すみよいまちづくりのために

磯辺７丁目西地区
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　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　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）建築物の意匠の制限について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１３

（５）各制限項目の緩和措置について　・・・・・・・・・・・・・・・・・　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

磯辺７丁目西地区は、千葉県都市公社により計画的な住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磯辺７丁目西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、意匠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。

磯辺７丁目西地区の環境は、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。

この冊子は磯辺７丁目西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。

磯辺７丁目西地区

平成７年２月28日決定　　千葉市告示第 55 号

名　称		磯辺７丁目西地区地区計画
位　置		千葉市美浜区磯辺７丁目及び磯辺８丁目の各一部
面　積		約　8.2　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	本地区は東西に長い美浜区のほぼ中央にあって、ＪＲ検見川浜駅から西へ800mの距離に位置し、公的主体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、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、低層の一戸建て住宅地として良好な土地利用を図る。
	地区施設の整備方針	地区内の道路及び公園緑地は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	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 (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。）
		敷地面積の最低限度	１６５　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、１m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、落ち着きのある色彩とする。

「区域は計画図表示のとおり」

磯辺７丁目西地区地区計画　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

磯辺７丁目西地区は、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

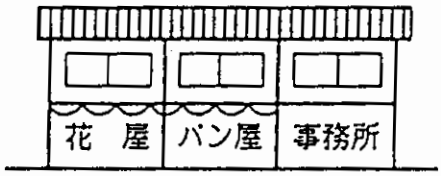
当地区内は、用途地域により建築できる建築物の用途が定められていますが、さらに住宅地としての良好な居住環境を維持・保全するため、地区計画で次のような建築物の用途の制限をしています。

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 （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。）

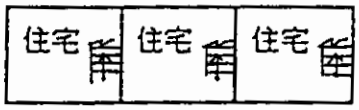
○長　屋　個々に独立した機能を有する建築物の集合体で壁等で仕切られ共用部分を有しないもの。一般には２戸以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、それぞれの住宅が壁を共通にし別々に玄関のある住宅等ということで、テラスハウスや長屋建て店舗兼用住宅などがこれに含まれます。

長屋の例

例1

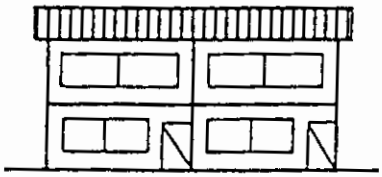


2階

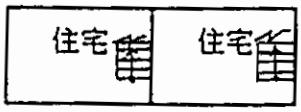


1階

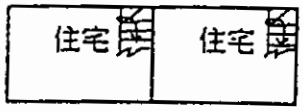
例2



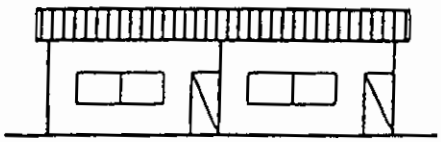
2階

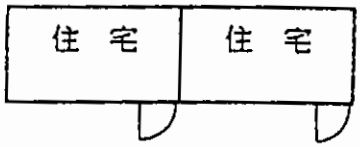


1階



例3

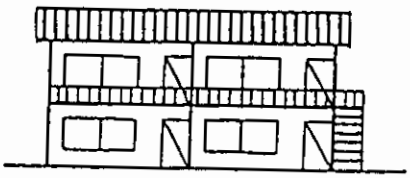




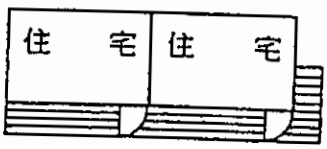
○共同住宅　独立した機能を有する住戸の集合体で、廊下や階段などを共用する形で造られているもので、一般のアパート、マンション、共同建て店舗併用住宅などがこれに含まれます。

共同住宅の例

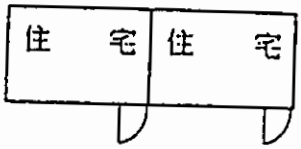
例1



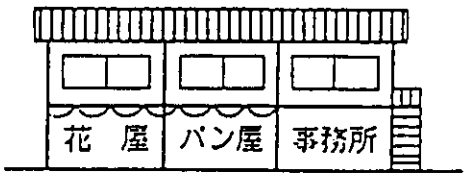
2階



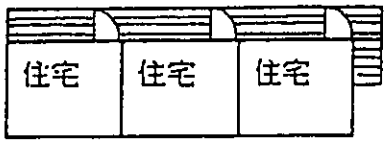
1階



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。

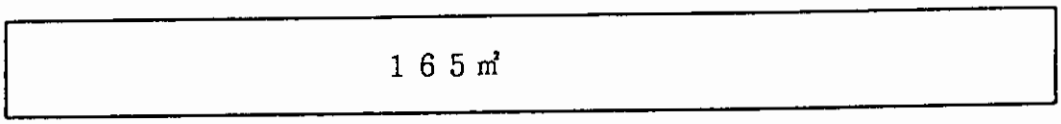
○下　宿

※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。

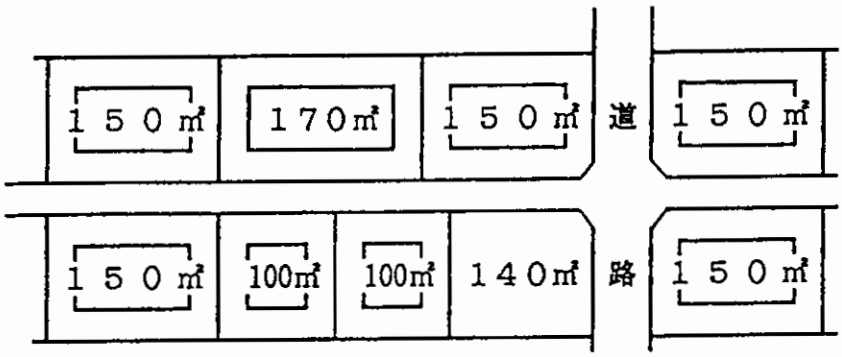
（2）建築物の敷地面積の最低限度について

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。



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

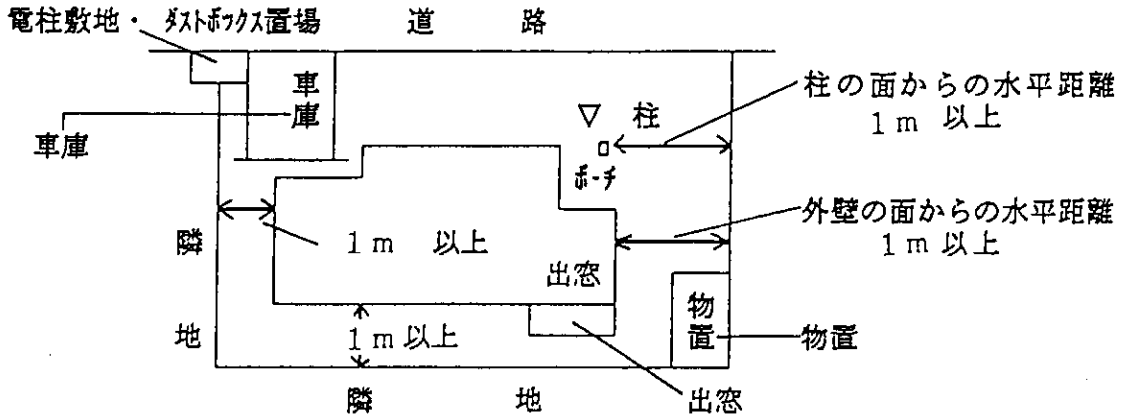
２００㎡の土地を２区画に分割した場合は、それぞれの建築物の敷地面積が１６５㎡未満となるため、建築できません。

(3) 壁面の位置の制限について

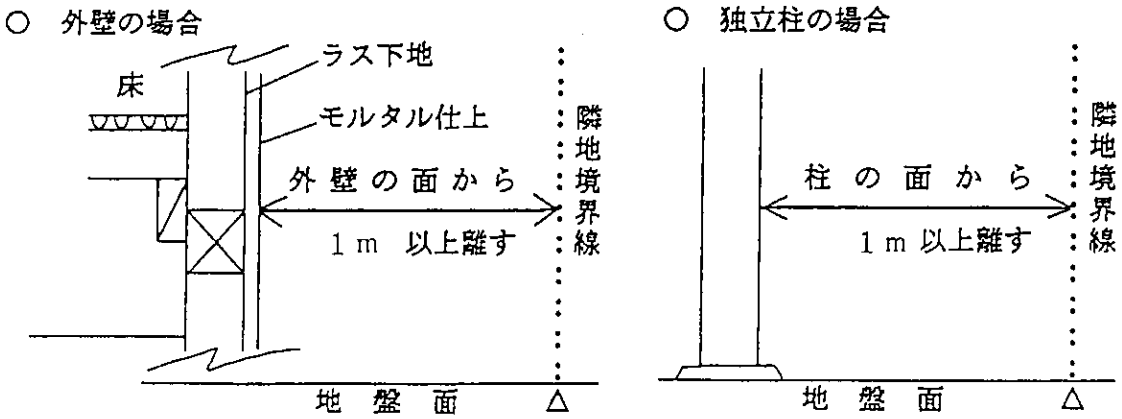
建築物を建築する場合は、隣地境界線から次に定める距離まで後退して建築してください。

> 建築物（地階の部分及び車庫・物置等を除く。）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１ｍ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

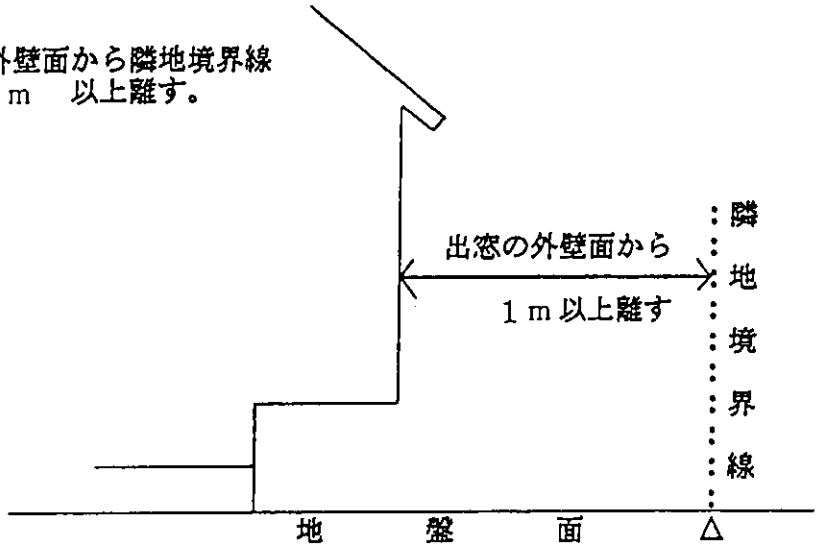
形状が通常の出窓であるもので、次の各号のすべてに該当するものは、出窓の外壁面でなく周囲の外壁面からの距離が対象となります。

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　1ｍ　以上離す。



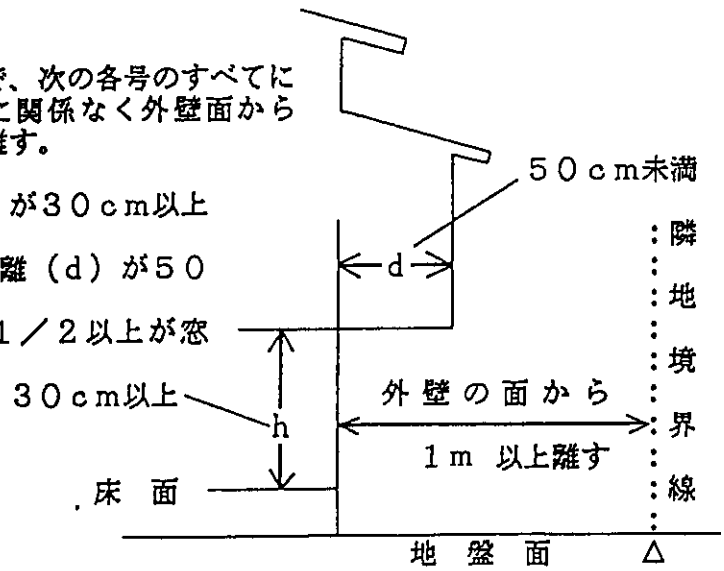
例　2　通常の出窓の場合

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　1ｍ　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

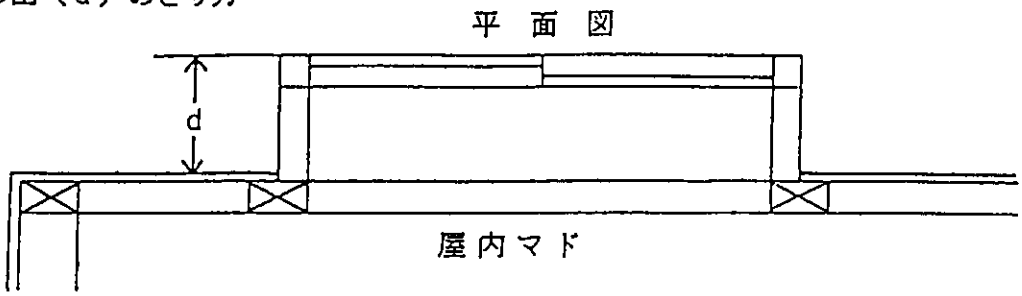


通常の出窓かどうかの判断

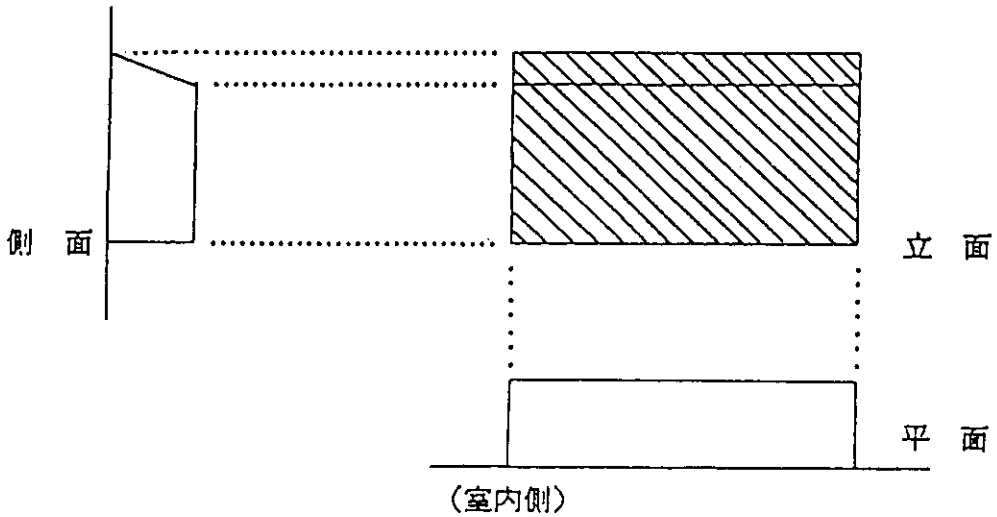
次の各号のうち一つでも当てはまる場合は、「通常の出窓」にはなりません。

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

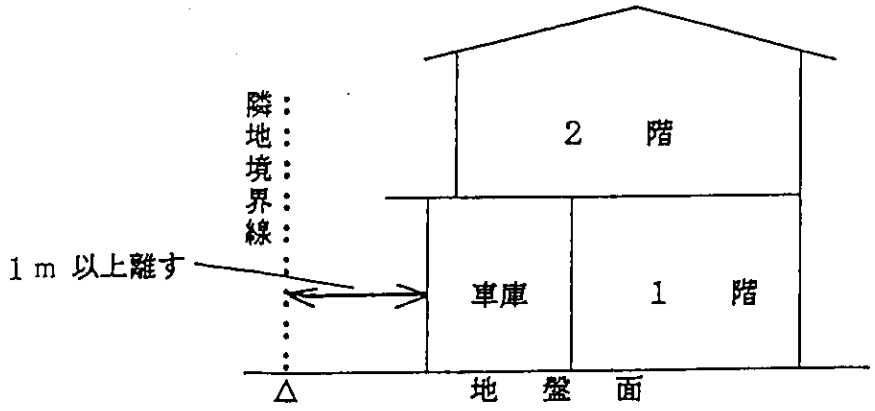
○　窓の出（d）のとり方



○　見付面積のとり方



ハ）他の用途との併用車庫の場合

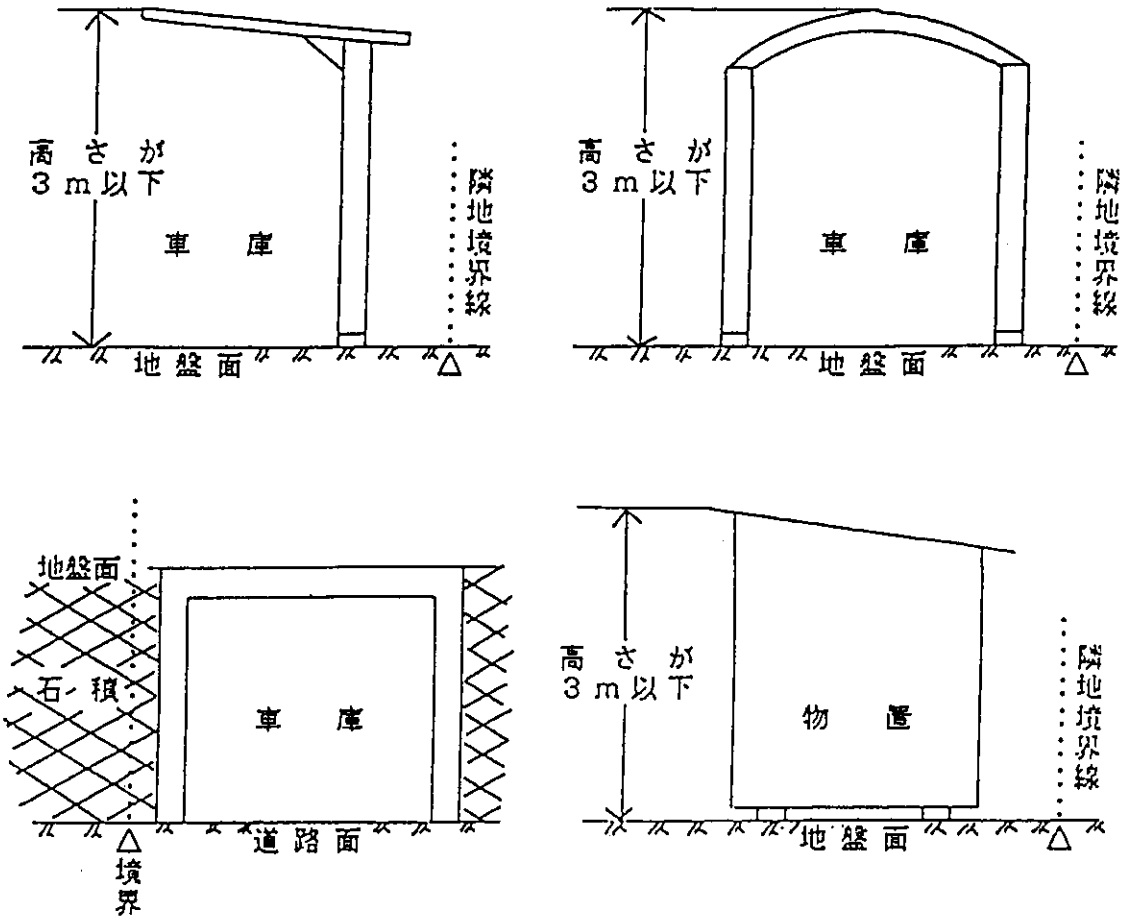


ニ）削除

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）建築物の意匠の制限について

落ち着いた色や押さえた色を用いて、色彩的に心地よい統一感のある街並みの形成をはかるために、建築物の意匠の制限を行います。

建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、落ち着きのある色彩とする。

（5）各制限項目の緩和措置について

磯辺７丁目西地区地区計画が平成７年２月２８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できません。
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

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

２０２０．３　改訂