

「千葉市幕張新都心文教地区建築条例（案）」の概要

背景

本市及び千葉県企業庁が、土地利用計画に沿って計画的にまちづくりを進めている、幕張新都心の内、各種研究施設、大学・高等学校等の教育・学術機能が集積した文教地区において、引き続き文教地区の環境としてふさわしい教育・学術機能を有する施設の立地環境を将来にわたり保護するとともに、これら施設の一層の集積を実現するため、都市計画法に基づく特別用途地区として「幕張新都心文教地区」が、平成23年2月18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、「千葉市幕張新都心文教地区建築条例」を制定することとしました。

1 目的

この条例は、都市計画決定された特別用途地区「幕張新都心文教地区」において、建築物の建築及び敷地の制限について定めることにより、当該区域内の文教地区の環境としてふさわしい教育・学術機能を有する施設の立地環境を将来にわたり保護するとともに、これらの施設の一層の集積を実現す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、「幕張新都心文教地区」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）

幕張新都心文教地区の区域においては、次に掲げる建築物の建築を制限します。

- (1) 居住系施設
住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舍（学校に附属するものを除く）、下宿
- (2) 商業系施設
店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、床面積の合計が1,500平方メートルを超えるもの
- (3) 業務系施設
事務所（教育・学術を目的とするものを除く）
- (4) 遊戯、風俗系施設
カラオケボックス、劇場、映画館、風俗営業の用に供するもの等
- (5) 福祉系施設
老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム等
- (6) 工場系施設
倉庫業を営む倉庫、工場、危険物の貯蔵又は処理に供するもの（一定数量以下の危険物の貯蔵又は処理に供するもので教育・学術機能を有する施設に附属するものを除く）
- (7) その他

4 建築物の敷地面積の最低限度

幕張新都心文教地区の区域内において、敷地の細分化を防止するため、建築物の敷地面積は1,000平方メートル以上とします。

5 特例許可

市長が、公聴会の開催（建築物の建築の制限の規定に限る）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、建築物の建築及び敷地の制限の規定を適用しないこととします。

6 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。

7 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おいては、建築基準法の規定により、当該建築物に対しては、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。

8 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おいては、建築基準法の規定により、同法施行令に規定する範囲内の類似の用途変更をする場合は、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、同じく同法施行令の規定により、条例において類似の用途変更について別段の定めをすることができることとされていることから、類似の用途変更をする場合においても建築物の建築の制限に関する規定を適用させるため、この条例の規定を適用することとします。

9 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。

10 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
3月15日（火）から4月14日（木）まで
- (2) 意見の公表とそれに対する市の考え方の公表
5月中
- (3) 議案の提出
第2回定例会（6月開催予定）