すみよいまちづくりのために

# こてはし横戸団地
# 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）建築物の敷地面積の最低限度について …… 6

（3）建築物の意匠の制限について …… 6

（4）かき又はさくの構造の制限について …… 7

2　届出の手続き …… １０

（1）届出の必要な行為 …… １０

（2）届出先 …… １０

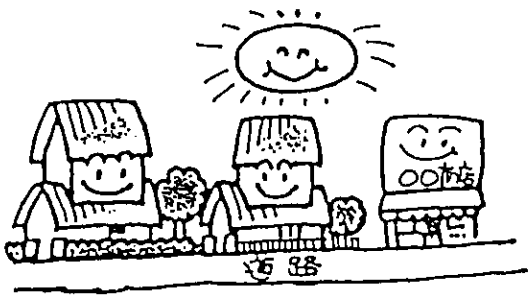
# は　じ　め　に

「こてはし横戸団地」は千葉市の北部「こてはし団地」に隣接し、国道１６号線及び花見川によってはさまれ、周辺には豊かな緑を十分に残し、また団地内には道路、公園などの公共施設が計画的に配置され、良好な住宅地として整備された区域です。これらの住環境を守るために、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、今後皆さんがこの団地にお住まいになり、現在はもとより将来にわたってより良い生活環境を維持し発展させるためには、従来の基準に上乗せする形で一定のルールを作りこれを守っていくことが大切です。

このような観点から、皆さんがお住まいになる「こてはし横戸団地」は、すでに開発行為者である千葉県住宅供給公社との協議によって、都市計画法による地区計画が決定されています。

この冊子は、地区計画制度の内容を説明したものです。この制度の内容を十分ご理解の上、「すみよいまちづくり」のためにご協力をお願いいたします。



# こてはし横戸団地地区

| | |
|---|---|
| 昭和 60 年 10 月 29 日決定 | 千葉市告示第 115 号 |
| 平成 5 年 6 月 25 日変更 | 千葉市告示第 176 号 |
| 平成 9 年 1 月 17 日変更 | 千葉市告示第 13 号 |

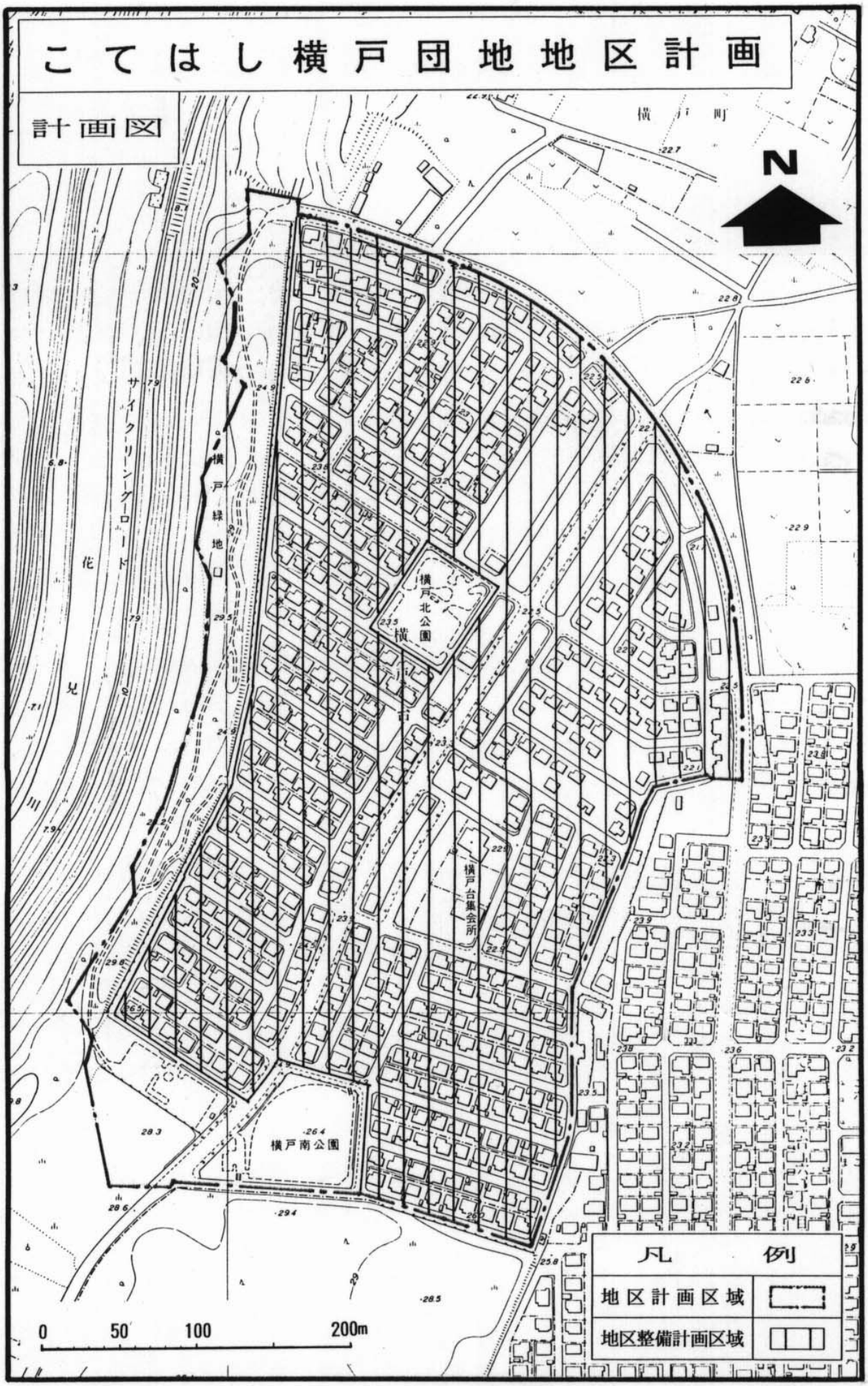
| | | |
|---|---|---|
| 名　称 | | こてはし横戸団地地区計画 |
| 位　置 | | 千葉市花見川区横戸台の一部 |
| 面　積 | | 約　19.5　ha |
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | 地区計画の目標 | 本地区は、千葉市の北部に位置し、国道１６号線及び花見川によってはさまれ、千葉県住宅供給公社により計画的な住宅地としての土地利用及び施設整備が行われる区域である。そこで、地区計画を導入することにより、住宅地としての環境を高度に維持形成することを目的とする。 |
| | 土地利用の方針 | 低層住宅地として緑豊かでうるおいのある良好な住環境を形成させるため、計画的な土地利用を図る。 |
| | 地区施設の整備方針 | 住区幹線を軸とした道路網及び公園緑地が一体的に配置されているので、この機能が損なわれないよう維持・保全を図る。 |
| | 建築物等の整備方針 | 良好な住宅地としての市街地形成を図るため、建築物等の用途の制限及び敷地面積の最低限度を定める。<br>市街地の美観を保全するとともに、地震時の倒壊を防ぐため、建築物の意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を行う。 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 地区の区分 | 地区の名称 | 住宅地区 |
| | | | 地区の面積 | 約 15.7 ha |
| | | 建築物等の用途の制限 | | 建築できる建築物は、次の各号に掲げるものとする。<br>(1)　住宅（長屋を除く。次号において同じ。）<br>(2)　住宅で、事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの<br>(3)　建築基準法別表第２（い）項第４号から第９号までに規定するもの<br>(4)　前各号の建築物に付属するもの |
| | | 建築物の敷地面積の最低限度 | | 165　㎡ |
| | | 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、落ち着きのある色調とする。 |
| | | かき又はさくの構造の制限 | | （道路境界側の制限）<br>道路との境界部分（出入口・車庫等に用いる部分を除く。）のかき又はさくは生垣とし、生垣には金網、鉄柵等で透視可能なフェンスを併設できるものとする。<br>（敷地境界側の制限）<br>隣地との境界部分は、生垣、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、石垣等については、高さが1.2m以下であれば、この限りでない。 |

「区域は計画図表示のとおり」

# こてはし横戸団地地区計画

## 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

こてはし横戸団地は、緑豊かでうるおいのある環境の良いまちづくりを目指します。そのために、地区計画で次のような建築物等の制限が定められています。

#### (1) 建築物等の用途について

当地区内は、住宅地としての良好な環境を保護するため第一種低層住居専用地域に指定されていますが、さらに当地区内は、戸建ての住宅地としての良好な居住環境をより以上に維持保全するため、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。

| 建築できる建築物は、次の各号に掲げるものとする。 |
| --- |
| (1) 住宅（長屋を除く。次号において同じ。）<br>(2) 住宅で、事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの<br>(3) 建築基準法別表第２（い）項第４号から第９号までに規定するもの<br>(4) 前各号の建築物に付属するもの |

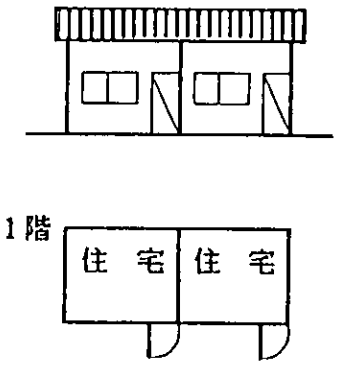
（注）　次のような建築物は、建築できません。

| | | |
| --- | --- | --- |
| ・長　　屋 | ・共同住宅 | ・寄宿舎又は下宿 |

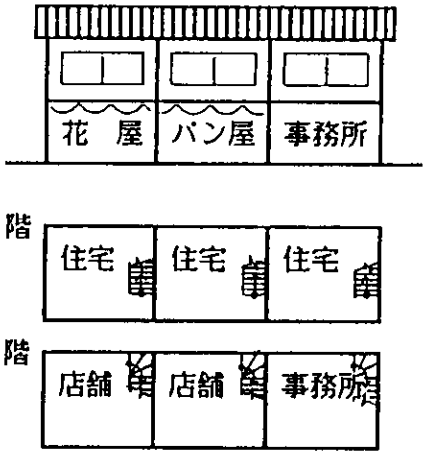
○長屋とは・・・・・ 個々に独立した機能を有する建築物の集合体で壁等で仕切られ共用部分を有しないもの。一般には２戸以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、それぞれの住宅が壁を共通にし別々に玄関のある住宅等ということでテラスハウスや長屋建て店舗兼用住宅などがこれに含まれます。

長 屋 の 例

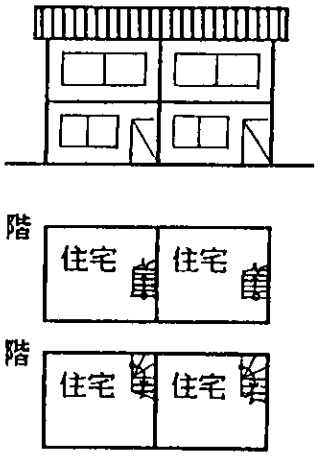
例1




例2

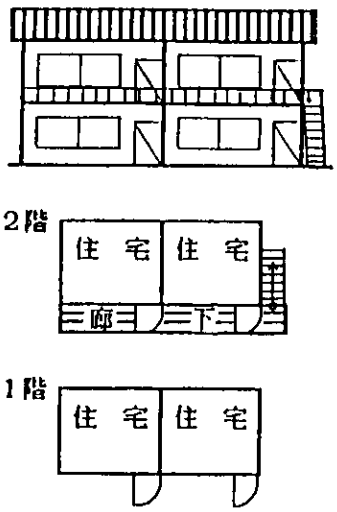



例3

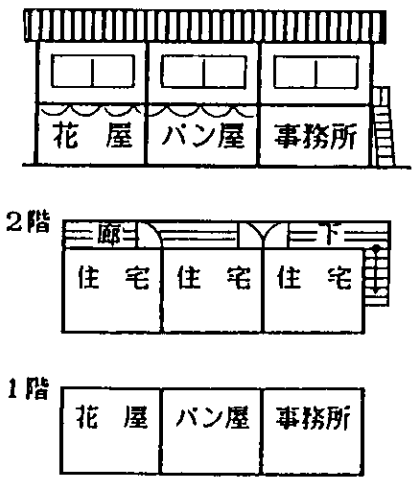



○共同住宅とは ・・・・・ 集合住宅において、廊下や階段などを共用する形で造られる建て方をいいます。アパート・マンション・共同建て店舗併用住宅などがこれに含まれます。

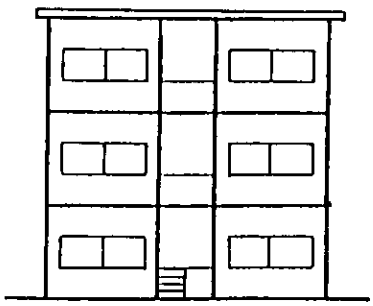
例1




例2




例3



○寄宿舎とは ・・・・・ 学校・事務所・病院・工場に付属して設けられる居住施設をいいます。

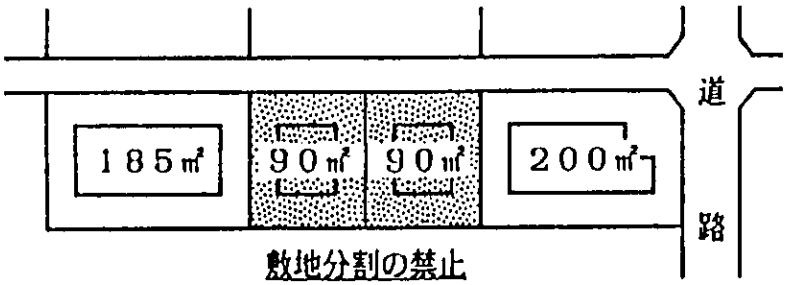
○下 宿 と は ・・・・・ 家計を共にしない単身者が、比較的長い期間賃借りで滞泊できるように造られた部屋を持つ営業用家屋をいいます。

## （2）建築物の敷地面積の最低限度について

現在のゆとりある宅地規模を将来とも維持するため、建築物の敷地面積の最低限度は次のように定めています。

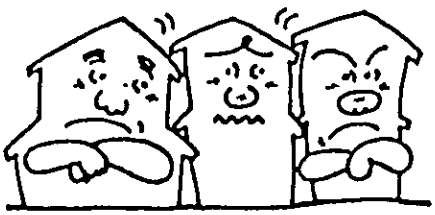
| |
|---|
| １６５㎡ |

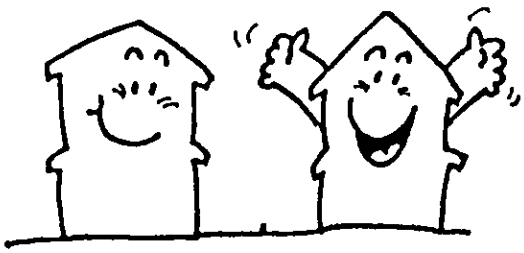
これは宅地の細分化に伴う建てづまり・日照・通風・プライバシー等の様々なトラブルの発生を防止します。たとえば、次のような場合は建築物の建築はできません。




敷地分割の禁止

＊１８０㎡の敷地を２区画に分割した場合は，それぞれの建築物の敷地面積が１６５㎡以下となるため，建築できません。





## （3）建築物の意匠の制限について

良好な低層住宅地にふさわしい明るく落ち着きのある住宅地となるよう建物の外壁等の色彩は次のように定められています。

| |
|---|
| 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、<br>落ち着きのある色調とする。 |

建物の外壁又はこれに代わる柱の色は、赤・黄色等の原色は避け、白・クリーム・ベージュ・うす茶色を基調とした落ち着きのある色を選定してください。

## (4) かき又はさくの構造の制限について

防火上の効果や地震時の倒壊を防ぐとともに、身近な自然として四季の変化を楽しませてくれ、緑豊かなまちなみとなるよう当地区内のかき又はさくの構造について、次のような内容が地区計画で定められています。

> (道路境界側の制限)
> 道路との境界部分(出入口・車庫等に用いる部分を除く)のかき又はさくは生垣とし、生垣には金網、鉄柵等で透視可能なフェンスを設置できるものとする。
> (隣地境界側の制限)
> 隣地との境界部分は、生垣、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、石垣等については、高さが1.2m以下であれば、この限りではない。

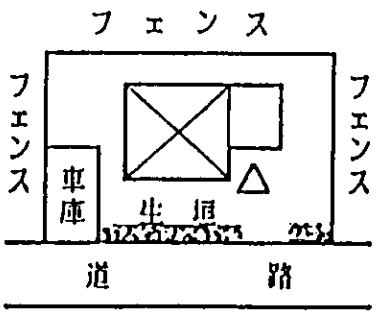
### ア 道路境界側について

○ 当地区内の緑化を推進し、災害に強く緑豊かなまちとなるよう道路境界側は、生垣としてください。なお、生垣とフェンスを併設する場合は、道路から見て宅地内の生垣が透視できる構造(工法例参照)としてください。なお、材質については特定しません。

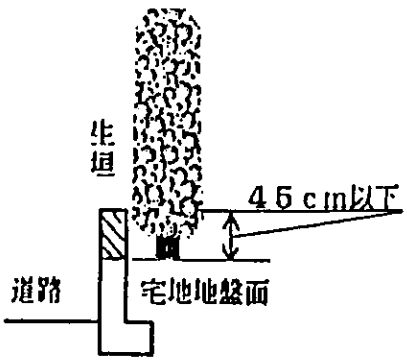
○ 道路面の修景及びフェンスの種類によっては、道路面や宅地地盤面にブロック積みが予想されますが、宅地地盤面のブロック積みの高さは地盤面から45cm以下としてください。なお、宅地地盤面とは、公社から譲渡された際の地盤の高さをいいます。

### 道路境界側の工法例

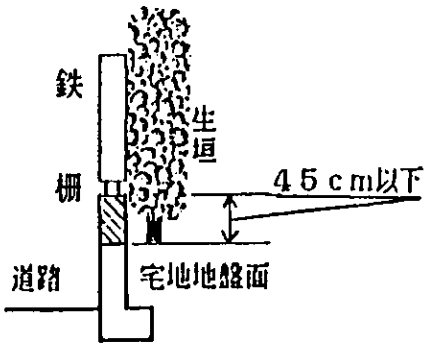
例1 平面図



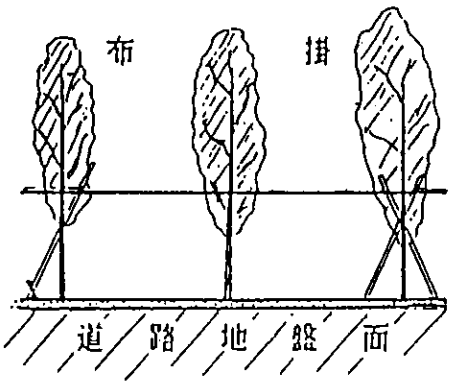

例2 生垣

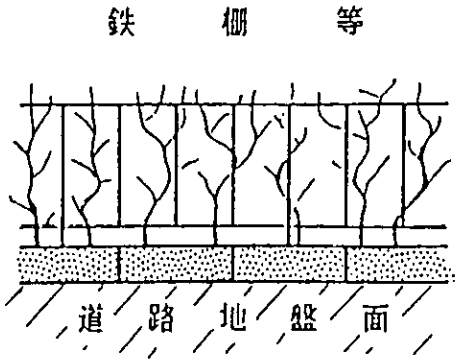


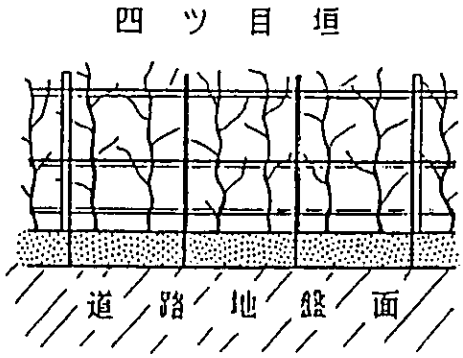

例3 生垣と鉄柵の併設による例

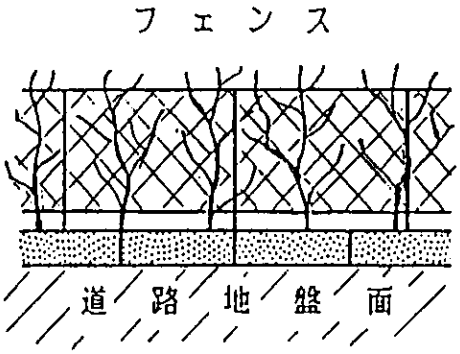


例4　透視可能な工法例



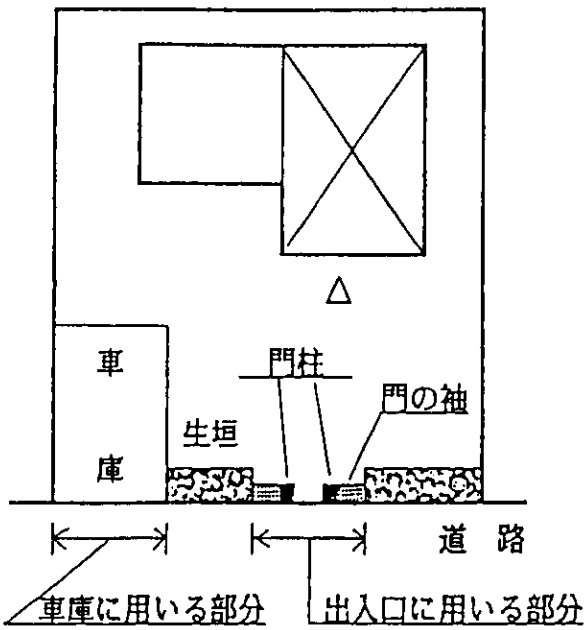



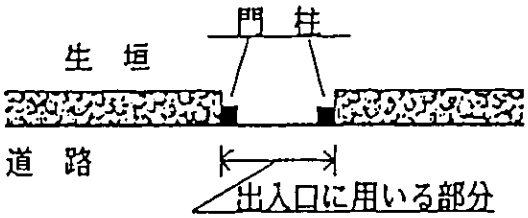




○　「出入口・車庫等に用いる部分」とは、つぎのような部分をいいます。

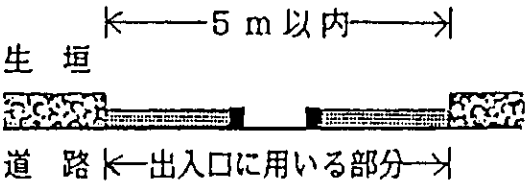
平　面　図



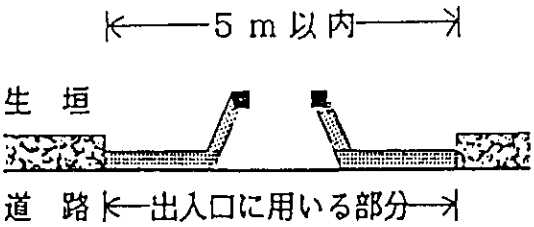

例　1　門柱のみとする場合



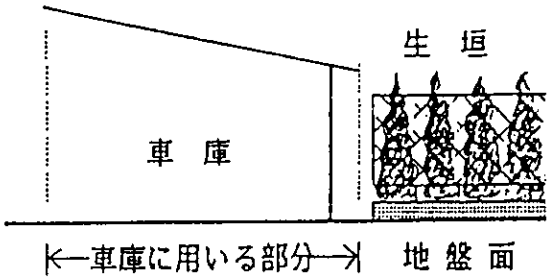

例　2　門柱と門の袖を併設する場合



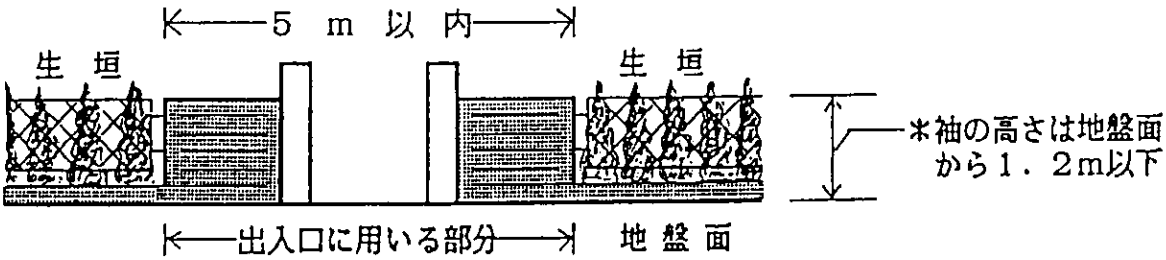
例　3　門柱と門の袖を併設する場合




例　4　　車庫の例




例　5　門柱と門の袖を併設する場合



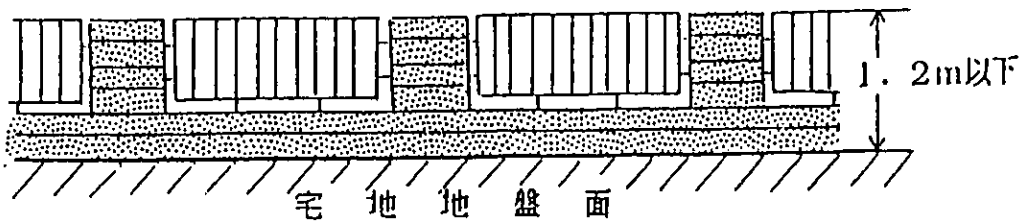

＊　袖の高さは，別段の定めはありませんが地盤面から1.2m以下となるよう施工してください。

## イ　隣地境界線について

○　かき又はさくの構造は、道路境界側と同じようなものが好ましい姿ですが、やむを得ない場合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。なお、「その他これらに類する構造」とは、アルミ、プラスチック、木、竹等で施工するものをいいます。

### 隣地境界側の工法例

例　ブロックと鉄柵の併設による例



## 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