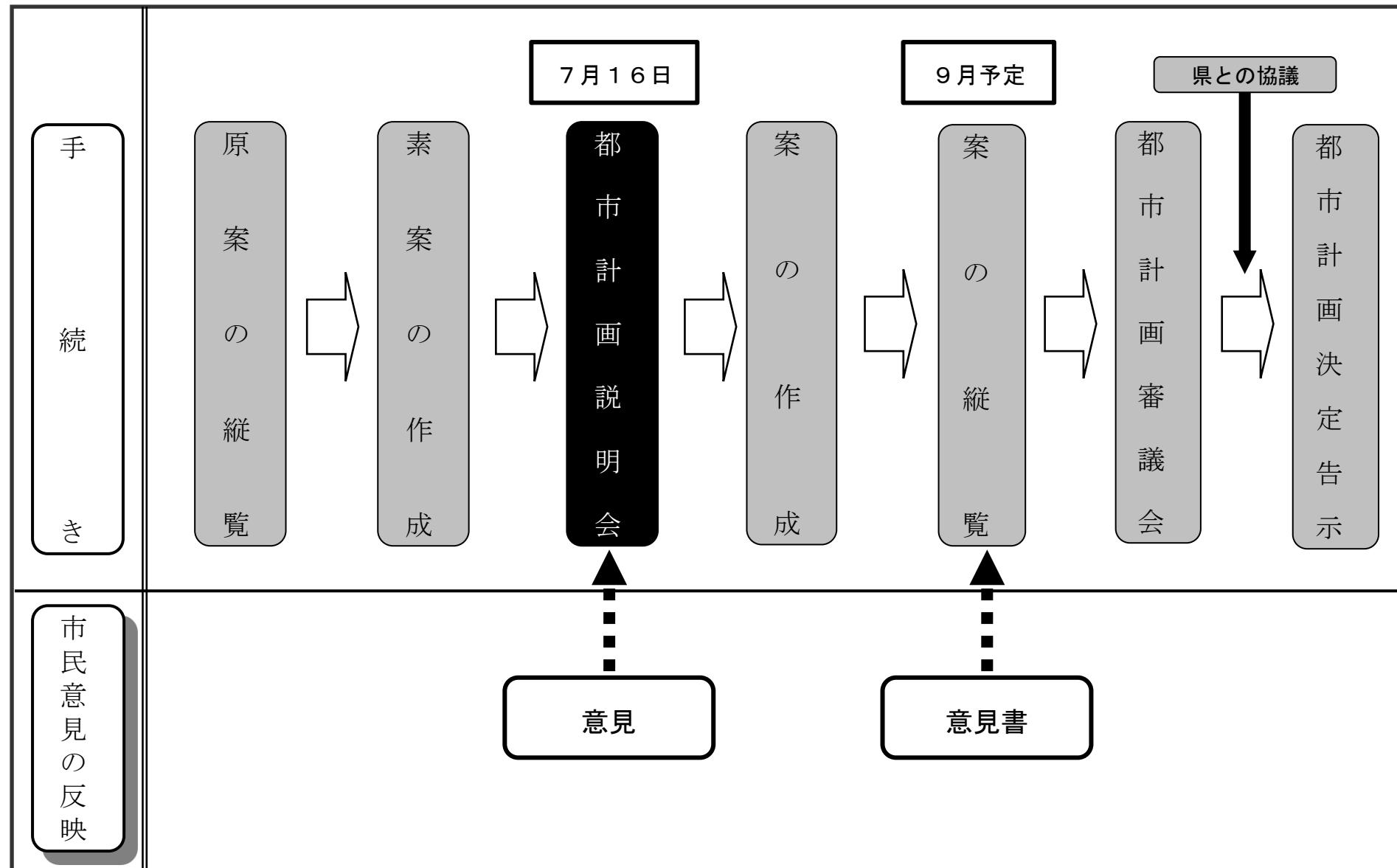


千葉都市計画地区計画の変更について（千葉市決定）

計画図 その3



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