

都心部容積率緩和方針〈千葉都心〉に基づく
緩和型土地利用計画制度の運用基準

令和6年1月

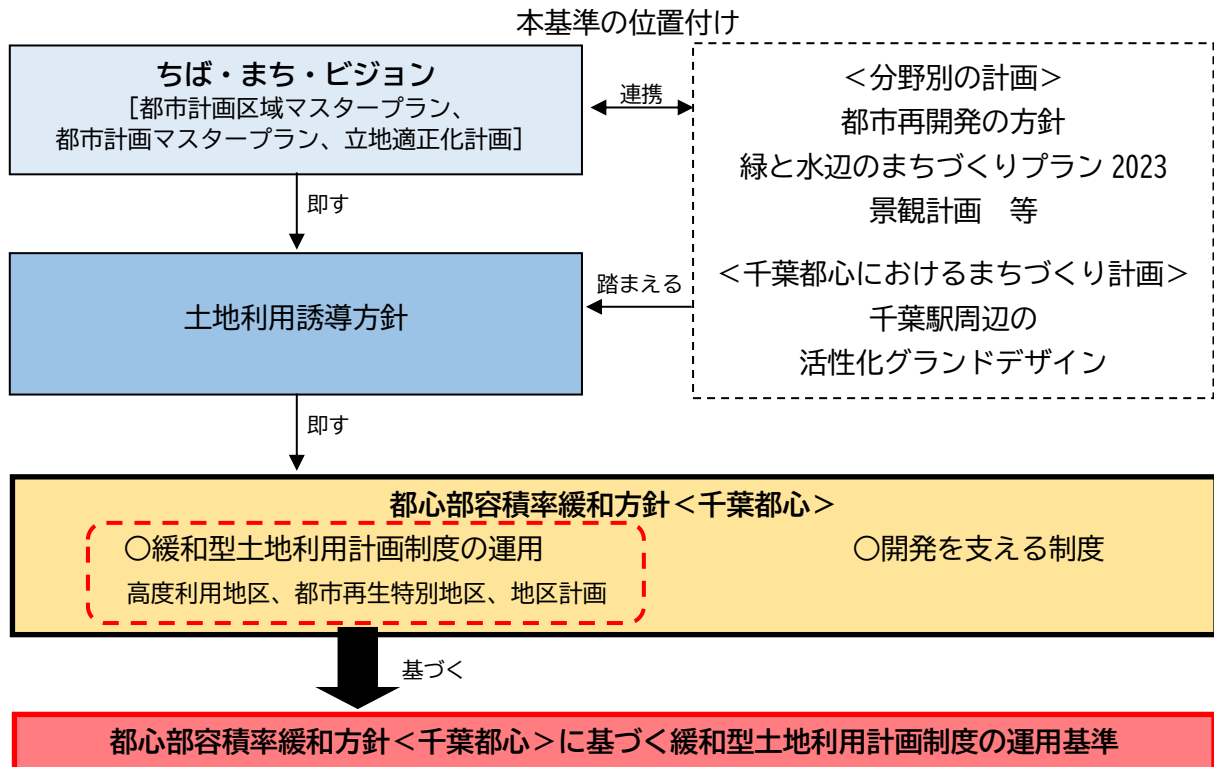
千葉市都市局都市部都市計画課

目 次

1	目的.....	1
2	緩和型土地利用計画制度の運用の考え方.....	2
	（1）高度利用地区.....	2
	（2）都市再生特別地区.....	2
	（3）再開発等促進区を定める地区計画.....	3
	（4）高度利用型地区計画.....	3
3	容積率緩和の考え方.....	4
	（1）基本要件等.....	4
	（2）容積率緩和に関する基本的な考え方.....	5
	（3）敷地内空地の確保による容積率評価.....	5
	（4）緩和方針により評価する取組みの基準.....	6
4	オープンスペースの維持・管理等.....	14
	（1）維持・管理等.....	14
5	各種手続き.....	17
	（1）事前相談.....	17
	（2）都市計画提案.....	17
	（3）手続きのフロー.....	18

1 目的

本基準は「都心部容積率緩和方針<千葉都心>」(以下「緩和方針」という。)に基づき、緩和型土地利用計画制度を活用して容積率を緩和するにあたり、必要な基準を定めることにより、各制度の適正な運用を図ることを目的とする。



2 緩和型土地利用計画制度の運用の考え方

緩和方針において運用するとしている緩和型土地利用計画制度である高度利用地区、都市再生特別地区、地区計画（再開発等促進区を定める地区計画、高度利用型地区計画に限る。）について、適用規模等の各制度の運用の考え方は次の（１）から（４）に掲げるところによる。

（１）高度利用地区（都市計画法第8条第1項第3号）

ア 適用区域の面積

街区単位など一定のまとまりのある区域（概ね 5,000 m²以上）とする。

イ 緩和の上限

緩和後の容積率の上限は、指定容積率の 1.5 倍までとする。

ウ 都市計画に定める内容

都市計画では以下の内容を定め、必要に応じて地区計画などを併用する。

- ・ 地域地区の種類、位置及び区域
- ・ 面積
- ・ 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
- ・ 壁面の位置の制限

（２）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条第1項）

ア 適用区域の面積

街区単位など一定のまとまりのある区域（概ね 5,000 m²以上）とする。

イ 緩和の上限

緩和後の容積率の上限は、特段定めない。

ウ 都市計画に定める内容

都市計画では以下の内容を定め、必要に応じて地区計画などを併用する。

- ・ 地域地区の種類、位置及び区域
- ・ 面積
- ・ 建築物その他の工作物の誘導すべき用途（当該地区の指定の目的のために必要な場合に限る。）
- ・ 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
- ・ 壁面の位置の制限

(3) 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第3項）

ア 適用区域の面積

街区単位など一定のまとまりのある区域（概ね5,000㎡以上）とする。

イ 緩和の上限

緩和後の容積率の上限は、指定容積率の1.5倍までとする。

ウ 都市計画に定める内容

都市計画では以下の内容を定める。

- ・ 地区計画等の種類、名称、位置及び区域
- ・ 区域の面積
- ・ 地区計画の目標
- ・ 再開発等促進区
- ・ 土地利用に関する基本方針
- ・ 区域の整備、開発及び保全に関する方針
- ・ 1号施設（土地利用転換に当たって基本となる道路、公園等）の配置及び規模
- ・ 地区整備計画

地区施設の配置及び規模や建築物等に関する事項（容積率の最高限度を定め、必要に応じて用途の制限等その他の事項を定める。）

(4) 高度利用型地区計画（都市計画法第12条の8）

ア 適用区域の面積

街区単位など一定のまとまりのある区域（概ね5,000㎡以上）とする。

イ 緩和の上限

緩和後の容積率の上限は、指定容積率の1.5倍までとする。

ウ 都市計画に定める内容

都市計画では以下の内容を定める。

- ・ 地区計画等の種類、名称、位置及び区域
- ・ 区域の面積
- ・ 地区計画の目標
- ・ 区域の整備、開発及び保全に関する方針
- ・ 地区整備計画

地区施設の配置及び規模や建築物等に関する事項（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、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を定め、必要に応じて用途の制限等その他の事項を定める。）

3 容積率緩和の考え方

(1) 基本要件等

緩和方針により容積率の緩和を行う際は、本市とデザイン調整に係る協議を行い、次のアに掲げる要件を満たすとともにイに掲げる事項に配慮するものとする。また、容積率緩和にあたって評価する取組みの担保として、ウに掲げる事項を行うこととする。

ア 基本要件

①都市を構成する要所（ツボ）となる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

- ・建物の地上1階の過半及び2階の一部に商業用途（用途が物品販売業を営む店舗、飲食店その他まちの顔としてふさわしい商業機能をいう。）を配置すること。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こことといった周辺道路を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。

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として、建築環境総合性能評価システムのうちCASBEE-建築（新築）（以下「CASBEE」という。）においてAランクの評価を取得すること（延べ面積2000㎡未満の建築物は除く。）。

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。

イ 配慮事項

- ・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、その内容との整合に配慮すること。

ウ 容積率緩和にあたって評価する取組みの担保

- ・容積率を評価する各取組み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とし、高度利用地区及び地区計画を活用する場合には、各制度に応じて、認定申請を行うこと。

(2) 容積率緩和に関する基本的な考え方

容積率の緩和に際しては、「3(3)敷地内空地の確保による容積率評価」に示す容積率と「3(4)緩和方針により評価する取組みの基準」に示す容積率を合計し、次式により緩和後の容積率の上限を決定する。ただし、都市再生特別地区を活用する場合は、次式によらず、都市の魅力や国際競争力を高める等、当該都市開発事業が持つ都市再生の効果等に着眼した柔軟な考え方の下、緩和方針で示す各取組みを参考に定める。なお、容積率の緩和により割り増した部分を居住等（用途が住宅、共同住宅、兼用住宅、寄宿舍又は下宿をいう。）の用に供してはならない。

$$V = v + v_1 + v_2$$

V : 緩和後の容積率 (%)

v : 基準容積率(建築基準法第52条に規定する延べ面積の敷地面積に対する割合)(%)

v₁ : 「(3) 敷地内空地の確保による容積率評価」による評価容積率 (%)

v₂ : 「(4) 緩和方針により評価する取組みの基準」による評価容積率 (%)

※ v₁、v₂で割り増した部分を居住等の用に供してはならない。

(3) 敷地内空地の確保による容積率評価

計画敷地内の空地の確保による容積率評価は、制度ごとに次に掲げるところによる。

ア 高度利用地区

高度利用地区における敷地内の空地の容積率評価は次の①、②に掲げるところによる。

- ①容積率の最高限度は、基準容積率に、当該高度利用地区における建築基準法第53条第1項の規定による建蔽率から当該高度利用地区に関する都市計画において定める建蔽率の最高限度を減じた数値が10%又は20%の場合には50%、当該数値が30%以上の場合には100%を加えた数値を、その他の場合には基準容積率を上限とする。
- ②壁面の位置の制限により、道路に接して、幅員4m以上(歩道と一体として確保される場合又は主要な歩行者道線として想定する必要のない場合は幅員2m以上)の空地(梁下の高さが4m以上のピロティ状の部分が突き出している空地を含む。)が確保される場合には、①による容積率の最高限度にそれぞれさらに50%を加えた数値、また、これに加えて、広場等の有効な空地が確保される場合(別に地区計画を定め、地区施設とすることが望ましい。)には、①による容積率の最高限度に、それぞれさらに100%を加えた数値を上限として、容積率の最高限度とする。

イ 再開発等促進区を定める地区計画

再開発等促進区を定める地区計画における敷地内の空地の容積率評価は、空地の規模・配置等により、千葉市総合設計許可取扱基準第4章3に示す公開空地の有効面積の算定を準用し、確保する空地の面積に空地毎の評価係数を乗じて得た面積を用いて、千葉市総合設計許可取扱基準第5章1に示す容積割り増しの算定式を準用し定める。

その際、各空地に関しては、必要に応じて地区施設として都市計画に定める。

ウ 高度利用型地区計画

高度利用型地区計画における敷地内の空地の評価は、「ア 高度利用地区」の基準による。

(4) 緩和方針により評価する取組みの基準

緩和方針で示した取組みを評価し、容積率を緩和する基準は次のアからキに掲げるところによる。

<取組一覧>

取組み	頁
ア 戦略的に誘導すべき業務・文化施設の誘導	7
イ 歩きたくなる居心地の良いオープンスペース等の確保	8
ウ 官民のパブリック空間の一体的な整備・管理	9
エ 自動車流入交通抑制や交通環境への配慮	10
オ 暮らしや仕事を支えるサポート機能の充実	11
カ 防災・レジリエンスの向上	12
キ 脱炭素の推進	13

ア 戦略的に誘導すべき業務・文化機能の誘導

(ア) 高機能オフィスの整備

取組みの要件

高機能オフィスの整備として、次に掲げる全ての要件を満たすものである。

- ① 1フロアあたりのオフィス占有床面積（オフィスの共用部分を含まない。）が概ね1,000㎡以上であること。
- ② 事務所の用途の床面積の合計が10,000㎡以上であること。
- ③ オフィス部分の天井高さが2.7m以上かつ0Aフロア100mm以上であること。
- ④ 以下に定める事項のうち、6つ以上を満たすこと。
 - ・オフィス床を小分けにできる構造（スケルトンインフィル等）を採用していること。
 - ・オフィスビルに入居した企業が使用することができる共用の休憩スペース、ラウンジ及び食堂等の利便施設を設けていること。
 - ・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すること。
 - ・最先端のデジタル技術を活用していること。
 - ・個別制御が可能な空調を設けていること。
 - ・オフィスエリアおよび各テナントのオフィス出入口において、セキュリティシステムを導入していること。
 - ・感染症の拡大を防止する措置を講じていること。

容積率緩和の考え方

内容	緩和容積率	緩和容積率の上限
取組みの要件を満たすもの	50%	50%

(イ) 文化施設の整備

取組みの要件

文化施設の整備として、次に掲げる全ての要件を満たすものである。

- ① 文化施設（用途が劇場、演芸場、観覧場、博物館、美術館のものをいう。）の部分（用途が劇場、演芸場、観覧場にあっては、客席及びステージの部分）の床面積が概ね500㎡以上であること
- ② 評価対象部分が高齢者、障害者等が円滑に利用できるようにするために誘導すべき建築物特定施設の構造及び配置に関する基準を定める省令（平成18年国土交通省令第114号）で規定する基準に適合すること

容積率緩和の考え方

内容	緩和容積率	緩和容積率の上限
取組みの要件をみたすもの	当該施設の床面積／敷地面積×100%（1の位を切捨て、10%単位で評価）	50%

イ 歩きたくなる居心地の良いオープンスペース等の確保

取組みの要件

歩きたくなる居心地の良いオープンスペース等の確保として、次に掲げる要件を満たすものである。

- ① 利用者の目に触れる部分に緑化をすること。
- ② 空地には段差がないものとし、段差がある場合にはスロープの設置を行うこと。
- ③ ごみ置き場、設備機器等に面しない配置とすること。ただし、目隠しを設置するなど景観に配慮された場合はこの限りでない。
- ④ 空地の利用者・使い方が想定されていること。
- ⑤ 空地の維持管理方法、活用が想定されていること。
- ⑥ 学識経験を有するものに意見を聴き、その内容を反映しているものであること。
- ⑦ 次の要件のうち3つ以上満たすものであること。
 - ・ 建築物の地上1階の歩行空間や広場空間に面する部分を商業用途（飲食店、物品販売業を営む店舗に限る。）とし、壁面の過半についてガラス等の透過性のある素材を使用すること。
 - ・ 歩行空間や広場（歩道状空地、広場状空地）に面する飲食店、物販店の外壁に、主要な出入口や大きな開口部を整備すること。
 - ・ 歩行空間や広場（歩道状空地、広場状空地）に面する外壁に、ショーウィンドーを整備し、夜間照明を設置すること。
 - ・ 歩行空間や広場（歩道状空地、広場状空地）に雨天時にも利用できるアーケード等を整備すること。
 - ・ 広場状空地に休憩施設（ベンチ等）を整備すること。
 - ・ オープンスペースへのアクセス性の確保のための案内サインを整備すること。
 - ・ 外構やアイレベルの建築物壁面に高質な緑を整備すること。
 - ・ 広場（広場状空地）に芝生を整備すること。
 - ・ 空地の利活用の仕組みについて評価できる提案がなされていること。
 - ・ 多様な利活用ができるよう、上下水道や電源、フリーWi-fi などネットワーク設備の整備がされていること。
 - ・ ミストシャワーなどの暑さ対策やストーブなどの寒さ対策がなされていること。
 - ・ その他空地の質の向上として評価できるもの

容積率緩和の考え方

内容	緩和容積率	緩和容積率の上限
取組みの要件に適合しているもの	要件⑦の取組数・内容により、10～50%	50%

ウ 官民のパブリック空間の一体的な整備・管理

取組みの要件

官民のパブリック空間の一体的な整備・管理として、次に掲げる全ての要件を満たすものである。

- ① 敷地内空地と一体で整備される公共施設（道路、公園など）の整備であること
- ② 整備する敷地内の空間と公共空間の維持管理を一体的に行うものであること
- ③ 公共施設の整備・維持管理について施設管理者との協議が調っていること

容積率の緩和の考え方

内容	緩和容積率	緩和容積率の上限
取組みの要件に適合しているもの	50%	100%
取組みの要件に適合しており、公共施設整備面積が1,000㎡以上であるもの	100%	

工 自動車流入抑制や交通環境への配慮

取組みの要件

自動車流入抑制や交通環境への配慮として、次に掲げる要件の1つ以上を満たすものである。

- ① 共同荷捌き場を整備すること。
 - ・周辺の建物が共同で使用できる荷捌き場の整備として以下の要件を満たすものに限る。
 - ※荷捌き車両の駐車台数は、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定める台数以上で周辺と共同で使用する台数を確保していること
 - ※駐車スペースの寸法は、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定める寸法以上を確保していること
- ② 公共駐輪場を整備すること。
 - ・地区ごとの実情に合わせた規模及び150台以上の自転車が駐車可能な規模の公共駐輪場を整備するもので、本市と協議が整っているものであること
- ③ 集約駐車場を整備すること
 - ・千葉駅周辺の活性化グ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共同で使用する駐車場を整備するもので、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流入しないよう駐車場の出入口を設けるものであること

容積率の緩和の考え方

内容	緩和容積率	緩和容積率の上限
取組みを1つ行うもの	30%	50%
取組みを2つ以上行うもの	50%	

オ 暮らしや仕事を支えるサポート機能の充実

取組みの要件

暮らしや仕事を支えるサポート機能の充実として、次に掲げる要件の1つ以上を満たすものである。

- ① 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の生活利便施設として次に掲げる用途の施設を整備するもの
 - ・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）
 - ・老人デイサービスセンター（老人福祉法第20条の2の2）
 - ・老人福祉センター（老人福祉法第20条の7）
 - ・小規模多機能型居宅介護施設（介護保険法第8条第19項）
 - ・放課後児童健全育成事業を行う施設（児童福祉法第6条の3第2項）
 - ・地域子育て支援事業を行う施設（児童福祉法第6条の3第6項）
 - ・保育所（児童福祉法第39条第1項）
 - ・幼保連携型認定こども園（児童福祉法第39条の2）
 - ・児童厚生施設（児童福祉法第40条）
 - ・幼稚園（学校教育法）
 - ・その他上記に類する用途に供する施設

- ② 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として次に掲げる施設を整備するもの
 - ・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
 - ・その他上記に類する柔軟な働き方を支援する施設

容積率の緩和の考え方

内容	緩和容積率	緩和容積率の上限
取組みの要件に適合しているもの	要件①及び②に掲げる施設の床面積の合計／敷地面積×100%（1の位を切捨てて、10%単位で評価）	50%

カ 防災・レジリエンスの向上

取組みの要件

防災・レジリエンスの向上として、次に掲げる①から⑤の要件を満たすもので、⑥から⑧の項目のうち2つ以上満たすものである。

- ① 帰宅困難者を100人以上受け入れが可能な一時滞在施設を整備する。
- ② 常時容易に視認できる場所に、災害時に一時滞在施設として活用できる旨の表示をする。
- ③ 施設管理者が管理及び運営する。
- ④ 一時滞在施設の利用者が1日滞在するために必要となる備蓄品を備蓄するスペースを確保する。
- ⑤ 帰宅困難者の受け入れについて本市と協定を締結する。
- ⑥ 帰宅困難者の衛生対応用に防災トイレと防災井戸を整備する。
- ⑦ 停電時に建物の最低限の機能を72時間以上維持できる非常用発電設備を整備する。
- ⑧ 建物の耐震等級が2級以上又は免震構造である。

容積率の緩和の考え方

内容	緩和容積率	緩和容積率の上限
取組みの要件を満たしているもの	50%	50%

キ 脱炭素の推進

取組みの要件

脱炭素の推進として、次に掲げる要件のうち1つ以上を満たすものである。

- ① CASBEE においてSランク評価の建築物である。
- ② 地域エネルギーネットワークセンター（コージェネレーションシステム、地域熱供給プラント等）の整備をする。
- ③ エネルギーネットワークと接続する。

容積率の緩和の考え方

内容	緩和容積率	緩和容積率の上限
取組みの要件①を満たしているもの	10%	50%
取組みの要件②を満たしているもの	40%	
取組みの要件③を満たしているもの	20%	
取組みの要件①及び②を満たしているもの	50%	
取組みの要件①及び③を満たしているもの	30%	

4 オープンスペースの維持・管理等

緩和方針に基づき高度利用地区において壁面の位置の制限等により確保する空地、地区計画において地区施設として指定する公共空地（高度利用型地区計画にあつては、壁面の位置の制限により確保する空地を含む。）及び都市再生特別地区において設ける空地（以下「オープンスペース」という。）は、市街地の環境の整備改善に資するために設けられた空地であり、誰でも利用できる空間であるため、次に定める基準に従い適切に維持管理を行う。また、緩和方針に基づき評価されて設置したオープンスペースについては、まちの中でそこに居たくなる・留まりたくなる心地よさを備え、多様な人々の多様な交流が生まれる占有を可能とする。

(1) 維持・管理等

ア 表示等

緩和方針に基づき設置したオープンスペースについては、次に定める基準に従い標示板を設置するものとする。

(ア) 位置

一般の利用者の妨げにならず、かつ、オープンスペースの見やすい場所に、様式1の標示板をオープンスペース毎に1か所以上設置する。

(イ) 構造

標示板の構造は次のとおりとし、周囲の景観と調和するように配置すること。

- a 標示板の材質は、銅板、ステンレス板等の耐候性、耐久性に富み、かつ、容易に破損しない材質とすること。
- b 堅固に固定されたものであること。
- c 大きさは、縦30センチメートル以上、横50センチメートル以上とすること。

イ 維持・管理

緩和方針に基づき設置したオープンスペースについては、当該建築物が存在する限り将来にわたり、公開空地にあつては、当該公開空地の設置目的にあつた形態を維持し常時適正な利用が図れるよう管理しなければならない。

また、当該建築物が譲渡又は貸与された場合、譲渡人又は貸与人は、当該公開空地の維持管理に関する義務を継承するものとする。

なお、維持・管理体制等については、次に定める基準に従い市長に届出等を行わなければならない。

(ア) オープンスペース維持管理誓約書

オープンスペースの維持管理を適切に行うことについての誓約書を、建築主が当該建築物の工事完了までに様式2により市長に提出することとし、維持管理責任者又は所有者を変更する場合には、所有者（所有者の変更の場合は変更後の所有者）が速やかに様式2により市長に提出すること。

(イ) 維持管理責任者選任届及び維持管理状況報告

建築主又は所有者は、当該オープンスペースの維持管理責任者を選任することとし、その選任又は変更について、維持管理責任者選任（変更）届を様式3により市長に提出すること。

また、選任された維持管理責任者は、建築物意匠図及びオープンスペース図を常備するとともに、その維持管理状況について様式4にオープンスペースの現況写真を添えて2年ごとに市長に報告しなければならない。

(ウ) 維持管理責任の継承の明示

当該建築物が譲渡又は貸与された場合、当該オープンスペースの維持管理に関する義務を継承する旨を譲渡又は貸与に関する契約書に記載し、譲渡人又は貸与人に明示しなければならないものとする。

ウ オープンスペースの占用

緩和方針に基づき評価されて設置したオープンスペースについては、次に定める基準の範囲でまちの中でそこに居たくなる・留まりたくなる心地よさを備え、多様な人々の多様な交流が生まれる占用を可能とする。

(ア) 占用の条件

占用の条件は次の a から e のいずれか該当し、f から o の全てを満たすものとする。

- a 公共公益に資する行為であること。
- b まちづくりを担う団体が行う当該オープンスペース等周辺地域の活性化に資する行為であること。
- c 公衆の文化活動又はレクリエーション活動の向上に資する行為であること。
- d オープンスペース及びその周辺地域の価値向上に資する行為であること。
- e 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で市長が認めるものであること。
- f 利用期間は、必要最低限として原則1年以内とすること。
- g 第三者による利用である場合は、公共空地等の所有者及び維持管理責任者にその使用について合意を得ていること。
- h 市街地環境を害しないものであること。
- i 歩行者等の自由な通行や利用を阻害しないものとして自由に通行できる通路を最低2.0m(歩道上空地に隣接する歩行空間の幅員を含む)確保すること。
- j 対象となる公共空地等及び活動範囲が明確にされており、活用により歩行者等自由な通行や利用を阻害しないものであること。
- k 工作物を設ける場合は、地区にふさわしく周辺の環境と調和し、色彩、デザイン等について工夫されたものとする。
- l 駐車場、駐輪場、車路（建築物への出入りの為に設ける部分的な車路は除く。）等として利用しないこと。
- m 法令により禁止されている行為及び公序良俗に反する行為でないこと。
- n 政治活動及び宗教活動でないこと。
- o 安全面に十分配慮されていること。

(イ) 占用に係る手続き

オープンスペースの利用に係る手続きは、次に掲げるところによる。

- a 所有者と所有者の許可を得て占用する者は、有効空地を占用しようとするときは、その旨を様式5により市長に届出し、「(ア) 利用の条件」に掲げる事項に適合していることの確認を受けなければならない。また、届出内容と変更があった場合にはその都度、

様式6により市長に届出すること。

- b 所有者と所有者の許可を得て占用する者は、占用の期間終了後、すみやかに当該有効空
地を原状に復さなければならない。
- c 市長は、aの規定により届出を受ける時は、所有者に必要な書類の提出を求めることがで
きる。
- d 所有者と所有者の許可を得て占用する者は市長が必要とするときにはアンケート等に協
力すること。
- e 通常の管理行為、軽易な行為や利用の補助として考えられる軽微なもの（簡易な植栽ポ
ットや看板など）の設置についてはaの規定による届出を不要とする。

5 各種手続き

緩和方針により、容積率を緩和する際には都市計画の決定・変更が必要であり、都市計画の決定・変更に関しては、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原則とする。また、緩和方針により容積率を緩和する際の手続きに関する事項は次に掲げるところによる。

(1) 事前相談

緩和方針により容積率の緩和を検討する場合は、評価する取組みの内容や活用する都市計画制度等について事前に都市計画課に相談するものとする。

(2) 都市計画提案

都市計画提案を行う際は、千葉市都市計画提案手続要綱（以下「手続要綱」という。）に従い提案を行うものとする。なお、都市計画提案を行う際に、以下の内容を記載した企画評価書を提出するものとする。

ア 地区の現状及び位置付け

地区の位置や土地利用・交通の状況等の現状や上位計画等における当該地区の位置付けなどを記載

イ 計画の目標

都市整備上の意義、市街地の整備・改善に対する寄与、地域の多様な課題に対する貢献など計画のコンセプト、目標を記載

ウ 都市機能の構成

導入する都市機能を記載、上位計画等との適合性、良好な地域環境等の形成への寄与等

エ 空間設計に関する内容

空間設計の方針、開発規模、建築計画、オープンスペースの配置等を記載

オ 交通計画

交通処理の方針、道路計画、駐車場計画、公共交通計画、歩行者交通計画等を記載

カ 供給処理計画

上下水道、電気、熱供給設備等の供給処理計画を記載

キ 整備プログラム

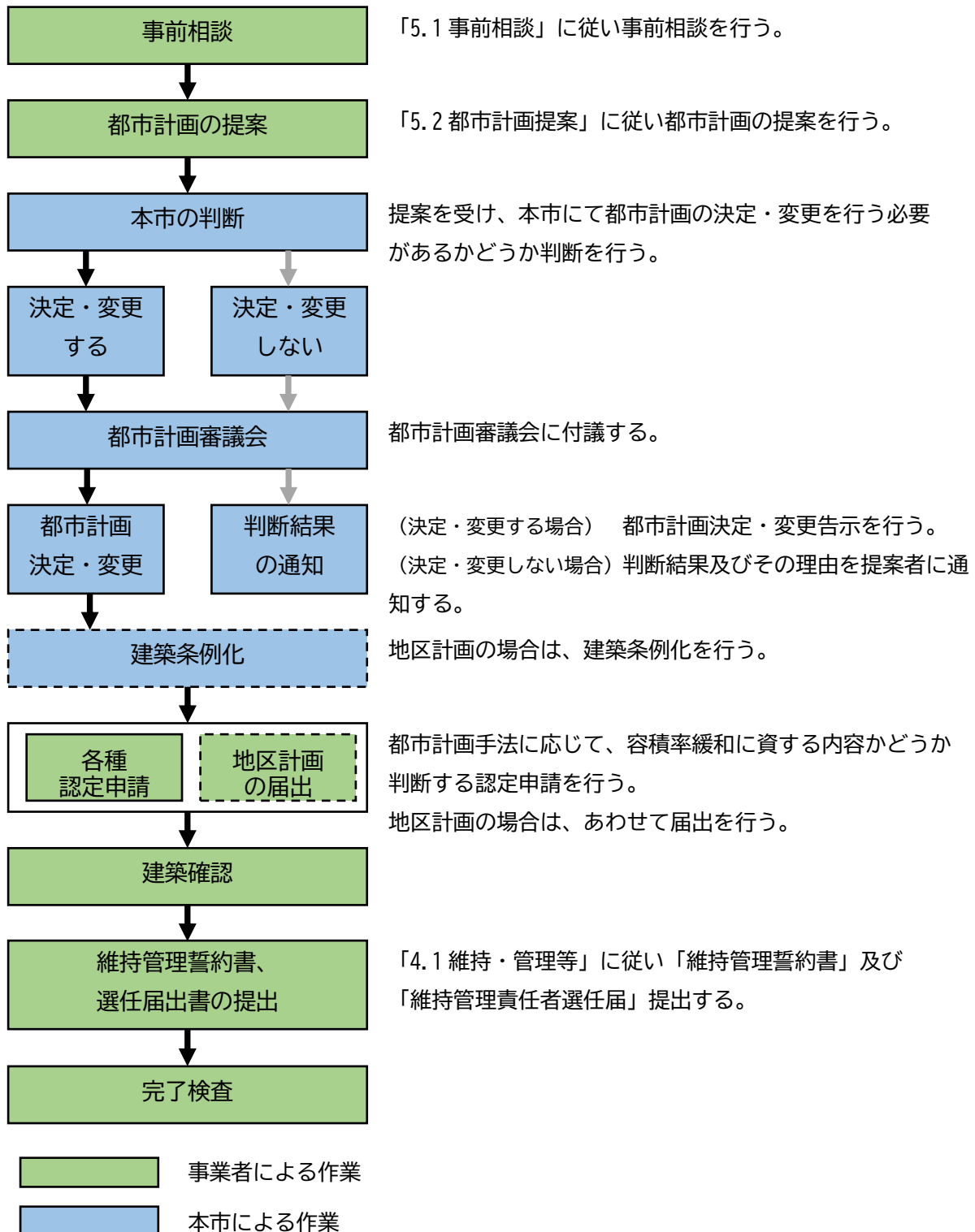
各整備段階における整備状況、整備スケジュール記載

ク その他

計画内容に応じて上記以外に必要な内容を記載

(3) 手続きのフロー

容積率の緩和を行う場合の手続きは、次に掲げる手順に従って行うものとする。



様式1

<p>300mm 以上</p>	<h2>オープンスペース標示板</h2>
	<p>この広場及び通路は、千葉都市計画 ()に基づき設けられたオープンスペースで、歩行者が日常自由に通行・利用できるものです。</p> <p>設置年月日 年 月 日 建築主（所有者）住所・氏名 オープンスペース管理者住所・氏名</p>
	<p style="text-align: center;">オープンスペース位置図</p> <p>注意 1 現在地の位置及び方位を明記すること 2 公開時間を制限する場合は、その範囲と時間を明記すること</p>
	<p>500mm 以上</p>

オープンスペース維持管理誓約書

年 月 日

(あて先) 千葉市長

届出人 (建築主・所有者)

住 所

氏 名

オープンスペース維持管理誓約書

私は、千葉都市計画 () に基づいて設置した下記建築物のオープンスペースを、別添オープンスペース計画図書のとおり一般に開放し、適正に維持・管理すると共に、定期報告を行うことを誓約いたします。

なお、当該オープンスペースを含む敷地及び建築物の全部、又は一部を他に譲渡あるいは貸与する場合も誓約事項を継承いたします。

記

- 1 建築物名称
- 2 建築物所在地 千葉市 区

上記のことにつき、誓約いたします。

建築主・所有者

住 所

氏 名 (*)

オープンスペース管理責任者

住 所

氏 名 (*)

(*) 法人の場合は、記名押印してください。

法人以外でも、本人 (代表者) が手書きしない場合は、記名押印してください。

様式3

維持管理責任者選任（変更）届

<p>千葉都市計画 () に基づいて設置したオープンスペースを適正に維持・管理するために、次のとおりオープンスペースの維持管理責任者を(選任・変更)したので届け出いたします。</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p>(あて先) 千葉市長</p> <p style="text-align: right;">届出人(建築主・所有者) 住 所 氏 名 連絡先電話番号 () 電子メールアドレス @</p>		
建築物概要	名 称	
	所在地	千葉市 区
認定年月日及び番号		年 月 日 第 号
オープンスペース 管理責任者	住 所	
	氏 名	
	連絡先	電話番号 () 電子メールアドレス @
変更の場合 (旧管理者)	住 所	
	氏 名	
	連絡先	電話番号 () 電子メールアドレス @
受 付 欄	※備 考	

維持管理報告書

<p>千葉都市計画 () に基づいて設置したオープンスペースの維持管理の状況について、次のとおり報告いたします。</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p>(あて先) 千葉市長</p> <p style="text-align: right;">報告者 (維持管理責任者) 住 所 氏 名 連絡先電話番号 () 電子メールアドレス @</p>		
建 築 物	名 称	
概 要	所在地	千葉市 区
認定年月日及び番号		
前回の報告年月日		年 月 日
管 理 状 況 報 告		
所 有 権 等 変 更 内 容 報 告		
受 付 欄		※備 考

様式5

年 月 日

千葉市長 宛

所有者等 住所
氏名
電話

オープンスペースの占用届

千葉都市計画 () に基づき設けるオープンスペースを占用したいので、下記のとおり届け出ます。

記

1 オープンスペースの概要

・

- 公共公益に資する行為
- まちづくりを担う団体が行う当該オープンスペース等周辺地域の活性化に資する行為
- 公衆の文化活動又はレクリエーション活動の向上に資する行為
- オープンスペース及びその周辺地域の価値向上に資する行為
- 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で市長が認めるもの

2 占用期間 年 月 日～ 年 月 日 時 分～ 時 分

3 占用区域

※配置図に占用する区域の位置を表示

様式6

年 月 日

千葉市長 宛

所有者等 住所
氏名
電話

オープンスペース占用の変更届

年 月 日付届け出ました千葉都市計画 () に基づき
設けるオープンスペースの占用について、届出事項の変更を下記のとおり届け出ます。

記

1 目的及び占用の概要

・

- 公共公益に資する行為
- まちづくりを担う団体が行う当該オープンスペース等周辺地域の活性化に資する行為
- 公衆の文化活動又はレクリエーション活動の向上に資する行為
- オープンスペース及びその周辺地域の価値向上に資する行為
- 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で市長が認めるもの

2 占用期間 年 月 日～ 年 月 日 時 分～ 時 分

3 占用区域

※配置図に占用する区域の位置を表示