すみよいまちづくりのために

千　葉　県　が　ん　セ　ン　タ　ー　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　》　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　5

1　建築物に関する制限について　・・・・・・・・・・・・・・・・・　5

(1)　建築物等の用途の制限　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　5

(2)　壁面の位置の制限　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　8

(3)　建築物の高さの最高限度　・・・・・・・・・・・・・・・・・・　9

(4)　建築物の形態又は色彩その他意匠の制限　・・・・・・・・　１０

(5)　垣又はさくの構造の制限　・・・・・・・・・・・・・・・・・　１０

2　届出の手続き　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１２

(1) 届出の必要な行為　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１２

(2) 届出先　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１２

は　　じ　　め　　に

千葉県がんセンター地区は、京成千原線大森台駅より東へ約１ｋｍ、主要地方道千葉大網線沿線に位置し、周辺に住宅地、緑地が広がる中、近隣には独立行政法人国立病院機構千葉東病院、ＪＣＨＯ千葉病院等の医療関連施設や千葉県衛生研究所等の公共施設が集中する立地環境にあり、良質で先進的な医療サービスの提供が求められる地区です。

建築物を建築する場合等には、都市計画法や建築基準法に規定されている基準がありますが、これらの基準だけでは本地区の目標とするまちづくりを実現するには十分ではありません。

そこで、千葉県がんセンター地区は、地区計画制度により本地区にふさわしいまちづくりのルールを定め、土地の高度利用による機能更新や再編において、保健・医療機能を主とした適正な土地利用を誘導し、高度医療研究と病院機能の充実を目指すとともに、周辺の土地利用と調和した市街地環境を形成していくこととなりました。

この冊子は、千葉県がんセンター地区の地区計画の内容を説明したものです。
今後、建築物を建築される場合等に、この冊子をご活用いただければ幸いです。

この制度の趣旨を十分ご理解のうえ、本地区のまちづくりのためにご協力をお願いいたします。

≪地区計画について≫

平成 27 年 4 月 17 日決定　千葉市告示第 367 号

千葉県がんセンター地区

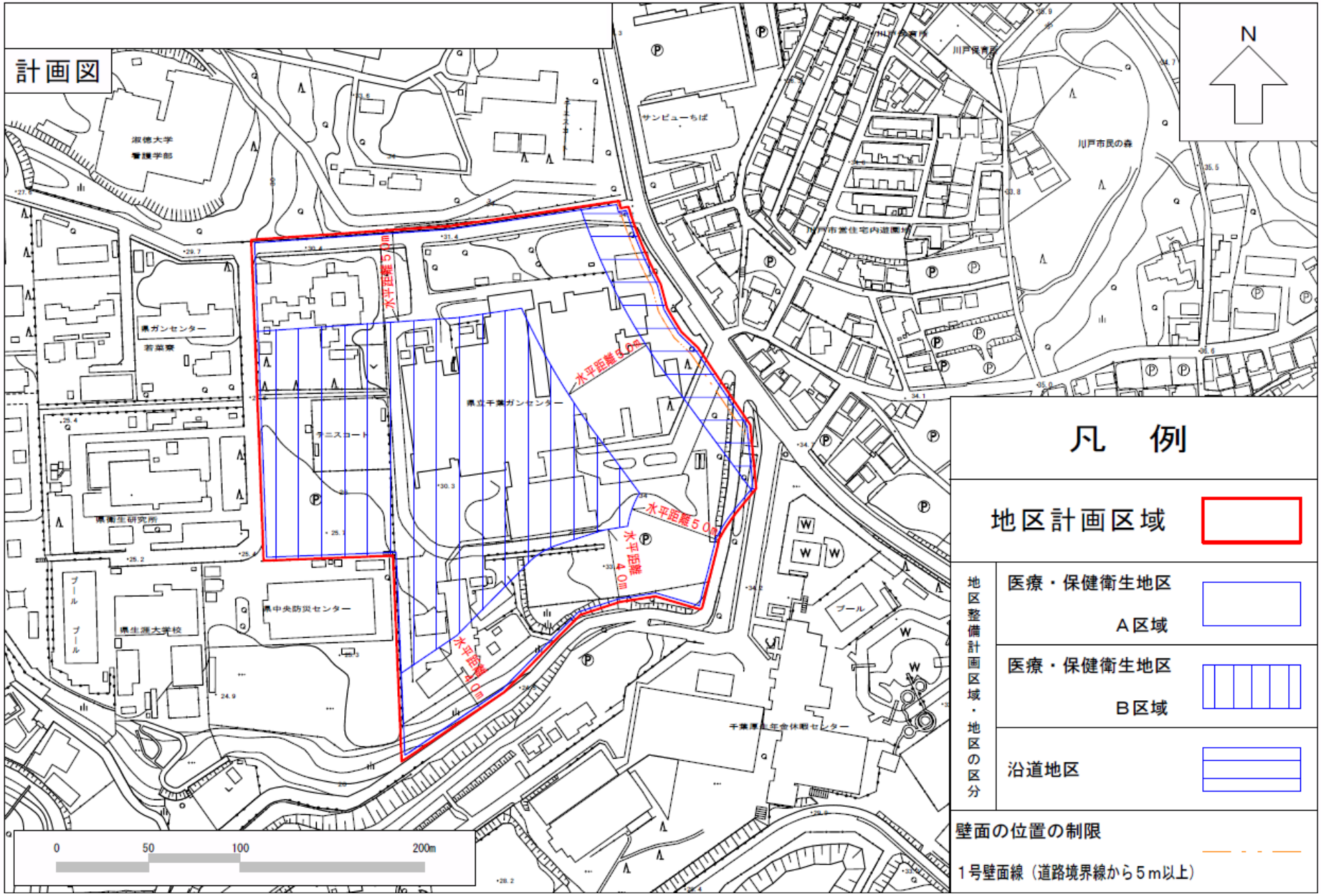
<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td>千葉県がんセンター地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置</td><td>千葉市中央区仁戸名町及び花輪町の各一部</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td>約 ５．４ ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区計画の目標</td><td>本地区は京成千原線大森台駅より東へ約１ｋｍ、主要地方道千葉大網線沿線に位置し、周辺に住宅地、緑地が広がる中、近隣には独立行政法人国立病院機構千葉東病院、ＪＣＨＯ千葉病院等の医療関連施設や千葉県衛生研究所等の公共施設が集中する立地環境にある。
本地区計画区域の核となる千葉県がんセンターは、千葉県のがん診療拠点として、県のがん対策の中核的役割を担っており、良質で先進的な医療サービスの提供が求められる施設である。
そこで、地区計画を導入することにより高度医療研究と病院機能の充実を目指すとともに、地域社会と調和した市街地環境の形成を図ることを目標とする。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">区域の整備・開発及び保全に関する方針</td><td>土地利用に関する方針</td><td>周辺の土地利用と調和した良好な市街地環境を形成、保全しながら、より機能性の高い医療関連施設を整備し、良質な医療サービスを提供するため次の土地利用を図る。

（1）医療・保健衛生地区においては、周辺住環境への影響が少ない一部の範囲において病院施設の機能性を確保し、 医療、 保健衛生機能拠点にふさわしい建築物の誘導を図る。
（2）沿道地区においては低層建築物を主体とし、壁面後退による開放的空間を確保すること及び緑地の確保に努めることにより、 周辺住環境と調和のとれた市街地の形成を図る。</td></tr>
<tr><td>建築物等その他の工作物の整備の方針</td><td>周囲環境と調和した良好な市街地環境の形成を図るため、建築物等に関する事項を次のとおり定める。

（1）建築物等の用途の制限
（2）壁面の位置の制限
（3）建築物の高さの最高限度
（4）建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
（5）垣又はさくの構造の制限</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="7">地区整備計画</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>区分の名称</td><td>医療・保健衛生地区</td><td>沿道地区</td></tr>
<tr><td>区分の面積</td><td>約５．１ha</td><td>約０．３ha</td></tr>
<tr><td rowspan="5">建築物等に関する事項</td><td>建築物等の用途の制限</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、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの（６階以上の部分をその用途に供するものに限る。）
（４）神社、寺院、教会その他これらに類するもの
（５）老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの（６階以上の部分をその用途に供するものに限る。）
（６）老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの（６階以上の部分をその用途に供するものに限る。）
（７）公衆浴場</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）神社、寺院、教会その他これらに類するもの
（４）ボーリング場、スケート場、水泳場又は建築基準法施行令第１３０条の６の２に規定する運動施設
（５）自動車教習所
（６）自動車修理工場
（７）自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）
（８）畜舎
（９）公衆浴場
（10）展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場又は場外勝舟投票券発売所の用途に供するもの
（11）店舗、飲食店その他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 ㎡を超えるもの</td></tr>
<tr><td>壁面の位置の制限</td><td>―</td><td>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。
ただし、車庫、物置等の附属建築物で高さが３m以下のもの、地階のもの及び建築物の管理上最小限必要な附帯施設については、この限りではない。
（１）１号壁面線においては、５m以上とする。</td></tr>
<tr><td>建築物の高さの最高限度</td><td>（１）計画図に示すＡ区域については２０m
（２）計画図に示すＢ区域については５０m</td><td>１０m</td></tr>
<tr><td>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td><td colspan="2">建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け周辺の環境に調和した落ち着きのあるものとする。</td></tr>
<tr><td>垣又はさくの構造の制限</td><td colspan="2">道路境界及び敷地境界部分に垣又はさく（門柱及び門扉を除く。）を設ける場合は、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以下のもの及び建築物等の保安・管理上やむを得ないものはこの限りではない。</td></tr>
</table>

「区域、地区整備計画区域、地区の区分及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」


計画図
N
淑徳大学
看護学部
サンピューちば
川戸保育所
川戸市民の森
川戸市営住宅内遊園地
県ガンセンター
若葉寮
県立千葉ガンセンター
テニスコート
県衛生研究所
プール
プール
県生涯大学校
県中央防災センター
千葉県長寿年金休暇センター
プール
水平距離５０m
水平距離５０m
水平距離５０m
水平距離４０m
水平距離３０m
0
50
100
200m
凡　例
地区計画区域
地区整備計画区域・地区の区分
医療・保健衛生地区
Ａ区域
医療・保健衛生地区
Ｂ区域
沿道地区
壁面の位置の制限
１号壁面線（道路境界線から５ｍ以上）

≪地区計画の運用基準≫

１　建築物に関する制限について

本地区では、高度医療研究と病院機能の充実を目指すとともに、地域社会と調和した市街地環境の形成を図るため、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)　建築物等の用途の制限について

本地区内は、用途地域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、周辺の土地利用と調和した良好な市街地環境を形成、保全しながら、より機能性の高い医療関連施設を整備し、良質な医療サービスを提供するため、地区計画により、次のような建築物等の用途の制限をしています。

Ｉ）医療・保健衛生地区

医療、保健衛生機能拠点にふさわしい建築物の誘導を図るため以下の用途を制限しています。

建築物等の用途の制限	**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、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの（６階以上の部分をその用途に供するものに限る。）** **(4)　神社、寺院、教会その他これらに類するもの** **(5)　老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの（６階以上の部分をその用途に供するものに限る。）** **(6)　老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの（６階以上の部分をその用途に供するものに限る。）** **(7)　公衆浴場**

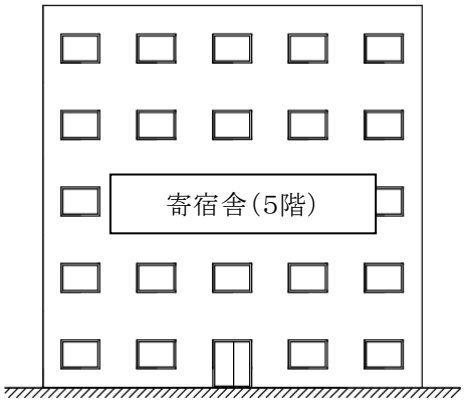
【（６階以上の部分をその用途に供するものに限る。）について】

「共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの」、「老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの」、「老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの」については、５階までに対象となる建築物の用途があるものは建築可能です。

○立地できる例

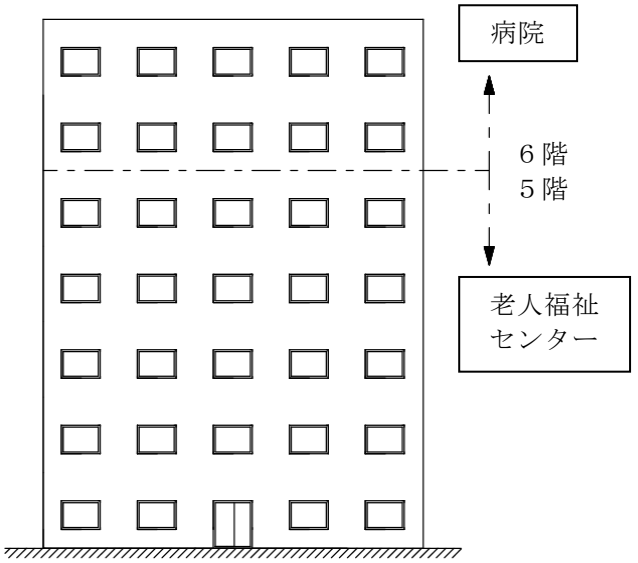
①　制限対象建築物で５階建て以下

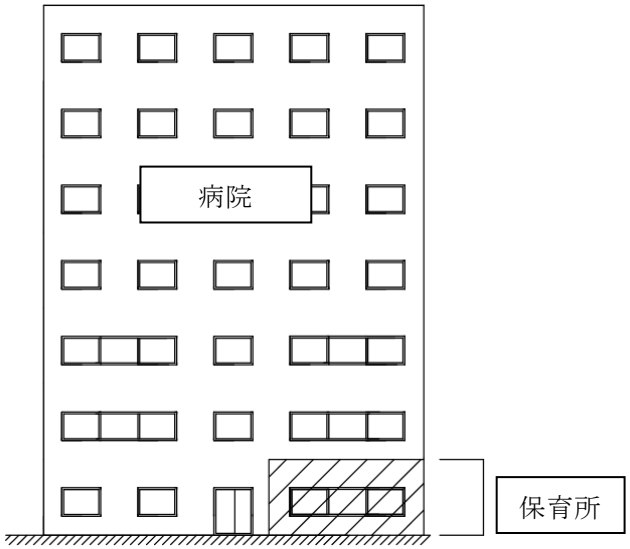
※Ｐ９．「(3)建築物の高さの最高限度について」の指定高さにも適合する必要があります。



② ５階までは制限対象となる建築物、６階以上は制限されていない建築物の用途。

③ ５階までの一部が制限対象となる建築物、それ以外は制限されていない建築物の用途。





※ ここでは、医療・保健衛生地区Ａ区域での例を取り上げています。

※ 用途以外にも各種制限に適合する必要があります。

Ⅱ）沿道地区

周辺住環境と調和のとれた市街地の形成を図るため、以下の用途を制限しています。

建築物等の用途の制限	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) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) ボーリング場、スケート場、水泳場又は建築基準法施行令第１３０条の６の２に規定する運動施設 (5) 自動車教習所 (6) 自動車修理工場 (7) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） (8) 畜舎 (9) 公衆浴場 (10) 展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場又は場外勝舟投票券発売所の用途に供するもの (11) 店舗、飲食店その他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 ㎡を超えるもの

千葉県がんセンター地区　建築物等の用途の制限の概要（参考）

本地区内は、用途地域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、周辺の土地利用と調和した良好な市街地環境を形成、保全しながら、より機能性の高い医療関連施設を整備し、良質な医療サービスを提供するため、地区計画により、次のような建築物等の用途の制限をしています。

●▲について、法律による用途の制限より厳しい制限をかけています。

＜建築物の用途＞ 指定用途地域 「第二種中高層住居専用地域」…医療・保健衛生地区 「第二種住居地域」…沿道地区		想定される建築物 ※用途上可分なものは敷地分割が必要です	地区の区分 医療・保健衛生地区（A）	医療・保健衛生地区（B）	沿道地区	備考
地区整備計画による高さの最高限度			20m	50m	10m	
住宅等	住宅、兼用住宅		●	●	●	
住宅等	共同住宅、寄宿舎又は下宿	医師・看護師寮等	▲注1 5Fまで	▲注1 5Fまで	▲注2 10mまで	注1）5階建てまで建築可能です（20m以下を想定） 「建築物の高さの最高限度」についても制限があります 注2）「高さの最高限度10m」がかかります
住宅等	店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの	コンビニエンスストア、喫茶店、コインランドリー、銀行の支店等	○	○	▲注3	注3）床面積の合計が1,500㎡以下に限定されます
住宅等	事務所		○	○	○	
ホテル又は旅館		患者の家族のための宿泊施設	×	×	○	
ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設		屋内運動場	×	×	●	
公益施設等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校、特別支援学校		○	○	○	
公益施設等	大学、高等専門学校、専修学校等	研究所（別棟）	○	○	○	
公益施設等	図書館、博物館、美術館等		○	○	○	
公益施設等	神社、寺院、教会その他これらに類するもの		●	●	●	
公益施設等	病院、診療所		○	○	○	
公益施設等	公衆浴場		●	●	●	
公益施設等	老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの		▲注1 5Fまで	▲注1 5Fまで	▲注2 10mまで	注1）5階建てまで建築可能です（20m以下を想定） 「建築物の高さの最高限度」についても制限があります 注2）「高さの最高限度10m」がかかります
公益施設等	老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの		▲注1 5Fまで	▲注1 5Fまで	▲注2 10mまで	注1）5階建てまで建築可能です（20m以下を想定） 「建築物の高さの最高限度」についても制限があります 注2）「高さの最高限度10m」がかかります
公益施設等	自動車教習所		×	×	●	
その他	単独車庫（附属車庫を除く）		○	○	●	
その他	建築物附属自動車車庫		○	○	○	
その他	畜舎	実験動物を飼育するための施設	○	○	●	
その他	工場	食品製造業を営む作業場を持つ施設で、パン屋・米屋・豆腐屋・菓子屋その他これらに類するもの	○	○	○	
その他	自動車修理工場		×	×	●	
その他	危険物の貯蔵・処理又は処理に供するもの	非常用発電他、燃料庫等	○	○	○	
展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場又は場外勝舟投票券発売所の用途に供するもの		パチンコ屋、カラオケボックス	×	×	●	

○　建築基準法で許容されるもの
×　建築基準法で制限されるもの
●　建築基準法で許容されるが、地区計画で建築不可となるもの
▲　建築基準法で許容されるが、地区計画で一部制限されるもの（階数、高さ又は床面積）

※　ここでは概略を示していますので、詳細については別途ご確認ください。

(2)　壁面の位置の制限について

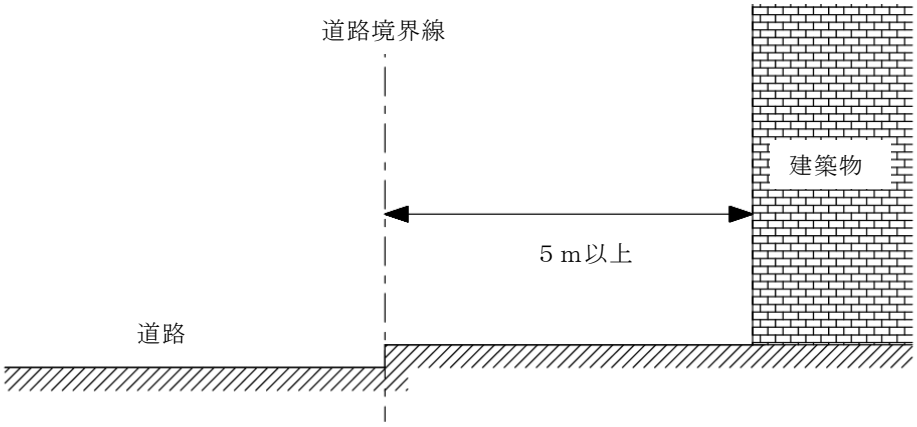
本地区は、沿道地区において建築物の周りに空間をとることにより、開放的空間を確保し周辺住環境と調和のとれた市街地の形成を目的として壁面の位置の制限を定めています。

	医療・保健衛生地区	沿道地区
壁面の 位置の制限	―	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。 ただし、車庫、物置等の附属建築物で高さが３ｍ以下のもの、地階のもの及び建築物の管理上最小限必要な附帯施設についてはこの限りではない。 （１）１号壁面線においては、５ｍ以上とする。

【境界線からの壁面の距離について（沿道地区）】

①　１号壁面線

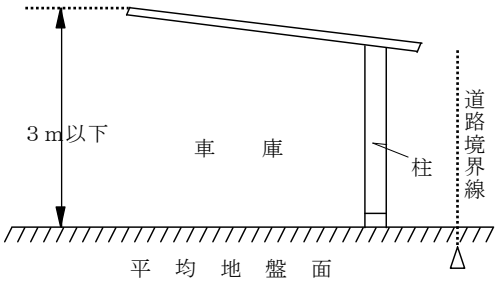
１号壁面線については、道路との境界線から外壁（柱）の外面まで５ｍ以上後退してください。

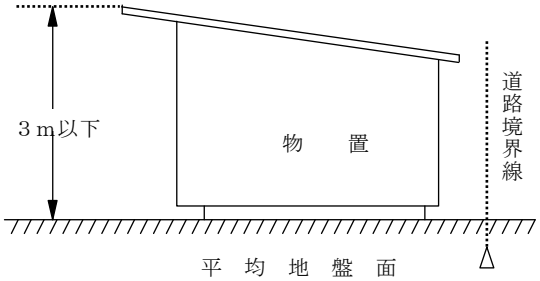


【壁面の位置の制限についての適用除外（沿道地区）】

①　壁面の位置の制限を適用除外される附属建築物等

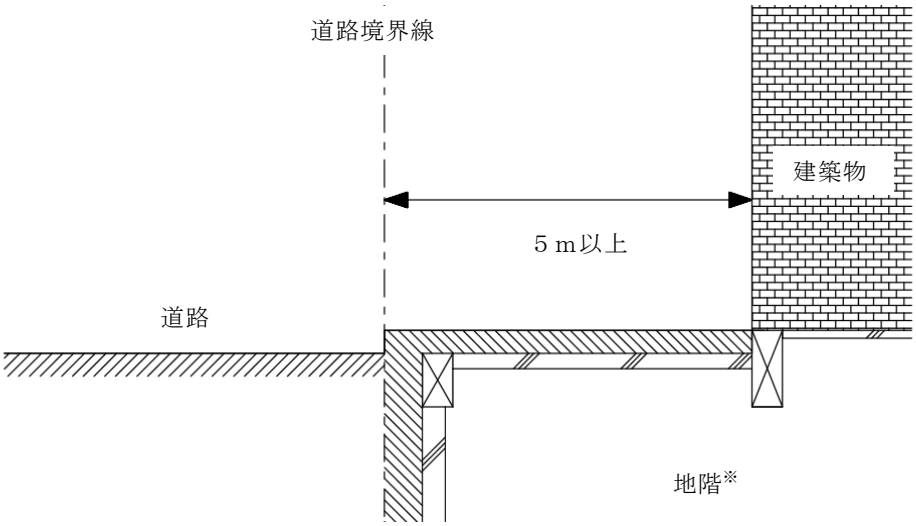
建築物に附属する自動車車庫、または物置などで高さが３ｍ以下であるものについては、壁面の位置の制限の適用を除外されます。なお、適用除外であっても、地区計画の届出は必要になります。





②　「地階のもの」について

建築物の地盤面以下の部分については、壁面位置の制限が除外されます。



※建築基準法施行令第１条第２号による

③　管理上最小限必要な附帯施設について

守衛所のような管理上必要な附帯施設については、壁面位置の制限が除外されます。

(3)　建築物の高さの最高限度について

本地区は、病院施設の機能性を確保し、医療、保健衛生機能拠点にふさわしい建築物の誘導を図ると共に、周辺住環境と調和した良好な市街地環境の形成を図ることを目的として、建築物の高さの最高限度を定めています。

	医療・保健衛生地区	沿道地区
建築物の高さの 最　高　限　度	(1) 計画図に示すＡ区域については ２０ｍ (2) 計画図に示すＢ区域については ５０ｍ	１０ｍ

建築物の高さは、平均地盤面からの高さをいいます。

なお、むね飾りなどの屋上突出部等については高さに含まれません。

千葉県がんセンター地区は、都市計画による高度地区の指定により建築物の高さの最高限度が 20m となっておりますが、この「建築物の高さの最高限度」の指定高さが優先されます。

(4)　建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限について

落ち着いた色を用いて、色彩的に心地よい統一感のある市街地の形成を図るために、建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限を定めております。

	医療・保健衛生地区	沿道地区
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け周辺の環境に調和した落ち着きのあるものとする。	

建築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。色見本による規定はありません。

(5)　垣又はさくの構造の制限について

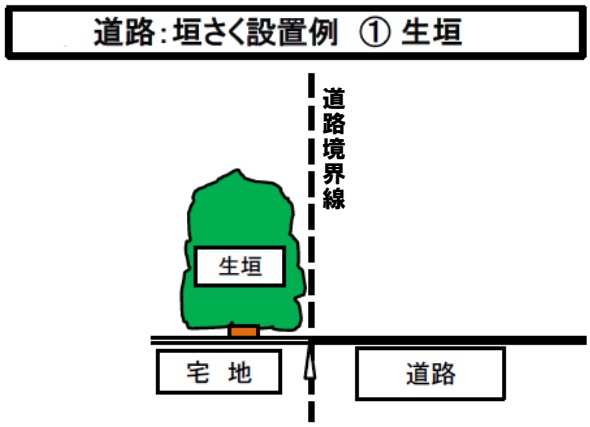
本地区は、緑地の確保に努めることにより、周辺住環境と調和のとれた市街地の形成を図ることを目的として、垣又はさくの構造の制限を定めています。

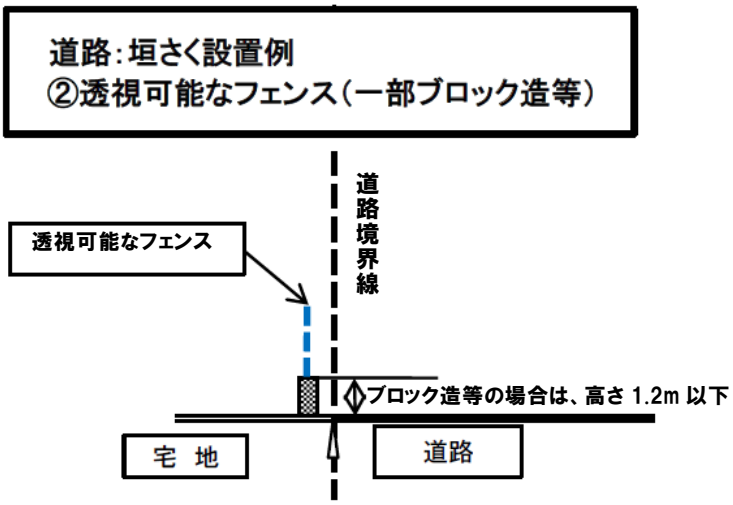
	医療・保健衛生地区	沿道地区
垣又はさくの構造の制限	道路境界及び敷地境界部分に垣又はさく（門柱及び門扉を除く。）を設ける場合は、生垣又は透視可能なフェンスその他これらに類する構造とする。 ただし、コンクリート造、ブロック造、石垣、その他これらに類する構造であって高さが１．２ｍ以下のもの及び建築物等の保安・管理上やむを得ないものはこの限りではない。	

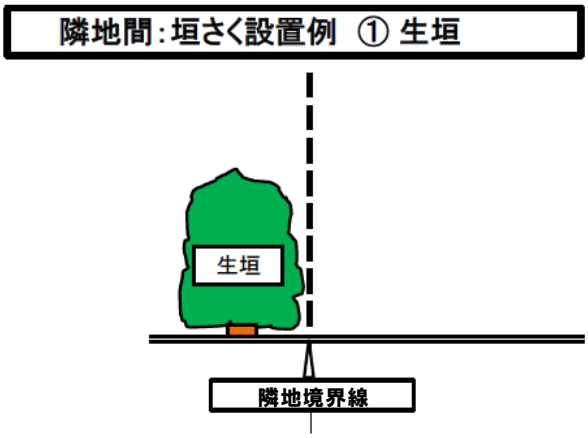
良好な市街地環境の形成を考慮し、地区の緑化を推進し緑豊かな街並みとなるよう、垣又はさくの構造は生垣又は透視可能なフェンス等とするように努めて下さい。

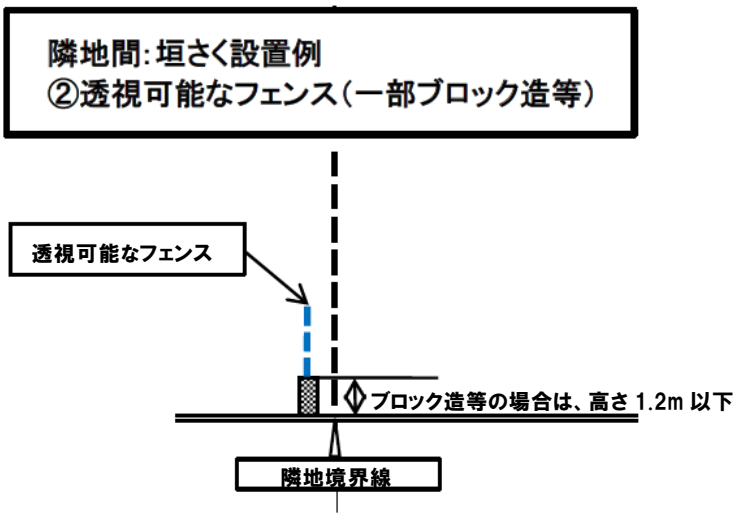
コンクリート造、ブロック造、石垣、その他これらに類するものを施工される場合は、高さを 1.2m 以下としてください。

○　設置例

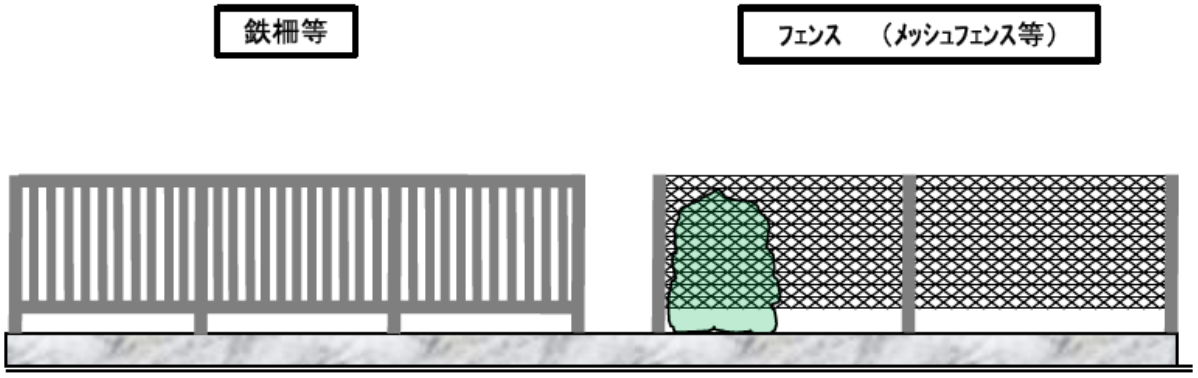








【透視可能な工法例】



【垣又はさくの構造の制限の適用除外】

建築物等の保安・管理上やむを得ないものと認めたものについては垣又はさくの構造の制限の適用が除外されます。

例えば、センター名を示す銘板を表示するための塀を設置する場合や、他の法令等でコンクリート塀等の設置が義務づけられている場合などが考えられます。

ただし、このような場合であってもその形態や配置・景観に対しての配慮をして下さい。

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