

千葉都市計画地区計画の変更（千葉市決定）

都市計画蘇我副都心臨海地区地区計画を次のように変更する。

| | | | | | |
|--|--|----------------|-----------|----------------------------|-----------|
| 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、稲荷町、稲荷町 2 丁目、稲荷町 3 丁目、今井 1 丁目、今井 2 丁目、今井 3 丁目、蘇我 1 丁目、蘇我 2 丁目及び蘇我町 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 3 5 7 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、J R 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 3 5 7 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担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 | 建築物等に関する事項 | 地区の区分 | 地区の名称 | A－１ゾーン | A－２ゾーン |
|--------|------------|-------------|-------|--|---|
| | | | 地区の面積 | 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50㎡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、（ぬ）項第3号又は（る）項第1号に掲げるものを除く。） (17) 作業場の床面積の合計が300㎡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50㎡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、（ぬ）項第3号又は（る）項第1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 | 地区の名称 | A－3ゾーン | Cゾーン |
|--------|------------|-------------|-------|---|---|
| | | | 地区の面積 | 約5.3ha | 約22.9ha |
| | | 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50㎡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、（ぬ）項第3号又は（る）項第1号に掲げるものを除く。） (18) 作業場の床面積の合計が300㎡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つては、当該共同住宅等の用途に供する部分が出入口ホール、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) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (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50㎡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、（ぬ）項第3号又は（る）項第1号に掲げるものを除く。） (18) 作業場の床面積の合計が300㎡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) ポンプ施設 (21) 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つては、当該住宅の用途に供する部分が出入口、階段その他これらに類するもののみであるものに限る。） (22) 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つては、当該共同住宅等の用途に供する部分が出入口ホール、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。） (23) 集会所（住民の自治活動の用に供するものに限る。） (24) 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 (25) 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。</p> <p>(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。</p> | <p>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。</p> <p>(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。</p> |
| | | 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 | 地区の区分 | 地区の名称 | Dゾーン |
| | | | 地区の面積 | 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 | — | |
| | | 建築物の高さの最高限度 | — | |

「区域、再開発等促進区の区域、主要な公共施設の配置、地区整備計画区域、地区施設の配置、地区の区分、壁面の位置の制限及び建築物の高さの最高限度は計画図表示のとおり」

理由

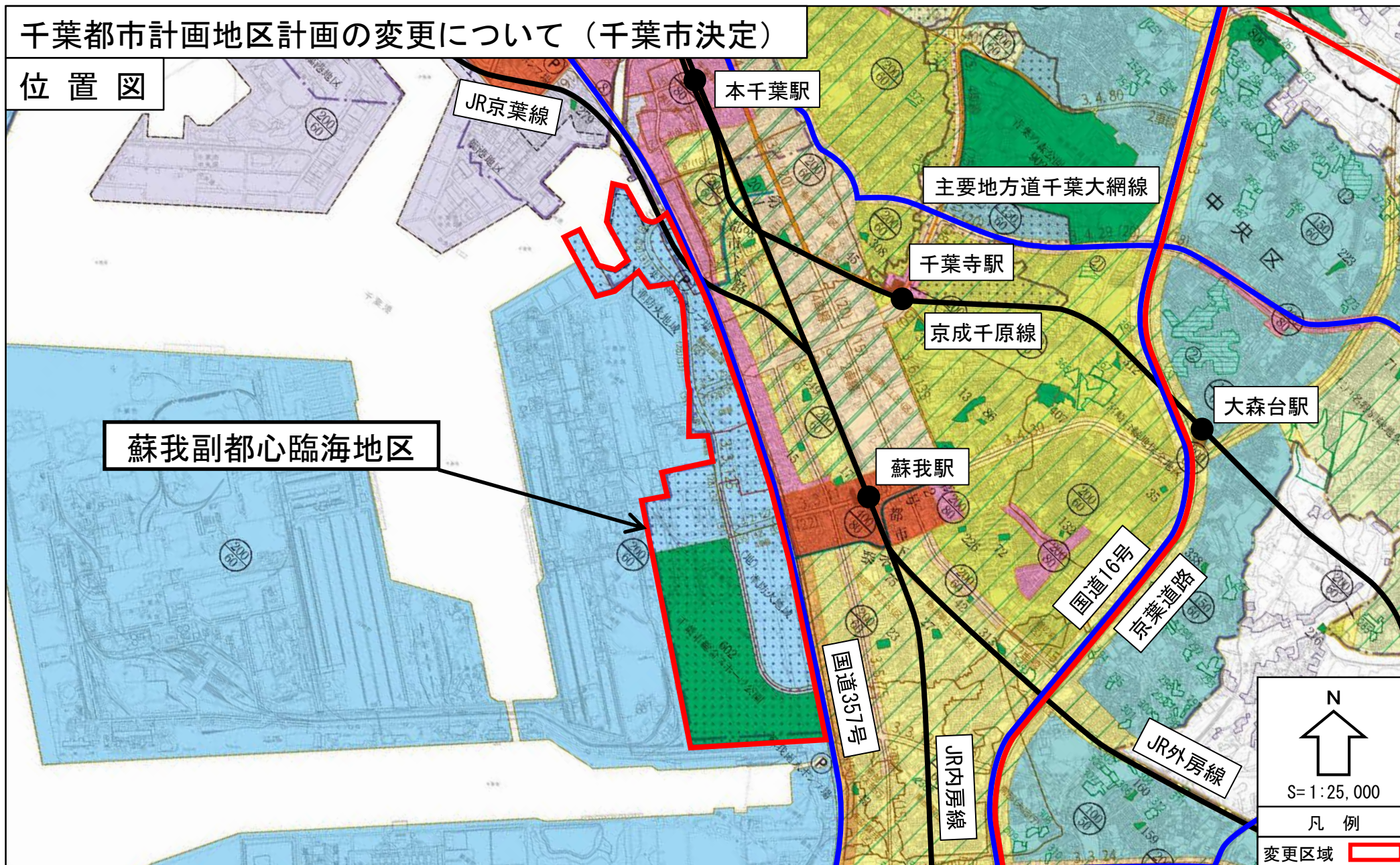
本地区は、蘇我副都心の育成・整備を図り拠点形成を促進するため、土地利用の転換を進めること並びに魅力的な市街地の形成を目指し、用途地域の変更に先行して地区計画を決定している。

Cゾーンについては、これまでC-1ゾーンとC-2ゾーンに分けて市街地の形成を図ってきたが、賑わいの形成に重点を置いた土地利用を図るため、今回、両ゾーンを統合する変更を行うものである。また、田園住居地域創設に伴い、都市計画法及び建築基準法に一部改正があり、同法と地区計画の規定の整合を図る必要が生じたことから、建築物等の用途の制限の変更を行う。

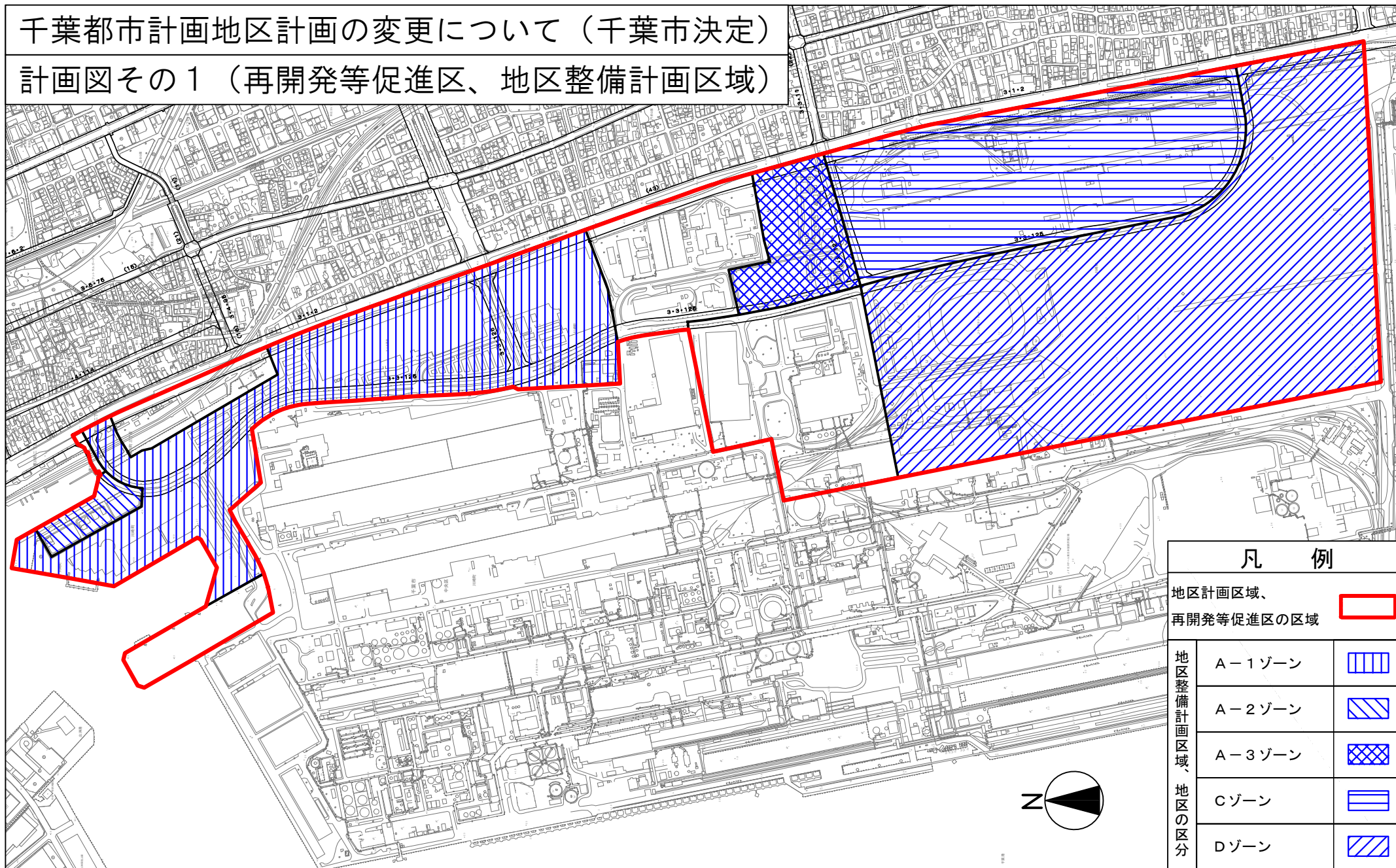
なお、町丁目の表記に錯誤があったことから、地区計画の位置の一部表記を変更するとともに、建築物等の用途の制限について「自動車修理工場以外の工場」に関する制限の変更を行う。

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



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（再開発等促進区、地区整備計画区域）



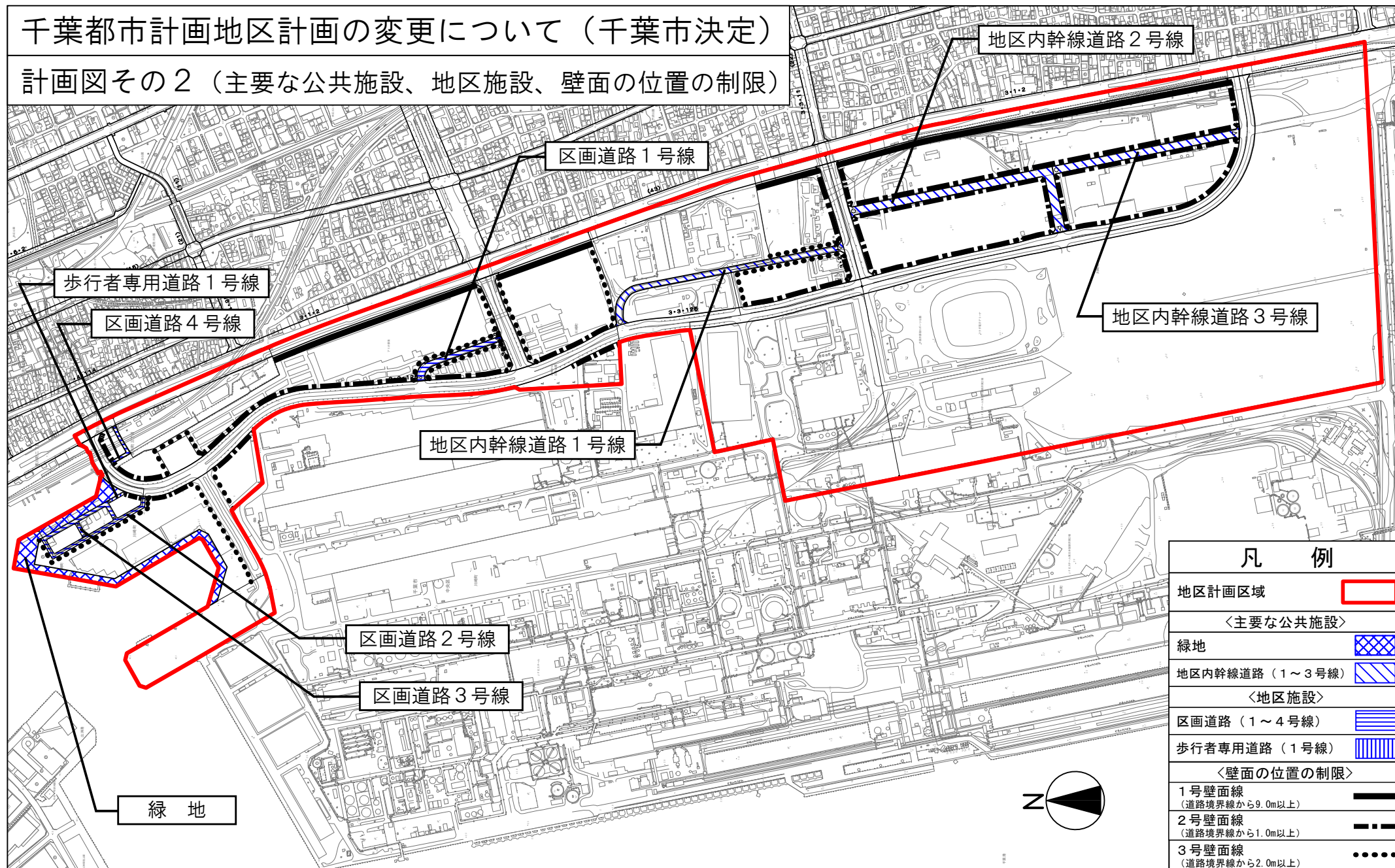
凡 例

| | | |
|-----------------------|--------|--|
| 地区計画区域、 再開発等促進区の区域 | | |
| 地区整備計画区域、 地区の区分 | A-1ゾーン | |
| | A-2ゾーン | |
| | A-3ゾーン | |
| | Cゾーン | |
| | Dゾーン | |

0 50 100 200 300 400 500m

千葉都市計画地区計画の変更について（千葉市決定）

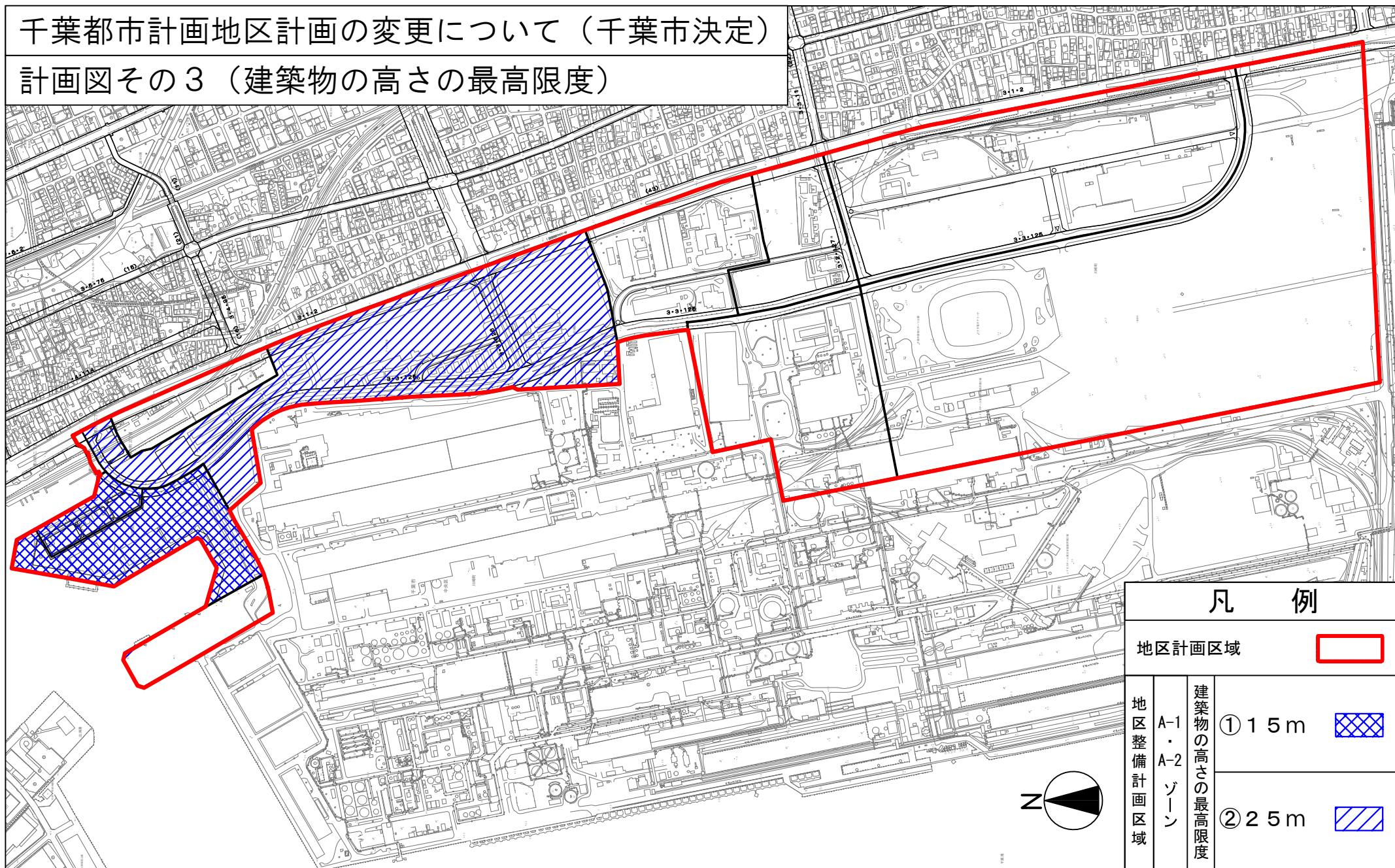
計画図その2（主要な公共施設、地区施設、壁面の位置の制限）



| 凡 例 | |
|--------------------------|--|
| 地区計画区域 | |
| <主要な公共施設> | |
| 緑地 | |
| 地区内幹線道路（1～3号線） | |
| <地区施設> | |
| 区画道路（1～4号線） | |
| 歩行者専用道路（1号線） | |
| <壁面の位置の制限> | |
| 1号壁面線 （道路境界線から9.0m以上） | |
| 2号壁面線 （道路境界線から1.0m以上） | |
| 3号壁面線 （道路境界線から2.0m以上） | |

0 50 100 200 300 400 500m

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（建築物の高さの最高限度）



| 凡 例 | | | |
|----------|-------------------------------|-------|--|
| 地区計画区域 | | | |
| 地区整備計画区域 | 建築物の高さの最高限度 A-1・A-2 ゾーン | ① 15m | |
| | | ② 25m | |