



千葉都市計画の変更に関する都市計画説明会 【資料】

「千葉駅東口地区再開発事業に関連する都市計画の決定・変更（素案）」

- この説明会は、「千葉駅東口地区再開発事業」に関連する
市街地再開発事業（千葉駅東口地区第一種市街地再開発事業）及び
高度利用地区（千葉駅東口第一、第二、第三地区）に係る都市計画の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26年3月15日（土）午後1時30分～

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」

千葉駅東口地区再開発事業に関連する都市計画の決定・変更

- 1 千葉駅東口地区第一種市街地再開発事業
 - (1) 位置及び区域 . . . 2 ページ
 - (2) 経緯等 . . . 2 ページ
 - (3) 決定内容 . . . 2 ページ
- 2 高度利用地区（千葉駅東口第一、第二、第三地区）
 - (1) 位置及び区域 . . . 6 ページ
 - (2) 経緯等 . . . 6 ページ
 - (3) 変更内容 . . . 6 ページ
- 3 (参考) 都市計画決定手続きの流れ . . . 8 ページ

1 千葉駅東口地区第一種市街地再開発事業

(1) 位置及び区域

千葉駅東口地区は本市の玄関口であるJR千葉駅の東口駅前広場を含む約1.0haの区域です。

(2) 経緯等

本地区及びその周辺は、戦災復興土地区画整理事業により、道路等の都市基盤が整備され、商業地として栄えてきた千葉都心地区の中心部に位置しています。

地区内にある現在の建物は銀行、飲食や物販などの店舗に利用されていますが、築50年を迎えることから、商業活性化や賑わいの創出を目指す地域にふさわしい建物への更新が求められています。また、千葉駅と富士見、中央方面の回遊性向上など、歩行者動線の見直しによる周辺都市基盤の再整備も必要となっています。

このような背景のもと、土地の高度利用と都市機能の更新を図るため、権利者による各種事業の検討、調整を経て、市街地再開発事業に着手することとなりました。

(3) 決定内容

- ①名称：千葉駅東口地区第一種市街地再開発事業
- ②面積：約1.0ha
- ③公共施設：幹線道路（一部改修）
区画道路（整備済） 下水道（新設）

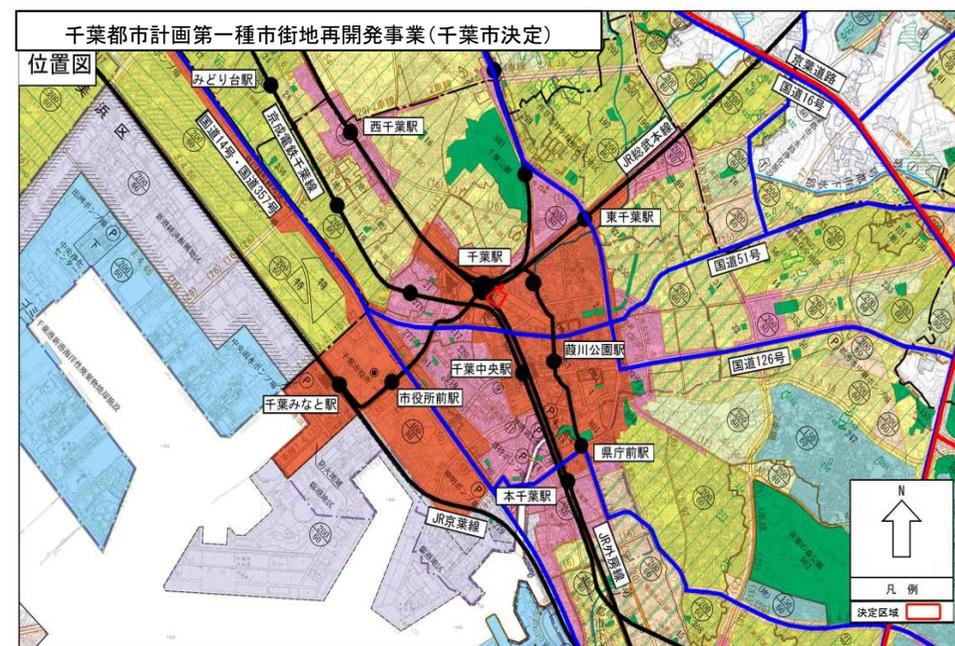
④建築物の主要用途：商業・業務施設

（延べ面積 約24,500㎡）

⑤敷地：3,300㎡（通路、空地を整備、確保）

⑥理由

本地区は千葉駅前に位置し、商業・業務機能の一層の集積と土地の合理的かつ健全な高度利用が必要なため、既存建物の更新、再編により、駅前にふさわしい土地利用による商業などの集積と、周辺都市基盤の再整備を通じた中心市街地の活性化と千葉都心の魅力の向上を目的に、第一種市街地再開発事業を決定します。



千葉都市計画第一種市街地再開発事業の決定(千葉市決定)

都市計画千葉駅東口地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

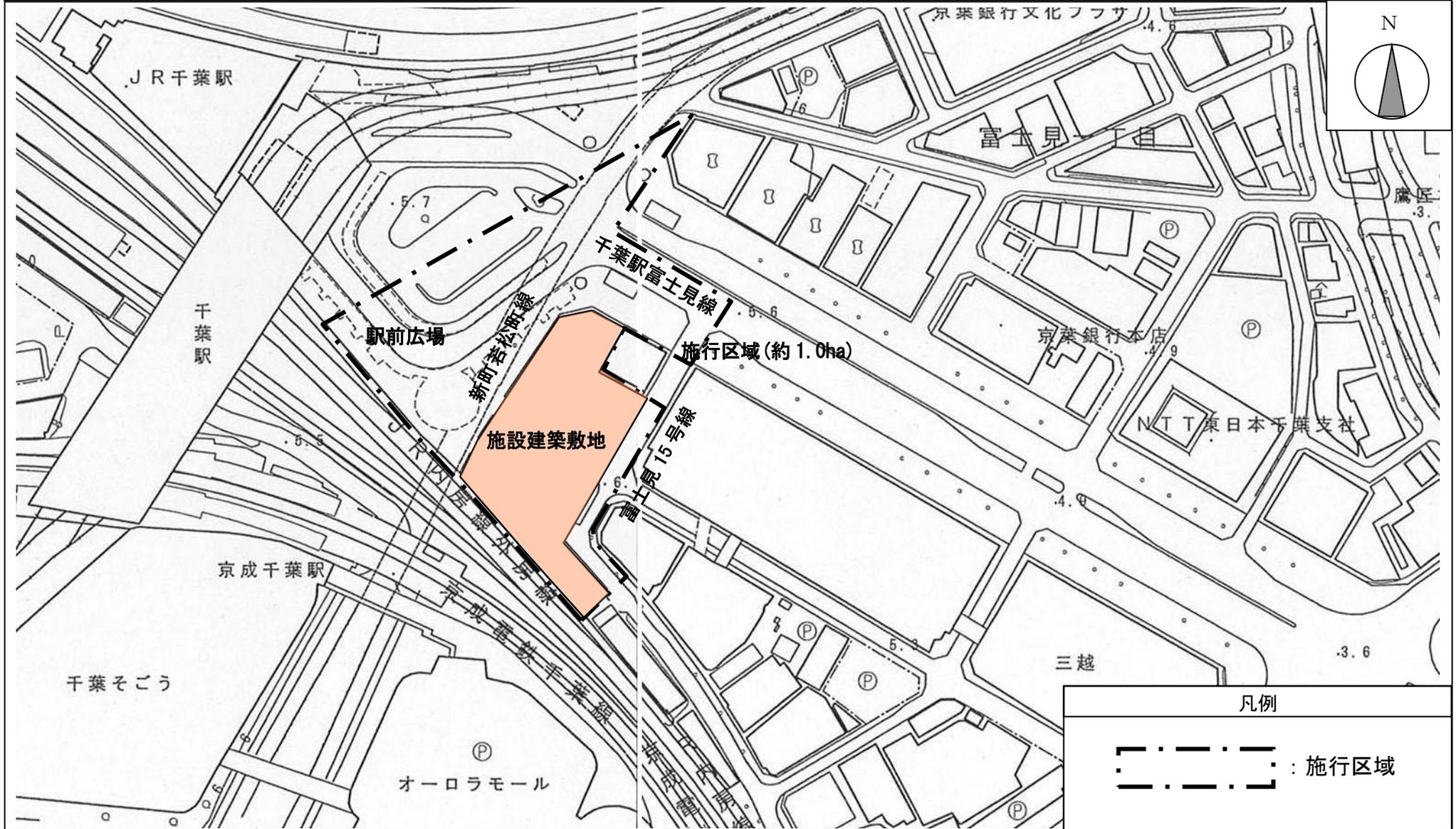
名 称	千葉駅東口地区第一種市街地再開発事業							
施行区域面積	約 1.0ha							
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	面 積	備 考	
		幹線道路	3. 1. 1 千葉駅富士見線	25m (50m)	約 40m	—	整備済 () 内は全幅員	
				起点付近に広場を設ける。		約 4,200 m ² (約 13,700 m ²)	整備済 ※一部改修を行う。 () 内は全面積	
			3. 4. 38 新町若松町線	11m	約 160m	—	整備済	
	区画道路	富士見 15 号線	8m	約 80m	—	整備済		
	公園及び緑地	種 別	名 称	面 積			備 考	
		—	—	—			—	
	下水道	千葉市第 1 号公共下水道 (延長約 55m)						
	その他の公共施設	—						

	街区番号	建 築 物		敷地面積に 対する		主要用途	(参 考) 高度利用地区の 制限内容
		建築 面積	延べ面積 ※容積対象 面積	建築 面積の 割合	延べ 面積の 割合		
建築物の整備に関する計画	1	約 2,800 m ²	約 24,500 m ²	約 8.5/10	約 74/10	商業施設 業務施設	千葉駅東口第一、第二、第三地区 容積率の最高限度：90/10 以下、60/10 以下、40/10 以下 容積率の最低限度：30/10 以上、20/10 以上、20/10 以上 建ぺい率の最高限度：7/10 以下、8/10 以下、8/10 以下 建築面積の最低限度：各 200 m ² 以上 ただし、建築物の建ぺい率の最高限度は、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つては 1/10、同項第 1 号及び第 2 号に該当する建築物又は第 5 項第 1 号に該当する建築物にあつては 2/10 を加えた数値とする。
建築敷地の整備に関する計画	街区番号	建築敷地面積		整 備 計 画			
	1	約 3,300 m ²		駅前広場と富士見 15 号線を結ぶ歩行者の通路を整備する。また、富士見 15 号線に沿って空地を確保し、駅前広場と千葉駅富士見線の交差部でも空地の確保を行う。			
住宅建設の目標	戸 数		面 積			備 考	
	—		—			—	

(理由)

本区域は、既存建物を更新、再編し、J R 千葉駅前にふさわしい土地利用による商業などの集積と、周辺都市基盤の再整備により、中心市街地の活性化と千葉都心の魅力の向上を図ることを目的に、決定するものである。

計画図



2 高度利用地区（千葉駅東口第一、第二、第三地区）

(1) 位置及び区域

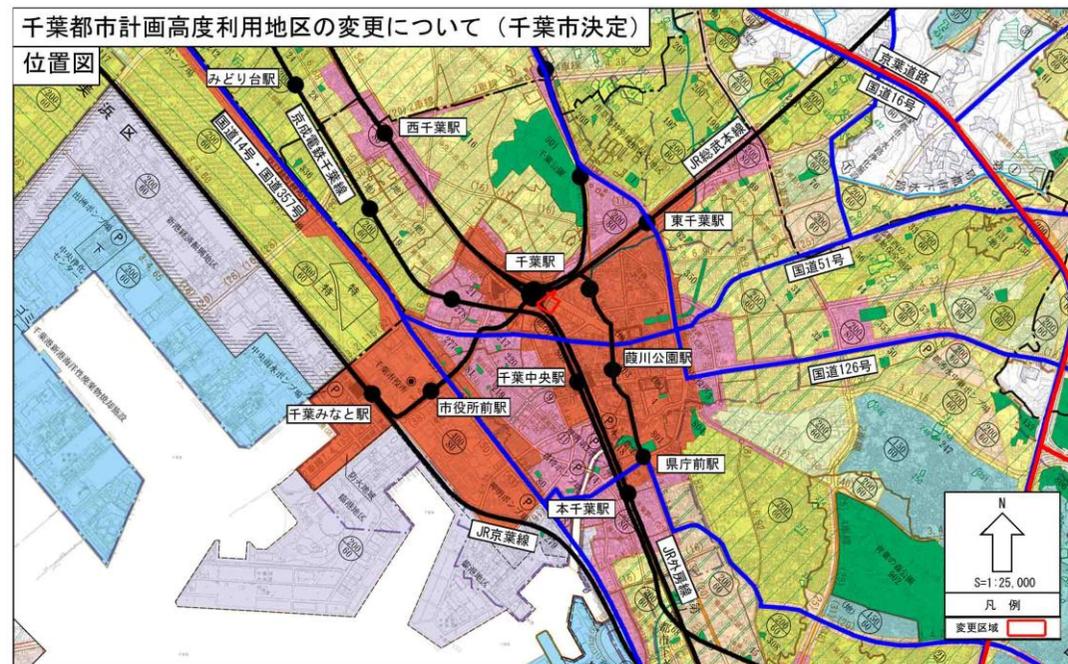
今回、変更する高度利用地区は、JR千葉駅東口の東側に位置する約1.0haの地区で、前述の「千葉駅東口地区第一種市街地再開発事業」とほぼ同じ区域です。

(2) 経緯等

本地区では、平成13年8月に高度利用地区を都市計画決定し、壁面線を指定することで、公開空地の確保や歩行者動線の整流化を図るとともに、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、権利者による共同建て替え事業を予定していました。

しかしながら、その後、権利者間の調整が難航し、建て替え事業の中断状態が続いたため、改めて、各種整備の検討をした結果、事業手法と区域を変更し、既存建物の更新と公共施設の再整備とを一体的に行う、千葉駅東口第一種市街地再開発事業に着手することとなりました。

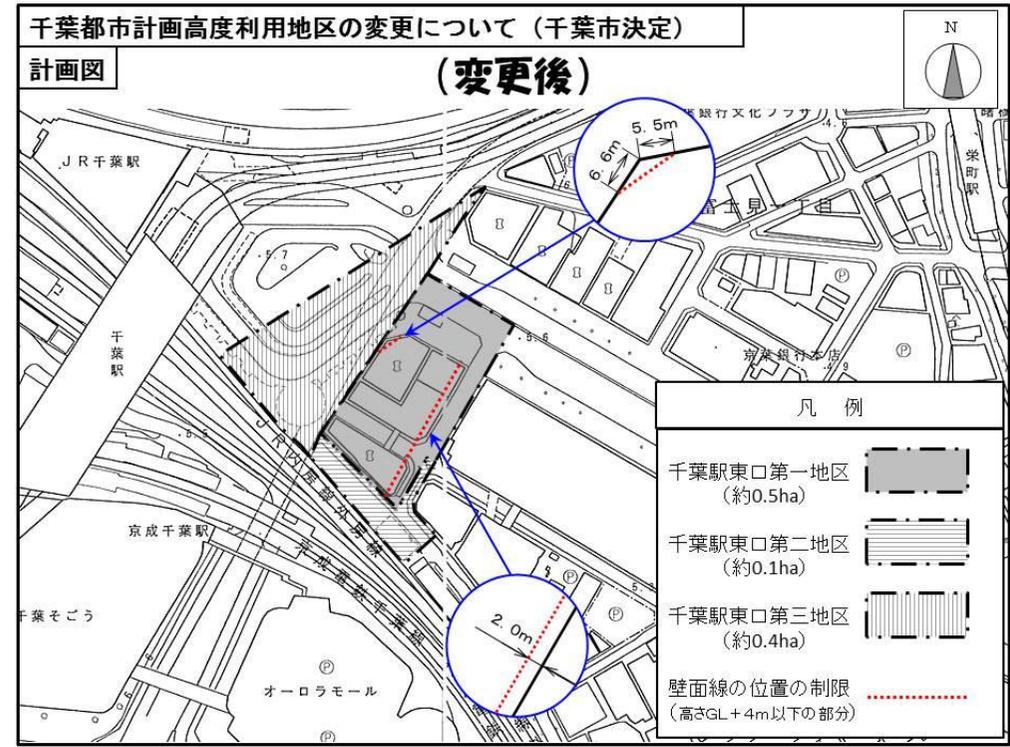
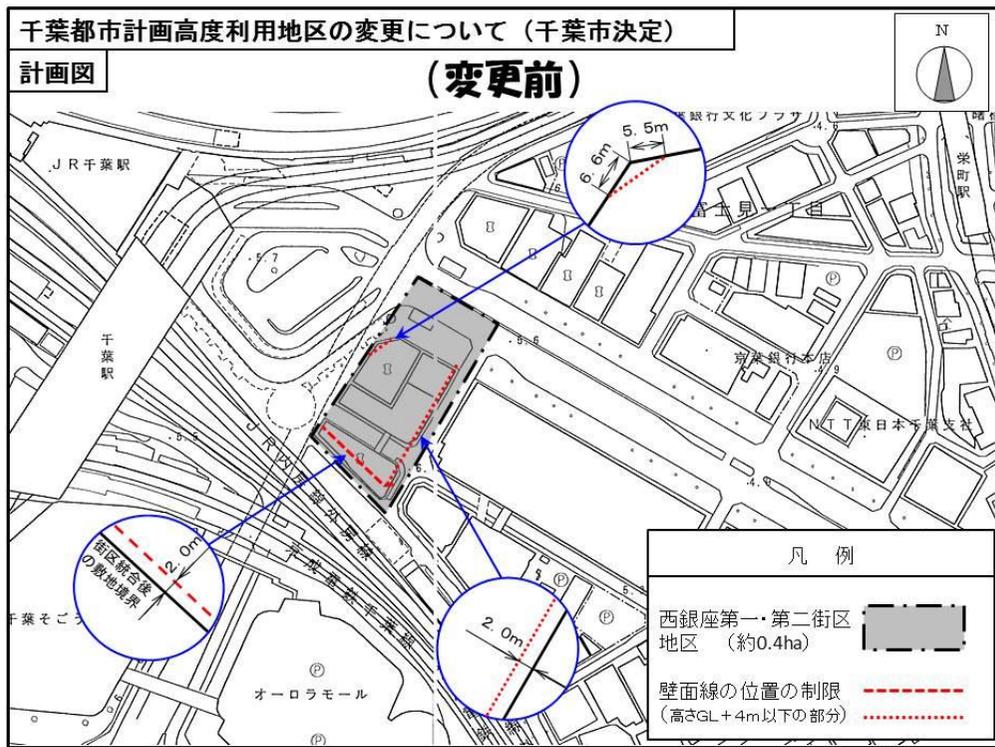
そのため、市街地再開発事業の事業計画にあわせ、高度利用地区の変更を行うものです。



(3) 変更内容

当初予定していた共同建て替え事業の区域を拡大し、「千葉駅東口地区第一種市街地再開発事業」にあわせた区域に変更します。

また、この区域は3種類の容積率を決定しているため、高度利用地区の区域も、それに合わせて地区を3つに区分します。



種類	面積 (ha)	建築物の容積率		建築物の建ぺい率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度
		最高限度	最低限度		
西銀座第一、二街区地区	0.4	90/10以下	30/10以上	7/10以下	200 m ² 以上

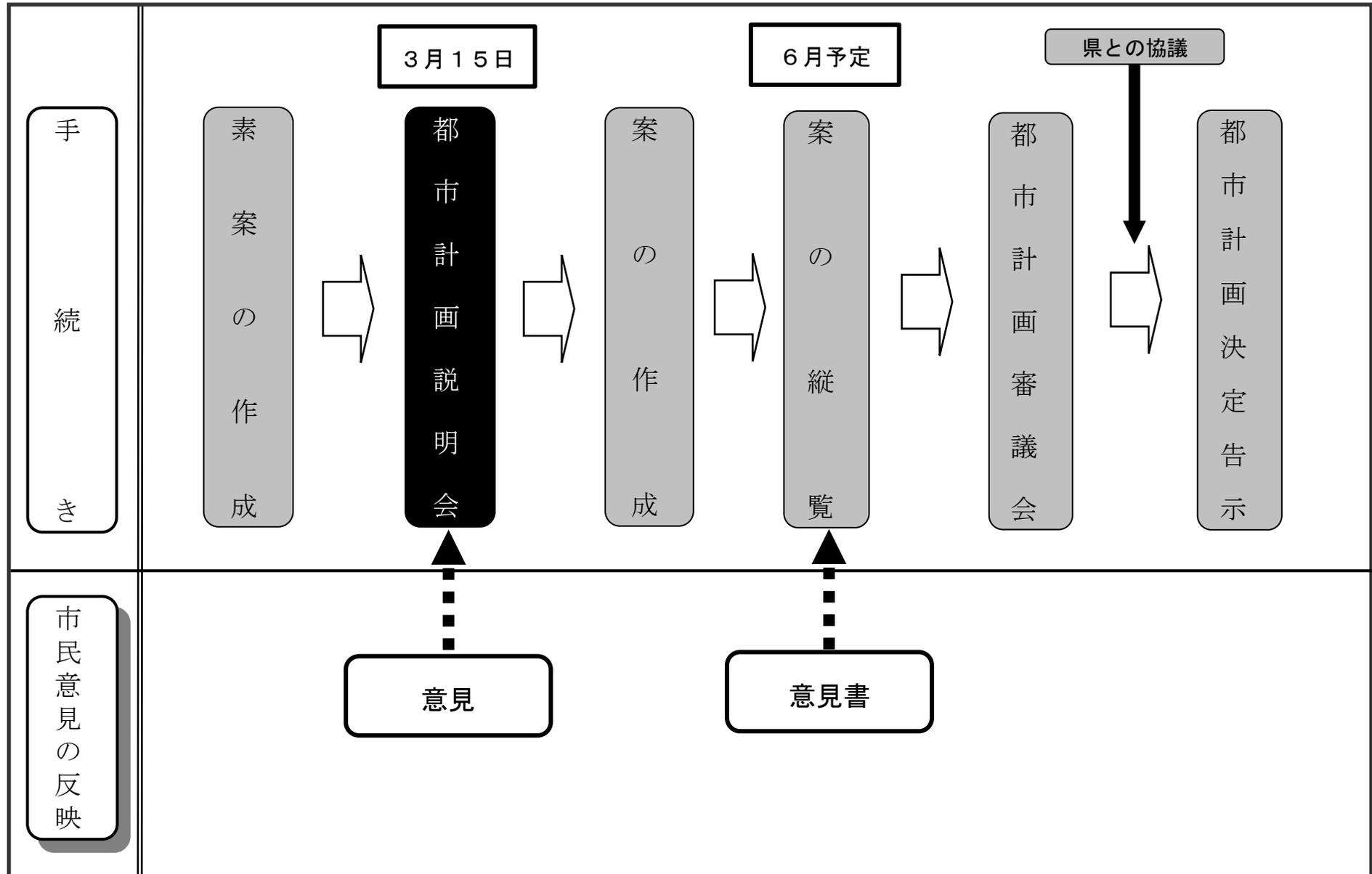
種類	面積 (ha)	建築物の容積率		建築物の建ぺい率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度
		最高限度	最低限度		
千葉駅東口第一地区	0.5	90/10以下	30/10以上	7/10以下	200 m ² 以上
千葉駅東口第二地区	0.1	60/10以下	20/10以上	8/10以下	200 m ² 以上
千葉駅東口第三地区	0.4	40/10以下	20/10以上	8/10以下	200 m ² 以上

※ただし、建築物の建ぺい率の最高限度は、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5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。

※変更箇所を**太文字**で表示

※位置については位置図 (P.6)、区域及び壁面の位置の制限については上記、計画図を参照

3 (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「千鳥・海鷗」

住所：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 計画係
土地利用係

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、5305

FAX: 043-245-5627

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