すみよいまちづくりのために

千葉敬愛学園稲毛キャンパス地区

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　》　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　６

１　建築物に関する制限について　・・・・・・・・・・・・・・・・　６

（１）建築物等の用途の制限　・・・・・・・・・・・・・・・・・・　６

（２）壁面の位置の制限　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　９

（３）建築物等の高さの最高限度　・・・・・・・・・・・・・・・　１１

（４）建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限　・・・・　１１

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

千葉敬愛学園稲毛キャンパス地区は、JR 総武線稲毛駅の東約１ｋｍに位置し、敬愛大学の教育・研究施設や敬愛学園高等学校が立地しています。

稲毛区には敬愛大学の他に、千葉大学、千葉経済大学をはじめ、高等学校、市教育センター等の教育機関、放射線医学総合研究所等の研究機関が立地し、「文教のまち」を特徴づけています。

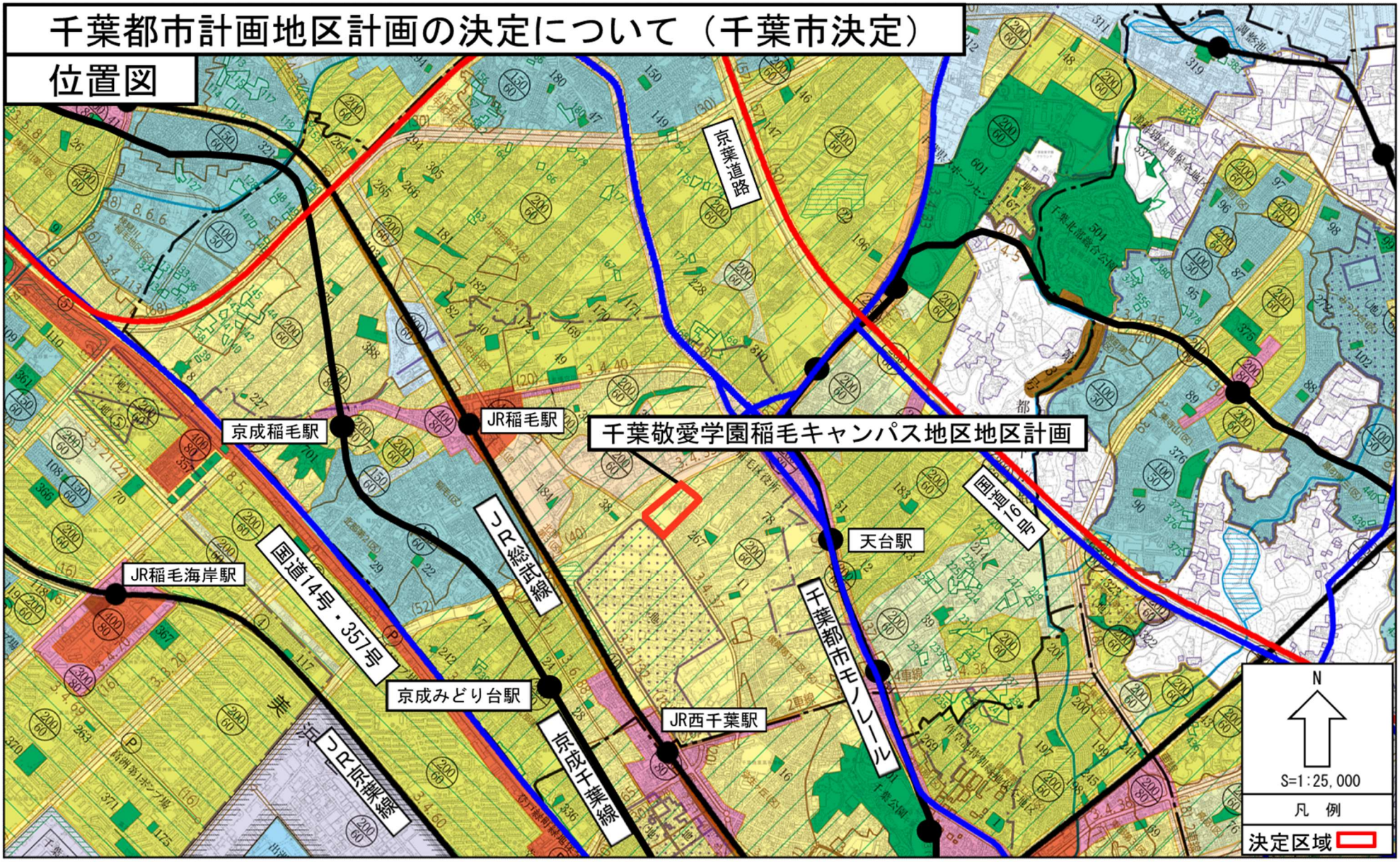
建築物を建築する場合等には、都市計画法や建築基準法に規定されている基準がありますが、これらの基準だけでは本地区の目標とするまちづくりを実現するには十分ではありません。

そこで、千葉敬愛学園稲毛キャンパス地区は、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、学園の教育・研究施設の集約化及び高度利用化を進めることにより、「文教のまち」にふさわしい土地利用の誘導と周辺の居住環境に配慮した市街地形成を図ることとなりました。

この冊子は、千葉敬愛学園稲毛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。

≪地区の位置について≫


千葉都市計画地区計画の決定について（千葉市決定）
位置図
京葉道路
京成稲毛駅
JR稲毛駅
千葉敬愛学園稲毛キャンパス地区地区計画
国道14号
天台駅
JR稲毛海岸駅
国道14号・357号
JR総武線
千葉都市モノレール
京成みどり台駅
JR西千葉駅
京成千葉線
JR京葉線
N
S=1:25,000
凡　例
決定区域

平成 31 年 2 月 22 日決定　千葉市告示第 129 号

≪地区計画について≫

千葉敬愛学園稲毛キャンパス地区

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td>千葉敬愛学園稲毛キャンパス地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置</td><td>千葉市稲毛区穴川一丁目の一部</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td>約３．４ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区計画の目標</td><td>本地区は、ＪＲ総武線稲毛駅の東約１ｋｍに位置し、敬愛大学の教育・研究施設や敬愛学園高等学校、グラウンド等からなる千葉敬愛学園のキャンパスが立地する。
今回、千葉敬愛短期大学の稲毛キャンパス移転に伴い、大学・短大・学園高校からなる総合学園としての魅力を高めるキャンパスの再整備を行う。
そのために、学生の多様な活動を創出する屋外スペースを確保しつつ、学園の教育・研究施設の集約化及び高度利用化を進めることにより、「文教のまち」にふさわしい土地利用の誘導と周辺の居住環境に配慮した市街地形成を図る。</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>総合学園として、教育研究施設を集約し、機能の向上を図るため、次の土地利用を定める。

（１）　大学・短大地区
大学・短大の教育・研究施設の集約化と高度利用を図る区域とし、大学の教育・研究施設を主体として、屋外スペースを確保した上で高層の建築物を配置する。
（２）　学園高校地区
学園高校の教育施設の集約化を図る区域とし、教育施設を主体として、中層の建築物を配置する。
（３）　スポーツ地区
大学・短大・学園高校の運動施設の集約化を図る区域とし、運動施設を主体として、中層の建築物を配置する。
（４）　低層地区
周辺住環境と調和のとれた市街地の形成を図る区域とし、壁面後退による開放的空間を確保した上で、低層の建築物を配置する。</td></tr>
<tr><td>建築物その他の工作物の整備の方針</td><td>「文教のまち」にふさわしい市街地環境の整備を図るため、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）　建築物等の高さの最高限度
（４）　建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td></tr>
</table>

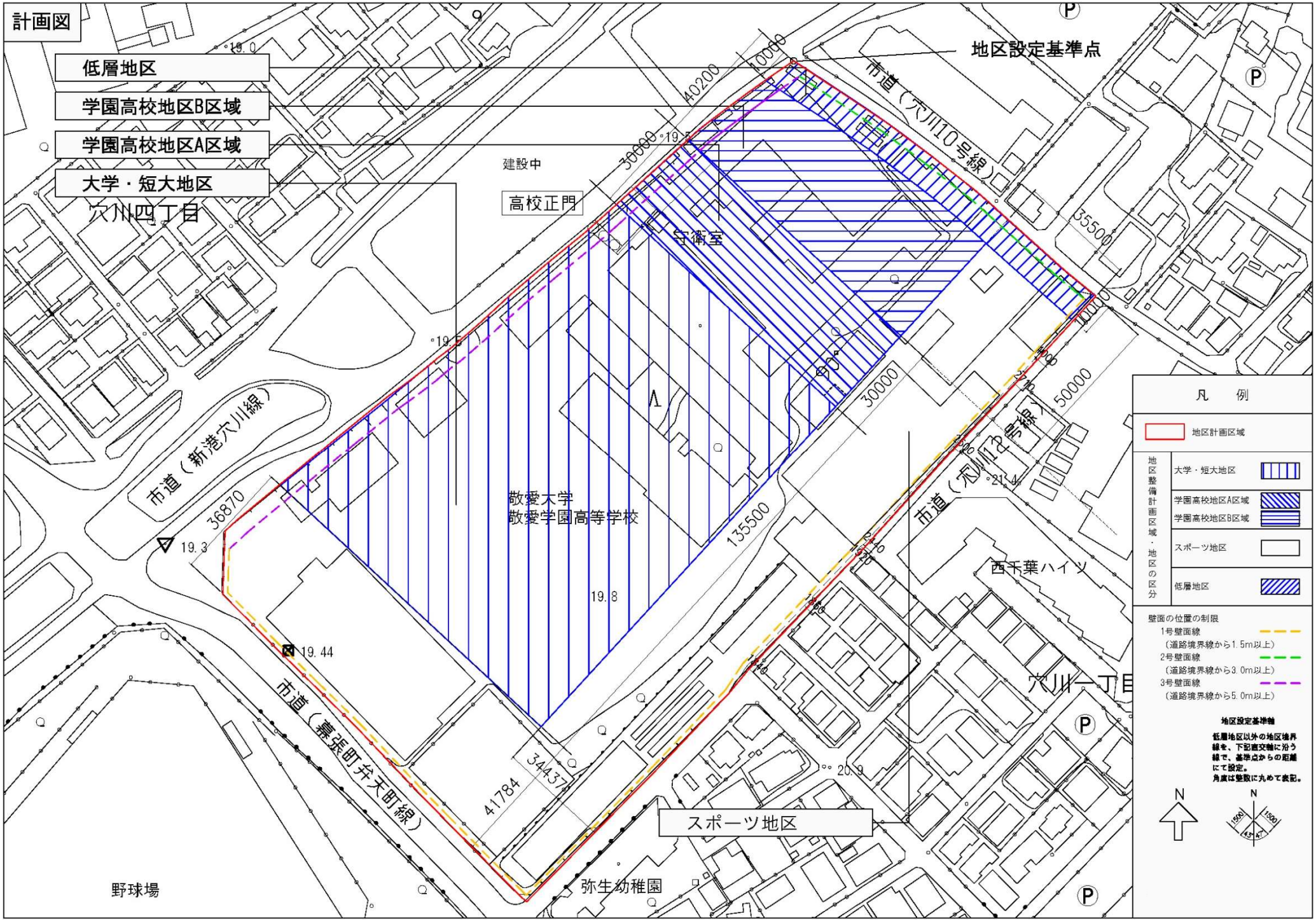
<table>
<tr><td rowspan="6">地区整備計画</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>区分の名称</td><td>大学・短大地区</td><td>学園高校地区</td><td>スポーツ地区</td><td>低層地区</td></tr>
<tr><td>区分の面積</td><td>約１．４ｈａ</td><td>約０．６ｈａ</td><td>約１．３ｈａ</td><td>約０．１ｈａ</td></tr>
<tr><td rowspan="4">建築物等に関する事項</td><td>建築物等の用途の制限</td><td colspan="4">建築することができる建築物は、次に掲げる建築物とする。
（１）学校、図書館その他これらに類するもの
（２）共同住宅、寄宿舎又は下宿（その用途に供する部分が計画図に示すスポーツ地区にあるものに限る。）
（３）老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの（その用途に供する部分が６階以下であり、かつ、計画図に示す大学・短大地区にあるものに限る。）
（４）事務所（その用途に供する部分が６階以下であるものに限る。）
（５）ホテル又は旅館（その用途に供する部分が計画図に示すスポーツ地区にあるものに限る。）
（６）前各号の建築物に附属するもの</td></tr>
<tr><td>壁面の位置の制限</td><td colspan="4">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距離は、次に掲げるとおりとする。
ただし、自動車車庫、自転車駐車場、物置その他これらに類する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号壁面線については、１．５ｍ以上とする。
（２）２号壁面線については、３ｍ以上とする。
（３）３号壁面線については、５ｍ以上とする。</td></tr>
<tr><td>建築物等の高さの最高限度</td><td>４５ｍ</td><td>（１）計画図に示すＡ区域については２５ｍ
（２）計画図に示すＢ区域については２０ｍ</td><td>２０ｍ</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="4">建築物の屋根及び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>
</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」

理　由

本地区は、学園の教育・研究機能の集約化及び高度利用化を進めることにより、「文教のまち」にふさわしい土地利用の誘導と周辺の居住環境に配慮した市街地形成を図るため、地区計画を決定する。


計画図
低層地区
学園高校地区B区域
学園高校地区A区域
大学・短大地区
地区設定基準点
穴川四丁目
建設中
高校正門
守衛室
市道（穴川10号線）
市道（新港穴川線）
市道（幕張町弁天町線）
敬愛大学
敬愛学園高等学校
西千葉ハイツ
穴川一丁目
スポーツ地区
弥生幼稚園
野球場
40200
10000
30000
35500
135500
50000
36870
41784
34437
19.0
19.5
19.3
19.44
19.8
21.4
20.9
凡　例
地区計画区域
地区整備計画区域・地区の区分
大学・短大地区
学園高校地区A区域
学園高校地区B区域
スポーツ地区
低層地区
壁面の位置の制限
1号壁面線
（道路境界線から1.5m以上）
2号壁面線
（道路境界線から3.0m以上）
3号壁面線
（道路境界線から5.0m以上）
地区設定基準軸
低層地区以外の地区境界線を、下記直交軸に沿う線で、基準点からの距離にて設定。
角度は整数に丸めて表記。
N
1500
1500
45°
47°

《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、総合学園として教育研究施設を集約し、機能の向上を図るため、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

用途地域に対応して建築できる建築物の用途が定められていますが、本地区では、「文教のまち」にふさわしい市街地環境の整備を図るため、次のような建築物の用途の制限をしています。

<table>
<tr><td rowspan="2">建築物等の用途の制限</td><td>大学・短大地区</td><td>学園高校地区</td><td>スポーツ地区</td><td>低層地区</td></tr>
<tr><td colspan="4">建築することができる建築物は、次に掲げる建築物とする。
（１）学校、図書館その他これらに類するもの
（２）共同住宅、寄宿舎又は下宿（その用途に供する部分が計画図に示すスポーツ地区にあるものに限る。）
（３）老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの（その用途に供する部分が６階以下であり、かつ、計画図に示す大学・短大地区にあるものに限る。）
（４）事務所（その用途に供する部分が６階以下であるものに限る。）
（５）ホテル又は旅館（その用途に供する部分が計画図に示すスポーツ地区にあるものに限る。）
（６）前各号の建築物に附属するもの</td></tr>
</table>

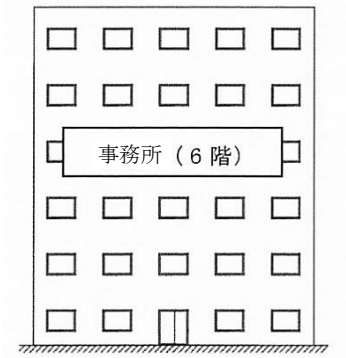
１）「６階以下」とは

教育研究施設を集約し、機能の向上を図るため、本地区では大学・短大地区、学園高校地区Ａ区域のみ高度地区の最高高さ制限２０ｍを超える建築物の建築を認めることとしていますが、建築物等の用途の制限（３）、（４）の用途に供する部分は、おおむね２０ｍ以下とすることを目的に「６階以下」としています。

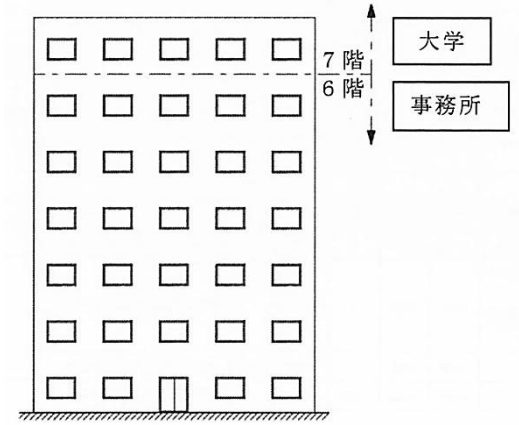
ただし、P.11「（３）建築物の高さの最高限度について」にも適合する必要があります。

○立地できる例

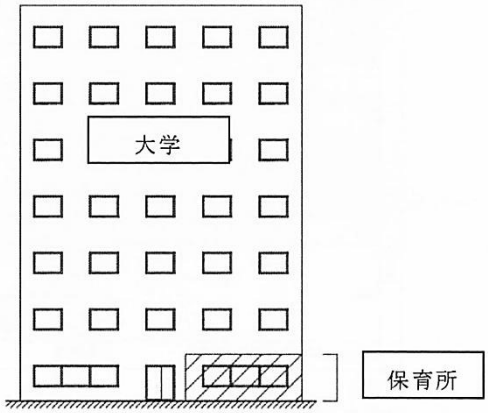
①6 階建て以下と階数制限を受ける建築物で６階建て以下



②６階までは階数制限を受ける建築物、７階以上は制限されていない建築物の用途



③６階までの一部が階数制限を受ける建築物、それ以外は制限されていない建築物の用途



※P.11「（３）建築物の高さの最高限度について」にも適合する必要があります。

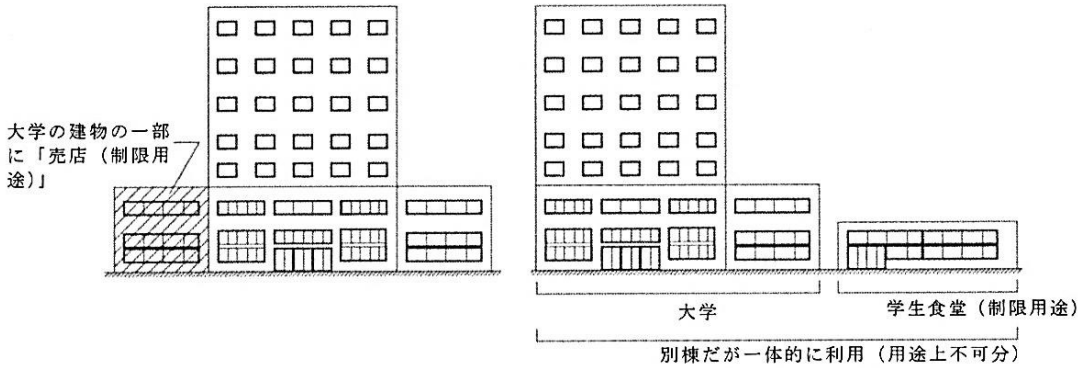
※ここでは、大学・短大地区での例を取り上げています。

<u>※用途以外にも各制限に適合する必要があります。</u>

２）「附属するもの」とは

「主たる建築物に機能上関連する建築物」で、かつ、「用途上不可分の関係にあるもの」という条件を満たすものです。例えば、大学敷地内に設ける学生、職員等のための食堂は附属する建築物とみなすことができます。

○立地できる例



※ここでは、大学・短大地区での例を取り上げています。

<u>※用途以外にも各制限に適合する必要があります。</u>

千葉敬愛学園稲毛キャンパス地区　建築物等の用途の制限の概要（参考）

用途地域に対応して建築できる建築物の用途が定められていますが、本地区では、「文教のまち」にふさわしい市街地環境の整備を図るため、次のような建築物の用途の制限をしています。

建築物等の用途		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				備考
			大学・短大地区	学園高校地区	スポーツ地区	低層地区	
高さの最高限度			45m	（A区域）25m （B区域）20m	20m	10m	
住宅等	住宅、兼用住宅		●	●	●	●	
住宅等	共同住宅、寄宿舎又は下宿	職員寮、学生寮	●	●	○	●	
店舗等	店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの	学生、職員のための食堂、書店、理髪店、売店、コンビニエンスストア、飲食店、書店、理髪店等	●	●	●	●	
店舗等	事務所	大学との共同研究施設	▲注 6Fまで	▲注 6Fまで	▲注 6Fまで	▲注 6Fまで	注）6階建てまで建築可能です（「高さの最高限度」にも適合する必要がある）
ホテル又は旅館		大学施設利用者の短期宿泊施設（他校関係者の合宿利用、教授や留学生のゲストハウス）	●	●	○	●	
ボーリング場、スケート場、水泳場又は政令第130条の6の2に規定する運動施設		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		○	○	○	○	
公益施設等	図書館	大学図書館	○	○	○	○	
公益施設等	老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの	職員、地域住民のための保育所等	▲注 6Fまで	●	●	●	注）6階建てまで建築可能です（「高さの最高限度」にも適合する必要がある）
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	学校施設利用者のための駐車場	●	●	●	●	
その他	畜舎	飼育小屋	●	●	●	●	
その他	倉庫（倉庫業用の倉庫を除く）	附属倉庫	●	●	●	●	
その他	危険物の貯蔵・処理又は処理に供するもの	灯油等の燃料	●	●	●	●	
集会場		集会スペース	●	●	●	●	

○用途地域による建築制限で建築可となるもの

●用途地域で許容されるが、地区整備計画で建築不可となるもの（附属建築物のみ建築可）

▲用途地域で許容されるが、地区整備計画で一部制限されるもの

※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、周辺の居住環境に配慮した市街地形成を図るため、壁面の位置の制限を定めています。

<table>
<tr><td rowspan="2">壁面の位置の制限</td><td>大学・短大地区</td><td>学園高校地区</td><td>スポーツ地区</td><td>低層地区</td></tr>
<tr><td colspan="4">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距離は、次に掲げるとおりとする。
ただし、自動車車庫、自転車駐車場、物置その他これらに類する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号壁面線については、１．５m以上とする。
（２）２号壁面線については、３m以上とする。
（３）３号壁面線については、５m以上とする。</td></tr>
</table>

【境界線からの壁面の距離の取り方】

・１号壁面線

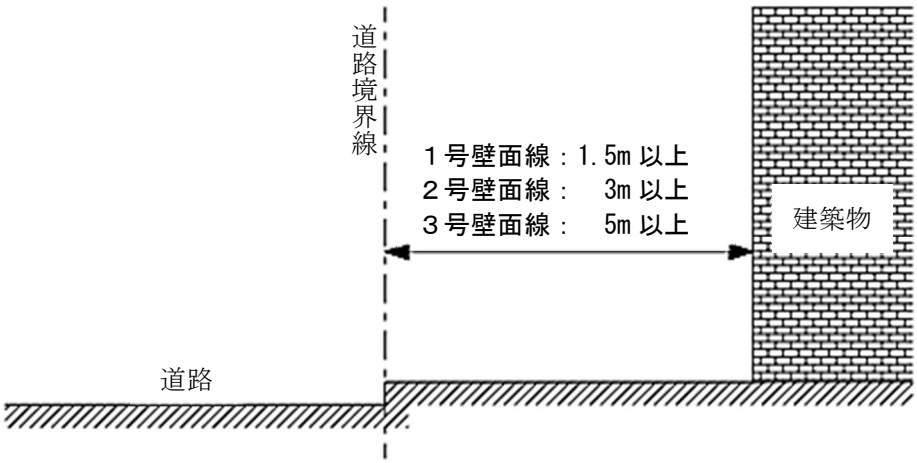
外壁又はこれに代わる柱の面は、道路との境界線から１．５m以上後退してください。

・２号壁面線

外壁又はこれに代わる柱の面は、道路との境界線から３m以上後退してください。

・３号壁面線

外壁又はこれに代わる柱の面は、道路との境界線から５m以上後退してください。

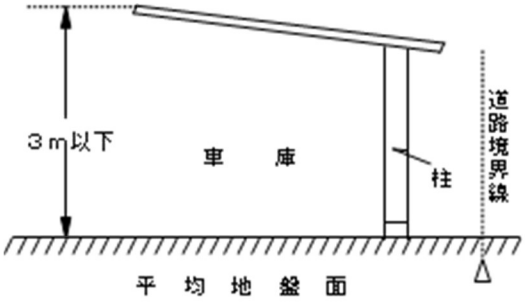


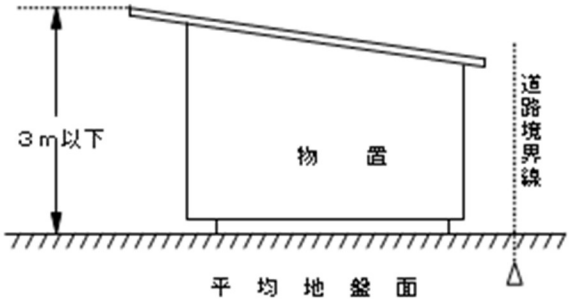
【壁面の位置の制限についての適用除外】

①附属建築物等

建築物に附属する自動車車庫、自転車駐車場、物置などで高さが３ｍ以下のものについては、壁面の位置の制限は適用されません。

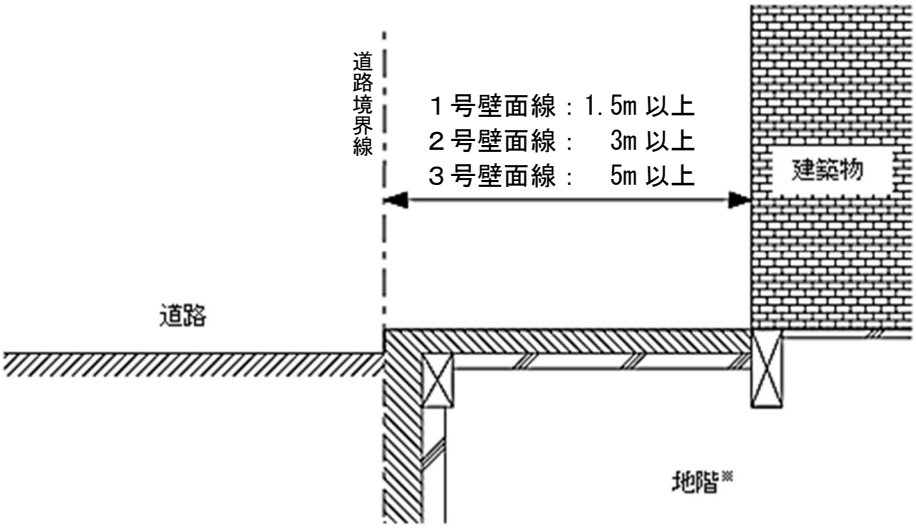
なお、その場合であってもこれらを建築する際には、地区計画の届出は必要です。





②地階のもの

建築物の地階部分については、壁面の位置の制限は適用されません。



※「地階」…建築基準法施行令第１条第２号による

③建築物の管理上最小限必要な附帯施設

守衛所のような管理上必要な附帯施設については、壁面の位置の制限は適用されません。

（３）建築物等の高さの最高限度について

本地区は、教育・研究施設の集約化及び高度利用化を進めることにより、「文教のまち」にふさわしい土地利用の誘導と周辺の居住環境に配慮した市街地形成を図ることを目的として、建築物等の高さの最高限度を定めています。

建築物等の高さの最高限度	大学・短大地区	学園高校地区	スポーツ地区	低層地区
	４５ｍ	（１）計画図に示す A 区域については２５ｍ （２）計画図に示す B 区域については２０ｍ	２０ｍ	１０ｍ

建築物の高さは、地盤面からの高さをいいます。（建築基準法施行令第２条第１項第６号による）

なお、棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、高さに含まれません。

本地区は、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、地区計画で建築物の高さの最高限度を定めていますので、地区計画の値が適用されます。

ただし、本地区内の地区の区分いずれにおいても、高度地区における北側斜線制限は守る必要があります。

（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

本地区は、落ち着いた色を用いて統一感のある市街地の形成を図るために、建築物の形態又は意匠の制限を定めています。

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	大学・短大地区	学園高校地区	スポーツ地区	低層地区
	建築物の屋根及び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。			

建築物の屋根及び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。

２　届出手続きについて

（１）届出の必要な行為

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　…地区整備計画に定められた用途の制限に適合しない場合
・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

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、民間の指定確認検査機関に申請する場合の要否については各指定確認検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

２０１９．３　改訂