



## 千葉都市計画の変更に関する都市計画説明会【資料】

### 特別用途地区「千葉駅東口周辺にぎわい商業業務地区（変更素案）」

この説明会は、特別用途地区（千葉駅東口周辺にぎわい商業業務地区）を変更するにあたり、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6年12月8日（日）午後2時00分から  
会場：千葉市中央区千葉港1－1  
千葉市役所 2階 XL201

## 特別用途地区

「千葉駅東口周辺にぎわい商業業務地区（変更素案）」

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 変更素案の内容		
(1) 特別用途地区の種類	・・・	3ページ
(2) 位置図	・・・	3ページ
(3) 計画図	・・・	3ページ
5 建築条例で定められている内容		
(1) 対象となる建築物	・・・	3ページ
(2) 建築制限の内容	・・・	3ページ
(参考) 都市計画変更手続きの流れ	・・・	4ページ

## 特別用途地区「千葉駅東口周辺にぎわい商業業務地区 (変更素案)」

### 1 位 置

本地区は、JR千葉駅の東に位置する面積約7.1haの区域です。本地区内の東側には、千葉駅東口駅前広場と中央公園を結ぶ目抜き通りである中央公園プロムナードが位置しており、沿道建築物とともに良好な都市景観を形成しています。

### 2 現状及び経緯

駅前のマンション開発や東口再開発事業などが活発化していることに伴い、令和3年度に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ため特別用途地区を指定しました。

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。

### 3 変更理由

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、本地区内に、駅から人の流れを引き込む恒常的にぎわいの滲みだしと連續性の強化を図ることを目的として、中央公園プロムナードと国道14号沿い等に特別用途地区を拡大するものです。

#### ■特別用途地区とは

用途地域を補完する制度で、地方公共団体の条例により、建築基準法の用途制限を強化又は緩和することができます。

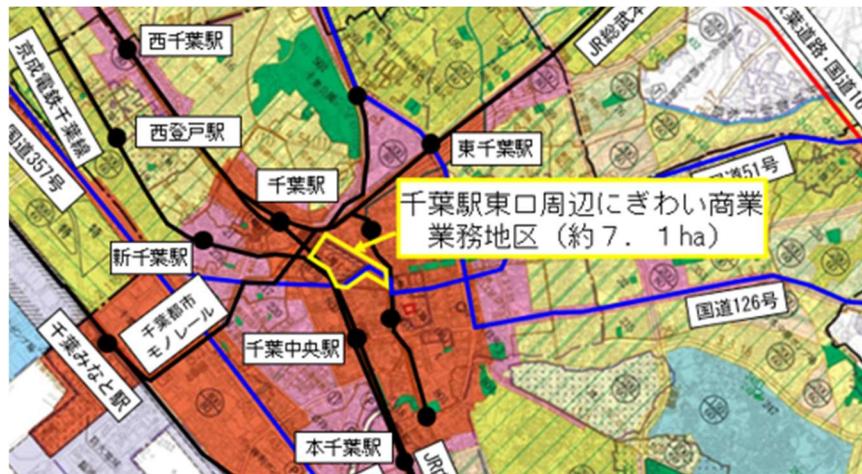
特別用途地区の種類、位置、区域、面積を都市計画法により決定し、具体的な建築物の用途制限については、建築基準法に基づき、地方公共団体の条例（建築条例）により定めることとされており、これには用途地域と同様に法的な拘束力があります。

## 4 変更素案の内容

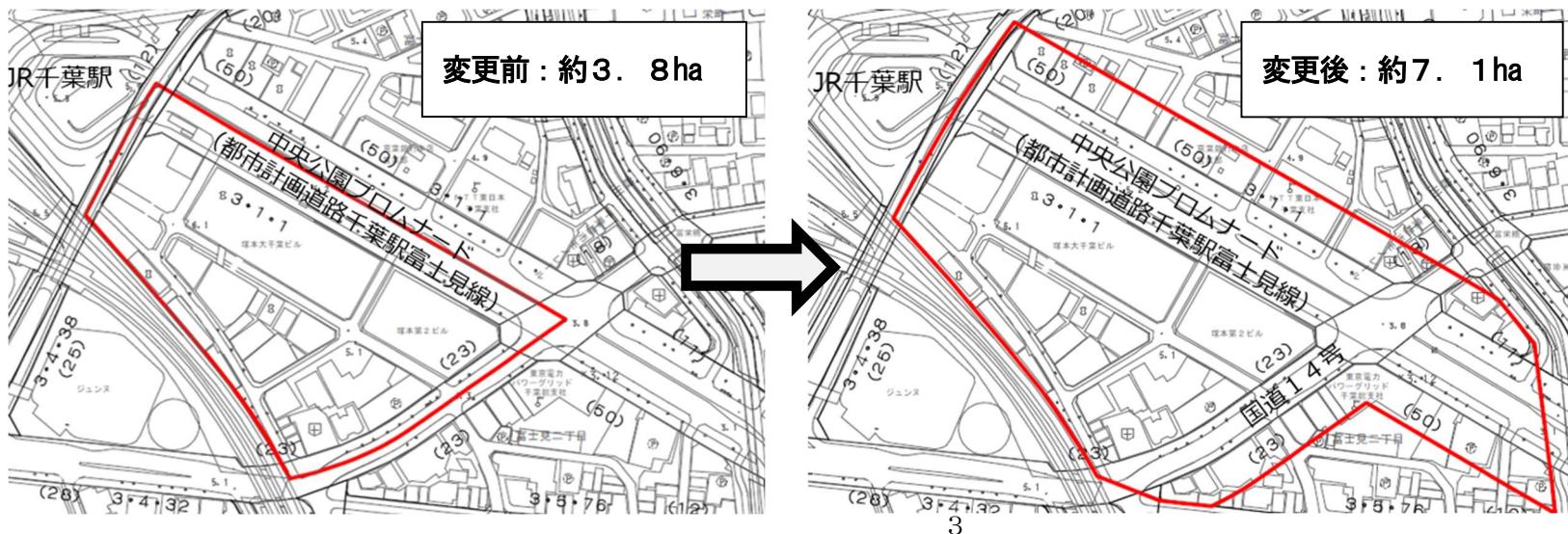
### (1) 特別用途地区の種類

「千葉駅東口周辺にぎわい商業業務地区」

### (2) 位置図



### (3) 計画図・面積 (赤枠: 特別用途地区区域)



## 5 建築条例で定められている内容

### (1) 対象となる建築物

区域内のすべての建築物

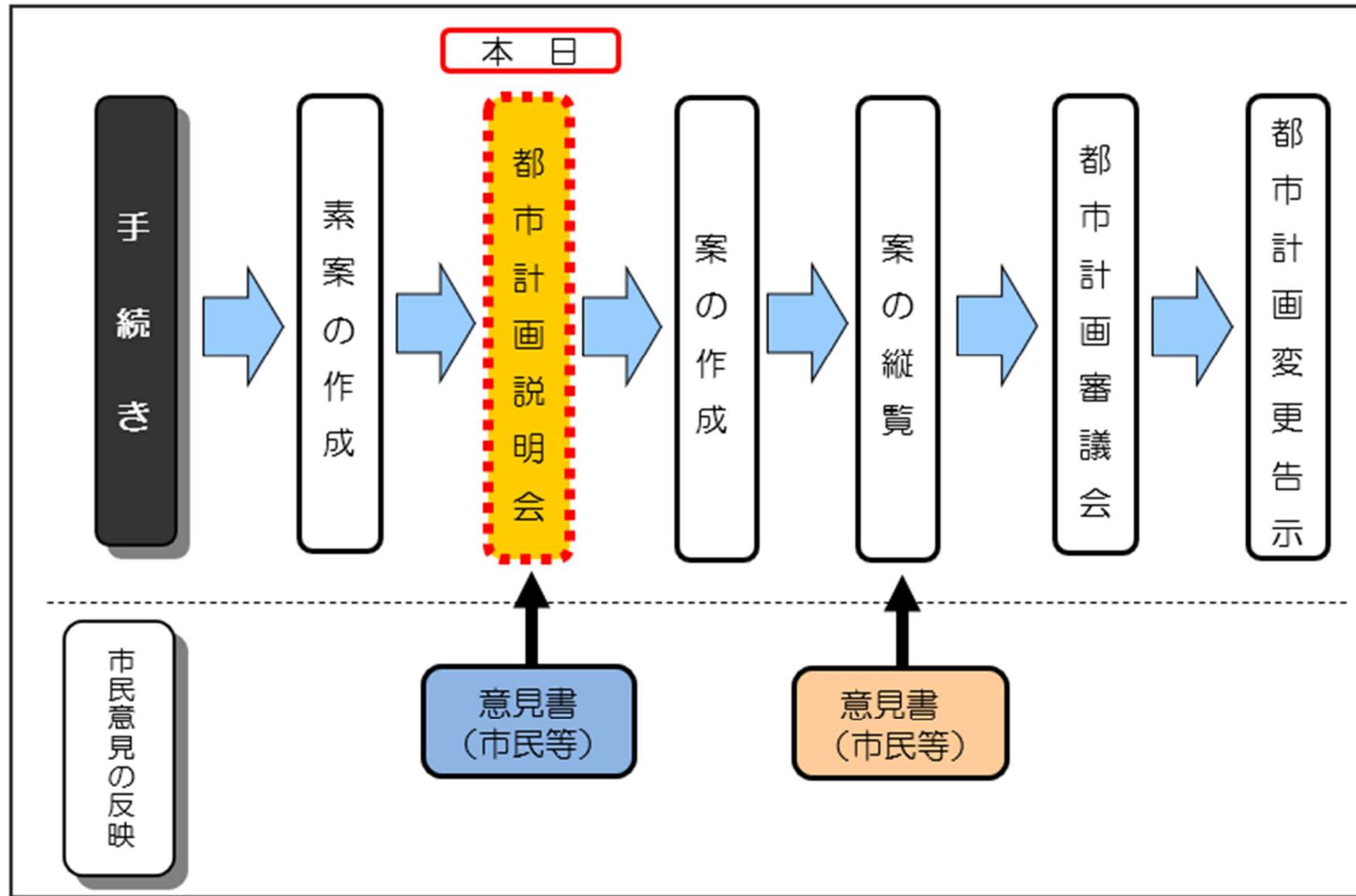
### (2) 建築制限の内容

1階及び2階の部分を、住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（附属自動車車庫等を含む）の用途に供する建築物は、建築してはならない。

ただし、住宅等の用途に供する部分の出入口、出入口ホール、階段、管理人室、集会室、自動車車庫等の床面積の合計(※)が、当該階の床面積の合計(※)の2分の1未満であるものは除く。

(※)敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の当該階の床面積の合計の和。

(参考) 都市計画変更手続きの流れ



## 会場案内図



会場：千葉市役所 2階 XL201

住所：千葉市中央区千葉港1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1番1号

千葉市役所 4階

TEL:043-245-5304

FAX:043-245-5627

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