

# 新千葉2・3地区 第一種市街地再開発事業



新千葉2・3地区市街地再開発組合

## 1. 地区の概要

本地区は、JR千葉駅西口に近接した場所に位置しています。

隣接地では千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業により都市基盤の整備が行われてきましたが、本地区は、老朽化した建築物が残され、商業・業務・住宅など多様な用途が混在しており、千葉市の主要な玄関口である千葉駅の駅前として、相応しい市街地の形成を図ることが望まれる地区です。

## 2. 事業目的等

### 【事業目的】

本事業は、千葉駅西口地区に隣接した千葉都心の一翼を担う地域の整備であり、老朽化した既存建築物の再編により、商業や居住機能等を集積することで、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ものです。

### 【敷地利用計画】

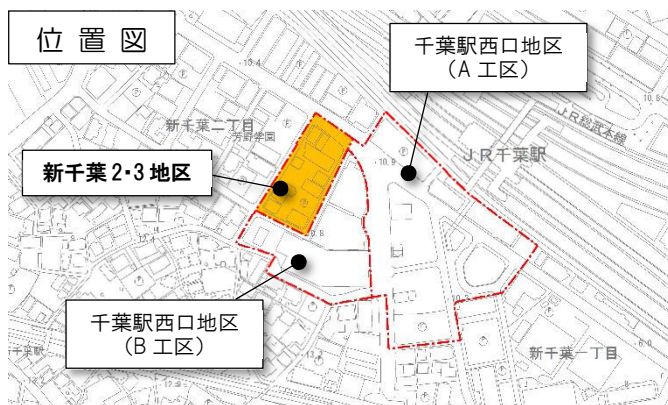
街区1、街区2、個別利用区の3敷地により構成されており、街区1にはN棟、街区2にはS棟を整備し、個別利用区については既存建築物（ホテル）を存置します。

### 【設計方針】

N棟には、1階から3階に商業系施設、4階から9階には小規模住宅（賃貸）を配置します。

また、3階と千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業（B工区）B1棟3階をペDESTリアンデッキで接続します。

S棟には、1階に商業系施設、2階には駐輪場及び千葉市が使用する防災備蓄倉庫、3階から15階に住宅（分譲）を配置します。



千葉駅西口現況写真（平成26年撮影）



新千葉2・3地区現況写真（南側から 平成30年撮影）



新施設イメージ 全景（南側から）



### 3. 都市計画の内容

#### 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）

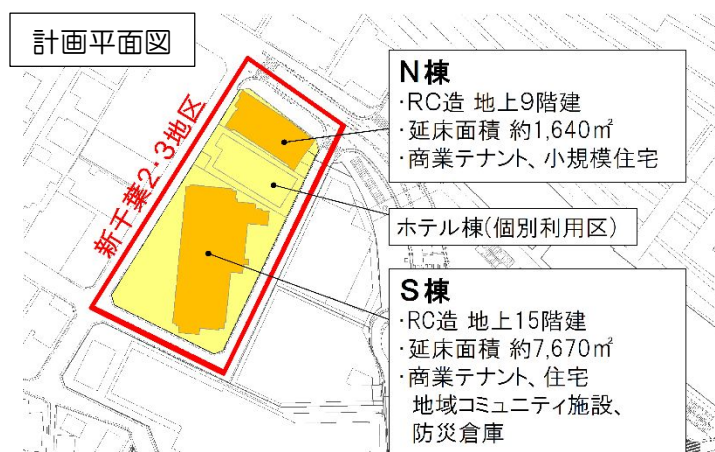
令和元年 11 月 29 日決定 千葉市告示第 961 号

名称		新千葉 2・3 地区第一種市街地再開発事業					
施行区域面積		約 0.3ha					
公共施設の配置及び規模	道路	種別	名称	幅員	延長	備考	
		幹線道路	3. 6. 88 千葉港黒砂台線	6～8m (12m～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	(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		
	1	約 250 m <sup>2</sup>	約 1,600 m <sup>2</sup> (約 1,400 m <sup>2</sup> )	約 7/10	約 40/10	商業住宅	容積率の最高限度 40/10 以下 容積率の最低限度 20/10 以上 建蔽率の最高限度 8/10 以下 建築面積の最低限度 200 m <sup>2</sup> 以上  但し、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、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。
	2	約 640 m <sup>2</sup>	約 7,600 m <sup>2</sup> (約 6,500 m <sup>2</sup> )	約 4/10	約 40/10	商業住宅	容積率の最高限度 40/10 以下 容積率の最低限度 20/10 以上 建蔽率の最高限度 5/10 以下 建築面積の最低限度 200 m <sup>2</sup> 以上  但し、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、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。
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 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>					
住宅建設の目標	戸数		面積		備考		
	—		—		—		

## 4. 施設建築物の概要

N棟：RC造、地上9階建、高さ約29m、  
駐輪台数41台、住戸数36戸

S棟：RC造、地上15階建、  
高さ約45m、駐車台数6台、駐  
輪台数190台、バイク台数8台、  
住戸数87戸



街区	建築敷地面積	建築面積	延べ面積 (容積対象)	建蔽率	容積率
1 (N棟)	約350㎡	約250㎡	約1,640㎡ (約1,390㎡)	約70%	約400%
2 (S棟)	約1,620㎡	約640㎡	約7,670㎡ (約6,460㎡)	約40%	約400%
個別利用区	約420㎡	約260㎡	約1,320㎡ (約1,270㎡)	約60%	約310%
合計	約2,390㎡	約1,150㎡	—	—	—

## 5. 公共・地域貢献メニュー

- ・ 施設建築物低層階に商業系用途を導入し、千葉駅西口地区と連携した賑わいを創出
- ・ 施設建築物（S棟）に千葉市防災備蓄倉庫を整備し地域防災計画へ貢献
- ・ 施設建築物（N棟）と千葉駅西口地区に整備された施設建築物（B1棟）をペDESTリアンデッキで接続し歩行環境・回遊性を充実

## 6. 都市計画決定後の事業スケジュール

令和1年11月	都市計画決定（高度利用地区・市街地再開発事業）
令和2年5月	市街地再開発組合設立認可
令和3年2月	権利変換計画認可
令和3年2月	解体工事着工
令和3年5月	施設建築物工事着工
令和4年11月	施設建築物（N棟）竣工
令和5年2月	施設建築物（S棟）竣工
令和5年度	市街地再開発組合解散認可（予定）

### 当事業についてのお問合せ

新千葉2・3地区市街地再開発組合 事務局

千葉市中央区新千葉二丁目1番5号  
TEL：043（216）2313  
FAX：043（216）2314