

千葉県千葉駅東口周辺にぎわい商業業務地区建築条例

〔令和4年3月22日〕
〔条例第13号〕

（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。

（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。

（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。

（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、寄宿舎又は下宿
- （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

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階の部分を前項第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、管理入室、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。）。
- 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。

（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。

（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。

（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。

（委任）

第8条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

（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。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。