

都心部容積率緩和方針
<千葉都心>

令和6年1月
千葉市

目 次

1. 目的と位置付け.....	1
1.1 目的.....	1
1.2 位置付け.....	1
2. 千葉都心におけるまちづくり方針.....	3
2.1 目指すまちの姿の実現に向けた土地利用の方向性とその対応.....	3
3. 運用方針.....	6
3.1 適用区域.....	6
3.2 容積率緩和の基本枠組み.....	8
3.3 容積率緩和制度と運用方針.....	17
3.4 基本要件等.....	19
【参考】 開発を支える制度.....	21
4. 各種手続き.....	27
資料編.....	29

1. 目的と位置付け

1.1 目的

本方針は千葉都心において、ちば・まち・ビジョン及び土地利用誘導方針に掲げる土地利用の実現に向けて、千葉都心のうち都心部において民間都市開発を積極的に誘導するために、定めるものです。

千葉都心の都心部では、建築物の老朽化が進行しており、建築物の築年数からみると今後一斉に更新時期を迎えると考えられます。また、都心部は商業系の用途地域が指定されており、高容積の建築物が認められているところ、指定容積率に対して高い容積率の建築物が多く存在し容積率の充足度が高い区画があり、土地の高度利用の需要が高いといえる地区でもあります。

こうした背景から、本方針は、千葉都心の都心部において、建築物の効果的・効率的な建替え等を促進し、本市が目指す都市づくり・まちづくり（土地利用）と調整が図られた商業・業務機能の一層の集積と土地の高度利用により、県都の都心にふさわしい魅力の向上を図るために、容積率緩和に関する土地利用計画制度の運用方針を定めるものです。

1.2 位置付け

(1) 上位計画等との関係

本市の都市づくり・まちづくりの将来ビジョンである「ちば・まち・ビジョン」の目標等の実現に向けた土地利用の規制・誘導に関する基本的な考え方を明確にするとともに、土地利用計画制度の基本的な運用を示すものである「土地利用誘導方針」に即すものとします。

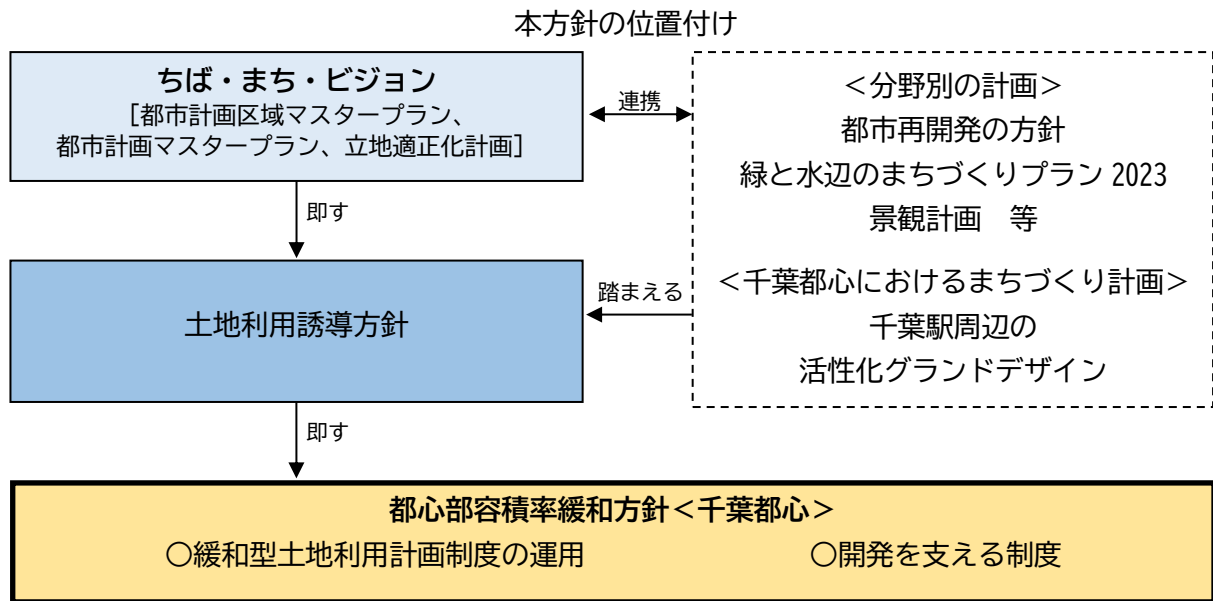
(2) 緩和型土地利用計画制度等との関係

- ・千葉都心の都心部では、本方針に基づき、容積率緩和に関する都市計画制度（※）を運用します。

※都市計画法に基づく都市再生特別地区、高度利用地区、地区計画（再開発等促進区、高度利用型地区計画）

- ・本方針では、上記以外の開発を支える制度（※）についても紹介します。

※建築物の整備に対する補助制度（優良建築物等整備事業等）、居心地が良く歩きたくなる空間整備に対する補助制度（まちなかウォークブル推進事業等）、緑化に対する補助制度、企業立地に対する補助制度、附置義務駐車場整備に関する緩和制度



2. 千葉都心におけるまちづくり方針

2.1 目指すまちの姿の実現に向けた土地利用の方向性とその対応

千葉都心が目指す『人と人をつなぐ、「千葉市の顔」となる都心』の実現に向けて、また、土地利用誘導方針の優先的に土地利用の誘導を図るエリアとして示した土地利用の方向性を実現するため、容積率緩和制度の活用にあたっての評価の視点を整理します。

(1) 商業・業務機能等の戦略的な誘導

県都の都心にふさわしい商業・業務・文化機能の集積を図るために、戦略的な機能誘導を図ります。

- ① 先行して進めている駅周辺の再開発を波及させて、高機能・高水準な商業・業務・文化機能等を集積することが必要
 - ➡建物低層部の商業施設を基本要件とし、都心にふさわしい業務・文化施設の整備を評価します。

(2) ウォーカブルなひと中心の空間の創出

官民の一体的な取組みにより、居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成を図ります。

- ① 道路と沿道で連携して、歩きたくなる空間と留まりたくなる居心地の良い空間といったひと中心の空間を創出していくことが必要
 - ➡歩行・滞在空間となるオープンスペースや敷地外との動線整備を評価します。
- ② 千葉都心らしさを創出するアイレベルの面的なデザイン統一と活用が必要
 - ➡アイレベル（建物1階とオープンスペース）の空間の質を評価します。
- ③ ひと中心のまちなか空間の実現にむけて千葉都心の中心部において自動車流入抑制に取り組むことが必要
 - ➡自動車流入抑制に寄与する駐車場・駐輪場、路上駐車等を抑制する共同荷捌き場の整備を評価します。

(3) 都心ならではの暮らしやすさの追求

都心居住の進展にあわせて、生活利便機能の充実を図ります。

- ① 居住をサポートする生活利便機能の充実及び多様な人が多様な形態で働くことができる場の確保が必要
 - ➡医療・福祉・子育て支援施設、ICTを活用した場所や時間に捉われない柔軟な働き方（テレワーク）を支援する施設の整備を評価します。

(4) 緑と水辺を生かした魅力的な都市空間創出及び環境への配慮

千葉らしさを強調する通りや公園等のパブリックスペースを中心として、緑と水辺を活用した魅力ある都市空間づくりや建築物の建築に際して環境への配慮を図ります。

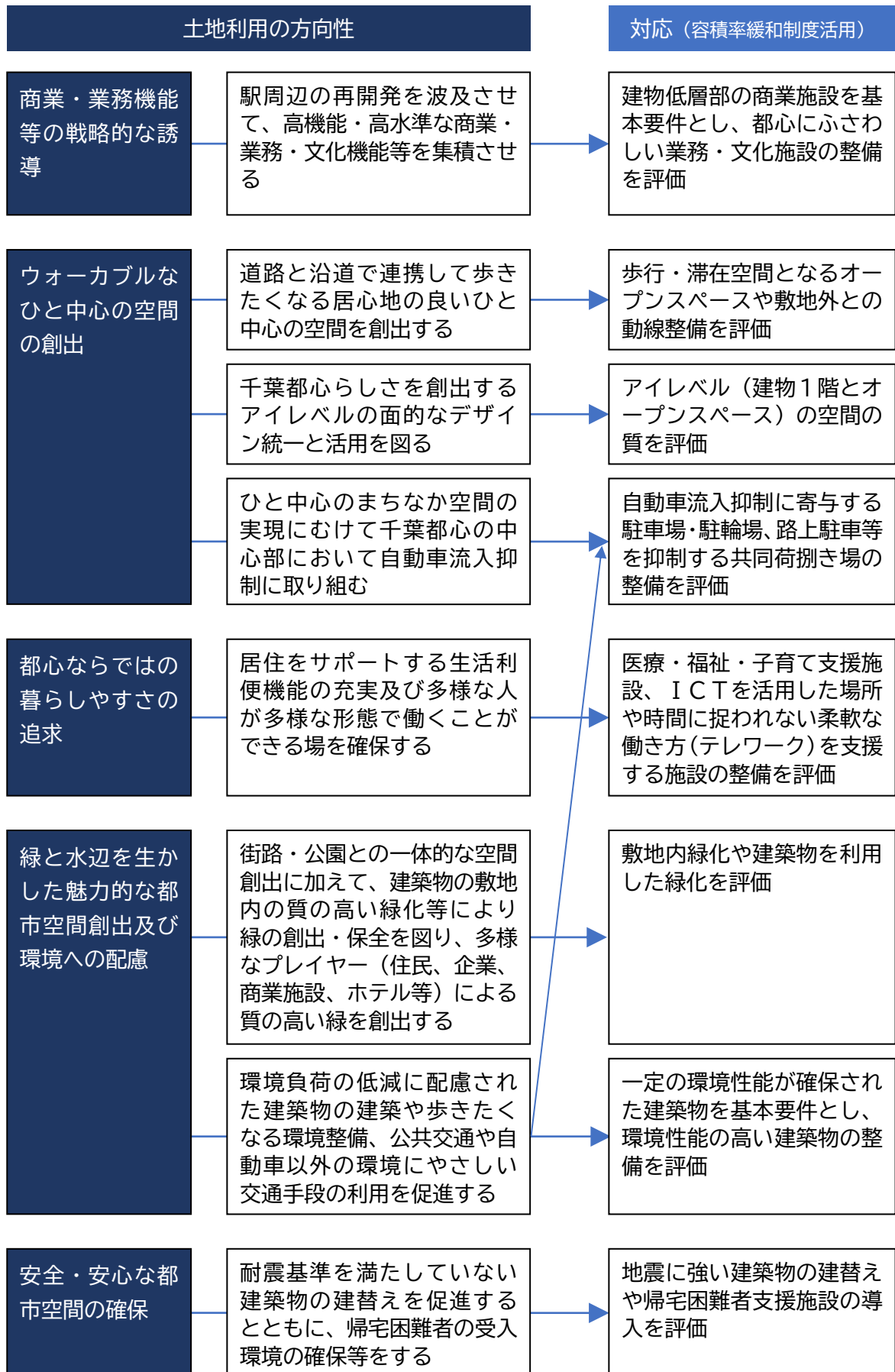
- ① 街路・公園との一体的な空間創出に加えて、建築物の敷地内における質の高い緑化等により緑の創出・保全を図るとともに、多様なプレイヤー（住民、企業、商業施設、ホテル等）による質の高い緑の創出が必要
➡敷地内緑化や建築物を利用した緑化を評価します。
- ② 環境負荷の低減に配慮された建築物の建築や車に頼らず歩きたくなる環境整備、公共交通や自動車以外の環境にやさしい交通手段の利用促進が必要
➡一定の環境性能が確保された建築物を基本要件とし、環境性能の高い建築物の整備や自動車流入抑制に寄与する駐車場・駐輪場、路上駐車等を抑制する共同荷捌き場の整備を評価します。

(5) 安全・安心な都市空間の確保

千葉都心での来訪者・居住者の安心感の確保や企業の経済活動の継続性を高めるため、災害等に対して強靱な市街地の形成を図ります。

- ① 耐震基準を満たしていない建築物の建替え促進、帰宅困難者の受入環境の確保等が必要
➡地震に強い建築物への建替えや帰宅困難者支援施設の導入を評価します。

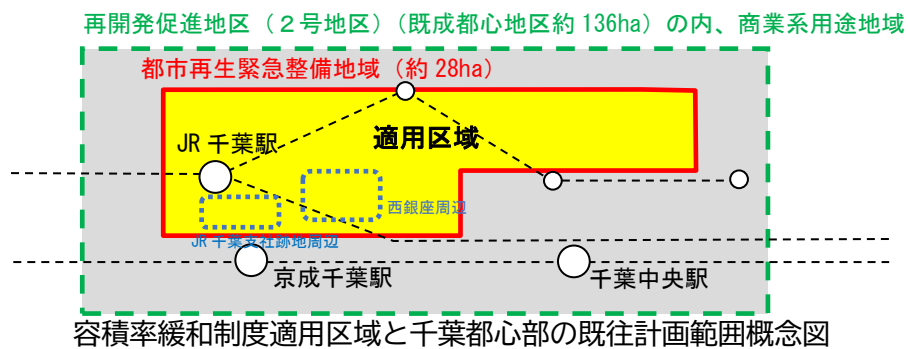
土地利用の方向性とその対応



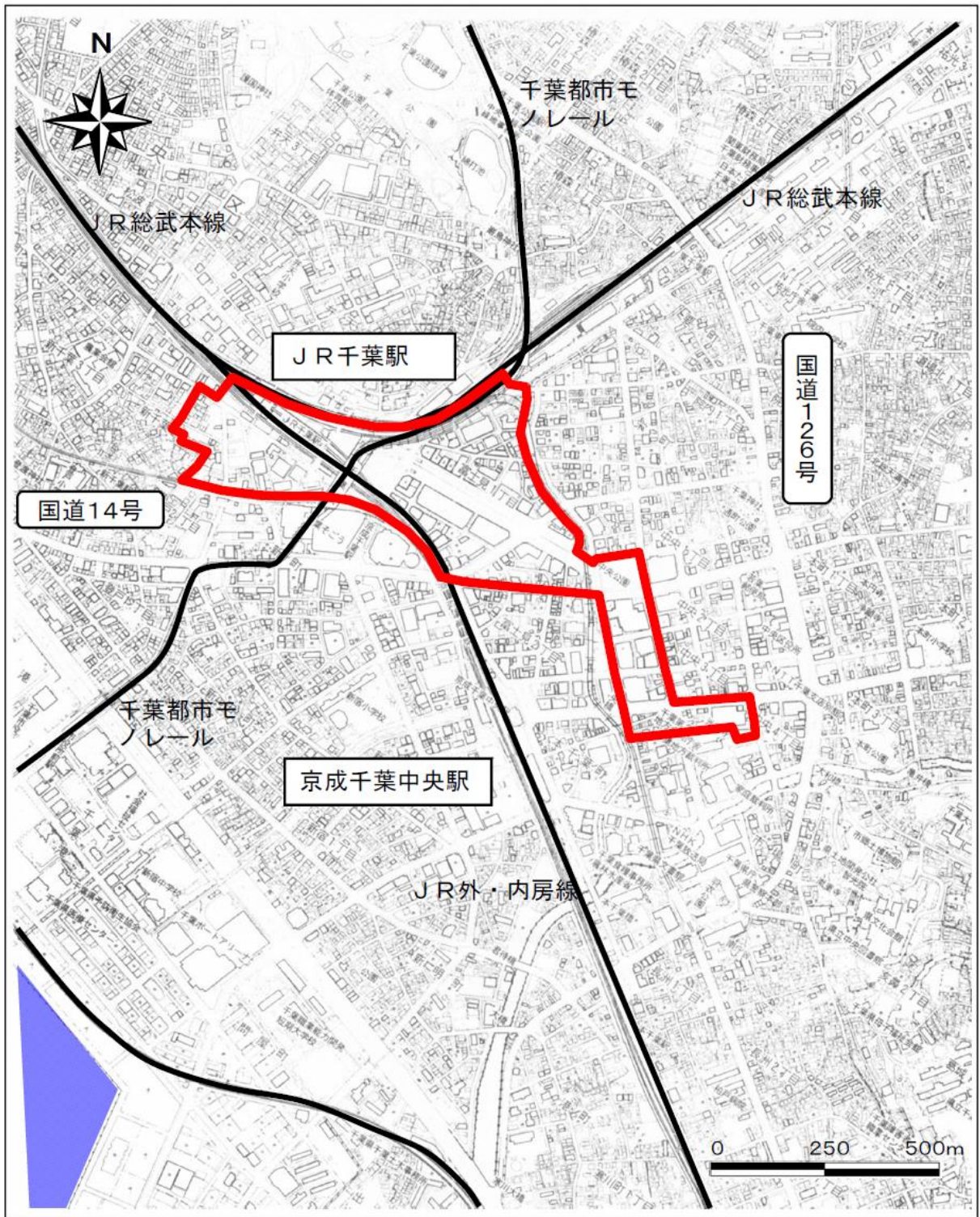
3. 運用方針

3.1 適用区域

- ・ ちば・まち・ビジョン等の上位・関連計画における千葉都心の位置付け等を踏まえて、千葉都心の都心部において優先的に都市開発を促進させ、高度利用や適正な土地利用の誘導を図る区域を設定し、その区域において本方針で定める容積率緩和制度を運用します。
- ・ 適用する区域は都市再開発の方針に定める、都市再開発促進地区（2号地区：都市再開発法第2条の3第1項第2号）（既成都心地区）の商業系用途地域の内、築年数が経過した建築物が多く存在し、指定容積率に対して高い容積率の建物が多く存し、特に戦略的な都市機能の誘導が必要なエリアとして、**都市再生緊急整備地域**を本方針の適用区域として設定します。ただし、適用区域に近接し、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区で必要な場合においては、適用区域外であっても対象とする場合があります。



容積率緩和制度の適用区域



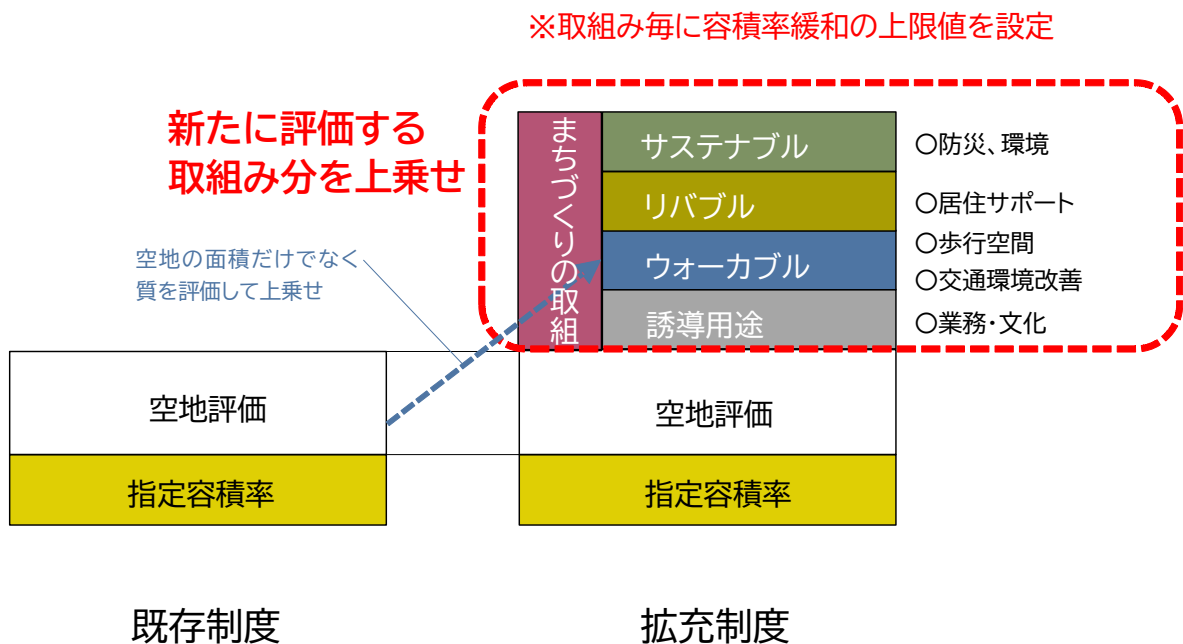
(適用区域 約28ha)

3.2 容積率緩和の基本枠組み

(1) 容積率緩和の考え方

- ・壁面後退等による空地の確保に対する既存の評価に加え、都心部に関連する各種計画の目標実現に資する様々なまちづくりの取組みを評価します。
- ・評価するまちづくりの取組内容は、上位計画を踏まえた、ウォーカブル、リバブル、サステナブルの観点と千葉都心において戦略的に誘導する都市的機能として誘導用途の4つの観点から定めます。
- ・なお、評価する取組みについては、上位計画の見直しや社会経済情勢等の変化に伴い、柔軟に見直すことも検討します。

■容積率緩和の考え方



※都市基盤との調和や周辺への影響配慮等を適切に審査・チェックしたうえで緩和容積率の数値を決定

※取組内容によるまちづくりへの貢献度合いによって容積率の上限が変わる（高度利用地区、地区計画については、指定容積率の1.5倍が上限）

※高度利用地区、都市再生特別地区及び地区計画については、都市計画審議会の議を経て、都市計画決定が必要

※地区計画については、容積率制限の緩和を行う場合には、特定行政庁による認定などが必要

(2) 容積率緩和の取組み

容積率緩和の対象となる取組み毎に、要件や適用するエリア、及び容積率緩和の評価方法を示します。なお、ここに示す取組み以外についても、内容により評価することができるものとします。

■まちづくりに資する取組概要

区分	内容	取組み
千葉都心における誘導用途	都心部関連計画で誘導するとしている機能のうち、特に高機能で戦略的に誘導すべき用途の導入を評価	【戦略的に誘導すべき業務・文化機能の誘導】 ・高機能オフィス（大規模フロア、オフィス占有率高）の整備 ・文化施設の整備
ウォークアブル	歩きたくなる居心地の良い都市空間の実現に向けて、歩行空間や交通環境の改善に資する取組みを評価	【(W-1) 歩きたくなる居心地の良いオープンスペース等の確保】 ・質の高いアイレベル（建物1階とオープンスペース）のデザインと活用（空地や広場等の歩行・滞在空間、利活用の仕組みづくり） ・アイレベルの建築物や敷地内の緑化
		【(W-2)官民のパブリック空間の一体的な整備・管理】 ・敷地外の道路や広場の再整備・維持管理
		【(W-3)自動車流入交通抑制や交通環境への配慮】 ・共同荷捌き場の整備 ・公共駐輪場の整備 ・集約駐車場の整備
リバブル	暮らしやしごとの観点から、サポート機能の導入や多様な働き方への対応を評価	【(L-1)暮らしや仕事を支えるサポート機能の充実】 ・医療施設、高齢者福祉施設、子育て支援施設整備 ・多様な形態で働くことができる場の整備
サステナブル	持続可能性の観点から、防災力の向上や脱炭素の推進に資する取組みを評価	【(S-1)防災・レジリエンスの向上】 ・帰宅困難者対策（一時滞在施設、備蓄、受入関連設備等） ・地震時に強い建築物の整備
		【(S-2)脱炭素の推進】 ・環境性能の高い建築物の整備

誘導用途 戦略的に誘導すべき業務・文化機能の誘導

都心部関連計画で誘導するとしている機能のうち、都心部における戦略的に誘導すべき用途として高機能オフィスと文化施設の整備を評価します。

評価する取組みの内容、具体例

●高機能オフィス

事業所を増床する市内企業及び市外からの新規進出企業のニーズに対応できる床面積や設備等を備えたオフィスの整備

- ・1フロアあたりのオフィス占有床面積が概ね1,000㎡以上で、かつ事務所の用途（評価対象分と付随するオフィスの共用部分の合計）の床面積の合計が10,000㎡以上であること
- ・天井高さ2.7m以上、OAフロア100mm以上
- ・各階のオフィス用に非常用電源設備の設置スペースを整備
- ・オフィスを小分けにできる構造（スケルトンインフィル等）の採用

●文化施設

都心部の魅力向上に資するホール、ギャラリー等文化機能の用に供する施設の整備

- ・文化機能の面積が500㎡以上であること
- ・バリアフリー法の移動等円滑化誘導基準に適合すること

容積率緩和の評価

取組内容に応じて、
最大50% 緩和

取組みを誘導する期間

概ね令和15年度まで
(整備済みであること)

W-1

歩きたくなる居心地の良いオープンスペース等の確保

歩きたくなる居心地の良い都市空間の実現に向けて、都心部における歩行空間や滞留空間等オープンスペースについて、アイレベル（建物1階とオープンスペース）のデザインや緑化による空間の質の向上に資する取組みを評価します。

評価する取組みの内容、具体例

- 質の高いアイレベル（建物1階とオープンスペース）
 - ・歩行空間の質の向上
 - 例）賑わいを生む用途と一体的に機能する歩道状空地（空地に面して店舗・飲食店配置、屋内滞在空間と連続した空地）、アーケード、緑の連続性やグリーンインフラ、夜間照明、開発敷地と調和した舗装
 - ・滞留空間の質の向上
 - 例）賑わいを生む用途と一体的に機能する広場（空地に面して店舗・飲食店配置、屋内滞在空間と連続した空地）、広場上空の屋根、緑の連続性やグリーンインフラ、ベンチ等の休憩施設、案内サイン、夜間照明、イベント時等に使用できる給排水・電気設備
 - ・整備したオープンスペースの積極的な利活用を促す仕組みづくり
- 建築物や敷地内のアイレベルの緑化
 - ・建築物周辺における道路や公開空地等での滞在性・快適性を高め、居心地の良さを創出するアイレベルでの緑化（外構、建築物壁面、芝生広場等）

容積率緩和の評価

取組内容に応じて、
最大 50% 緩和

取組を誘導する期間

令和 14 年度まで
(協議が調い、都市計画提案がされていること)

W-2

官民のパブリック空間の一体的な整備・管理

歩きたくなる居心地の良い都市空間の実現に向けて、都心部における官民をボーダレスにつなげる広場空間等の整備・管理や官民のパブリック空間をシームレスに接続するため敷地外とつながるスムーズな動線の確保等の取組みを評価します。

評価する取組みの内容、具体例

- 敷地外とつながる動線の整備等
 - ・敷地外の道路や広場の再整備・維持管理

容積率緩和の評価

取組内容に応じて、
最大 100% 緩和

取組みを誘導する期間

令和 14 年度まで
(協議が調い、都市計画提案がされていること)

W-3

自動車流入抑制や交通環境への配慮

車中心からひと中心の都市空間の実現に向けて、都心部における路上荷捌きの防止等に資する共同荷捌き場の整備や自転車利用環境の向上につながる取組み、都心部への自動車流入の抑制に資する取組みを評価します。

評価する取組みの内容、具体例

●共同荷捌き場の整備

- ・周辺の建物が共同で使用できる荷捌き場の整備

※台数については、附置義務台数以上で周辺と共同で使用する台数を確保

※駐車スペースの寸法は、附置義務条例に定めるもの以上

●公共駐輪場の整備

- ・地区ごとの実情に合わせた規模の公共駐輪場の整備

●集約駐車場の整備

- ・集約駐車場の整備：千葉駅周辺の活性化ランドデザインで示された歩行者中心の賑わい軸に面した街区の開発等において千葉市建築物における駐車施設の附置等に関する条例等により必要となる駐車場の隔地先として活用できる駐車場を整備する

※周辺の道路交通状況に配慮するとともに、歩行者中心の賑わい軸の周辺に自動車が入り込まないよう駐車場の出入口を設けること

容積率緩和の評価

取組内容に応じて、
最大 50% 緩和

取組みを誘導する期間

令和 14 年度まで
(協議が調い、都市計画提案がされていること)

L-1

暮らしや仕事を支えるサポート機能の充実

千葉都心での暮らしや就業がより便利になるように、都心部における生活サポート機能の導入や多様な形態で働くことができる場の整備を評価します。

評価する取組みの内容、具体例

- 都心周辺の住民や都心での就業者のサポート機能として、生活利便施設を整備
 - ・医療施設：病院（医療法第1条の5第1項）、診療所（医療法第1条の5第2項）
 - ・高齢者福祉施設：訪問介護、通所施設、入所施設等（老人福祉法）
 - ・子育て支援施設：保育園（児童福祉法）、幼稚園（学校教育法）、認定こども園、児童館（児童福祉法）等
- 様々な働き方に対応した多様な形態で働くことができる場の整備
 - ・共有スペースを備えたシェアオフィス、サテライトオフィス等のICTを活用した、場所や時間に捉われない柔軟な働き方（テレワーク）を支援する施設整備

容積率緩和の評価

取組内容に応じて、
最大 50% 緩和

取組みを誘導する期間

令和 14 年度まで
(協議が調い、都市計画提案がされていること)

S-1 防災・レジリエンスの向上

千葉都心での居住者や来訪者や就業者にとっての安全・安心な環境を確保するため、都心部における防災・減災に資する取組みを評価します。

評価する取組みの内容、具体例

- 災害時の駅周辺の帰宅困難者対策
 - ・災害時の帰宅困難者の一時滞在施設、備蓄スペース、受入関連設備等の整備
- 地震時に強い建築物の整備
 - ・耐震等級の高い建築物や免震構造の建築物の整備

容積率緩和の評価

取組内容に応じて、
最大 50% 緩和

取組みを誘導する期間

令和 14 年度まで
(協議が調い、都市計画提案がされていること)

S-2 脱炭素の推進

建物の省エネルギー化や地域エネルギーネットワークの整備等といった脱炭素の推進に資する取組みを評価します。

評価する取組みの内容、具体例

●環境性能の高い建築物の整備

- ・CASBEE Sランク取得
- ・地域エネルギーネットワーク（地域冷暖房施設等）の整備
 - －エネルギーセンターの整備（コージェネレーションシステム、地域熱供給プラント 等）
 - －エネルギーネットワークとの接続

容積率緩和の評価

取組内容に応じて、
最大 50% 緩和

取組みを誘導する期間

令和 14 年度まで
(協議が調い、都市計画提案がされていること)

3.3 容積率緩和制度と運用方針

本方針においては、原則として以下に示す緩和型土地利用計画制度を活用し、容積率の緩和を行うものとします。

活用にあたっては、街区単位など一定のまとまりのある区域を原則とします。

なお、いずれの制度の活用においても、都市計画審議会に諮る必要があります。

●都市再生特別地区（都市計画法第8条第1項第4号の2、都市再生特別措置法第36条）

都市再生特別地区は、都市再生緊急整備地域内において都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物その他の工作物の誘導すべき用途、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、建築物の高さの最高限度並びに壁面の位置の制限を定める地区です。

都市再生特別地区により容積率の緩和を行う場合、本方針における取組み毎の容積率の緩和の上限は適用せず、都市再生緊急整備地域において定められている地域整備方針との適合状況や都市の魅力や国際競争力を高めるといった都市再生の効果等に着目した柔軟な考え方の下に個別の計画におけるまちづくりへの貢献内容を総合的に判断し、適切な上限値を設定します。

●高度利用地区（都市計画法第8条第1項第3号、同法第8条第3項第2号の子）

高度利用地区は、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。

高度利用地区により容積率の緩和を行う場合、容積率の上限は、指定容積率の1.5倍までとします。

●地区計画（都市計画法第12条の5）

地区計画は、地区の特性に応じたまちづくりを誘導するため、道路、公園、広場等の配置や建築物の用途、高さ、壁面の位置、敷地の規模などを地区のルールとして定める都市計画制度です。

地区計画には、上記の一般的な地区計画の他に再開発等促進区を定める地区計画や高度利用型地区計画等の種類があります。

地区計画により容積率の緩和を行う場合、緩和後の容積率の上限は、指定容積率の1.5倍までとします。

・再開発等促進区を定める地区計画（都市計画法第12条の5）

再開発等促進区を定める地区計画は、地区計画区域の中で、市街地の再開発又は開発整備の必要な区域に再開発等促進区を定め、道路、公園、広場等の公共施設の整備により、容積率等の建築物に関する制限を緩和し、土地の高度利用と都市機能の増進を図るものです。

・高度利用型地区計画（都市計画法第 12 条の 8）

高度利用型地区計画は、道路等の整備が行われた土地の区域において、敷地内に有効な空地を確保し、併せて容積率等を緩和することで、その合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るものです。

3.4 基本要件等

容積率の緩和を行うにあたっては、前項で掲げた取組みに加え、以下の基本要件を満たすことを前提とし、他に定められているまちづくり計画等との整合性や評価する取組みの担保を確認することとします。

なお、緩和型土地利用計画制度等の具体的な運用にあたっては、これらの基本要件等に適合するとともに、個別の都市開発計画ごとに、敷地周辺の都市基盤や土地利用や交通の状況、地域の特殊性、計画が周辺環境に与える影響への配慮等を総合的に勘案し、良好な計画に対して容積率の緩和を行うものとします。

(1) 基本要件

①都市を構成する要所（ツボ）となるエリアの方向性に沿った取組み

- ・ちば・まち・ビジョンの千葉都心における都市を構成する要所（ツボ）となるエリアの方向性を踏まえた都市開発であること。

②千葉駅周辺の活性化に寄与する取組み

- ・千葉駅周辺の活性化グランドデザインにおける千葉駅周辺全体の方向性やエリア別方針を踏まえて、駅周辺地区の活性化に寄与する都市開発であること。

③建物低層部へのまちの顔としてふさわしい商業機能の配置

- ・建物低層部（2階以下）には商業用途を配置することとする。なお、低層部における建築物の壁面を奥行きや人々の活動を感じられるよう透過性が高いものにするということと周辺道路が歩いていて居心地が良い空間と感じられるように配慮することとする。

④環境への配慮

- ・脱炭素社会の実現に向けて、環境性能の高い建築物の整備（CASBEE Aランク取得）を基本とする。

⑤その他の配慮事項

- ・開発に伴う景観上の影響、交通負荷の増大、建築計画が周辺環境や敷地内に及ぼす影響、バリアフリー化、並びに地震・津波や洪水・高潮、内水等による都市災害への対応等について、関係法令等を遵守するとともに必要な配慮を行うこと。

(2) 留意事項

- ・地区計画や再開発事業の決定、エリアマネジメントの推進等を念頭において、一定の区域内で関係地権者等が集まり、まちづくりの方向性等について検討している地区での都市開発については、その内容との整合性に配慮すること。

(3) 容積率緩和にあたって評価する取組みの担保

- ・各取組みについては、その確実な整備や整備後の適切な維持管理等が担保されるよう、建築主等はその内容に応じて、本市に対して、誓約書の提出や協定の締結を行うこと。

- ・複数街区に跨がる面的な都市開発を行う場合には、地区整備ガイドライン等を策定し取組みの内容を明示するとともに、都市開発諸制度や地区計画を活用する場合には認定申請に基づき公共貢献を行うこと。

【参考】開発を支える制度

民間都市開発を誘導する補助施策として、事業費等への補助制度を紹介します。

(1) 建築物の整備に対する補助制度

●優良建築物等整備事業

市街地の環境の整備改善のため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良な建築物等の整備を行う事業について、国と地方公共団体が必要な助成を行う制度

対象事業	<ul style="list-style-type: none"> ・地権者が敷地の共同化を行い建築物を整備する事業（任意の再開発） ・地区計画・建築協定の区域内で協調的な建築物を整備する事業 <p style="text-align: center;">等</p>
助成額	上記の整備費用の 2/3（国：1/3 + 千葉市：1/3）（上限）

●市街地再開発事業

法定の手続きを経て、建物、敷地、道路等の一体的な整備を行う良好な開発に対して事業費の一部を補助する制度

対象事業	・都市再開発法に基づいて行われる市街地再開発事業
助成額	国の要綱に基づいて算出される額（上限）

(2) 居心地が良く歩きたくなる空間整備に対する補助制度

●まちなかウォークアブル推進事業

都市再生整備計画で定める滞在快適性等向上区域（以下「まちなかウォークアブル区域」という。）において、車中心からひと中心の空間に転換するまちなかの歩ける範囲の区域における、街路・公園・広場等の既存ストックの修復・利活用を重点的・一体的に支援する事業

対象事業	・沿道施設の1階部分をリノベーションして、市民に開かれた民間による公共空間の提供 ・1階部分の透明化等の修景整備 等
助成額	国の要綱に基づいて算出される額（上限）

●官民連携まちなか再生推進事業

官民の様々な人材が集積するエリアプラットフォームの構築やエリアの将来像を明確にした未来ビジョンの策定、ビジョンを実現するための自立・自走型システムの構築に向けた取組みを総合的に支援し、多様な人材の集積や投資を惹きつける都市の魅力・国際競争力の向上を図る事業

対象事業	・コワーキング・交流施設（地域住民や就業者等が交流することで新しい働き方や暮らし方に資する取組みを促進する施設）の整備等
助成額	国の要綱に基づいて算出される額（上限）

●まちなか公共空間等活用支援事業

まちなかウォークアブル区域において、都市再生推進法人がベンチの設置や植栽等（カフェ等も併せて整備）により交流・滞在空間を充実化する事業に対し、（一財）民間都市開発推進機構が低利貸付により支援

対象事業	・ベンチの設置、植栽等（カフェ等も併せて整備）により、交流・滞在空間を充実化する事業で、緑地・広場等の公共施設の整備を伴うもの
限度額等	・貸付限度額は総事業費の1/2 ・貸付期間は最長20年 ・貸付金利は財政融資資金貸付程度

●一体型滞在快適性等向上事業に基づく税制特例

まちなかウォークアブル区域において、民間事業者等が市町村による道路、公園等の公共施設の整備等と併せて民地のオープンスペース化や建物低層部のオープン化を行った場合に、固定資産税・都市計画税の軽減措置を受けることができる制度

特例内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民地内の土地の全部又は一部を、誰もが利用できるオープンスペースとした土地（広場、通路等）及びその上に設置された償却資産（ベンチ、芝生等）の課税標準額を5年間1/2に軽減 ・ 低層部の階をオープン化（改修に限る。）した家屋（カフェ、休憩所等）について、不特定多数の者が無償で交流・滞在できるスペースの課税標準額を5年間1/2に軽減
------	---

(3) 緑化に対する補助制度

●屋上壁面緑化助成事業

うるおいのある良好な都市空間を創り出し、都市環境の向上、併せてヒートアイランド現象の緩和や省エネルギー対策を推進することを目的として、中心市街地を対象に建築物の屋上及び壁面の緑化に要する費用の一部を助成する制度

対象事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物に対し、面積 3 m²以上の屋上又は壁面の緑化を行うもの（5年以上の継続維持が必要）
助成額	<p>次のいずれか少ない額</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 上記の整備費用の 1/2 ・ 屋上緑化 2 万円/m² + 壁面緑化 1 万円/m² ・ 100 万円

(4) 企業立地に対する補助制度

●高機能オフィスビル建築促進事業

“ちば共創都市圏”の中心地にふさわしい業務機能の集積を目指すため、高機能の設備を備え、企業ニーズに合ったオフィスビル建築を促進する事業

対象事業	・千葉都心地区のうち都市再生緊急整備地域内における高機能オフィスビルを整備する事業
助成額	(千葉都心の場合) ・建築物全体の固定資産税課税標準額×オフィス床分の床面積/建物全体の延べ床面積×20%【上限 20億円】 ※原則10年間の分割交付

⇒上記の詳細な補助要件については、以下にてご確認ください。

<https://www.city.chiba.jp/keizainosei/keizai/kigyoritchi/officebuilding.html>

●企業立地補助制度

市内への企業立地に係る事務所等の取得・賃借に対して、資金補助を行う制度

【所有型】メニュー

重点地域企業立地事業

対象事業	・千葉都心地区内に立地する事務所等の取得 ※店舗部分は除く
助成額	・固定資産税・都市計画税補助（補助率 1/1）× 3年【上限 1億円/年】 ※大型特例（取得固定資産税評価額 50億円以上）の場合 固定資産税・都市計画税補助（補助率 1/1）× 5年【上限 5億円/年】

本社立地事業

対象事業	・千葉都心地区内で、本社及びそれに付帯する施設のための事務所等の取得 ※店舗部分は除く
助成額	・固定資産税・都市計画税補助（補助率 1/1）× 5年【上限 1億円/年】

【賃借型】メニュー

ちば共創企業賃借立地事業

対象事業	・千葉都心地区において、コア業種の事務所等の賃借 ※店舗部分は除く
助成額	・賃借料補助（補助率 2/3）【上限 1,000 万円】 ・法人市民税（補助率 2/3）× 4 年【上限なし】

市外企業賃借立地事業、本社賃借事業、外資系企業賃借立地事業、特定創業支援施設卒業企業賃借立地事業

対象事業	・千葉都心地区において事務所等の賃借 ※店舗部分は除く
助成額	・賃借料補助 ・法人市民税 ※各事業により補助率、限度額が異なる

⇒上記の詳細な補助要件や上記以外の助成メニューがあります。随時ご相談ください。

上記以外のメニュー：累積投資型企業立地事業、市内企業拠点拡充事業、市内企業賃借拠点拡充事業、雇用
奨励補助

https://www.city.chiba.jp/keizainosei/keizai/kigyoritchi/kigyou_hojo.html#koyousyorei

(5) 附置義務駐車場整備に関する緩和制度

千葉市建築物における駐車施設の附置等に関する条例において一定規模の建築物では建築にあたって駐車場を附置する必要があります。ただし、公共交通等利用促進措置を講ずることにより、駐車場の附置義務台数の緩和制度を設けています。また、都心部の指定されたエリアにおいては、隔地駐車場の隔地距離を緩和することが可能です。

緩和項目の概要

項目	内容
隔地駐車場の距離の緩和	<p>原則、附置義務駐車場は敷地内に設けますが、条件により敷地外（隔地）で駐車場を設置することができます。通常は隔地距離が 200m のところ隔地距離が緩和されるエリアがあります。</p> <p>⇒市長が指定する区域で適用可能（ただし、公共交通等利用促進措置を取り組むことが必要）</p> <p>⇒隔地距離は概ね 500m まで（本区域外は 200m）</p>
公共交通等利用促進措置による緩和	<p>公共交通等利用促進措置の取組みに応じた附置義務台数の緩和率を学識経験者等の意見等を取り入れながら適用する。</p> <p>⇒シェアサイクルポート、公共交通待合施設、鉄道駅への連絡通路等整備等のハード整備、それ以外のハード整備・ソフト事業の提案内容に応じて最大 30% の附置義務台数の緩和が可能</p>

4. 各種手続き

- ・ 3.3 容積率緩和制度を活用し、容積率を緩和する際には都市計画審議会の手続きが必要となります。
- ・ なお、本方針に基づき、容積率を緩和するために必要となる都市計画の決定・変更については、都市計画法及び都市再生特別措置法に基づく都市計画提案制度の活用を基本とします。
- ・ 提案にあたっては、円滑に事務を進めるためにも、提案前に事前相談を実施してください。

■都市計画の提案制度

提案できる人

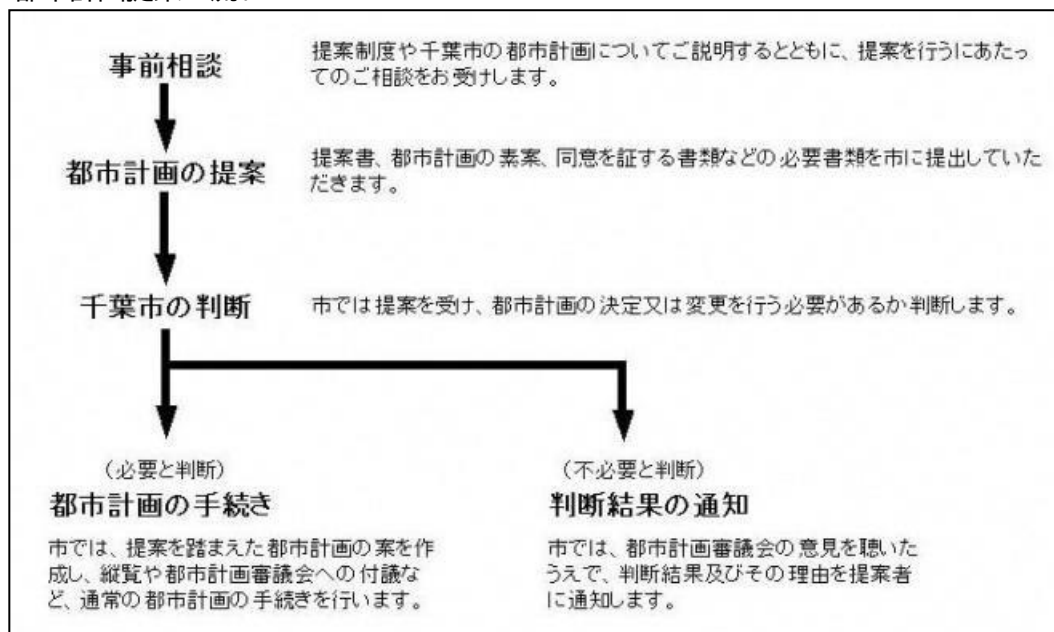
- ・ 提案しようとする区域内の土地所有者や借地権者等（法第 21 条の 2 第 1 項）
- ・ まちづくり NPO 法人（法第 21 条の 2 第 2 項）
- ・ 営利を目的としない公益法人（法第 21 条の 2 第 2 項）
- ・ 都市再生機構、住宅供給公社（法第 21 条の 2 第 2 項）
- ・ まちづくりの推進に関し経験と知識を有するもの（法第 21 条の 2 第 2 項）

※都市再生緊急整備地域内であれば、都市再生特別措置法に基づく提案が可能であり、上記に加えて、都市再生事業（公共施設の整備を伴う事業）を行おうとする者も提案できます。（都市再生特別措置法に基づく提案の場合、提案から 6 ヶ月以内に都市計画決定をするように手続きを進めます。）

提案の要件

- ・ 0.5ha 以上のまとまった区域であること
- ・ 都市計画に関する法令上の基準に適合していること
- ・ 区域内の土地所有者等の 3 分の 2 以上の同意を得ていること

■都市計画提案の流れ



■都市計画審議会

都市計画法に基づき、都市計画案について調査・審議する第三者機関（市の附属機関）です。都市計画を定めるときは、行政の判断だけではなく、都市計画審議会の審議を経て決定することとなります。都市計画審議会へ付議する前に都市計画法に基づく手続き（公聴会（都市計画説明会）や都市計画の案の縦覧）が必要となります。

■都市計画審議会後の流れ

都市計画審議会の審議を経て決定（変更）した都市計画に基づき、容積率の緩和を伴う開発を行う場合は、容積率の最高限度の認定の手続き等のそれぞれの制度の種類に応じて所定の手続きを行う必要があります。

資料編

■上位・関連計画における区域指定

- ・千葉駅周辺の活性化グランドデザイン
- ・都市再開発方針 再開発促進地区
- ・立地適正化計画 都市機能誘導区域 千葉都心

■千葉都心の特性データ

- ・建物の築年数
- ・容積率充足度

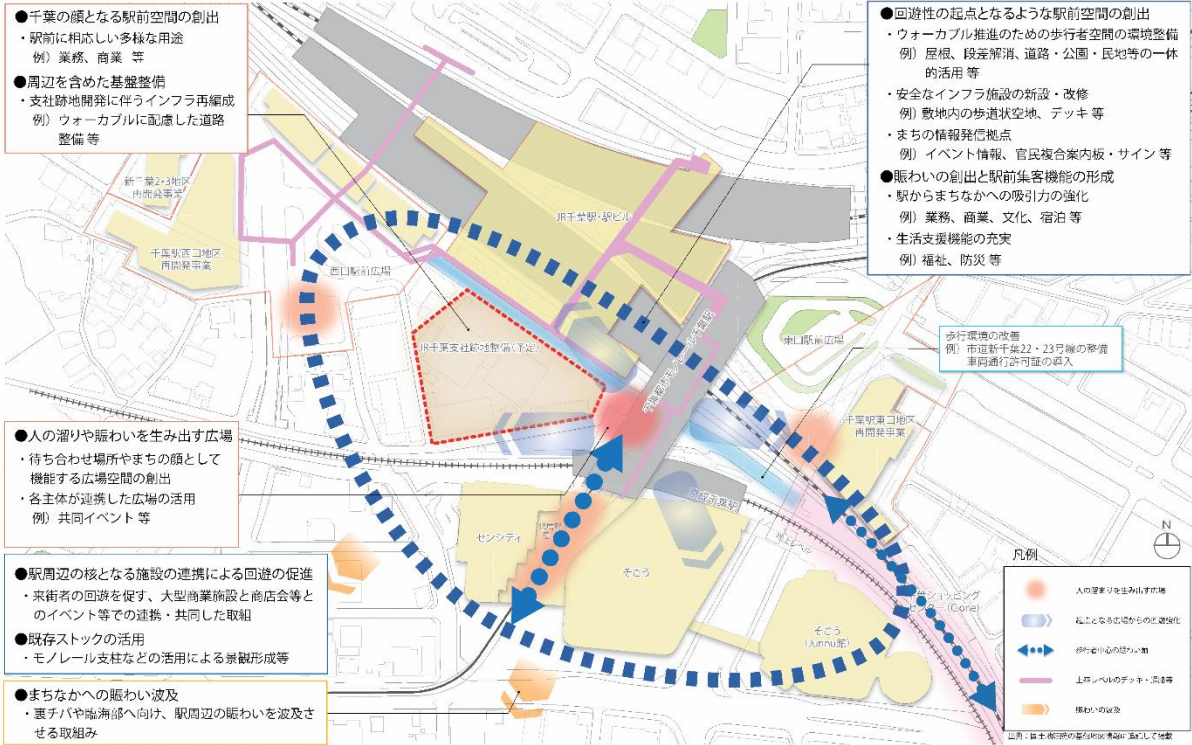
■上位・関連計画における区域指定

千葉駅周辺の活性化グランドデザイン 先行整備プログラム



JR千葉支社跡地周辺整備

駅・駅ビル・大型商業施設（百貨店等）・将来の開発による賑わいを結び、波及させるよう、回遊性を向上する。

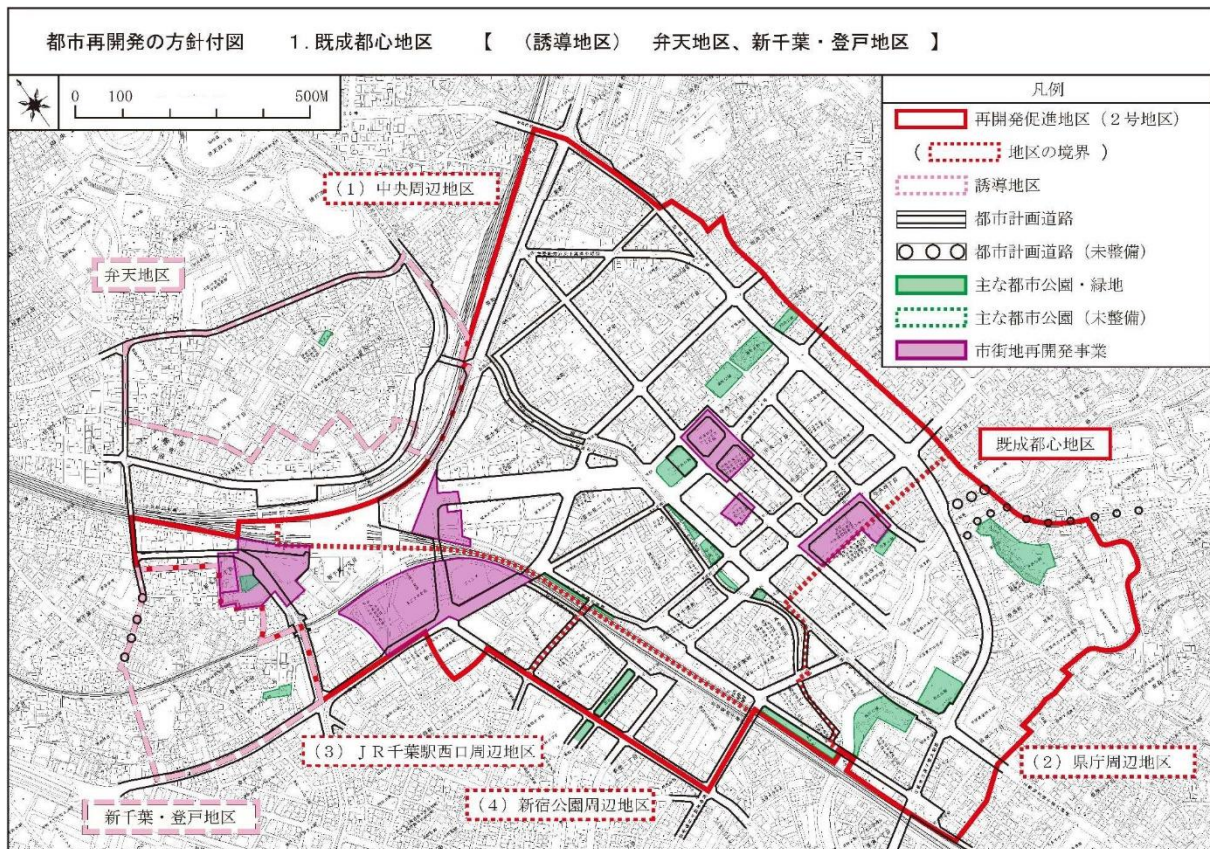


中央公園・通町公園の連結強化

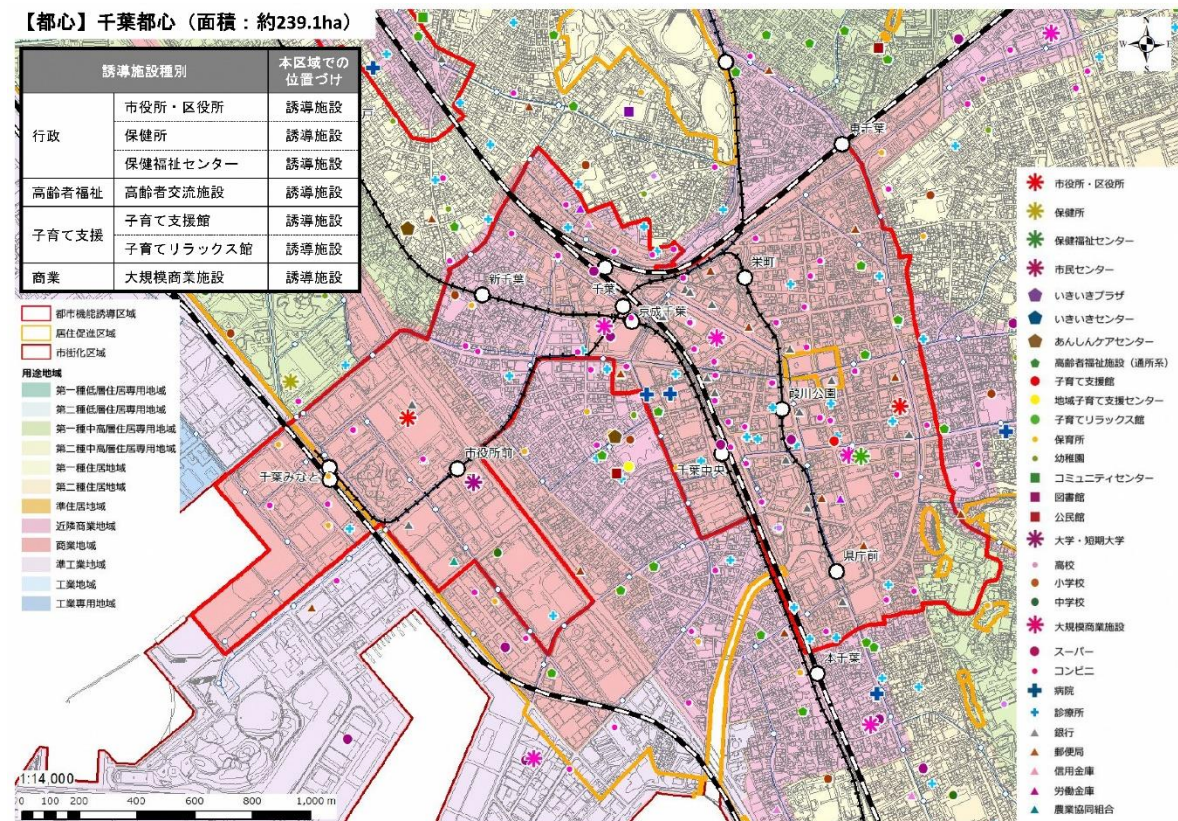
千葉神社や千葉氏等による「千葉らしさ」を感じるまちづくり



都市再開発の方針 再開発促進地区

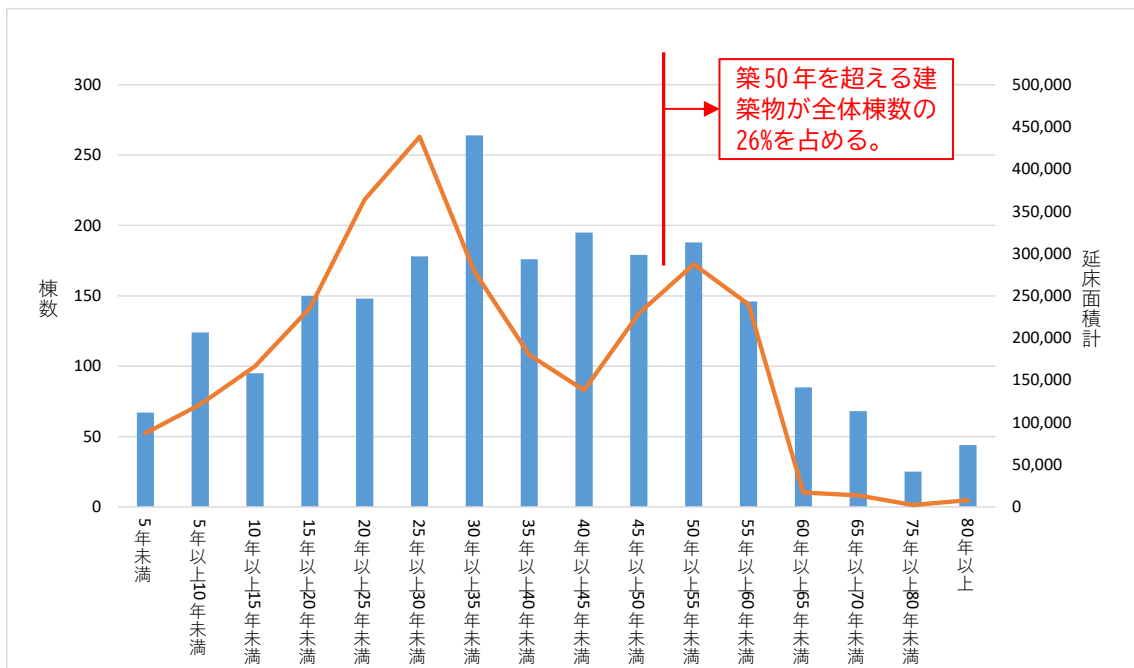


立地適正化計画 都市機能誘導区域 千葉都心



■千葉都心の特性データ

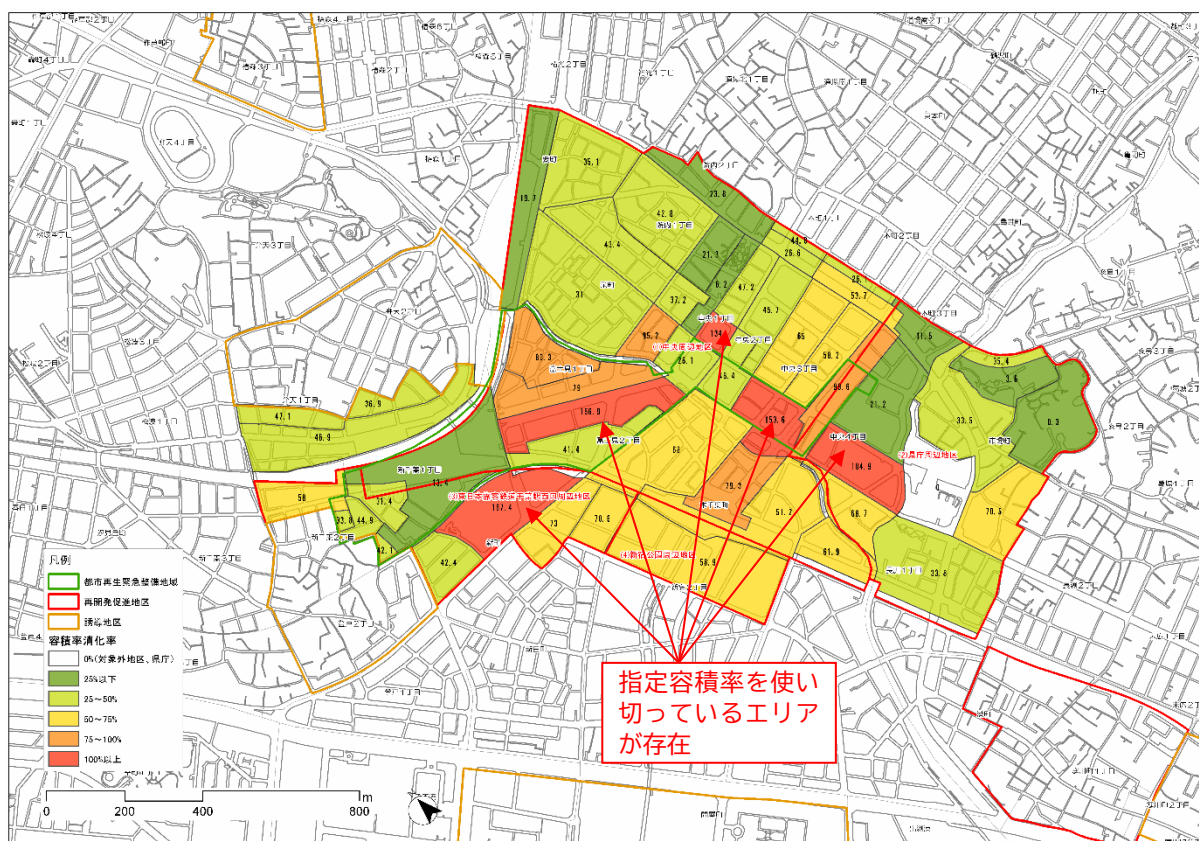
・建物の築年数



(資料：再開発促進地区内の建物を集計（令和3年度時点）)

建物築年数別 棟数・延床面積

・容積率充足度



都心部容積率緩和方針<千葉都心>

令和6年1月 策定

千葉市 都市局 都市部 都市計画課

〒260-8722 千葉市中央区千葉港1番1号

TEL：043-245-5304

FAX：043-245-5627