



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（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、作成した素案の内容等を広く市民の皆様へお知らせし、意見を求めるため開催するものです。

日時：平成28年 7月16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「海鷗」

千葉中央第六地区地区計画

1 位置	・・・	2 ページ
2 経緯、現状	・・・	2 ページ
3 変更理由	・・・	2 ページ
4 変更素案の内容	・・・	5 ページ
5 (参考) 都市計画決定手続きの流れ	・・・	7 ページ

1 位置

本地区は、京成千葉中央駅から東に約500mの距離の、商店街と千葉県庁や裁判所等が立地する官庁街の交差点部に位置しています。

2 経緯、現状

本地区は、千葉都心におけるシンボル性を有する拠点を形成し、また、地区の特性に応じた合理的な土地利用や容積の適正配分を図ることにより、都心の高次都市機能を集積・強化するとともに、うるおいと活気に満ちた中心市街地の形成を促進するため、平成15年に地区計画が定められました。

本地区は、「千葉市子ども交流館」、「千葉市子育て支援館」、「千葉市科学館」、「千葉市中央保険福祉センター」及び「千葉市ビジネス支援センター」といった都市サービスとしての文化・情報等を中心とした機能を集積し、都市機能の増進を図ることとしています。また、土地の高度利用を促進する「A地区」と、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「B地区」の2地区に区分し、それぞれの特性に合わせた土地利用方針を定めることによって、都市サービスと商業的な賑わいの増進による中心市街地活性化のた

めの拠点及び千葉都心地区にふさわしい都市景観を形成しています。

3 変更理由

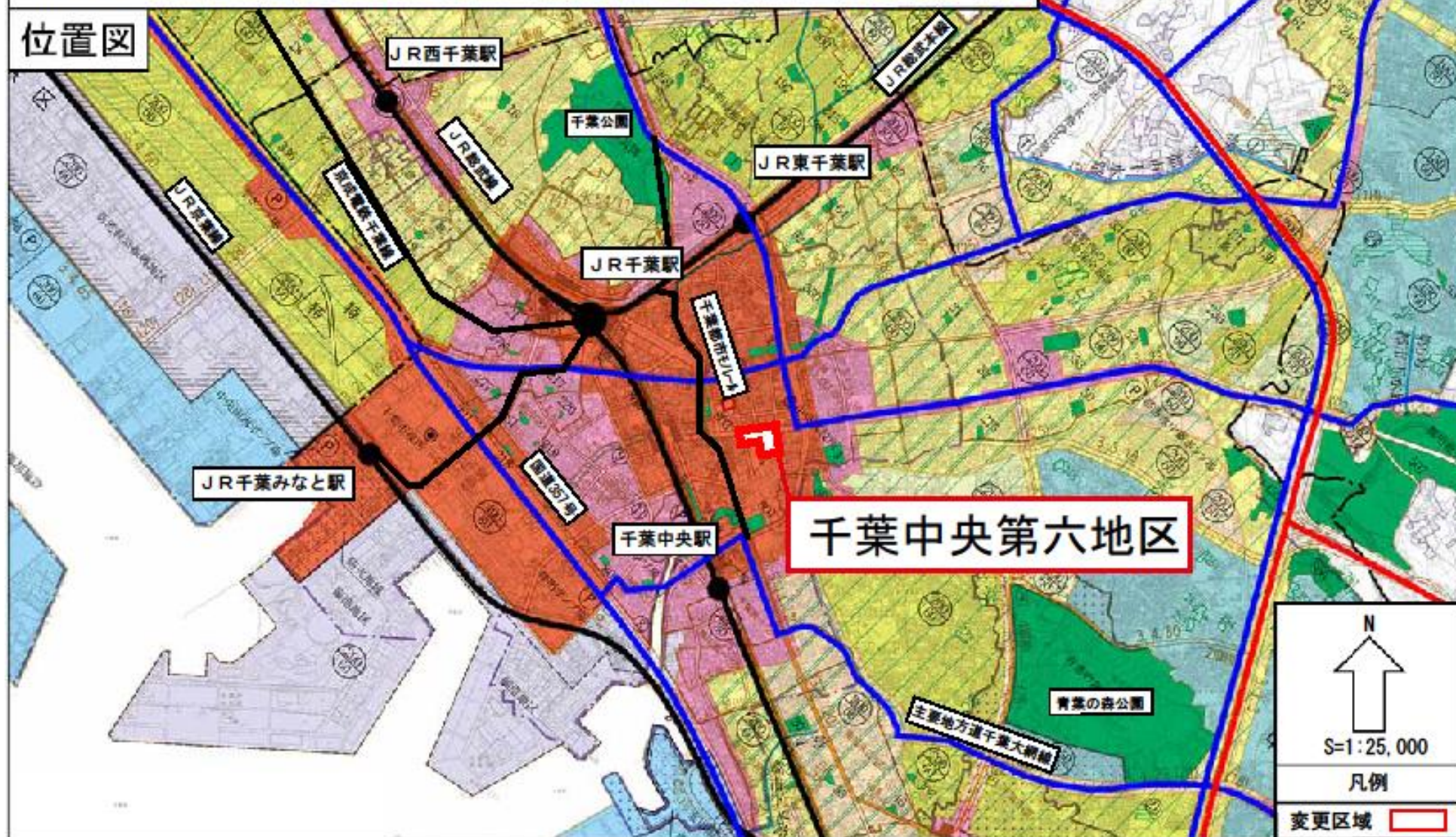
本地区は、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（風営法）で規定する営業の一部について建築物の建築を制限しています。このほど、同法律が改正されたことを受け、改正された同法律と地区計画の規定の整合を図る必要があることから、建築物の用途の制限を変更するものです。

■ 地区計画とは

町丁や街区などの地区を単位として、建物の建て方や土地利用の仕方など、地区独自のまちづくりのルールを定めるものです。

千葉都市計画地区計画の変更について（千葉市決定）

位置図



4 変更素案の内容

千葉都市計画地区計画の変更（千葉市決定）

※赤字は変更箇所

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	
区域の整備・開発及び 保全に関する方針	地 区 計 画 の 目 標	<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>
	そ の 他 当 該 区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	<p>1. 土地利用の方針</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>2. 地区施設の整備方針</p> <p>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。</p> <p>3. 建築物等の整備方針</p> <p>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。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	A地区	B地区	
			地区の面積	1.1ha	0.2ha	
		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		
		建築物の建ぺい率の最高限度	7/10 （建築基準法第53条第5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駅北谷津町線、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。			

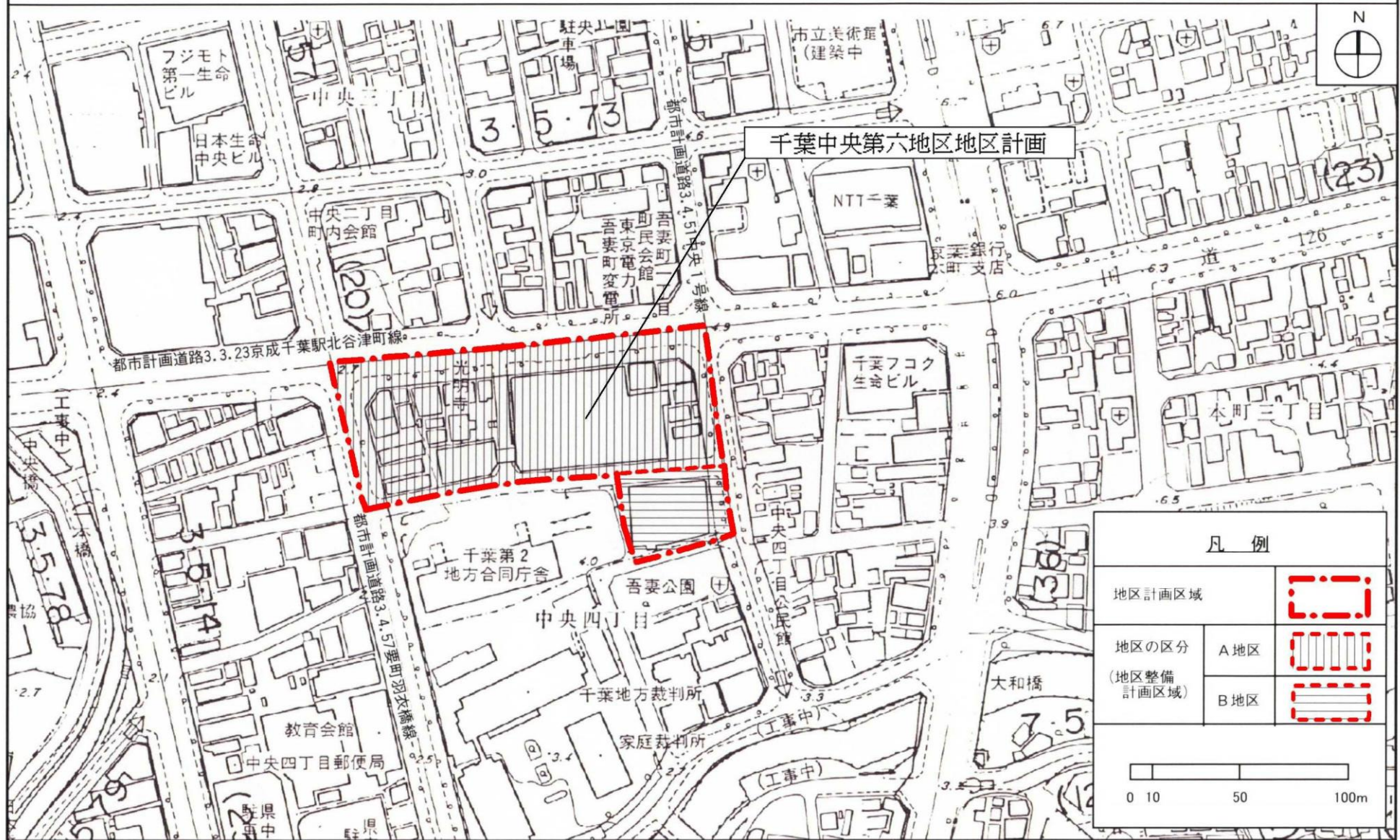
「区域、地区整備計画区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由

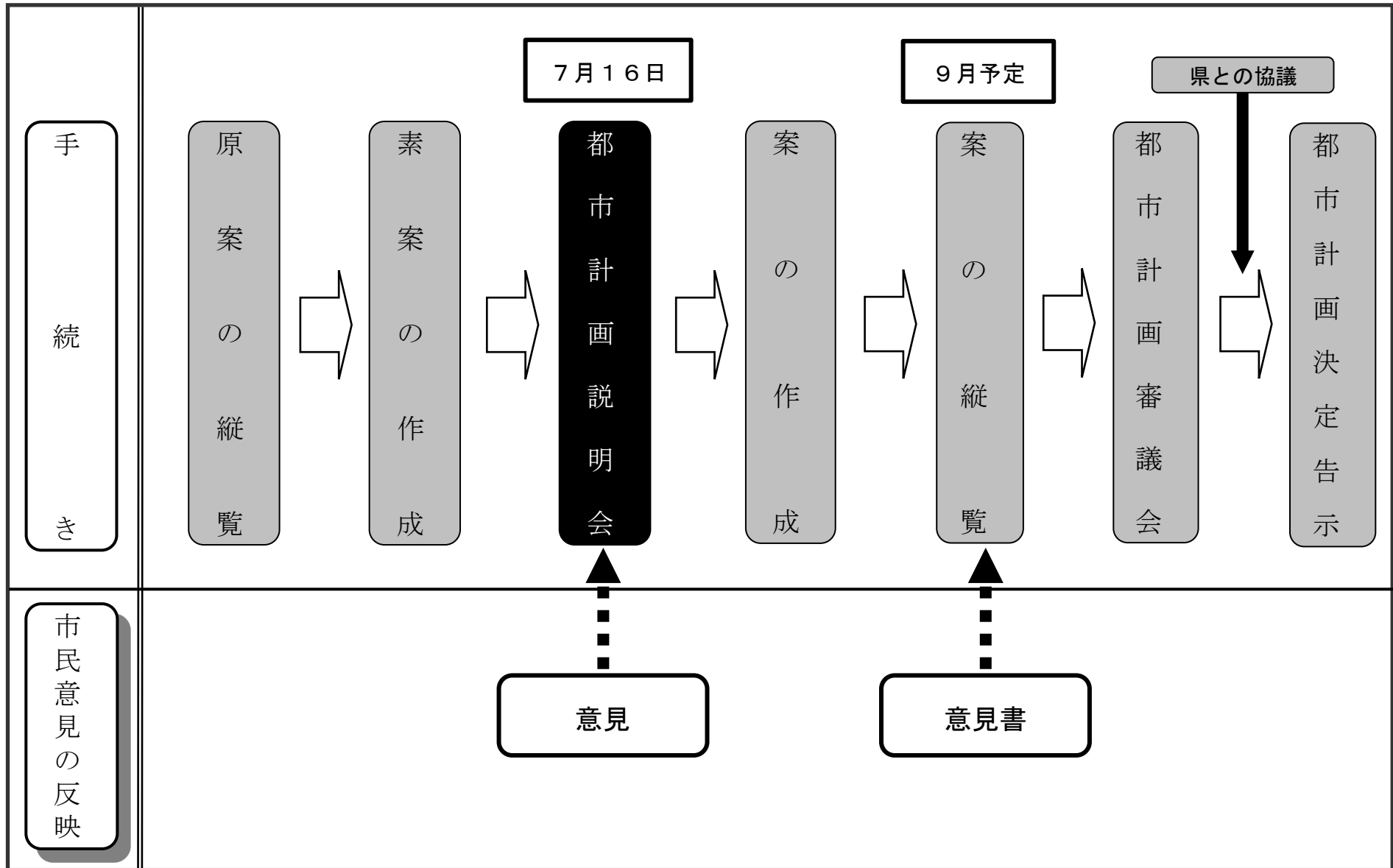
風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和二十三年七月十日法律第百二十二号）に一部改正があったことから地区計画を変更する。

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



5 (参考) 都市計画決定手続きの流れ



会場案内図



会場：千葉中央コミュニティセンター 8階「海鷗」

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