すみよいまちづくりのために

千葉東角栄団地地区
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　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　9

（４）建築物等の高さの制限について　・・・・・・・・・・・・・・・・・　１３

（５）かき又はさくの構造の制限について　・・・・・・・・・・・・・　１４

（６）既存の不適格建築物について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１７

２　届出の手続き　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１８

（１）届出の必要な行為　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１８

（２）届出先　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１８

は　じ　め　に

千葉東角栄団地地区は、宅地開発事業によっ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、現在の一戸建て住宅を中心とした家並がそろい雰囲気のよい住宅地であっても、長い年月の中で次第に形態が変わりマンションやアパートなどが混在化するなど、現在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。

このため千葉東角栄団地地区では地区計画制度を活用して、建築物の用途、敷地面積、壁面の位置、かき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。

千葉東角栄団地地区の環境は、地区にお住まいの皆さんをはじめ土地所有者の方々が共有する貴重な財産です。この住環境を将来にわたって維持・保全していくためには、地区内にお住まいの方々、これからお住まいになる方々のご理解・ご協力が是非とも必要です。

この冊子は、千葉東角栄団地地区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などにこの冊子をご活用いただき、制度の趣旨や制限内容をご理解の上、住みよいまちづくりのためにご協力をお願いいたします。

千葉東角栄団地地区

平成９年１月17日決定　千葉市告示第 12 号

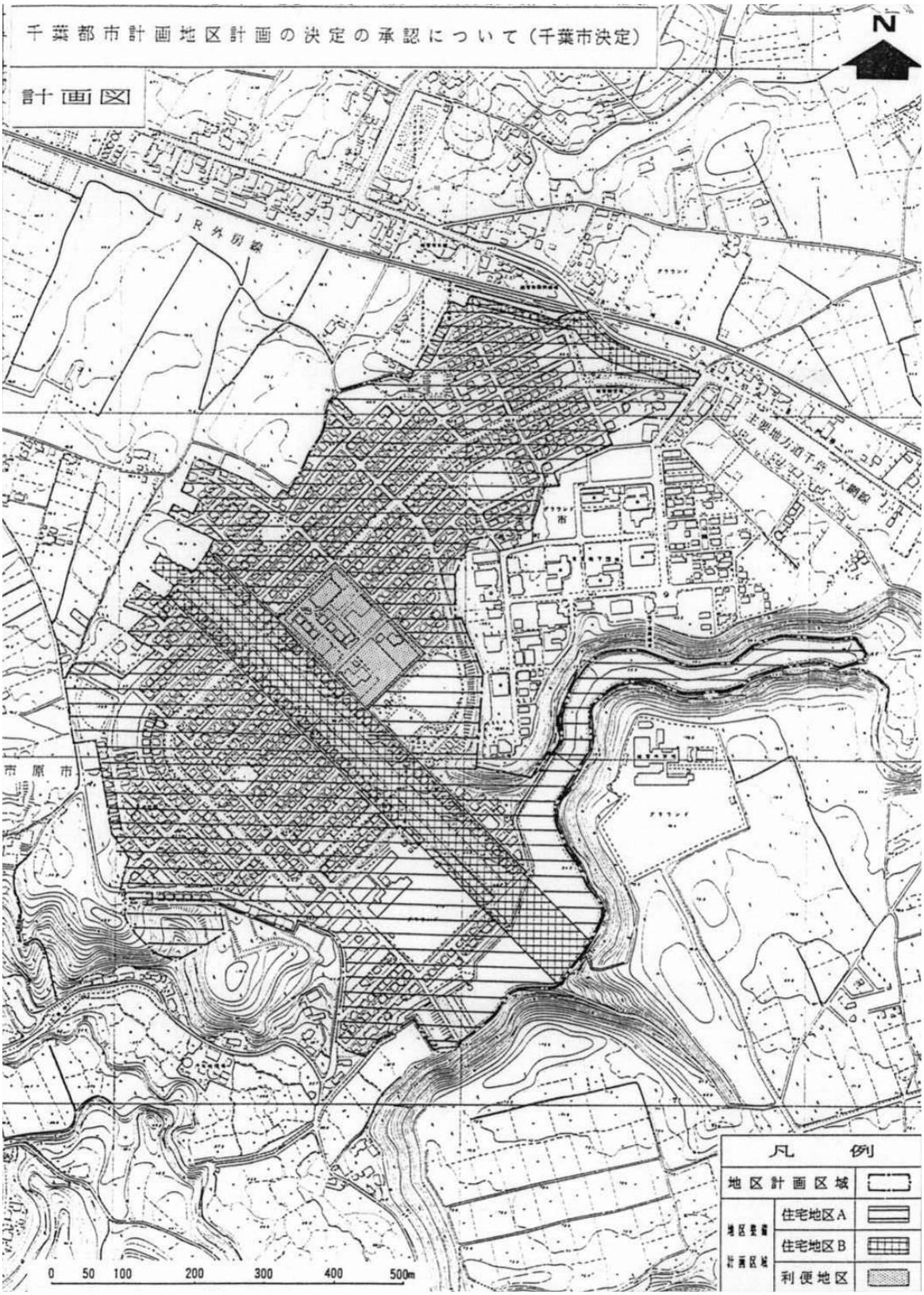
名　　称		千葉東角栄団地地区地区計画
位　　置		千葉市緑区越智町の一部
面　　積		約　５３．９　ｈａ
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は，誉田駅の東南約３ｋｍに位置し，宅地開発によって良好な住環境が形成されている区域である。このため地区計画を導入することにより，住宅地としての環境を高度に維持及び保全していくことを目標とする。
	土地利用の方針	既に形成されている住環境が損なわれないよう，住宅地区Ａ，住宅地区Ｂ，利便地区に区分し，良好な土地利用を図る。
	地区施設の整備方針	本地区の道路及び公園は，一体的に配置されているので，この機能が損なわれないよう維持及び保全を図る。
	建築物等の整備方針	住宅地区については，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。 利便地区については，地区内の利便性を考慮し，周辺環境と調和のとれた市街地環境の維持及び保全を図る。

<table>
<tr><td rowspan="4">地区整備計画</td><td rowspan="4">建物等に関する事項</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　４４．２　ｈａ</td><td>約　７．５　ｈａ</td><td>約　２．２　ｈａ</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) 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。）</td><td>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。）
(5) ホテル又は旅館
(6) 床面積の合計が１５㎡をこえる畜舎</td><td>次に掲げる建築物は建築してはならない。
(1) 寄宿舎
(2) 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。）
(3) ホテル又は旅館
(4) 床面積の合計が１５㎡をこえる畜舎</td></tr>
<tr><td colspan="2">敷地面積の最低限度</td><td colspan="2">１　６　５　㎡</td><td>――</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2">壁面の位置の制限</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，又は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><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2">建築物の高さの最高限度</td><td>――</td><td>１　０　ｍ</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2">かき又はさくの構造の制限</td><td colspan="2">道路との境界部分（出入口・車庫等に用いる部分を除く。）のかき又はさくの構造は，次の各号に掲げるものとする。
ただし，市長が建築物等の保安・管理上やむを得ないと認めたものはこの限りでない。
(1) 生垣
(2) 生垣に透視可能なフェンスを併設したもの
(3) コンクリートブロックその他これらに類するもので，道路側に植栽帯又は花壇を設けたもの</td><td>――</td></tr>
</table>

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

千葉都市計画地区計画の決定の承認について（千葉市決定）

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

千葉東角栄団地地区は、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、第1種低層住居専用地域及び第1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。

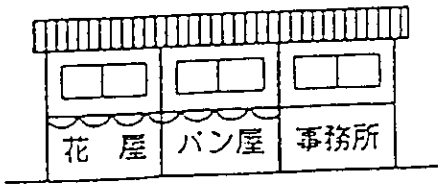
次に掲げる建築物は建築してはならない。

住宅地区A	住宅地区B	利便地区
(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。)	(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。) (5) ホテル又は旅館 (6) 床面積の合計が15㎡をこえる畜舎	(1) 寄宿舎 (2) 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。) (3) ホテル又は旅館 (4) 床面積の合計が15㎡をこえる畜舎

○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。(2戸までは可－将来の2世帯同居を許容)

長屋の例

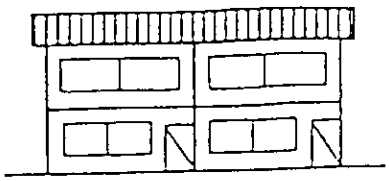
例１



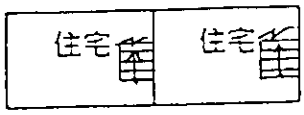
２階

１階

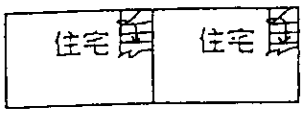
例２



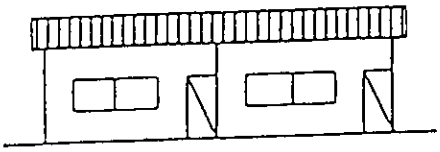
２階

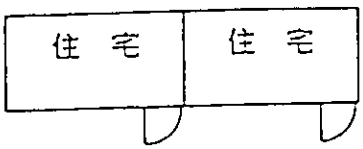


１階



例３

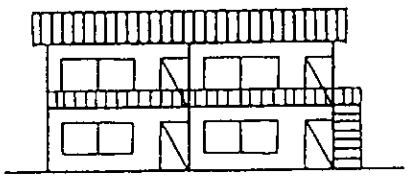




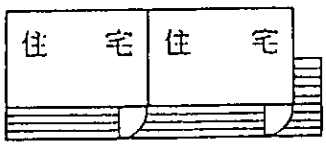
○共同住宅　独立した機能を有する住戸の集合体で、廊下や階段などを共用する形で造られているもので、一般のアパート、マンション、共同建て店舗併用住宅などがこれに含まれます。（２戸までは可－将来の２世帯同居を許容）

共同住宅の例

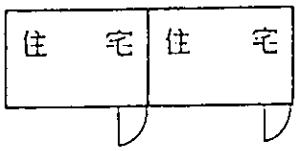
例１



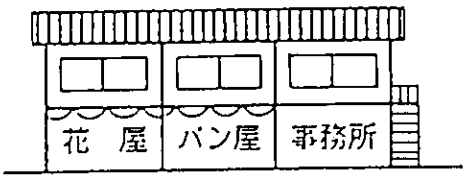
２階



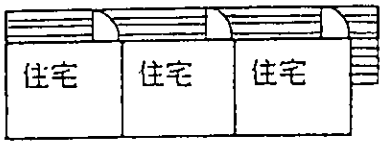
１階



例２

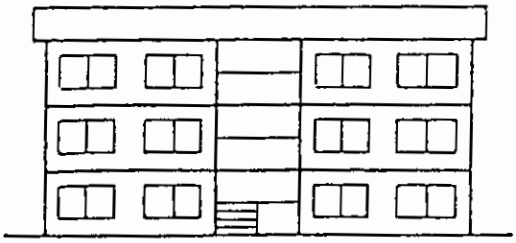


２階



１階

例３



○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　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。

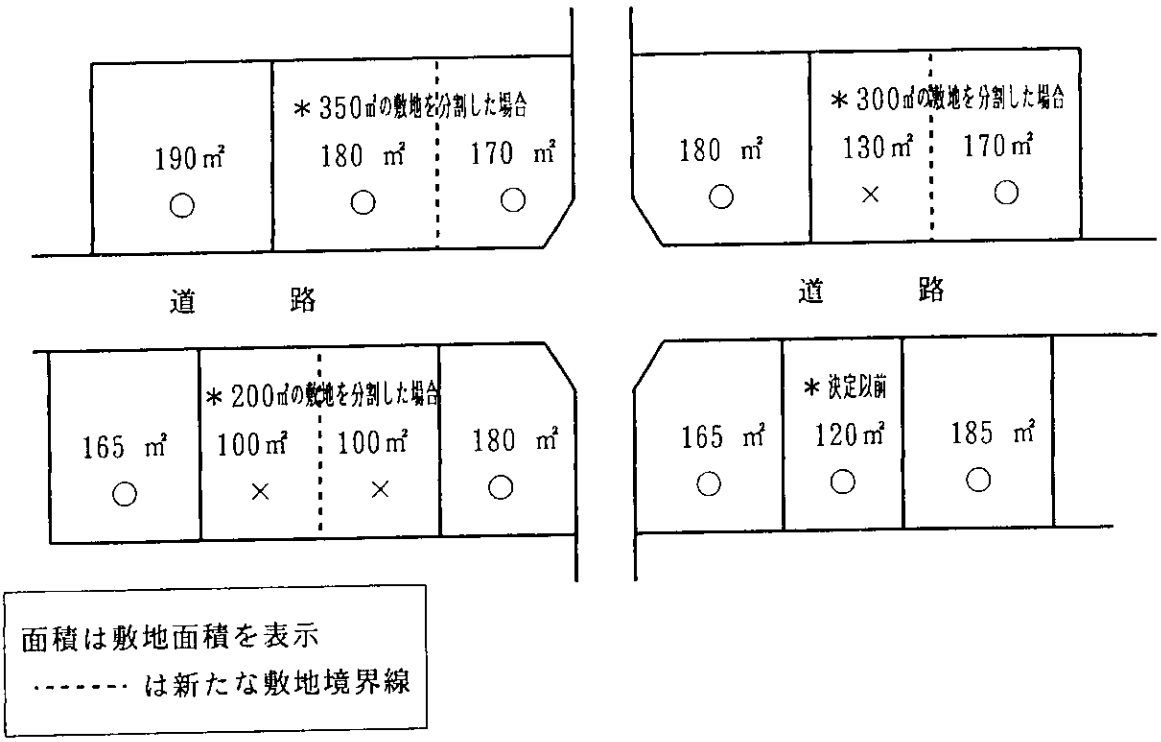
（2）建築物の敷地面積の最低限度について

現在の宅地規模を将来とも維持するため、住宅地区A／B地区においては、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。

１６５㎡　＊利便地区を除く

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。（建築可能は○表示，建築不可は×表示）



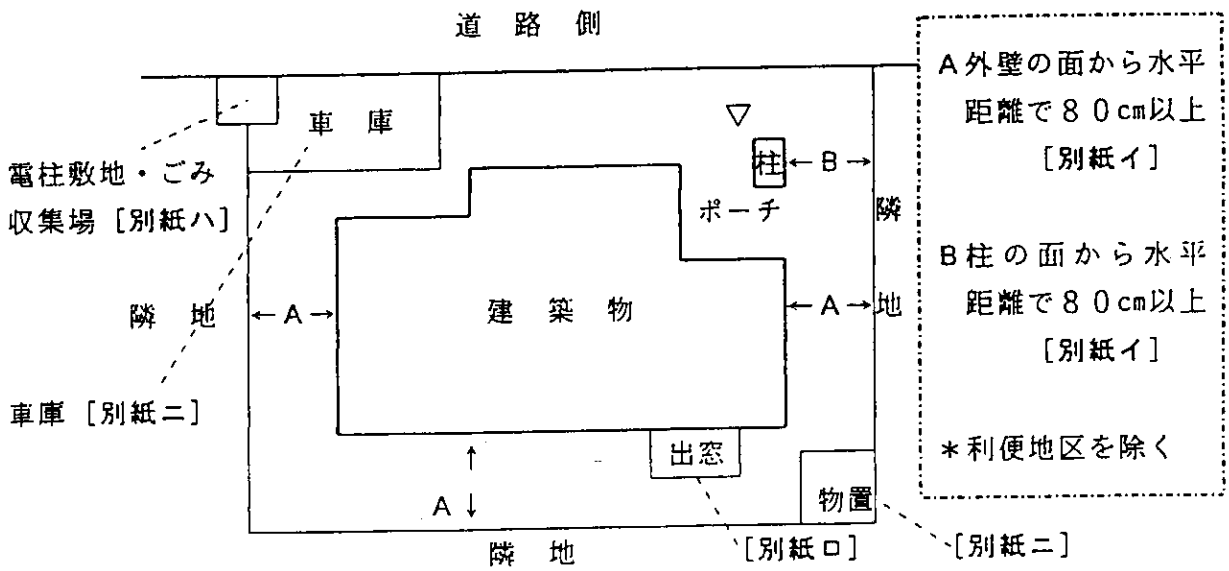
２００㎡の土地を２区画に分割した場合、建築物の敷地面積が１６５㎡未満となる敷地は建築できません。

(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。

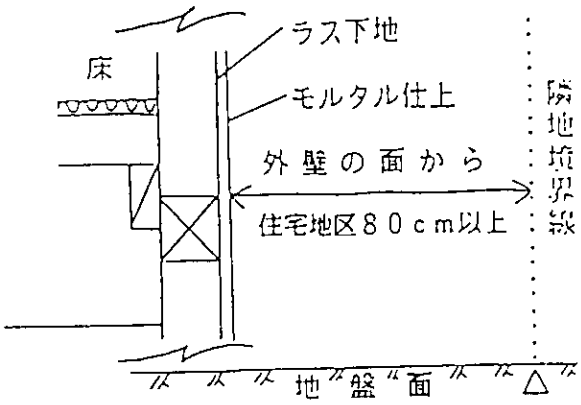
住宅地区A	住宅地区B	利便地区
建築物（地階の部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は０．８ｍ以上離さなければならない。 ただし、車庫、物置等の付属建築物で高さが３ｍ以下のもの、又は市長が公共公益上やむを得ないと認めたものはこの限りでない。	――

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。

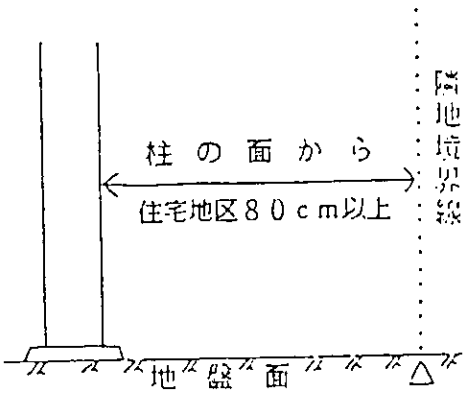


イ）外壁面及び柱の面からの距離について

○外壁の場合



○独立柱の場合



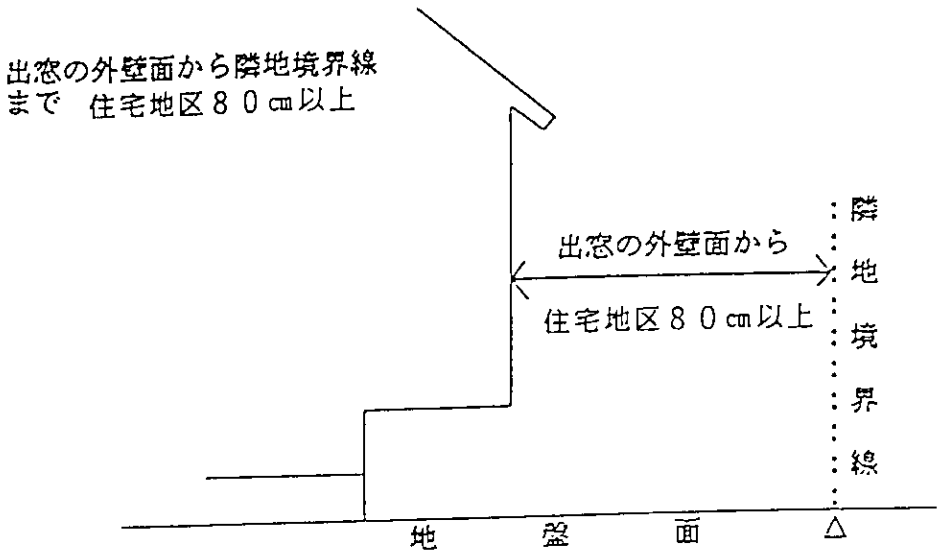
外壁は、建築物または建築物の一部であるものが対象となります。ルーフバルコニー等も建築面積には算定されませんが、建築物の一部ということでバルコニーの外壁面が壁面の位置の制限の対象となります。

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

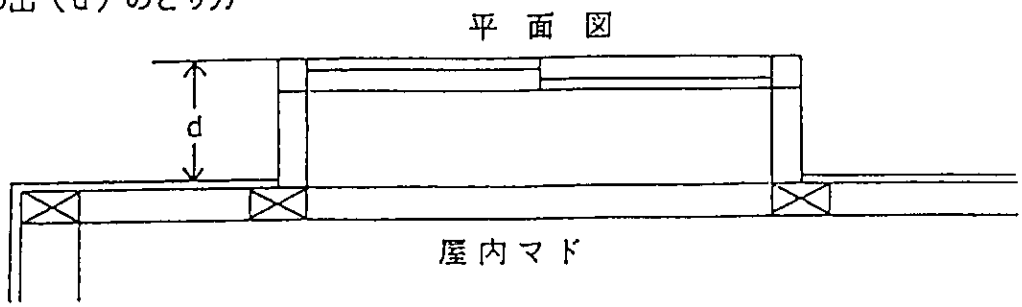


通常の出窓かどうかの判断

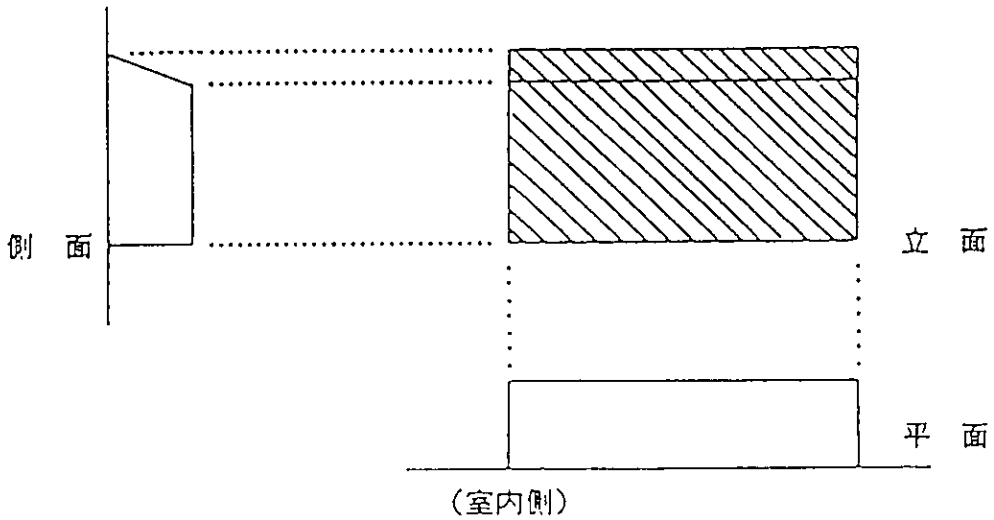
次の各号のうち一つでも当てはまる場合は、「通常の出窓」にはなりません。
（外壁の扱いで壁面位置の制限を受けます）

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

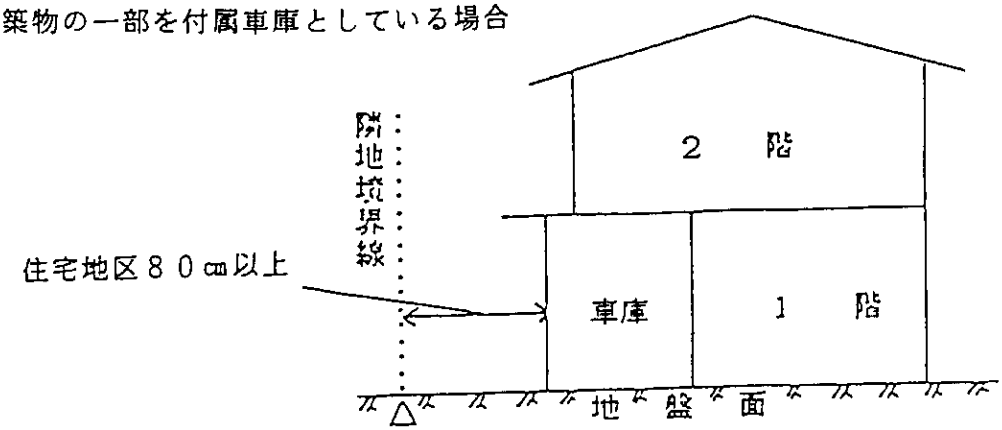


ハ）削除

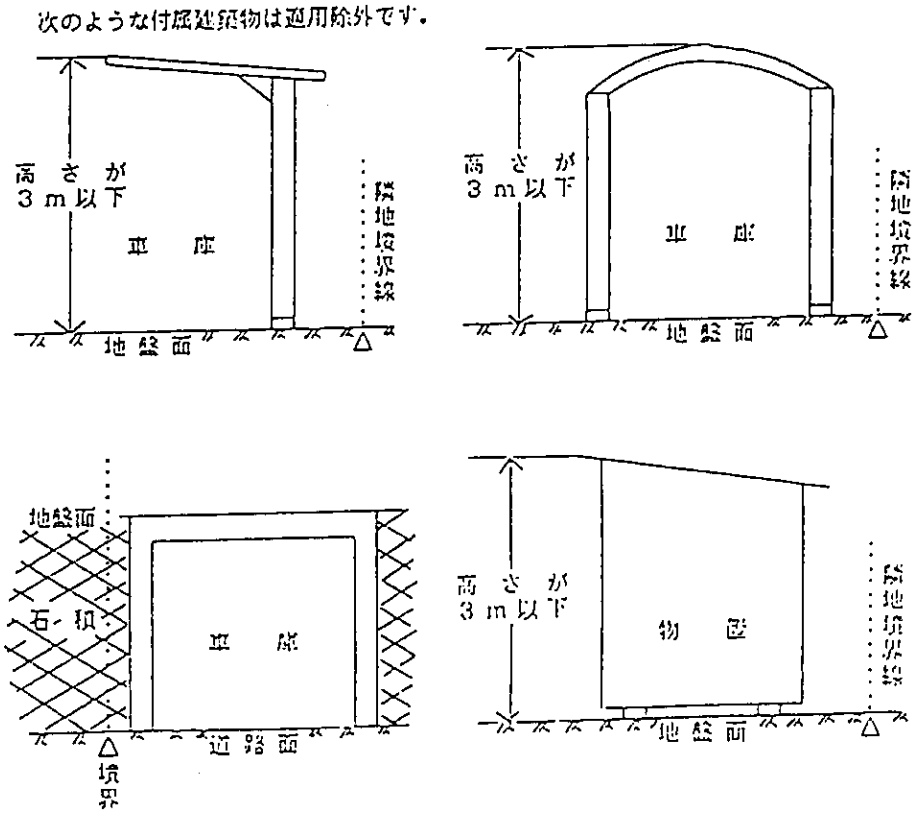
ごみ収集場・電柱敷地等に接する場合の取扱いについては、建築条例化に伴い、すでに取扱いできなくなっているため削除しました。

2011.2　削除

ニ）建築物の一部を付属車庫としている場合



ホ）　車庫・物置等の付属建築物について



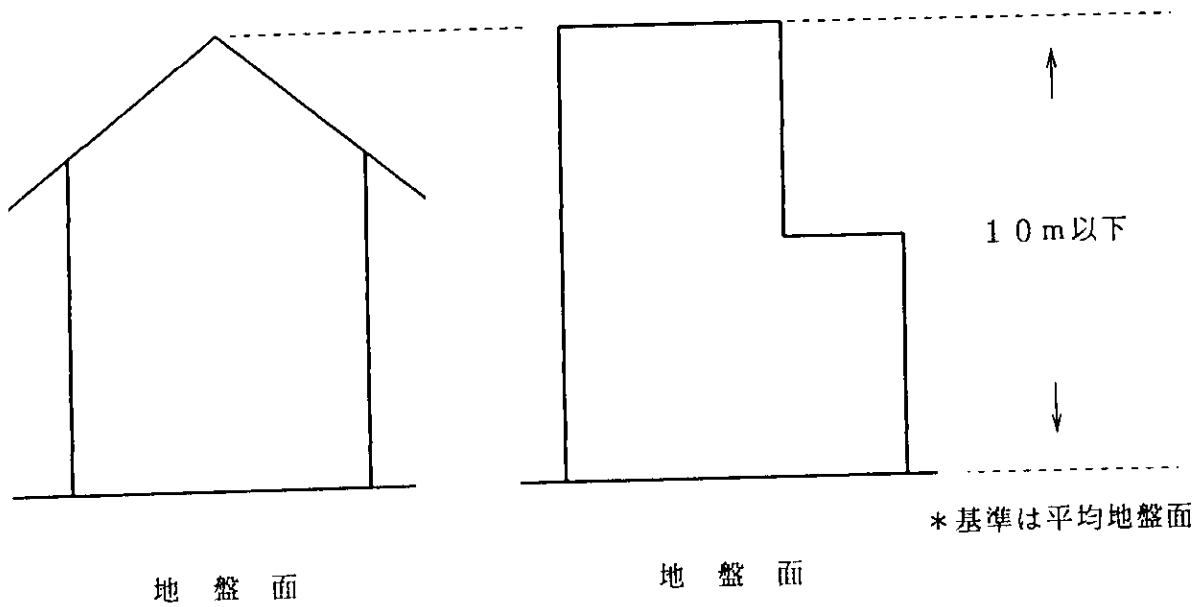
(4) 建築物等の高さの制限について

住宅地区B及び利便地区においては、地区計画による建築物等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A	住宅地区B	利便地区
―	10m	

高さの最高限度を定めることにより、日照の問題やプライバシーの問題の発生を防止するとともに、統一のある街並景観をつくります。

なお、建築物の高さの算定方法等は、建築基準法に準じます。



(5) かき又はさくの構造の制限について

かき又はさくは、身近な自然として四季の変化を楽しませてくれ、緑豊かでうるおいのある街並みとなるよう次のように定められています。

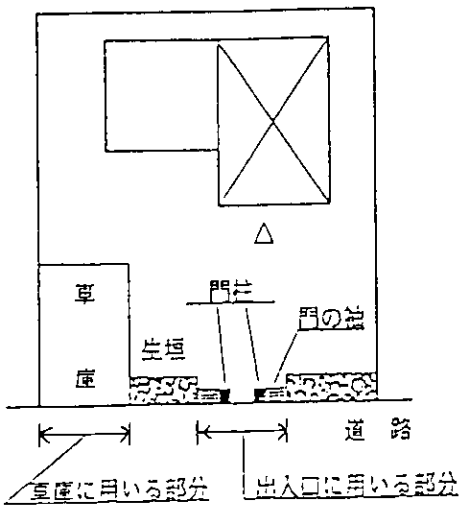
住宅地区A	住宅地区B	利便地区
道路との境界部分（出入口・車庫等に用いる部分を除く。）のかき又はさくの構造は、次の各号に掲げるものとする。 ただし、市長が建築物等の保安・管理上やむを得ないと認めたものは、この限りではない。 (1) 生垣 (2) 生垣に透視可能なフェンスを併設したもの (3) コンクリートブロックその他これらに類するもので、道路側に植栽帯又は花壇を設けたもの		――

かき又はさくの構造は、緑豊かなまちづくりを目的としたもので、上記の（1）から（3）の中から選択できます（併用も可能）。又、高さについては特段の定めをしていませんが、安全上支障のない範囲で、日照・通風・防災にも配慮した構造や高さとなるよう努めてください。（かき又はさくの高さは、生垣を除き宅地地盤面から1．5m程度を目安にしてください。）

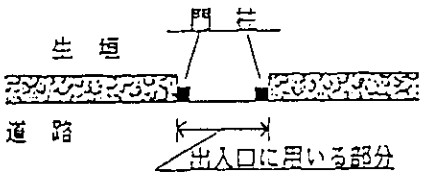
なお、計画・施工にあたっては以下の点に留意してください。

○ 「出入口・車庫等に用いる部分」とは次のような部分をさしています。

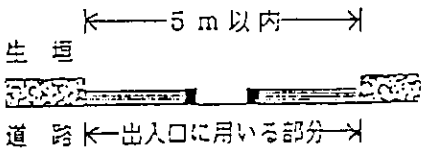
平面図

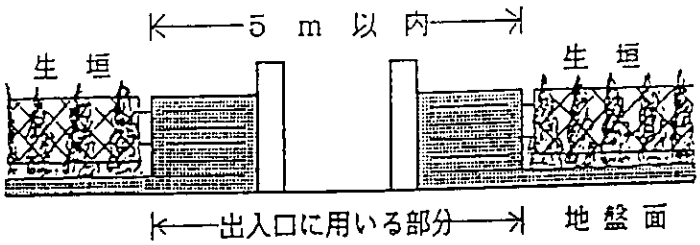


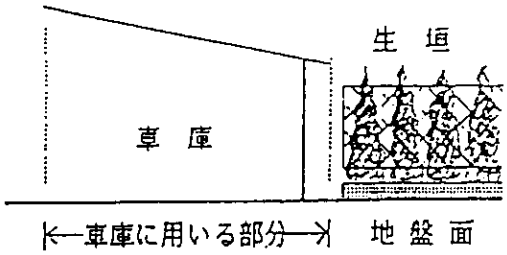
門柱のみの場合



門柱と門の袖を併設する場合





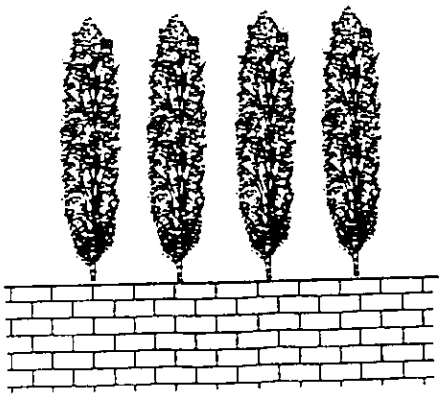


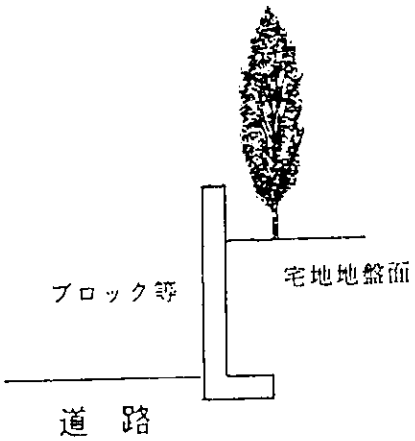
○　建築物等の保安・管理上やむを得ないと考えられるもの

（1）他の法令でコンクリート塀等の設置が義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る場合
（2）幼稚園、保育所、学校など幼児、児童等の安全管理面から設置することが必要な場合
（3）居住のプライバシーなどを守るために必要があると認めた場合
（4）門柱及び門扉に併設するもので、これらと一体となって保安、管理上の役目を果たすもの等

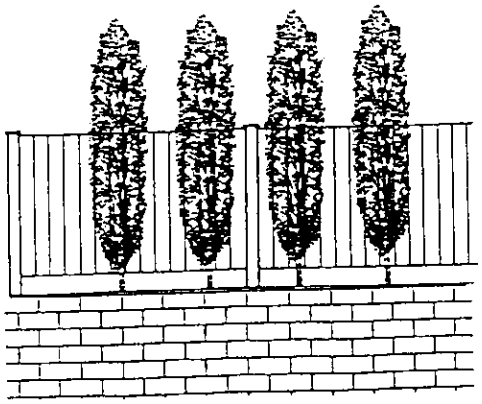
＊なお、上記の場合でも周辺の環境と調和のとれた構造となるように努めてください

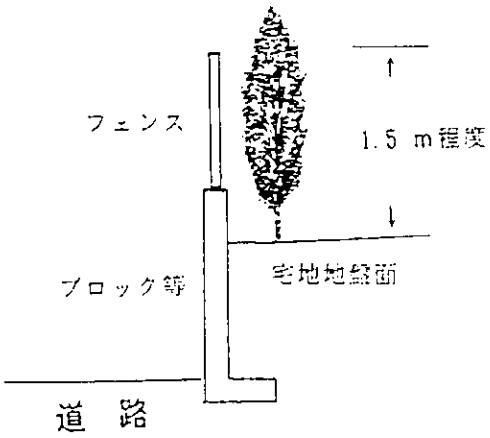
例1　生 垣 の 場 合





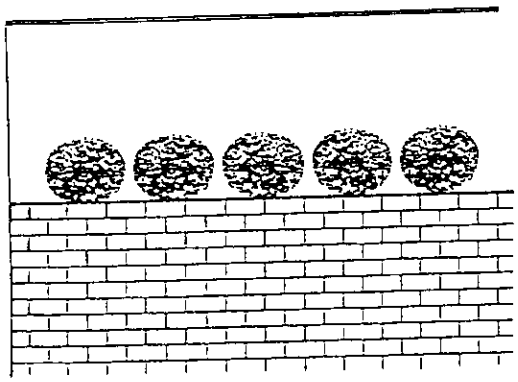
例２　生垣と透視可能なフェンス併設の場合

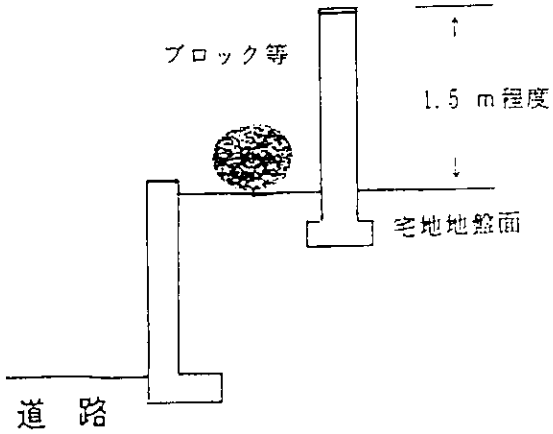




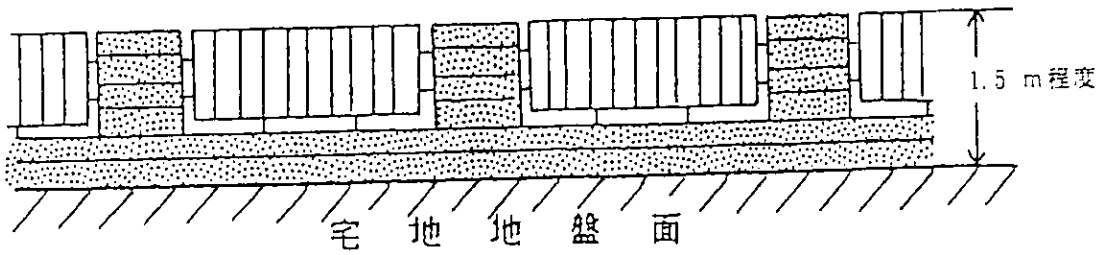
＊フェンスは金網や鉄柵などで、材質はアルミ、プラスチック、木、竹等を含みます。

例３　コンクリートブロックその他これらに類するもので、道路側に植栽帯又は花壇を設けた場合





例４　生垣、ブロック、フェンスの併設の場合



＊透視可能な（樹木の緑が見える）部分の長さが、なるべく２／３以上（さく全体の長さの）となるようにしてください。

(6) 既存の不適格建築物について

地区計画の決定された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、制限内容にそった既存の建築物の改修は必要はありません）

新築、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。

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