すみよいまちづくりのために

小倉台6丁目地区
地区計画の手引き

利便地区では建築確認を申請する場合は
地区計画の届出は不要です

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 …… 6

（3）建築物の高さの最高限度について …… 10

（4）各制限項目の緩和措置について …… 10

2　届出の手続き …… 11

（1）届出の必要な行為 …… 11

（2）届出先 …… 11

はじめに

小倉台６丁目地区は、土地区画整理事業によって計画的な住宅地として整備され、良好な住環境が保全されているところです。この良好な住環境を保全するために、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、これらの制度だけでは家並がそろい雰囲気の良い住宅地でも、宅地の細分化やマンション・アパートなどが徐々に建ちはじめ、長い年月の積み重ねのなかで次第に形態を変え、居住される方々の意に反したまちなみ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、小倉台６丁目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・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。

小倉台６丁目地区の環境は、その他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、さらにこれから入居される方々の協力が是非とも必要です。

この冊子は、小倉台６丁目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、この冊子をご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。

小倉台６丁目地区

平成７年２月28日決定	千葉市告示第 54 号
平成９年１月17日変更	千葉市告示第 17 号

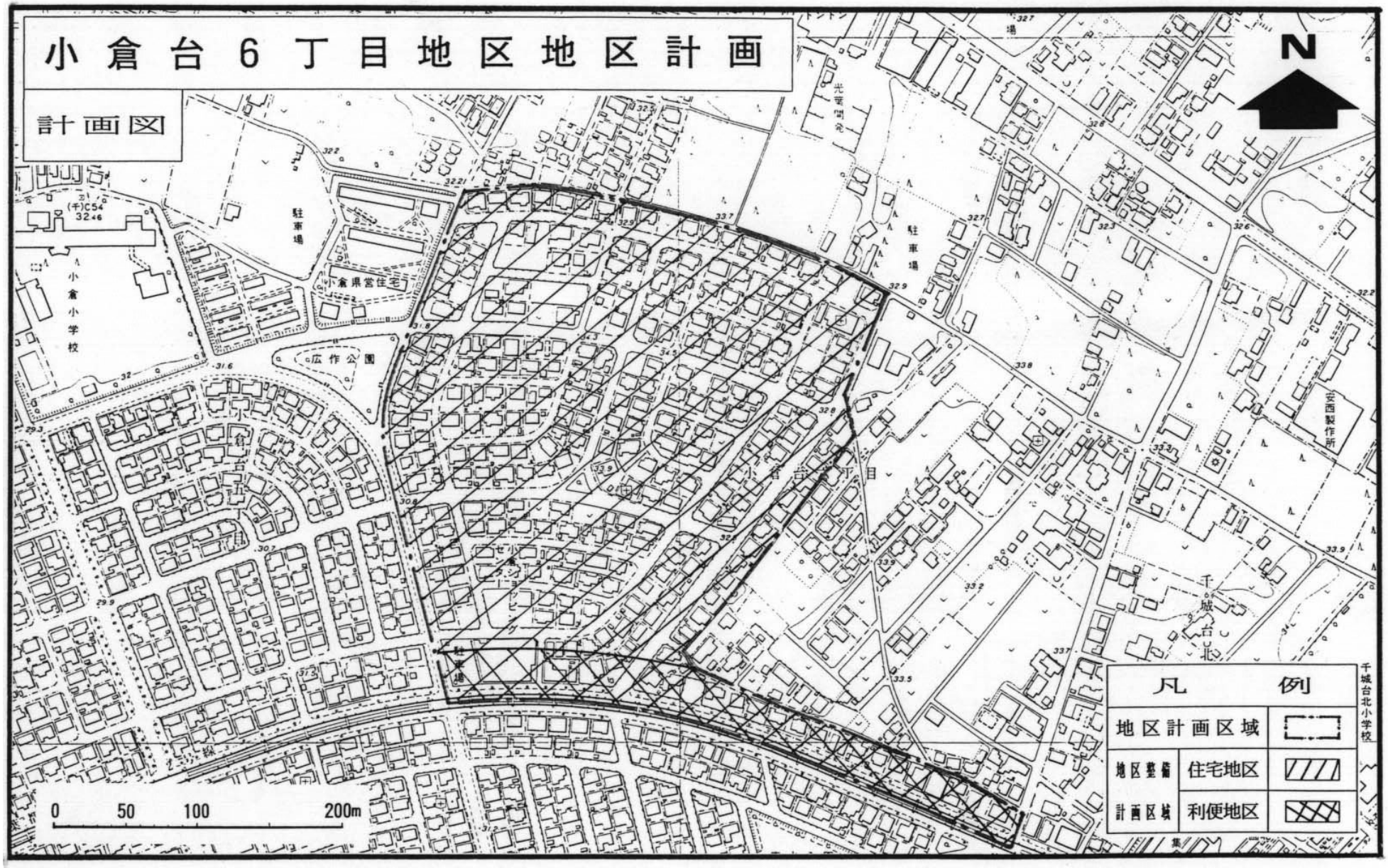
名　称		小倉台６丁目地区地区計画
位　置		千葉市若葉区小倉台５丁目、小倉台６丁目及び小倉台７丁目の各一部
面　積		約　10.3　ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、千葉駅から東北東約5.6㎞に位置し、土地区画整理事業によって基盤整備が行われ良好な住環境が形成されている区域である。 このため、地区計画を導入することにより、住宅地としての環境を高度に維持及び保全していくことを目標とする。
	土地利用の方針	既に形成されている住環境が損なわれないよう、住宅地区と利便地区に区分し、良好な土地利用を図る。
	地区施設の整備方針	本地区の道路及び公園は、土地区画整理事業により一体的に基盤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	住宅地区は、既に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。 利便地区は、周辺環境と調和した沿道型の市街地環境の形成を図る。

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	利便地区
			区分の面積	約 8.9 ha	約 1.4 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)　３戸以上の長屋 （長屋建の店舗併用住宅含む。） (2)　３戸以上の共同住宅 （共同建の店舗併用住宅含む。） (3)　寄宿舎 (4)　下宿（旅館業法第２条第５項の下宿営業に係る施設に限る。）	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)　ホテル又は旅館 (2)　ボーリング場、スケート場、水泳場 (3)　工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので、作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)及びクリーニング工場は除く。)
		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、0.8m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（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。
		建築物高さの最高限度		８．５　ｍ	―

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

小倉台6丁目地区地区計画

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

小倉台６丁目地区は、ゆとりのある環境の良いまちづくりを目指します。そのため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

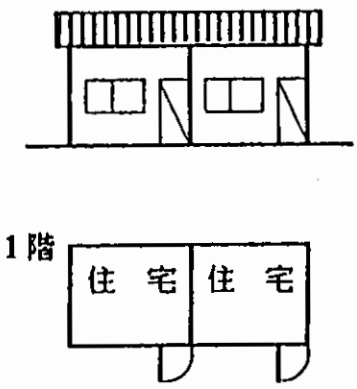
当地区内は、第一種低層住居専用地域及び第一種住居地域に指定され、この用途地域に対応して建築できる建築物の用途が定められていますが、さらに住宅地としての良好な居住環境をより以上に維持保全するため、地区計画で次のような建築物の用途の制限をしています。

住　宅　地　区	利　便　地　区
次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) ３戸以上の長屋 （長屋建の店舗併用住宅を含む。） (2) ３戸以上の共同住宅 （共同建の店舗併用住宅を含む。） (3) 寄宿舎 (4) 下宿（旅館業法第２条第５項の下宿営業に係る施設に限る。）	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館 (2) ボーリング場、スケート場　、水泳場 (3) 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので、作業場の床面積の合計が５０平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）及びクリーニング工場は除く。）

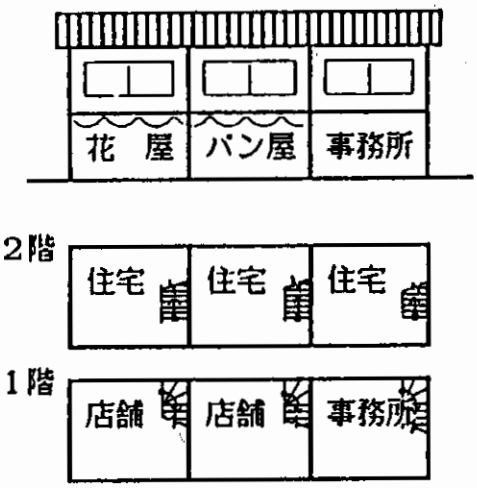
○長　屋　と　は・・・・・　個々に独立した機能を有する建築物の集合体で壁等で仕切られ共用部分を有しないもの。一般には２戸以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、それぞれの住宅が壁を共通にし別々に玄関のある住宅等ということでテラスハウスや長屋建て店舗兼用住宅などがこれに含まれます。

長 屋 の 例

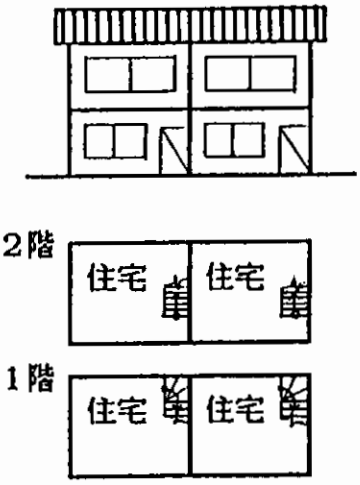
例１



例２

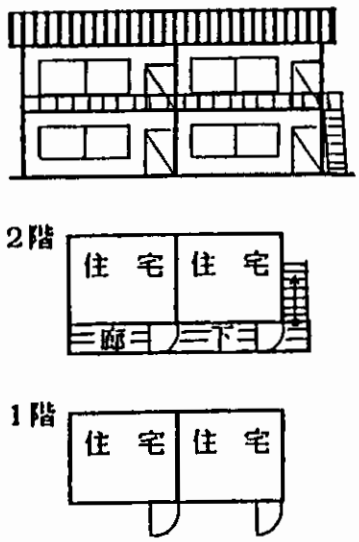


例３

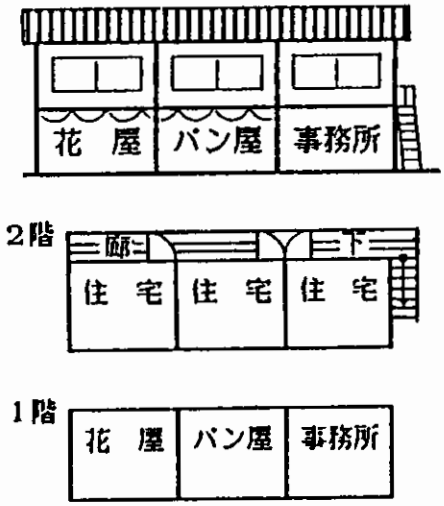


○共同住宅とは　・・・・・ 集合住宅において、廊下や階段などを共用する形で造られる建て方をいいます。アパート・マンション・共同建て店舗併用住宅などがこれに含まれます。

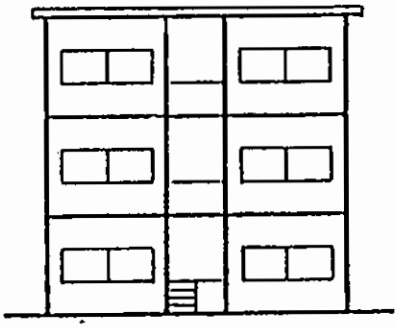
例１



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。

※条項の読み替え

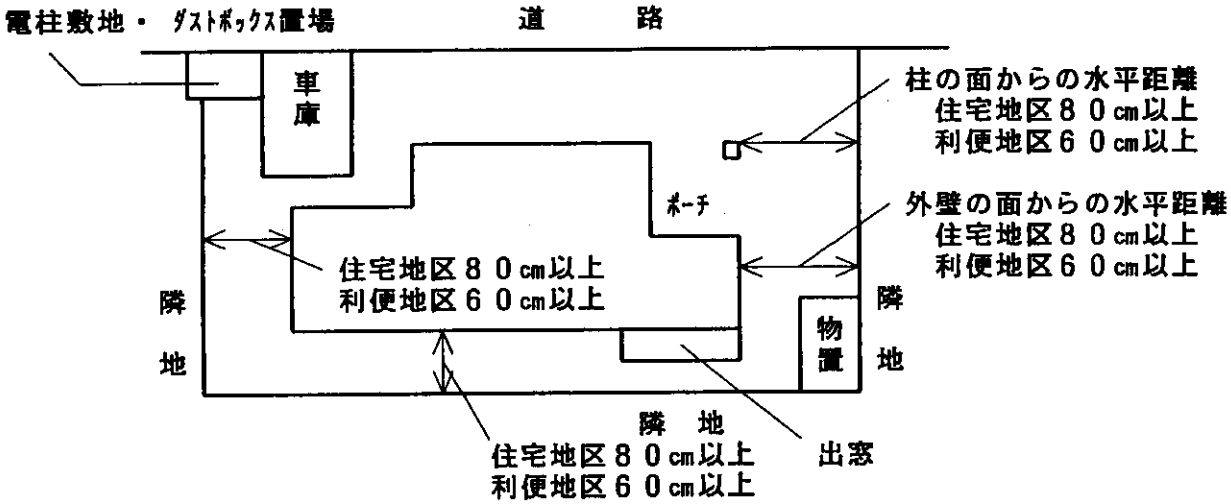
旅館業法の改正（H30.6.15施行）に伴い、計画書中「第２条第５項」とあるのを「第２条第４項」に読み替えて適用する。

(2) 壁面の位置の制限について

住宅地区内において建築物を建築する場合には、隣地境界線から次に定める距離まで後退してください。

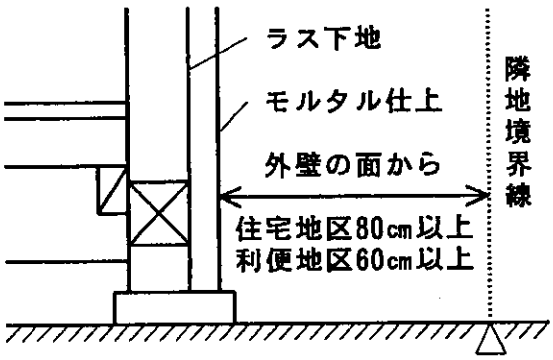
住宅地区	利便地区
建築物（地階の部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は０．８ｍ以上離さなければならない。ただし、車庫、物置等の付属建築物で高さが３ｍ以下のものは、この限りでない。	建築物（地階の部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は０．６ｍ以上離さなければならない。ただし、車庫、物置等の付属建築物で高さが３ｍ以下のものは、この限りでない。

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保全をめざします。

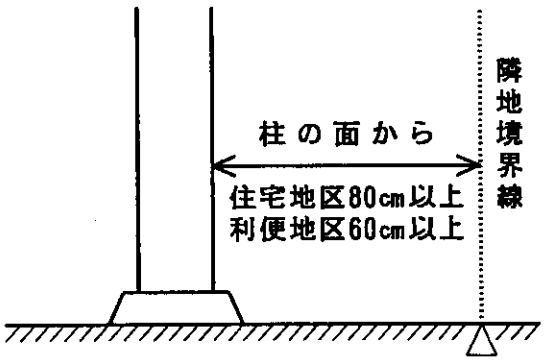


① 外壁面及び柱の面からの有効水平距離について

○ 外壁の場合



○ 独立柱の場合

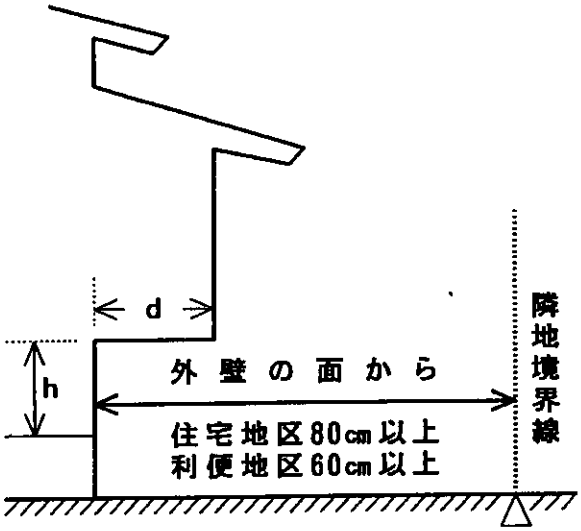


外壁は、建築物または建築物の一部であるものが対象となります。ルーフバルコニー等も建築面積には算定されませんが、建築物の一部ということでバルコニーの外壁面が壁面の位置の制限の対象となります。

② 出窓について

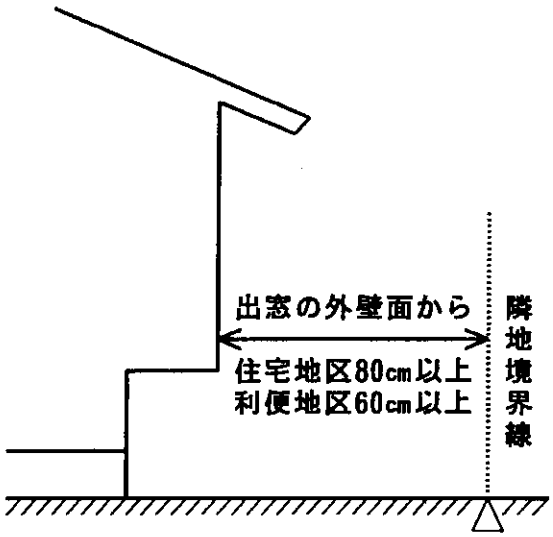
形状が“通常の出窓”であるもので、次の各号のすべてに該当するものは、出窓部分に関係なく周囲の外壁面から隣地境界線までの距離

住宅地区　８０㎝以上
利便地区　６０㎝以上



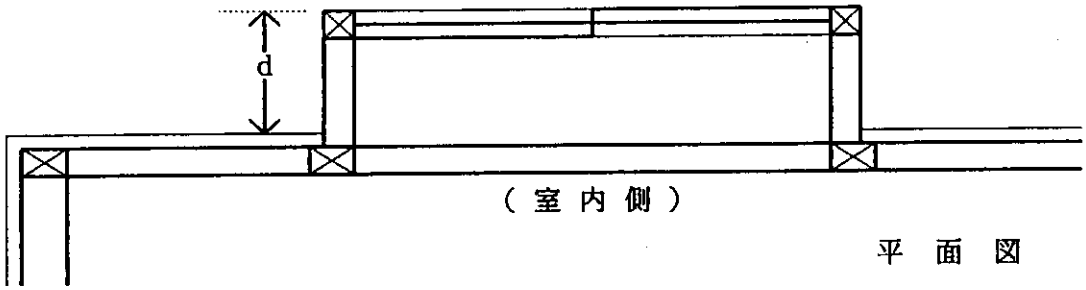
1．下端の床面からの高さ（h）が３０㎝以上であること。
2．周囲の外壁面からの水平距離（d）が５０㎝以上突出していないこと。
3．室内側からの見付面積の１／２以上が窓であること。

＊　次の各号のうち、１つでも当てはまる場合は“通常の出窓”にはなりません。

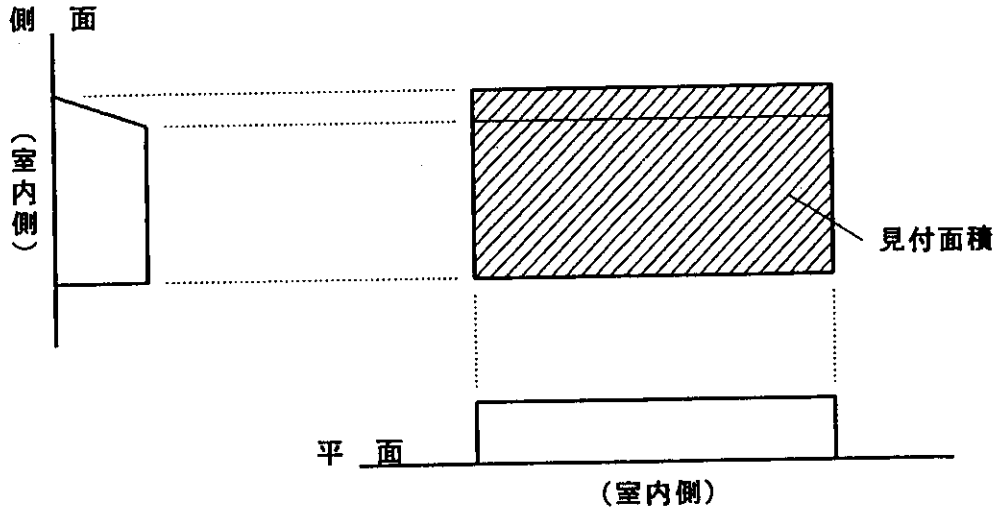


1．出窓部分が屋根と一体となっており、下屋でないもの
2．出窓部分の天井が室内の天井の高さ以上にあるもの
3．出窓の相当部分が棚等の物品の保管格納の用途のもの
4．当該部分の下に地袋を有しているもの
5．その他特殊な形状のもの又は床としての機能を有するもの

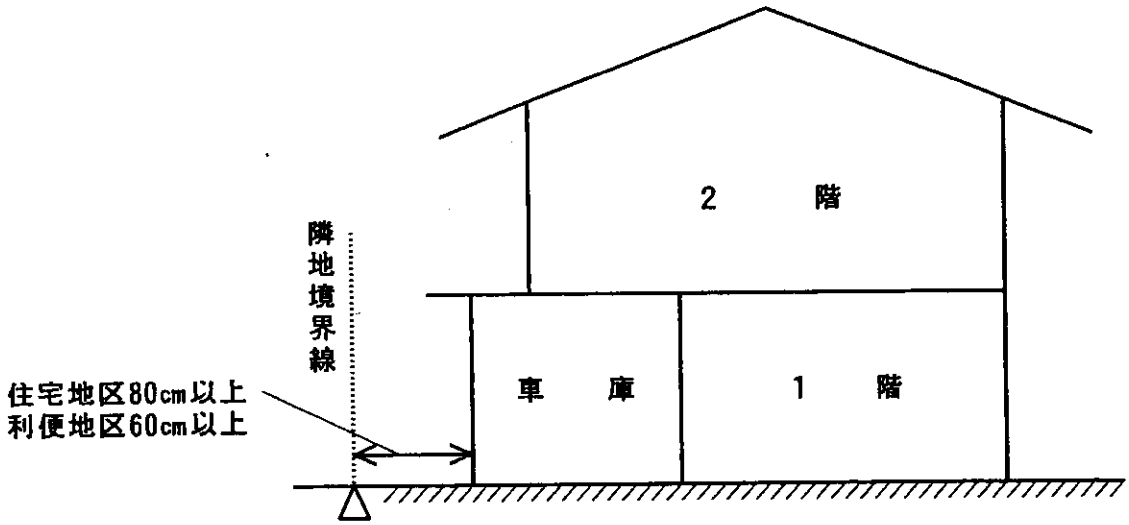
○　窓の出のとり方



○　見付面積のとり方



③　他の用途との併用車庫の場合

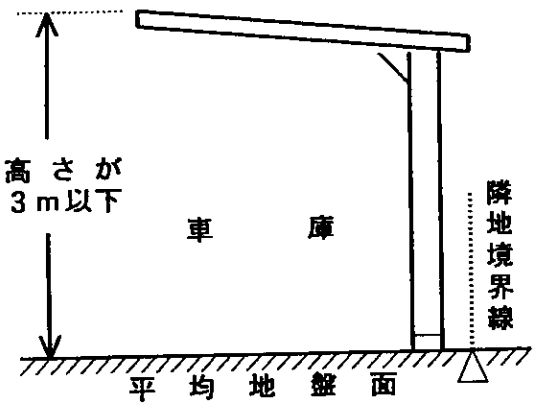


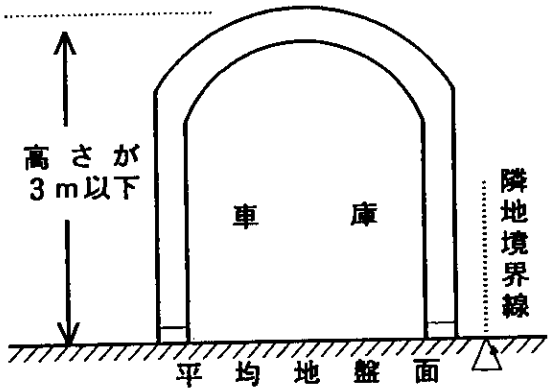
④　削除

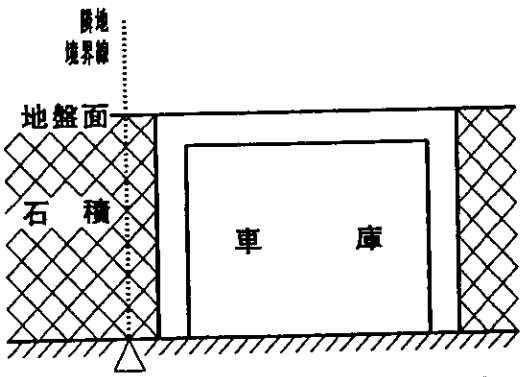
ダストボックス置場・電柱敷地等に接する場合の取扱いについては、建築条例化に伴い、すでに取扱いできなくなっているため削除しました。

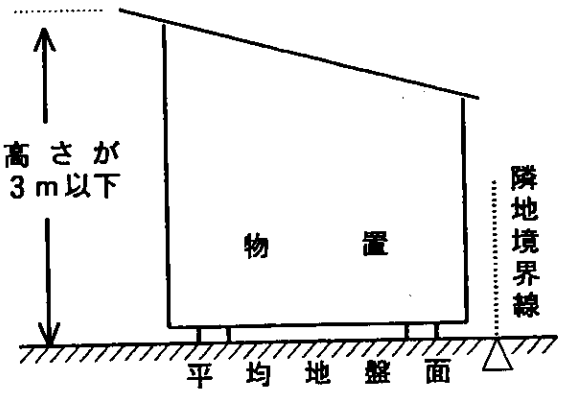
2011.2　削除

⑤　壁面の位置の制限を適用除外される付属建築物等









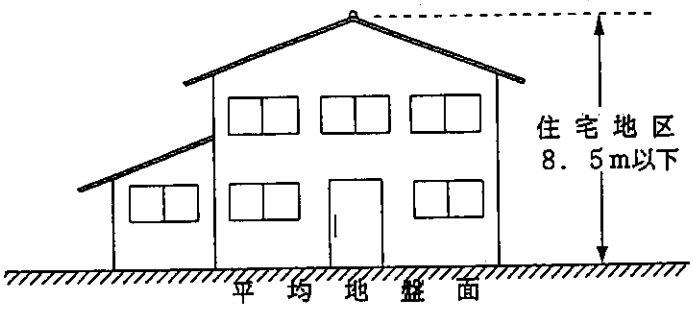
(3)建築物の高さの最高限度について

小倉台６丁目地区は，２階建ての住宅地としての環境を保全するため，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。

住宅地区	利便地区
８．５ｍ	――――

これは，高さの最高限度を定めることにより，日照やプライバシーなどの保護をはかるとともに，統一感のある街並み景観をつくります。

なお，むね飾りなど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，平均地盤面からの高さをいいます。



(4)各制限項目の緩和措置について

小倉台６丁目地区地区計画は，平成７年２月２８日付けで都市計画決定されました。決定日以前に建築されたもの及び着工されているものにつきましては，そのままの形態で使用する限り当該地区計画の制限を受けません。（決定に伴い，その時点で制限内容に沿った既存の建築物の改修は必要ありません。）

新築，増改築等の際，この計画内容に沿った建築をお願いすることになります。

また，用途が決定日以降に不適格となった建築物（違反建築物を除く）は，建築基準法に準じ，一定要件を満たせば用途制限が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。（ただし、利便地区については、制限項目の全てが建築条例化されているため、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。）

・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

２０２０．３　改訂