すみよいまちづくりのために

東寺山第三地区
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　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　5

１　建築物等に関する制限について　・・・・・・・・・・・・・・・・・　5

（１）建築物等の用途について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　5

（２）建築物の敷地面積の最低限度について　・・・・・・・・　8

（３）壁面の位置の制限について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１０

（４）建築物の高さの最高限度について　・・・・・・・・・・・・　１５

（５）建築物等の形態又は意匠の制限について　・・・・・・　１６

（６）垣又はさくの構造の制限について　・・・・・・・・・・・・　１６

（７）既存の不適格建築物について　・・・・・・・・・・・・・・・・　１９

２　届出の手続き　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２０

（１）届出の必要な行為　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２０

（２）届出先　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２０

はじめに

東寺山第三地区は、良好な中高層住宅を中心とした市街地環境の形成を目指して、土地区画整理事業により、都市基盤施設の整備が行われている区域です。これらの市街地環境を形成するために、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、当該地区において位置付けられている、地域の立地環境にふさわしい魅力的で心地よいまちづくりを実現することができません。

このため東寺山第三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、高さの最高限度、形態又は意匠、垣又はさくの構造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。

東寺山第三地区の良好な市街地環境の形成は、この地域の地権者の共有の財産となります。そのため現在の地権者及び将来の地権者の方々のご協力が、是非とも必要です。

この冊子は東寺山第三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、良好な市街地環境の形成のためのまちづくりにご協力をお願い致します。

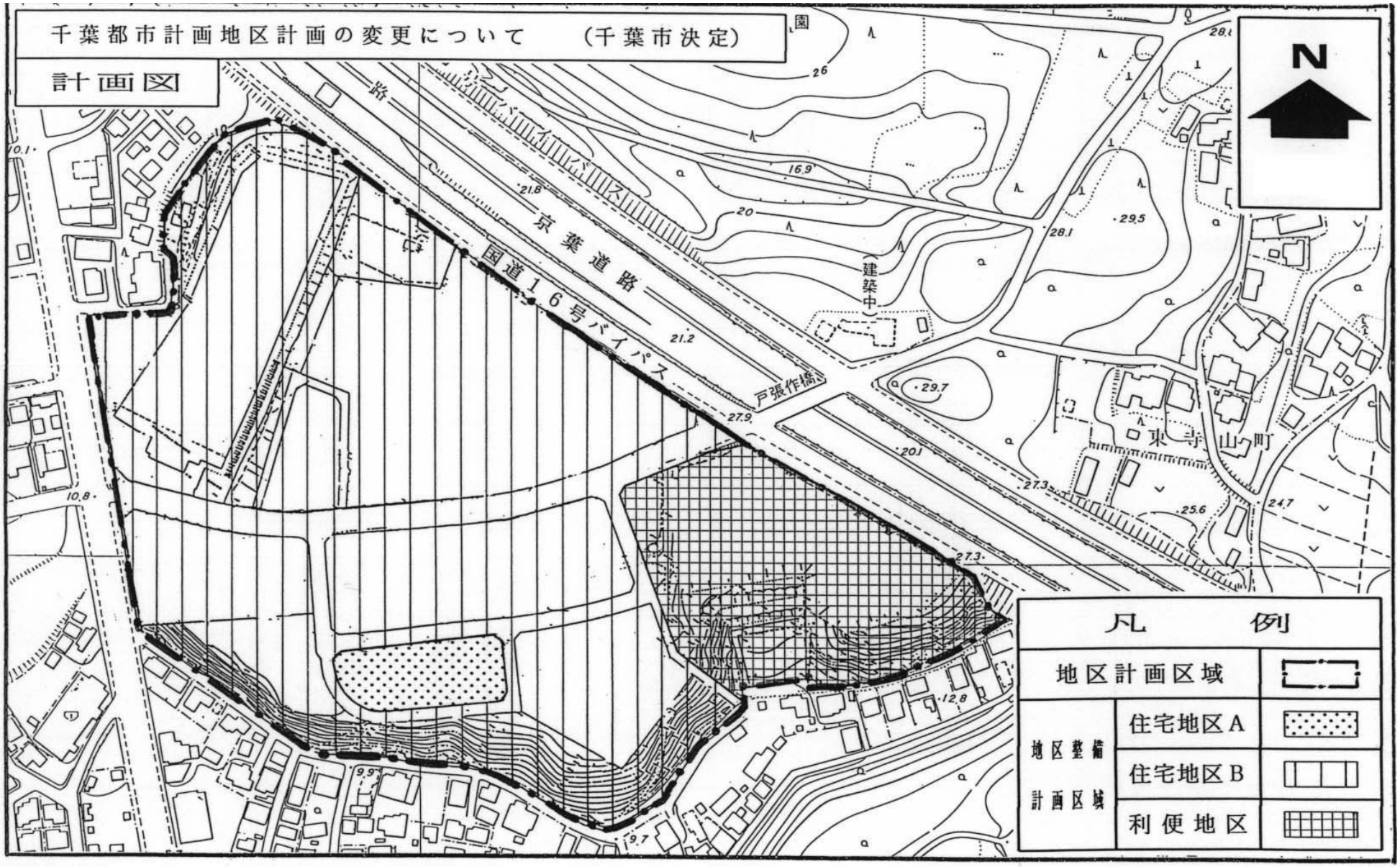
東寺山第三地区

平成８年４月１日決定	千葉市告示第　90 号
平成９年９月９日変更	千葉市告示第 306 号
平成11年12月24日変更	千葉市告示第 533 号

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td>東寺山第三地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置</td><td>千葉市若葉区東寺山町の各一部</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td>約　8.5　ha</td></tr>
<tr><td rowspan="4">区域の整備・開発及び保全に関する方針</td><td>地区計画の目標</td><td>本地区は、千葉駅の北約２㎞に位置し、京葉道路に隣接しており、土地区画整理事業により計画的な住宅地としての土地利用及び都市基盤施設の整備が行われている区域である。
このため、地区計画の導入により、良好な中高層住宅を中心とした市街地環境を形成・保全することを目的とする。</td></tr>
<tr><td>土地利用の方針</td><td>本地区の土地利用を住宅地区Ａ、住宅地区Ｂ、利便地区に区分し、それぞれ次の方針により、良好な市街地の環境を形成する。
１．住宅地区Ａ
地区内の斜面緑地の景観と調和した、低層住宅地としての利用を図る。
２．住宅地区Ｂ
緑豊かな良好な住宅地として利用を図る。また、京葉道路及び国道１６号バイパス沿いにゆとりあるオープンスペース等を適切に配置する。
３．利便地区
近隣住民の利便性を高める沿道型の利便施設の立地を許容しつつ、周辺環境と調和した利用を図る。</td></tr>
<tr><td>地区施設の整備方針</td><td>本地区は、土地区画整理事業により、道路、公園等の公共施設が計画的に配置されているので、これらの機能が損なわれないよう維持・保全を図る。</td></tr>
<tr><td>建築物等の整備方針</td><td>良好な市街地を形成するため、各地区の特性に応じ、建築物等の整備に関して次のような方針を定める。
１．住宅地区Ａ
低層住宅を主とした良好な住宅環境の形成が図られるよう建築物等を整備する。
２．住宅地区Ｂ
中高層住宅を主とした良好な住宅環境の形成が図られるようオープンスペース等を適正に配置した建築物等を整備する。
３．利便地区
沿道利用と調和した良好な市街地環境の形成が図られるよう沿道型施設の建築物等を整備する。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="10">地区整備計画</td><td rowspan="10">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>区分の名称</td><td>住宅地区Ａ</td><td>住宅地区Ｂ</td><td>利便地区</td></tr>
<tr><td>区分の面積</td><td>約　0.3 ha</td><td>約　6.7 ha</td><td>約　1.5　ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td colspan="2">次に掲げる建築物は、建築してはならない。
(1)　風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第６項第２号、第５号及び第６号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの</td><td>次に掲げる建築物は、建築してはならない。
(1)　住宅（共同住宅、兼用住宅、寄宿舎又は下宿及び他の建築物の管理を目的とするものは除く。）
(2)　ホテル又は旅館
(3)　自動車教習所
(4)　床面積が15㎡を超える畜舎
(5)　マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
(6)　カラオケボックスその他これらに類するもの
(7)　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㎡以内であり、かつ、原動機を使用する場合の出力の合計が0.75キロワット以下のものは除く。）
(8)　風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第６項第２号、第５号及び第６号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="2">１５０　m²</td><td>３００　m²</td></tr>
<tr><td colspan="3">ただし、市長が公共公益上やむを得ないと認めたものは、この限りでない。</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">壁面の位置の制限</td><td>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道路境界線までの距離は、１m以上、隣地境界線までの距離は、0.8m以上とする。</td><td colspan="2">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道路境界線及び隣地境界線までの距離は、１m以上とする。</td></tr>
<tr><td colspan="3">ただし、車庫、物置等の付属建築物で高さが３m以下のもの及び市長が公共公益上やむを得ないと認めた建築物は、この限りでない。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の高さの最高限度</td><td>12　m</td><td colspan="2">―</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は意匠の制限</td><td colspan="3">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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">垣又はさくの構造の制限</td><td colspan="3">垣又はさく（門柱及び門扉を除く。）の構造は、生垣又は透視可能な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、その他これらに類する構造であって、高さが1.2m以下のもの、門柱の用に供するもの及び市長が建築物の保安・管理上やむを得ないと認めたものは、この限りでない。</td></tr>
</table>

「区域は計画図表示のとおり」


千葉都市計画地区計画の変更について　（千葉市決定）
計画図
N
京葉道路
国道16号バイパス
戸張作橋
（建築中）
東寺山町
凡例
地区計画区域
地区整備計画区域
住宅地区A
住宅地区B
利便地区

地区計画の運用基準

1 建築物等に関する制限について

東寺山第三地区では，良好な住宅地を中心とした市街地環境を形成するため，それぞれの区域の特性に合わせて，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） 建築物等の用途について

当地区は，第一種中高層住居専用地域，第一種住居地域及び第二種住居地域に指定され，これらの用途地域に対応して建築できる建物の用途が定められていますが，さらに住宅地を中心とする良好な市街地環境を形成・保全するため地区計画で次のような建築物の用途を制限しています。

<table>
<tr><th>住宅地区A</th><th>住宅地区B</th><th>利便地区</th></tr>
<tr><td colspan="2">次に掲げる建築物は，建築してはならない。

(1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第2号，第5号及び第6号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの。</td><td>次に掲げる建築物は，建築してはならない。

(1) 住宅（共同住宅，兼用住宅，寄宿舎又は下宿及び他の建築物の管理を目的とするものは除く。）

(2) ホテル又は旅館

(3) 自動車教習所

(4) 床面積が15㎡を越える畜舎

(5) マージャン屋，ぱちんこ屋，射的場，勝馬投票券発売所，場外車券売場その他これらに類するもの

(6) カラオケボックスその他これらに類するもの</td></tr>
</table>

住宅地区Ａ	住宅地区Ｂ	利　便　地　区
		(7) 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㎡以内であり，かつ，原動機を使用する場合の出力の合計が０．７５キロワット以下のものは除く。） (8) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第６項第２号，第５号及び第６号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの

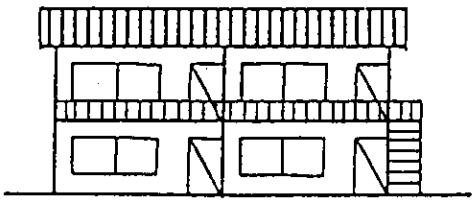
利便地区（１）の制限は，具体的には一戸建て住宅の建築を禁止するものです。また，風俗営業に関する建築物の該当例には次のようなものがあります。

＊風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第６項の該当例

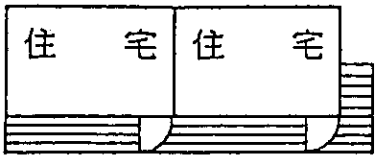
第２号　個室マッサージ等
第５号　アダルトショップ等
第６号　その他政令で定めるもの

共同住宅の例

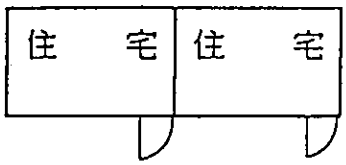
例１



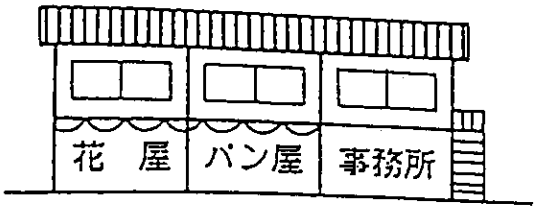
２階



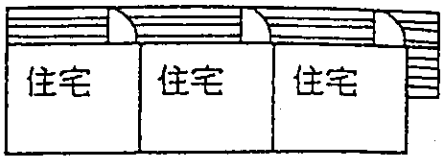
１階



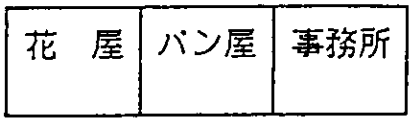
例２



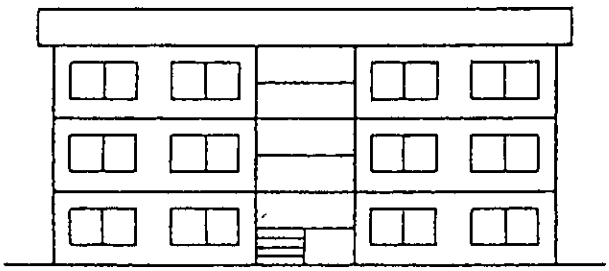
２階



１階



例３



○　寄宿舎とは　……　学校・事業所・病院・工場に附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) 敷地面積の最低限度について

土地区画整理事業の整備効果の維持・増進と地区の特性を誘導するため、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。

住宅地区A	住宅地区B	利便地区
150㎡		300㎡
ただし、市長が公共公益上やむを得ないと認めたものは、この限りでない。		

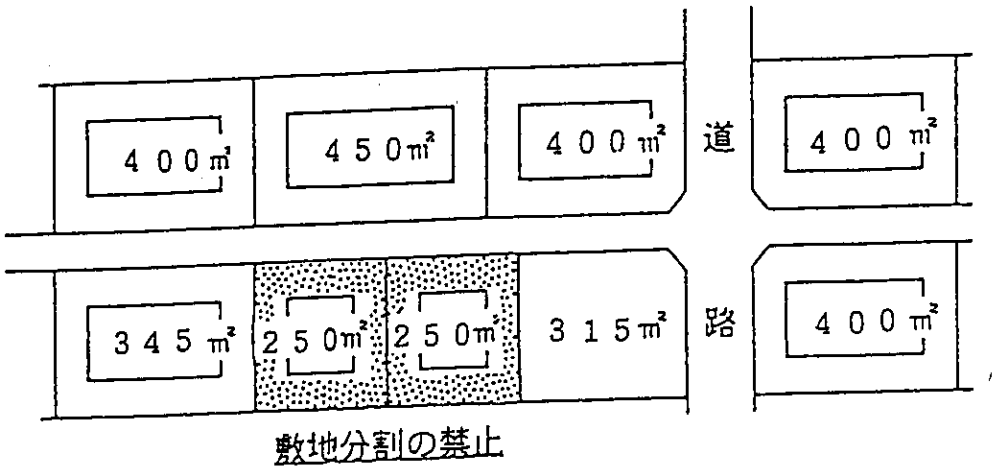
これは、宅地の細分化に伴う建て詰まりを予防したり、ゆとりある環境の良好な中高層住宅地や沿道利用の効果をあげるための利便施設の誘導を目的としております。

なお、「市長が公共公益上やむを得ないと認めたもの」とは、具体的には、変電所、ガスガバナー、地冷プラント、警察官派出所、公衆便所等の施設をさします。

建築物の敷地面積は、区域の特性に応じて定められた面積以上でなければ建築物を建築することはできません。しかし基準時（地区計画の都市計画決定）以前にこれらの定められた面積を満たさない土地については、この制限は、適用されません。つまり、定められた面積未満の空地であっても建築物は建てられますし、すでに建築物が建っている面積要件を満たさない土地であっても、建替等は可能です。

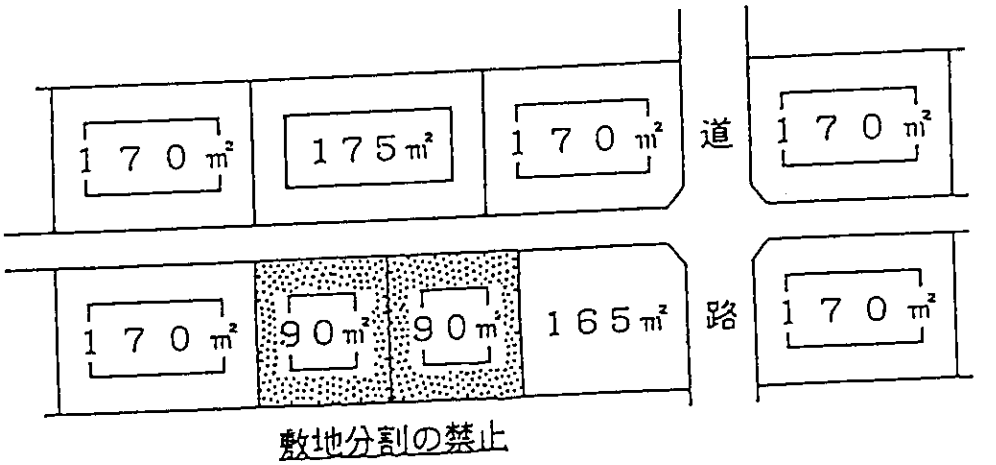
しかし、この定められた面積要件を満たさない土地を基準時以降、一部を売却したりして基準時の面積を減らしてしまった場合にはこの特例は認められなくなります。（建築物を建てられなくなりますし、すでに建築物が建っている場合には、その建築物は違反建築物となります。）

○ 利便地区の例

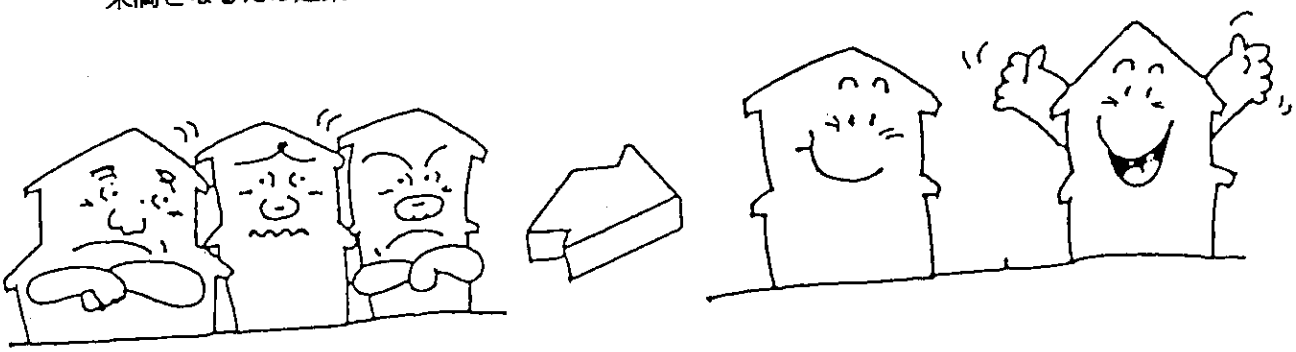


＊　５００㎡の敷地を２区画に分割した場合は、それぞれの建築物の敷地面積が３００㎡未満となるため建築できません。

○ 住宅地区Ａ及び住宅地区Ｂの例



＊　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１５０㎡未満となるため建築できません。

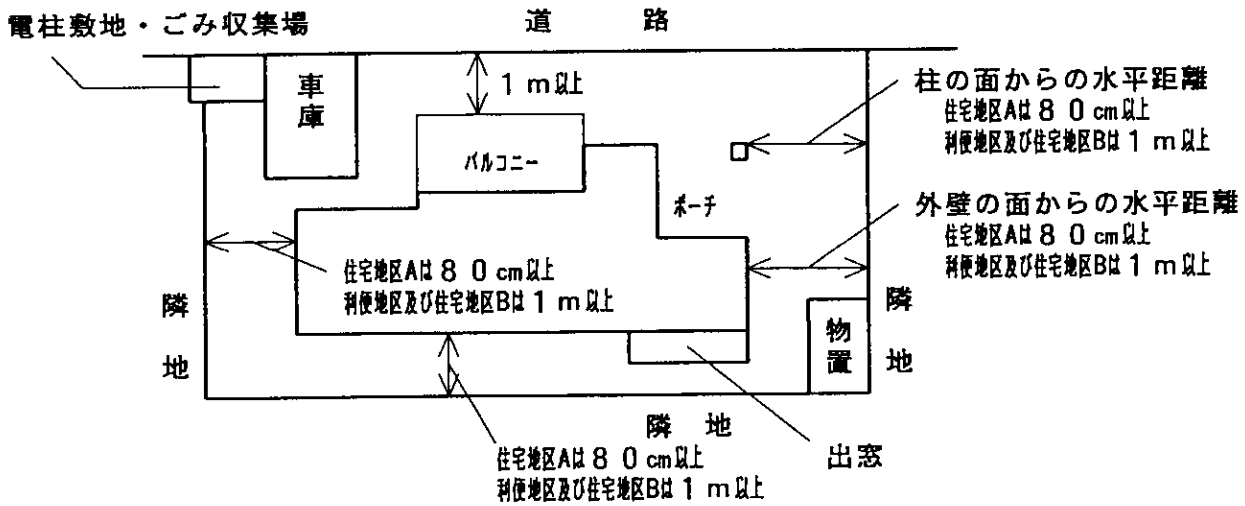


(3) 壁面の位置の制限について

建築物の外壁の面の位置は、次のように定められています。

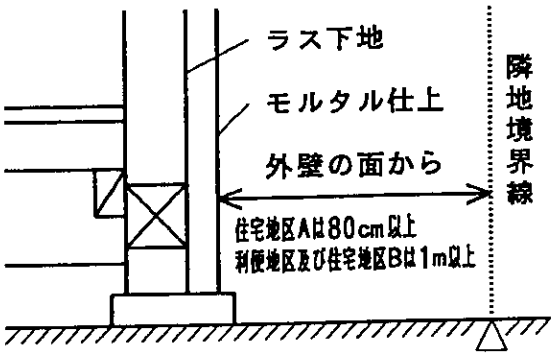
住宅地区A	住宅地区B	利便地区
建築物（地階の部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1m以上、隣地境界線までの距離は、0．8m以上とする。	建築物（地階の部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、1m以上とする。	
ただし、車庫、物置等の付属建築物で高さが3m以下のもの及び市長が公共公益上やむを得ないと認めた建築物は、この限りでない。		

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。

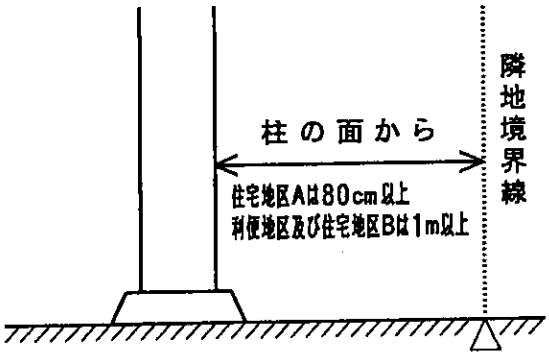


① 外壁面及び柱の面からの有効水平距離について

○ 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

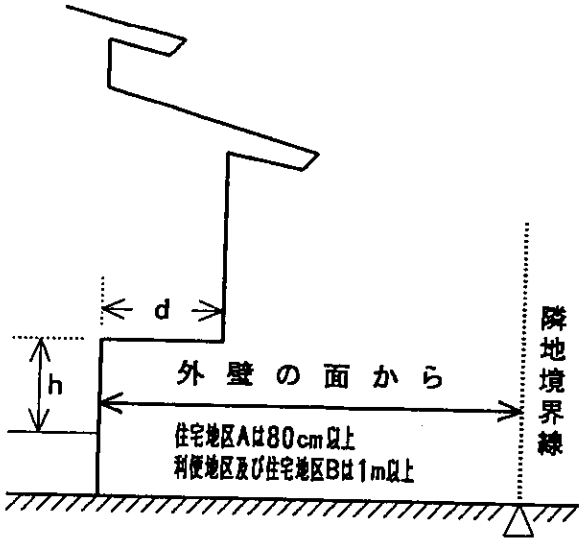
隣地境界線までの距離

住宅地区　80cm以上

利便地区・住宅地区B　１ｍ以上

道路境界線までの距離

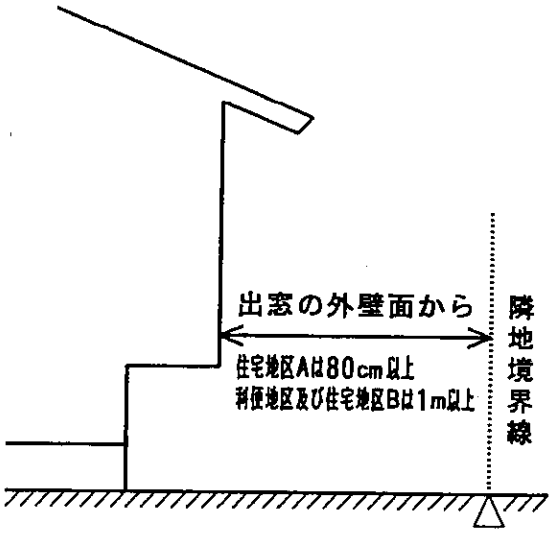
全ての地区　１ｍ以上



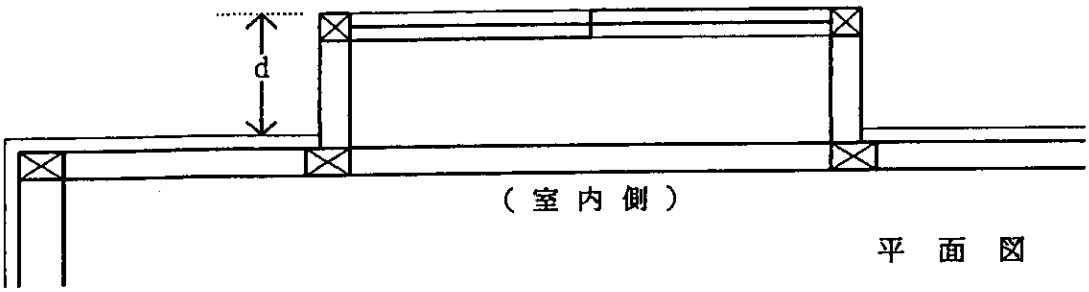
1．下端の床面からの高さ（ｈ）が３０cm以上であること。
2．周囲の外壁面からの水平距離（ｄ）が５０cm以上突出ていないこと。
3．室内側からの見付面積の１／２以上が窓であること。

＊　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。

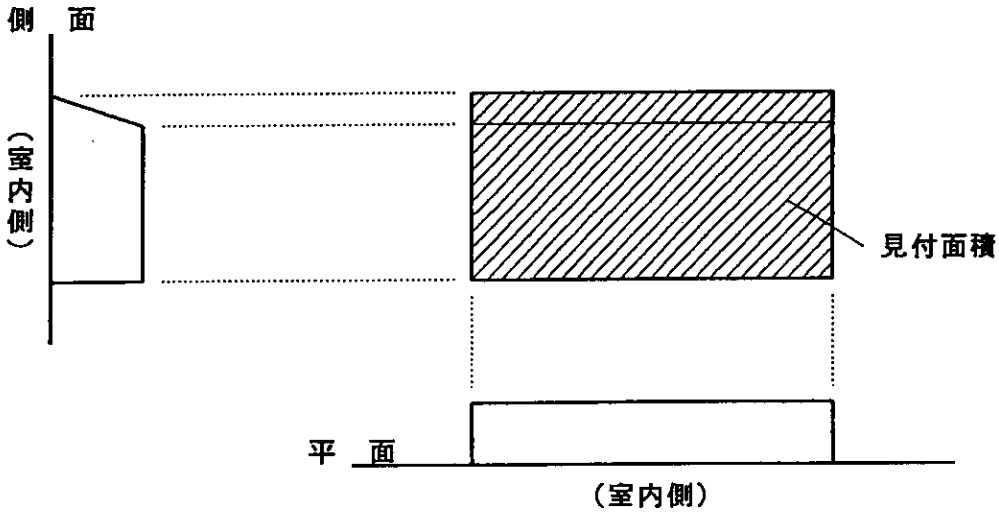
1．出窓部分が屋根と一体となっており、下屋でないもの
2．出窓部分の天井が室内の天井の高さ以上にあるもの
3．出窓の相当部分が棚等の物品の保管格納の用途のもの
4．当該部分の下に地袋を有しているもの
5．その他特殊な形状のもの又は床としての機能を有するもの



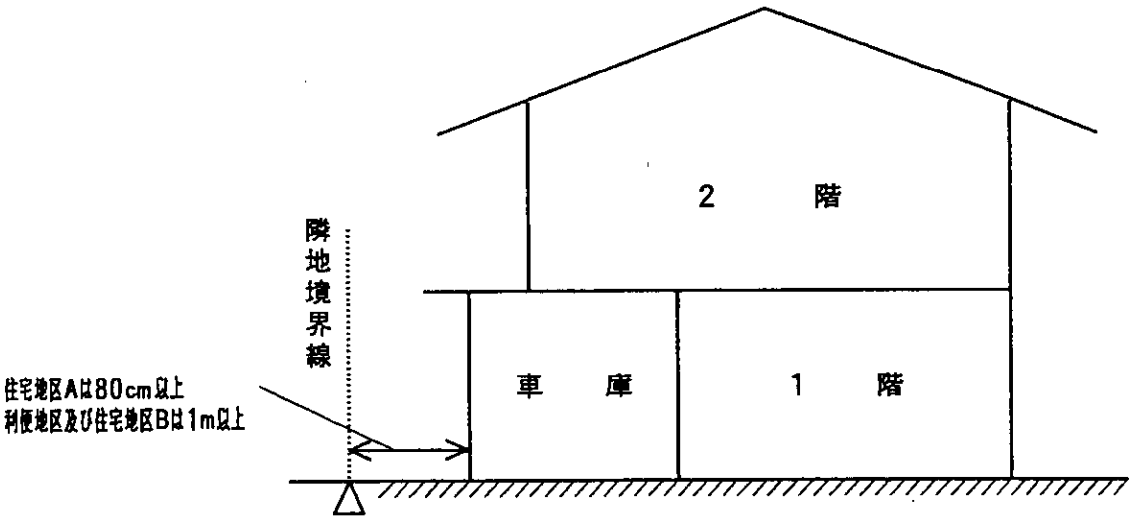
○　窓の出のとり方



○　見付面積のとり方



③　他の用途との併用車庫の場合

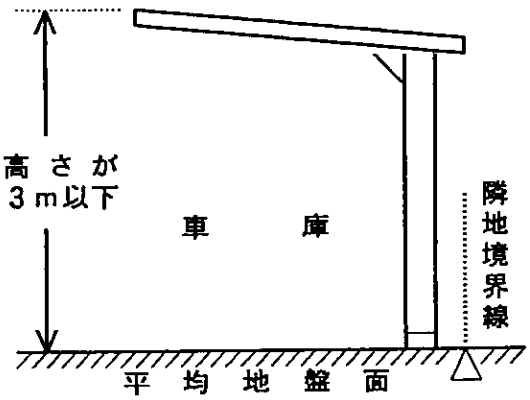


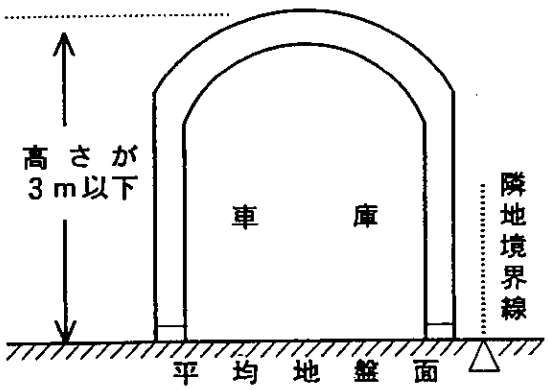
④　削除

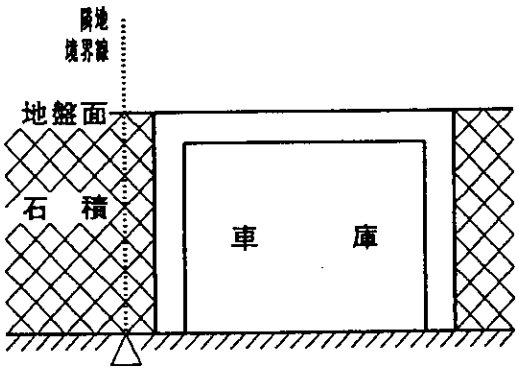
ごみ収集場・電柱敷地等に接する場合の取扱いについては、現地調査（平成 23 年１月）の結果、本基準に該当する事例がないため削除しました。

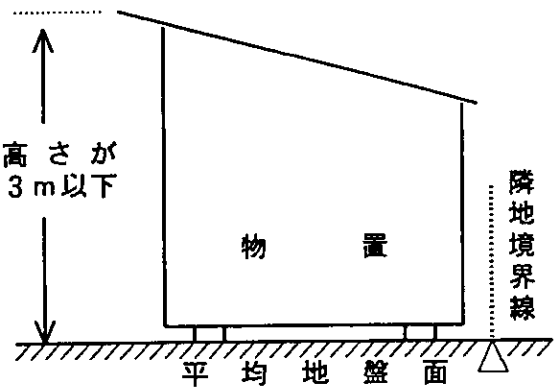
2011.2　削除

⑤　壁面の位置の制限を適用除外される付属建築物等







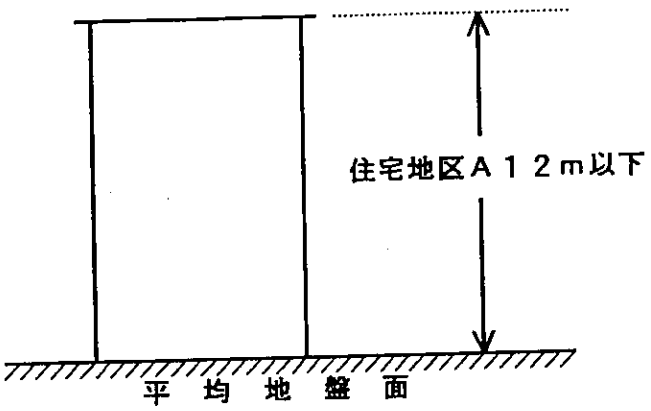


（4）建築物の高さの最高限度について

住宅地区Ａについては、低層及び中層の建築物を誘導するため、高さの最高限度を１２ｍに設定してあります

建築物の高さは、平均地盤面からの高さをいいます。なお、階段室等の取り扱いについては、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域の建築物の高さの概念を準用します。したがいまして、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以内の場合においては、その部分の高さは、５メートルまでは、当該建築物の高さに算入しないこととします。また、むね飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物も、当該建築物の高さに算入しません。

参考図



(5) 建築物等の形態又は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、建築物の形態又は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。

建物の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。

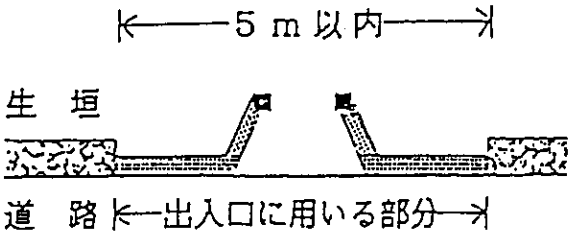
(6) 垣又はさくの構造の制限について

垣又はさく（門柱及び門扉を除く。）の構造は、生垣又は透視可能な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、その他これらに類する構造であって、高さが１．２ｍ以下のもの、門柱の用に供するもの及び市長が建築物の保安・管理上やむを得ないと認めたものは、この限りでない。

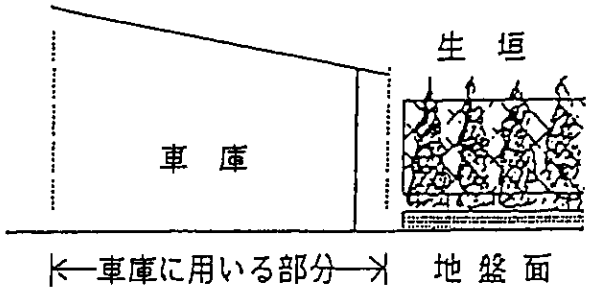
当地区の緑化を推進し、緑豊かな街となるよう、垣又はさくの構造は、生垣か透視可能なフェンス等としてください。なお、フェンス等の場合は、内側に樹木等の植栽をすると緑豊かなまちなみが演出できます。

また、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1.2 m以下にしてください。

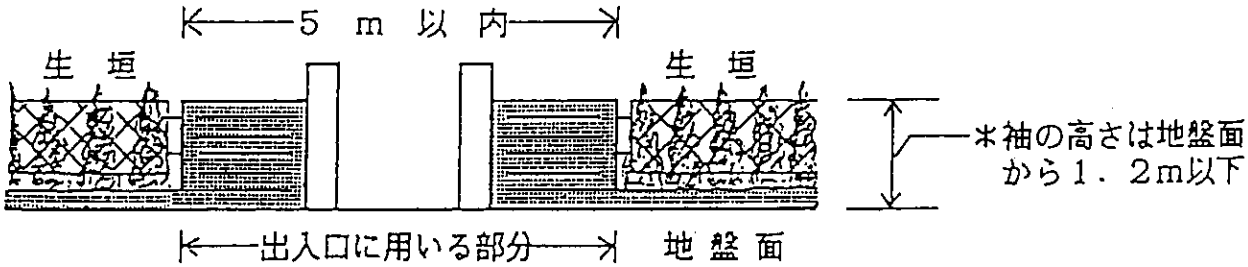
門柱と門の袖を併設する場合



車庫の例



門柱と門の袖を併設する場合

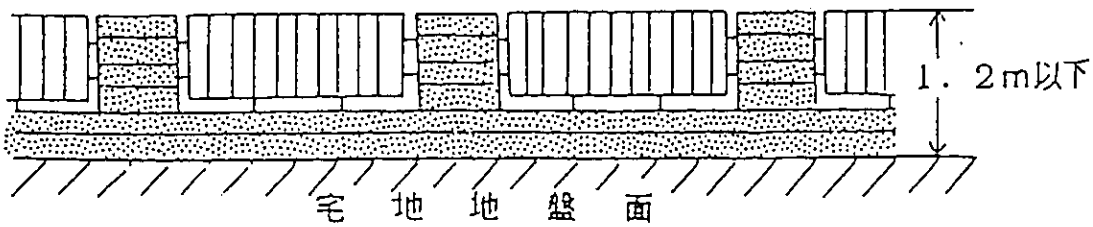


＊ 袖の高さは，別段の定めはありませんが地盤面から1.2m以下となるよう施工してください。

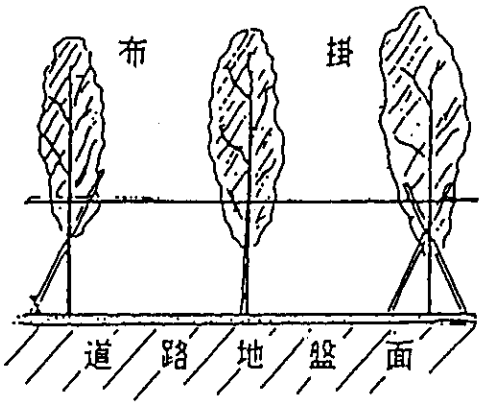
○ かき又はさくの構造は、やむを得ない場合等でブロック造等の構造で施工される場合は、高さを１．２m以下にしてください。

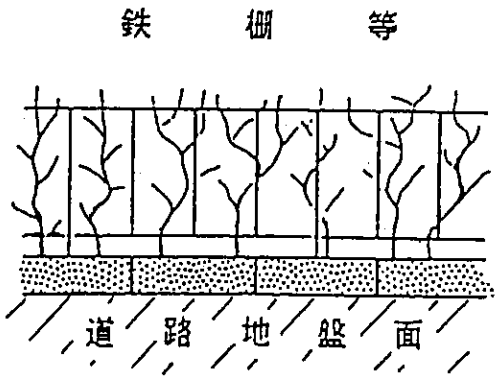
工法例

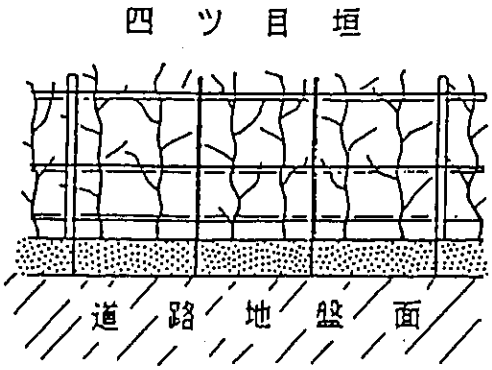
ブロックと鉄柵の併設による例

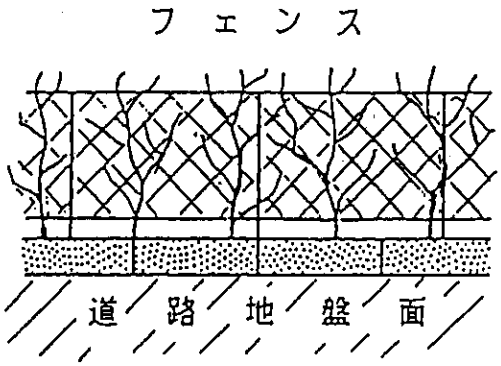


透視可能な工法例



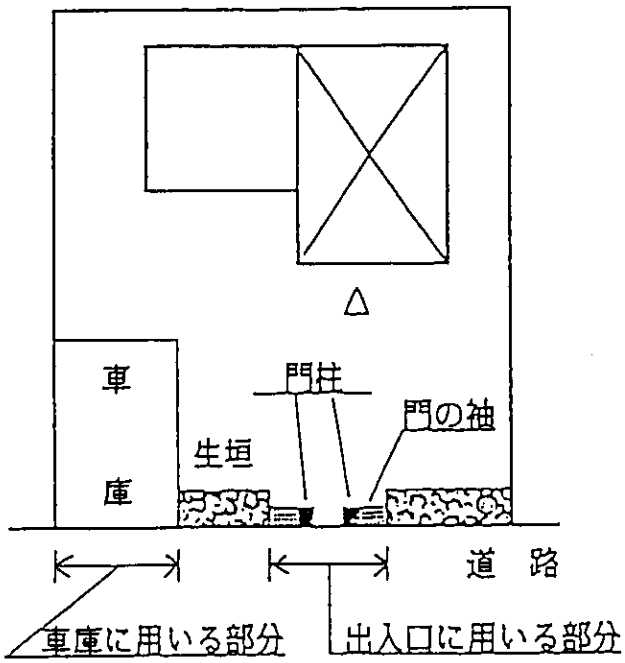




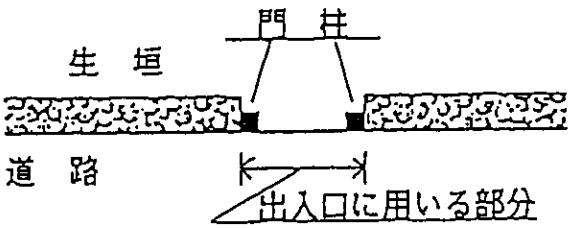


○　「出入口・車庫等に用いる部分」とは，次のような部分をいいます。

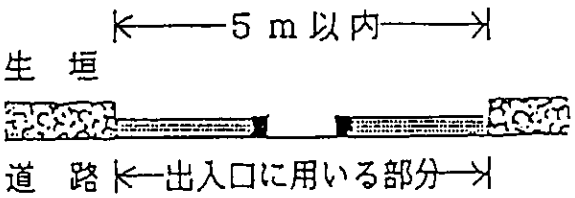
平　面　図



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



(7) 既存の不適格建築物について

東寺山第三地区地区計画は、平成8年4月1日付で都市計画決定されました。したがいまして、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、現在すでに建築されたもの、また決定時に着工されているものにつきましては、当該地区計画の制限を受けません（決定にともない、その時点で制限内容にそった既存建築物等の改修は必要ありません）。

新築、建替、増・改築等の際、この計画内容にそった建築をお願いすることとなります。

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。

・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