すみよいまちづくりのために

東京大学検見川キャンパス地区
地区計画の手引き

千　葉　市

目　次

は　じ　め　に　……　1

地区計画について　……　2

地区計画の運用基準　……　4

１　建築物等に関する制限について　……　4

（１）建築物等の用途について　……　4

（２）壁面の位置の制限について　……　5

（３）建築物等の形態又は意匠の制限について　……　9

（４）垣又はさくの構造の制限について　……　9

（５）建築物等の用途の制限に係る緩和措置について　……　１２

２　届出の手続き　……　１３

（１）届出の必要な行為　……　１３

（２）届出先　……　１３

はじめに

東京大学検見川キャンパス地区は、緑豊かな立地環境を活かしつつ、高等教育機関としての機能の充実が見込まれる地区で、周辺の土地利用と調和した良好なキャンパスの整備を目指している区域です。周辺の土地利用と調和した市街地環境を形成するために、都市計画法や建築基準法により一定の基準が定められています。

しかしながら、これらの基準だけでは、当該地区において位置付けられている、地域の立地環境にふさわしい魅力的で心地よいまちづくりを実現することができません。

このため東京大学検見川キャンパス地区では地区計画制度を活用し、建築物の用途、壁面の位置、形態又は意匠、垣又はさくの構造について従来の基準に上乗せする形で一定のルールを定めることになりました。

東京大学検見川キャンパス地区の良好な市街地環境の形成は、この地域の皆さんの共有の財産となります。そのため地権者の方々のご協力が、是非とも必要です。

この冊子は東京大学検見川キャンパス地区の地区計画の内容を説明したものです。今後建築物を建築する場合にこの冊子を活用していただければ幸いです。この制度の趣旨を十分にご理解のうえ、良好な市街地環境の形成のためのまちづくりにご協力をお願い致します。

東京大学検見川キャンパス地区

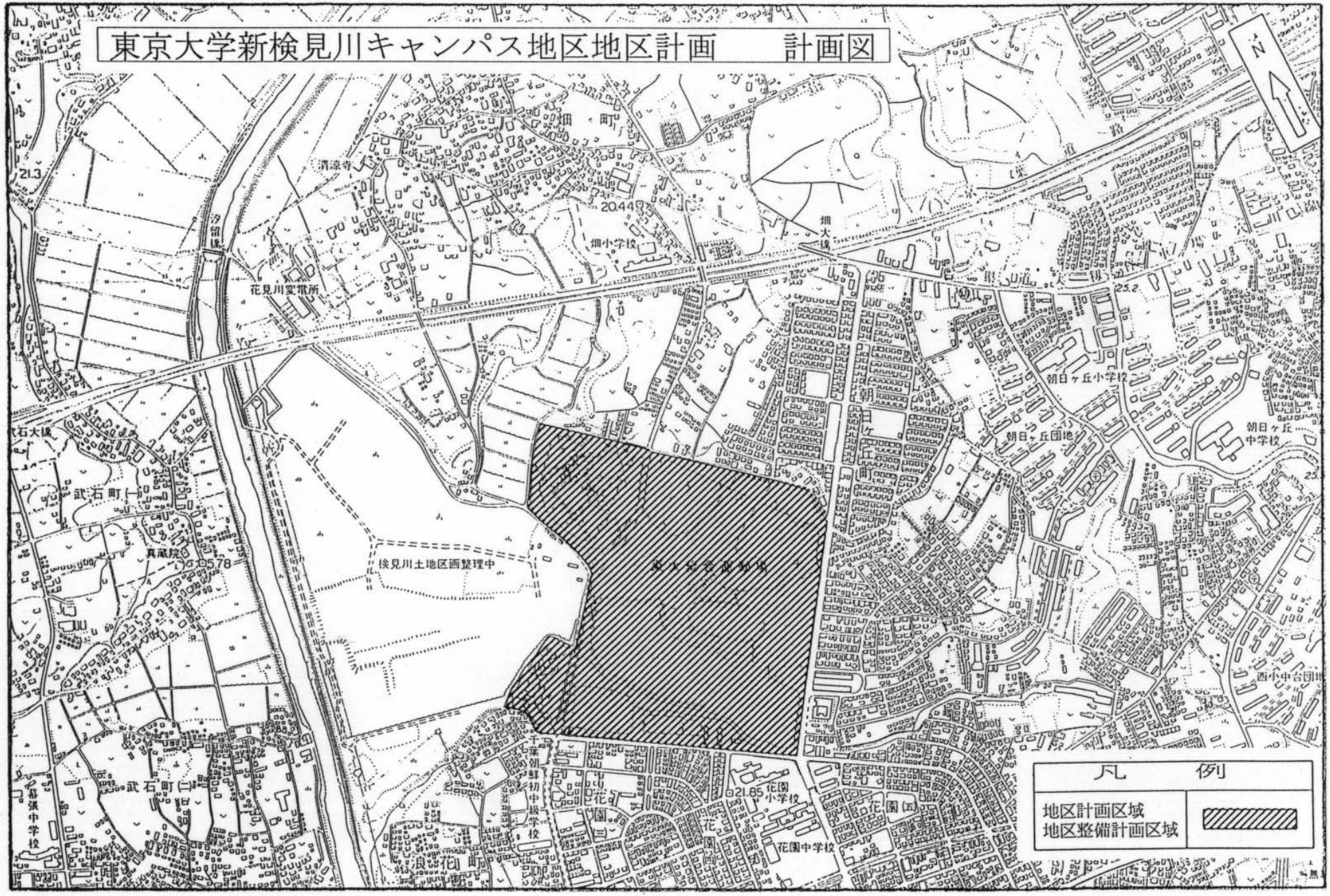
平成８年４月１日決定　　千葉市告示第89号

名　称		東京大学検見川キャンパス地区地区計画
位　置		千葉市花見川区朝日ヶ丘町、浪花町、畑町及び花園町の各一部
面　積		約　34.8　ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、ＪＲ総武線新検見川駅の北約１㎞に位置し、戸建て住宅を主とする住宅地の中に、緑豊かで広大なオープンスペースを有する東京大学検見川キャンパスが立地しており、今後とも高等教育機関としての機能の充実化が見込まれる地区である。 このため、地区計画を導入することにより、合理的かつ適正な土地利用を図り、周辺の土地利用と調和した良好な市街地環境を形成・保全することを目的とする。
	土地利用の方針	周辺の住宅地の土地利用に配慮しつつ、大学施設を中心とした高等教育機関にふさわしい良好なキャンパス環境を形成する。
	地区施設の整備方針	地区内の道路は、すでに整備が行われているので、この機能が損なわれないよう維持及び保全を図る。
	建築物等の整備方針	周辺の住宅地に配慮しつつ、合理的なキャンパスの形成が図られるよう、緑豊かなオープンスペースを確保した高等教育機関としての大学施設等を整備する。

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物を建築してはならない。ただし、市長が公共公益上やむを得ないと認めたものについてはこの限りでない。 (1)　住宅、共同住宅、寄宿舎及び下宿 (2)　学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を含む。）、図書館その他これらに類するもの (3)　診療所、病院 (4)　巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 (5)　前各号に附属する自動車車庫、物置、倉庫、管理施設等
		壁面の位置の制限	建築物（地階の部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、２m以上とする。 ただし、車庫、物置等の附属建築物で高さが３m以下のもの及び市長が公共公益上やむを得ないと認めた建築物等は、この限りでない。
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、落ち着きのある色彩とする。
		垣又はさくの構造の制限	道路に面する場所及び敷地境界に設ける垣又はさく（門柱及び門扉を除く。）の構造は、生垣又は透視可能なフェンスその他これらに類する構造とする。 ただし、コンクリート造、ブロック造、石垣、その他これらに類する構造であって、高さが1.2m以下のもの、門柱の用に供するもの及び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。

「区域は計画図表示のとおり」

東京大学新検見川キャンパス地区地区計画　計画図



地区計画の運用基準

1　建築物等に関する制限について

東京大学検見川キャンパス地区では、周辺の住宅地に配慮しつつ、高等教育機関にふさわしいキャンパスを整備し、周辺の土地利用と調和した良好な市街地環境を形成するため、地区整備計画により次のように建築物の制限が定められています。

(1) 建築物等の用途について

当地区は、第二種中高層住居専用地域に指定され、この用途に対応して、建築できる建物の用途が定められていますが、さらに、高等教育機関としての大学施設等の整備を図るため、地区計画で次のような建築物の用途の制限をしています。

> 次に掲げる建築物以外の建築物を建築してはならない。ただし、市長が公共公益上やむを得ないと認めたものについてはこの限りでない。
> (1) 住宅、共同住宅、寄宿舎及び下宿
> (2) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を含む。）、図書館その他これらに類するもの
> (3) 診療所、病院
> (4) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物
> (5) 前各号に附属する自動車車庫、物置、倉庫、管理施設等

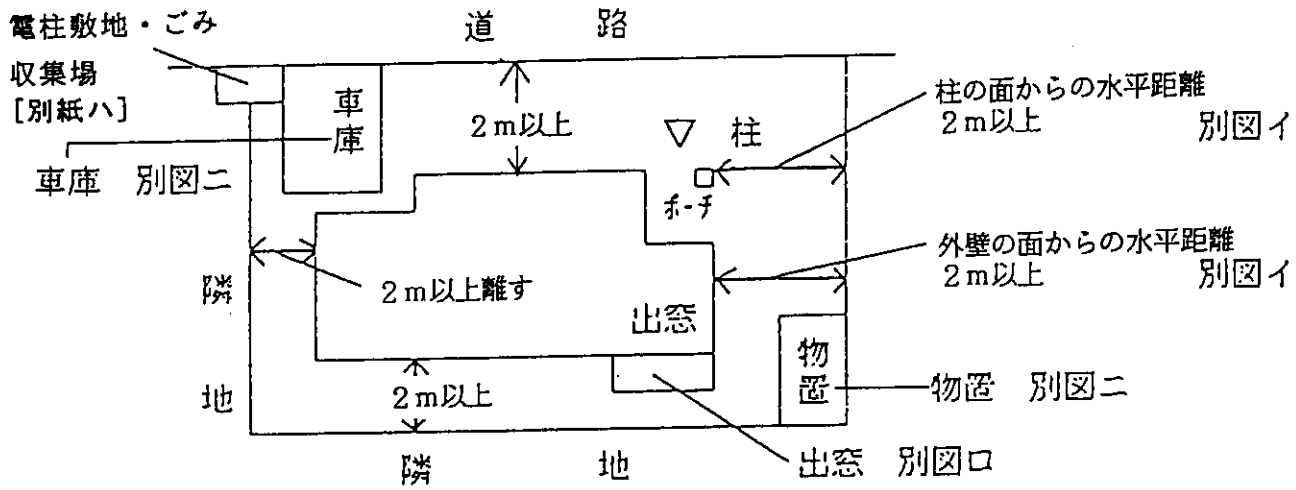
東京大学検見川キャンパス地区では、高等教育機関としての大学、各種付属研究施設、スポーツ施設、厚生施設や大学職員等のための住宅等以外の建築物の建築はできません。したがって、一般の事務所や店舗をキャンパス内に建築することはできません。

(2) 壁面の位置の制限について

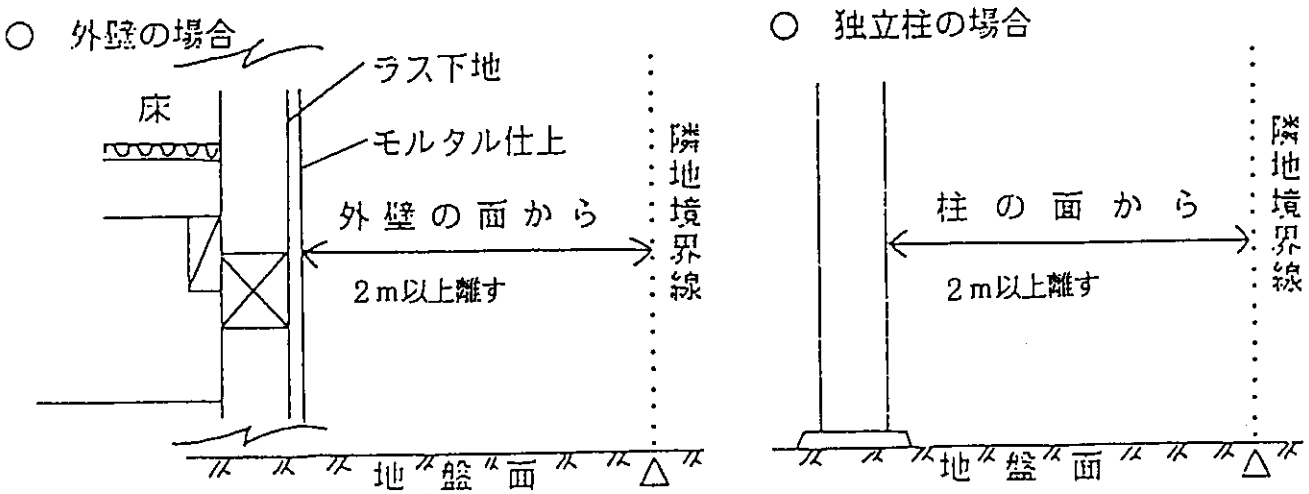
建築物の外壁の位置は、次のように定められています。

> 建築物（地階の部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、２ｍ以上とする。
> ただし、車庫、物置等の附属建築物で高さが３ｍ以下のもの及び市長が公共公益上やむを得ないと認めた建築物等は、この限りでない。

建築物の周りに空間をとることにより、日照や通風・植栽空間等を確保し、ゆとりのある良好な環境の形成をめざします。

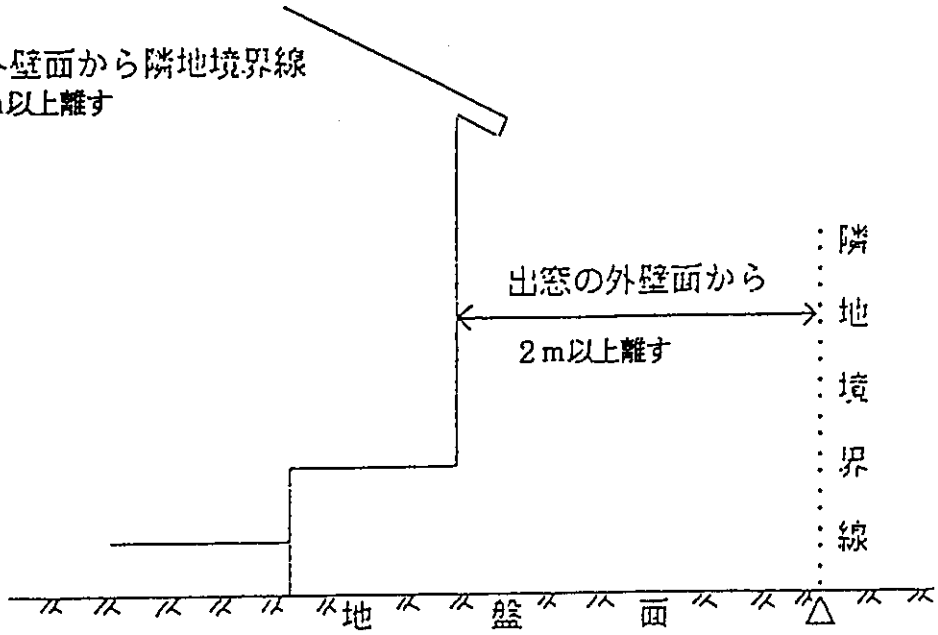


イ　外壁面及び柱の面からの有効水平距離について



ロ　出窓及び併用車庫について

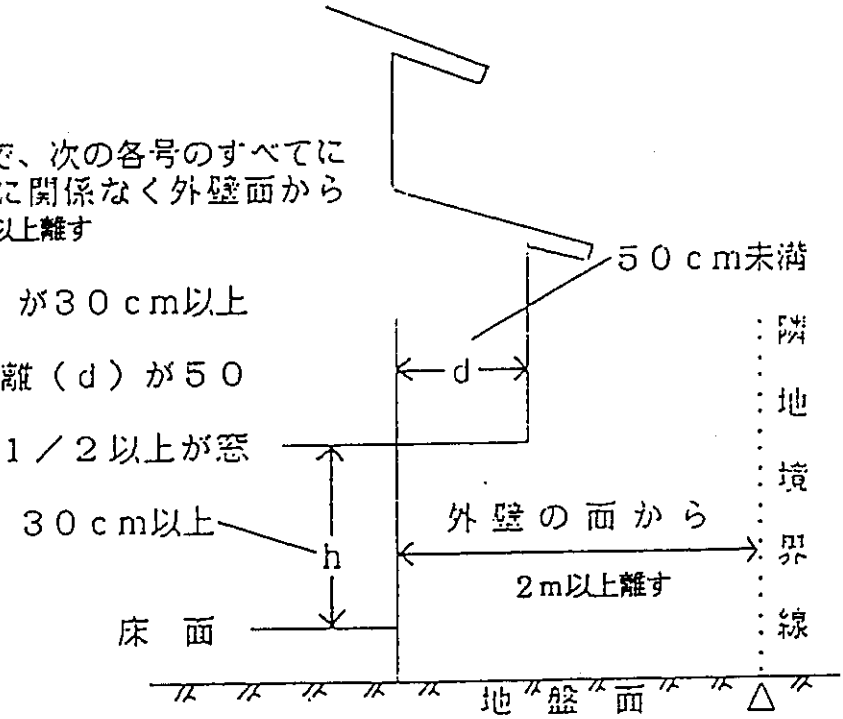
例　1　出窓の外壁面から隣地境界線まで 2m以上離す



例　2　通常の出窓の場合

形状が通常の出窓であるもので、次の各号のすべてに該当するものは、出窓部分に関係なく外壁面から隣地境界線及び道路境界線まで2m以上離す

一　下端の床面からの高さ（h）が30cm以上であること
二　周囲の外壁面からの水平距離（d）が50cm以上突出ていないこと
三　室内側からの見付面積の1／2以上が窓であること

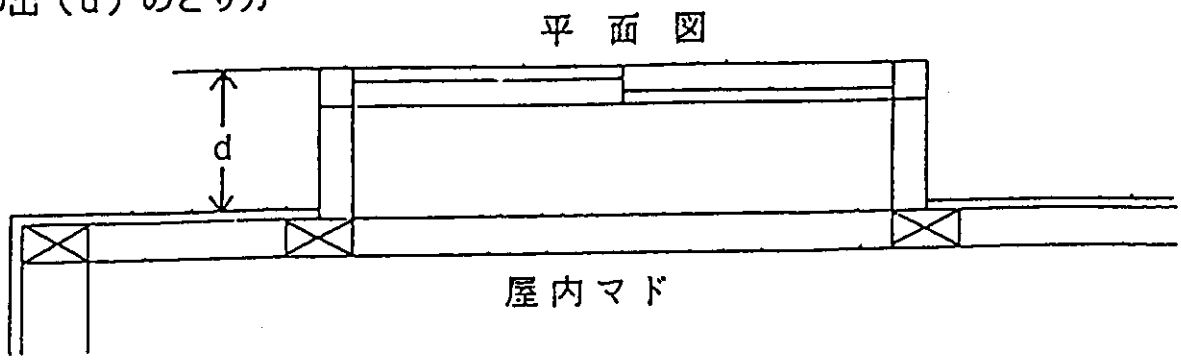


○　通常の出窓

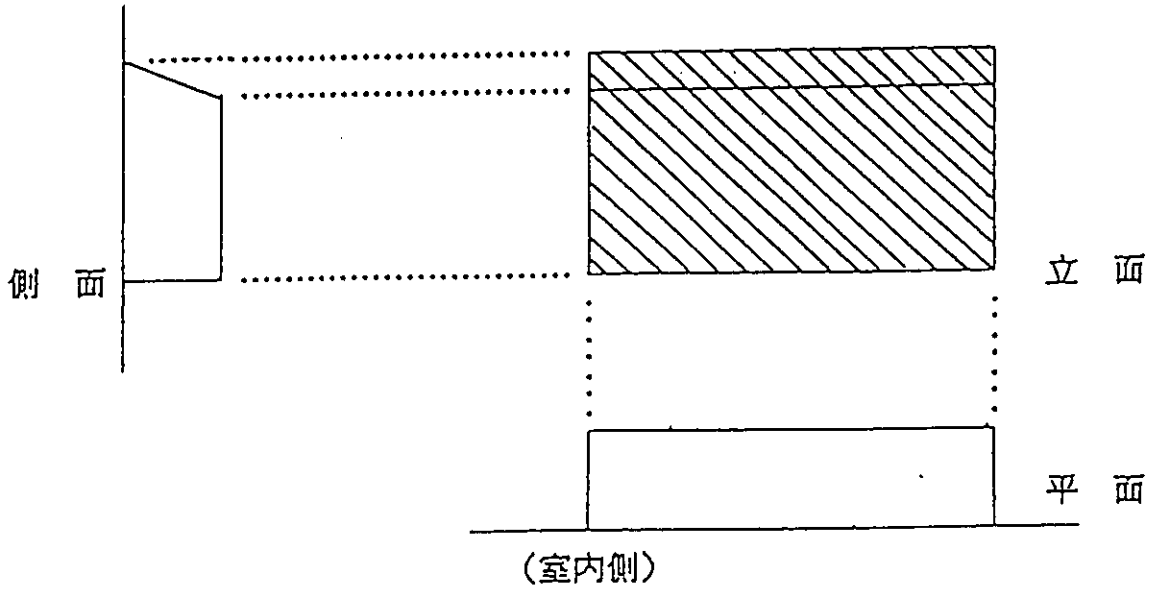
次の各号の一に該当するものは、通常の出窓に該当しません。

一　当該部分が屋根と一体となっており、下屋でないもの
二　当該部分の天井が室内の天井の高さ以上にあるもの
三　相当部分が棚等の物品の保管格納の用途のもの
四　当該部分の下に地袋を有しているもの
五　その他特殊な形状のもの又は床としての機能を有するもの

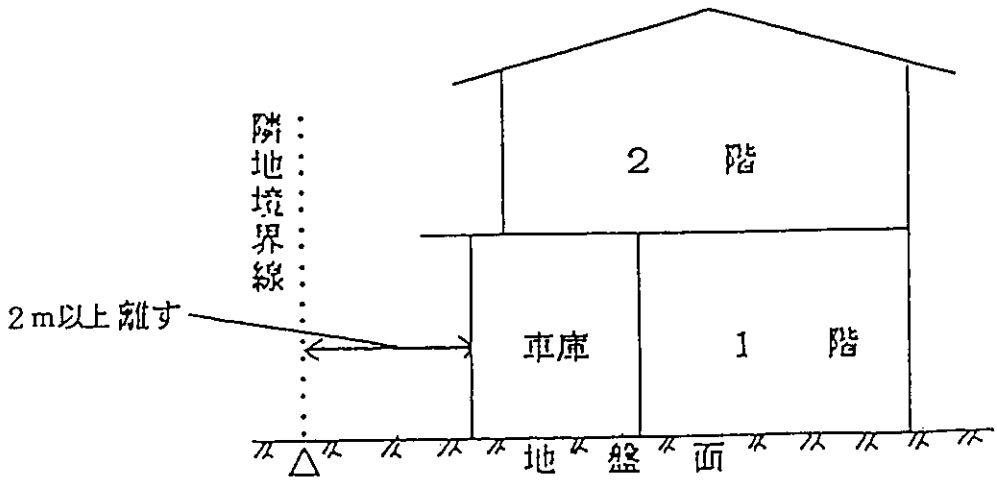
○　窓の出（d）のとり方



○　見付面積のとり方



例　3　建築物の一部を付属車庫としている場合



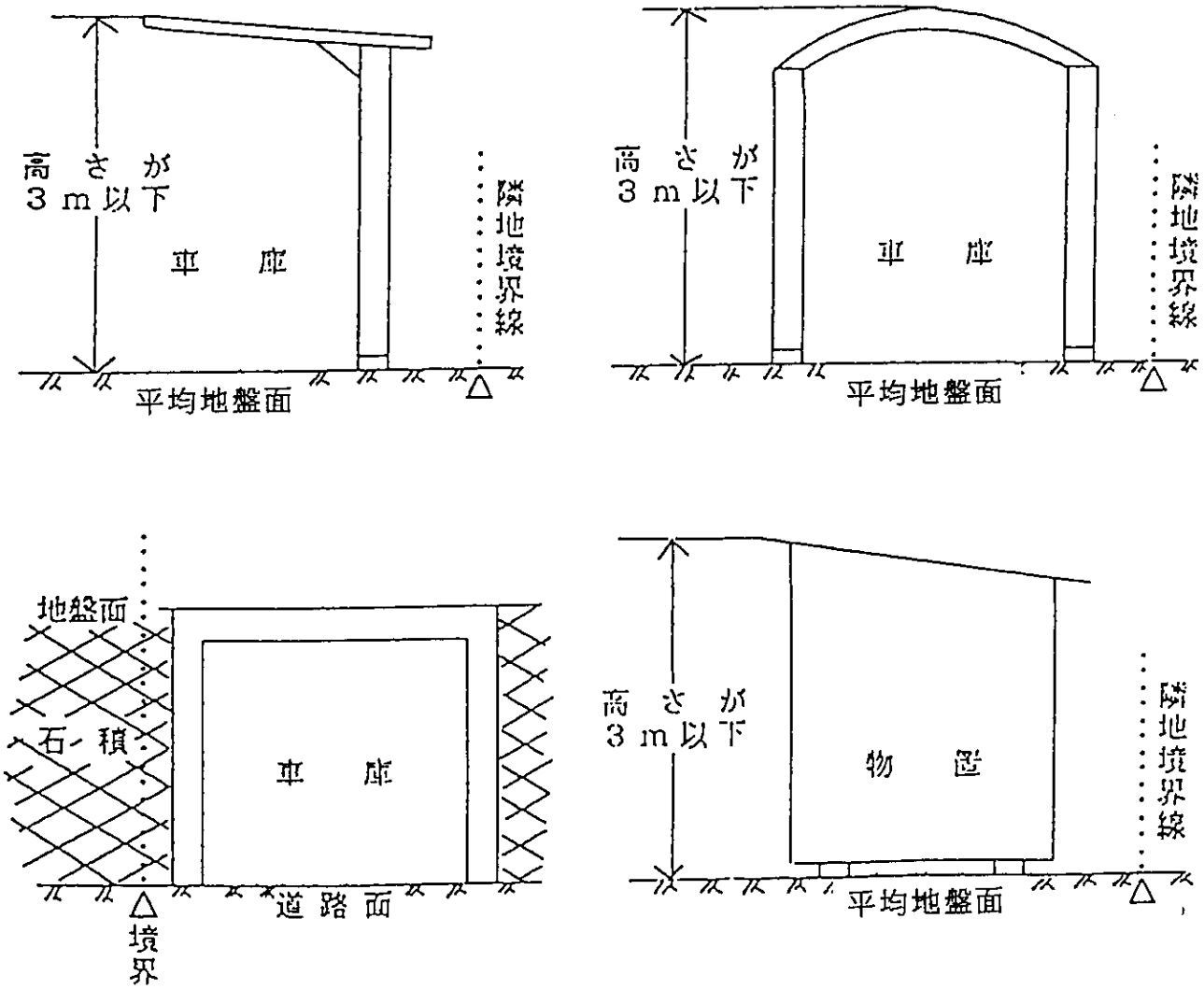
ハ　削除

ごみ収集場・電柱敷地等に接する場合の取扱いについては、現地調査（平成 23 年１月）の結果、本基準に該当する事例がないため削除しました。

2011.2　削除

ニ　車庫・物置等の付属建築物について

次のような付属建築物は適用除外です。



(3) 建築物等の形態又は意匠の制限について

落ち着いた色や押さえた色を用いて、色彩的に心地よい統一感のある街並みの形成をはかるために、建築物の形態又は意匠の制限を行います。

建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、落ち着きのある色彩とする。

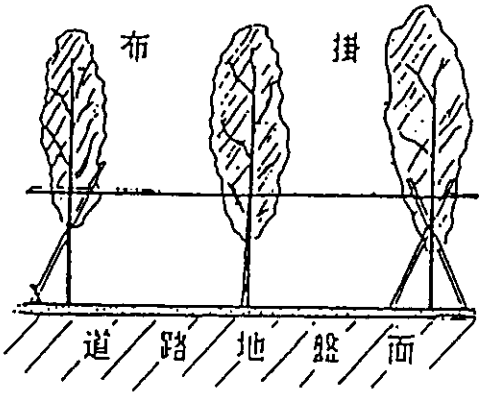
建物の外壁又はこれに代わる柱の色は、赤・黄色等の原色を避け、落ち着きのある色を選定してください。

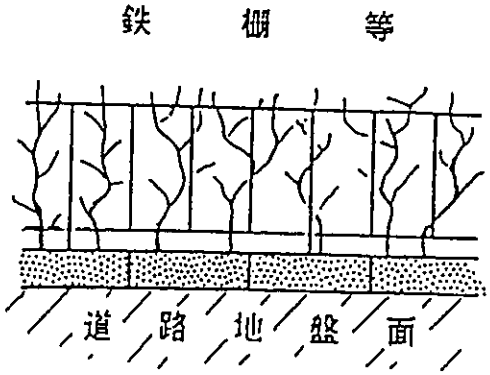
(4) 垣又はさくの構造の制限について

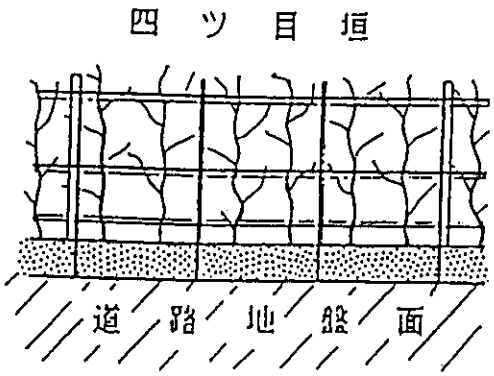
緑豊かな街並となるように当地区内の垣又はさくの構造については次のような内容で地区計画が定められています。

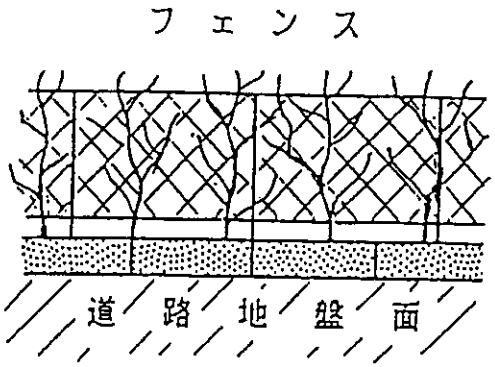
道路に面する場所及び敷地境界に設ける垣又はさく（門柱及び門扉を除く。）の構造は、生垣又は透視可能なフェンスその他これらに類する構造とする。 ただし、コンクリート造、ブロック造、石垣、その他これらに類する構造であって、高さが１．２ｍ以下のもの、門柱の用に供するもの及び市長が建築物の保安・管理上やむを得ないと認めたものはこの限りでない。

透視可能な工法例

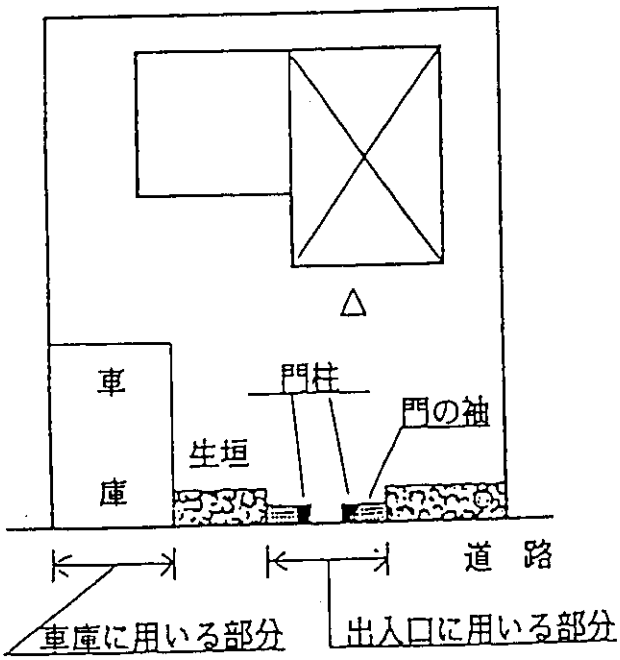




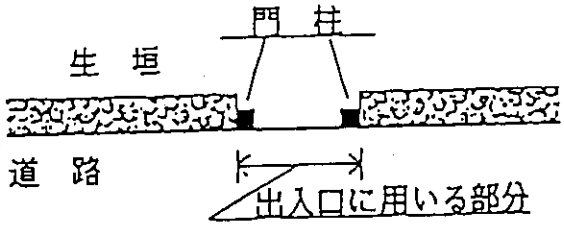




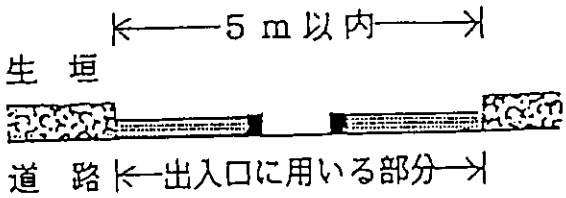
平面図



門柱のみとする場合

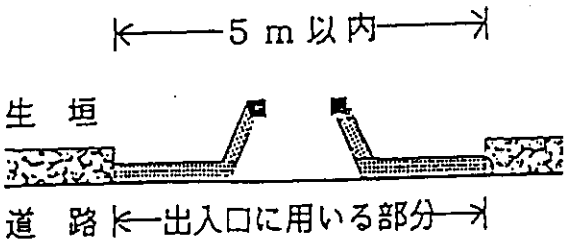


門柱と門の袖を併設する場合

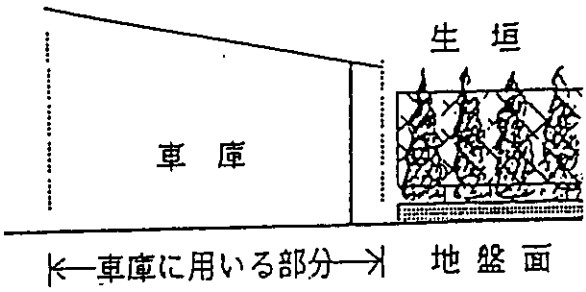


出入り口・車庫に用いる部分については、上記の「門柱及び門扉」に準ずるものとしてみなし、制限の例外として取り扱います。

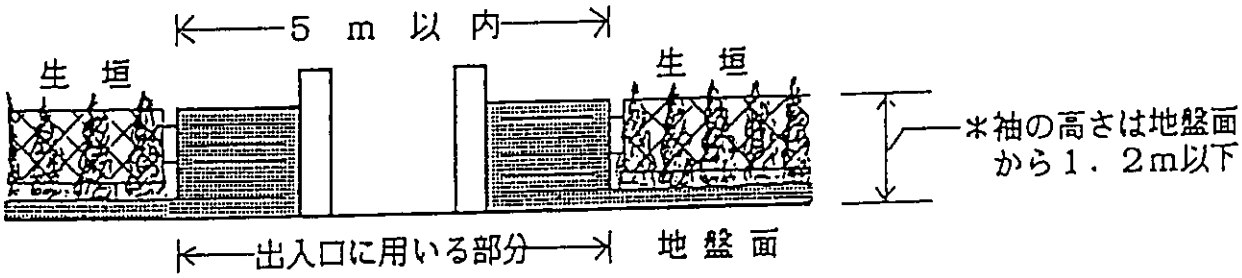
門柱と門の袖を併設する場合



車庫の例



門柱と門の袖を併設する場合

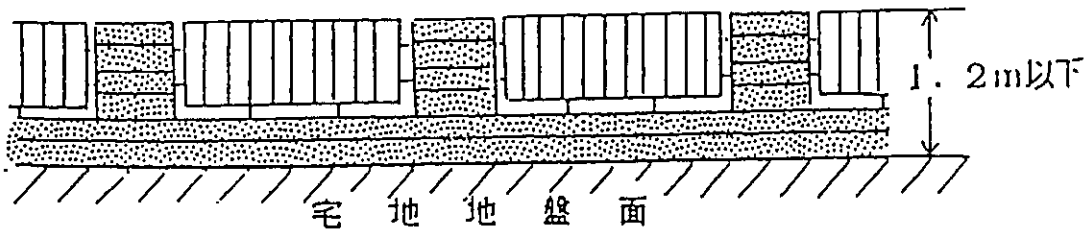


＊ 袖の高さは，別段の定めはありませんが地盤面から1.2m以下となるよう施工してください。

○ かき又はさくの構造は、やむを得ない場合等でブロック造等の構造で施工される場合は、高さを１．２m以下にしてください。

工法例

ブロックと鉄柵の併設による例



(5) 建築物等の用途の制限に係る緩和措置について

東京大学検見川キャンパス地区地区計画が平成8年4月1日付をもって都市計画決定されました。したがいまして、今後は、地区計画の内容に適合しなければ、建築することができません。

しかし、現在すでに建築されたもの、また決定時に着工されているものにつきましては、当該地区計画の制限を受けません（決定にともないその時点で制限内容にそった既存建築物等の改修は必要ない）。

新築、建替、増・改築等の際、この計画内容にそった建築をお願いすることとなります。

又、当該地区計画に適合しない既存の建築物等については、増・改築等の際、建築基準法に準じて地区計画の制限内容が一部緩和される場合があります。

２　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