



千葉都市計画の決定及び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（素案）」

地区計画「千葉駅東口西銀座地区（素案）」

高度利用地区「千葉駅東口第四地区（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）、地区計画（千葉駅東口西銀座地区）、高度利用地区（千葉駅東口第四地区）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9月4日（土）午前10時00分から

会場：千葉市中央区千葉港2-1

千葉中央コミュニティセンター8階 千鳥・海鷗

特別用途地区

「千葉駅東口周辺にぎわい商業業務地区（素案）」

- 1 位置 …… 2ページ
- 2 現状及び経緯 …… 2ページ
- 3 決定理由 …… 2ページ
- 4 都市計画で決定する内容（素案）
 - (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
 - (4) 面積 …… 3ページ
- 5 建築条例で定める内容（素案）
 - (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

高度利用地区「千葉駅東口第四地区（素案）」

- 1 位置 …… 9ページ
- 2 現状及び経緯 …… 9ページ
- 3 変更理由 …… 9ページ
- 4 変更の内容（素案）
 - (1) 位置図 …… 10ページ
 - (2) 計画図 …… 10ページ
 - (3) 計画書 …… 10ページ
- (参考) 都市計画変更手続きの流れ
…… 11ページ

地区計画「千葉駅東口西銀座地区（素案）」

- 1 位置 …… 4ページ
- 2 現状及び経緯 …… 4ページ
- 3 決定理由 …… 4ページ
- 4 決定の内容（素案）
 - (1) 位置図 …… 5ページ
 - (2) 計画図① …… 5ページ
 - (3) 計画図② …… 5ページ
 - (4) 計画書 …… 6～8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（素案）」

1 位置

本地区は、JR千葉駅の東に位置する面積約3.8haの区域です。本地区の東側には、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

現在、本地区内の多くの建築物が、更新の時期を迎えている中、引き続き商業及び業務機能を有する施設の立地環境を保全するとともに、さらに新たなにぎわいを創出することが求められています。また、千葉都心全体の将来像や取組みの方向性を明確化した「千葉駅周辺の活性化グランドデザイン」においても、本地区を含むエリアを「西銀座周辺再開発」と位置づけ、先行整備プログラムエリアとして、優先的に整備を進めることとしており、このエリアの整備目標としては、千葉駅から来街者を誘引する県都にふさわしい千葉県の魅力が集まるエリアの形成と、千葉駅と中央公園、千葉神社周辺を結ぶ界隈性のあるシンボルロードの形成を掲げています。

3 決定理由

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なにぎわいの創出を図ることを目的として、特別用途地区を決定するものです。

■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。

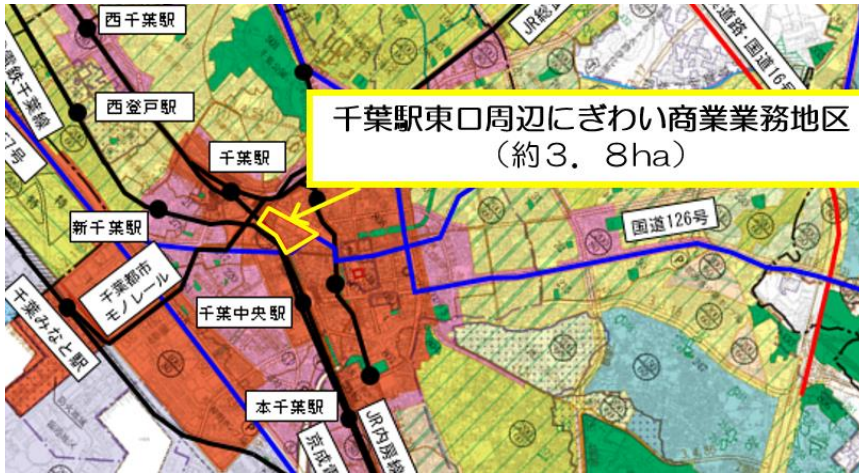
特別用途地区の種類、位置、区域、面積を都市計画法により決定し、具体的な建築物の用途制限については、建築基準法に基づき、地方公共団体の条例（建築条例）により定めることとされており、これには用途地域と同様に法的な拘束力があります。

4 都市計画で決定する内容（素案）

(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 (特別用途地区区域)



(4) 面積

約3.8ha

5 建築条例で定める内容（素案）

(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、住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舍、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。

地区計画「千葉駅東口西銀座地区（素案）」

1 位置

本地区は、JR千葉駅の東に位置する面積約3.8haの区域です。本地区の東側には、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

現在、本地区内の多くの建築物が、更新の時期を迎えている中、引き続き商業業務系の立地環境を保全するとともに、さらに新たなにぎわいを創出することが求められています。また、本地区内の北側においては「千葉駅東口地区第一種市街地再開発事業」が施行中で、本地区内の南側の三越千葉店跡地においても建築計画があるため、建築物の更新に応じた適切な誘導が求められています。千葉都心全体の将来像や取組みの方向性を明確化した「千葉駅周辺の活性化グランドデザイン」においても、本地区を含むエリアを「西銀座周辺再開発」と位置づけ、先行整備プログラムエリアとして、優先的に整備を進めることとしており、このエリアの整備目標としては、千葉駅から来街者を誘引する県都にふさわしい千葉県の魅力が集まるエリアの形成と、千葉駅と中央公園、千葉神社周辺を結ぶ界隈性のあるシンボルロードの形成を掲げています。そのため、このエ

リアでも中心的な賑わい軸をもつ本地区では、さらに来街者の回遊性を高めた居心地が良く歩きたくなる空間を創出し、魅力を高めていく必要があります。

3 決定理由

都心部の魅力や来街者の回遊性を高めた居心地が良く歩きたくなる空間を創出するとともに、千葉駅から来街者を誘引する界隈性のあるエリアとすることを目標として、地区計画を決定するものです。

■地区計画とは

町丁や街区などの地区を単位として、建築物の用途の制限など、地区の特性に応じたきめ細やかなまちづくりのルールを定めるものです。

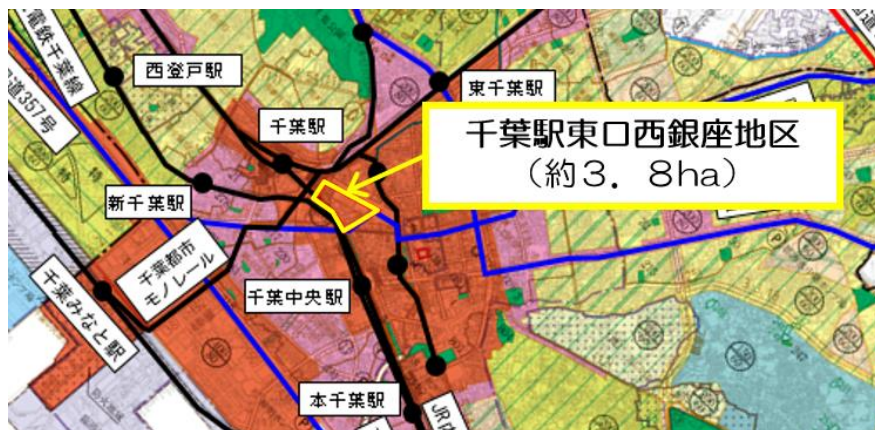
地区計画は、次の3つから成り立っています。

- ① 地区計画の目標
どのような目標に向かってまちづくりを進めるかを定めます。
- ② 地区計画の方針
地区計画の目標を実現するための方針を定めます。
- ③ 地区整備計画
「地区計画の方針」に沿ったまちづくりを実現するため、「建築物等に関する事項」など、必要な事項を定めます。

また、市町村は、地区計画等の区域内において、建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する事項で当該地区計画等の内容として定められたものを、条例でこれらに関する制限として定めることができます。条例化することで法的拘束力が生じます。

4 決定の内容 (素案)

(1) 位置図



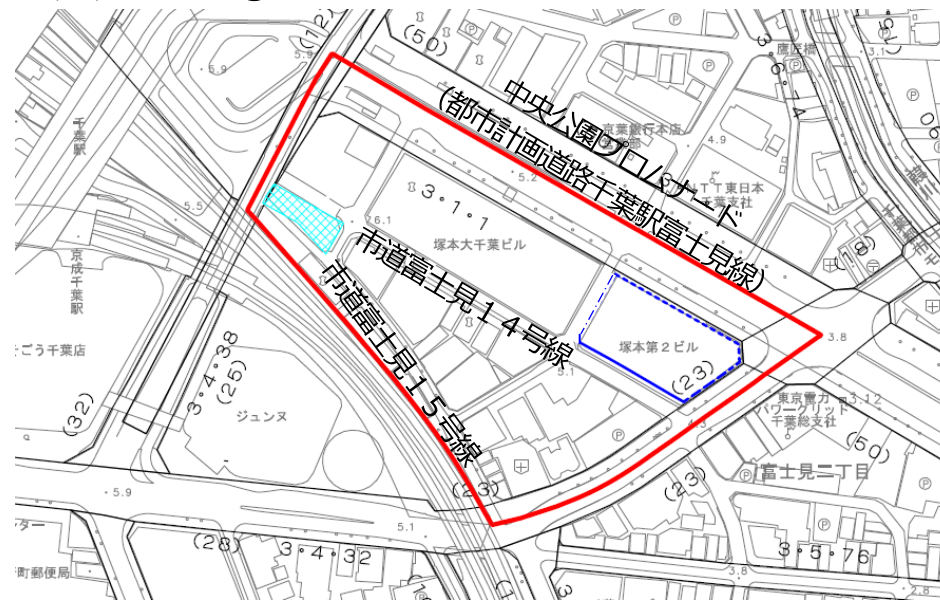
(2) 計画図①



□ : 地区計画区域

▨ : 地区整備計画 (A地区) ■ : 地区整備計画 (B地区)

(3) 計画図②



▨ : 地区施設 (立体多目的屋内通路)

--- : 1号壁面線
(道路境界線から2m、高さGLから4m以下の部分)

— : 2号壁面線
(道路境界線から4m)

- - - : 3号壁面線
(道路境界線から2m、高さGLから4m以下の部分)

(4) 計画書

区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、県都の玄関口である東日本旅客鉄道千葉駅の東口に位置し、本市の中心的な商業・業務機能の集積地の一翼を担う、本市で最も賑わいのある繁華街として発展している。また、本地区東側には、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（都市計画道路千葉駅富士見線）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る。</p> <p>そこで、この立地特性を生かし、本市の顔となる商業・業務機能の集積と土地利用の高度化を図るとともに、千葉駅と中央公園、千葉神社周辺を結ぶ歩行者中心のにぎわい軸の形成を推進し、さらに、都心部の魅力や来街者の回遊性を高めた居心地が良く歩きたくなる空間を創出することで、千葉駅から来街者を誘引する界隈性のあるエリアとすることを目指す。</p>
	土地利用の方針	<p>(1) 商業・業務機能等が複合した土地利用を誘導し、敷地の再編等による土地利用の高度化された市街地の形成を図る。また、建築物の低層部に店舗等を配置し、賑わいと魅力ある街並みの形成を図る。</p> <p>(2) 中央公園プロムナード（都市計画道路千葉駅富士見線）、市道富士見14号線及び市道富士見15号線沿道においては、歩行者中心の快適で魅力のある空間の創出を図る。</p> <p>(3) 駐車場や駐輪場の出入口については、安全な歩行者空間の形成に支障がない配置に配慮する。</p>
	地区施設の整備方針	<p>(1) 安全で快適な歩行者ネットワークを形成するため、千葉駅からの主動線となる本地区の入り口部に、立体多目的屋内通路を配置する。</p> <p>(2) 公共空間である道路と建築物の敷地空間が一体となり調和のとれた歩行者中心の空間を創出するため、敷地内に空地の確保を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>本地区の目指す土地利用の誘導を図るため、建築物等の整備方針を以下のように定める。</p> <p>(1) 商業・業務機能等の集積及び建築物の低層部にまちに開かれた多様性のある店舗等の配置を誘導するため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>(2) 敷地の細分化による環境の悪化を防止するため、敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>(3) 公共空間である道路と敷地空間が一体となった歩行者中心の歩きたくなる空間を創出するため、建築物の壁面の位置の制限を定める。</p> <p>(4) 中央公園プロムナード（都市計画道路千葉駅富士見線）を中心としたちばの顔にふさわしい風格のある街並み形成を図るとともに、地区全体の調和に配慮し、歩いて楽しいにぎわいのある街並み形成を図るため、建築物その他の工作物の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		立体多目的屋内通路（幅員12m～19.3m、延長約40m）	
	地区の区分	区分の名称	A地区	B地区
		区分の面積	約 0.6 ha	約 0.8 ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅 (2) 兼用住宅 (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) 倉庫（建築物に附属するものを除く。） (6) 集会場（葬儀を行うものに限る。） (7) 畜舎（ペットショップ、動物病院、ペットホテルに附属するものを除く。） (8) 墓地、埋葬等に関する法律第2条第6項に規定する納骨堂 (9) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの（ゲームセンターを除く。） (10) 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業（食品加工業を含む。）を営むものを除く。） (11) 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項第1号から第3号までに掲げる営業又は同条第6項から第11項まで及び第13項に規定する営業の用に供するもの</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 都市計画道路千葉駅富士見線及び市道富士見14号線の道路境界線から10メートル以内の1階部分を、次に掲げる建築物以外の建築物（当該建築物の出入口、出入口ホール、階段、管理人室その他これらに類するものを除く。）の用途に供するもの ア 物品販売業を営む店舗 イ 飲食店 ウ 自家販売のための食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの エ アからウまでに掲げる建築物に併設する華道教室その他これに類する施設 (2) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (3) 倉庫（建築物に附属するものを除く。） (4) 集会場（葬儀を行うものに限る。） (5) 畜舎（ペットショップ、動物病院、ペットホテルに附属するものを除く。） (6) 墓地、埋葬等に関する法律第2条第6項に規定する納骨堂 (7) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの（ゲームセンターを除く。） (8) 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業（食品加工業を含む。）を営むものを除く。） (9) 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項第1号から第3号までに掲げる営業又は同条第6項から第11項まで及び第13項に規定する営業の用に供するもの</p>

建築物の敷地面積の最低限度	<p style="text-align: center;">3,000㎡</p> <p>ただし、市長が公共公益上やむを得ないと認めたものは、この限りではない。</p>	
建築物の壁面の位置の制限	—	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、次に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) 1号壁面線及び3号壁面線においては、2m以上とする。 (高さ4m以下の部分に限る。)</p> <p>(2) 2号壁面線においては、4m以上とする。</p> <p>ただし、市長が公共公益上やむを得ないと認めた建築物及び地盤面下の建築物については、この限りでない。</p>
壁面後退区域における工作物の設置の制限	—	<p>壁面後退区域内においては、門、塀、駐車・駐輪施設、自動車車路（3号壁面線に係る壁面後退区域に設けるものを除く。）、看板、自動販売機、段差等歩行者の通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。ただし、市長がにぎわいの創出に資すると認めるものについてはこの限りでない。</p>
建築物その他の工作物の形態又は意匠の制限	<p>(1) 建築物等の形態・意匠は、地区全体の調和に配慮して、都心にふさわしい先進性や風格を備えた景観形成を図るシンボリックな景観形成に資するものとする。</p> <p>(2) 建築設備類（避雷設備、通信設備を除く。）を屋外に設置する場合は、道路、公園、広場等の公共の用に供する場所からみえないよう配慮する。</p>	<p>(1) 建築物等の形態・意匠は、地区全体の調和に配慮して、都心にふさわしい先進性や風格を備えた景観形成を図るシンボリックな景観形成に資するものとする。</p> <p>(2) 建築設備類（避雷設備、通信設備を除く。）を屋外に設置する場合は、道路、公園、広場等の公共の用に供する場所からみえないよう配慮する。</p> <p>(3) 中央公園プロムナード（都市計画道路千葉駅富士見線）及び市道富士見14号線に面する建築物の1階の部分、ショーウィンドーなどのガラス等を用いる等、にぎわいのある景観の形成及び魅力ある夜間景観の形成を図るよう努める。</p>
垣又はさくの構造の制限	<p>垣又はさく（門柱及び門扉を除く）は、設置しないものとする。ただし、建築物の保安・管理上やむを得ないものはこの限りでない。なお、この場合においても周囲の環境との調和のとれた構造とする。</p>	

高度利用地区「千葉駅東口第四地区（素案）」

1 位置

本地区は、県都の玄関口であるJR千葉駅の東口から約200mに位置し、本地区及び周辺は、本市の中心的な商業・業務機能が集積しており、本市で最も賑わいのある繁華街として発展しています。

2 現状及び経緯

本地区では、商業・業務系の立地環境を保全し、さらに新たなにぎわいを創出するために、高度利用が求められています。十分な歩行者空間及び、災害時の千葉駅周辺の帰宅困難者に対する対応施設の確保を課題としております。また、千葉都心全体の将来像や取組みの方向性を明確化した「千葉駅周辺の活性化グランドデザイン」においても、本地区を含むエリアを「西銀座周辺再開発」と位置づけ、先行整備プログラムエリアとして、優先的に整備を進めることとしています。このエリアの整備目標としては、千葉駅から来街者を誘引する県都にふさわしい千葉県の魅力が集まるエリアの形成と、千葉駅と中央公園、千葉神社周辺を結ぶ界隈性のあるシンボルロードの形成を掲げております。このエリアでも中心的な賑わい軸をもつ本地区において、先行的な開発が検討されていることから、より魅

力あるエリアの形成のために、商業施設等を含む複合施設の建築や、十分な歩行者空間の整備を誘導していく必要があります。

3 変更理由

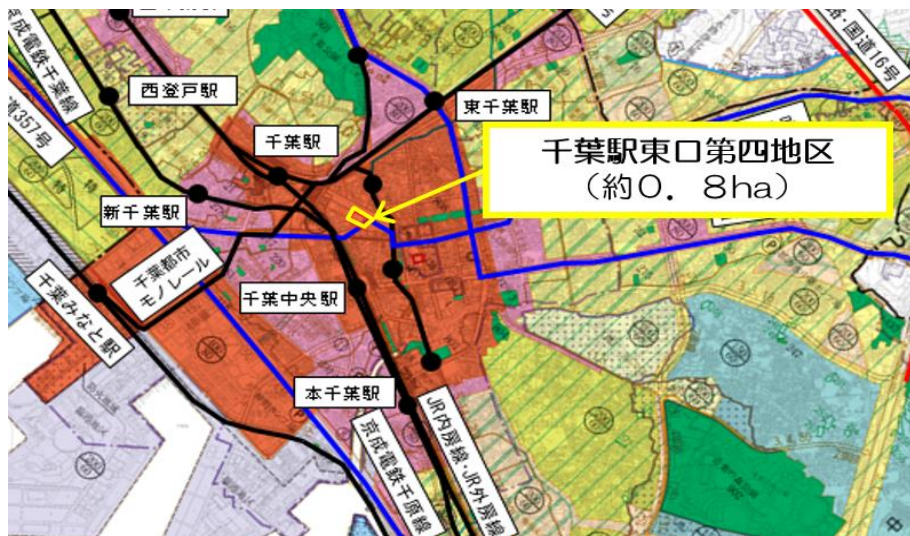
歩行者空間の確保及び防災機能を強化し、土地の合理的かつ健全な高度利用において建築物の機能更新を図るために、高度利用地区を変更するものです。

■高度利用地区とは

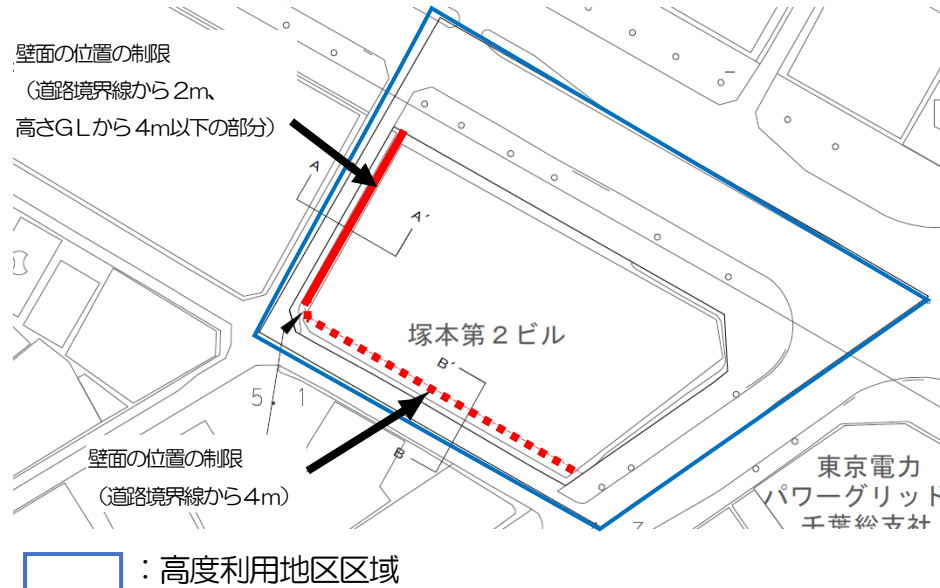
用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区です。

4 変更の内容 (素案)

(1) 位置図



(2) 計画図



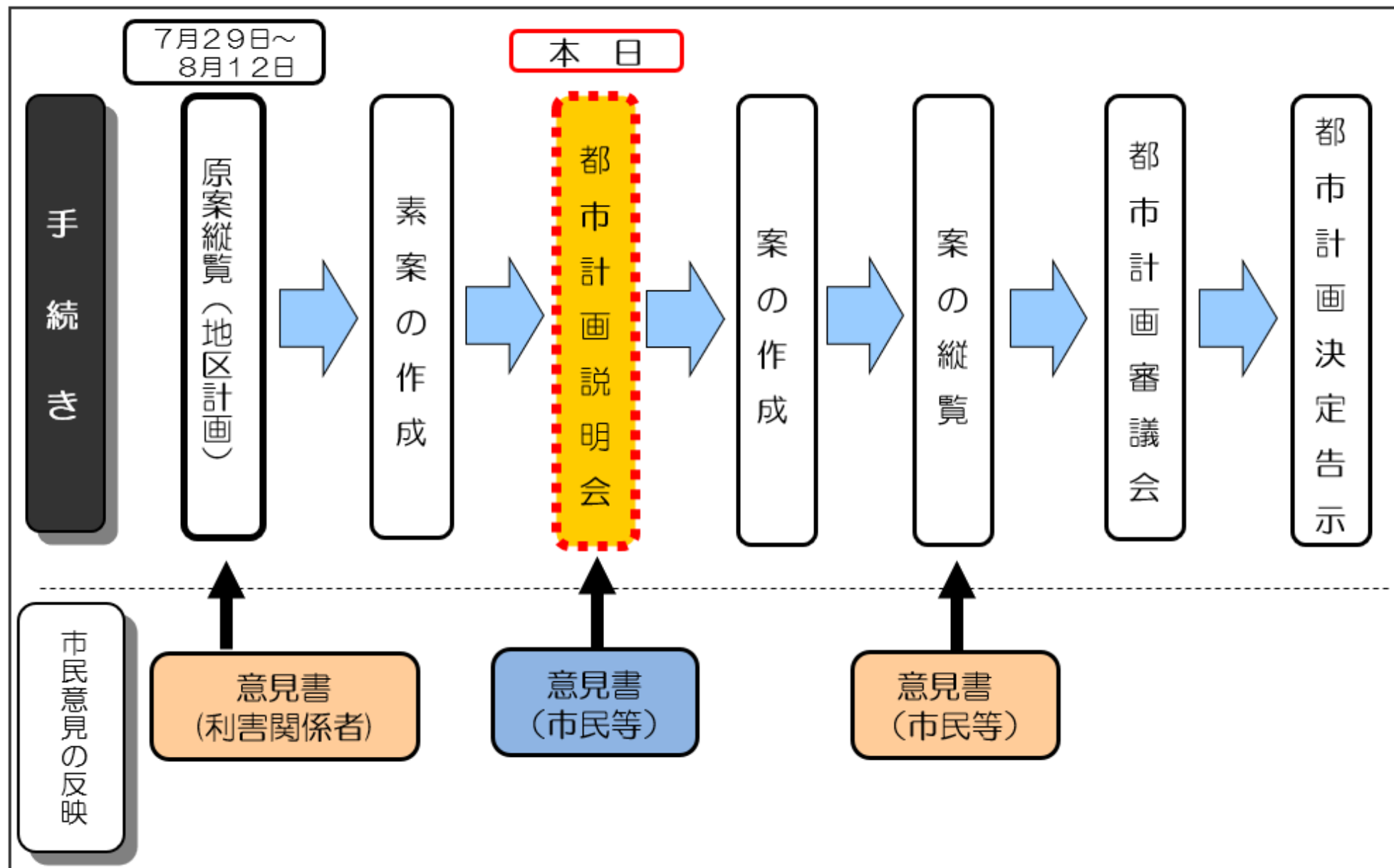
(3) 計画書 (当該地区の抜粋)

種類	面積	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	備考
千葉駅東口 第四地区	約 0.8 ha	95/10 以下	30/10	5/10	200㎡	—
		100/10 以下 (※1)	以上	以下	以上	

(※1) 千葉駅東口第四地区における建築物の容積率の最高限度については、市長が防災機能の強化に寄与すると認める建築物にあっては、10分の100を適用する。

建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10、同項第1号及び第2号に該当する建築物又は第6項第1号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とする。

(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8階 千鳥
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