すみよいまちづくりのために

新　都　町　地　区
地区計画の手引き

千　葉　市

建築確認を申請する場合は，
地区計画の届出が不要です。

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 …… 7

（3）壁面の位置の制限について …… 8

（4）建築物の高さの最高限度について …… 13

（5）建築物等の用途の制限に係る緩和措置について …… 13

2　届出の手続き …… 14

（1）届出の必要な行為 …… 14

（2）届出先 …… 14

はじめに

新都町地区は、開発行為によって計画的な宅地として整備され良好な住環境が形成されている区域です。これらの住環境を守るために、都市計画法や建築基準法等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、現在は一戸建て住宅を中心とした家並みがそろい雰囲気の良い住宅地であっても、長い年月の積み重ねの中で次第に形態が変り、マンションやアパートが混在するなど、現在の家並みとは異なった雰囲気へと変化していくことが懸念されます。

これらの要因を防止するために新都町地区では地区計画制度を活用し、建築物の用途、敷地面積、壁面の位置、高さ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。

新都町地区の環境は、この地域に住む人々の共有の財産です。この良好な住環境を現在はもとより将来にわたって維持し保全していくためには、地区内にお住まいの方々、さらに、これからお住まいになる方々のご協力が是非とも必要です。

この冊子は新都町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等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、住みよいまちづくりのためにご協力をお願い致します。

新都町地区

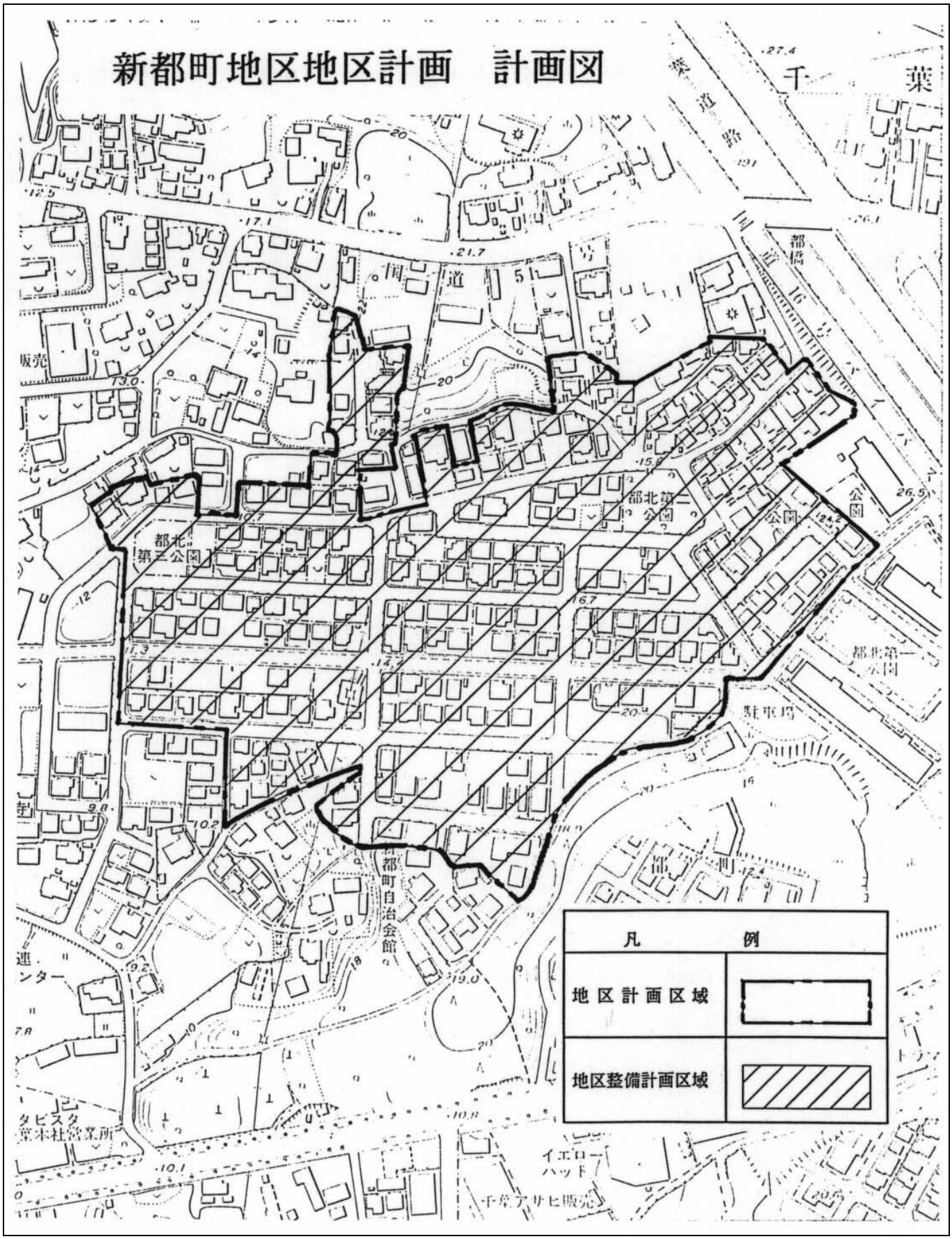
平成６年９月９日決定　　千葉市告示第255号

名　称		新都町地区地区計画
位　置		千葉市中央区都町の一部
面　積		約　6.5　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、千葉駅から東へ約３㎞の距離に位置し、宅地開発によって住宅地としての土地利用及び施設整備が行われ、良好な住環境が形成されている。 このため、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及び保全していくことを目標とする。
	土地利用の方針	既に形成されている住環境が損なわれないようにするため、良好な住宅地としての土地利用を図る。
	地区施設の整備方針	区域内の道路及び公園は、宅地開発により一体的に整備されているので、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	既にゆとりのある良好な住宅地としての環境が形成されているので、現在の住環境の維持及び保全を図る。

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	住宅地区
			区分の面積	約 6.5 ha
		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)　長屋 (2)　共同住宅、寄宿舎 (3)　店舗、飲食店、事務所（ただし、住宅でこれらの用途を兼ねるものを除く。） (4)　工場
		敷地面積の最低限度		１２０　m^2
		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、隣地境界線までの距離は、0.6m以上離さなければならない。ただし、車庫、物置等の付属建築物で高さが３m以下のものは、この限りでない。
		建築物の高さの最高限度		９　m

「区域、地区整備計画区域は計画図表示のとおり」

新都町地区地区計画　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

新都町地区は、ゆとりのある環境の良いまちづくりをめざします。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

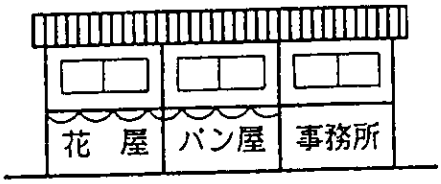
当地区内は、用途地域により建築できる建築物の用途が定められていますが、さらに住宅地としての良好な居住環境を維持・保全するため、地区計画で次のような建築物の用途の制限をしています。

次に掲げる建築物は建築してはならない。
（1）　長屋 （2）　共同住宅、寄宿舎 （3）　店舗、飲食店、事務所（ただし、住宅でこれらの用途を兼ねるものを除く。） （4）　工場

○長　屋　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

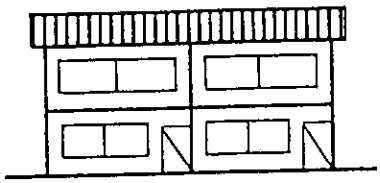
例１



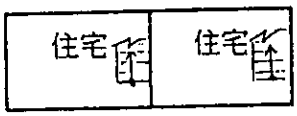
２階

１階

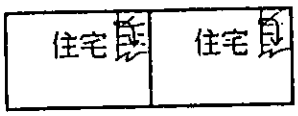
例２



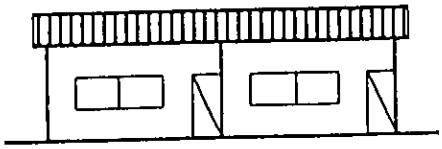
２階

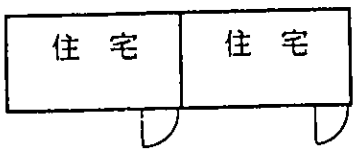


１階



例３

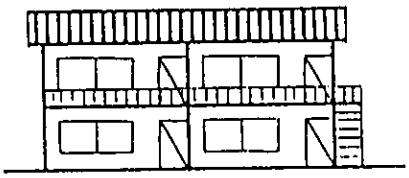




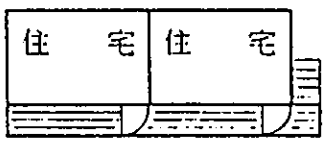
○共同住宅　独立した機能を有する住戸の集合体で、廊下や階段などを共用する形で造られているもので、一般のアパート、マンション、共同建て店舗併用住宅などがこれに含まれます。

共同住宅の例

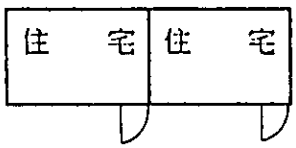
例１



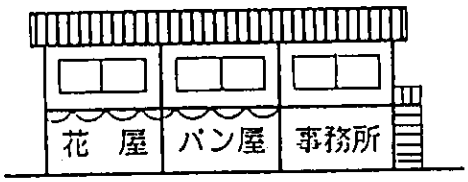
２階



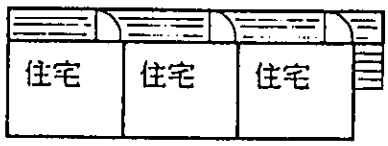
１階



例2



2階



1階

○寄 宿 舎　原則的には住戸の集合体ですが、各住戸において台所・浴室などの住宅機能の一部を欠くため、その機能を共用部分として別に有する建物で、一般には学校、事業所、病院、工場に付属して設けられる寮などの居住施設があげられます。

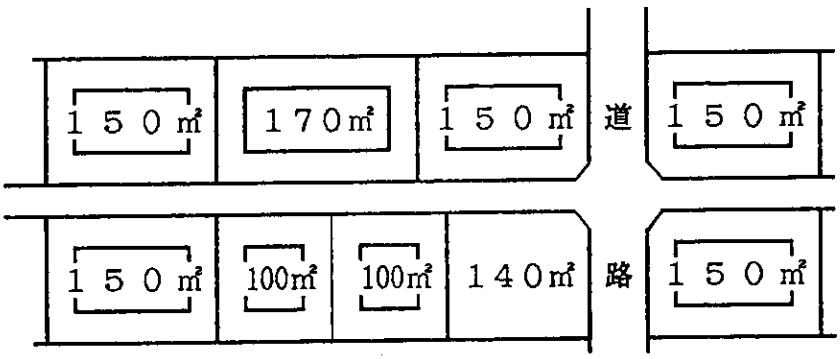
（2）建築物の敷地面積の最低限度について

現在の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られています。

１２０㎡

これは、宅地の細分化に伴う建てづまり、日照、通風等の様々なトラブルの発生を予防します。

例えば、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

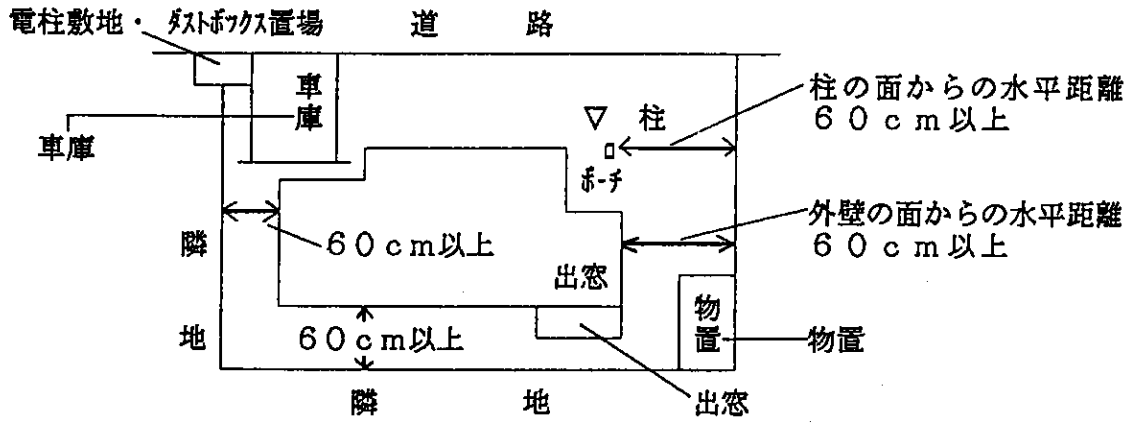
２００㎡の土地を２区画に分割した場合は、それぞれの建築物の敷地面積が１２０㎡未満となるため、建築できません。

(3) 壁面の位置の制限について

地区計画区域内において建築物を建築する場合は、隣地境界線から次に定める距離まで後退して建築してください。

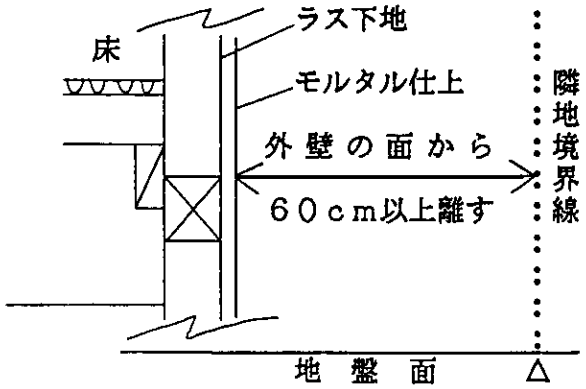
住　宅　地　区
建築物（地階の部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から、隣地境界線までの距離は、０．６ｍ以上離さなければならない。 ただし、車庫、物置等の付属建築物で高さが３ｍ以下のものは、この限りでない。

建築物の周囲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保全をめざします。

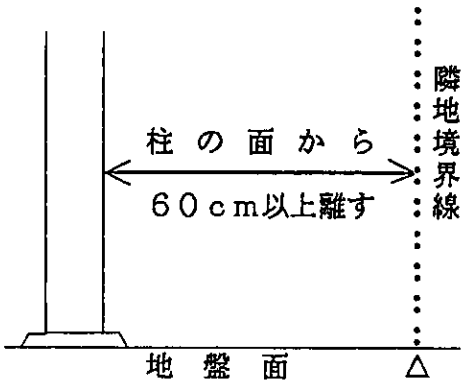


イ）外壁面及び柱の面からの有効水平距離について

○　外壁の場合



○　独立柱の場合



外壁は、建築物または建築物の一部であるものが対象となります。ルーフバルコニー等も建築面積には算定されませんが、建築物の一部ということでバルコニーの外壁面が壁面の位置の制限の対象となります。

ロ）出窓について

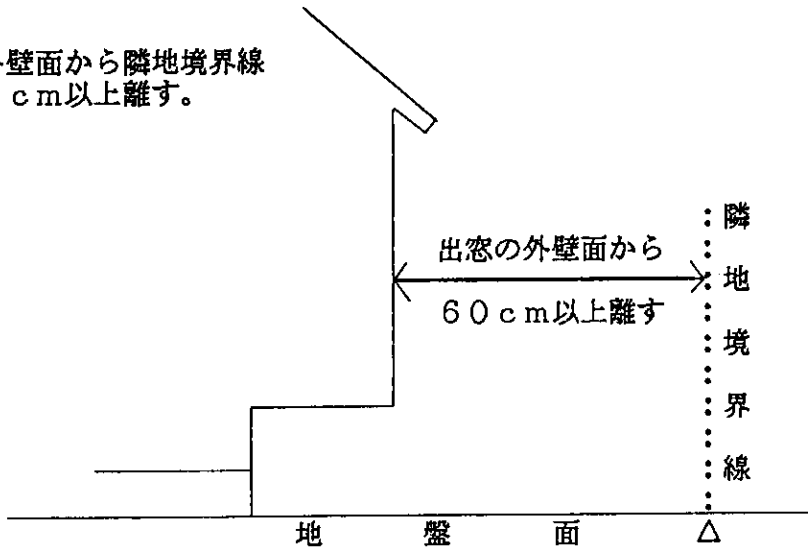
形状が通常の出窓であるもので、次の各号のすべてに該当するものは、出窓の外壁面でなく周囲の外壁面からの距離が対象となります。

1　下端の床面からの高さ（h）が３０ｃｍ以上であること

2　周囲の外壁面からの水平距離（d）が５０ｃｍ以上突き出ていないこと

3　室内側からの見付面積の２分の１以上が窓であること

例　1　出窓の外壁面から隣地境界線まで６０ｃｍ以上離す。



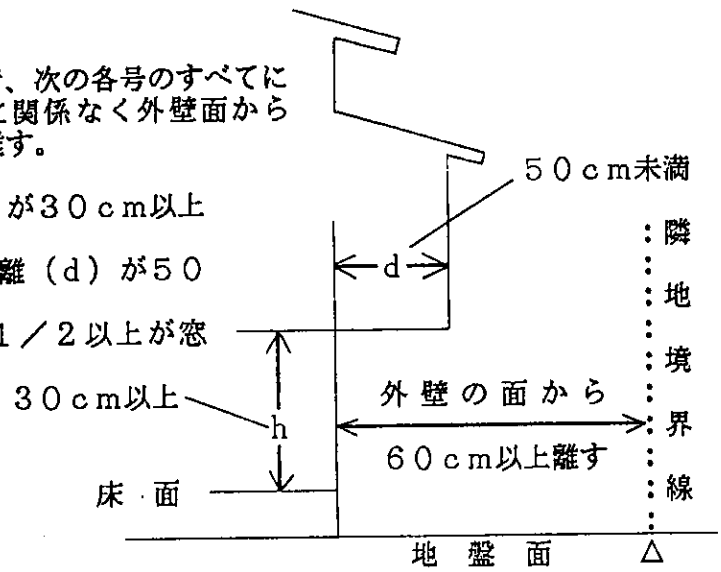
例　2　通常の出窓の場合

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まで６０ｃｍ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

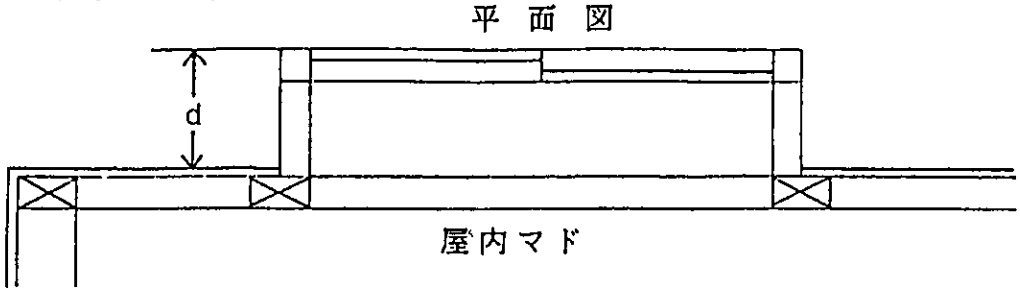


通常の出窓かどうかの判断

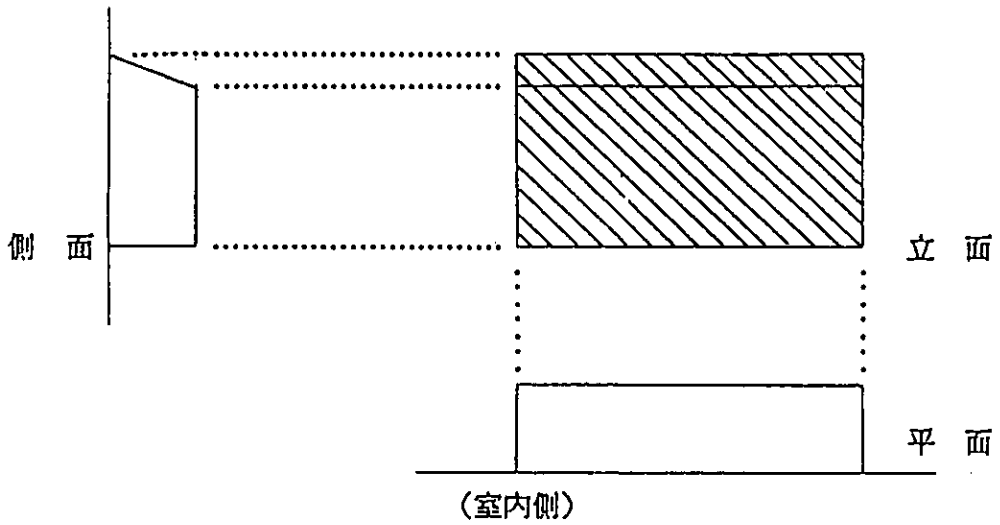
次の各号のうち一つでも当てはまる場合は、「通常の出窓」にはなりません。

1　出窓部分が屋根と一体となっており、下屋でないもの
2　出窓部分の天井が室内の天井の高さ以上にあるもの
3　出窓の相当部分が棚等の物品の保管格納の用途のもの
4　当該部分の下に地袋を有しているもの
5　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

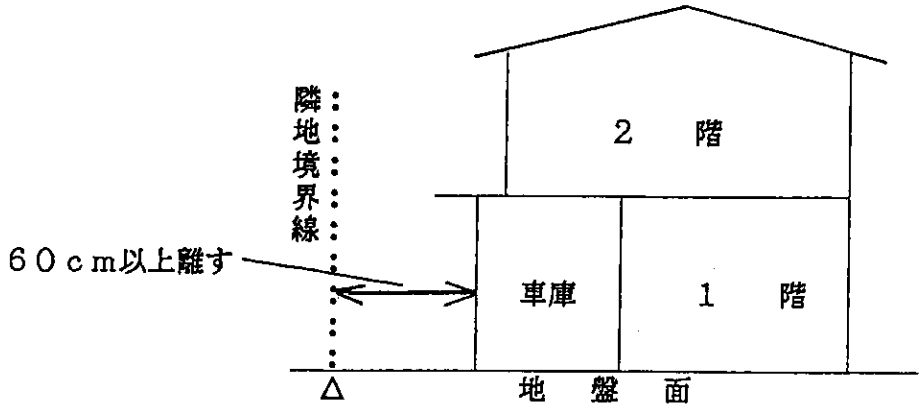
○　窓の出（d）のとり方



○　見付面積のとり方



ハ）他の用途との併用車庫の場合

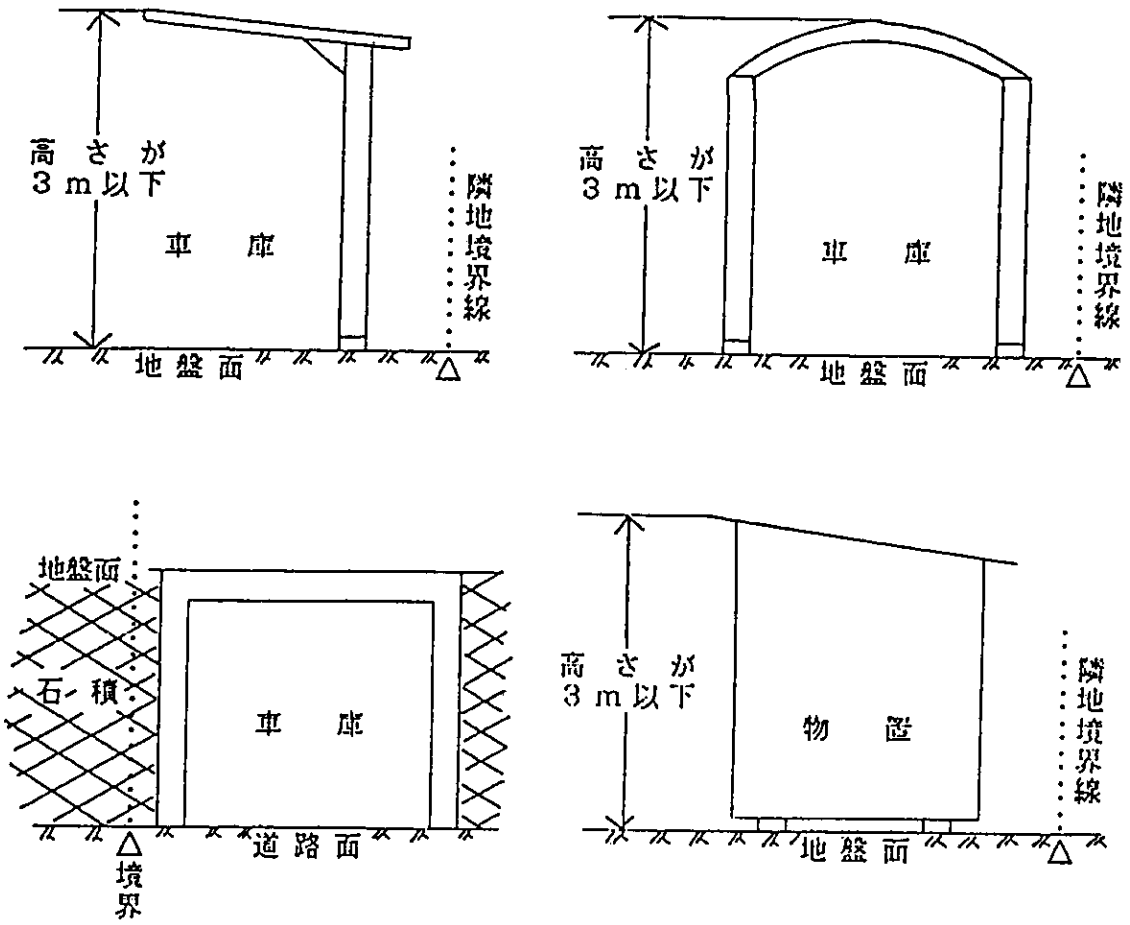


ニ）削除

ダストボックス置場・電柱敷地等に接する場合の取扱いについては、建築条例化に伴い、すでに取扱いできなくなっているため削除しました。

2011.2　削除

次のような付属建築物は適用除外です。



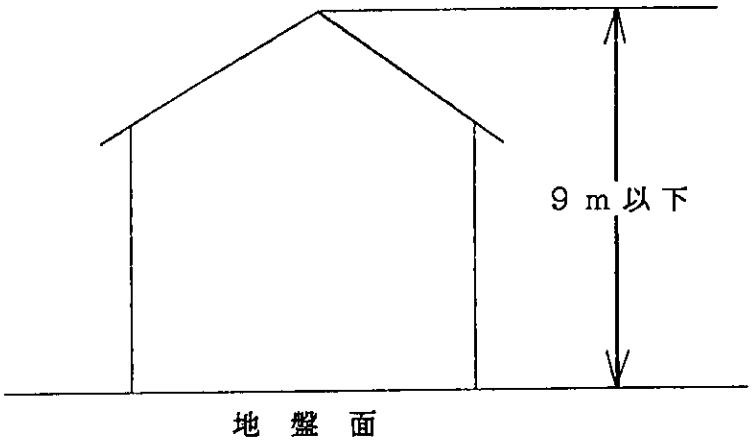
(4) 建築物の高さの最高限度について

住宅地区においては、地区計画による建築物の高さの最高限度が次のように定められています。

9 m

高さの最高限度を定めることにより、日照の問題やプライバシーの問題の発生を防止するとともに、統一のある街並景観をつくります。

なお、棟飾り等の屋外突出部については高さに含まれません。建築物の高さは、地盤面からの高さをいいます。



なお、北側に宅地がある場合には、高さに配慮して下さい。また、地階については、変更前の地盤面で建築基準法の地階の要件を満たすようにして下さい。

(5) 建築物等の用途の制限に係る緩和措置について

新都町地区地区計画が平成6年9月9日付をもって都市計画決定されました。

したがって、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出来ません。

しかし、当該地区計画の用途の制限に適合しない建築物等については、一定の制約のもとに緩和措置が定められております。

２　届出の手続き

（１）届出に必要な行為

本地区は制限項目の全てが建築条例化されています。そのため、**建築確認を要する行為**については、地区計画の届出は必要ありません。（民間の審査機関に建築確認を申請する場合も同様です。）ただし、次の行為を行う場合で**建築確認を要しないもの**については、工事着手の３０日前までに地区計画の届出が必要になります。

・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、建築物の用途変更・・・新築・増改築・移転・修繕等

・変更の届出・・・届出の内容に変更があった場合

※建築確認申請の不要な建築物や工作物、地区計画の制限に係らない増築等（高さ３ｍ以下の車庫・物置等の付属建築物等）であっても、地区計画の届出が必要となります。

（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