

千葉都市計画地区計画の変更（千葉市決定）

都市計画幕張新都心若葉住宅地区地区計画を次のように変更する。

名 称	幕張新都心若葉住宅地区地区計画	
位 置	千葉市美浜区若葉3丁目及びひび野1丁目の各一部	
面 積	約30.4ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、幕張新都心の東部に位置し、JR京葉線海浜幕張駅から徒歩圏内にあって、東関東自動車道湾岸千葉インターチェンジにも近接するなど交通アクセスに優れた地区である。</p> <p>また本地区は、学術・教育研修機能が集積立地する幕張新都心文教地区と、都市デザインの優れた本格的な都心型住宅地である幕張新都心住宅地区に接しており、それぞれの機能を活用しつつ「輝く人と街並みが融合する国際性豊かな街づくり」を基本理念とした良好な都市環境を形成するために、地区計画の目標を次のとおり定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 多様な機能を活かした新たな魅力と活力の創出 (2) 国際化に対応した人材育成や交流の促進 (3) 周辺環境との連携、調和 (4) ヒューマンスケールの街づくり 	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>土地利用に関する方針</p> <p>本地区は、幕張新都心の各地区や既存の文教機能と有機的な連携・調和する多様な都市機能を複合的に誘導し、魅力ある市街地を形成するため、土地利用に関する方針を次のとおり定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 地区の中央部に位置する大街区では、低層部に商業・業務機能や医療・福祉・子育て等の生活サービス機能を有する都市型の高層住宅地としての土地利用を展開する。 (2) 本地区の西側に位置し、既存の文教機能と隣接する街区では、街の玄関口としての魅力的な空間の形成を目指し、低層部に商業・業務機能等を有する都市型の中層住宅地としての土地利用を展開する。 (3) 地区の東側で花見川緑地沿いに位置し、既存の文教機能と隣接する街区では、学校等の教育施設及び公益施設の立地を主体とした土地利用を展開する。 	

区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設及び公共施設の整備及び保全に関する方針	<p>本地区の周囲に配置された都市計画道路や地区北部を東西に走る既存道路を骨格に、地区内で展開される都市活動を支えるため、地区内施設の整備に関する方針を次のとおり定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 地区外と地区内を結ぶ南北方向に貫通する既存道路については、地区内幹線道路として維持・保全する。 (2) 都市計画道路3.3.109号美浜若葉線及び都市計画道路3.1.104号美浜幕張町線を結ぶ東西方向、都市計画道路3.3.71号高洲ひび野線及び本地区北側を東西に走る既存道路を結ぶ南北方向に、それぞれ区画道路を適切に配置する。 (3) 歩車共存道路として、地区内を東西方向に貫通する歩行者ネットワークの主軸を形成する。 (4) 本地区の中央部には、本地区を含む近隣に居住する者の利用に供するため近隣公園を配置し、整備する。また、本地区的各街区には、居住者の利用のための公園等の空地を適切に配置する。
	建築物その他の工作物の整備の方針	<p>本地区では、多様な都市機能を複合的に誘導し、魅力ある市街地を形成するため、建築物その他の工作物の整備の方針を次のとおり定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 周辺環境との調和を図り、個性的で良好な景観に配慮しながら、多様で変化に富んだ住宅を中心とする複合機能を有する建築物を整備する。なお、地区の中央部に位置する大街区は、土地の高度利用を図り、高層建築物を整備する。 (2) 計画的に整備された敷地の利用を適切に誘導するとともに、良好な居住環境等の維持・増進を図るため、敷地の細分化等による環境悪化の防止に努める。 (3) 駐車施設については、地区全体の交通状況を勘案して、各街区に適正な規模を確保するとともに、自動車の出入りに配慮した自動車車庫の集約立地を図る。また、敷地に十分な空地を確保するため、地区外に対する圧迫感に配慮しながら、自動車車庫の立体化に努める。

	地区施設の配置 及 び 規 模	地区内幹線道路1号線 区画道路1号線 区画道路2号線 区画道路3号線 区画道路4号線 区画道路5号線 区画道路6号線 区画道路7号線	幅員18.0m 幅員13.0m 幅員11.0m 幅員11.0m 幅員14.5m 幅員14.5m 幅員14.5m 幅員14.5m	延長約390m 延長約350m 延長約460m 延長約480m 延長約120m 延長約120m 延長約170m 延長約160m
地区整備計画	地区の区分 名区分称の 面区分積の	住宅・複合用途街区 約21.5ha	建築物等の用途の制限 建築物等に関する事項	<p>1 次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場 その他これらに類するもの (2) 畜舎（ペットショップ、動物病院、ペットホテル、展示場 その他これらに類するものに附属するものを除く。） (3) 墓地、埋葬等に関する法律第2条第6項に規定する納骨堂 (4) 集会場（葬儀を行うものに限る。） (5) 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6項から第10項に規定する営業の用に供するもの <p>2 次に掲げる建築物は、建築することができる。</p> <p>建築基準法第48条第6項の規定にかかわらず、3階以下の部分を建築物に附属する自動車車庫の用途に供するもので、次に掲げるもの（3階の部分を建築物に附属する自動車車庫の用途に供するもので、都市計画緑地第16号打瀬緑地及び道路の境界線より3m未満の距離にあるもの又はタウンゲートゾーン内に敷地が存するものを除く。）</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の建築面積を加えた値が当該敷地内にある建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く。）の延べ面積の合計を超えないもの (2) 公告対象区域（建築基準法第86条第8項の規定により公告された対象区域をいう。）内の建築物に附属する自動車車庫で、床面積の合計に同一公告対象区域内にある建築物に附属する他の自動車車庫の床面積の合計及び当該公告対象区

		域内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が当該公告対象区域内の建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く。）の延べ面積の合計を超えないもの
壁面の位置 の 制 限		<p>[道路境界線及び隣地境界線までの距離]</p> <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地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、2m以上とする。（高さ4.5m未満の部分に限る。）</p> <p>(2) 2号壁面線においては、2m以上とする。</p> <p>(3) 3号壁面線においては、3m以上とする。</p> <p>ただし、市長が公共公益上やむを得ないと認めた建築物、地盤面下の建築物及び建築物の管理上最小限必要な附帯施設については、この限りでない。</p>

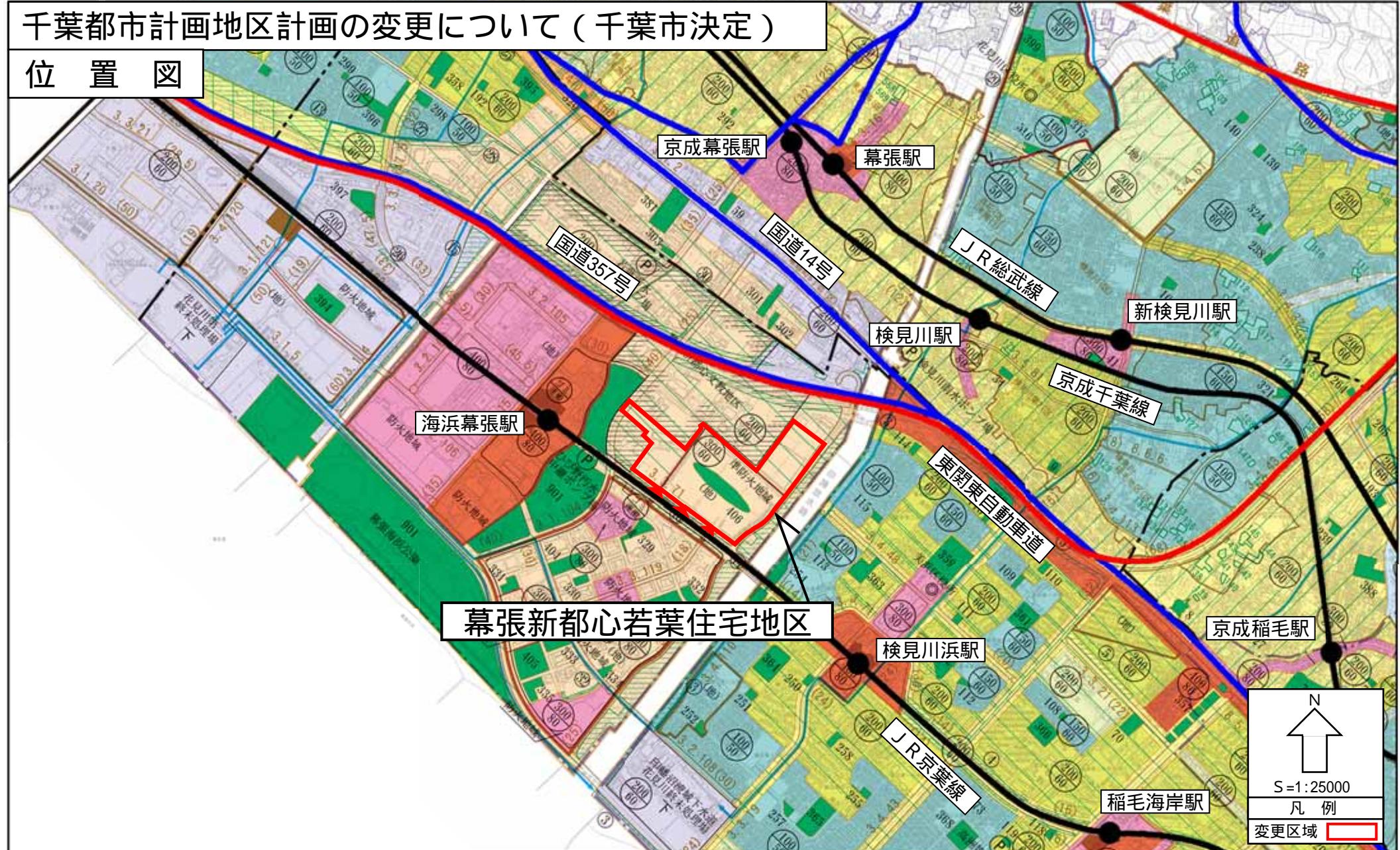
「区域、地区整備計画区域、タウンゲートゾーン、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理 由

統一感のある街並を形成し、多世代の交流や賑わいが創出される住宅を中心とした魅力的で質の高いまちづくりを進めるため、建築物その他の工作物の整備の方針並びに地区整備計画中、建築物等の用途の制限及び壁面の位置の制限を変更するものである。

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

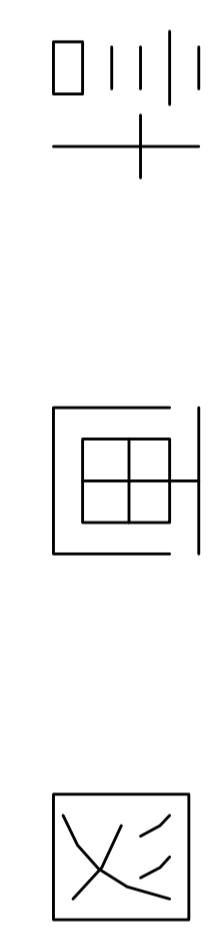


計画図

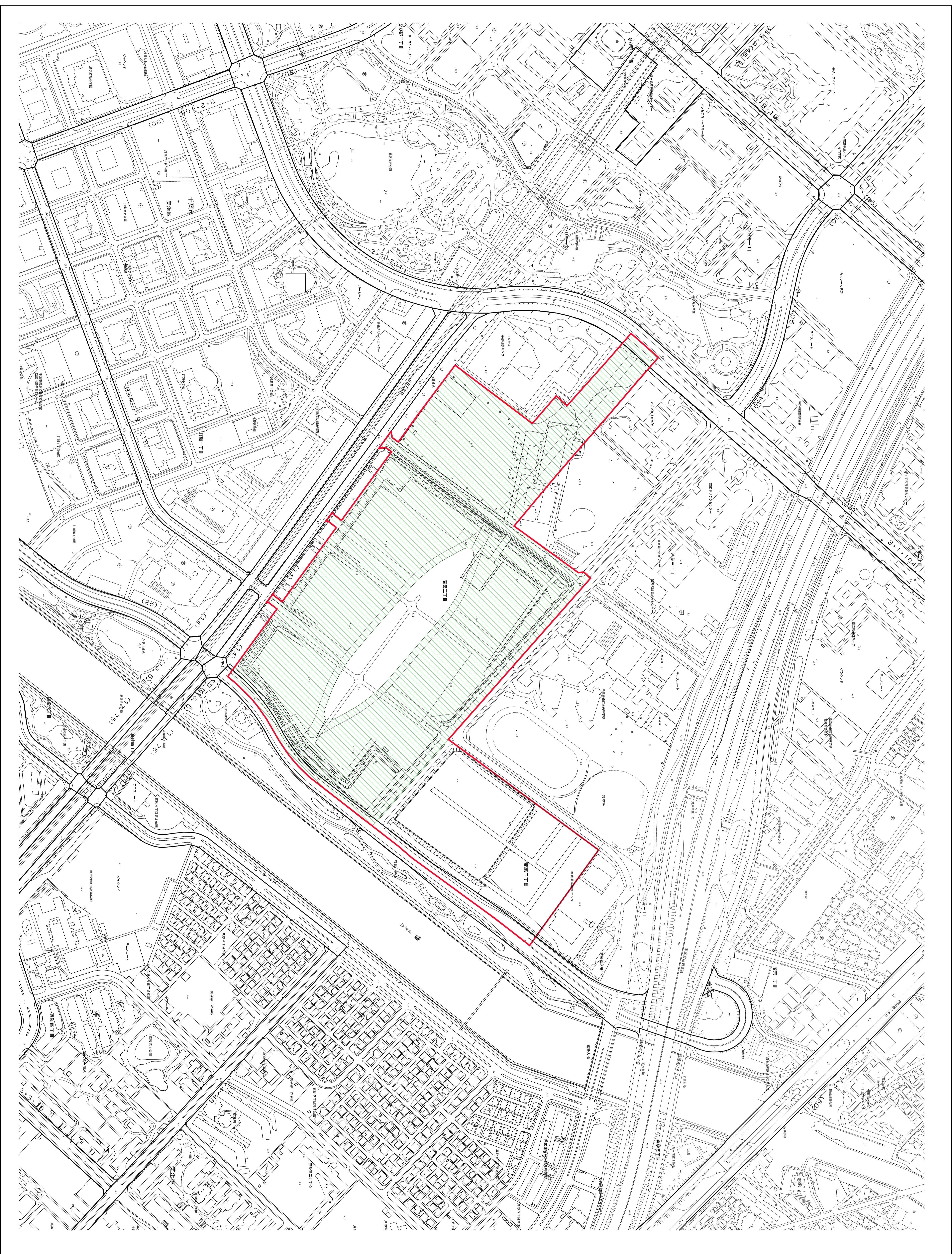


0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500m

この背景は、平成20年千葉市地形図データ(DMデータ)を使用しています。



E-1	E-2	E-3
F-1	F-2	F-3
G-2	G-3	



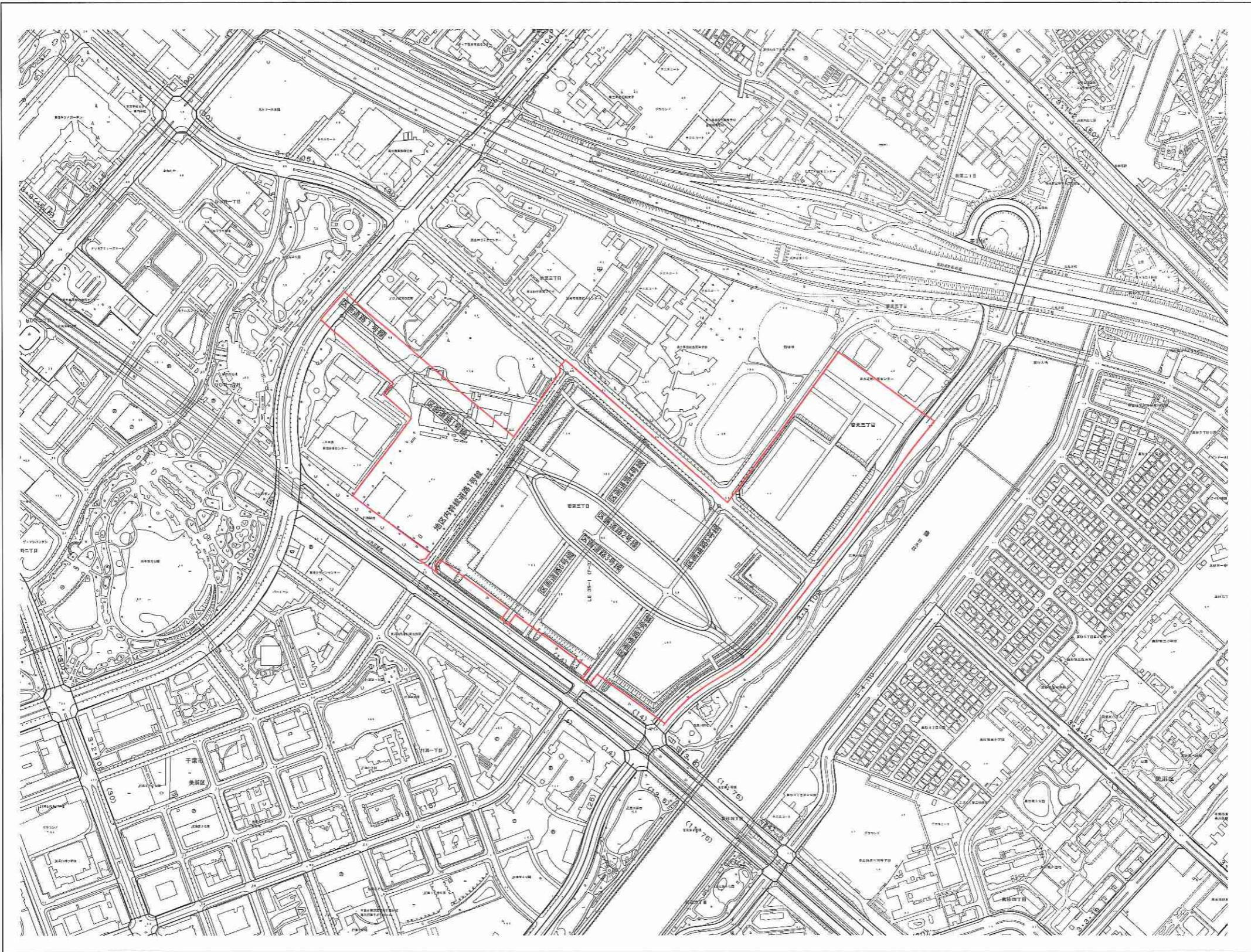
凡例

地区計画区域	■
地区整備計画区域	▨
住宅・複合用途街区	▨

この背景は、平成20年千葉市地形図データ(DMデータ)を使用しています。

1:2,500国土基本図

計画図



E-1	E-2	E-3
F-1	F-2	F-3
G-2	G-3	

地図	地図
地図	地図

地図	地図
地図	地図

地図	地図
地図	地図

地図	地図
地図	地図

地図	地図
地図	地図

地図	地図
地図	地図

地図	地図
地図	地図

地図	地図
地図	地図

地図	地図
地図	地図

地図	地図
地図	地図

地図	地図
地図	地図

地図	地図
地図	地図

地図	地図
地図	地図

地図	地図
地図	地図

地図	地図
地図	地図

地図	地図
地図	地図

地図	地図
地図	地図

地図	地図
地図	地図

地図	地図
地図	地図

地図	地図
地図	地図

地図	地図
地図	地図

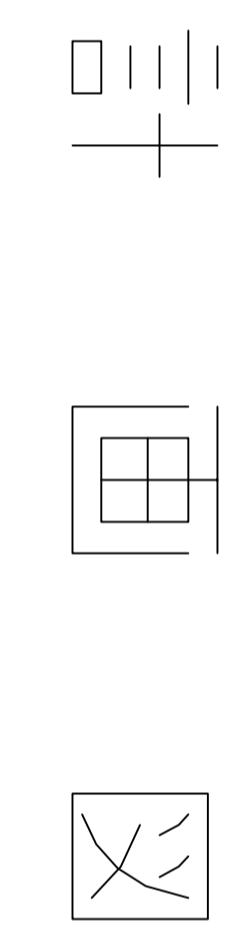
地図	地図
地図	地図

地図	地図
地図	地図

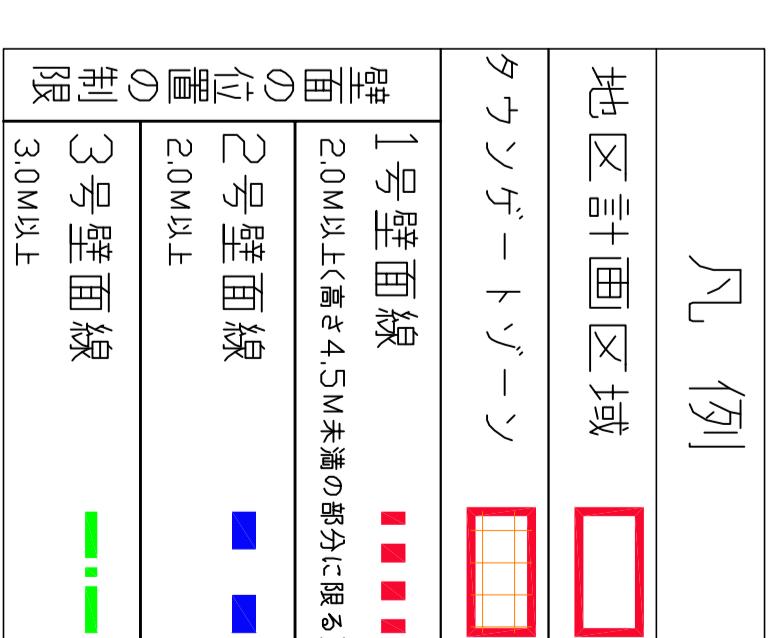
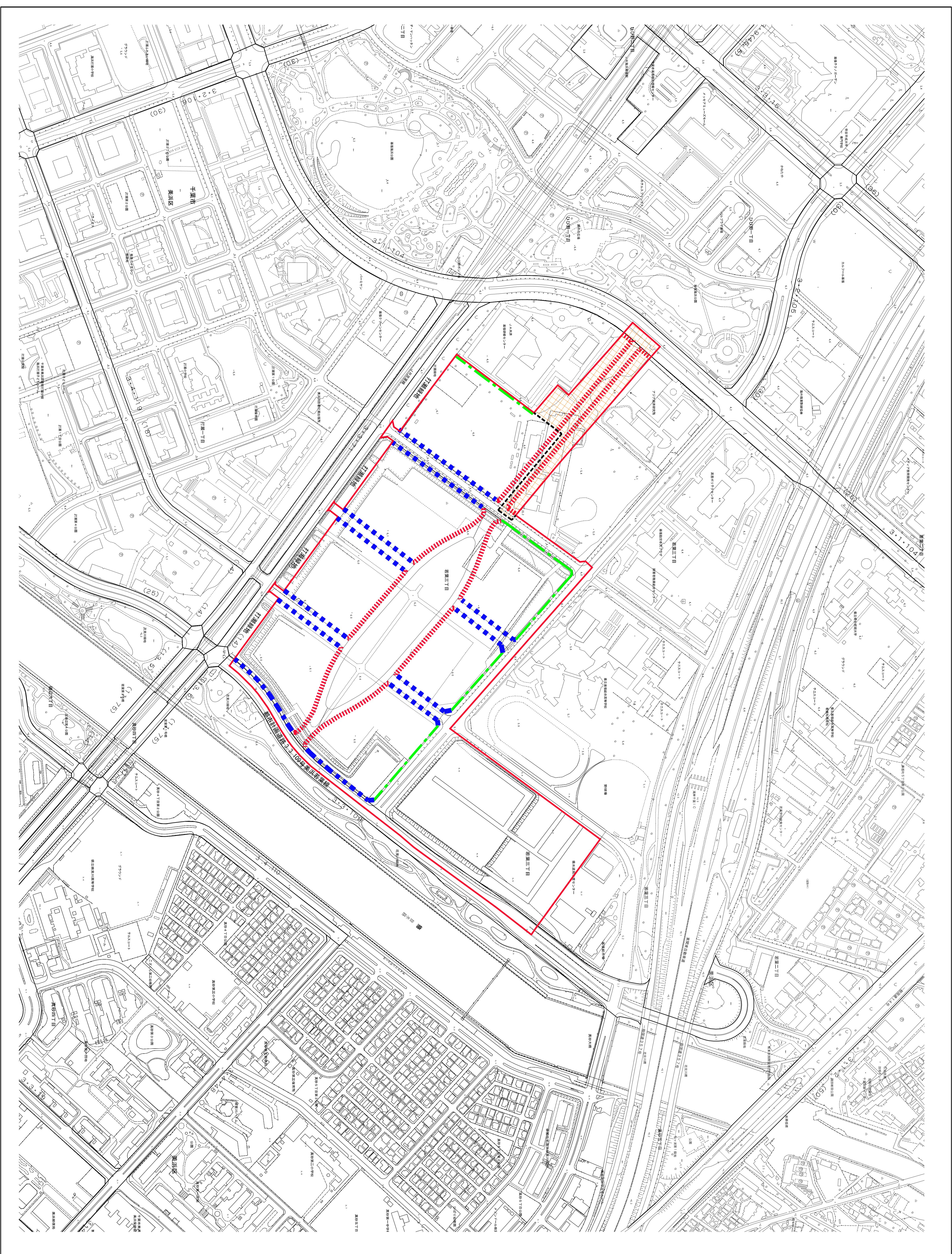
地図	地図
地図	地図

1:2,500

この背景は、平成20年千葉市地形図データ(DMデータ)を使用しています。



E-1	E-2	E-3
F-1	F-2	F-3
G-2	G-3	



この背景は、平成20年千葉市地形データ(DTMデータ)を使用しています。