



千葉都市計画の変更（素案）に関する説明会 【資料】

「高田町地区地区計画」

○この説明会は、「高田町地区」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27年3月22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「海鷗」

高田町地区地区計画

1 現状、経緯	・・・	2 ページ
2 地区計画変更の理由	・・・	2 ページ
3 素案の内容	・・・	4 ページ
4 (参考) 都市計画決定手続きの流れ	・・・	9 ページ

1 現状、経緯

本地区は、JR 外房線誉田駅より北に約 0.8km の距離の市街化調整区域内に位置しています。地区周辺には森林や農地が広がり、緑豊かな自然環境を有しています。

駅周辺 1km 圏内にある本地区周辺は、市街化調整区域でありながら一定の要件を満たせば、開発許可により建築物の建築及び宅地造成が認められるため、近年、小規模な宅地開発が行われています。

そのような中、平成 24 年 5 月、本地区の土地所有者から地区計画を定めることについて提案があり、これを受け、周辺自然環境と調和した良好な居住環境の形成を目的とした計画的な宅地開発事業を誘導するため、平成 25 年 3 月に地区計画を都市計画決定しています。

現在は、この地区計画に即した開発行為として宅地造成工事が行われており、周辺自然環境と調和した戸建住宅地としての街づくりが進められています。

3 ページ「位置図」参照

2 地区計画変更の理由

現行の地区計画では、建築可能なものを住宅や兼用住宅などに限定しているため、店舗などは立地できません。

そこで、地区内の居住者の利便を考慮し、日常生活に必要な店舗や医療施設などの利便施設の立地を可能とするため、地区計画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。

3 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	高田町地区地区計画	
位置	千葉市緑区高田町の一部	
面積	約 19.7ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、JR 外房線誉田駅より北に約 0.8km の距離の市街化調整区域内に位置しており、地区内外には森林や農地が広がり、緑豊かな自然環境を有している。</p> <p>駅周辺 1km 圏内に存している市街化調整区域については、市条例により徐々に宅地化が進みつつある。</p> <p>そこで、地区計画を導入することにより、周辺自然環境と調和した計画的な宅地開発事業を誘導するとともに、美しい街並み、安全・安心と利便性に配慮した快適でゆとりある良好な居住環境を形成することを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用に関する方針	<p>周辺の自然環境と調和した、緑豊かで美しい街並みとし、閑静で落ち着いたある低層住宅地としての土地利用を主体としながら、幹線道路沿いに日常生活に必要となる医療施設や店舗などの機能を導入することで、ゆとりある良好な居住環境の形成と利便性の向上を図る。</p>
	公共施設の整備及び保全に関する方針	<p>開発行為により、本地区内に道路、公園、緑地等の公共施設を計画的に整備し、これらの機能が損なわれないよう維持・保全を図る。</p> <p>(1) 道路の整備方針 地区内の道路網は安全・安心に配慮するよう、地区内の東西軸としての機能を担う幅員 12m 以上の地区内幹線道路と、低層住宅地の居住環境に配慮した幅員 6m 以上の区画道路を適切に配置する。</p> <p>(2) 公園の整備方針 地域住民のコミュニティ形成増進や地域における避難場所として活用できるよう、約 0.59ha 以上の面積を有する公園を機能的に配置する。</p> <p>(3) 緑地の整備方針 周辺自然環境と調和を図りながら、緑豊かで潤いのある居住環境を形成するため、地区周縁部に約 3.55ha 以上の面積を有する緑地を配置する。</p>
	建築物その他の工作物の整備の方針	<p>ゆとりある良好な居住環境の形成を図るため、建築物等に関する事項を次のとおり定める。</p> <p>(1) 建築物等の用途の制限 (2) 建築物の容積率の最高限度 (3) 建築物の建ぺい率の最高限度 (4) 建築物の敷地面積の最低限度 (5) 壁面の位置の制限 (6) 建築物の高さの最高限度 (7) 建築物の形態又は意匠の制限 (8) 垣又はさくの構造の制限</p>

(赤字：変更箇所)

地区整備計画	地区の区分	区分の名称	住宅地	利便地
		区分の面積	約19.1ha	約0.6ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 一戸建ての住宅</p> <p>(2) 一戸建ての住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3で定めるもの</p> <p>(3) 集会所（住民の自治活動の用に供するものに限る）</p> <p>(4) 保育所</p> <p>(5) 幼稚園</p> <p>(6) 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（児童福祉法第6条の3第6項に規定する事業を行う施設に限る）</p> <p>(7) 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5各号に掲げるものを除く）</p>	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 一戸建ての住宅</p> <p>(2) 次に掲げる建築物で、平家建のもの（2以上の用途に供するもの並びに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項及び第5項の営業の用に供するものを除く。）</p> <p>ア 物品販売業を営む店舗又は飲食店</p> <p>イ 理髪店、美容院又はクリーニング取次店</p> <p>ウ 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）</p> <p>エ 診療所</p> <p>(3) 前2号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5各号に掲げるものを除く。）</p>
		建築物の容積率の最高限度	10/10	ただし、建築物の地階でその天井が地盤面（建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3mを超える場合においては、その高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。）からの高さ1m以下にあるものの住宅の用途に供する部分の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の1/3を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の1/3）については、建築物の容積率の算定の基礎となる延べ床面積には算入しない。
建築物の建ぺい率の最高限度	5/10			
建築物の敷地面積の最低限度	165㎡			

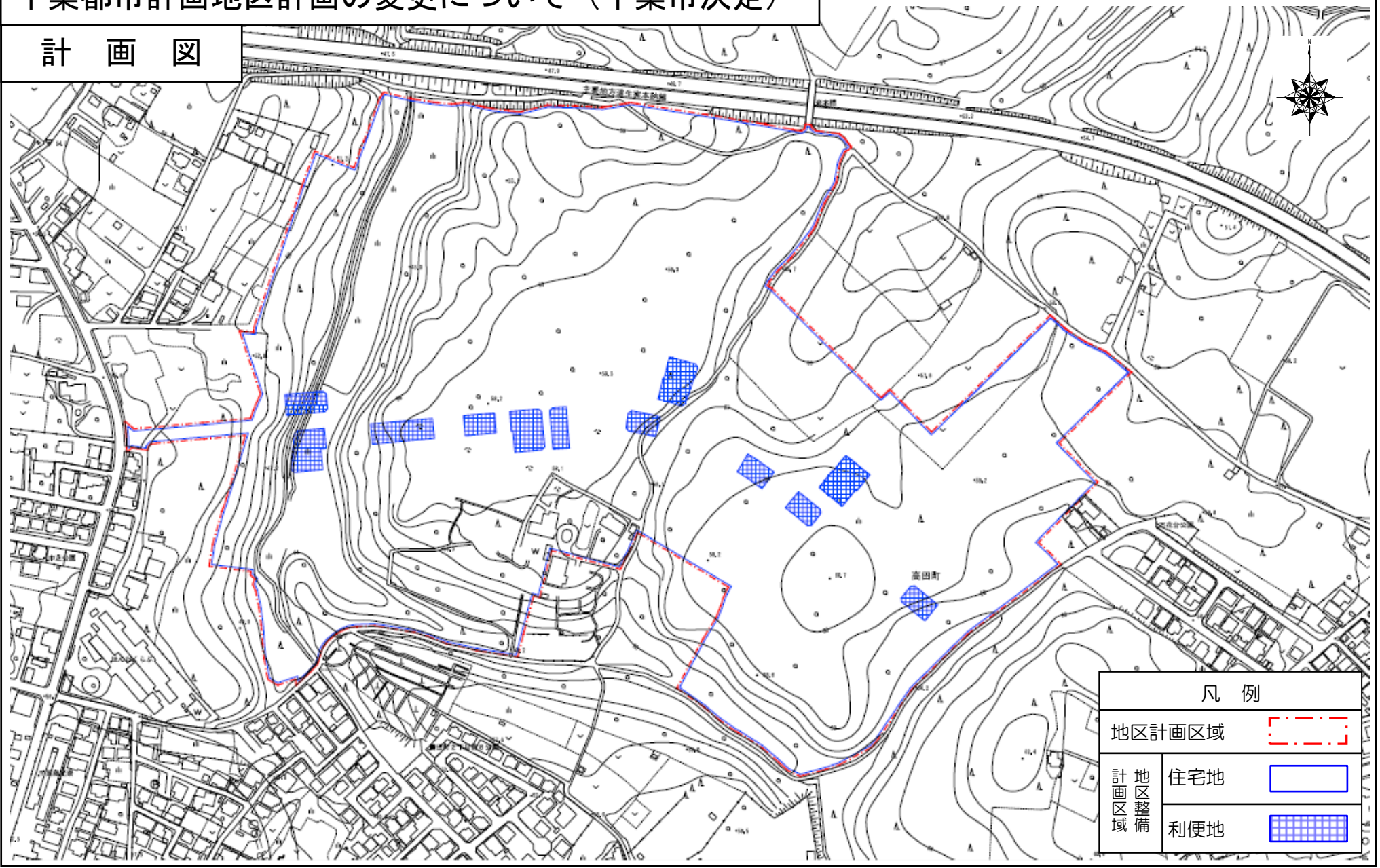
(赤字：変更箇所)

地区整備計画	地区の区分	区分の名称	住宅地	利便地
		区分の面積	約19.1ha	約0.6ha
	壁面の位置の制限	建築物（地階の部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1m以上、隣地境界線までの距離は0.8m以上とする。 ただし、自動車車庫、物置その他これらに類する附属建築物で高さが3m以下のものは、この限りでない。		
	建築物の高さの最高限度	10m		
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、周辺の環境と調和した落ち着いた色調とする。		
垣又はさくの構造の制限	<p>(1) 幹線道路（道路幅員12m以上のもの）との境界部分に垣又はさく（門柱及び門扉を除く。）を設ける場合は、生垣又は生垣に透視可能なフェンスを併設したものとする。 ただし、コンクリート造、ブロック造、石垣、その他これらに類する構造であって高さが0.6m以下のもの、門柱の用に供するものは、この限りではない。</p> <p>(2) 道路（道路幅員12m未満のもの）との境界部分に垣又はさく（門柱及び門扉を除く。）を設ける場合は、生垣又は透視可能なフェンスその他これらに類する構造とする。 ただし、コンクリート造、ブロック造、石垣、その他これらに類する構造であって高さが0.6m以下のもの、門柱の用に供するものは、この限りではない。</p> <p>(3) 隣地との境界部分に垣又はさくを設ける場合は、透視可能なフェンス又は透視可能なフェンスに生垣を併設したもの、その他これらに類する構造とする。 ただし、コンクリート造、ブロック造、石垣、その他これらに類する構造であって高さが0.6m以下のものはこの限りではない。</p> <p>(4) 公園、緑地、調整池、ポンプ施設、その他これらに類する公共施設と、道路及び隣地との境界部分に垣又はさくを設ける場合で、保安・管理上やむを得ない場合、上記(1)(2)(3)の限りでない。</p> <p>(5) 利便地の住宅以外の用途の建築物が存する敷地と隣地との境界部分に垣又はさくを設ける場合で、保安・管理上やむを得ない場合、上記(1)(2)(3)の限りでない。</p>			

「区域、地区整備計画区域及び地区の区分は、計画図表示のとおり」

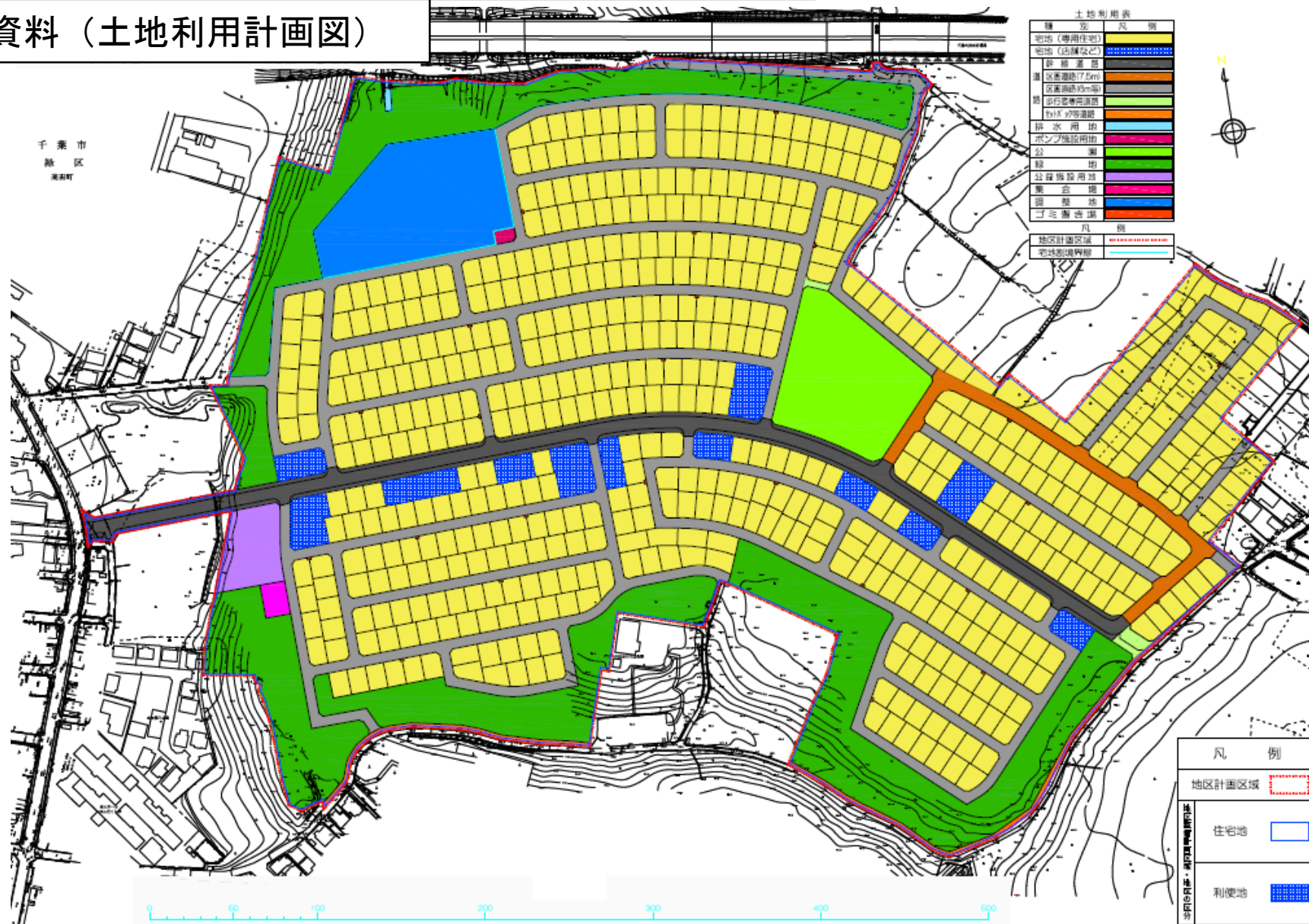
千葉都市計画地区計画の変更について（千葉市決定）

計 画 図

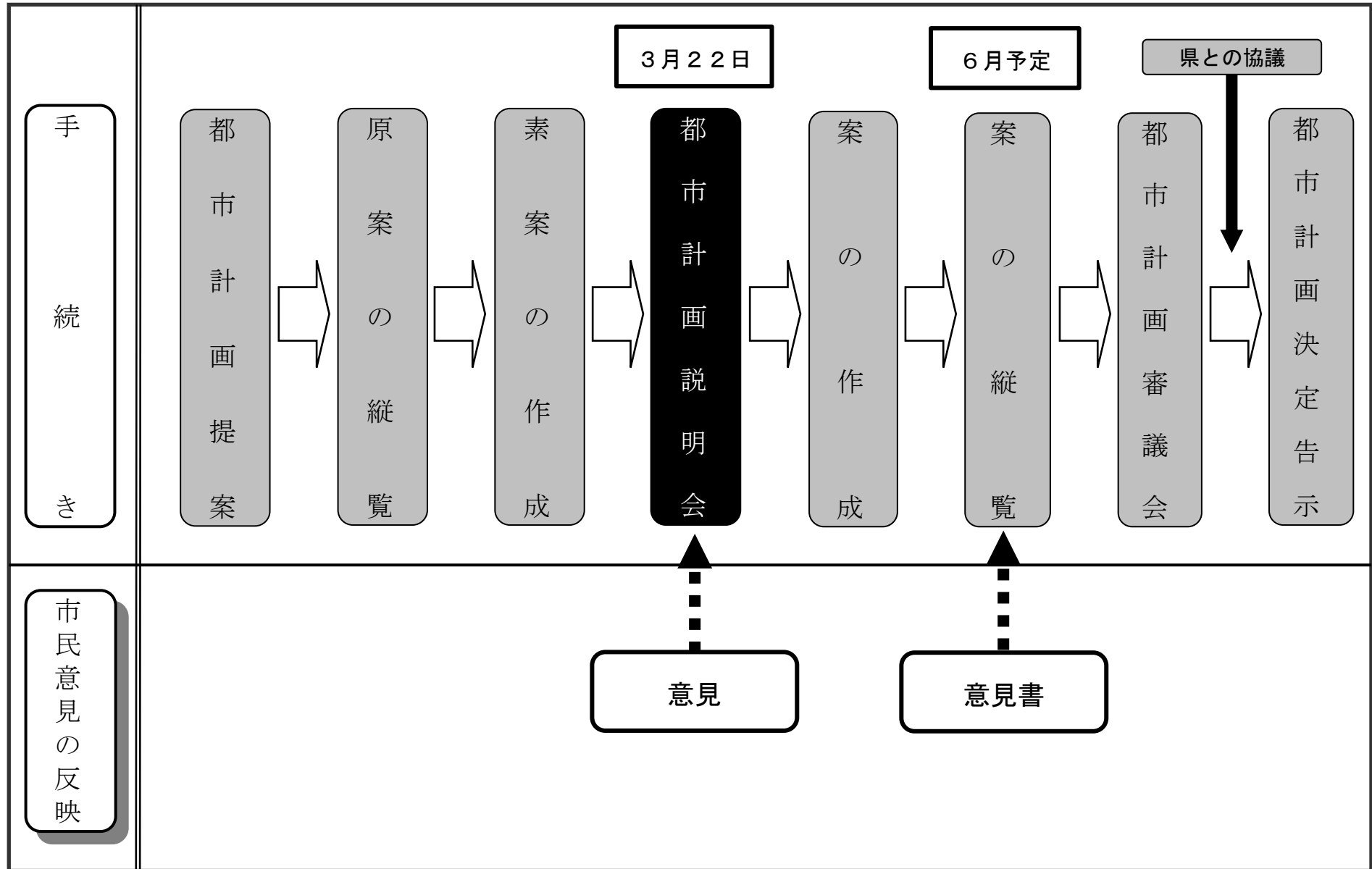


千葉都市計画地区計画の変更について（千葉市決定）

参考資料（土地利用計画図）



4 (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：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
千葉市 都市計画課 土地利用係

TEL: 043-245-5304

FAX: 043-245-5627

e-mail: keikaku.URU@city.chiba.lg.jp