



## 千葉都市計画の変更（素案）に関する説明会 【資料】

### 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に関連する都市計画の変更（素案）

○この説明会は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」に関連する「都市再開発の方針」、「市街化区域と市街化調整区域との区分（区域区分）」、「用途地域」及び「防火地域」に係る都市計画の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にお知らせし、意見を求めるため開催するものです。

日時：平成27年6月14日（日）午前10時00分～

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・海鷗」

## 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に関連する都市計画の変更

1	都市計画変更の背景	.....	2 ページ
2	都市計画変更素案の概要		
	■都市計画区域マスタープラン	.....	2 ページ
	■都市再開発の方針	.....	6 ページ
	■区域区分・用途地域・防火地域	.....	8 ページ
3	(参考) 都市計画決定手続きの流れ	.....	11 ページ

## 都市計画区域マスタープラン、都市再開発の方針、 区域区分、用途地域、防火地域の変更素案の概要

### 1 都市計画変更の背景

都市計画は、その目的の実現に時間を要するものであるため、住民の方々に理解しやすい形であらかじめ長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにしておく必要があります。

そのため、千葉市では、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」を昭和45年に当初決定しており、定期的に見直しを行ってきました。

現行の都市計画区域マスタープランは、変更からすでに8年を経過しているため、その後の社会経済情勢の変化を踏まえ、見直しを行うこととしました。

また、都市再開発の方針、市街化区域と市街化調整区域との区分（区域区分）、用途地域及び防火地域についても併せて見直しを行います。

### 2 都市計画変更素案の概要

#### ■都市計画区域マスタープラン

##### （1）都市計画の目標

次の3つの「まちの個性」の実現を目標とし、地域ごとにめざすべき市街地像を示します。

- ① 未来をつくる人材が育つまち
- ② みんなの力で支えあうまち
- ③ 訪れてみたい・住んでみたいまち

**千葉都心地区** 本区域の顔にふさわしい風格を備えた市街地

**幕張新都心地区** 国際交流都市としての新しい都市イメージの市街地

**蘇我副都心地区** 海に開かれた緑豊かな市街地

**地域の拠点** 駅などの交通結節性を活かした利便性の高い拠点

**既成市街地** まちのまとまりやつながりが感じられる市街地

**JR外房線駅周辺で開発された住宅地** 緑の中に住まう景観

**東京湾岸に面する臨海部** 海が身近に感じられる景観

**内陸部で計画的に開発された住宅地** 緑と水辺に調和するゆとりある市街地

**市街地の背後に広がる優良な農地** 田園景観と緑豊かな市街地

## (2) 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

自然環境の整備、保全に配慮し、無秩序な市街化を防止する必要があるため、区域区分を継続します。

## (3) 主要な都市計画の決定の方針

### ①土地利用

都市全体の効率的な土地利用と良好な環境の保持等の観点から、次の方針を定めます。

- ・ 集約型都市構造
- ・ 広域幹線道路の整備に対応した業務機能等の誘導
- ・ 都市の防災及び減災
- ・ 低炭素都市づくり

土地利用の実態や土地利用転換の見通し等を踏まえ、主要用途のおおむねの配置の方針を定めます。

業務地・都心商業地	千葉都心、幕張新都心、蘇我副都心
一般商業地	稲毛・都賀・鎌取・土気などJR駅周辺、国道14号の沿道など
工業地	臨海部の埋立地、内陸部の既存工業地
流通業務地	千葉港地区、千葉市地方卸売市場
住宅地	既成市街地、郊外で開発された地区、幕張新都心若葉住宅地区など

市街化調整区域を、市街化を抑制する区域、都市型社会を支える多面的な役割を担う地域として機能させるため、次の方針を定めます。

- ・ 優良な農地との健全な調和
- ・ 災害防止の観点から必要な市街化の抑制
- ・ 自然環境形成の観点から必要な保全
- ・ 秩序ある都市的土地利用の実現

### ②都市施設

〔交通施設〕

集約型都市構造を支える交通網の形成と、快適な都市環境の維持や低炭素社会づくりのため総合的な交通体系の形成をめざします。

道路	環状放射道路の強化により、県都1時間構想を支え、市内拠点間30分構想の実現を図る
鉄道	需要に応じた輸送力の整備、運行サービスの向上、昇降施設等の整備を推進する
モノレール	今後の需要に応じて延伸の可能性を含めた検討を行う

〔下水道・河川〕

- ・汚水整備は、平成37年には概成
- ・雨水整備は、おおむね20年後に市街化区域内の浸水被害箇所について10年確率の雨に対応する施設整備
- ・河川の整備水準は、河川ごとに定める

③市街地開発事業

中心市街地の活性化や魅力ある街並みの形成、密集市街地の改善などを目的に、市街地開発事業を推進します。おおむね10年以内に実施する予定の事業は以下のとおりです。

事業名等	地区名称
土地区画整理事業	寒川第一地区 (約17.7ha)
	検見川・稲毛地区 (約68.0ha)
	東幕張地区 (約26.1ha)
市街地再開発事業	千葉駅西口地区 (約0.6ha)
	千葉駅東口地区 (約1.0ha)
宅地開発事業等	幕張新都心若葉住宅地区(約30.4ha)

④自然的環境

都市の緑の将来像を次のとおり定めます。

基本方針『みんなの手で育みつなごう！緑と水辺』

- ・量的拡大から質的向上へ
- ・緑や水辺を都市の魅力としてさらに伸ばす
- ・緑の大切さを認識し地域で行動する人の輪を広げる

**郊外部の緑** 森林や農地、谷津田、里山等のまとまった緑を保全

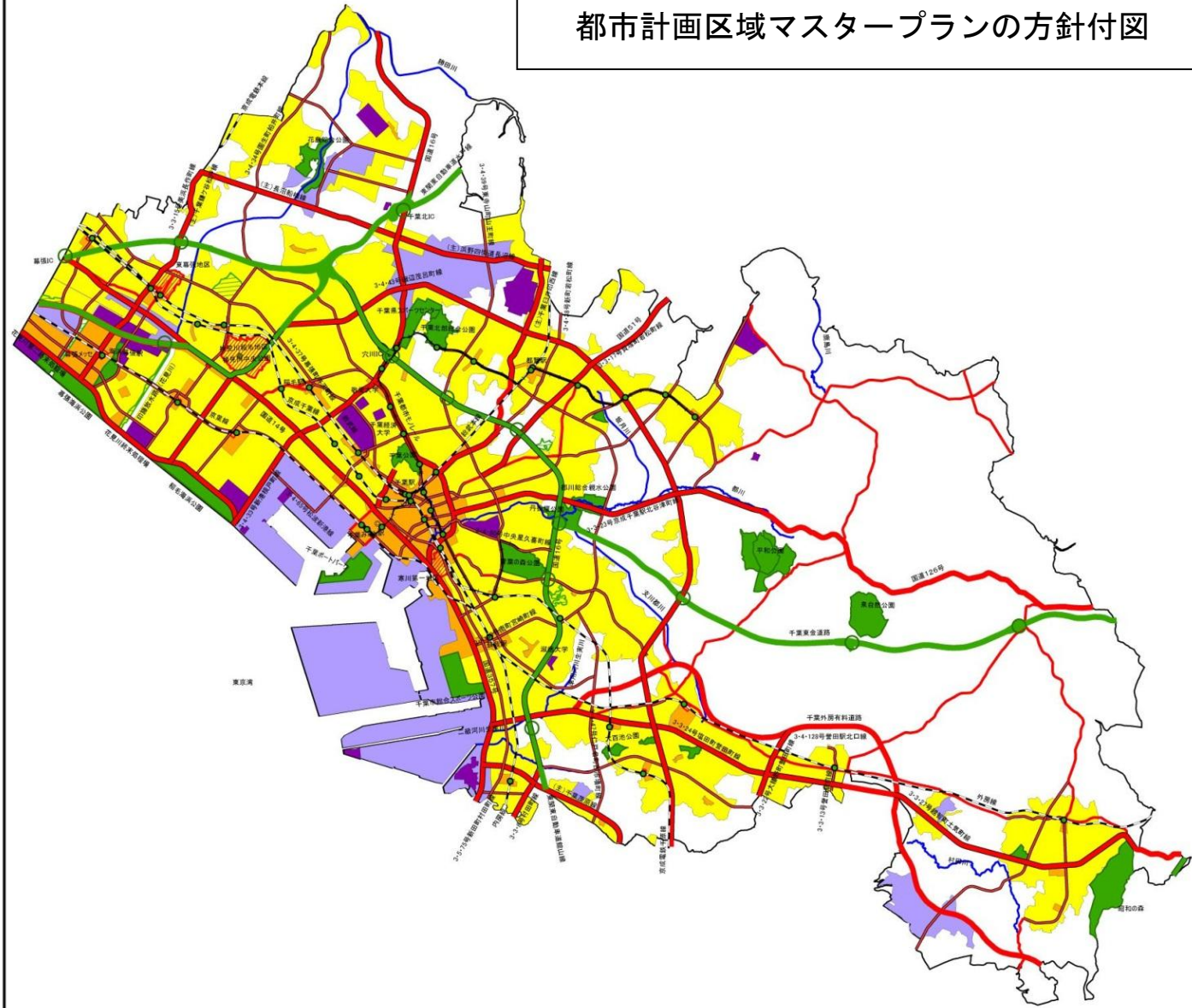
**内陸部の緑** 公園や雑木林、住宅地の緑の保全と緑化

**既成市街地の緑** 街路樹やまちかどの花壇等、まちなかを彩る緑化を推進

**臨海部の緑** 海辺の大規模な公園や人工海浜等、緑と水辺の魅力を向上

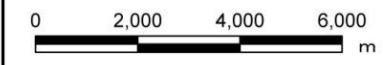
**河辺とその周辺の緑** 散策やサイクリングの環境の充実、川辺や斜面林、大規模な公園等の緑と水辺の保全・活用

# 都市計画区域マスタープランの方針付図



- 駅
- インターチェンジ
- 鉄道
- モノレール
- 自動車専用道路(都計道)
- 自動車専用道路
- 主要幹線道路(都計道)
- 主要幹線道路
- 幹線道路(都計道)
- 幹線道路
- 河川
- 土地区画整理地区
- 公園
- 緑地
- 駅前広場
- 住宅地
- 商業地
- 工業地
- 大規模施設用地・大学等・供給処理施設用地
- 行政区境界

千葉都市計画区域



1 : 90,000

100

## ■都市再開発の方針

### (1) 方針決定の目的

都市再開発の方針は、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系付けたマスタープランです。

市街地の再開発に関する個々の事業について、都市全体からみた効果を十分に発揮させることや、民間の建築活動を再開発へと適正に誘導することを目的に定めます。

### (2) 都市再開発の目標

次の3つの「まちの個性」の実現を目標とします。

- ① 未来をつくる人材が育つまち
- ② みんなの力で支え合うまち
- ③ 訪れてみたい・住んでみたいまち

### (3) 再開発方針に位置付ける市街地等

目標を実現するため、既成市街地のうち、土地の高度利用を図るべき地区、市街地の環境改善を図るべき地区などについて、それぞれの状況に応じ、次のとおり再開発方針に位置付けます。

#### ① 1号市街地

将来都市像を実現していく上で計画的な再開発を行うべき一体の区域をいいます。

#### ② 誘導地区

1号市街地のうち、特に再開発の実現が望ましい等のため、今後、機運の醸成を図るなどにより、再開発を誘導すべき地区をいいます。

#### ③ 2号再開発促進地区

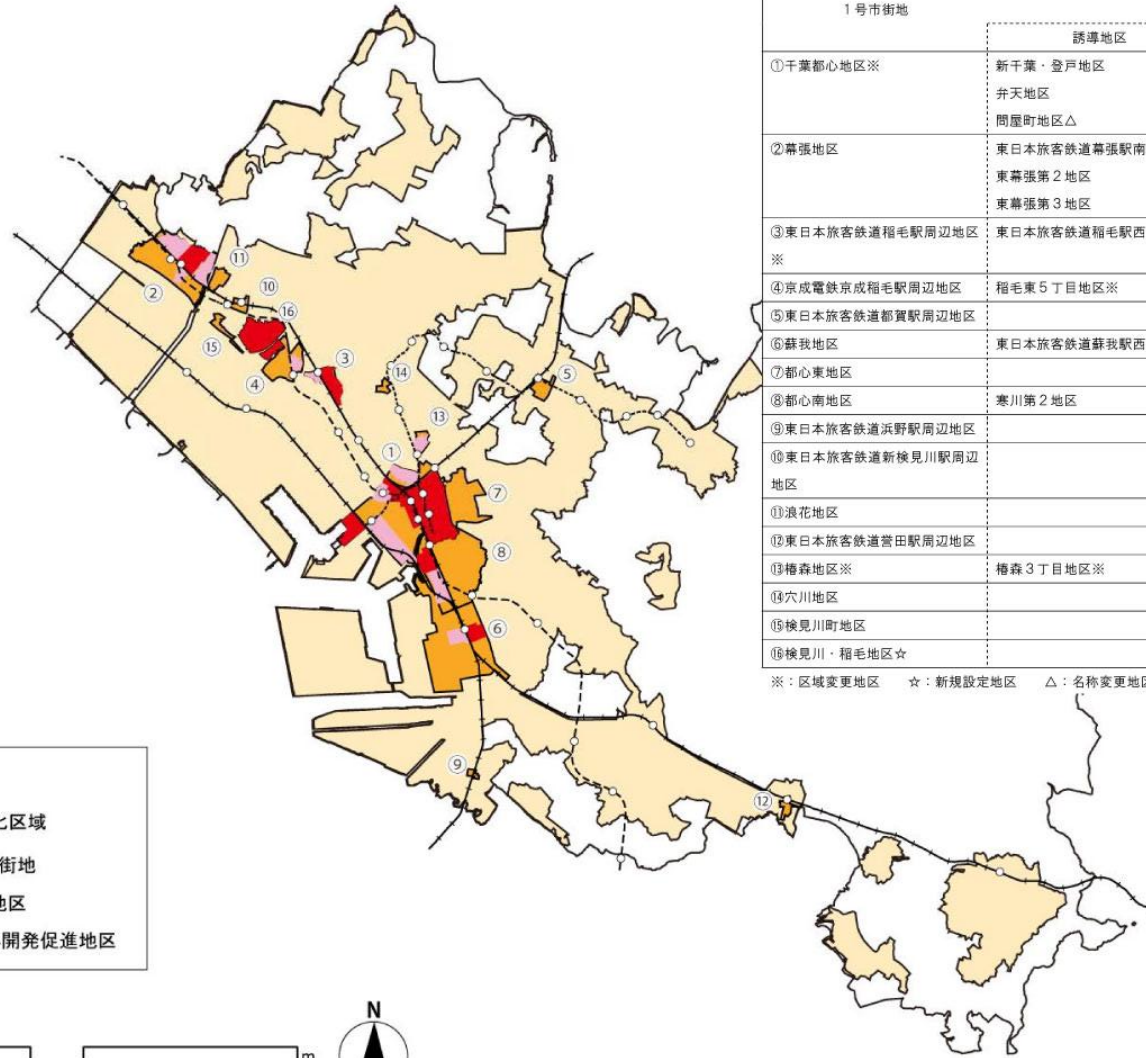
1号市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区をいいます。

位置付ける箇所数

種類	変更前	変更後
1号市街地	15	16
誘導地区	10	11
2号再開発促進地区	5	7

本方針における「再開発」には、市街地再開発事業、土地区画整理事業等の市街地開発事業にとどまらず、地区計画などの規制誘導手法によるまちづくりや、工場跡地の土地利用転換等も含まれます。

# 都市再開発の方針図



1号市街地	誘導地区	2号再開発促進地区
①千葉都心地区※	新千葉・登戸地区 弁天地区 同屋町地区△	既成都心地区 中央港地区※△
②幕張地区	東日本旅客鉄道幕張駅南口地区 東幕張第2地区 東幕張第3地区	東幕張地区
③東日本旅客鉄道稲毛駅周辺地区	東日本旅客鉄道稲毛駅西口地区※	東日本旅客鉄道稲毛駅東口地区☆
④京成電鉄京成稲毛駅周辺地区	稲毛東5丁目地区※	
⑤東日本旅客鉄道都賀駅周辺地区		
⑥蘇我地区	東日本旅客鉄道蘇我駅西口地区☆	東日本旅客鉄道蘇我駅東口地区※
⑦都心東地区		
⑧都心南地区	寒川第2地区	寒川第1地区
⑨東日本旅客鉄道浜野駅周辺地区		
⑩東日本旅客鉄道新検見川駅周辺地区		
⑪浪花地区		
⑫東日本旅客鉄道菅田駅周辺地区		
⑬椿森地区※	椿森3丁目地区※	
⑭穴川地区		
⑮検見川町地区		
⑯検見川・稲毛地区☆		検見川・稲毛地区☆

※：区域変更地区 ☆：新規設定地区 △：名称変更地区

**凡例**

- 市街化区域
- 1号市街地
- 誘導地区
- 2号再開発促進地区





## ■区域区分・用途地域・防火地域

### (1) 位置及び区域

新たに市街化区域に編入する本区域は、J R京葉線千葉みなと駅の南西約300mに位置しており、前面には千葉港が広がり、千葉県港湾事業により公有水面の埋立てが行われている約1haのエリアです。区域内は、駅から至近に海がある立地特性を活かし、港湾緑地及びふ頭用地で構成され、小型客船のためのさん橋設置などウォーターフロント空間の形成を進めています。

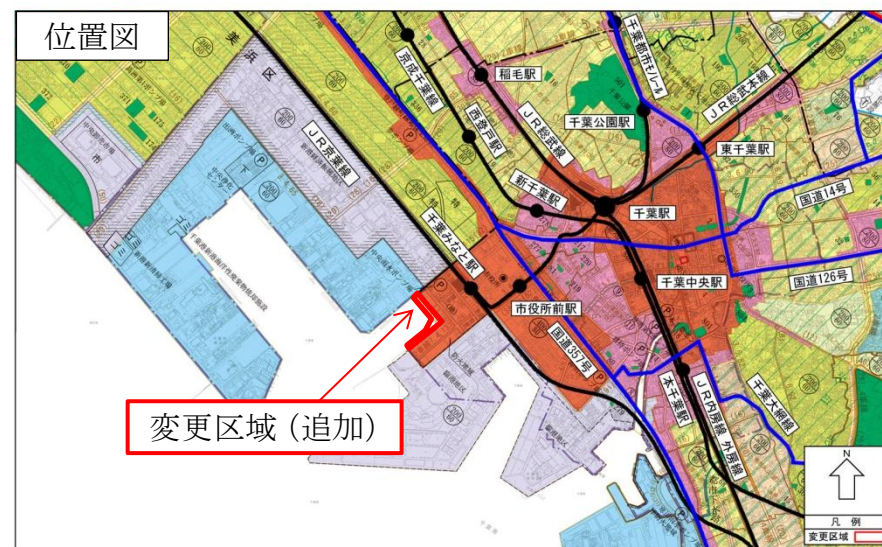
### (2) 経緯等

本区域周辺は、倉庫や工場が集積していましたが、京葉線と都市モノレールの結節点であることから、業務・商業、サービス、居住等への複合的な土地利用転換を目的として、平成5年度～19年度にかけて土地区画整理事業が実施されました。現在は、業務ビル、結婚式場、ホテル、飲食店や輸入車ショールームなどの業務・商業施設やマンションなどが立地しています。

このような状況において、今回、この区域に千葉県が公有水面の埋立てを行い、海域の一部に新たな陸地が生じることから、陸地となる約1haの区域を市街化区域に編入し、あわせて用途地域と防火地域を指定するものです。

### (3) 変更内容

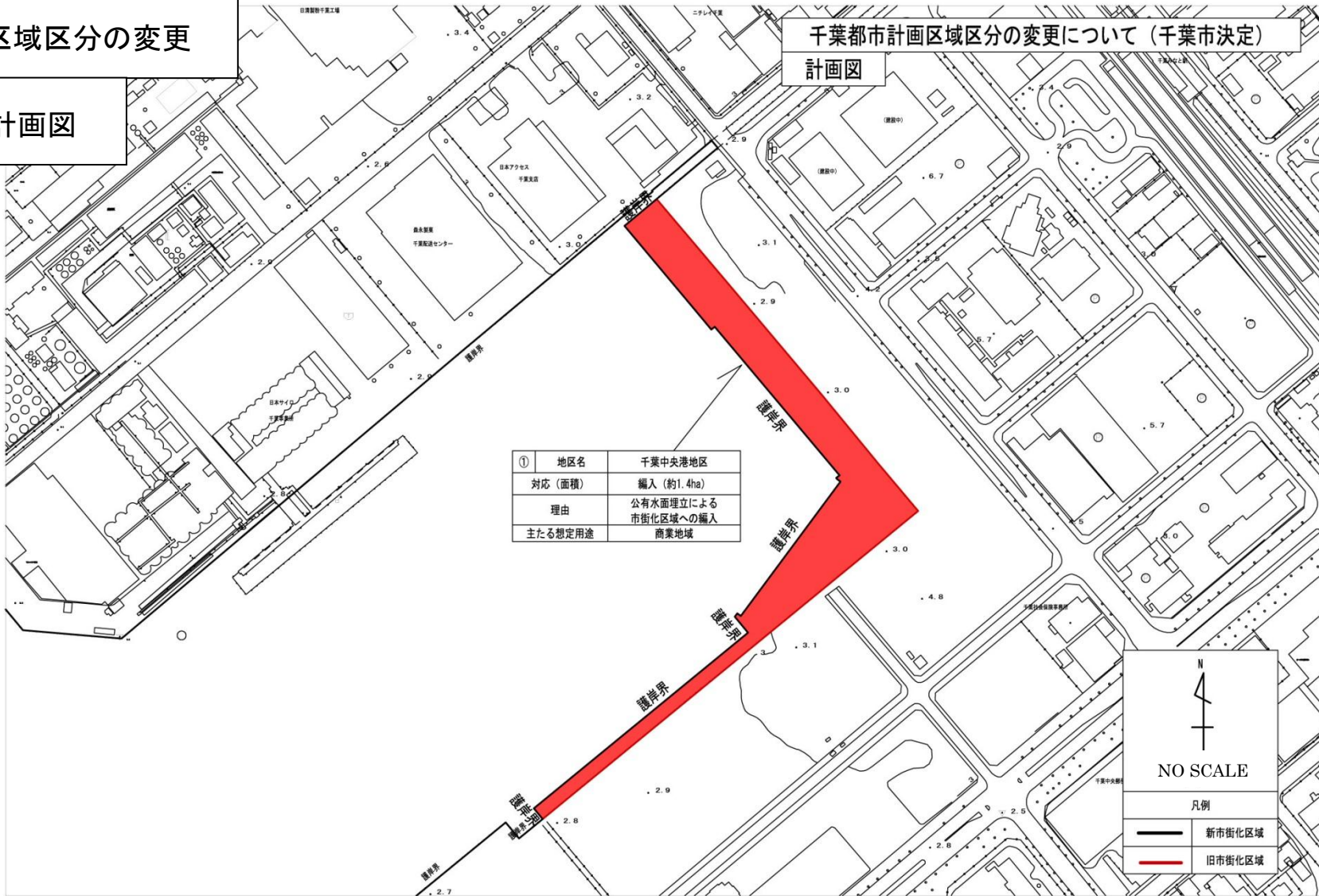
本区域の周辺は、様々な機能が複合する街並みを形成しつつあります。そのため、新たに市街化区域に編入する本区域についても、周辺と一体的なまちづくりを進める必要があることから、周辺と同じく商業地域と防火地域を指定することとします。

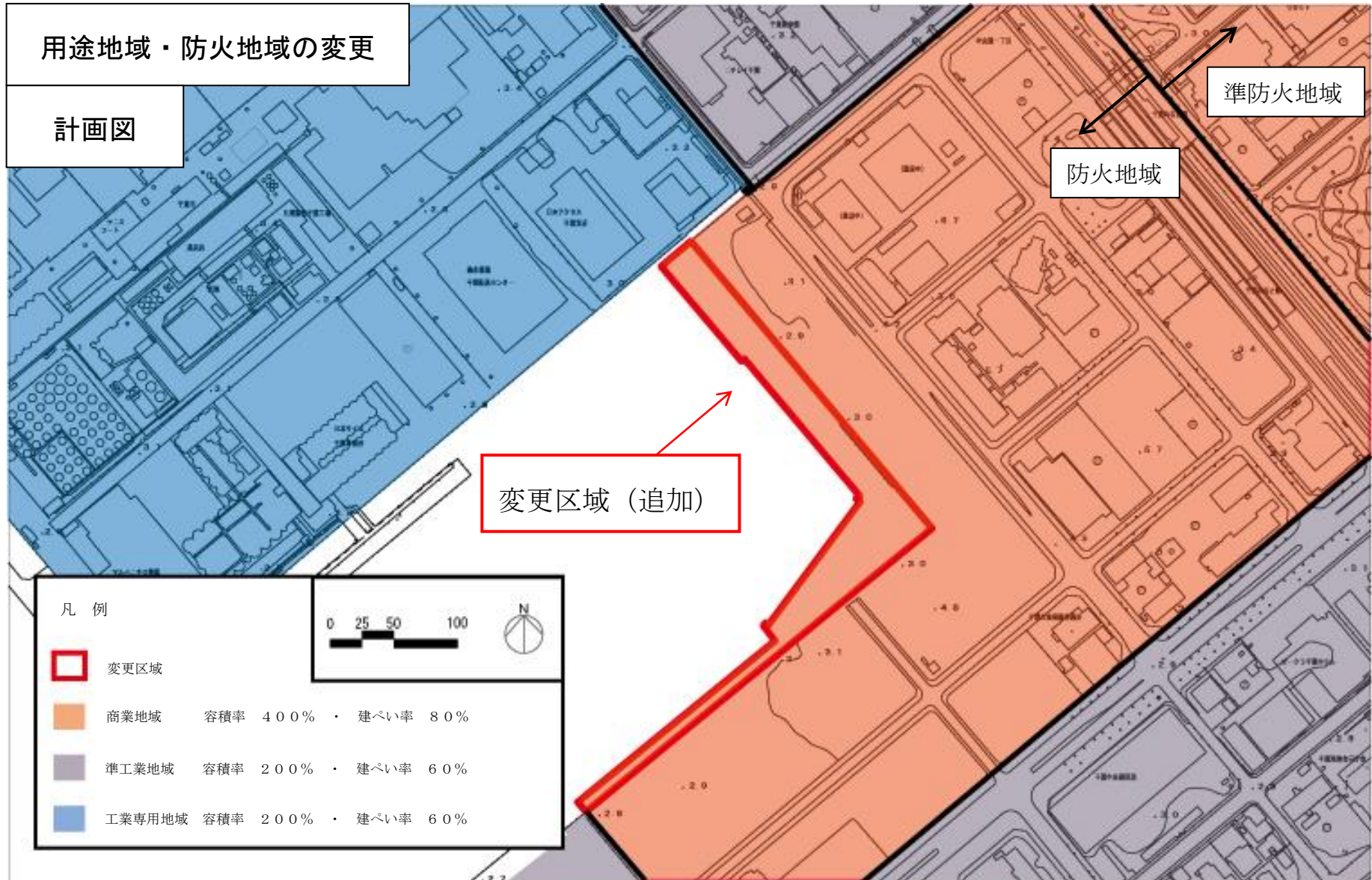


# 区域区分の変更

## 計画図

### 千葉都市計画区域区分の変更について（千葉市決定） 計画図





### 3 (参考) 都市計画決定手続きの流れ

