

「千葉市千葉駅東口周辺にぎわい商業業務地区建築条例（案）」の概要

背景

千葉駅周辺の活性化グランドデザインに位置づけた西銀座周辺エリアのまちづくりを実現するため、土地利用の規制・誘導施策として、都市計画法に基づく特別用途地区、「千葉駅東口周辺にぎわい商業業務地区」を定める予定であります。

これに伴い、建築基準法において、特別用途地区の指定の目的のために必要な建築物の制限については、条例で定めることとされていることから、「千葉市千葉駅東口周辺にぎわい商業業務地区建築条例」を制定することとしました。

1 目的

この条例は、特別用途地区「千葉駅東口周辺にぎわい商業業務地区」において、建築物の建築の制限について定めることにより、当該地区内の商業及び業務機能が集積した立地環境を保全するとともに、当該地区内に恒常的なにぎわい創出を図ることを目的とするものです。

2 適用区域（※「資料1」参照）

この条例は、「千葉駅東口周辺にぎわい商業業務地区」として都市計画の決定の告示のあった区域において適用します。

3 建築物の建築の制限（※「資料2」参照）

千葉駅東口周辺にぎわい商業業務地区の区域においては、建築物の1階又は2階の部分は次に掲げる用途に供する建築物の建築を制限します。ただし、1階又は2階の部分には、これらの用途の出入口、出入口ホール、階段、管理人室、集会室に類するもので、その階の床面積の合計の2分の1未満であるものは建築することができます。

- (1) 住宅
- (2) 兼用住宅（居住の用に供する部分に限る。）
- (3) 共同住宅、寄宿舍又は下宿
- (4) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの
- (5) 前各号の建築物に附属するもの



4 特例許可

市長が、公聴会の開催及び千葉市建築審査会の同意を得たうえで許可した場合は、建築物の建築の制限の規定を適用しないこととします。

5 建築物の敷地が特別用途地区の内外にわたる場合等の措置

建築物の敷地が特別用途地区の内外にわたる場合における条例の規定の適用については、その敷地の過半が特別用途地区に属するときには、当該建築物又はその敷地の全部について、

これらの規定を適用し、その敷地の過半が特別用途地区の外に属するときには、当該建築物又はその敷地の全部について、これらの規定を適用しないこととします。

6 既存の建築物に対する制限の緩和

この条例の施行の際に、現に存する建築物又は建築等の工事中の建築物がこの条例の規定に適合しない部分を有する場合には、建築基準法の規定により、当該建築物の部分に対しては、この条例の規定は適用しないこととなります。

また、これらの建築物において、一定の範囲内の増築又は改築する場合においても、この条例の規定は適用しないこととします。

7 類似の用途の適用除外

この条例の施行の際に、現に存する建築物又は建築等の工事中の建築物がこの条例の規定に適合しない部分を有する場合には、建築基準法の規定により、一定の範囲内の類似の用途に変更をする場合は、この条例の規定を適用しないこととされています。ただし、条例において別段の定めをすることができることとされています。

このため、この条例では類似の用途の変更をする場合においても条例の建築物の建築の制限に関する規定を適用させることとします。

8 罰則

この条例に違反した建築主等に対し、500,000円以下の罰金に処することとします。

9 施行期日

施行期日は、この条例の公布の日とします。

条例制定までのスケジュール（予定）

- (1) パブリックコメント手続
11月8日（月）から12月7日（火）まで
- (2) 意見の公表とそれに対する市の考え方の公表
12月中
- (3) 議案の提出
第1回定例会（2月開催予定）