

千葉都市計画地区計画の変更（千葉市決定）

都市計画 千葉中央第六地区地区計画を次のように変更する

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
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>
<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p> <p>その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<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>

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

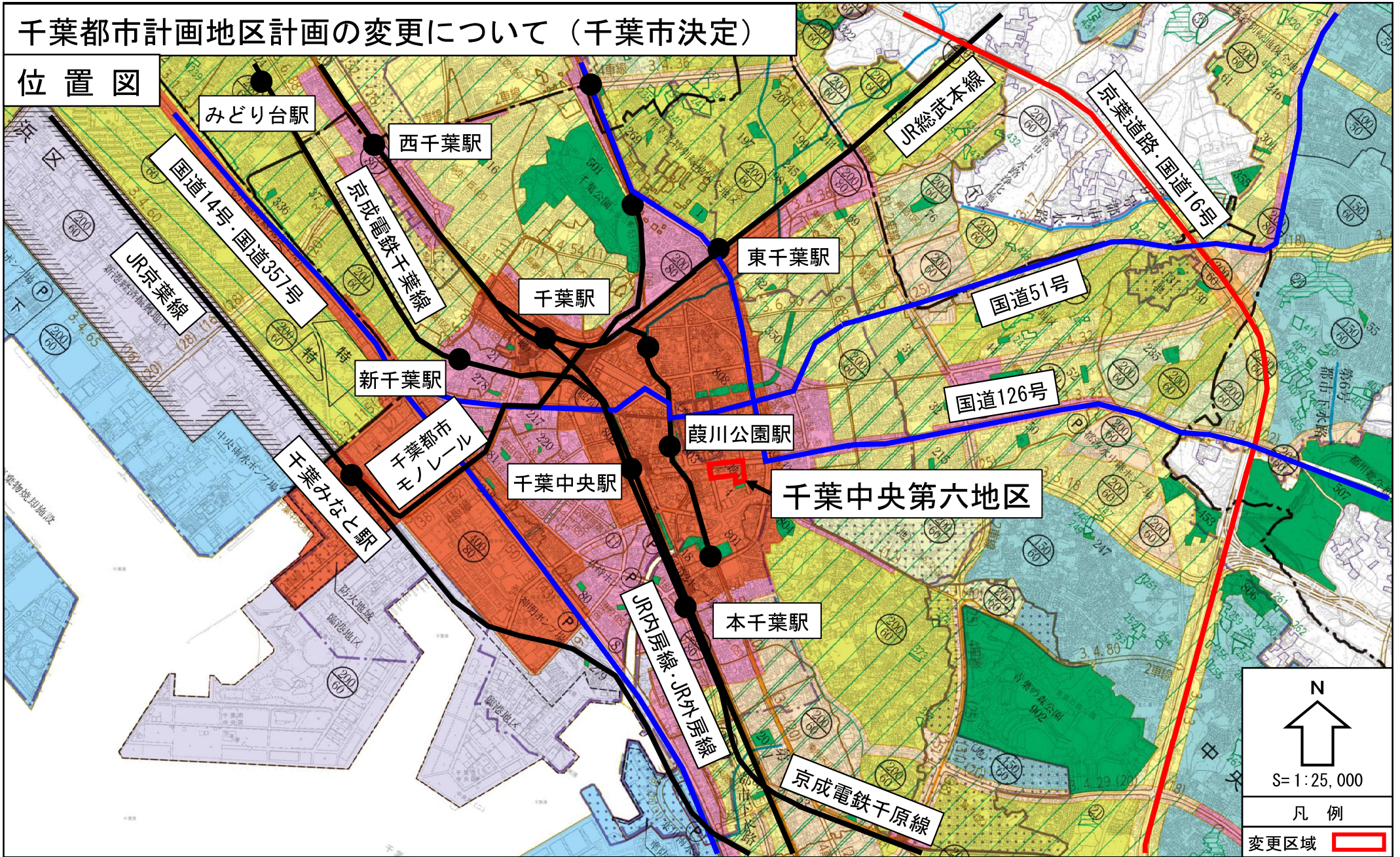
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	A地区	B地区
		地区の面積	1.1ha	0.2ha
	建築物等の用途の制限	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項各号に掲げる営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業又は同条第11項に規定する営業の用に供する建築物は建築してはならない。		
	建築物の容積率の最高限度		65/10	10/10
			ただし、建築物の地階でその天井が地盤面（建築物が周囲の地盤と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3mを超える場合においては、その高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。）からの高さ1m以下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。	
	建築物の建蔽率の最高限度	7/10 （建築基準法第53条第6項第1号に該当する建築物にあつては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つては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中央駅多部田町線、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。		

理由

平成30年6月に建築基準法(昭和25年法律第201号)が改正され、第53条において項の繰り上げが生じた。このため、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、地区整備計画のうち建築物の建蔽率の最高限度について変更を行う。

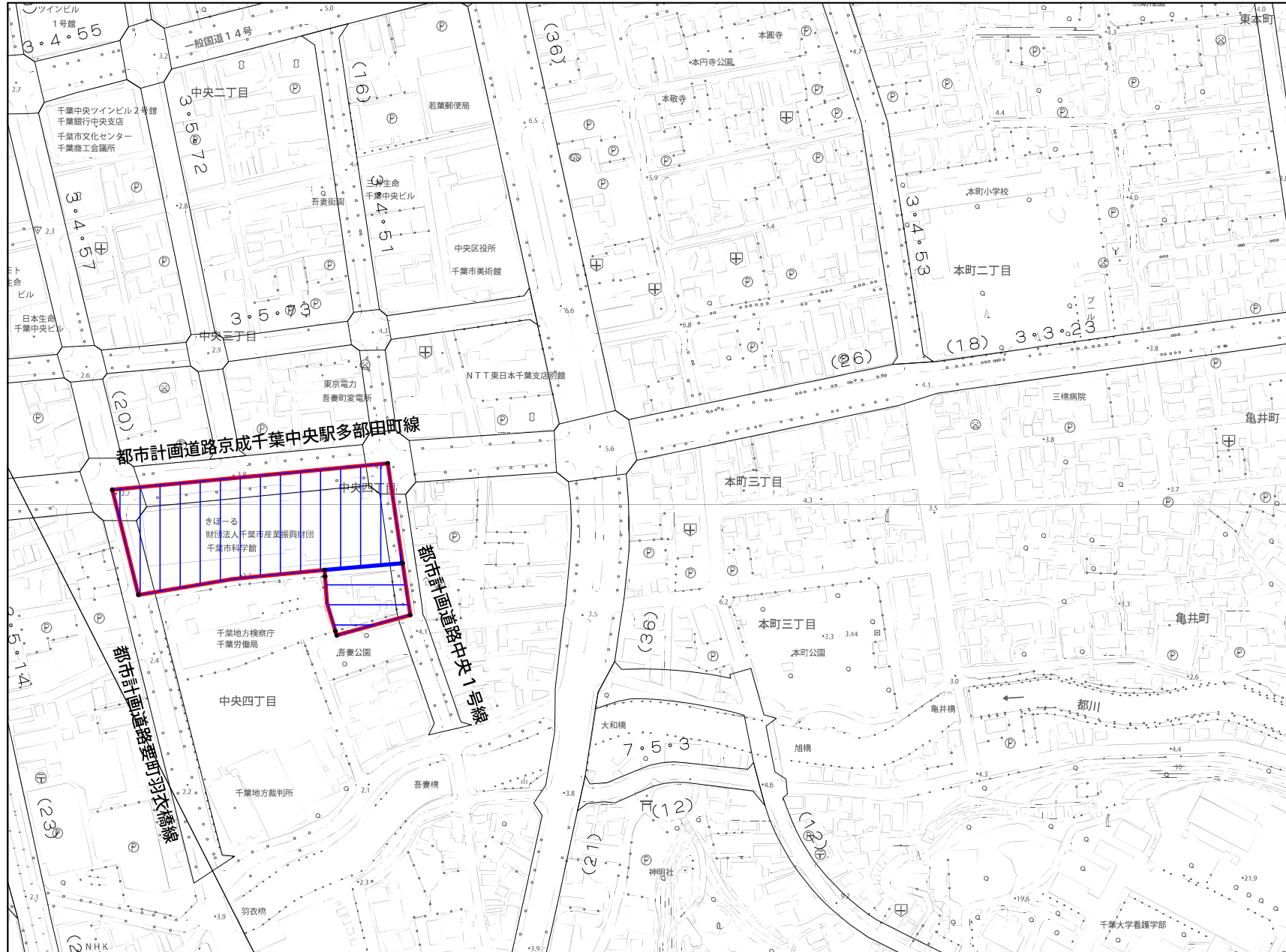
千葉都市計画地区計画の変更について（千葉市決定）

位置図



千葉都市計画地区計画の変更について（千葉市決定）

計画図



1 : 2,500



凡 例	
地区計画区域	
地区整備計画区域・地区の区分	A地区
	B地区

(新)

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
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>
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>

(旧)

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
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>
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>

(新)

地区の区分	地区の名称	A地区	B地区
	地区の面積	1. 1 h a	0. 2 h a
建築物等に関する事項	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。	
	建築物の建蔽率の最高限度	7/10 （建築基準法第53条第6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中央駅多部田町線、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、地区整備計画区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

(旧)

地区の区分	地区の名称	A地区	B地区
	地区の面積	1. 1 h a	0. 2 h a
建築物等に関する事項	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、地区整備計画区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由

平成30年6月に建築基準法(昭和25年法律第201号)が改正され、第53条において項の繰り上げが生じた。このため、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、地区整備計画のうち建築物の建蔽率の最高限度について変更を行う。