# すみよいまちづくりのために

千葉中央第六地区地区計画の手引き

千 葉 市

建築確認を申請する場合は、地区計画の届出が不要です。

## 千葉中央第六地区

平成 1 5 年 8 月 8 日決定 千葉市告示第 4 2 0 号 平成 2 8 年 1 2 月 9 日変更 千葉市告示第 9 5 2 号 令和 3 年 6 月 8 日変更 千葉市告示第 4 9 6 号

名 称		千葉中央第六地区地区計画	
位置		千葉市中央区中央4丁目の一部	
面積		約1.3 h a	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	千葉都心における魅力的な都市空間の形成を図るとともに、都心としての高次都市機能を集積・強化するため、本地区においては、シンボル性を有する拠点の形成により、うるおいと活気に満ちたまちづくりの推進を目指す。 また、地区の特性に応じた合理的な土地利用を図るとともに容積を適正に配分することにより、都市機能の増進及び良好な景観・街並み形成を目指す。 このため、地区計画の導入により、良好な市街地環境の形成及び合理的な土地利用を図ることを目標とする。	
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	1. 土地利用の方針 本地区を次の2地区に区分し、それぞれの特性にあわせた土地利用の 方針を定める。 (1) A地区においては、新たな都市サービスとしての文化・情報機能 等を中心とした機能集積を図ることにより、都市機能の増進を図 るとともに土地の高度利用を促進する。 (2) B地区においては、隣接する公園との連続性に配慮した低密な土地利用を図り、A地区と一体的で良好な景観・街並み形成を促進する。  2. 地区施設の整備方針 既存の区画道路の拡幅により、快適な歩行者環境の整備を図る。  3. 建築物等の整備方針 建物の共同化・不燃化により、細分化された土地利用や老朽化した建物の更新を図り、都心地区の中心にふさわしい都市景観形成を図る。	

地	区の			
地 建 区 名		A地区	B地区	
区築区地	区の	1. 1 h a	0. 2 h a	
整物。面	積	1. 1114	0. 2 H u	
備等建築物等	争の	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1項各号に掲げる		
計に用途の制	削限	営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業又は同条第11項に規定する営		
画関		業の用に供する建築物は建築してはならない。		
す建築サ	物の	65/10	10/10	
る容積	率の	ただし、建築物の地階でその天井が地盤	    経面(建築物が周囲の地盤と接する位置	
事最高系	限 度	の平均の高さにおける水平面をいい, そ <i>の</i>	)接する位置の高低差が3mを超える場	
項		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面積には算入しない。		
建築物	物の	3 0 / 1 0	2/10	
容積率	率の			
最 低 『	限 度			
建築物	物の	7/10	5/10	
建蔽率	盛の	(建築基準法第53条第6項第1号に	(建築基準法第53条第3項第2号に	
最高『	限 度	該当する建築物にあっては9/10)	該当する建築物にあっては6/10)	
建築物	<b>り</b> の			
敷地面和	債の	2, 000 m²	$4~0~0~\mathrm{m}^2$	
最低限	度			
建築物	n O	1, 000 m²	1 0 0 m²	
建築面積	責の	(同一敷地内に2以上の建築物がある	(同一敷地内に2以上の建築物がある	
最低限	度度	場合においては、それぞれの建築面積に	場合においては、その建築面積の合計に	
		ついて算定する。)	ついて算定する。)	
壁面の	位置	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から都市計	
の制	限	画道路京成千葉中央駅多部田町線、都市計画道路中央1号線及び都市計画道路要		
		   町羽衣橋線までの後退距離は2m以上とする。		
		分は計画図表示のとおり」		

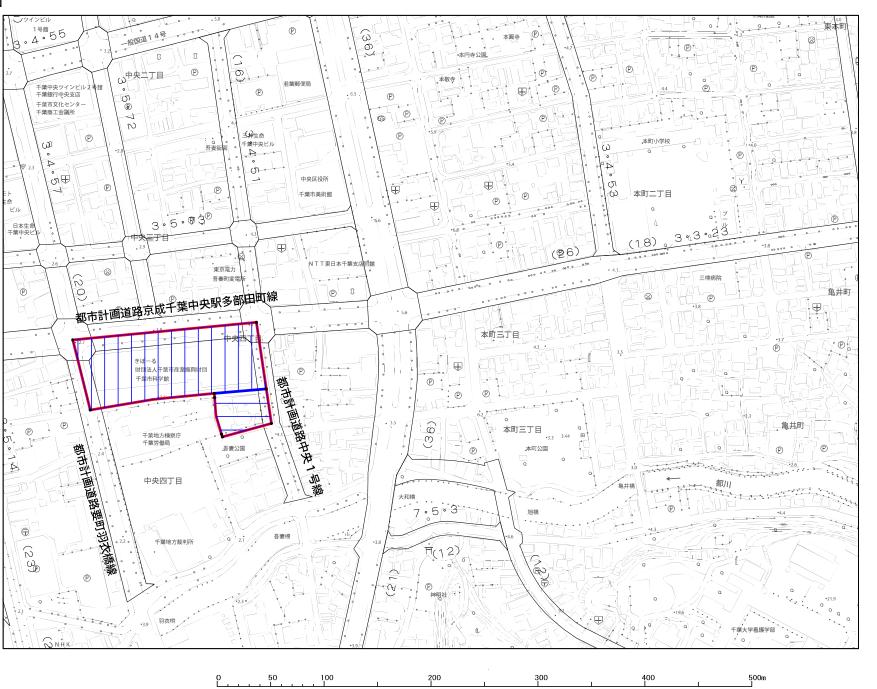
「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

#### 理由

平成30年6月に建築基準法(昭和25年法律第201号)が改正され、第53条において項の繰り上げが生じた。 このため、改正された同法律と地区計画の規定の整合を図る必要があることから、地区整備計画のうち建築物の建蔽率 の最高限度について変更を行う。

## 千葉都市計画地区計画の変更について(千葉市決定)

計画図







## 届出の手続き

### (1) 届出に必要な行為

本地区は制限項目の全てが建築条例化されています。そのため、**建築確認を要する行為**については、地区計画の届出は必要ありません。(民間の審査機関に建築確認を申請する場合も同様です。)ただし、次の行為を行う場合で**建築確認を要しないもの**については、工事着手の30日前までに地区計画の届出が必要になります。

- ・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、建築物の用途変更・・・新築・増改築・移転・修繕等
- ・変更の届出・・・届出の内容に変更があった場合

※建築確認申請の不要な建築物や工作物、地区計画の制限に係らない増築等(高さ3m以下の車庫・物置等の付属建築物等)であっても、地区計画の届出が必要となります。

## (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<u>2</u>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

2021.6 改訂