すみよいまちづくりのために

千城台東３丁目１番街地区
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）敷地面積の最低限度について …… 5

（3）壁面の位置の制限について …… 7

（4）建築物の高さの最高限度について …… 11

（5）建築物等の形態又は意匠の制限について …… 12

2　届出の手続き …… 13

（1）届出の必要な行為 …… 13

（2）届出先 …… 13

はじめに

千城台東３丁目１番街地区は、公的主体による計画的市街地整備が行われた千城台団地に位置しており、周辺住民の日常生活の利便の増進を図る地区として機能しています。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。

このため千城台東３丁目１番街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。

千城台東３丁目１番街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。

この冊子は千城台東３丁目１番街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。

千城台東３丁目１番街地区

平成８年４月１日決定	千葉市告示第　91 号
平成11年12月24日変更	千葉市告示第 534 号

名　称		千城台東３丁目１番街地区地区計画
位　置		千葉市若葉区千城台東３丁目の一部
面　積		約　0.6　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、千葉駅の東約5.5ｋｍに位置し、公的主体による計画的な市街地整備が行われた千城台団地の東南部で、都市計画道路に面する周辺住民の利便の増進を図る地区である。 このため、既存の建築物の建替計画にあわせ、今後とも利便の増進を図りつつ機能を充実させる必要がある。 そこで、地区計画を導入することにより周辺の住環境や沿道利用と調和した利便施設等を誘導・形成することを目的とする。
	土地利用の方針	周辺の住環境に配慮しつつ、周辺住民の利便性を高める適切な生活関連施設等の立地を図る。
	地区施設の整備方針	地区内の道路は住宅地造成事業により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	周辺の住宅地の居住環境に配慮した市街地環境の形成を図りつつ、周辺住民の利便を高める生活関連施設等を整備する。

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)　１階部分の面積の２分の１以上を住宅（兼用住宅の住宅に供する部分を含む。）、共同住宅、寄宿舎及び下宿の用途に供する建築物 (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)　ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場 (6)　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。） (7)　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
		敷地面積の最低限度	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。
		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道路境界線までの距離は、次に掲げるとおりとする。 (1)　１号壁面線は、１m以上とする。 (2)　２号壁面線は、２m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等は、この限りでない。
		建築物の高さの最高限度	２０　ｍ
		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、落ち着きのある色彩とする。

「区域は計画図表示のとおり」

千城台南中学校
千城台南小学校
千城橋
千城台公園
千葉台東第一保育所
千葉市
千城台旭小学校
千城台東第三公園
千城東幼稚園
凡例
地区計画区域
地区整備計画区域

千城台南中学校
千城台南小学校
千城橋
千城台公園
千葉台東第一保育所
千葉市
千城ショッピングセンター
駐車場
千城台旭小学
凡例
1号壁面線
2号壁面線

地区計画の運用基準

1　建築物等に関する制限について

千城台東３丁目１番街地区では，周辺の住宅地の住環境に配慮した市街地環境の形成を図りつつ，周辺住民の利便を高める生活関連施設の整備を図るため，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

当地区内は，第一種住居地域に指定され，この用途地域に対応して，建築できる建物の用途が定められていますが，さらに周辺住民の利便を高める生活関連施設の整備を図るため，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)　１階部分の面積の２分の１以上を住宅（兼用住宅の住宅に供する部分を含む。），共同住宅，寄宿舎及び下宿の用途に供する建築物

(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)　ボーリング場，スケート場，水泳場，スキー場，ゴルフ練習場，及びバッティング練習場

(6)　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。）

(7)　風俗営業等の制限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

＊風俗営業等の制限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

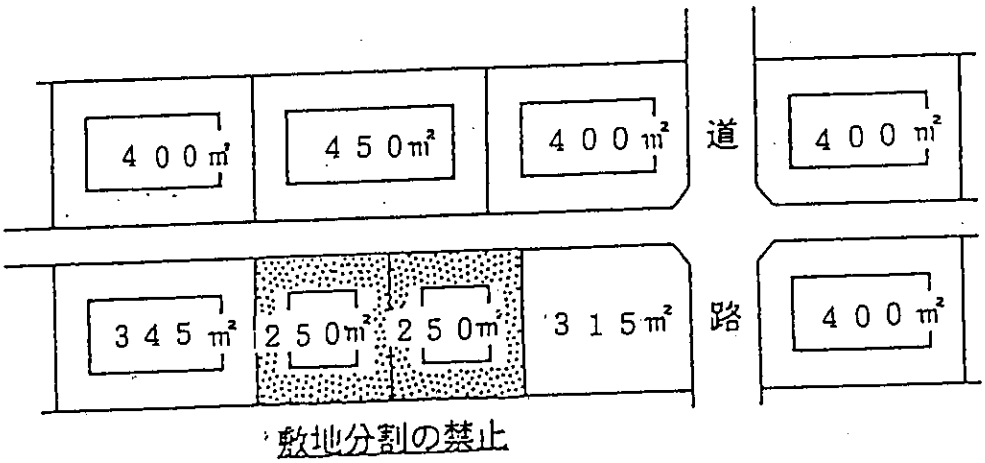
(2) 敷地面積の最低限度について

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。

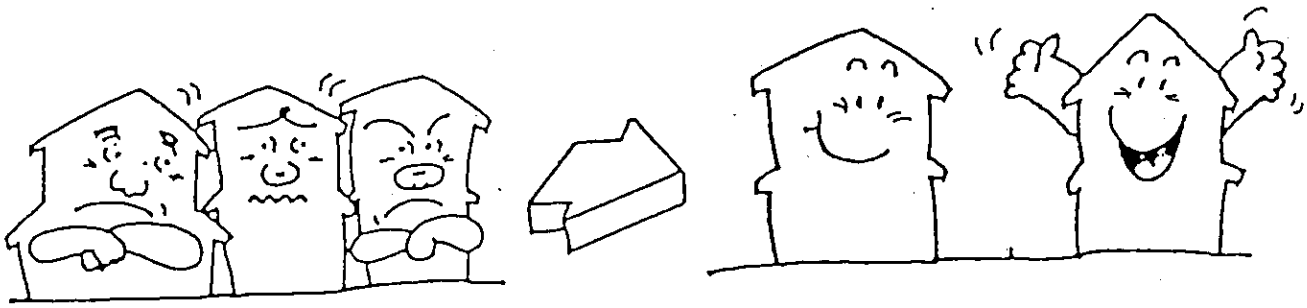
３００㎡ ただし、市長が公共公益上やむを得ないと認めたものは、この限りでない。

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。



＊　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。



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。

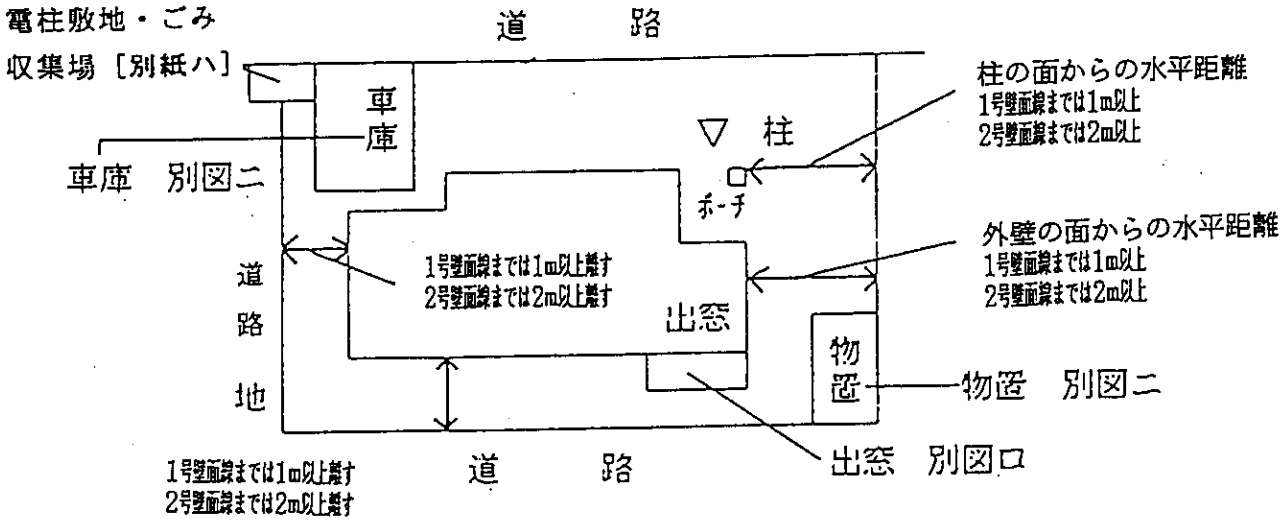
しかし、この定められた面積要件を満たさない土地を基準時以降、一部を売却したりして基準時の面積を減らしてしまった場合にはこの特例は認められなくなります。（建築物を建てられなくなりますし、すでに建築物が建っている場合には、その建築物は違反建築物となります。）

(3) 壁面の位置の制限について

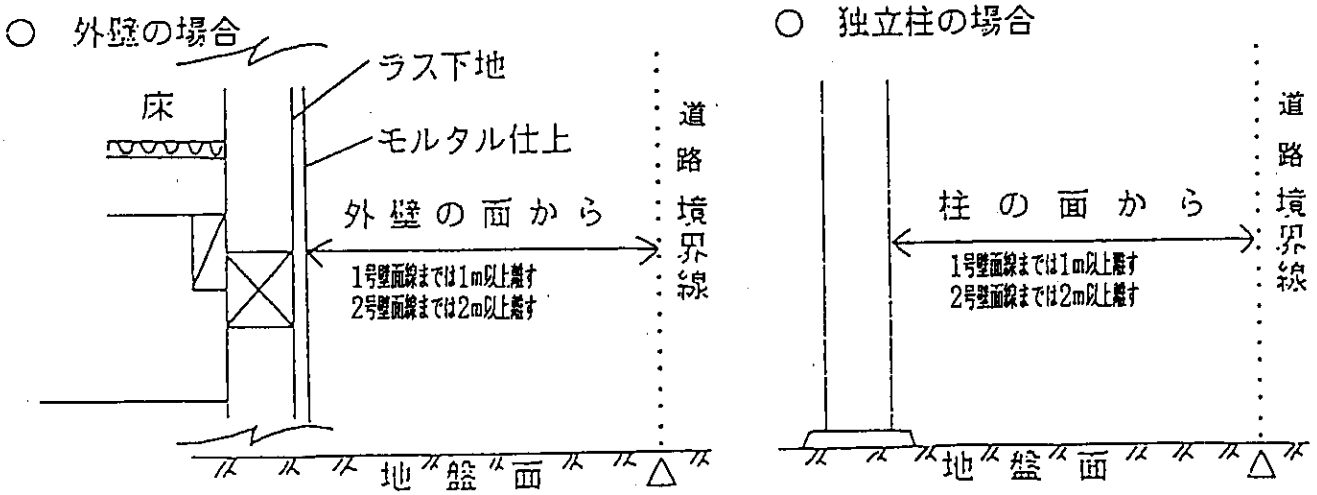
建築物の外壁の面の位置は、次のように定められています。

> 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、次に掲げるとおりとする。
> (1) １号壁面線は、１ｍ以上とする。
> (2) ２号壁面線は、２ｍ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等は、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。

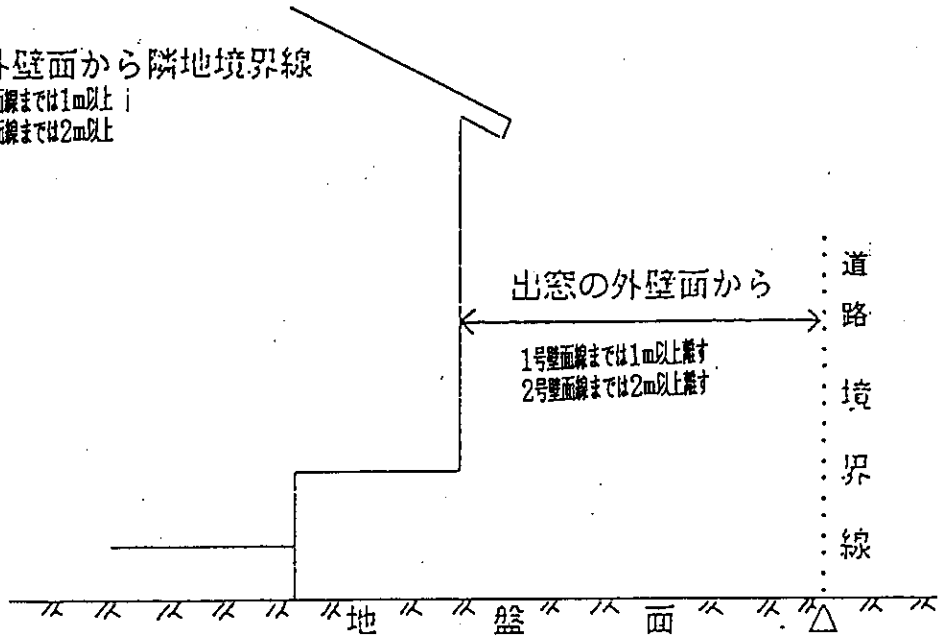


イ　外壁面及び柱の面からの有効水平距離について



ロ　出窓及び併用車庫について

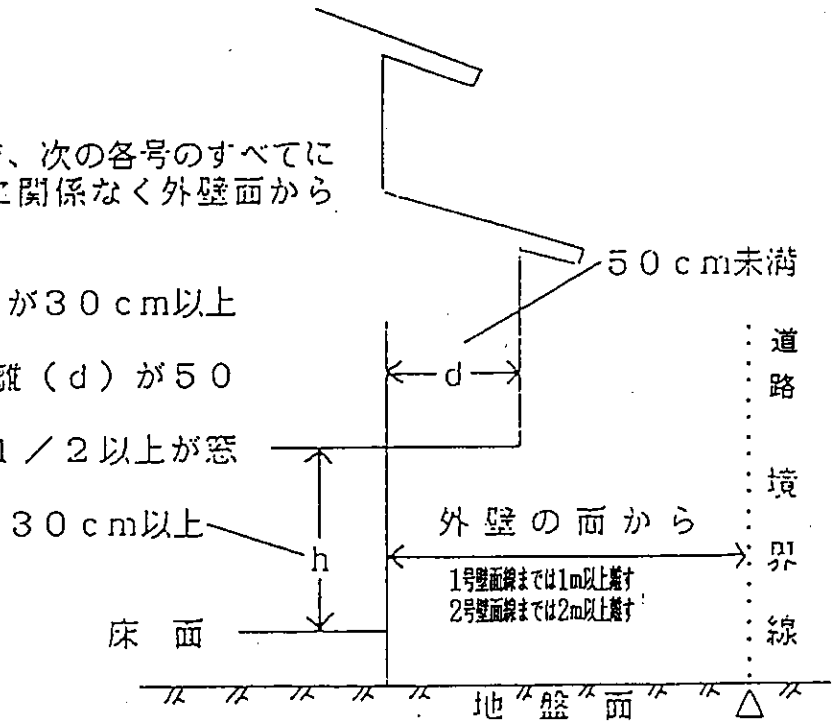
例　１　出窓の外壁面から隣地境界線まで 1号壁面線までは1m以上
2号壁面線までは2m以上



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道路境界線まで 1号壁面線までは1m以上離す
2号壁面線までは2m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

次の各号の一に該当するものは、通常の出窓に該当しません。

一　当該部分が屋根と一体となっており、下屋でないもの
二　当該部分の天井が室内の天井の高さ以上にあるもの
三　相当部分が棚等の物品の保管格納の用途のもの
四　当該部分の下に地袋を有しているもの
五　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

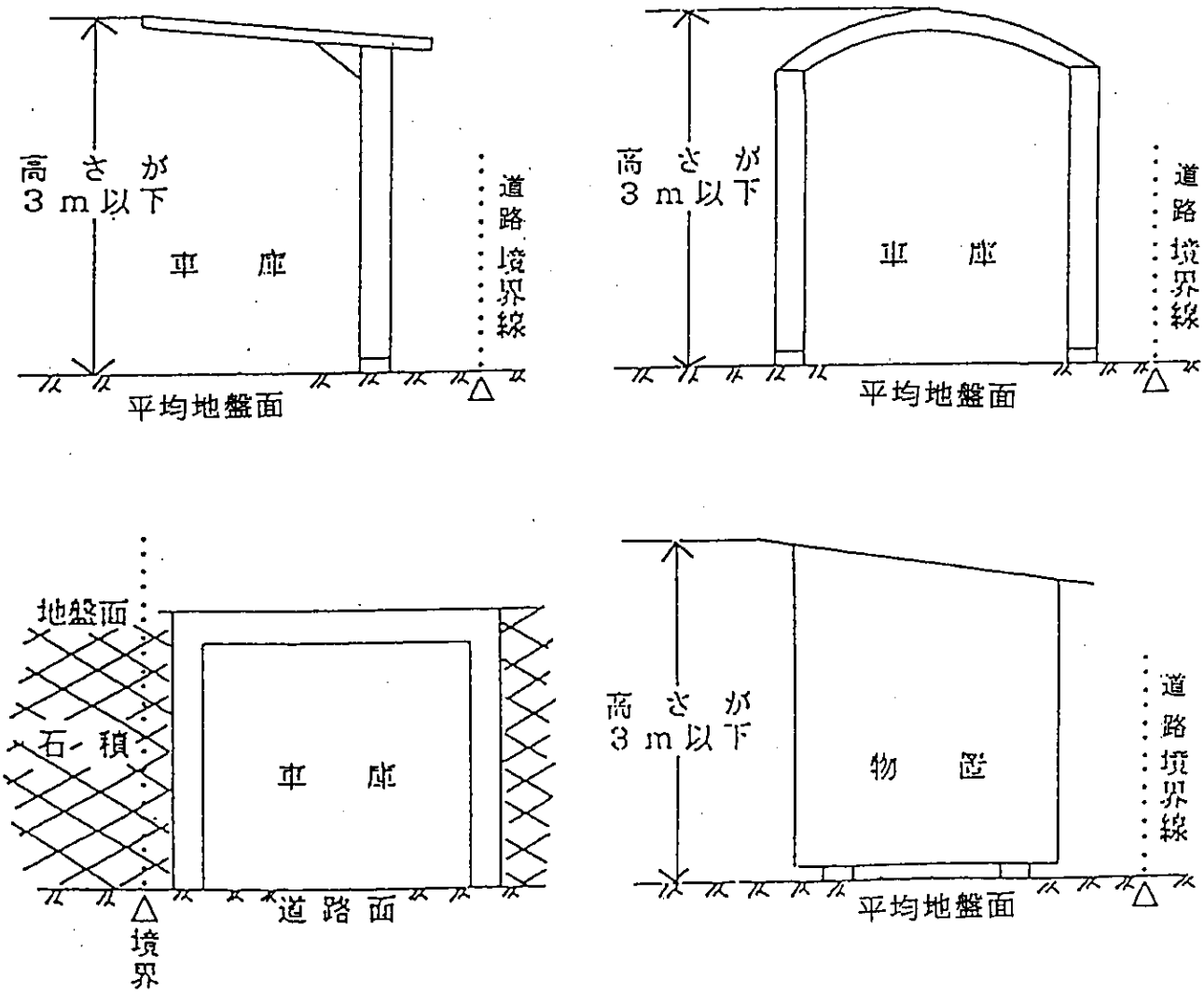
ハ　削除

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。

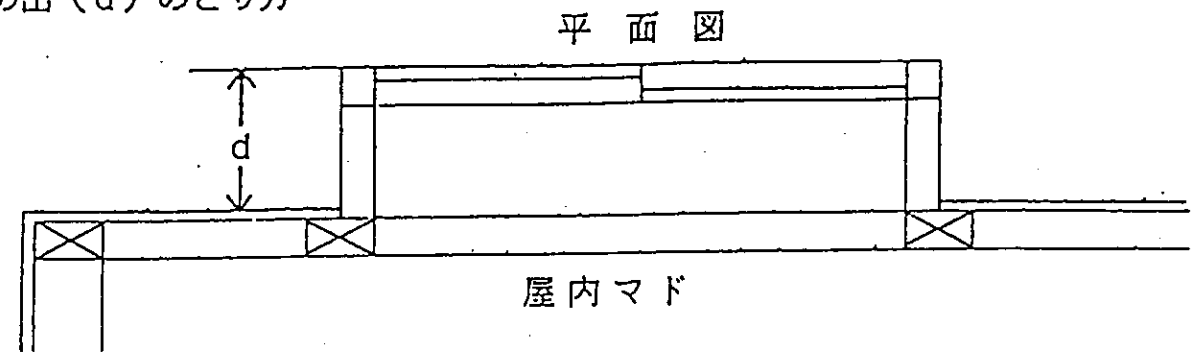
2011.2　削除

ニ　車庫・物置等の付属建築物について

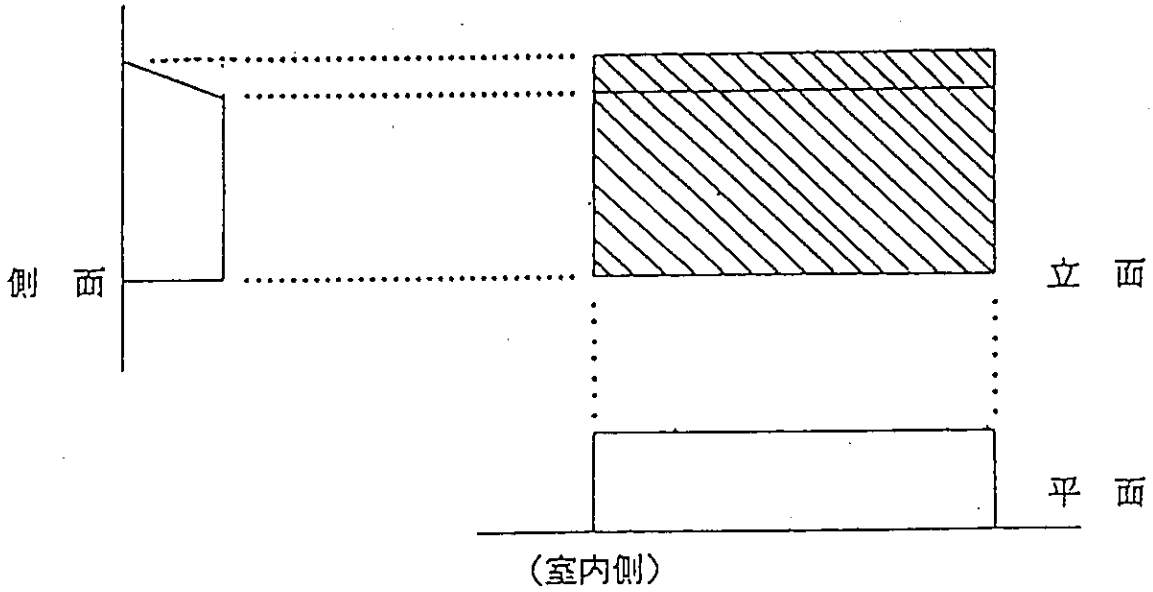
次のような付属建築物は適用除外です。



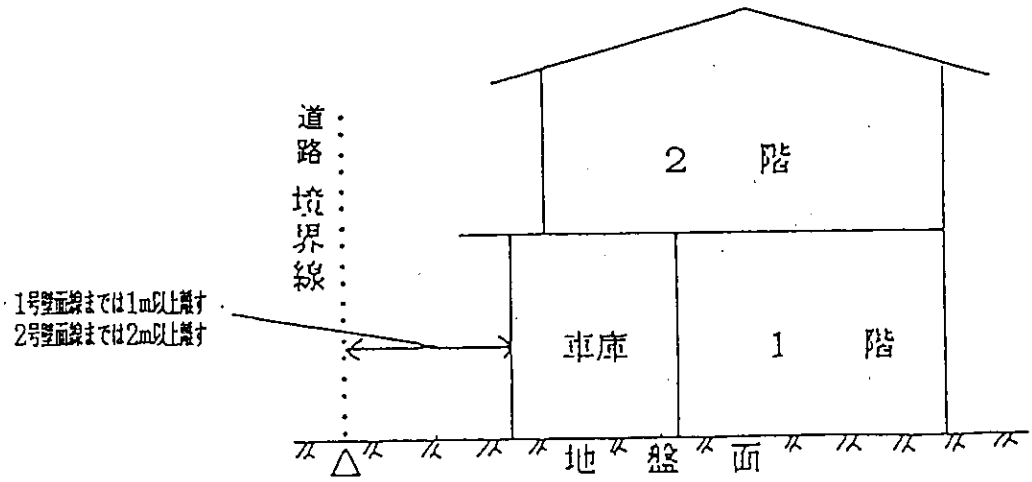
○　窓の出（d）のとり方



○　見付面積のとり方



例　3　建築物の一部を付属車庫としている場合

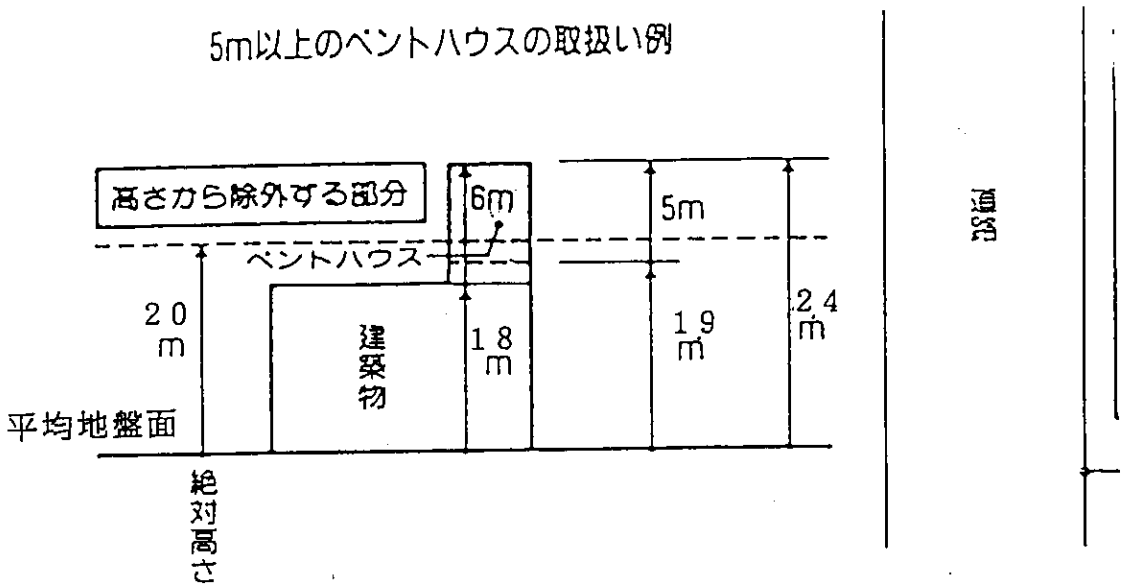


（4）建築物の高さの最高限度について

周辺の住宅地の環境との調和を図るため、建築物の高さの最高限度を次のように定めています。

２０ｍ

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制限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。



(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。

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