

報 告 事 項

土地利用誘導方針の修正について

(令和6年1月に策定した「土地利用誘導方針」について、修正内容を報告するものです。)

令和7年1月20日

(旧)

3. 土地利用の規制・誘導に関する基本方針

3.2 土地利用の基本方針

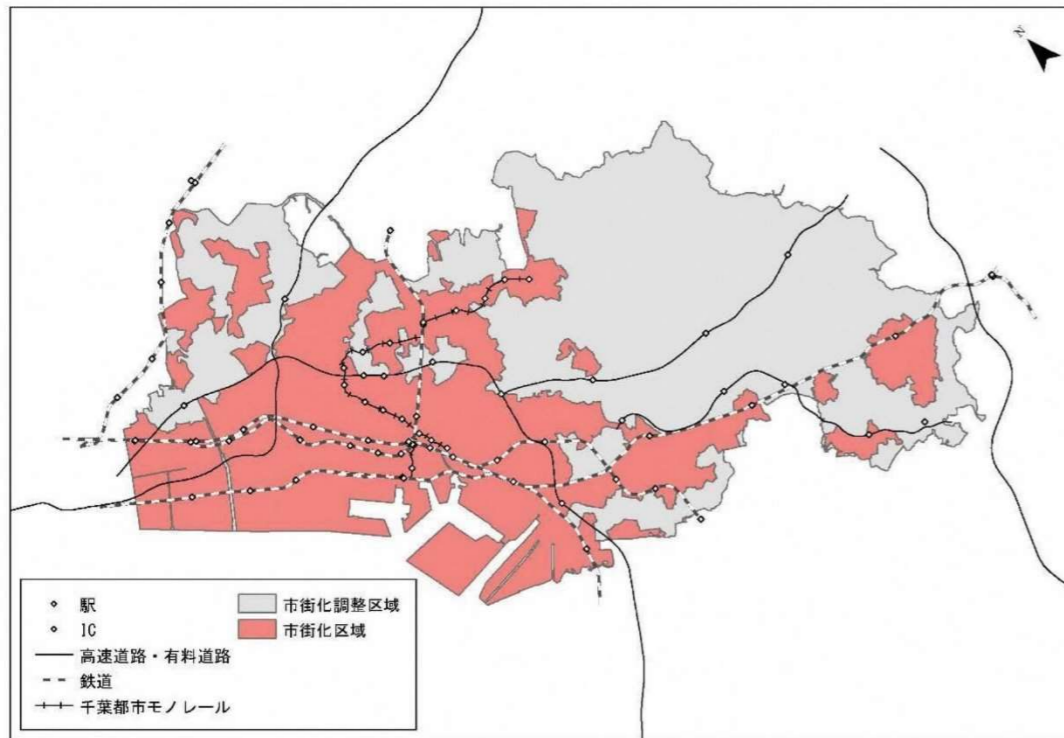
本市では、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地の整備と農業や自然環境との調和と保全を図るため、市域全域を市街化区域と市街化調整区域に区分（線引き）しています。

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

(新)

3. 土地利用の規制・誘導に関する基本方針

3.2 土地利用の基本方針

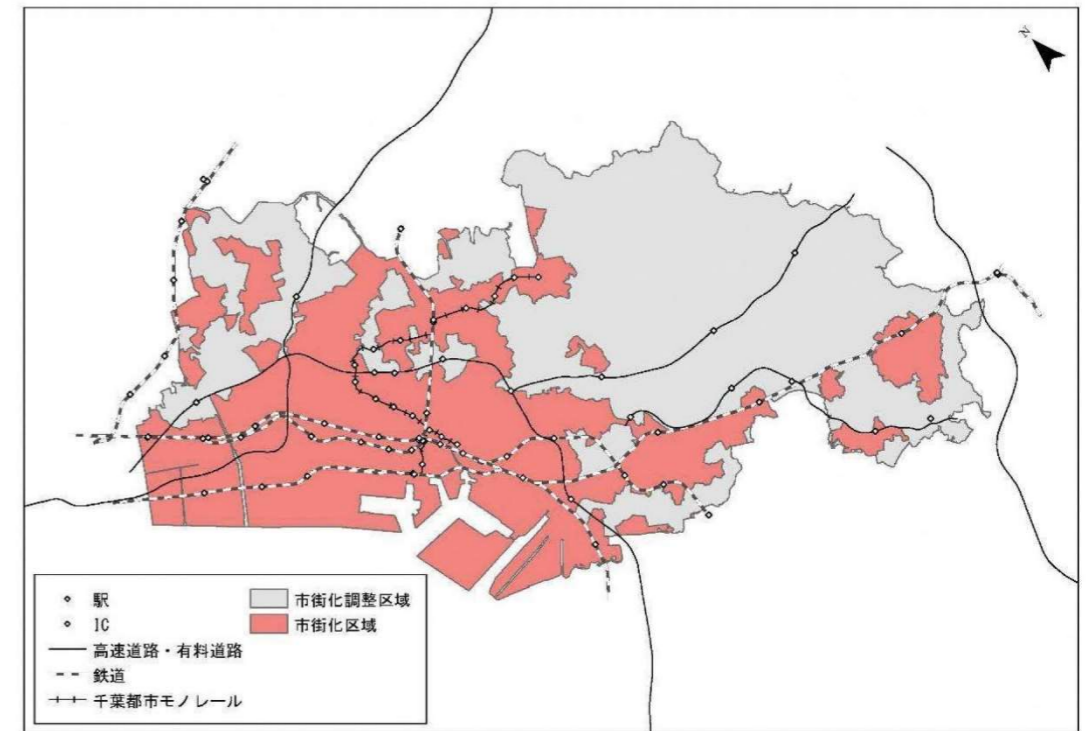
本市では、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地の整備と農業や自然環境との調和と保全を図るため、市域全域を市街化区域と市街化調整区域に区分（線引き）しています。

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

(旧)

(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りサーチパーク、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観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（ツポ）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

(新)

(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りサーチパーク、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観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（ツポ）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

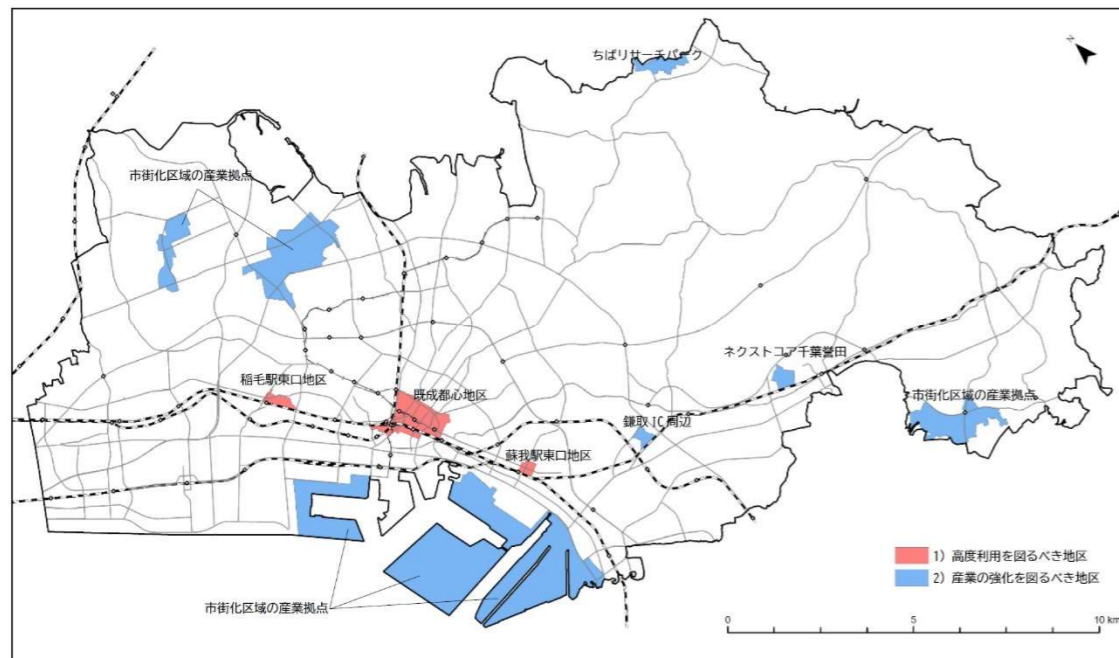
(旧)

4. 地域特性に応じた土地利用の方針

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及びネクストコア千葉誉田、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

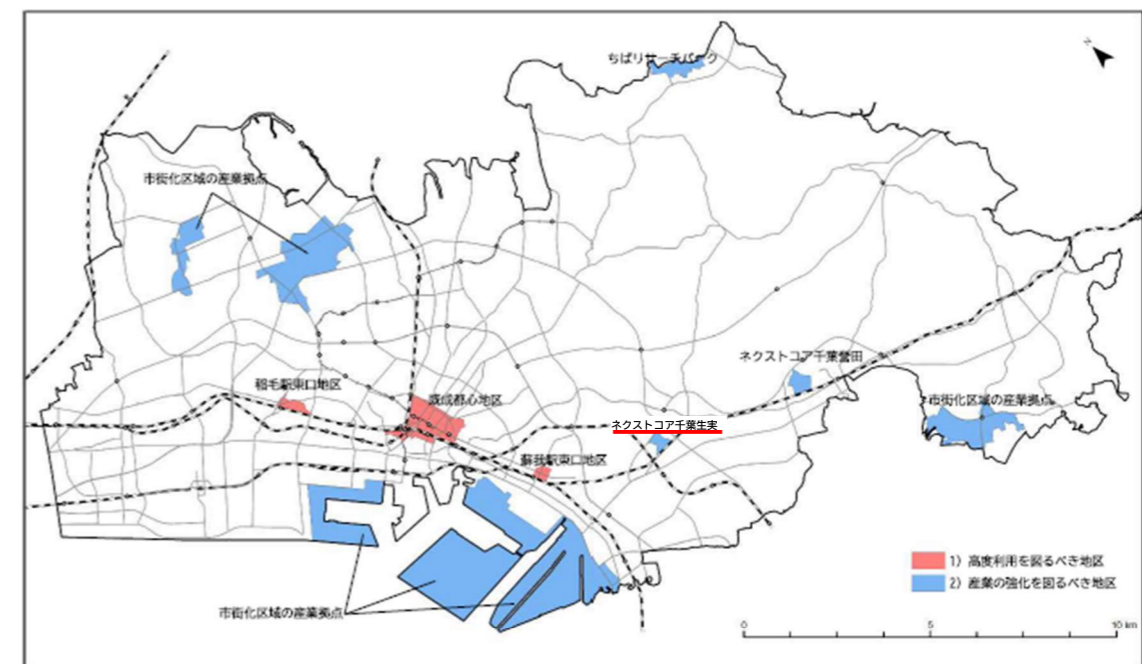
(新)

4. 地域特性に応じた土地利用の方針

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

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) J R 蘇我駅東口地区、J R 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。

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) J R 蘇我駅東口地区、J R 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。