すみよいまちづくりのために

千葉寺青葉の森の街地区
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》 …… 10

1　建築物等に関する制限について …… 10

（1）建築物等の用途の制限について …… 10

（2）建築物の敷地面積の最低限度 …… 14

（3）壁面の位置の制限について …… 15

（4）建築物の高さの最高限度について …… 19

（5）建築物の形態又は意匠の制限 …… 19

（6）垣又はさくの構造の制限について …… 20

（7）既存の不適格建築物について …… 22

2　届出の手続き …… 23

（1）届出の必要な行為 …… 23

（2）届出先 …… 23

はじめに

千葉寺青葉の森の街地区は，隣接する県立青葉の森公園の緑と千葉寺などの史跡に囲まれ，文化の優れた環境に調和する良好な市街地の形成を目指して，土地区画整理事業により，都市基盤の整備が行われている区域です。

このため，都市計画法や建築基準法で一定の基準を定め，市街地環境の向上に努めています。

しかしながら，これらの基準だけでは，千葉寺青葉の森の街地区の立地環境にふさわしい魅力的で心地よい街づくりを実現することができません。

このため，地区計画制度により地域にふさわしいルールを定め，さらによりよい街づくりを進めていくこととなりました。

千葉寺青葉の森の街地区の良好な環境は，ここに住む皆様方共有の財産です。

そのため，現在住まわれている方々，またこれから居住する方々のご協力が是非とも必要です。

この冊子は，千葉寺青葉の森の街地区の地区計画の内容を説明したものです。

今後，建築をされる場合，あるいは垣または柵を設置する場合等に，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ご理解の上，住み良い，愛着のもてる街づくりのためにご協力をお願い致します。

千葉寺青葉の森の街地区

平成8年4月1日決定	千葉市告示第 92 号
平成11年1月29日変更	千葉市告示第 47 号
平成11年12月24日変更	千葉市告示第535 号
平成13年1月30日変更	千葉市告示第 25 号

名　　称		千葉寺青葉の森の街地区地区計画
位　　置		千葉市中央区青葉町，葛城３丁目，千葉寺町及び矢作町の各一部
面　　積		約５５．３ｈａ
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，千葉駅から南東約２ｋｍの京成電鉄千原線千葉寺駅北側に位置し，土地区画整理事業により，地区東側に隣接する県立青葉の森公園の緑と文化の優れた環境と調和した，計画的な都市基盤施設の整備が行われている。 このため，地区計画の導入により，地区の優れた立地環境にふさわしい駅前利便施設，沿道利便施設及びこれらを取り巻く住宅を誘導し，良好な市街地環境を形成・保全することを目的とする。
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	本地区の地区計画の目標を実現するため，区域の整備・開発及び保全に関する方針を定める。 〔土地利用の方針〕 本地区の土地利用を１０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．駅前地区 公園大通りに面して地区の玄関口にふさわしい駅前利便施設，サービス施設等の立地を図る。 ２．沿道利用地区（Ａ） 県立青葉の森公園への歩行導線を配慮しつつ，賑わいのある街並空間を創出する沿道型の利便施設等の立地を図る。 ３．沿道利用地区（Ｂ） 地区の骨格となる幹線道路にふさわしい沿道型の利便施設等の立地を図る。 ４．住宅地区（Ａ） 優れた立地環境にふさわしい緑豊かな中高層住宅を主とした良好な住宅環境の形成を図る。 ５．住宅地区（Ｂ） 優れた立地環境にふさわしい緑豊かな低層及び中層の住宅環境の形成を図る。 ６．低層住宅地区（Ａ） 後背地の住環境に配慮し，優れた立地環境にふさわしい緑豊かな低層住宅を主とした良好な住宅環境の形成を図る。 ７．低層住宅地区（Ｂ） 県立青葉の森公園に隣接する立地環境にふさわしい緑豊かな低層住宅を主とした良好な住宅環境の形成を図る。 ８．低層住宅地区（Ｃ） 後背地の住環境に配慮し，緑豊かな低層住宅を主とした良好な住宅環境の形成を図る。 ９．都市関連地区（Ａ） 周辺の市街地環境に配慮した都市関連施設の立地を図る。 10．都市関連地区（Ｂ） 周辺の市街地環境と整合した土地利用を図る。 〔地区施設の整備方針〕 本地区は，土地区画整理事業により，道路及び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。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	〔建築物等の整備方針〕 1．駅前地区 青葉の森公園への玄関口にふさわしい街並空間を形成するため，駅前に利便機能を持つ建築物等を整備する。 2．沿道利用地区（A） 公園大通りに面する街区においては，賑わいのある街並空間を形成するため，歩行者空間と調和した沿道型の利便施設を整備する。 3．沿道利用地区（B） 地区の骨格となる幹線道路にふさわしい街並を形成するため，沿道型の利便施設を整備する。 4．住宅地区（A） 県立青葉の森公園に近接した優れた立地環境を活かした緑豊かな中高層住宅地として整備する。 5．住宅地区（B） 良好な立地環境を活かした緑豊かな中低層の住宅地として整備する。 6．低層住宅地区（A） 後背地の住環境に配慮した緑豊かな低層住宅地として整備する。 7．低層住宅地区（B） 県立青葉の森公園に隣接する優れた立地環境を生かし，緑豊かな低層住宅地として整備する。 8．低層住宅地区（C） 後背地の住環境に配慮した緑豊かな低層住宅地として整備する。 9．都市関連地区（A） 周辺の土地利用に整合させた都市関連施設を整備する。 10．都市関連地区（B） 周辺の土地利用に整合した建築物の誘導を図る。

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	駅前地区	沿道利用地区Ａ	沿道利用地区Ｂ	住宅地区Ａ	住宅地区Ｂ
			地区の面積	約 ２．７ｈａ	約 ３．２ｈａ	約７．２ｈａ	約 ４．４ｈａ	約１８．４ｈａ
		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階部分を住宅，共同住宅，寄宿舎及び下宿の用に供する建築物（ただし，１階の一部を店舗，飲食店，事務所（共同住宅の管理人室を除く。），診療所，病院，建築基準法別表第２（い）項第６号，同項第９号，（は）項第７号，建築基準法施行令第１３０条の３第６号及び第７号に掲げる建築物の用に供するものを除く。） (2) 自動車教習所 (3) 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 (4) ガソリンスタンド (5) 倉庫業を営む倉庫 (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	次に掲げる建築物は，建築してはならない。 (1) 都市計画道路西千葉駅稲荷町線に面する敷地の１階部分を住宅，共同住宅，寄宿舎及び下宿の用途に供する建築物（ただし，これらの用途の出入り口ホール及び階段等の部分，並びに兼用住宅，共同住宅で１階部分を兼用住宅の用途に供するものを除く。） (2) 自動車教習所 (3) 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 (4) カラオケボックスその他これに類するもの (5) 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	次に掲げる建築物は，建築してはならない。 (1) 自動車教習所 (2) 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 (3) カラオケボックスその他これに類するもの (4) 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並びに自動車修理工場は除く。） (5) 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号及び第４号から第６号までに掲げる店舗型性風俗特殊営業の用	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) 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号及び第４号から第６号までに掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの	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

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	駅前地区	沿道利用地区Ａ	沿道利用地区Ｂ	住宅地区Ａ	住宅地区Ｂ
		建築物等の用途の制限		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号から第６号までに掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの	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。） (6) 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号及び第４号から第６号までに掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの	に供するもの		
		建築物の敷地面積の最低限度		２００㎡	３００㎡	１５０㎡	３００㎡	１５０㎡
				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及び隣地境界線までの距離は，１m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隣地境界線までの距離は，０．６m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。	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以上とする。
					ただし，車庫，物置等の附属建築物で高さが３m以下のもの及び市長が公共公益上やむ	ただし，車庫，物置等の附属建築物で高さが３m以下のもの，市長が公共公益上やむ	ただし，車庫，物置等の附属建築物で高さが３m以下のもの及び市長が公共公益上やむ	ただし，車庫，物置等の附属建築物で高さが３m以下のもの，市長が公共公益上やむ

<table>
<tr><td rowspan="5">地区整備計画</td><td rowspan="5">建築物等に関する事項</td><td>地区の区分</td><td>地区の名称</td><td>駅前地区</td><td>沿道利用地区Ａ</td><td>沿道利用地区Ｂ</td><td>住宅地区Ａ</td><td>住宅地区Ｂ</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td></td><td>を得ないと認めた建築物は，この限りでない。</td><td>を得ないと認めた建築物及び敷地面積の最低限度を満たさない建築物は，この限りでない。</td><td>を得ないと認めた建築物は，この限りでない。</td><td>を得ないと認めた建築物及び敷地面積の最低限度を満たさない建築物は，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>―</td><td>２０ｍ</td><td>―</td><td colspan="2">２０ｍ</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の形態又は意匠の制限</td><td colspan="5">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>都市計画道路西千葉駅稲荷町線及び駅前広場に面する側には，垣又はさくは，設置してはならない。
ただし，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。
なお，この場合においても周囲の環境との調和のとれた構造とする。</td><td colspan="4">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>

<table>
<tr><td rowspan="6">地区整備計画</td><td rowspan="6">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>地区の名称</td><td>低層住宅地区Ａ</td><td>低層住宅地区Ｂ</td><td>低層住宅地区Ｃ</td><td>都市関連地区Ａ</td><td>都市関連地区Ｂ</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>約 ２．３ｈａ</td><td>約８．４ｈａ</td><td>約３．２ｈａ</td><td>約 ４．９ｈａ</td><td>約 ０．６ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td>次に掲げる建築物は，建築してはならない。

(1) 店舗，飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分が１５０㎡を超えるもの
(2) 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></td><td></td><td>次に掲げる建築物は，建築してはならない。

(1) 店舗，飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分が５００㎡を超えるもの
(2) 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。）
(3) 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号及び第４号から第６号まで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) 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号及び第４号から第６号まで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>１６５㎡</td><td>１３５㎡</td><td>１６５㎡</td><td>３００㎡</td><td>３００㎡</td></tr>
<tr><td colspan="5">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">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>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以上とする。</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>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，２m以上とする。</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及び隣地境界線までの距離は，１m以上とする。</td></tr>
</table>

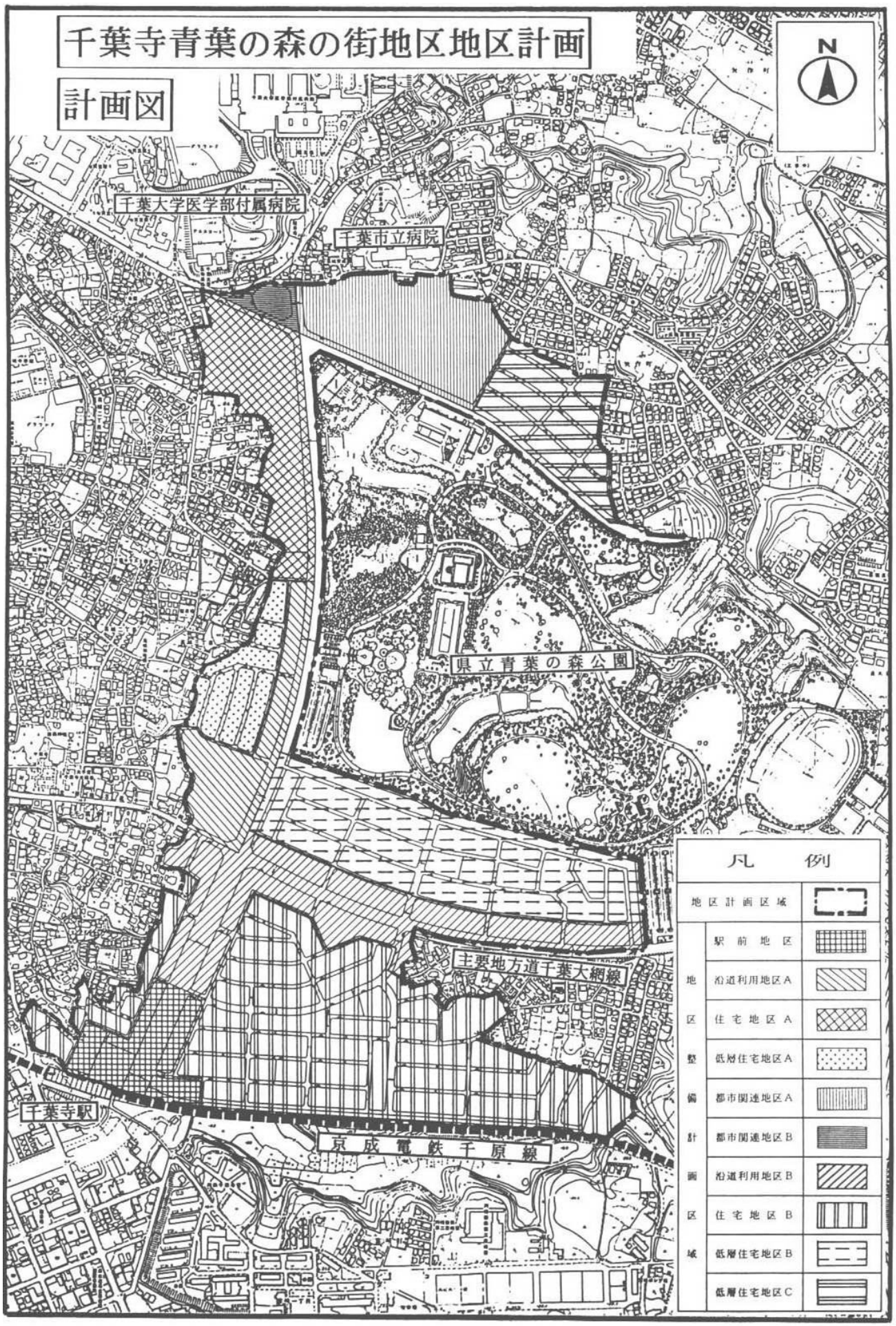
<table>
<tr><td rowspan="5">地区整備計画</td><td rowspan="5">建築物等に関する事項</td><td>地区の区分</td><td>地区の名称</td><td>低層住宅地区Ａ</td><td>低層住宅地区Ｂ</td><td>低層住宅地区Ｃ</td><td>都市関連地区Ａ</td><td>都市関連地区Ｂ</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td>ただし，車庫，物置等の附属建築物で高さが３m以下のもの及び市長が公共公益上やむを得ないと認めた建築物は，この限りでない。</td><td>ただし，車庫，物置等の附属建築物で高さが３m以下のもの，市長が公共公益上やむを得ないと認めた建築物及び敷地面積の最低限度を満たさない建築物は，この限りでない。</td><td>ただし，車庫，物置等の附属建築物で高さが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><td>ただし，車庫，物置等の附属建築物で高さが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><td>ただし，車庫，物置等の附属建築物で高さが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>１０ｍ</td><td colspan="3">―</td><td>２０ｍ</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の形態又は意匠の制限</td><td colspan="5">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="5">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，地区整備計画区域及び地区の区分は，計画図表示のとおり」

理由　区画整理事業の進捗に併せ，青葉の森公園に隣接する緑豊かな市街地環境を形成・保全するため，地区計画を変更する。

千葉寺青葉の森の街地区地区計画

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

千葉寺青葉の森の街地区では，隣接する県立青葉の森公園の緑と文化の優れた環境と調和した良好な市街地環境の形成・保全を図るため，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)　建築物等の用途の制限について

当地区内は，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，さらに地区の優れた立地環境にふさわしい利便施設や，これを取り巻く住宅の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の制限をしています。

1）駅 前 地 区

次に掲げる建築物は，建築してはならない。

(1) 1階部分を住宅，共同住宅，寄宿舎及び下宿の用に供する建築物（ただし，1階の一部を店舗，飲食店，事務所（共同住宅の管理人室を除く。），診療所，病院，建築基準法別表第2（い）項第6号，同項第9号，（は）項第7号，建築基準法施行令第130条の3第6号及び第7号に掲げる建築物の用に供するものを除く。）　＊1

(2) 自動車教習所

(3) 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　＊2

(4) ガソリンスタンド

(5) 倉庫業を営む倉庫

(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号から第6号までに掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの　＊3

＊1　1階部分は，基本的には住宅・共同住宅等の住宅系用途は配置できません。
ただし，1階の一部分に（　）内のただし書にあるような店舗や事務所等を配置した場合に限り，それ以外の部分に住宅系用途を配置することができます。
なお，（　）内のただし書きで掲げている建築基準法別表第2及び建築基準法施行令についての解説は次のとおりです。

建築基準法別表第2（い）項第6号	老人ﾎｰﾑ，保育所，身体障害者福祉ﾎｰﾑ等
第9号	巡査派出所，公衆電話所等 地方公共団体の支庁・支所，老人福祉ｾﾝﾀｰ等
（は）項第7号	税務署，郵便局，警察署，保健所，消防署等
建築基準法施行令第130条の3第6号	学習塾，華道教室，囲碁教室等
第7号	美術品・工芸品作成用のｱﾄﾘｴ又は工房

＊２　その他これらに類するものとは，マージャン屋，ぱちんこ屋等の，客に射幸心をそそる恐れのある遊戯をさせる営業の他，ゲームセンターや場外舟券売場なども含まれます。

＊３　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号から第６号までに掲げる店舗型性風俗特殊営業とは次のとおりです。

第２号	個室マッサージ等
第３号	ストリップ劇場等
第４号	モーテル・ラブホテル等

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

Ⅱ）沿道利用地区Ａ

次に掲げる建築物は，建築してはならない。

(1)　都市計画道路西千葉駅稲荷町線に面する敷地の1階部分を住宅，共同住宅，寄宿舎及び下宿の用途に供する建築物（ただし，これらの用途の出入り口ホール及び階段等の部分，並びに兼用住宅，共同住宅で１階部分を兼用住宅の用途に供するものを除く。）　＊４

(2)　自動車教習所

(3)　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　＊５

(4)　カラオケボックスその他これらに類するもの

(5)　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。）

(6)　風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律第２条第６項第２号及び第４号から第６号までに掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの　＊６

＊４　都市計画道路西千葉駅稲荷町線（県立青葉の森公園との間の道路）に面する敷地については，１階部分に専用住宅や共同住宅等の住宅系用途（兼用住宅は除く）は配置できません。

また，２階以上を住宅とする場合等で，その住宅のための駐車場等を１階部分に配置することもできません。

しかし，２階以上に行き来するための出入り口ホールや階段室，エレベーターホール等については１階に配置することができます。

＊５　その他これらに類するものとは，マージャン屋，ぱちんこ屋等の，客に射幸心をそそる恐れのある遊戯をさせる営業の他，ゲームセンターや場外舟券売場なども含まれます。

＊６　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号及び第４項から第６号までに掲げる店舗型性風俗特殊営業とは次のとおりです。

第２号	個室マッサージ等
第４号	モーテル・ラブホテル等

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

Ⅲ）沿道利用地区Ｂ

次に掲げる建築物は，建築してはならない.

(1)　自動車教習所

(2)　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　＊７

(3)　カラオケボックスその他これらに類するもの

(4)　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並びに自動車修理工場は除く。）

(5)　風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律第２条第６項第２号及び第４号から第６号までに掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの　＊８

＊７　その他これらに類するものとは，マージャン屋，ぱちんこ屋等の，客に射幸心をそそる恐れのある遊戯をさせる営業の他，ゲームセンターや場外舟券売場なども含まれます。

＊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号及び第４項から第６号までに掲げる店舗型性風俗特殊営業とは次のとおりです。

第２号	個室マッサージ等
第４号	モーテル・ラブホテル等

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

Ⅳ）住宅地区Ａ

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)　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号及び第４号から第６号までに掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの　＊９

Ⅴ）住宅地区Ｂ

(2)　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号及び等６号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの　＊９

Ⅵ）低層住宅地区Ａ

次に掲げる建築物は，建築してはならない。
(1) 店舗，飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分が１５０㎡を超えるもの
(2) 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 ＊9

Ⅶ）都市関連地区Ａ

次に掲げる建築物は，建築してはならない。
(1) 店舗，飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分が５００㎡を超えるもの
(2) 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。）
(3) 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号及び第４号から第６号までに掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの ＊9

Ⅷ）都市関連地区Ｂ

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) 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号及び第４号から第６号までに掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの ＊9

＊9　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項に掲げる店舗型性風俗特殊営業とは次のとおりです。

第２号	個室マッサージ等	第５号	アダルトショップ等
第４号	モーテル・ラブホテル等	第６号	その他政令で定めるもの

(2) 建築物の敷地面積の最低限度

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。

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住宅地や駅前や沿道利用の利便機能の誘導，都市関連施設の機能の増進を目的としております。

駅前地区	沿道利用地区A	沿道利用地区B	住宅地区A	住宅地区B
200 ㎡	300 ㎡	150 ㎡	300 ㎡	150 ㎡
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。				

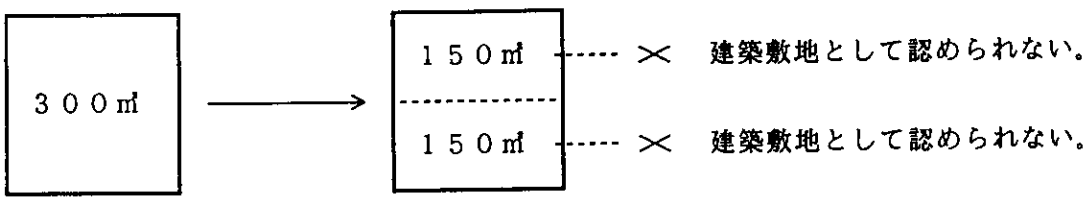
低層住宅地区A	低層住宅地区B	低層住宅地区C	都市関連地区A	都市関連地区B
165 ㎡	135 ㎡	165 ㎡	300 ㎡	300 ㎡
ただし，市長が公共公益上やむを得ないと認めたものは，この限りでない。				

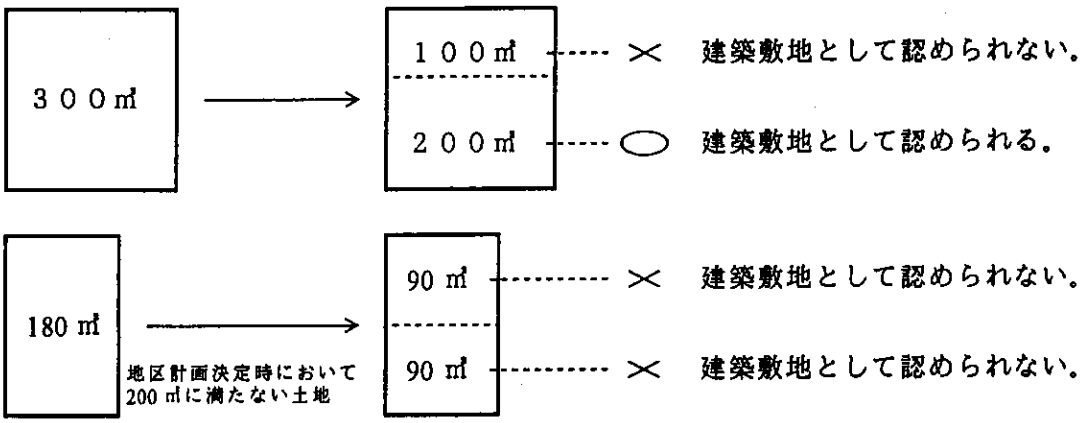
建築物の敷地面積は，区域の特性に応じて定められた面積以上でなければ建築物を建築することができません。しかし基準時（地区計画の都市計画決定）以前にこれらの定められた面積を満たさない土地であっても建て替え等は可能です。

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，すでに建っている場合にはその建築物は違反建築物となります。）

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，ガスガバナーステーション，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。

【駅前地区（最低限度 200 ㎡）を例として】





※ ただし，地区計画の都市計画決定時（基準時）において，200 ㎡に満たない土地については，敷地分割等しない限り建築物は建てられます。

（３） 壁面の位置の制限について

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図ります。

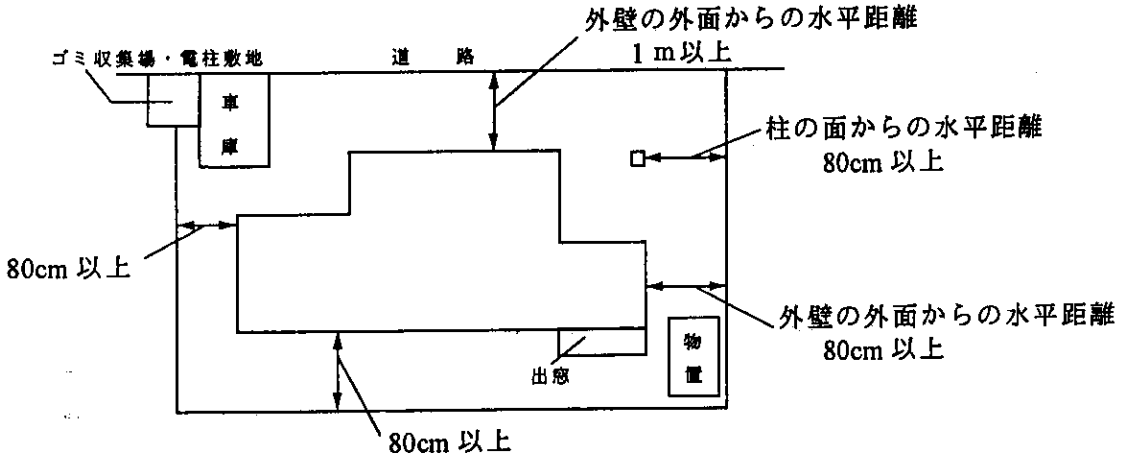
千葉寺青葉の森の街地区地区計画区域内において建築物を建築する場合には，道路境界線及び隣地境界線から次に定める距離まで後退して下さい。

駅　前　地　区
――

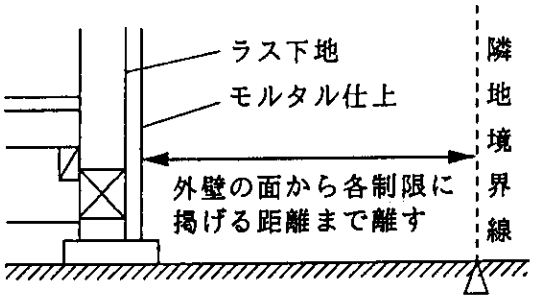
沿道利用地区Ａ 住宅地区Ａ	低層住宅地区Ａ 低層住宅地区Ｃ
建築物（地階の部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は，１ｍ以上とする。	建築物（地階の部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は，１ｍ以上，隣地境界線までの距離は，０．８ｍ以上とする。
都市関連地区Ａ	都市関連地区Ｂ
建築物（地階の部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は，２ｍ以上とする。	建築物（地階の部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は，１ｍ以上とする。
ただし，車庫，物置等の附属建築物で高さが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。	

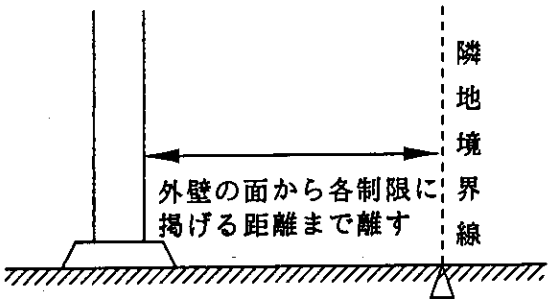
沿道利用地区Ｂ 低層住宅地区Ｂ	住宅地区Ｂ
建築物（地階の部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は，０．６ｍ以上とする。	建築物（地階の部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は，０．８ｍ以上とする。
ただし，車庫，物置等の附属建築物で高さが３ｍ以下のもの，市長が公共公益上やむを得ないと認めた建築物及び敷地面積の最低限度を満たさない建築物は，この限りでない。	

【例：低層住宅地区Ａの場合】



① 外壁面及び柱の面からの有効水平距離について



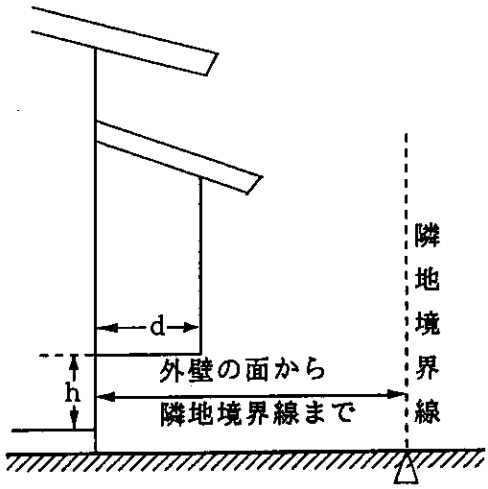


※ バルコニー等で建築面積に算入されないものもありますが，人が立ち入ることのできる空間であるため，バルコニー等の外壁面が壁面の位置の制限の対象となります。

② 出窓の取扱いについて

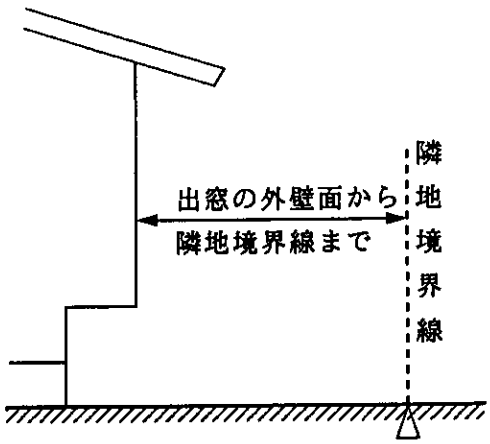
形状が“通常の出窓”であるもので，次の各号のすべてに該当するものは，出窓部分に関係なく周囲の外壁面から隣地境界線までの距離とします。

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１／２以上が窓であること。

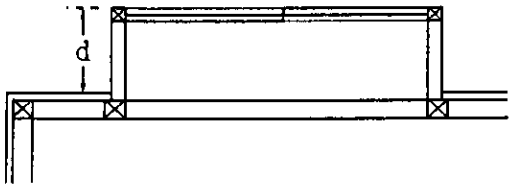


※ 次の各号のうち，一つでも当てはまる場合は“通常の出窓”にはなりません。そのため，出窓の外壁面から隣地境界線までの距離となります。

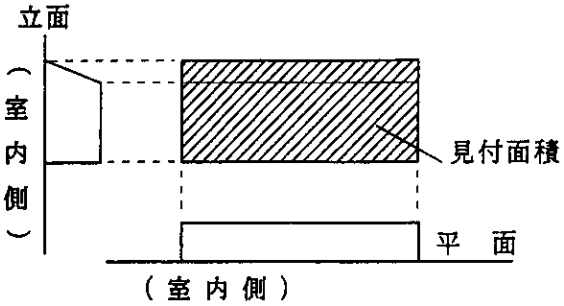
1) 出窓部分が屋根と一体となっており，下屋でないもの。
2) 出窓部分の天井が室内の天井の高さ以上にあるもの。
3) 出窓の相当部分が棚などの物品の保管格納の用途のもの。
4) 当該部分の下に地袋を有しているもの。
5) その他特殊な形状のもの。または床としての機能を有しているもの。



○　窓の出のとり方

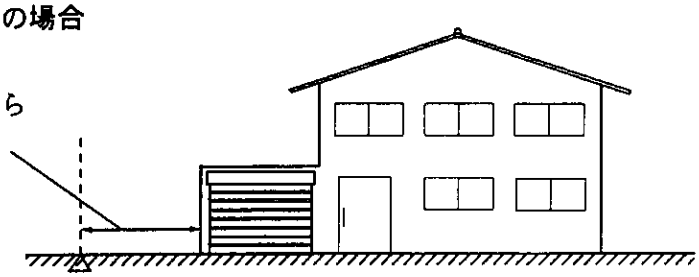


○　見付面積のとり方



③　建築物と一体の車庫（物置）の場合

車庫（物置）部分の外壁面から
各制限に掲げる距離まで離す



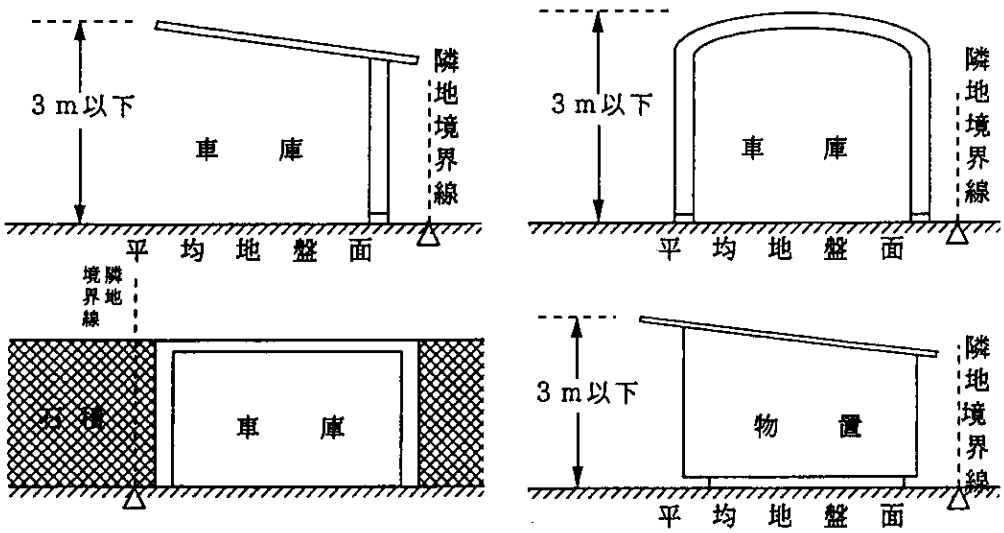
④　削除

ごみ収集場や電柱敷地に接する土地の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

車庫・物置などの付属建築物で，高さが３ｍ以下のものについては，壁面の位置の制限の適用を除外されます。なお，適用除外であっても，地区計画の届出は必要になります。



（4） 建築物の高さの最高限度について

緑豊かな県立青葉の森公園に隣接することから，周辺の土地利用の状況との調和を図るために，当地区内においては建築物の高さの最高限度を定めています。

駅前地区	沿道利用地区A	沿道利用地区B	住宅地区A	住宅地区B
——	２０ｍ	——	２０ｍ	

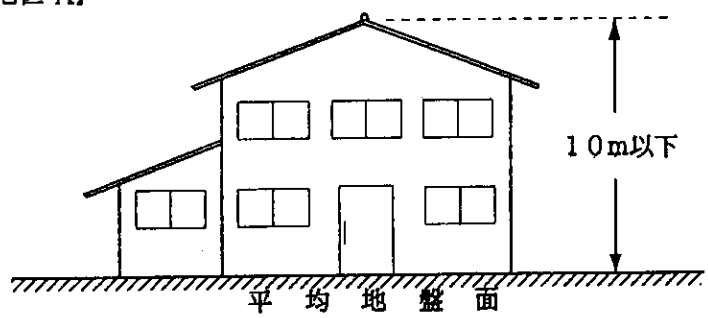
低層住宅地区A	低層住宅地区B	低層住宅地区C	都市関連地区A	都市関連地区B
１０ｍ	——			２０ｍ

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。ペントハウスの水平投影面積の合計が，その建築物の建築面積の１／８以内の場合についても，その部分の高さは５ｍまでは高さに算入しません。

建築物の高さは，平均地盤面からの高さをいいます。

【例：低層住宅地区 A】



（5）建築物の形態又は意匠の制限

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図るために，建築物の形態又は意匠の制限を行います。

建築物の形態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。

建築物の外壁又はこれに代わる柱の色は，赤・黄色等の原色をさけ，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

駅　前　地　区	沿道利用地区Ａ，沿道利用地区Ｂ 住宅地区Ａ，住宅地区Ｂ 低層住宅地区Ａ，低層住宅地区Ｂ，低層住宅地区Ｃ 都市関連地区Ａ，都市関連地区Ｂ
都市計画道路西千葉駅稲荷町線及び駅前広場に面する側には，垣又はさくは,設置してはならない。 ただし，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。 なお，この場合においても周囲の環境との調和のとれた構造とする。	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。

Ⅰ）駅　前　地　区

本地区では，駅前としてのゆとりある環境の形成・歩行者の利便性の向上や賑わいの形成等を考慮し，都市計画道路西千葉駅稲荷町線（幅員10mの歩道がある道路）及び千葉寺駅の駅前広場に面する側には，原則として垣やさくを設置しないでください。

Ⅱ）沿道利用地区Ａ，沿道利用地区Ｂ，住宅地区Ａ，住宅地区Ｂ，低層住宅地区Ａ，低層住宅地区Ｂ，低層住宅地区Ｃ，都市関連地区Ａ，都市関連地区Ｂ

地区の緑化を推進し緑豊かな街となるよう，増又はさくの構造は生垣か又は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街なみが演出できます。

また，ブロック造等で施工される場合は，高さを1．2m以下としてください。

※　垣又はさくの構造の制限の適用除外について

主に次の場合は垣又はさくの構造の制限の適用が除外されます。（ただし，このような場合であっても，その形態や配置，景観に対しての配慮をしてください。）

①　他の法令でコンクリート塀等の設置が教務づけられている場合，又は防災上の観点からフェンス等を設置する必要があると認められた場合。

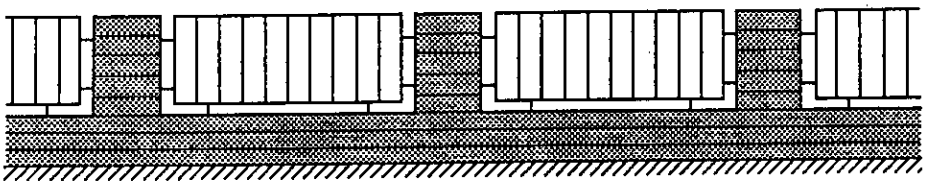
②　居住者等の安全面から設置することが必要であると認められた場合。

③　居住者等のプライバシーを守るために設置することが必要であると認められた場合。

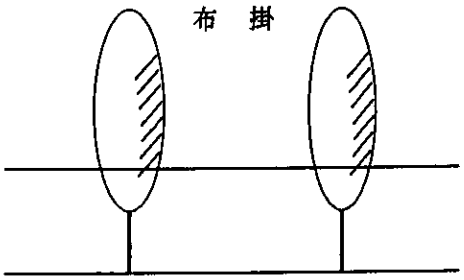
なお，門の袖については，垣又はさくの構造の制限が緩和される場合があります。担当課までお問い合わせください。

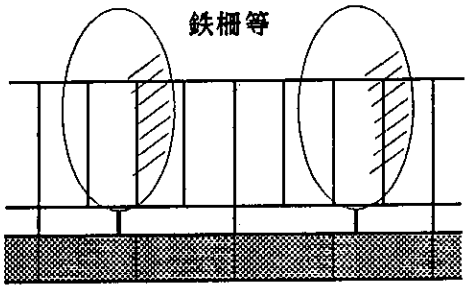
＊ 工 法 例

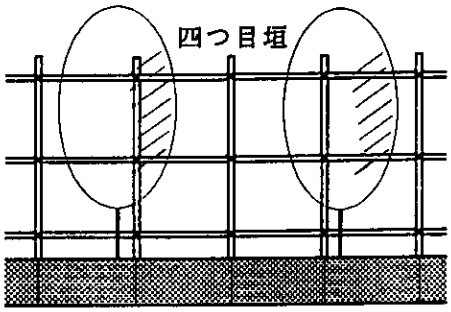
○ ブロックと鉄柵の併設による工法例

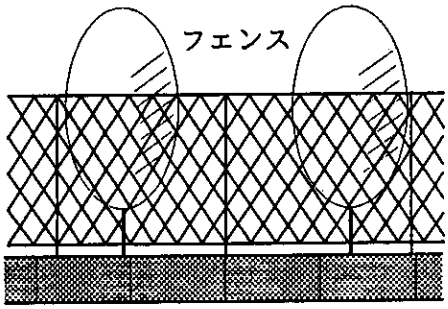


○ 透視可能な工法例









（７）既存の不適格建築物について

千葉寺青葉の森の街地区地区計画は，沿道利用地区Ａ，住宅地区Ａ，低層住宅地区Ａにつきましては平成８年４月１日，駅前地区，都市関連地区Ａ，都市関連地区Ｂにつきましては平成１１年１月２９日，沿道利用地区Ｂ，住宅地区Ｂ，低層住宅地区Ｂ，低層住宅地区Ｃにつきましては平成１３年１月 30日に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，この地区計画の内容に沿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