

千葉市千葉駅東口周辺にぎわい商業業務地区建築条例及び同解説

令和 7 年 2 月

千葉市都市局建築部建築指導課

千葉県千葉駅東口周辺にぎわい商業業務地区建築条例及び同解説 目次

条例の解説

第1条（目的）	1
第2条（定義）	2
第3条（適用区域）	3
第4条（建築物の建築の制限）	4
第5条（建築物の敷地が千葉駅東口周辺にぎわい商業業務地区の内外にわたる場合 の措置）	11
第6条（既存の建築物に対する制限の緩和）	12
第7条（類似の用途の適用除外）	13
第9条（罰則）	14
附 則	14
参 考	15

「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、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」が、令和3年11月30日に都市計画決定されました。

これに伴い、建築基準法において、特別用途地区の決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、「千葉県千葉駅東口周辺にぎわい商業業務地区建築条例」を令和4年3月22日に制定いたしました。

また、令和5年9月に策定された『ちば・まち・ビジョン』において、千葉都心エリアでは地域の事業者・市民・行政の連携による「歩きたくなる」空間づくりを推進し、中央公園プロムナードは特徴的なエリアをつなぐネットワークの軸として、多様な人々が回遊し、にぎわう「まちなか」の創出を推進していくこととしています。

そのことから、千葉駅からの人の流れを引き込む恒常的なにぎわいの滲みだしと連続性の強化を図るため、令和7年2月25日に都市計画変更を行い、区域を中央公園プロムナード・国道14号沿い等に拡大いたしました。

(目的)

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第49条第1項の規定に基づき、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第2号に規定する特別用途地区として同条第3項の規定により定める千葉駅東口周辺にぎわい商業業務地区の区域における建築物の建築の制限について定めることにより、商業及び業務機能を有する施設が集積した立地環境を保全するとともに、千葉駅から人の流れを引き込む恒常的なにぎわいの創出に資することを目的とする。

<解説>

1 条例の背景・目的

千葉駅周辺においては、そのまちづくりの方向性を示す「千葉駅周辺の活性化グランドデザイン」が策定されており、本条例の対象区域である西銀座周辺は「駅前業務・商業コア」として、千葉駅から人の流れを引き込み、恒常的なにぎわいを創出するエリアとして位置づけられています。

しかし、都市計画法・建築基準法にもとづく用途地域ごとの規制だけでは、商業及び業務機能以外のにぎわい創出につながらない施設の立地が懸念され、現在の商業及び業務機能を有する施設が集積した立地環境が保全されないおそれがあります。

そこで、建築基準法第48条の規定による用途地域ごとの建築規制に加えて、建築基準法第49条の規定に基づき、1階・2階の住宅等の立地を制限することにより、商業及び業務機能を誘導し、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、千葉駅から人の流れを引き込む恒常的なにぎわいの創出に資することを目的とする「千葉市千葉駅東口周辺にぎわい商業業務地区建築条例」を制定しました。

2 特別用途地区とは

特別用途地区とは、用途地域が指定されているエリアに重ねて指定する地域地区の一種です。特別用途地区を指定することにより、用途地域を補完し、さらに制限を強化したり、逆に制限を緩和することができ、その地区の特性にふさわしい土地利用を誘導することができます。

特別用途地区の区域は都市計画法により決定されますが、具体的な建築物の用途の制限については、建築基準法に基づき地方公共団体の条例により定めることとされており、用途地域の制限と同様に法的な拘束力があります。

(定義)

第2条 この条例における用語の意義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）の例による。

<解説>

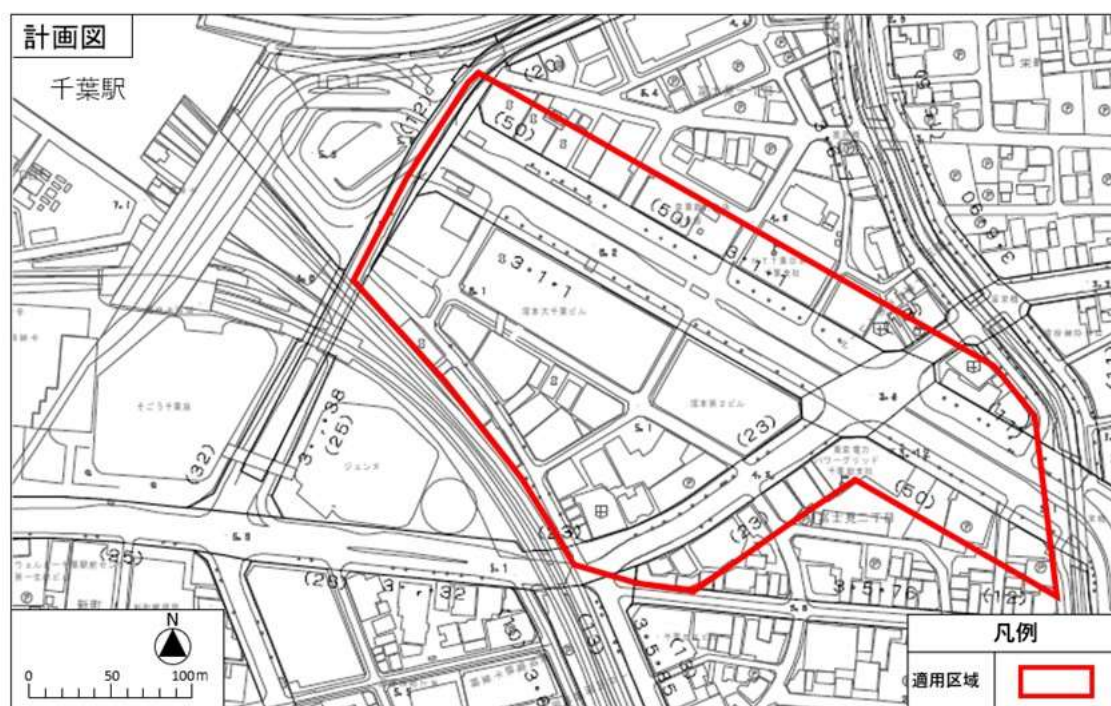
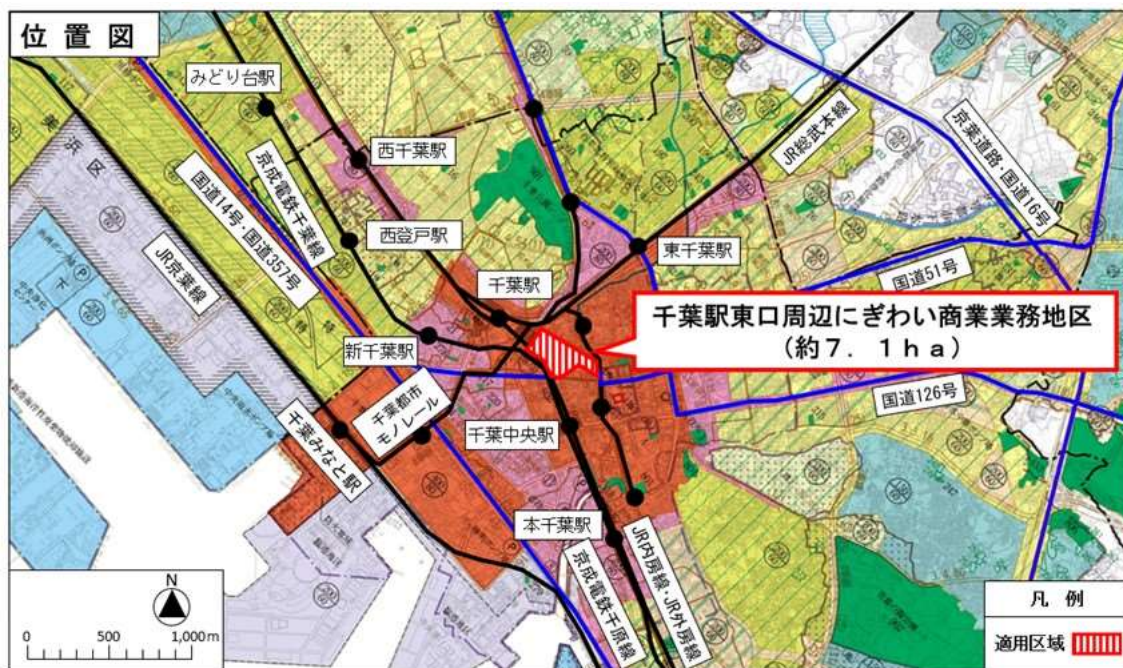
本条は、この条例で用いる用語の定義について定めたものです。この条例では建築基準法（以下「法」という）及び建築基準法施行令（以下「政令」という）で定めている用語の定義をそのまま用いることとしています。

(適用区域)

第3条 この条例は、都市計画法第20条第1項(同法第21条第2項において準用する場合を含む。)の規定による千葉駅東口周辺にぎわい商業業務地区に係る都市計画の決定の告示のあった区域に適用する。

<解説>

本条例の対象となる建築物は、以下の区域内のすべての建築物です。



(建築物の建築の制限)

第4条 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階の部分を次の各号に掲げる用途に供する建築物は、建築してはならない。

- (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

<解説>

1 制限する内容について

1階・2階に建築してはならない用途を定めています。

建築してはならない用途は、(1)住宅、(2)兼用住宅（店舗等の非住宅部分に制限はかかりません。）、(3)共同住宅、寄宿舍、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（以下「住宅等」という）及び(5)住宅等に附属するものです。



2 「(4) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの」とは

「(4) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの」とは、居住のための施設としての継続的入所施設である社会福祉施設、有料老人ホーム及び更生保護施設であり、その具体例は以下のとおりです。（建築基準法の一部を改正する法律等の施行について（技術的助言）国住指第558号、国住街第40号、平成27年5月27日）

- ① 老人福祉法にいう認知症対応型老人共同生活援助事業に係る共同生活を営むべき住居、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム及び有料老人ホーム
- ② 児童福祉法にいう児童自立生活援助事業に係る共同生活を営むべき住居、乳児院、母子生活支援施設、児童養護施設、障害児入所施設及び児童自立支援施設
- ③ 生活保護法にいう救護施設、更生施設及び宿所提供施設
- ④ 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律にいう障害者支援施設、宿泊型自立訓練に係る施設、共同生活援助に係る共同生活を営むべき住居及び福祉ホーム
- ⑤ 売春防止法にいう婦人保護施設
- ⑥ 更生保護事業法にいう更生保護施設

3 「(5) 前各号の建築物に附属するもの」とは

住宅等に附属する「自動車車庫、自転車駐車場、倉庫」のことを指します。

これらについても原則 1・2 階に設けることはできません。(※)

(例)

5F	住宅
4F	住宅
3F	住宅
2F	住宅の為の自動車車庫
1F	住宅の為の自動車車庫



※第 4 条第 2 項における例外規定あり（詳細は 6 ページ参照）。

【参考】

本市における法第 49 条の規定に基づく条例は本条例の他に「千葉市新港経済振興地区建築条例」、「千葉市幕張新都心文教地区建築条例」があります。この 2 つの条例においては階数に関係なく、「住宅等」の建築を制限していますが、制限する用途として、「住宅等に附属するもの」については記載していません。これは、通常「住宅等に附属するもの」と規定しなくとも、制限される用途に附属するものは同じく制限されるためです。

本条例においては住宅等の建築を 1 階・2 階のみ制限しておりますが、3 階以上には住宅等を設けることができ、その附属するものが建物の一部に設けられることが想定されるため、その附属するものについても同じく 1 階・2 階に設けられないこととするため、第 5 号に「前各号の建築物に附属するもの」と規定しています。

(建築物の建築の制限)

第4条

2 前項の規定は、次の各号のいずれにも該当する建築物については、適用しない。

(1) 建築物の1階及び2階の部分の前項第1号から第4号までに掲げる用途（これらの用途のうち出入口、出入口ホール、階段、管理人室、集会室その他これらに類するもの（以下この項において「住宅等の出入口等」という。）を除く。）に供しないこと

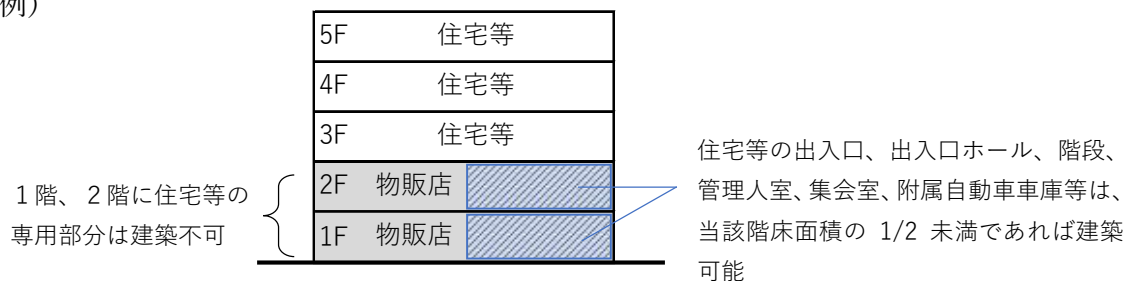
(2) 建築物の1階又は2階の部分において、各階ごとの住宅等の出入口等及び前項第5号に掲げる用途に供する部分の床面積の合計が当該各階における床面積の2分の1未満であること（敷地内に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物の各階ごとの住宅等の出入口等及び同号に掲げる用途に供する部分の床面積の合計の和が当該各階における床面積の合計の2分の1未満であること。）。

<解説>

1 第4条第2項の規定内容について

第4条第1項において、1階・2階の住宅等を制限していますが、3階以上に住宅等が入ることを想定し、住宅等の出入口、出入口ホール、階段、管理人室、集会室、附属自動車車庫等においては、それらの当該階の床面積の合計が、当該階の床面積の合計の1/2未満である場合は、1階・2階に建築が可能です。

(例)



2 「出入口、出入口ホール、階段、管理人室、集会室その他これらに類するもの」とは

3階以上に住宅等を建築する際に必要となる住宅等の共用部分をさします。

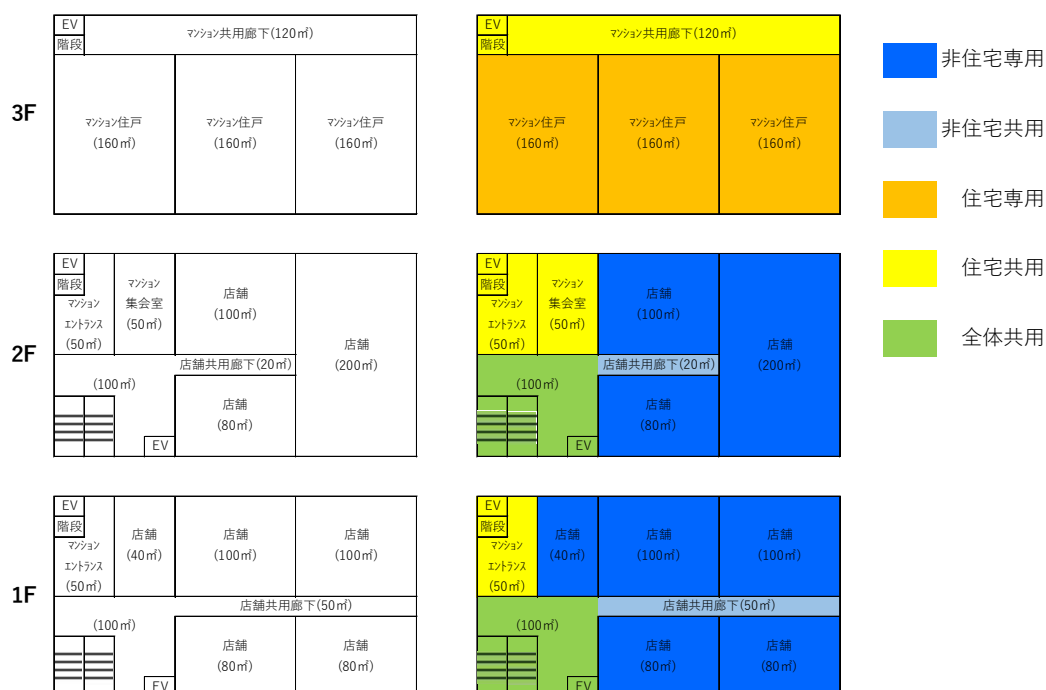
その他これらに類するものの例：共用廊下、エレベーター、郵便受け、宅配ボックス

3 出入口等の 1/2 未満の計算方法は

1 階、2 階部分における住宅等の出入口等については、当該階の床面積の 1/2 未満である場合は建築可能ですが、1 階、2 階における出入口等が住宅用途と非住宅用途の両方の全体共用として使用される場合、全体共用の内、住宅部分に含まれる面積は以下のとおり按分して算出します。

$$\text{出入口等(全体共用)の内住宅部分に含まれる面積} = \frac{\text{出入口等(全体共用)} \times \left(\frac{\text{住宅専用部分} + \text{住宅共用部分}}{\text{住宅専用部分} + \text{住宅共用部分} + \text{非住宅専用部分} + \text{非住宅共用部分}} \right)}$$

(例)



	非住宅専用	非住宅共用	住宅専用	住宅共用	全体共用	計
3 F	0	0	480	120	0	600
2 F	380	20	0	100	②100	600
1 F	400	50	0	50	①100	600
計	③850		④750		200	1800

2 F 非住宅部分

非住宅専用	非住宅共用	全体共用（非住宅部分按分） ②×③/(③+④)
380	20	53.13
453.13		

2 F 住宅部分

住宅専用	住宅共用	全体共用（住宅部分按分） ②×④/(③+④)
0	100	46.87
146.87		

適合

1 F 非住宅部分

非住宅専用	非住宅共用	全体共用（非住宅部分按分） ①×③/(③+④)
400	50	53.13
503.13		

1 F 住宅部分

住宅専用	住宅共用	全体共用（住宅部分按分） ①×④/(③+④)
0	50	46.87
96.87		

適合

(参考：建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例 P.207 共同住宅の共用部分等に係る複合建築物の容積率不算入)

4 駐車場が住宅等に附属する駐車場かどうかはどのように判断するのか

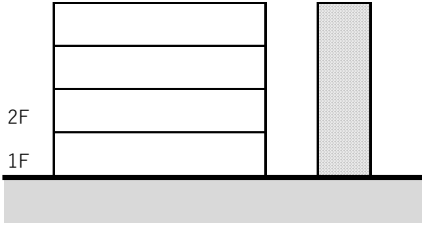
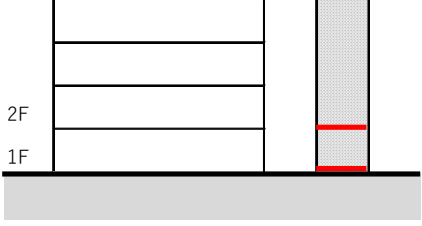
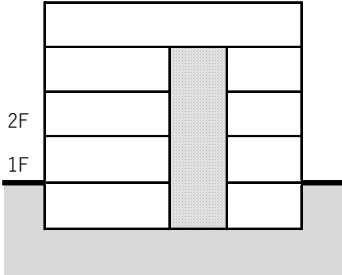
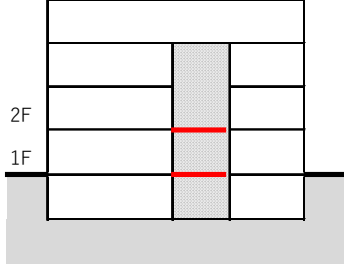
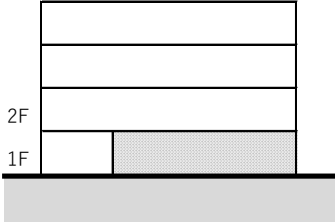
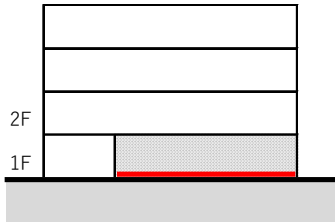
附属駐車場を住宅等用として使用することが確定している場合は、その部分を住宅等の附属駐車場として算入し、住宅等用として使用するのか非住宅等用として使用するのか確定していない場合は、「住宅等専用+住宅等共用」と「非住宅等専用+非住宅等共用」の割合で按分し住宅等に附属する分の駐車場面積を算出する。

$$\frac{\text{住宅等に附属する駐車場面積}}{\text{駐車場面積}} = \frac{\text{駐車場面積 (全体)}}{\text{住宅専用部分} + \text{住宅共用部分} + \text{非住宅専用部分} + \text{非住宅共用部分}} \times \frac{\text{住宅専用部分} + \text{住宅共用部分}}{\text{住宅専用部分} + \text{住宅共用部分} + \text{非住宅専用部分} + \text{非住宅共用部分}}$$

(参考：建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例 P.207 共同住宅の共用部分等に係る複合建築物の容積率不算入)

5 住宅等に附属する機械式自動車車庫等の1/2未満の算定方法は

1階、2階部分における、住宅等の用途に供する部分の附属自動車車庫については、その他の出入口等と合わせて当該階の床面積の1/2未満である場合は建築可能ですが、機械式自動車車庫又は機械式自転車駐車場の第4条第2項第2号における床面積の算定方法は、壁その他の区画の中心線で囲まれる部分の水平投影面積とし、床として認識することが困難なものについても、各階の床と同位置に床があるものとして同様に算定します。

立面	第4条第2項第2号における床面積算定方法
独立の立体自動車車庫 垂直循環方式（メリーゴーランド式） エレベーター方式 エレベータースライド方式 	床として認識することが困難なものは、各階のフロアと同位置に床があるものとして算定 
建築物の内部に設置する立体自動車車庫 同上方式 	床として認識することが困難なものは、各階のフロアと同位置に床があるものとして算定 
水平循環方式 多層循環方式 多段方式 	建築物の一の階に床として認識することが困難な立体の駐車装置が設けられる場合は、当該装置設置部分の床面積 

※算入の対象となるのは建築物である機械式自動車車庫と機械式自転車駐車場です。（工作物は算入しません。）

【参考】千葉市千葉駅東口周辺にぎわい商業業務地区建築条例施行規則
(機械式自動車車庫等の床面積の算定)

第2条 機械式自動車車庫又は機械式自転車駐車場のうち床として認識することが困難な部分を有するものにおける条例第4条第2項第2号の規定による床面積の算定については、主たる用途に供する建築物から独立している機械式自動車車庫又は機械式自転車駐車場にあっては主たる用途に供する建築物の各階の床と同じ高さに各階の床があるものとし、建築物の内部に設置する機械式自動車車庫又は機械式自転車駐車場にあっては当該建築物の各階の床と同じ高さに各階の床があるものとして床面積を算定する。

6 敷地内に2以上の建築物がある場合の「住宅等の出入口等」及び「住宅等の附属自動車車庫等」の1/2未満の計算方法は

1階、2階部分における「住宅等の出入口等」や「住宅等の附属自動車車庫等」は当該階の床面積の1/2未満である場合は建築可能ですが、同一敷地内に2以上の建築物がある場合は以下の事例のように算定します。

(例)

A棟 : 各階床面積 300㎡

5F	住宅等
4F	住宅等
3F	住宅等
2F	物販店 230㎡ 70㎡
1F	物販店 250㎡ 50㎡

B棟 : 各階床面積 100㎡

100㎡	住宅等の 附属自動車車庫
100㎡	

住宅等の
出入口等

住宅等の
附属自動車車庫

【1階】

1階の「住宅等の出入口等」及び「住宅等の附属自動車車庫等」の合計：

$$50 \text{ m}^2 + 100 \text{ m}^2 = 150 \text{ m}^2$$

1階の床面積の合計：

$$300 \text{ m}^2 + 100 \text{ m}^2 = 400 \text{ m}^2$$

$$400 \text{ m}^2 \times 1/2 = 200 \text{ m}^2 > 150 \text{ m}^2 \quad \text{適合}$$

【2階】

2階の「住宅等の出入口等」及び「住宅等の附属自動車車庫等」の合計：

$$70 \text{ m}^2 + 100 \text{ m}^2 = 170 \text{ m}^2$$

2階の床面積の合計：

$$300 \text{ m}^2 + 100 \text{ m}^2 = 400 \text{ m}^2$$

$$400 \text{ m}^2 \times 1/2 = 200 \text{ m}^2 > 170 \text{ m}^2 \quad \text{適合}$$

(建築物の建築の制限)

第4条

- 3 第1項の規定は、市長が、千葉駅東口周辺にぎわい商業業務地区における商業及び業務機能を有する施設が集積した立地環境を害するおそれがなく、かつ、にぎわいの創出に支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合は、適用しない。
- 4 市長は、前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行い、かつ、千葉市建築審査会の同意を得なければならない。
- 5 市長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、その許可しようとする建築物の建築の計画並びに意見の聴取の期日及び場所を期日の10日前までに公告しなければならない。

<解説>

この条例による建築の制限は、法第48条の規定による用途地域ごとの建築制限をベースとして、それを補完するものであることから、法第48条の建築制限に関する特例許可の措置に準じた措置を講ずることが適当であるため、第4条第3項から第5項において特例許可に関する規定を定めています。

特例許可をする場合には、あらかじめ公聴会にて利害関係者の意見を聴取し、建築審査会の同意を得る必要があります。

(建築物の敷地が千葉駅東口周辺にぎわい商業業務地区の内外にわたる場合の措置)

- 第5条** 建築物の敷地が千葉駅東口周辺にぎわい商業業務地区の区域の内外にわたる場合において、その敷地の過半が千葉駅東口周辺にぎわい商業業務地区に属するときは、その建築物の全部について、前条の規定を適用する。

<解説>

この条例による規制は、用途地域の指定を補完して定める地区であることから、法第91条の建築物の敷地が地域の内外にわたる場合の措置に準じた措置を講ずることが適当であるため、本条において、特別用途地区の内外にわたる場合の措置に関する規定を定めています。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第6条 法第3条第2項の規定により第4条第1項の規定の適用を受けない建築物について、次に掲げる範囲内において増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第4条第1項の規定は、適用しない。

(1) 増築又は改築に係る部分(1階又は2階の部分に限る。)を第4条第1項各号に掲げる用途に供しないこと。

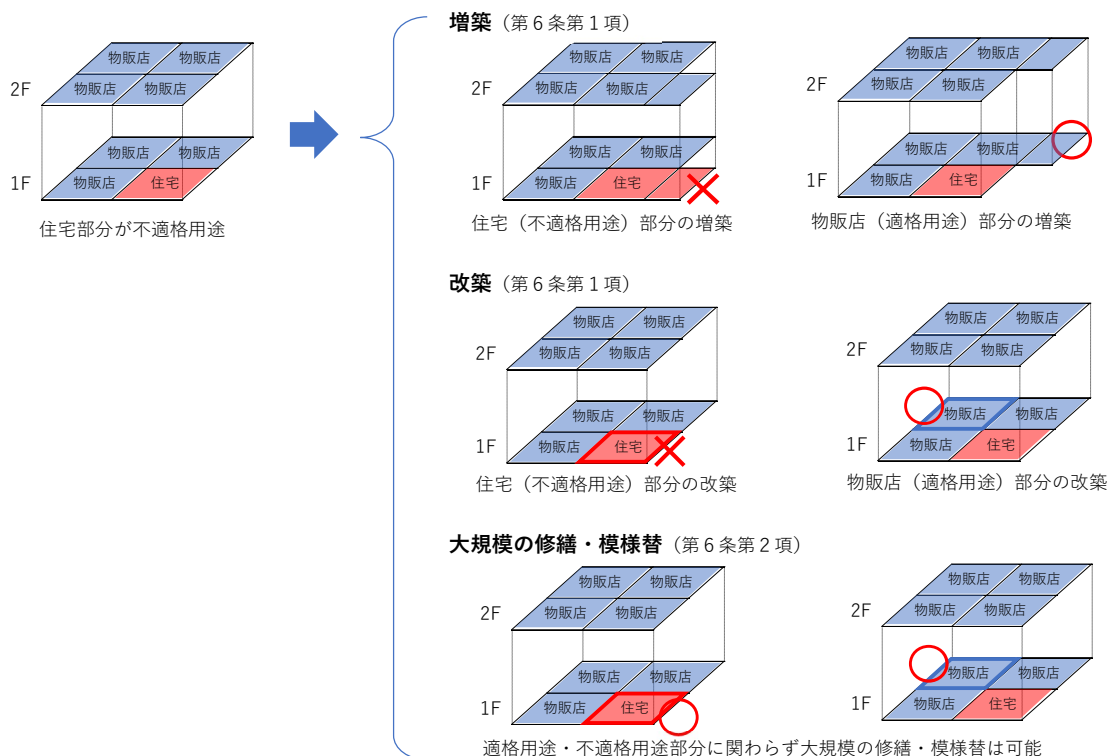
(2) 用途の変更を伴わないこと。

2 法第3条第2項の規定により第4条第1項の規定の適用を受けない建築物について、当該建築物又はその部分の用途の変更を伴わない大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第4条第1項の規定は、適用しない。

<解説>

この条例の規定の施行又は適用の際、現に存する建築物が、この条例の規定に適合しない場合、法第3条第2項の規定により既存不適格建築物としてこの条例の制限の適用除外となりますが、法第3条第3項第3号及び第4号の規定により、増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替を行うときは、条例の規定に適合させなければならない、その結果、既存不適格建築物は増改築等が一切できないこととなってしまいます。

本条は、この弊害を解消すべく、第4条第1項(建築物の建築の制限)の既存不適格建築物を増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合の適用除外について定めたものです。



(類似の用途の適用除外)

第7条 法第87条第3項第2号に規定する類似の用途は、政令第137条の19第1項の規定にかかわらず、同条第3項の規定により、これを指定しない。

<解説>

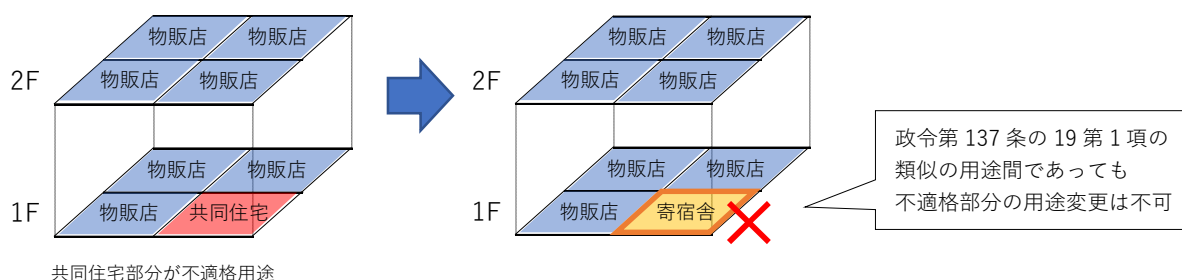
既存不適格建築物は、原則として用途を変更する場合には、この条例の規定が適用され、制限内容に適合させる必要がありますが、法第87条第3項第2号において、政令第137条の19第1項で定める類似する用途に変更する場合には、その適用が除外されることとなっています。

類似の用途は、それぞれ当該各号に掲げる他の用途です。

- (1) 劇場、映画館、演芸場、公会堂、集会場
- (2) 病院、診療所、児童福祉施設等（老人ホーム、福祉ホーム等）
- (3) ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舍
- (4) 博物館、美術館、図書館
- (5) 百貨店、マーケット、その他の物品販売業を営む店舗
- (6) キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー
- (7) 待合、料理店
- (8) 映画スタジオ、テレビスタジオ

ただし、政令第137条の19第3項において、「類似の用途の指定については、政令第137条の19第1項の規定にかかわらず、条例で別段の定めをすることができる」とされていることから、第7条において「類似の用途を指定しない」こととします。

これにより、条例の制限に適合しない既存不適格建築物において、政令で定める類似の用途の変更をする場合においてもこの条例の規定を適用するものとします。



(罰則)

第9条 次の各号のいずれかに該当する者は、500,000円以下の罰金に処する。

- (1) 第4条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の建築主
- (2) 法第87条第2項において準用する第4条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者

2 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して、前項の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して同項の刑を科する。

<解説>

法第107条に基づき、法第49条の規定に基づく条例には、これに違反した者に対し、50万円以下の罰金に処する旨の規定を設けることができるとされていることから、第9条において、法に定める上限額の50万円の罰金に処する旨を規定しています。

第1項(1)(2)号は、それぞれ法第101条第1項第5号、第12号に準じ、第2項は、法第105条の規定に準じており、法第48条違反に関連する罰則をこの条例違反についても同様に規定しています。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

<解説>

対象区域の地権者には、これまで条例施行期間、具体的な規制内容を含めて、説明を行うとともに、広く一般に対しても、広報誌、ホームページ等により周知を図っていることから、公布の日から施行することにより不測の事態が生ずることはないと考えられます。

【参考：本地区は都市計画が階層的に定められています】

千葉駅周辺においては、そのまちづくりの方向性を示す「千葉駅周辺の活性化グランドデザイン」が策定されており、本条例の対象区域である西銀座周辺は「駅前業務・商業コア」として、駅からの人の流れを引き込み、恒常的にぎわいを創出するエリアとして位置づけられています（図1）。

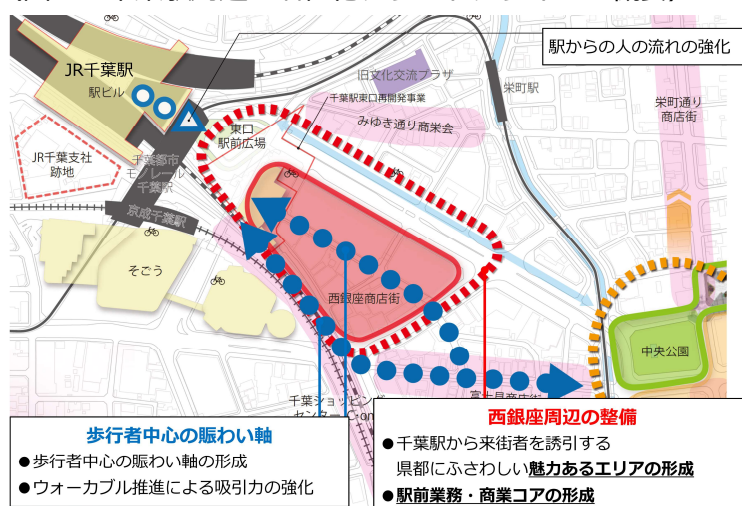
本地区にはこのグランドデザインを具現化するため、「用途地域」に加えて、「特別用途地区（千葉駅東口周辺にぎわい商業業務地区）」「地区計画（千葉駅東口西銀座地区）」「高度利用地区」の3つの都市計画が階層的に定められています（図2）。

「千葉市千葉駅東口周辺にぎわい商業業務地区建築条例」はその内の一つ、「特別用途地区」における制限を定めた条例です。

本区域において建築計画がある場合は、あわせて「地区計画」と「高度利用地区」の内容についてもご確認をお願いします。

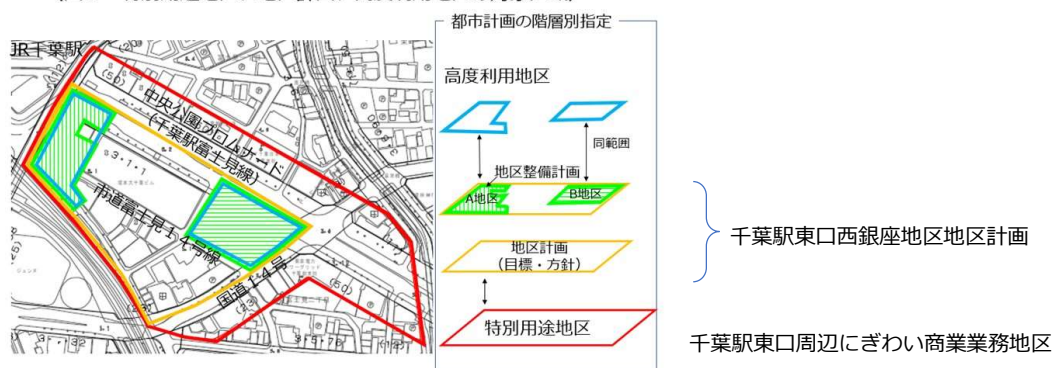
（地区計画、高度利用地区についてのお問合せ先：都市計画課土地利用班 043-245-5304）

（図1 千葉駅周辺の活性化グランドデザインの概要）



（図2 特別用途地区、地区計画、高度利用地区の対象区域）

（図2 特別用途地区、地区計画、高度利用地区の対象区域）



お問合せ先 千葉市都市局建築部建築指導課 企画管理班

電話 043-245-5694

FAX 043-245-5887

電子メール shido.URC@city.chiba.lg.jp