



## 千葉都市計画の決定・変更に関する都市計画説明会【資料】

### 「新千葉2・3地区第一種市街地再開発事業に関する都市計画の決定・変更」

この説明会は、「新千葉2・3地区第一種市街地再開発事業」に関する市街地再開発事業及び高度利用地区に係る都市計画の決定・変更にあたり、その内容等を広く市民の皆様にご説明するとともに、意見を求めるために開催するものです。

日時：令和元年7月27日（土）午前10時00分から

会場：千葉市中央区千葉港2番1号  
千葉市中央コミュニティセンター 8階「千鳥・海鷗」

## 新千葉2・3地区第一種市街地再開発事業に関する都市計画の決定・変更

1 市街地再開発事業（新千葉2・3地区第一種市街地再開発事業）	
(1) 位 置	・ ・ ・ 2ページ
(2) 経緯等	・ ・ ・ 2ページ
(3) 決定内容及び決定理由	・ ・ ・ 3ページ
2 高度利用地区（新千葉2・3第一、第二地区）	
(1) 高度利用地区とは	・ ・ ・ 5ページ
(2) 変更内容	・ ・ ・ 5ページ
(3) 変更理由	・ ・ ・ 5ページ
＜参考＞都市計画決定・変更の手続きの流れ	・ ・ ・ 6ページ

## 1 市街地再開発事業

## (新千葉2・3地区第一種市街地再開発事業)

### (1) 位 置

新千葉2・3地区は、JR千葉駅から約100m西側に位置する面積約0.3haの街区です。現在施行中の千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業の施行区域の西側に隣接します。

## (2) 經緯等

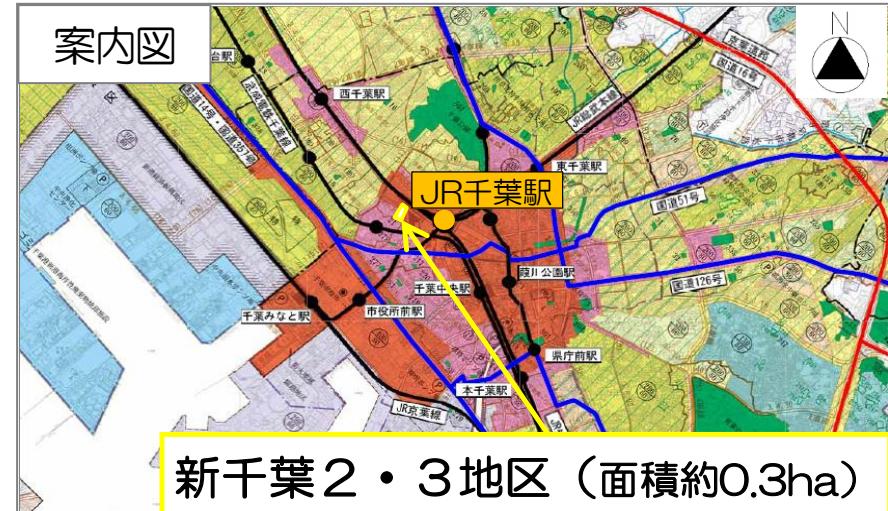
本地区は、都市再開発方針において、特に市街地の再開発が望まれ、商業機能の集積や都心居住の促進を図るエリアに位置づけられています。また、千葉駅周辺の活性化グランドデザインにおいても、生活支援機能の整備により都心居住を推進するエリアに位置づけられています。

本地区を含む千葉駅西口エリアにおいては、千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業等により、土地の高度利用を進め、商業・居住のほか生活支援機能を導入し、にぎわいの創出を図ってきています。

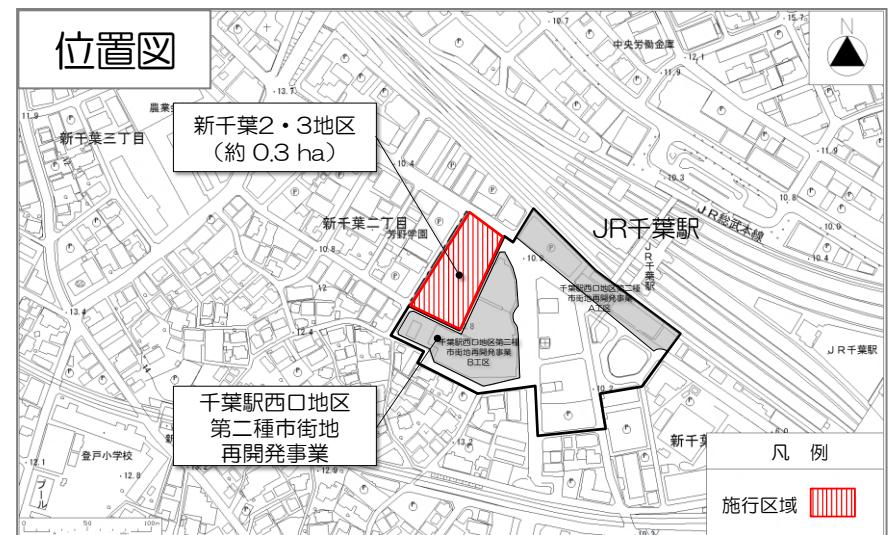
一方で、これに隣接する本地区においては、築年数50年を経過した店舗併用住宅等が立地しており、土地が細分化されています。

こうした状況を踏まえ、千葉駅西口エリアにおけるより一層のにぎわい創出を目指して、本地区における市街地の再編整備を行うこととしました。

## 案内文



位置义



### (3) 決定内容及び決定理由

#### ①決定内容

名称：新千葉2・3地区第一種市街地再開発事業  
面積：約0.3ha

#### ■公共施設の配置及び規模

	種別	名称	幅員	延長	備考
道路	幹線街路	3. 6. 88 千葉港 黒砂台線	6~8m (12~17m)	約34m	整備済 ( ) 内は全幅員
	区画道路	新千葉 31号線	2m (6m)	約69m	千葉駅西口地区 第二種市街地再開発 事業にて整備中 ( ) 内は全幅員
		新千葉 32号線	3m (6m)	約80m	整備済 ( ) 内は全幅員
		新千葉 37号線	3m (6m)	約42m	千葉駅西口地区 第二種市街地再開発 事業にて整備中 ( ) 内は全幅員
公園及び 緑地	種別	名称	面積		備考
	—	—	—	—	—
下水道			—		—
その他の 公共施設			—		—

#### ■建築物の整備に関する計画

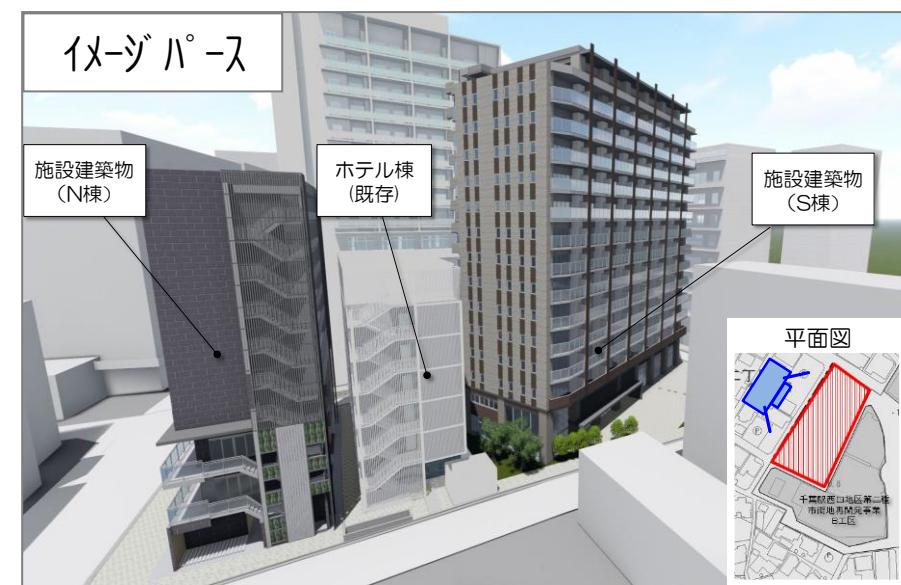
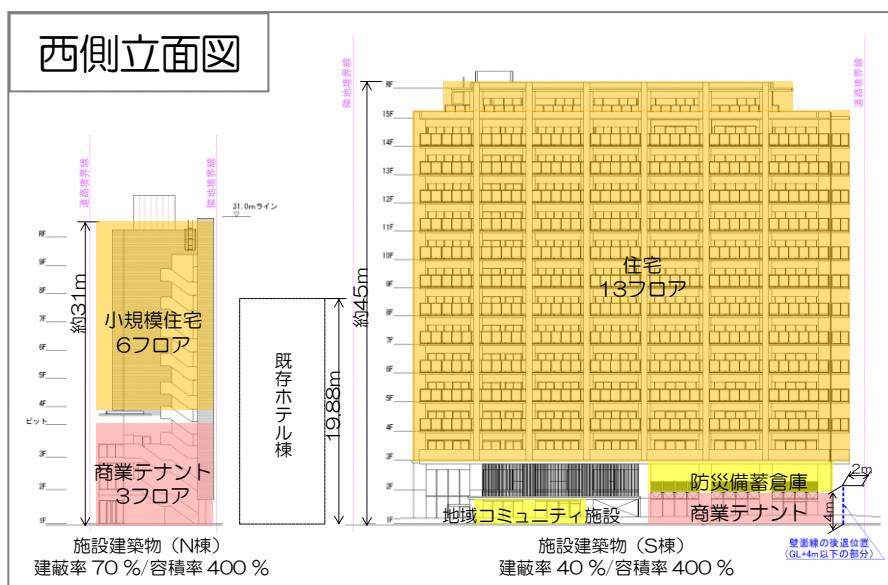
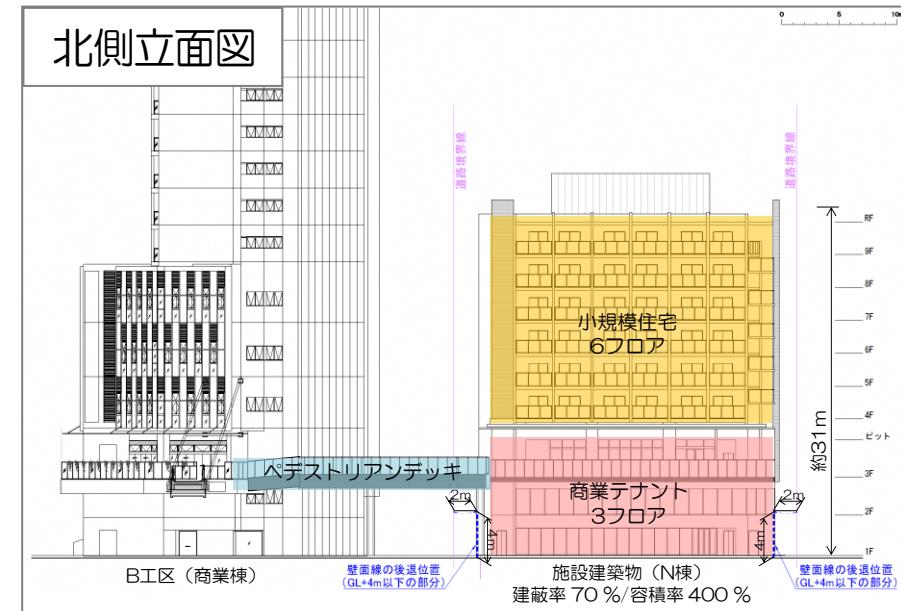
街区 番号	建 築 物		敷地面積に対する		主要 用途
	建築面積	延 ベ 面 積	建築面積 の割合	延ベ 面積 の割合	
1	約 250 m <sup>2</sup>	約 1,600 m <sup>2</sup> 容積対象面積 (約 1,400 m <sup>3</sup> )	約 7/10	約 40/10	商 住 宅
2	約 640 m <sup>2</sup>	約 7,600 m <sup>2</sup> 容積対象面積 (約 6,500 m <sup>3</sup> )	約 4/10	約 40/10	

#### ■建築敷地の整備に関する計画

街区 番号	建築面積	整 備 計 画
1	約 350 m <sup>2</sup>	敷地内に十分な空地を確保し、 災害時の活動拠点機能を確保する。
2	約 1,600 m <sup>2</sup>	

#### ②決定理由

本地区において、老朽化が進む既存建築物の再編を行い、商業、居住機能を集積し、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に、市街地再開発事業を決定するものです。



## 2 高度利用地区（新千葉2・3第一、第二地区）

### （1）高度利用地区とは

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。

### （2）変更内容

#### ■計画書

種類	面積	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	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	備考
新千葉2・3第一地区	約 0.1 ha	40/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200m <sup>2</sup> 以上	—
新千葉2・3第二地区	約 0.2 ha	40/10 以下	20/10 以上	5/10 以下	200m <sup>2</sup> 以上	基準建蔽率-30%により、容積率100%緩和

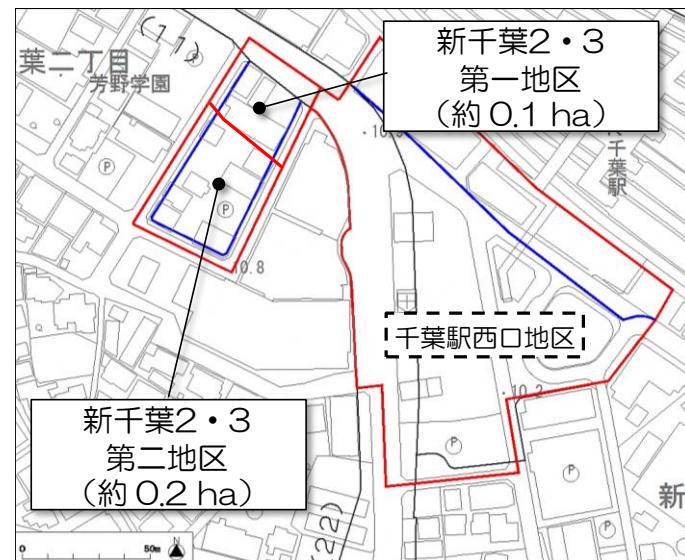
ただし、建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10、同項第1号及び第2号に該当する建築物又は第6項第1号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とする。

※赤字：変更箇所

### （3）変更理由

新千葉2・3地区での市街地再開発事業にあわせ、有効な空地を確保することにより、歩行者動線の円滑化及び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、高度利用地区を変更するものです。

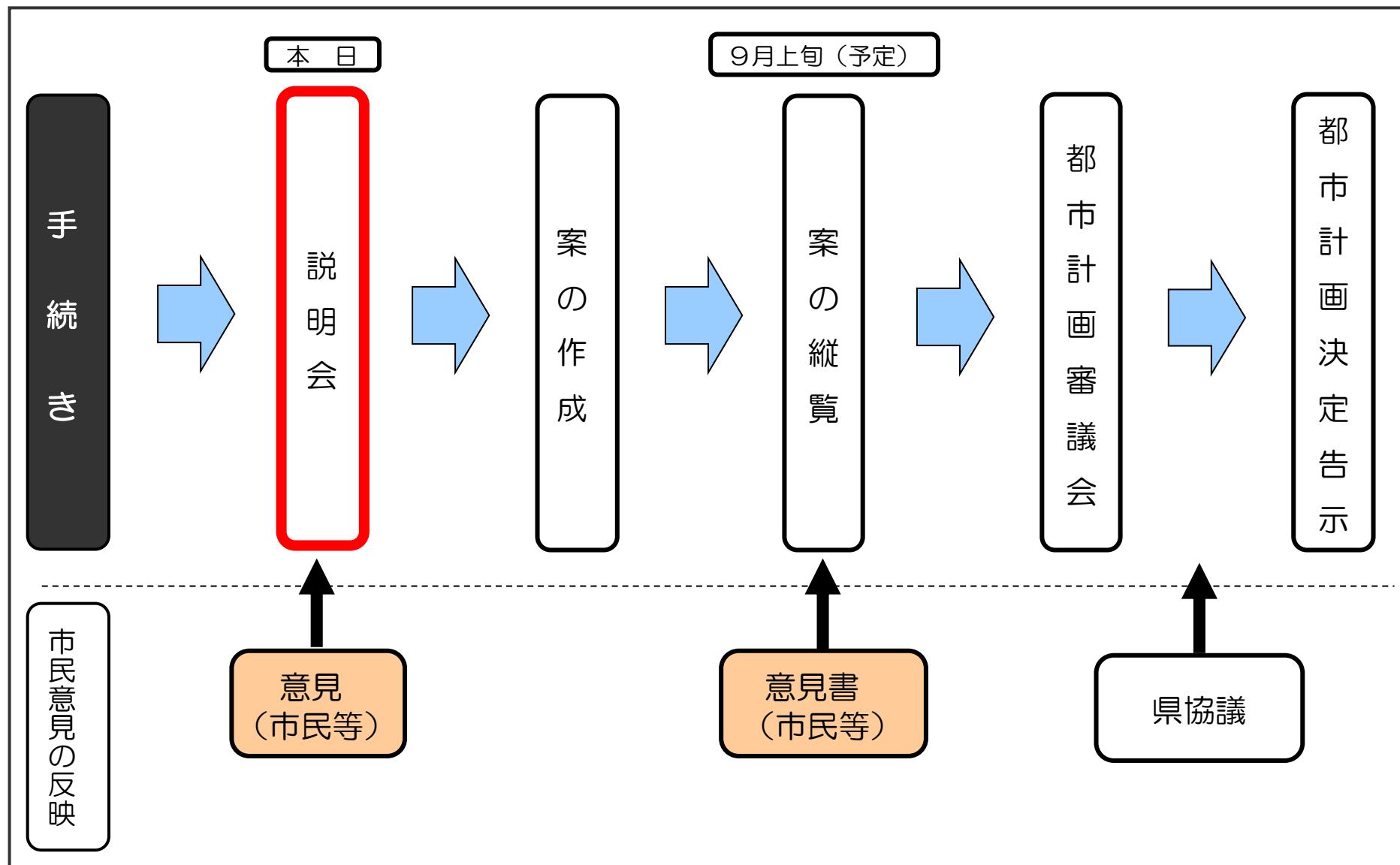
#### ■計画図



凡例

- 高度利用地区の範囲
- 壁面線の後退位置  
(GL+4m以下の部分)

<参考>都市計画決定・変更手続きの流れ



## 会場案内図



会場：千葉市中央コミュニティセンター 8階「千鳥・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

計画班（市街地再開発事業に関して）

土地利用班（高度利用地区に関して）

千葉市中央区千葉港2番1号

千葉市中央コミュニティセンター3階

TEL:043-245-5305

FAX:043-245-5627