



千葉都市計画の変更に関する都市計画説明会【資料】

「千葉中央第六地区地区計画の変更（素案）」

この説明会は、「千葉中央第六地区」に係る地区計画の変更案を作成するにあたり、その内容等を広く市民の皆様にご説明するとともに、意見を求めるために開催するものです。

日時：令和3年3月13日（土）午後2時00分から

会場：千葉市中央区千葉港2番1号

千葉中央コミュニティセンター2階

「千葉市国際交流プラザ第1・2会議室」

千葉都市計画地区計画の変更（千葉中央第六地区）

1	位 置	・・・	2ページ
2	現状及び経緯	・・・	2ページ
3	変更理由	・・・	2ページ
4	変更内容		
	（1）計画書	・・・	3ページ
	（2）計画図	・・・	5ページ
5	（参考）都市計画変更手続きの流れ	・・・	6ページ

4 変更内容

(1) 計画書

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1.3ha	
地 区 計 画 標 的	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
に 区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 関 係 する 方 針	<p>その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地利用の方針 <ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> 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。

	地区の区	地区の名称	A地区	B地区
		地区の面積	1.1ha	0.2ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	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項に規定する営業の用に供する建築物は建築してはならない。		
	建築物の容積率の最高限度	65/10	10/10	
		ただし、建築物の地階でその天井が地盤面（建築物が周囲の地盤と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3mを超える場合においては、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。		
	建築物の容積率の最低限度	30/10	2/10	
	建築物の建蔽率の最高限度	7/10 （建築基準法第53条第6項第1号に該当する建築物にあっては9/10）	5/10 （建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては6/10）	
	建築物の敷地面積の最低限度	2,000㎡	400㎡	
	建築物の建築面積の最低限度	1,000㎡ （同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それぞれの建築面積について算定する。）	100㎡ （同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計について算定する。）	
	壁面の位置の制限	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画道路京成千葉中央駅多田町線、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。		

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

理由

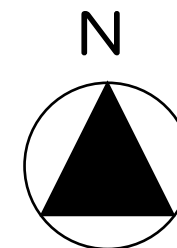
※赤字：変更箇所

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の事項について変更を行う。

(2) 計画図

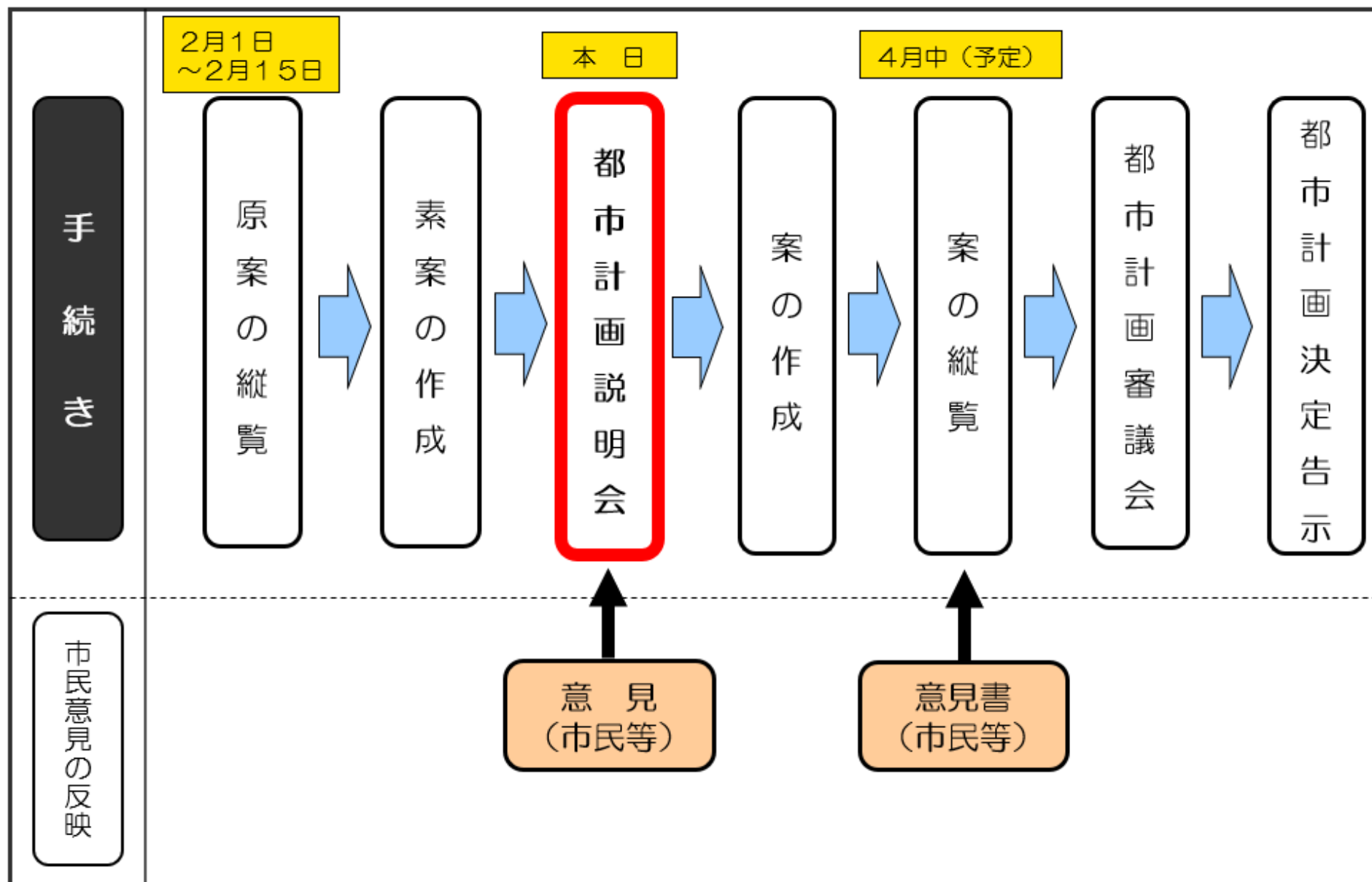
千葉都市計画地区計画の決定について（千葉市決定）

計 画 図



凡 例	
地区計画区域	
A地区	
B地区	

5 (参考) 都市計画変更手続きの流れ



会場案内図



会場：千葉中央コミュニティセンター2階
「千葉市国際交流プラザ第1・2会議室」

住所：千葉市中央区千葉港2番1号

交通手段

千葉都市モノレール「市役所前駅」から徒歩1分

JR「千葉みなと駅」から徒歩7分

JR「千葉駅」・京成電鉄「千葉駅」から徒歩12分

※ 市役所本庁舎駐車場、中央コミュニティセンター地下駐車場
は有料駐車場です。

お問い合わせ先

千葉市 都市計画課 土地利用班

千葉市中央区千葉港2番1号

千葉中央コミュニティセンター3階

TEL:043-245-5304

FAX:043-245-5627

e-mail:keikaku.URU@city.chiba.lg.jp