すみよいまちづくりのために

千　葉　中　央　港　地　区

地区計画の手引き

千　葉　市

目　次

はじめに ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

《地区計画について》 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

《地区計画の運用基準》 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6

1　建築物等に関する制限について ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6

（1）建築物等の用途の制限について ・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6

（2）建築物の敷地面積の最低限度について ・・・・・・・・・・ １０

（3）壁面の位置の制限について ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ １１

（4）建築物等の形態又は意匠の制限について ・・・・・・・・ １３

（5）垣又はさくの構造の制限について ・・・・・・・・・・・・・・ １３

2　届出の手続き ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ １４

（1）届出の必要な行為 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ １４

（2）届出先 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ １４

は　じ　め　に

千葉中央港地区は、独立行政法人都市再生機構により整備が進められている土地区画整理事業区域内であり、前面には千葉港が広がり、千葉市役所、千葉中央警察署、千葉中央郵便局などの行政施設が近接する地区です。また、周辺には観光スポットとなっている千葉ポートタワーをはじめ、千葉ポートパーク、県立美術館などが点在し、憩いと文化の施設に恵まれた環境が形成されています。

このような立地を生かすため、平成２年度に都市機能の更新を図り、既成都心から溢出する機能や都心を強化する新たな機能の立地を図る「新業務地区（９０ｈａ)」の一部として位置づけられました。

このため、本地区においては業務・商業機能の集積を図るとともに、周辺環境と調和した良好な都市環境を形成し、保持することが重要であると考えています。

この冊子は、本地区の地区計画の内容を説明したものです。今後、建築物を建築される場合等に、この冊子をご活用いただければ幸いです。

この制度の趣旨を十分ご理解のうえ，良好な市街地環境形成のためのまちづくりにご協力をお願いいたします。

千葉中央港地区

平成 11 年 1 月 29 日　千葉市告示第 46 号
平成 11 年 12 月 24 日　千葉市告示第 536 号
平成 16 年 12 月 17 日　千葉市告示第 671 号

名　称		千葉中央港地区地区計画
位　置		千葉市中央区中央港１丁目の一部
面　積		約２０．７ｈａ
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、ＪＲ京葉線千葉みなと駅の南側に位置しており、土地区画整理事業により、千葉都心地区の都市機能強化を担う、新しい業務地区の形成を目指して都市基盤整備が行われている。 このため、地区計画を導入することにより、交通の利便性及びウォーターフロントとしての立地性をいかした業務・商業系を中心とした土地利用の誘導を図り、街・駅・海が一体となった魅力ある街並みの形成を目指すものとする。
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	〔土地利用の方針〕 本地区においては、業務・商業を中心とし、文化、サービス、居住等の各機能が複合された土地利用の誘導を図ると共に、ＪＲ千葉みなと駅前におけるにぎわい拠点の形成、親水性の高いウォーターフロント空間形成を図り、これらと地区内の各施設及び臨港公園プロムナード等を結ぶ歩行者ネットワークを形成し、快適で魅力のある歩行空間を確保する。 〔地区施設の整備方針〕 本地区においては、土地区画整理事業により都市計画道路３・３・１１６号線などの都市計画道路や区画道路、公園・緑地並びに交通広場が整備されるので、これらの機能の有効な活用を図る。 〔建築物等の整備方針〕 本地区の目指す土地利用の誘導を図るため、建築物等の整備方針を以下のように定める。 １．業務・商業、文化、サービス等の建築物の用途の積極的な誘導を図ると共に、共同住宅などの導入を図り、複合的な市街地を形成する。併せて、にぎわいを創出する建築物の誘導を図ることにより、魅力ある歩行空間を形成する。 ２．魅力ある都市空間を創出するために敷地の細分化を防止し、ゆとりのある市街地の形成に向けて、敷地規模の最低限度を定める。 ３．ゆとりのある市街地の形成と歩行者空間を創出するため、道路及び緑地等の境界線からの壁面の位置の制限を定める。 ４．新たに形成されたまちの魅力やにぎわいを創出するため、建築物の形態・意匠及び広告物等の規制・誘導、垣またはさくの構造等に配慮する。 ５．地区に隣接する臨港公園プロムナード沿いの街区においては、沿道の景観に配慮した空間や建築物を誘導する。

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 （1）２階以下の部分を住宅の用途に供するもの（２階以下の部分の住宅の用途に供する部分が住宅の出入口、階段その他これらに類するもののみであるものを除く。） （2）共同住宅、寄宿舎及び下宿（以下「共同住宅等」という。） ただし、共同住宅等の用途に供する部分（共同住宅の共用の廊下又は階段の用途に供する部分を除く。）の床面積の合計が敷地面積の１０分の１８以下の共同住宅等で、次のいずれかに該当するものを除く。 ア　にぎわい創出区域内に敷地が存しないもの イ　にぎわい創出区域内に存する１階部分の全部又は一部を共同住宅等の用途以外の用途に供するもの（にぎわい創出区域内に存する１階部分の一部を共同住宅等の用途に供するものにあっては、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。） （3）床面積の合計が１５㎡を超える畜舎 （4）自動車教習所 （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項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの、同条第９項に掲げる店舗型電話異性紹介営業の用に供するもの又は同条第１０項に掲げる無店舗型電話異性紹介営業の用に供するもの （6）にぎわい創出区域内に存する１階部分を次のいずれかの用途に供するもの ア　自動車車庫（車路の部分を除く。） イ　自動車修理工場 ウ　倉庫（店舗又は飲食店に附属するものを除く。）
		建築物の敷地面積の最低限度	５００㎡
		壁面の位置の制限	建築物（地盤面下の部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面の後退距離は、次に掲げるとおりとする。 （1）１号壁面線においては、緑地との境界線から２m以上とする。 （2）２号壁面線においては、道路との境界線から１m以上とする。
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱の色彩については、周辺の環境と調和した色調とする。
		垣又はさくの構造の制限	垣又はさく（門柱及び門扉を除く。）を設置する場合は、原則としてブロック塀等を避け、生垣又は透視可能なフェンス等その他これらに類する構造とする。 ただし、市長が建築物の保安・管理上やむを得ないと認めたものは、この限りでない。

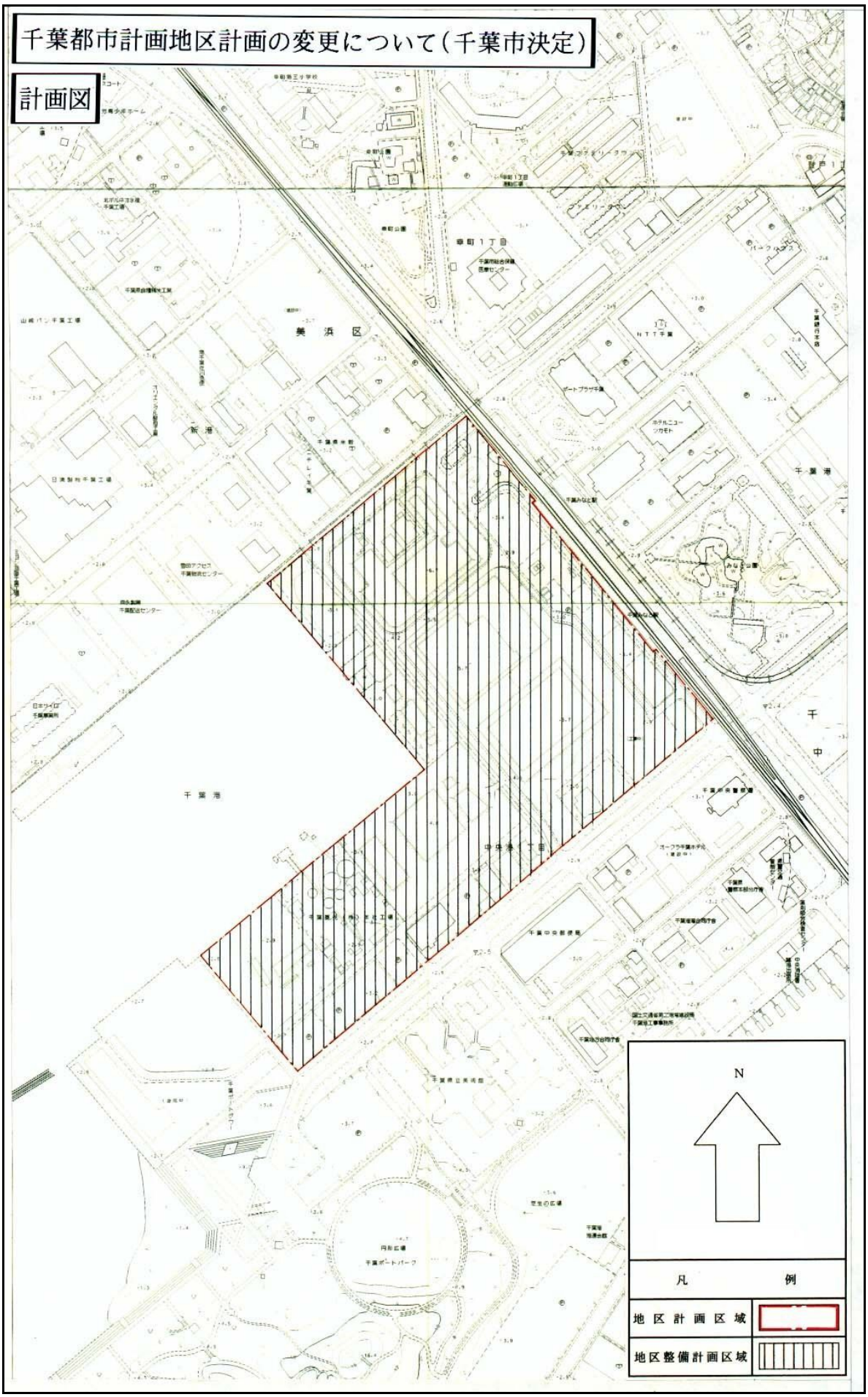
「区域、にぎわい創出区域及び壁面線は、計画図表示のとおり」

〔理由〕　平成１６年７月、都市計画法第２１条の２第１項の規定に基づく地区計画の変更の提案があった。提案の内容は、複合市街地を形成する各機能を明らかにすることにより、本地区の業務地区としての役割を踏まえつつ、都心居住の誘導を図るとともに、海際の立地特性をいかした「にぎわい創出区域」を設定するものである。

このことは、にぎわいのある複合市街地の形成や魅力ある街並みの形成につながり、本地区計画の目標の達成に向けて効果的であることから、地区計画を変更する。

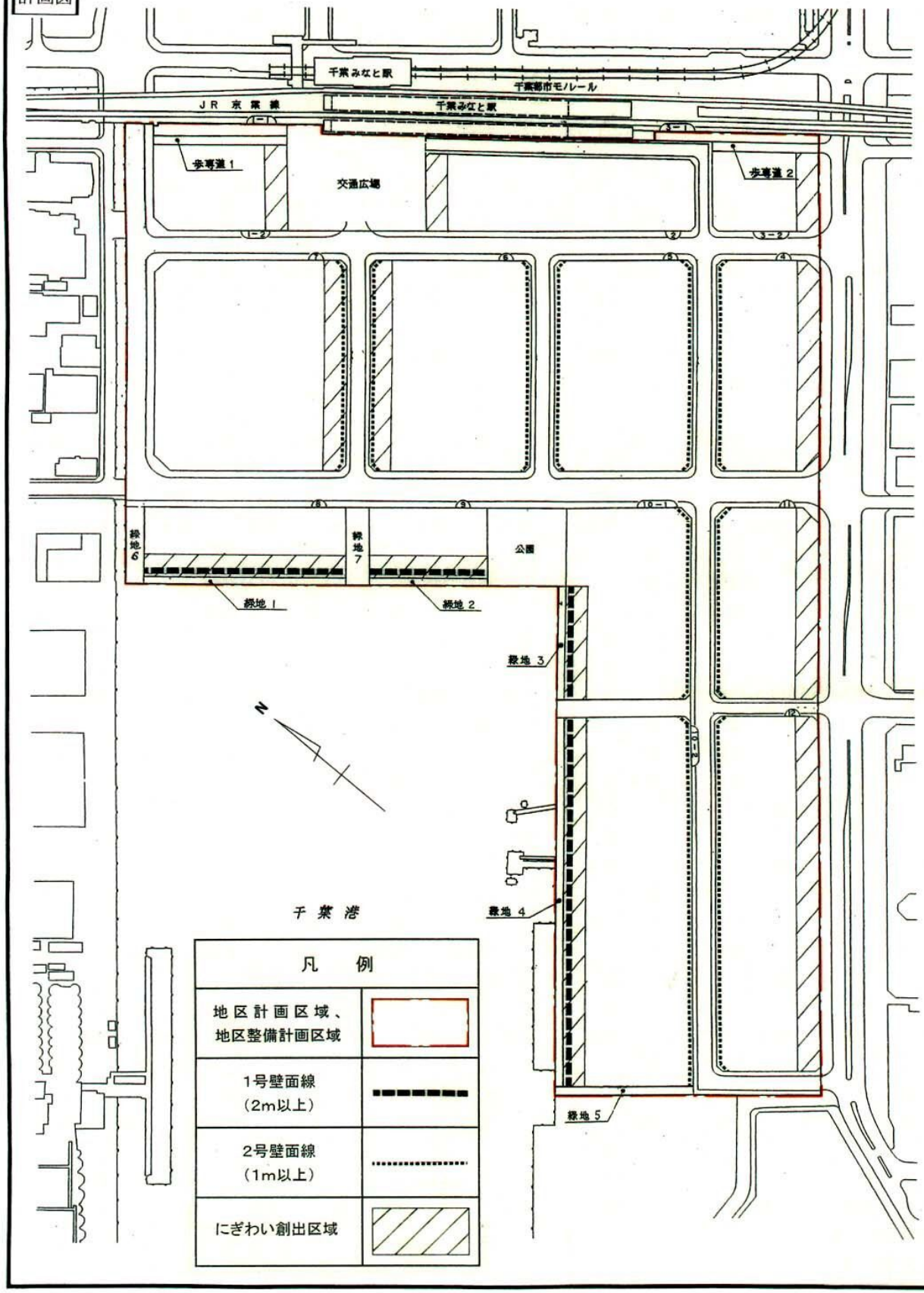
千葉都市計画地区計画の変更について（千葉市決定）

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）

計画図



《　地区計画の運用基準　》

1　建築物等に関する制限について

千葉中央港地区は、業務・商業地区として良好な市街地環境の形成を目指します。そのため、地区整備計画により次のように建築物の制限が定められています。

(1)　建築物等の用途の制限について

本地区は、新業務地区として業務機能を中心に商業・文化・宿泊・業務関連サービス等の都市機能を導入するとともに、都心居住を誘導し、さらに海際の立地特性を生かした魅力ある街並みをもつ、にぎわいのある複合市街地の形成が進められています。このため、地区整備計画で建築物の用途の制限を定めており、(1)～(6)に掲げる建築物の立地を制限しております。

(1)　２階以下の部分を住宅の用途に供するもの（２階以下の部分の住宅の用途に供する部分が住宅の出入口、階段その他これらに類するもののみであるものを除く。）

都心居住の誘導を図るため、業務・商業機能との同居型の住宅（主に一戸建住宅）のうち、次の条件に当てはまるものは建築することが可能です。

・１階、２階部分を店舗、事務所等とし、建築物の３階以上の部分を主に一戸建ての住宅とするもの。

・事業者や建物所有者が住まう、いわゆるオーナーハウス等の部分が３階以上にあるものを想定しています。

※「住宅」とは・・・

「一戸建ての住宅」及び「長屋」を意味します。

(2)　共同住宅、寄宿舎及び下宿（以下「共同住宅等」という。）

ただし、共同住宅等の用途に供する部分（共同住宅の共用の廊下又は階段の用途に供する部分を除く。）の床面積の合計が敷地面積の１０分の１８以下の共同住宅等で、次のいずれかに該当するものを除く。

ア　にぎわい創出区域内に敷地が存しないもの

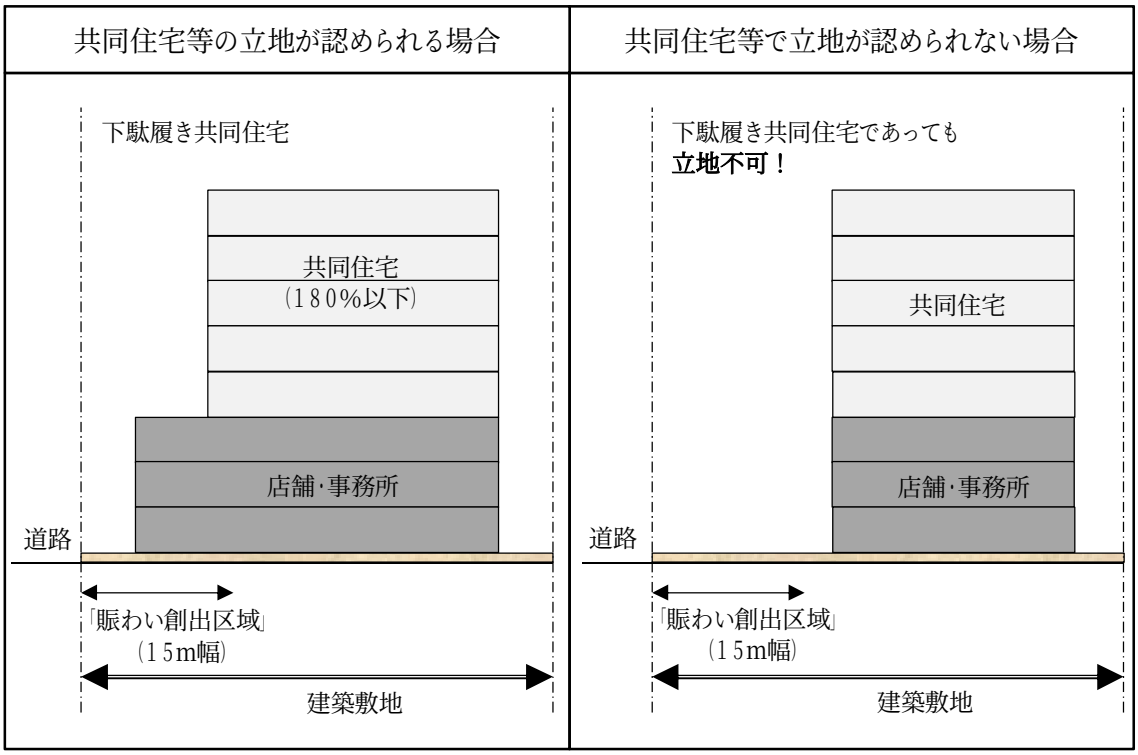
イ　にぎわい創出区域内に存する１階部分の全部又は一部を共同住宅等の用途以外の用途に供するもの（にぎわい創出区域内に存する１階部分の一部を共同住宅等の用途に供するものにあっては、当該共同住宅等の用途に供する部分が出入口ホール、階段、管理人室その他これらに類するもののみであるものに限る。）

業務地区としての役割を踏まえつつ、都心居住の誘導を図るため、共同住宅等（共同住宅、寄宿舎又は下宿）のうち、次の条件に当てはまるものは建築することが可能です。

①共同住宅等として利用する容積率が180%以下であるもの。
②①を前提として、次のア、イいずれかの場合
ア　にぎわい創出区域に建築敷地がかからない場合
・単独の共同住宅等の立地が可能
イ　にぎわい創出区域に建築敷地がかかり、かつ、建築物をにぎわい創出区域にかかるように建築し、にぎわい創出区域内の1階部分に店舗、飲食店、事務所等を立地させる場合
・にぎわい創出区域にかかるように建築物を立地させ、かつ、その1階部分に店舗、飲食店、事務所等を立地させた場合のみ下駄履きの共同住宅等の立地が可能
・単独の共同住宅等の立地は不可
※　「にぎわい創出区域」については5ページの計画図を参照してください。
なお、「にぎわい創出区域」の範囲については、緑地又は道路との境界操から１５mの範囲となっております。（注：道路の隅切り部分は、道路境界練からの距離が１５mではありません）

共同住宅等が建築できない例
・共同住宅等として利用する容積率が１８０%を超える場合
・共同住宅等を立地させることを目的とし、にぎわい創出区域内に建築敷地がかかるものの、建築物をにぎわい創出区域にかからないよう建築する場合
・にぎわい創出区域に建築敷地がかかり、建築物もにぎわい創出区域にかかるものの、単独共同住宅等を立地させる場合など

○「にぎわい創出区域」に下駄履きの共同住宅が立地する場合のまちなみイメージ



※　建築全体の容積率は400%以下
※共同住宅等の立地に関する条件等については、事前に担当課まで間い合わせ願います。

(3)　床面積の合計が１５㎡を超える畜舎

ペットショップや動物病院等に付属するケージ等について、床面積の合計１５㎡以下であれば建築することが可能です。

(4)　自動車教習所

教習コース用地等が合理的な土地利用にふさわしくないため、またその立地によりいたずらに地区内に自動車交通が発生することをさけるために建築を制限します。

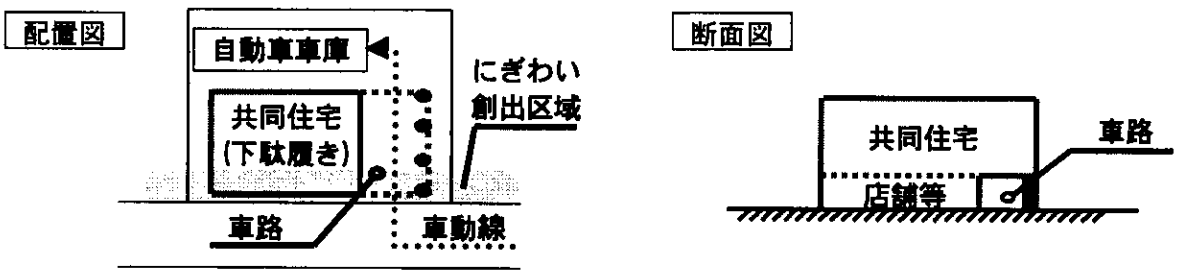
(5)　風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第６項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの、同条第９項に掲げる店舗型電話異性紹介営業の用に供するもの又は同条第１０項に掲げる無店舗型電話異性紹介営業の用に供するもの

・法第２条第６項関係
　１号営業　・・・　個室付き浴場等
　２号営業　・・・　個室マッサージ等
　３号営業　・・・　ストリップ劇場等
　４号営業　・・・　モーテル・ラブホテル等
　５号営業　・・・　アダルトショップ等
　６号営業　・・・　その他政令で定めるもの
・法第２条第９項又は第１０項関係
　　テレホンクラブ等

(6)　にぎわい創出区域内に存する１階部分を次のいずれかの用途に供するもの
ア　自動車車庫（車路の部分を除く。）
イ　自動車修理工場
ウ　倉庫（店舗又は飲食店に附属するものを除く。）

にぎわい創出区域内の１階部分には、ア～ウに掲げる用途の立地を制限します。ただし、（　）内に示したものは立地可能です。

【にぎわい創出区域内において自動車車庫の立地が可能となる例】



【　制限の内容　】

建築基準法に基づく主要用途の制限の一覧

区分	建築物の用途		商業地域（千葉中央港地区）	備考
住宅等	一戸建住宅		○注1	注1）2階以下の部分を住宅の用途以外の用途に供する物に限る 注2）当該用途に供する部分の床面積の合計が敷地面積の10分の18以下となるものに限る（にぎわい創出区域では更に制限あり）
	長屋建住宅		○注1	
	兼用住宅		○注1	
	共同住宅		○注2	
	寄宿舎、下宿		○注2	
店舗等	店舗		○	
	事務所		○	
	ホテル、旅館		○	
遊技施設等	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等		○	
	カラオケボックス等		○	
	マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券・場外車券発売所等		○	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場		○	
	ストリップ劇場、ラブホテル、アダルトショップ、個室マッサージ等		●	
	キャバレー等		○	
	個室付浴場等		●	
	テレフォンクラブ営業等		●	
公共施設・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校		○	
	大学、高等専門学校、専修学校等		○	
	図書館等		○	
	神社、寺院、教会等		○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等		○	
	病院		○	
	公衆浴場、診療所、保育所等		○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等		○	
	自動車教習所		●	
工場・倉庫等	単独車庫		○注3	注3）にぎわい創出区域においては、1階部分に立地不可 注4）床面積の合計が15㎡以下のものに限る 注5）作業場の床面積150㎡以下 原動機・作業内容の制限あり 注6）作業場の床面積300㎡以下 原動機・作業内容の制限あり
	建築物附属自動車車庫		○注3	
	倉庫業倉庫		○注3	
	畜舎		○注4	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で、作業場の床面積の合計が50㎡以下		○	
	危険性や環境を悪化させる恐れが	非常に少ない工場	○注5	
		少ない工場	○注5	
		やや多い工場	×	
		多い工場	×	
	自動車修理工場		○注3、注6	
	火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理の量が	非常に少ない施設	○	
		少ない施設	○	
		やや多い施設	×	
		多い施設	×	

○：建てられるもの

×：建築基準法で制限されるもの

●：地区計画で制限されるもの

(2) 建築物の敷地面積の最低限度について

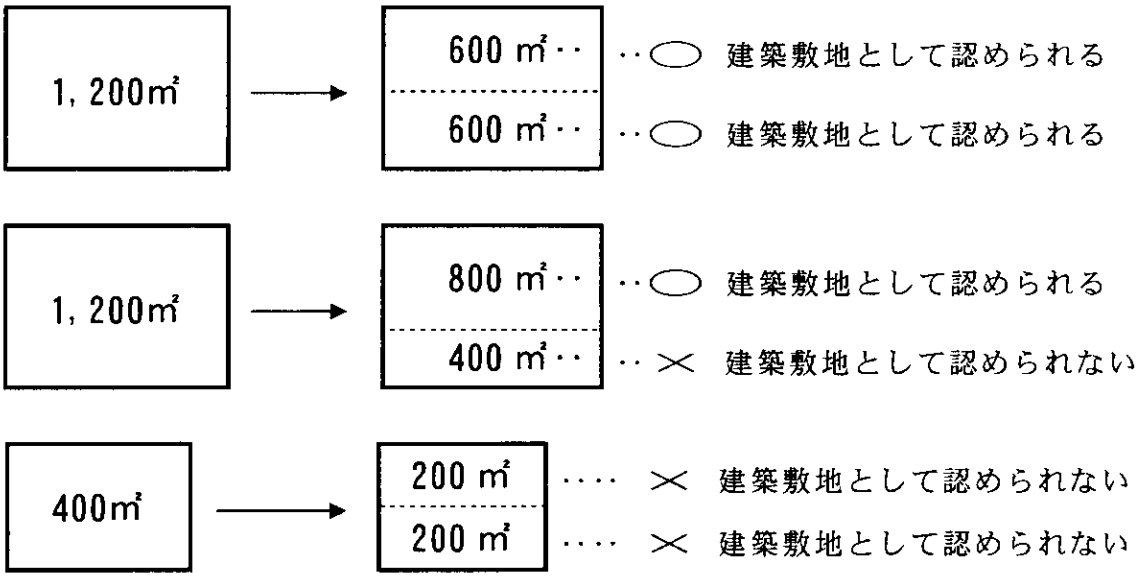
本地区では、無秩序な敷地の細分化を防止し、業務・商業地としての合理的で機能的な環境の形成並びに良好な都市環境の保持を図るため、建築物を建てる場合の敷地面積の最低限度が次のように定められています。

５００㎡

※　建築物の敷地面積は、５００㎡以上でなければ建築することはできません。しかし、基準時（地区計画の都市計画決定時）以前に５００㎡未満である土地につきましてはこの制限は適用されません。つまり５００㎡未満の空地であっても建築物は建てられます。

しかし、この５００㎡未満の土地を基準時以降に一部を売却したりして基準時の面積を減らしてしまった場合には、この特例は認められなくなります。

【例】



地区計画決定時において
500㎡に満たない土地

※　ただし、地区計画の都市計画決定時（基準時）において500㎡に満たない土地については、敷地分割をしない限り建築物は建てられます。

(3) 壁面の位置の制限について

景観上有効な空地を確保し、ゆとりある屋外空間の形成を図るとともに、沿道の連続的な修景の確保や高層ビルの圧迫感の軽減、街のにぎわいの演出、ゆとりのある歩行者空間の確保、主要幹線道路沿道のバッファゾーンの形成、あるいは消防活動のための空間確保等の理由から、次のような建築物の壁面の位置の制限が定められています。

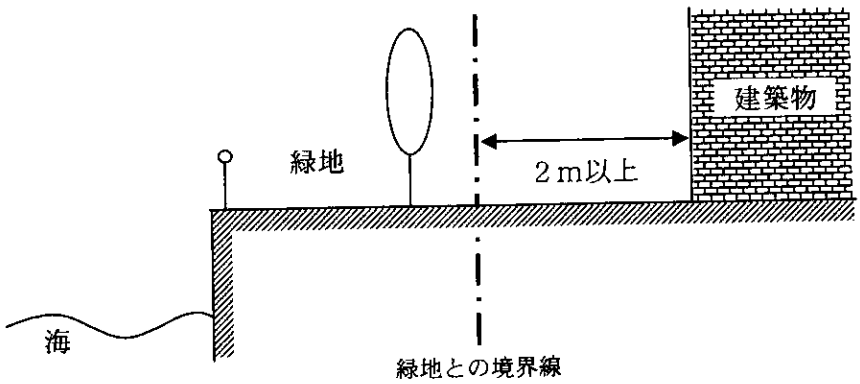
> **建築物（地盤面下の部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面の後退距離は、次に掲げるとおりとする。**
> **(1) 1号壁面線においては、緑地との境界線から2m以上とする。**
> **(2) 2号壁面線においては、道路との境界線から1m以上とする。**

※ 1号壁面線及び2号壁面線の位置については5ページを参照してください。

○ 境界線からの壁面の後退距離

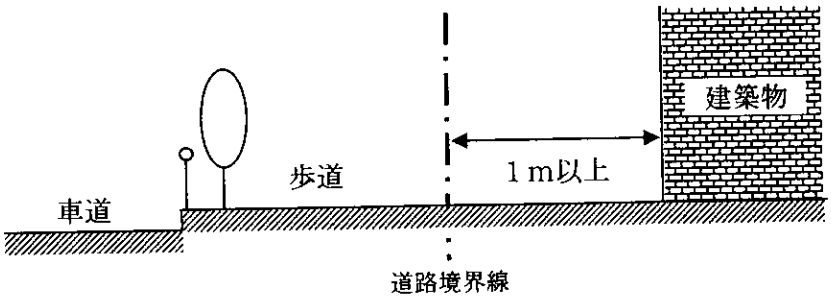
(1) 1号壁面線

1号壁面線については、緑地との境界線から外壁（柱）の外面まで2m以上後退してください。



(2) 2号壁面線

2号壁面線については、道路（歩道）との境界線から外壁（柱）の外面まで1m以上後退してください。

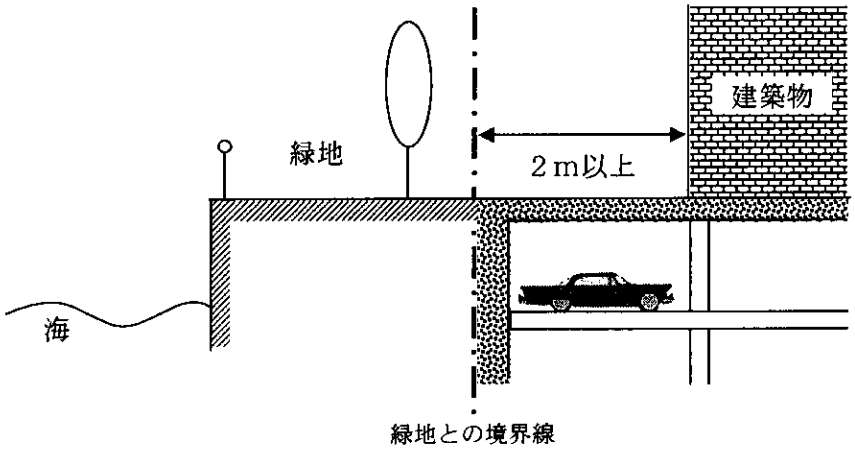


○　壁面の位置の制限についての適用除外

①　地盤面下の部分について

建築物の地盤面下の部分については、壁面の位置の制限が除外されます。

【例：１号壁面線】



(4)　建築物等の形態又は意匠の制限について

本地区では街並みに統一感を与え、魅力的な景観を形成させるため、次のような建築物の意匠の制限が定められています。

> 建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱の色彩については、周辺の環境と調和した色調とする。

制限の基本としては、色彩の配色による調和・色調を重視し、個々の色彩については、特に各街区とも建築物の規模が大きく外壁の面積が膨大になることが予想されることから、建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱の色彩は原色の使用は避け、周辺の環境に調和した落ち着きのある色調、又は明るい色調を用いてください。

(5)　垣又はさくの構造の制限について

> 垣又はさく（門柱及び門扉を除く。）を設置する場合は、原則としてブロック塀等を避け、生垣又は透視可能なフェンス等その他これらに類する構造とする。
>
> ただし、市長が建築物の保安・管理上やむを得ないと認めたものは、この限りでない。

道路と景観ゾーンなどアーバンスペースとの一体的なゆとりのある環境の形成・歩行者の利便性の向上や賑わいの形成等を考慮すると、できるだけ垣やさくは設置しないことが望ましいと考えます。

しかしながら、垣又はさくを設けなければならない場合においては、圧迫感のない開放的な都市景観を確保するため、それらの構造は生垣もしくはフェンスや鉄柵等の透視可能なものとしてください。

○　垣又はさくの構造の制限の適用除外

市長が建築物の保安・管理上やむを得ないと認めたものについては垣又はさくの構造の制限の適用が除外されます。例えば、他の法令等でコンクリート塀等の設置が義務づけられている場合などが考えられます。

ただし、このような場合であってもその形態や配置、景観に対しての配慮をしてください。

２　届出の手続き

（１）届出に必要な行為

当地区内で次の行為を行う場合は工事着手の３０日前までに千葉市長に届出が必要です。

・土地の区画形質の変更・・・切土、盛土、道路・宅地の造成等

・建築物の建築、工作物の建設・・・新築・増改築・移転・修繕等

・建築物等の用途の変更・・・地区整備計画で用途の制限が定められている場合

・建築物等の形態又は意匠の変更・・・地区整備計画で建築物等の形態又は意匠の制限が定められている場合

・変更の届出・・・届出の内容に変更があった場合

（２）届出先

別紙の届出書（定められた様式）に必要事項を記載の上、関係図書を添付し、正本・副本の２部を千葉市長（窓口は千葉市役所 都市計画課）へ提出して下さい。

なお、建築確認申請を必要とする場合は、この届出書の副本（審査を終了した受理書）を建築確認申請書に添付し申請して下さい。（ただし、民間の確認審査機関に申請する場合の要否については各審査機関にご確認ください。）

※ご不明な点がありましたら下記へお問い合わせ下さい。

千葉市役所都市局都市部都市計画課土地利用班

〒260－8722　千葉市中央区千葉港1番1号

TEL　043(245)5304

２０１６．４　改訂