すみよいまちづくりのために

幕張新都心中心地区
地区計画の手引き

千　葉　市

目　　次

は　じ　め　に　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　1

《 地区の位置について 》　・・・・・・・・・・・・・・・・・　2

《　地区計画について　》　・・・・・・・・・・・・・・・・・　3

《　地区計画の運用基準　》

1　建築物等の用途の制限について・・・・・・・・・・・・・・　8

2　建築物の敷地面積の最低限度について・・・・・・・・・・・　１３

3　壁面の位置の制限について・・・・・・・・・・・・・・・・　１３

4　建築物の意匠の制限について・・・・・・・・・・・・・・・　１９

5　かき又はさくの構造の制限について・・・・・・・・・・・・　２０

《　届出の手続き　》

1　届出の必要な行為・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２２

2　届出先・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２２

は　　じ　　め　　に

幕張新都心中心地区は、千葉県企業庁により整備が進められた幕張新都心の中心に位置する地区です。幕張新都心にふさわしい先端技術と商業と文化が調和する未来都市の実現を目指し、国際交流、先端企業や国際的業務企業の研究開発及び人々が出会い、語り合い、行き交う場として、土地の有効利用と商業化が見込まれる中心的な地区として、昭和６３年１０月に地区計画が決定されました。

このため、本地区内においては長期的視点に立った総合的な土地利用を推進するとともに、基盤施設と建築施設を一体的に考え調和のある良好な都市環境を形成し、保持することが重要であると考えています。

この冊子は、地区計画の内容を説明したものです。この制度の主旨を十分ご理解のうえ、本地区のまちづくりについてご協力をお願いいたします。

≪地区の位置について≫

昭和 63 年 10 月 28 日決定　千葉市告示第 327 号
平成 11 年 12 月 24 日変更　千葉市告示第 531 号
平成 27 年 3 月 24 日変更　千葉市告示第 231 号
平成 27 年 12 月 4 日変更　千葉市告示第 976 号

≪地区計画について≫

幕張新都心中心地区

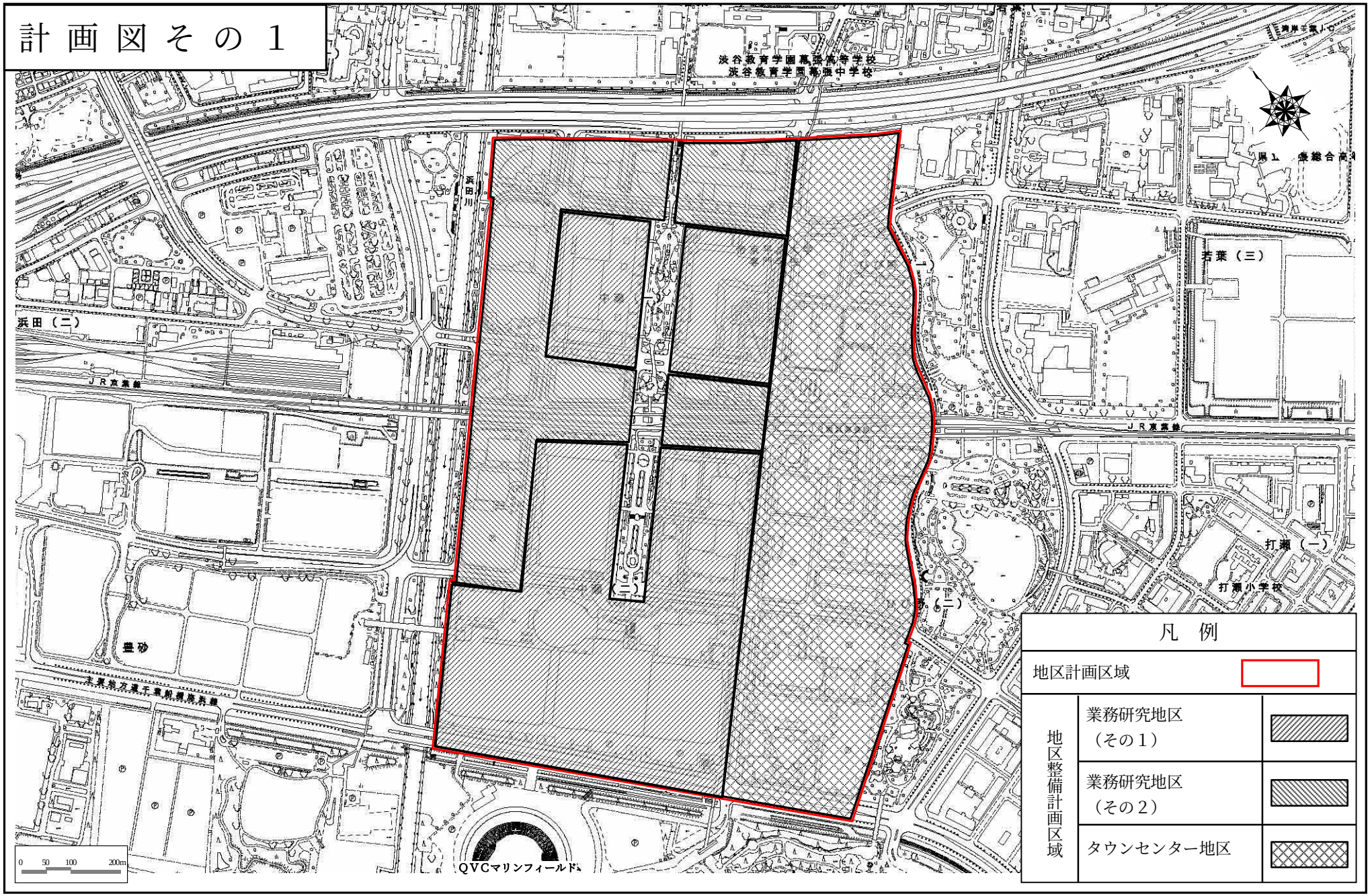
名称		幕張新都心中心地区地区計画
位置		千葉市美浜区中瀬１丁目、中瀬２丁目、ひび野１丁目、ひび野２丁目及び美浜の各一部
面積		約　112.3　ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、「イベントとハイテクノロジー」を主テーマに先端技術と商業と文化が調和する未来型都市の実現をめざし、千葉県企業庁により整備が進められている幕張新都心地区内に位置しており、国際常設見本市を核とする国際交流の場となるゾーン、先端企業や国際的業務企業の研究開発の場となるゾーン及び人々が出会い、語り合い、行き交う場となるゾーン等、今後特に土地の有効利用と商業化が見込まれる中心的な地区である。 このため、地区計画を導入することにより良好な都市環境へと誘導・形成し、保持することを目標とする。
	土地利用の方針	１．本地区を業務研究地区とタウンセンター地区とに区分する。 ２．業務研究地区は、展示場・研究所・事務所等の集積を図り、機能的で活力ある地区とし、大規模な敷地により土地の有効利用、高度利用を図る業務研究地区（その１）とそれ以外の業務研究地区（その２）に区分する。 ３．タウンセンター地区は、商業・業務・サービス施設等の集積を図り、魅力的で賑わいのある地区とする。
	地区施設の整備方針	１．都市計画道路（3･3･9 号中瀬幕張本郷線 45.5m、3･3･15 号美浜長作町線 35m、他３路線）を骨格に土地利用計画との整合性を図りつつ、道路の段階構成の明確化と歩行者道路の配置を行い、これを保全する。 ２．利便性と安全性の向上を図るため、建築物と一体となったスカイウェイ・システムを導入し、この機能を保全する。 ３．緑豊かな新都心環境を形成するため、街路樹及び緑地等に緑のネットワークをもたせた質の高い緑化整備を行い、これを保全する。 ４．魅力的で賑わいのある空間の創出を図るため、広場状空地の配置を行い、これを保全する。
	建築物等の整備方針	１．健全な業務研究機能及び商業・文化等の機能の確保と維持を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 ２．敷地の細分化による環境の悪化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 ３．公共空間である道路と建築物の敷地空間が一体となり調和のとれた都市空間を確保するため、壁面の位置の制限を定める。 ４．景観上の配慮とともに安全なまちづくりを推進するため、建築物の意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を定める。

<table>
<tr><td rowspan="8">地区整備計画</td><td rowspan="8">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>区分の名称</td><td>業務研究地区（その１）</td><td>業務研究地区（その２）</td><td>タウンセンター地区</td></tr>
<tr><td>区分の面積</td><td>約４４．２ha</td><td>約２７．３ha</td><td>約３５．３ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区施設の配置及び規模</td><td colspan="2"></td><td>広場状空地１：　面積約　１，０２５㎡
広場状空地２：　面積約　１，０３４㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td colspan="2">次に掲げる建築物は建築してはならない。
（１）　住宅
（２）　兼用住宅
（３）　共同住宅、寄宿舎又は下宿
（４）　学校（専修学校及び各種学校を除く。）
（５）　倉庫業を営む倉庫
（６）　自動車教習所
（７）　畜舎
（８）　ホテル又は旅館
（９）　マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの。
（１０）　集会場（葬儀を行うものに限る。）
（１１）　墓地、埋葬等に関する法律第２条第６項に規定する納骨堂
（１２）　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６項第２号から第６号までに掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの</td><td>次に掲げる建築物は、建築してはならない。
（１）　住宅
（２）　兼用住宅
（３）　共同住宅、寄宿舎又は下宿
（４）　学校（専修学校及び各種学校を除く。）
（５）　倉庫業を営む倉庫
（６）　自動車教習所
（７）　畜舎
（８）　マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの（ゲームセンターを除く。）
（９）　集会場（葬儀を行うものに限る。）
（１０）　墓地、埋葬等に関する法律第２条第６項に規定する納骨堂
（１１）　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６項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td>10,000㎡</td><td>3,000㎡</td><td>1,500㎡</td></tr>
<tr><td colspan="3">ただし、市長が公共公益上やむを得ないと認めたものは、この限りでない。</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td colspan="2">〔道路境界線までの距離〕
建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの後退距離は、次に掲げるとおりとする。
(1)　１号壁面線においては、高さ６m未満の部分は１０m以上、高さ６m以上の部分は１６m以上とする。
(2)　２号壁面線においては、１０m以上とする。
(3)　３号壁面線においては、６m以上とする。
(4)　４号壁面線においては、３m以上とする。
(5)　５号壁面線においては、１m以上とする。
ただし、市長が公共公益上やむを得ないと認めた建築物、スカイウェイ、地盤面下の建築物及び建築物の管理上最小限必要な付帯施設については、この限りでない。</td><td>〔道路及び広場状空地境界線までの距離〕
建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路及び広場状空地境界線までの後退距離は、次に掲げるとおりとする。
(1)　１号壁面線においては、高さ６m未満の部分は１０m以上、高さ６m以上の部分は１６m以上とする。
(2)　２号壁面線においては、１０m以上とする。
(3)　３号壁面線においては、６m以上とする。
(4)　４号壁面線においては、３m以上とする。
(5)　５号壁面線においては、１m以上とする。
ただし、市長が公共公益上やむを得ないと認めた建築物、スカイウェイ、地盤面下の建築物及び建築物の管理上最小限必要な付帯施設については、この限りでない。</td></tr>
</table>

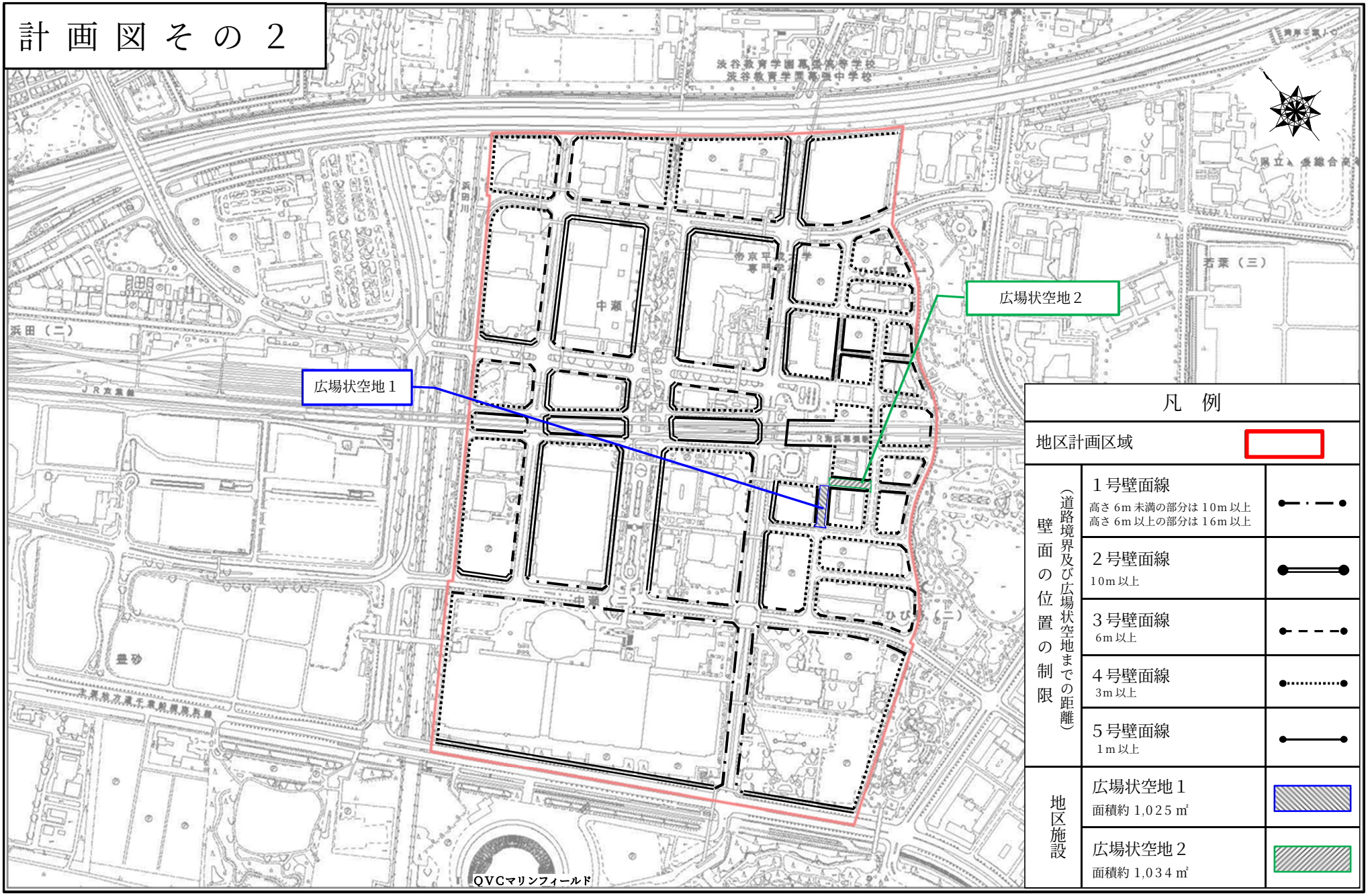
			〔隣地境界線までの距離〕 　建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの後退距離は、３m以上とする。 　ただし、市長が公共公益上やむを得ないと認めた建築物、スカイウェイ、地盤面下の建築物及び建築物の管理上最小限必要な付帯施設については、この限りでない。	
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の色彩は、原則として原色を避け周辺の環境と調和した落ち着きのある色調、又は明るい色調とする。	
		かき又はさくの構造の制限	かき又はさく（門柱及び門扉を除く。）の構造は、生垣又はフェンス若しくは鉄柵等透視可能なものとし、フェンス、鉄柵等の高さの最高限度は、１．５mとする。 　ただし、市長が建築物の保安・管理上やむを得ないと認めたものは、この限りでない。 　なお、この場合であっても周囲の環境と調和のとれた構造とする。	

「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」

計画図その１


渋谷教育学園幕張高等学校
渋谷教育学園幕張中学校
浜田川
浜田（二）
ＪＲ京葉線
若葉（三）
ＪＲ京葉線
打瀬（一）
打瀬小学校
豊砂
QVCマリンフィールド
0 50 100 200m
凡　例
地区計画区域
地区整備計画区域
業務研究地区（その１）
業務研究地区（その２）
タウンセンター地区

計画図その２


広場状空地１
広場状空地２
中瀬
浜田（二）
若葉（三）
豊砂
QVCマリンフィールド
凡　例
地区計画区域
壁面の位置の制限（道路境界及び広場状空地までの距離）
１号壁面線
高さ 6m 未満の部分は 10m 以上
高さ 6m 以上の部分は 16m 以上
２号壁面線
10m 以上
３号壁面線
6m 以上
４号壁面線
3m 以上
５号壁面線
1m 以上
地区施設
広場状空地１
面積約 1,025 ㎡
広場状空地２
面積約 1,034 ㎡

≪地区計画の運用基準≫

幕張新都心中心地区内は、商業・業務地区として良好な市街地環境を形成し保持することを目指します。そのため、地区計画で以下のような制限が定められています。

１　建築物等の用途の制限について

本地区は、新しい都心として業務研究機能を中心に商業・文化・宿泊・業務関連サービス等多様な都市機能を導入し、合理的な土地利用を図るとともに将来の商業・業務需要に応えるため、機能的で活力のある地区としての整備が進められております。このため、地区計画で以下に掲げる建築物の用途の制限が定められています。

（１）　業務研究地区（その１）、業務研究地区（その２）

１）住宅、２）兼用住宅、３）共同住宅、寄宿舎又は下宿
ただし、管理運営のために居室を設ける場合、あるいは事務所や店舗の一部と認められる場合は、制限は及ばないものとする。

４）学校（専修学校及び各種学校を除く。）
ただし、大学の研究施設の立地について研究機能の一部と認められる場合は、制限は及ばないものとする。

○　専修学校‥‥学校教育法第１条にいう学校（小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校、盲学校、聾学校、養護学校及び幼稚園）以外の教育施設で、職業若しくは実際生活に必要な能力を育成し、又は教養の向上を図ることを目的として組織的な教育を行うもの。例えば、一般課程の専修学校、高等学校課程の高等専修学校、ビジネス、電子、外国語の専門学校等

○　各種学校‥‥学校教育法第１条にいう学校以外のもので、学校教育に

類する教育を行うもの（他の特別な規定があるもの、専修学校の教育を行うものは除く）。例えば和裁、洋裁、会計、音楽、英会話、予備校等

5）倉庫業を営む倉庫、6）自動車教習所

○　倉庫業を営む倉庫・・・・自ら所有する、あるいは賃借した倉庫を自らの物品を保管、貯蔵するために用いるものを除き、他人の物品を保管・貯蔵することによって倉庫業として営利をあげる倉庫

7）畜舎

ただし、業務研究地区において研究施設等に付随して建築物の中に設置する研究用の畜舎に限って認めるものとし、それ以外の畜舎については、騒音、臭気等の近隣公害の発生を考慮してその建築を制限する。

8）ホテル又は旅館

9）マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの。

なお、「その他これらに類するもの」とは、ゲームセンターや場外舟券売場などに供するものをいう。

10）集会場（葬儀を行うものに限る。）

11）墓地、埋葬等に関する法律第２条第６項に規定する納骨堂

12）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６項第２号から第６号までに掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの

（２）　タウンセンター地区

１）、２）、３）、４）、５）、６）、７）については、業務研究地区（その１）、業務研究地区（その２）に同じ。

８）マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの（ゲームセンターを除く。）

９）集会場（葬儀を行うものに限る。）

10）墓地、埋葬等に関する法律第２条第６項に規定する納骨堂

11）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６項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの

制限の内容

■ 建築基準法に基づく主要用途の制限一覧表

○：建てられる
×：既に基準法では建てられない
●：地区計画で制限するもの

建築物の用途		本地区での用途の制限	
		業務研究地区（近隣商業地域）	タウンセンター地区（商業地域）
劇場、映画館、演芸場、観覧場等		○	○
待合、料理店、キャバレー、バー等		×	○
個室付浴場、劇場のうちヌードスタジオ、のぞき劇場、及びストリップ劇場		×	●
倉庫業倉庫		●	●
ボーリング場、スケート場、水泳場		○	○
マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場等		●	●（ゲームセンターを除く）
ホテル、旅館		●	○
自動車教習所		●	●
学校	大学、高等学校、中学校、小学校、幼稚園	●	●
	専修学校、各種学校	○	○
病院		○	○
診療所、神社、寺院、教会、一般公衆浴場		○	○
墓地、埋葬等に関する法律第２条第６項に規定する納骨堂		●	●
保育所、養育院、託児所		○	○
図書館、博物館		○	○
住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		●	●
物品販売店舗、飲食店		○	○
集会場（葬儀を行うものに限る。）		●	●
一般事務所		○	○
畜舎		●	●
作業場の床面積の合計が 150 ㎡以下の工場で危険性や環境悪化のおそれの少ない業種のもの（工場Ｃ）		○	○
原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が 150 ㎡をこえるもので危険性や環境悪化のおそれがややある業種のもの（工場Ｂ）		×	×
危険性や環境悪化のおそれがある業種の工場（工場Ａ）		×	×
卸売市場、と畜場、火葬場、ごみ焼却場、汚染処理場、その他の処理施設		原則的には都市計画で位置の指定をうけなければ建築できない	

■ 風俗営業等の規制及び
業務の適正化等に関する
法律に基づく主要用途の
制限一覧表

○：建てられる
×：建築基準法で建てられない
●：地区計画で制限するもの

風俗営業等の制限及び業務の適正化等に関する法律 店舗型性風俗特殊営業 （第2条第6項第1号～第6号）		本地区での制限	
		業務研究地区	タウンセンター地区
店舗型性風俗特殊営業	1.個室付浴場	×	●
	2.個室マッサージ等	●	●
	3.ストリップ劇場等	●	●
	4.モーテル、ラブホテル等	●	●
	5.アダルトショップ等	●	●
	6.その他政令で定めるもの	●	●

２　建築物の敷地面積の最低限度について

合理的で機能的な環境の形成ならびに良好な環境の保持を図るため、地区内の各街区は大規模な敷地で構成されています。これらの敷地について無秩序な敷地の細分化が生ずれば、業務研究・商業地としての良好な都市環境を維持していくことは困難になると考えられるため、建築物を建てる場合の敷地面積の最低限度が次のように定められています。

業務研究地区（その１）	業務研究地区（その２）	タウンセンター地区
１０，０００㎡	３，０００㎡	１，５００㎡

○　建築物の敷地面積の最低限度の適用除外

公共公益上やむを得ないと認められる施設については、適用が除外されます。例えば東京電力変電所、東京ガス・ガスガバナー、警察官派出所等が考えられます。

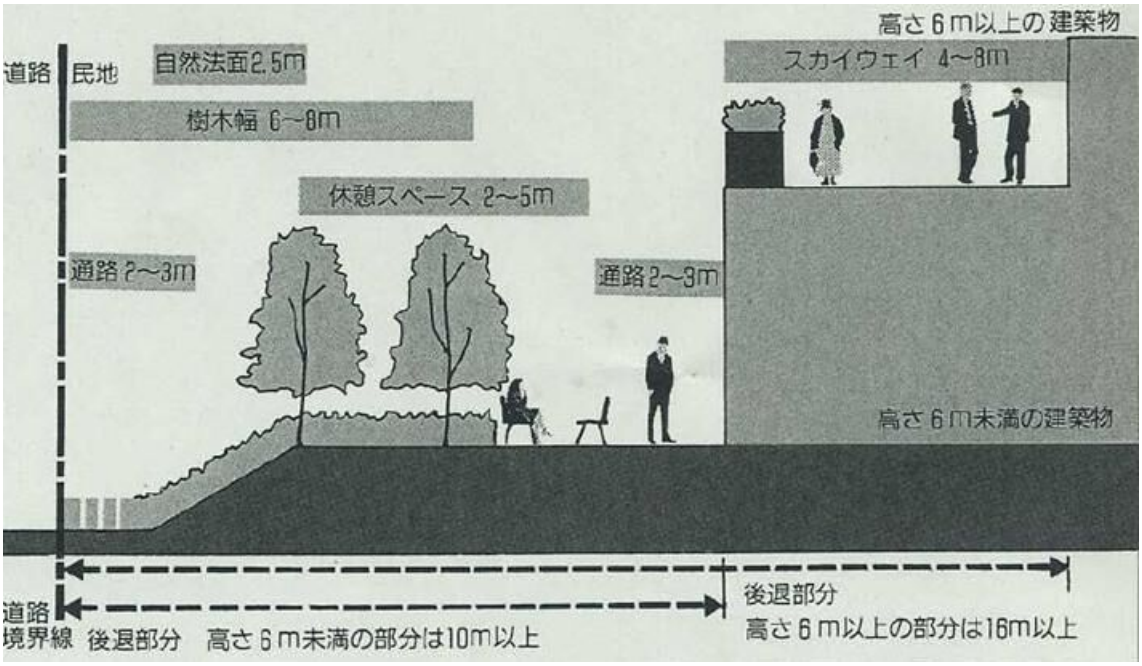
３　壁面の位置の制限について

景観上有効な空地を確保し、ゆとりとうるおいのある屋外空間の形成を図るとともに、沿道の連続的な修景の確保や高層ビルの圧迫感の軽減、街の賑わいの演出、よりゆとりのある歩行者空間の確保、主要幹線道路沿線のバッファゾーンの形成、あるいは消防活動のための空間確保等の理由から、次のような建築物の壁面の位置の制限が定められています。

（１）　道路境界線及び広場状空地境界線までの距離

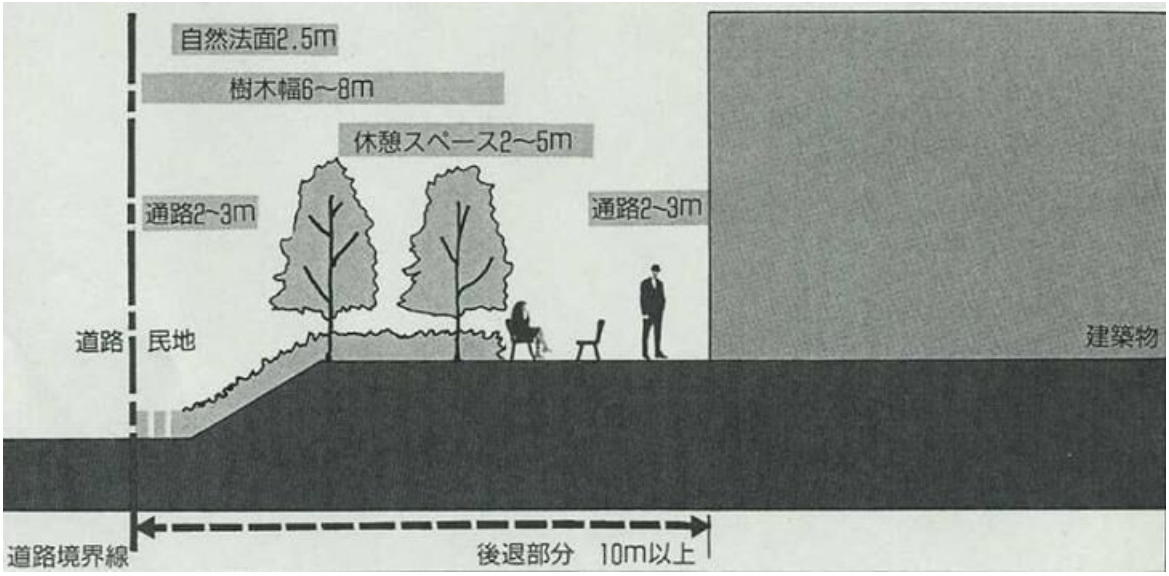
○　１号壁面線

１号壁面線においては、高さ６m未満の部分は道路境界線まで１０m以上の後退、高さ６m以上の部分は１６m以上後退する。



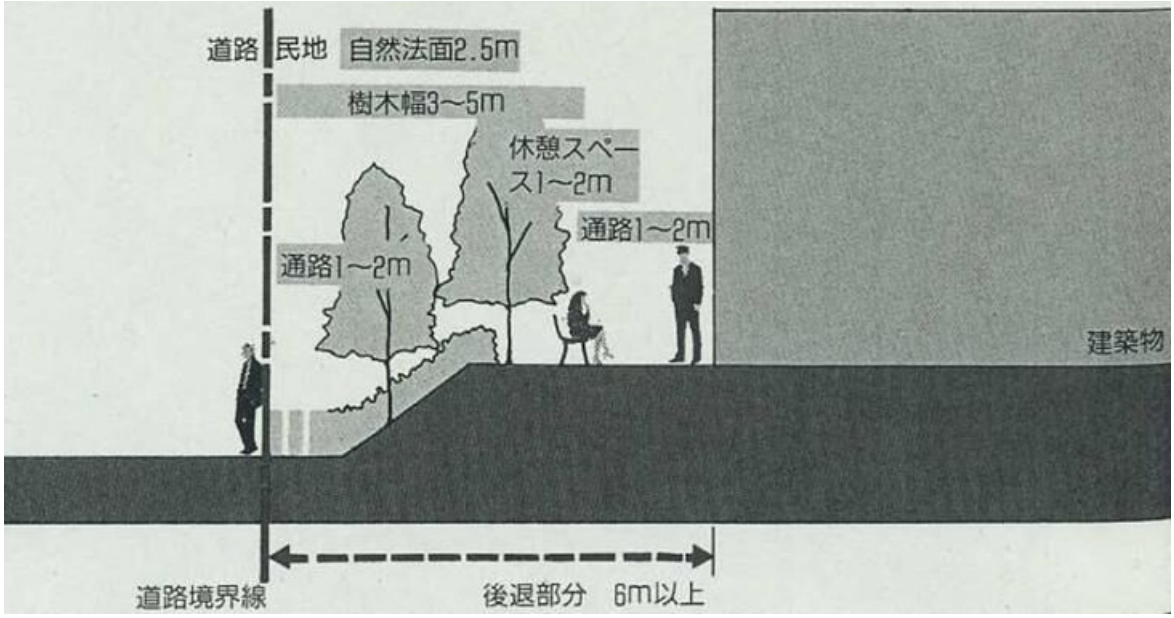
○　２号壁面線

２号壁面線においては、道路境界線まで１０m以上後退する。



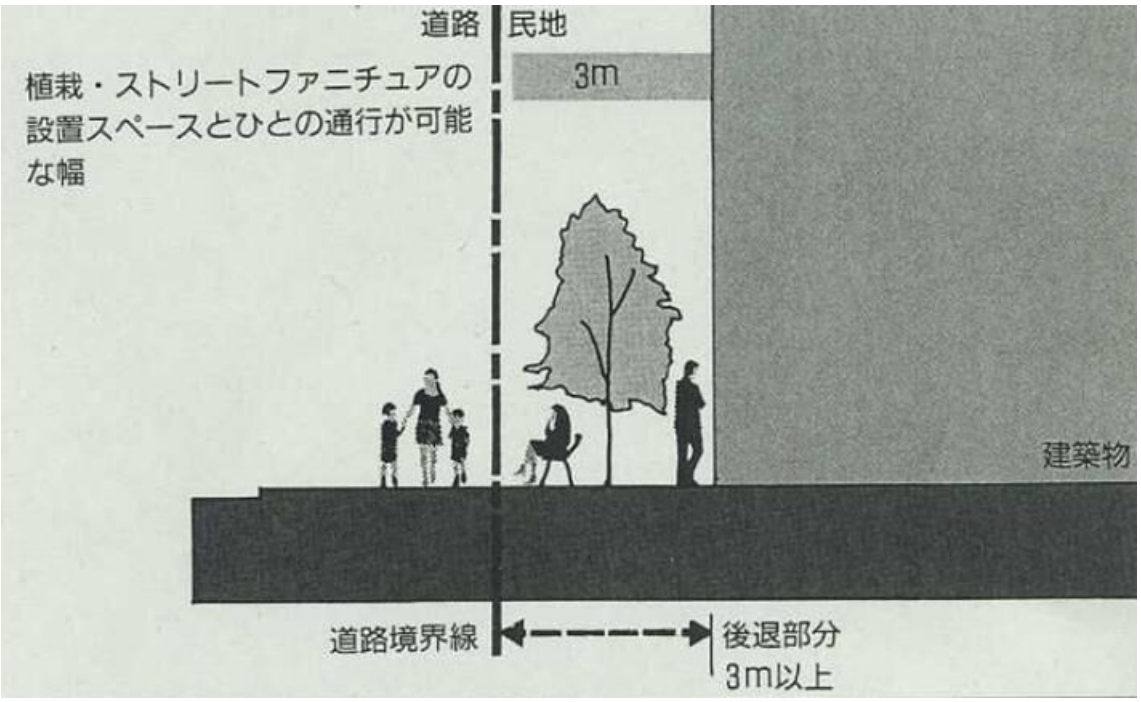
○　３号壁面線

３号壁面線においては、道路境界線まで、６m以上後退する。



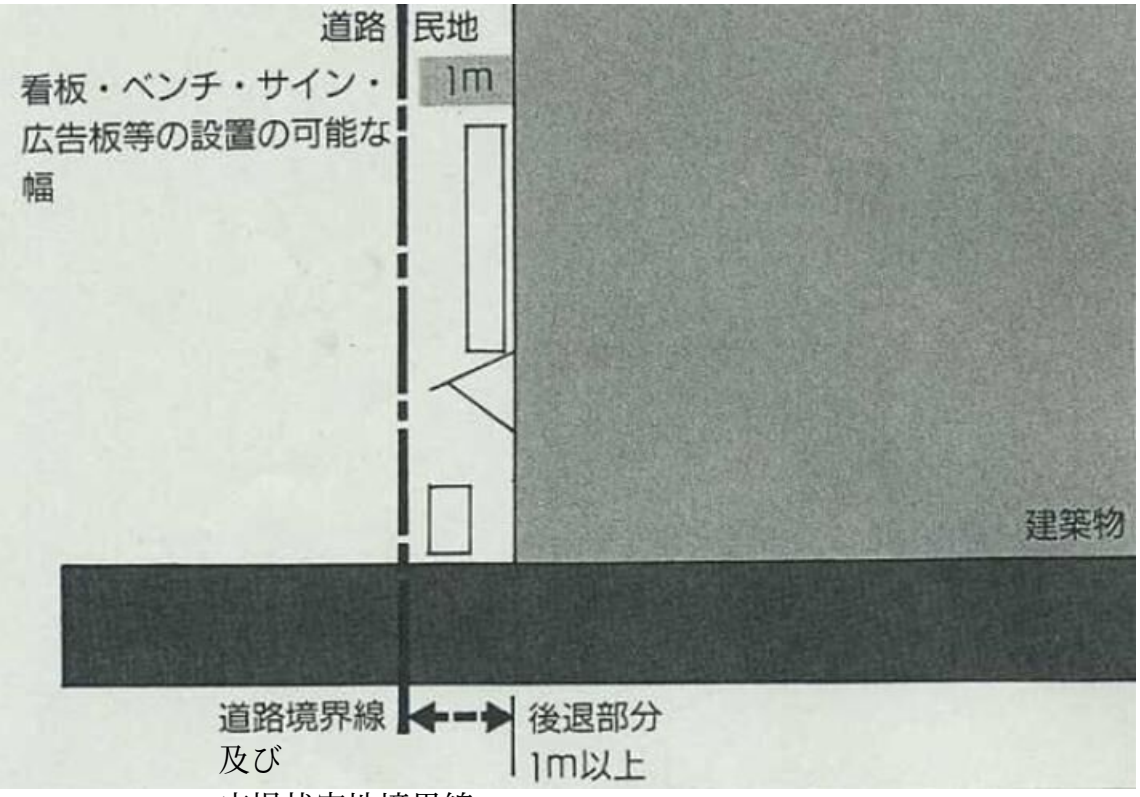
○　４号壁面線

４号壁面線においては、道路境界線まで、３m以上後退する。



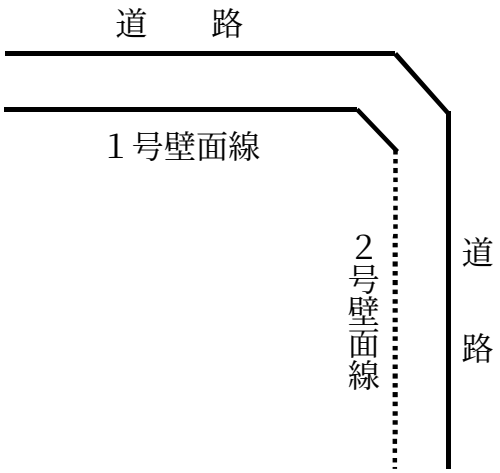
○　５号壁面線

５号壁面線においては、道路境界線及び広場状空地境界線まで、１m以上後退する。



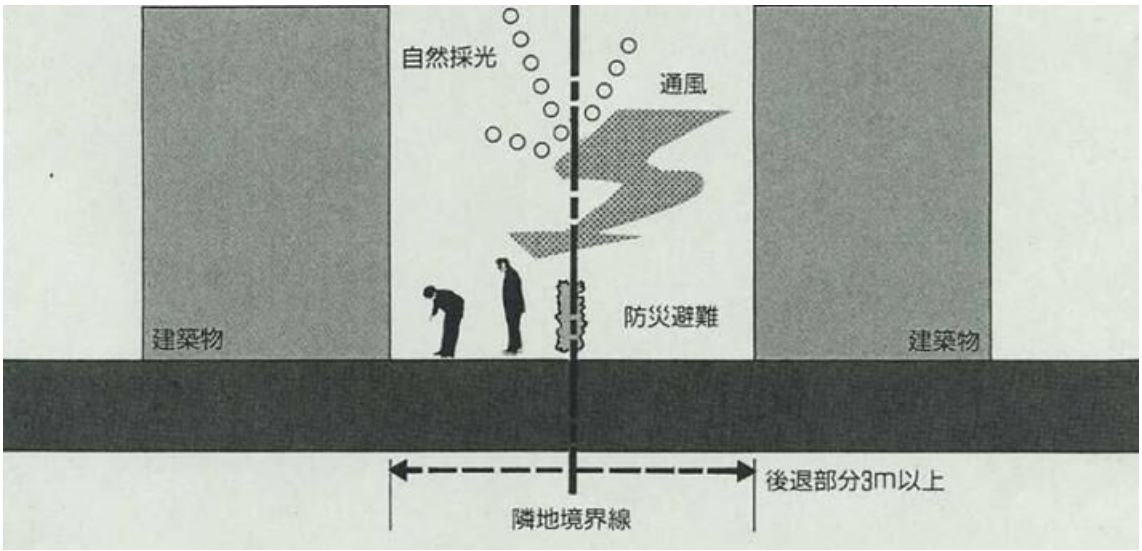
○　その他

異なる壁面線の交叉する隅切部分は、広幅員の壁面後退線とする。



（２）　隣地境界線までの距離（業務研究地区）

業務研究地区では、自然採光、通風、防災避難、景観等を配慮して、隣地境界線まで３m以上後退する。



（３）　壁面位置の制限についての適用除外

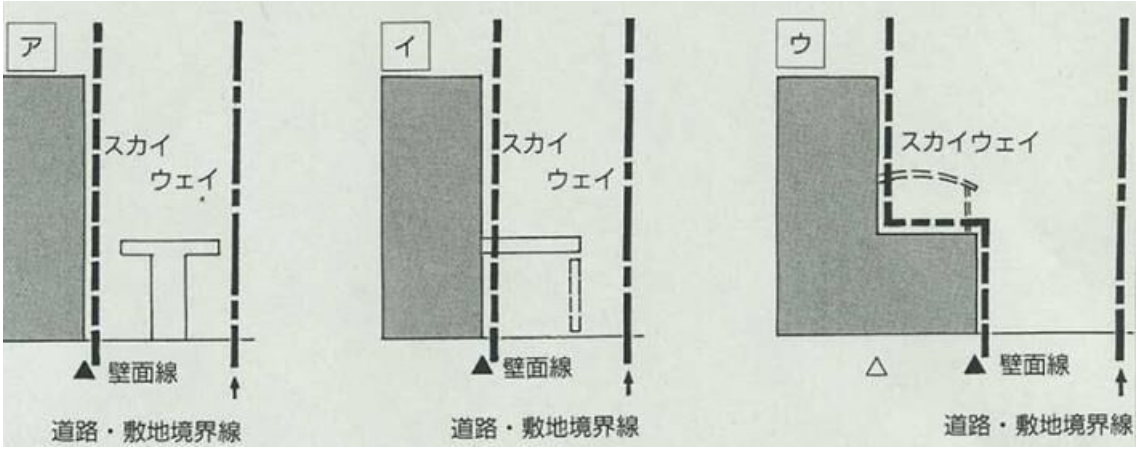
○　スカイウェイ　…　スカイウェイは公共公益施設の一つとして扱い、単独に歩行者通路等のスカイウェイ機能のために設置されるものについては、これらの規制の対象外とする。

ア．スカイウェイ機能のため、独立して単独に設置されるものに対しては、この規定の対象外とする。

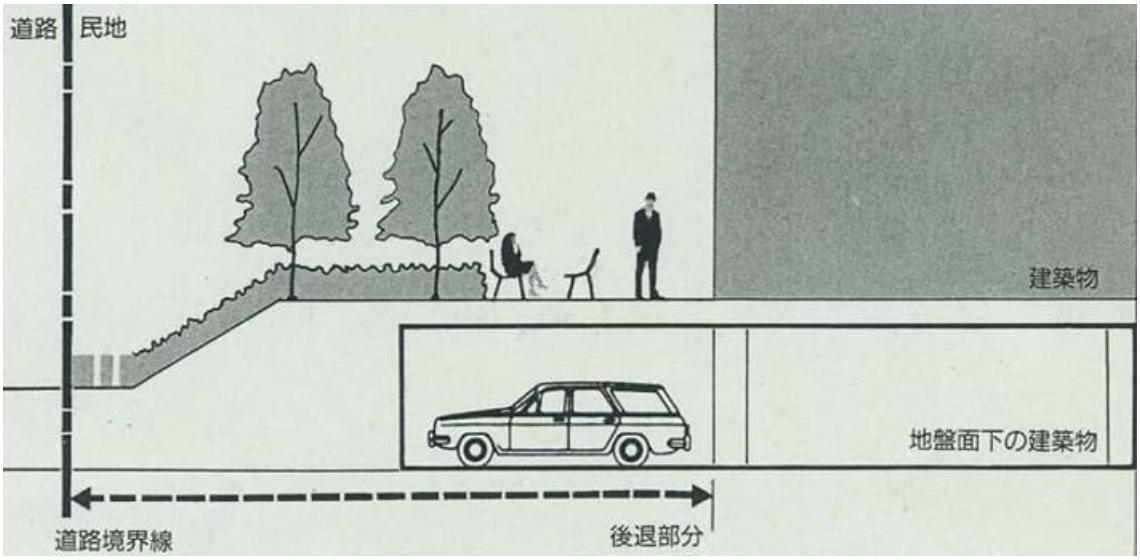
イ．キャンチレバー構造等構造が建築物と一体ながらも、スカイウェイ機能のために設置されるものについては、この規定の対象外とする。

ウ．低層部屋上のスカイウェイ・システムの一部として利用する部分については、その部分をこの規定の対象外とする。

・スカイウェイの例



○　地盤面下の建築物



○　建築物の管理上最小限必要な付帯施設

地下駐車場や機械室その他の地下室等のための換気口、排煙口、明かりとり、煙突等が考えられます。

○　公共公益上やむを得ないと認められる建築物

バスストップシェルター、電話ボックス、公共情報提供施設等が考えられます。

４　建築物の意匠の制限について

本地区は、街並みに統一を与え魅力的な景観を形成させるため、建築物の意匠の制限が定められています。

制限の基本としては、色彩の配色による調和・色調を重視し、個々の色彩については、特に各街区とも建築物の規模が大きく外壁の面積が膨大になることが予想されることから、建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の色彩は原色の使用は避け、周辺の環境に調和した落着きのある色調、又は明るい色調を用いてください。

①　落ち着きのある色調

原色に白、灰、黒等の色彩を混色した彩度の低いものをいいます。

（但し、彩度及び明度が低いごく暗い、又は暗い色調を除く。）

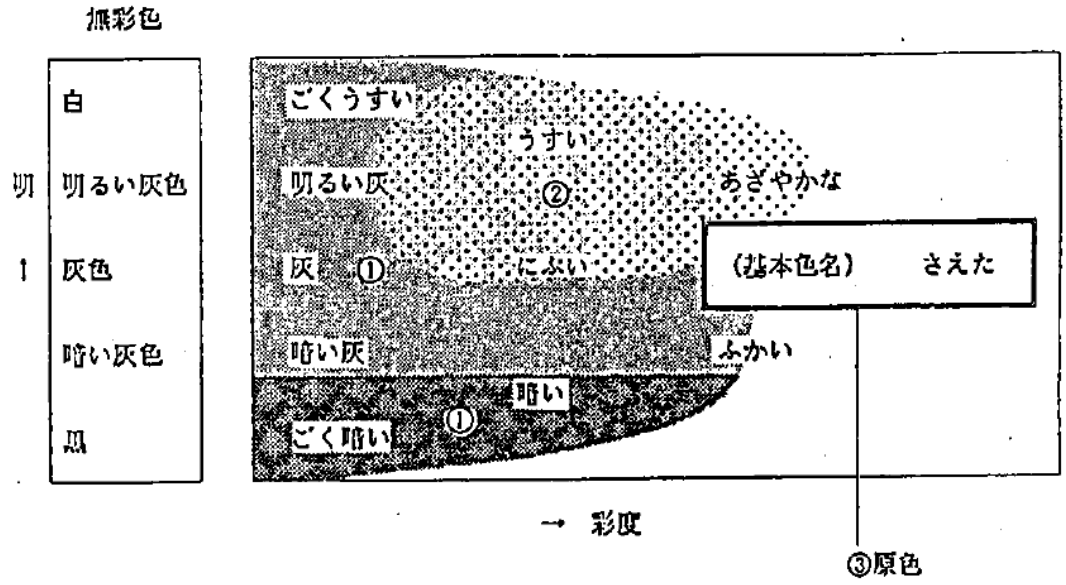
②　明るい色調

彩度がやや高く、明度の高い色彩をいいます。

③　原色

基本色及びさらに彩度の高い色彩をいいます。

参考　ＪＩＳ　Ｚ　８１０２　　有彩色の明度および彩度の相互関係



５　かき又はさくの構造の制限について

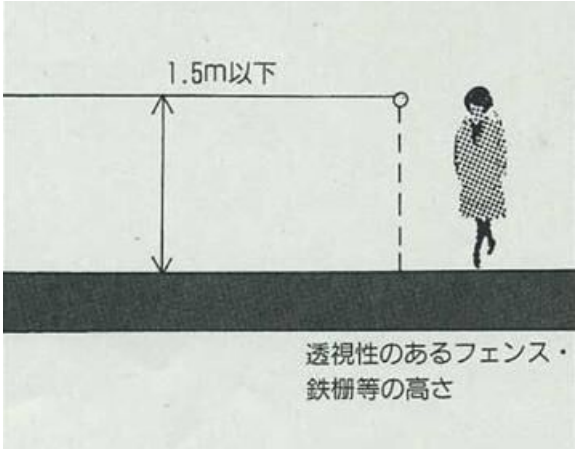
道路と景観ゾーン等アーバンスペースとの一体的なゆとりのある環境の形成・歩行者の利便性の向上や賑わいの形成等を考慮すると、できるだけ垣や柵は設置しないことが望ましい姿と考えます。

しかしながら、やむを得ず垣または柵を設ける場合は、圧迫感のない開放的な都市景観を確保するため、それらの構造は生垣又はフェンス若しくは鉄柵等で透視可能なものとし、フェンス又は鉄柵等の高さの最高限度は１．５m以下としてください。

○　生　垣

樹木等植栽を連続的に植え並べて作った敷地などの外側を囲むかこいをいいます。

・　透過性のあるフェンス、鉄柵等の高さについて



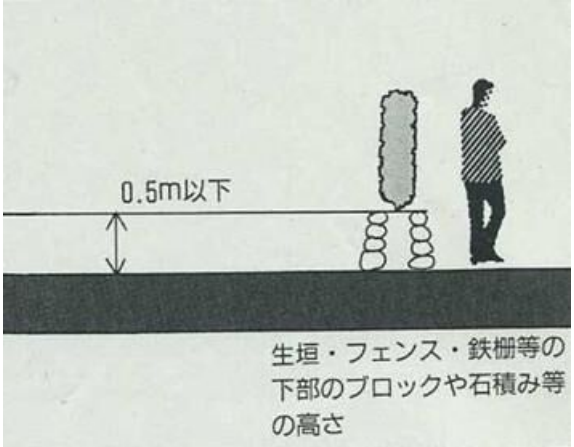
（１）　かき又はさくの構造の制限の適用除外

○　例えば、他の法令でコンクリート塀等の設置が義務づけられている場合、又は防災上の観点から１．５m以上のフェンスを設置する必要があると認められる場合等が考えられます。

但し、このような場合であっても形態や配置、景観に対しての配慮が必要です。

○　例えば、道路の修景及びフェンスの種類等場合によってはブロック積みや石積みをする場合が考えられますが、このような場合これらの高さは、０．５m以下になるよう施行してください。

・　生垣、フェンス等の下部の石積み等の高さについて



<<届出の手続き>>

（１）届出に必要な行為

当地区内で次の行為を行う場合は工事着手の３０日前までに千葉市長に届出が必要です。

- 土地の区画形質の変更・・・切土、盛土、道路・宅地の造成等
- 建築物の建築、工作物の建設・・・新築・増改築・移転・修繕等
- 建築物等の用途の変更・・・地区整備計画で用途の制限が定められている場合
- 建築物等の形態又は意匠の変更・・・地区整備計画で建築物等の形態又は意匠の制限が定められている場合
- 変更の届出・・・届出の内容に変更があった場合

（２）届出先

別紙の届出書（定められた様式）に必要事項を記載の上、関係図書を添付し、正本・副本の２部を千葉市長（窓口は千葉市役所 都市計画課）へ提出して下さい。

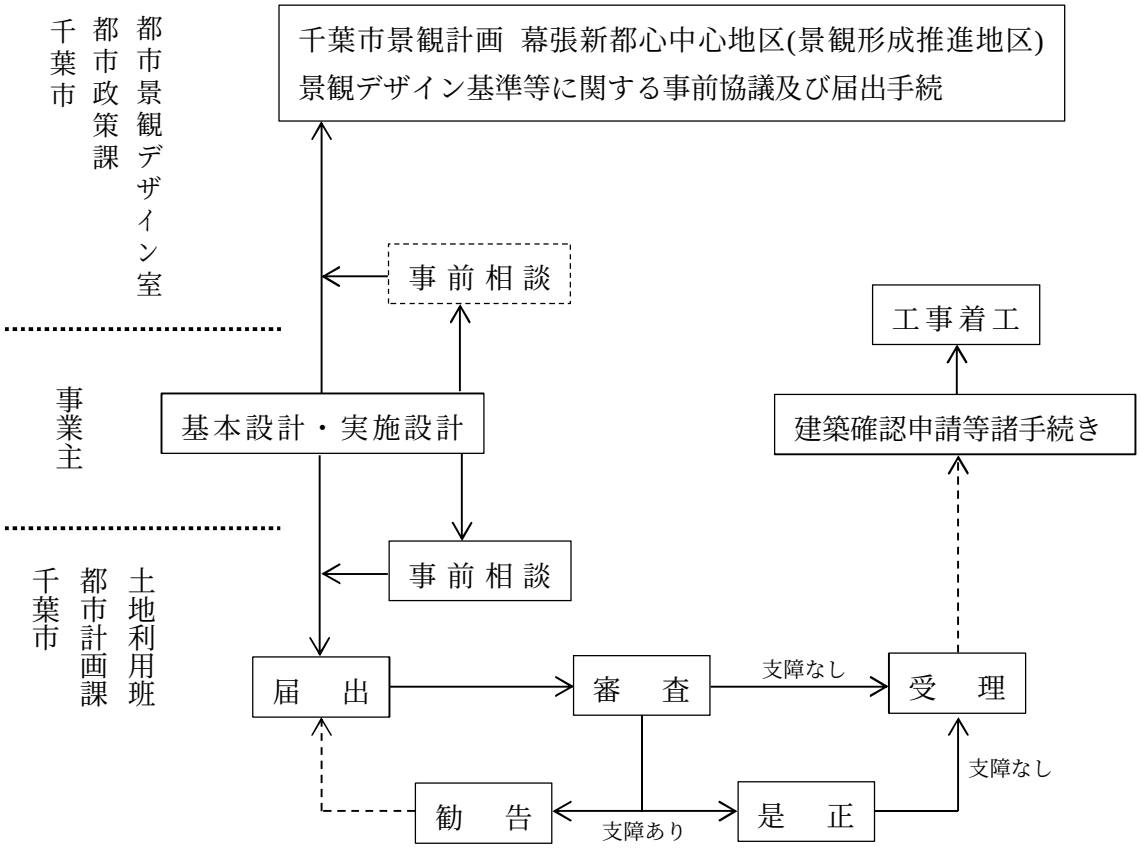
なお、建築確認申請を必要とする場合は、この届出書の副本（審査を終了した受理書）を建築確認申請書に添付し申請して下さい。（ただし、民間の確認審査機関に申請する場合の要否については各審査機関にご確認ください。）

※ご不明な点がありましたら下記へお問い合わせ下さい。

千葉市役所都市局都市部都市計画課土地利用班
〒260－8722　千葉市中央区千葉港1番1号
TEL　043(245)5304

２０１６．４　改訂

○地区計画に関する届出事務の流れ



※ご不明の点がありましたら、下記へお問い合わせください。

○千葉市景観計画幕張新都心中心地区（景観形成推進地区）景観デザイン基準等について
千葉市役所都市局都市部都市政策課　都市景観デザイン室
〒260－8722　千葉市中央区千葉港1番1号
TEL　043(245)5307

○地区計画
千葉市役所都市局都市部都市計画課　土地利用班
〒260－8722　千葉市中央区千葉港1番1号
TEL　043(245)5304