すみよいまちづくりのために

小 倉 台 地 区 地区計画の手引き

利便地区では建築確認を申請する場合は 地区計画の届出は不要です

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)壁面の位置の制限について ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		8
(3) 建築物の高さの最高限度について ・・・・・・・・	• • • • •	1 1
(4) 各制限項目の緩和措置について ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		1 1
2 届出の手続き ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	• • • • •	1 2
(1) 届出の必要な行為		1 2
(2)届出先 ······	• • • • •	1 2

はじめに

小倉台地区は、土地区画整理事業によって計画的な住宅地として整備され、良好な住環境が 保全されているところです。この良好な住環境を保全するために、都市計画法や建築基準法等 により一定の基準が定められています。

しかしながら、これらの制度だけでは家並がそろい雰囲気の良い住宅地でも、マンション・アパートなどが徐々に建ちはじめ、長い年月の積み重ねのなかで次第に形態を変え、居住される方々の意に反したまちなみ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、小倉台地区では地区計画制度を活用し、建築物の用途・壁面の位置・高さについてのルールを定めることになりました。

小倉台地区の環境は、そ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発展させるためには、地区内にお住まいの方々、さらにこれか ら居住される方々のご協力が是非とも必要です。

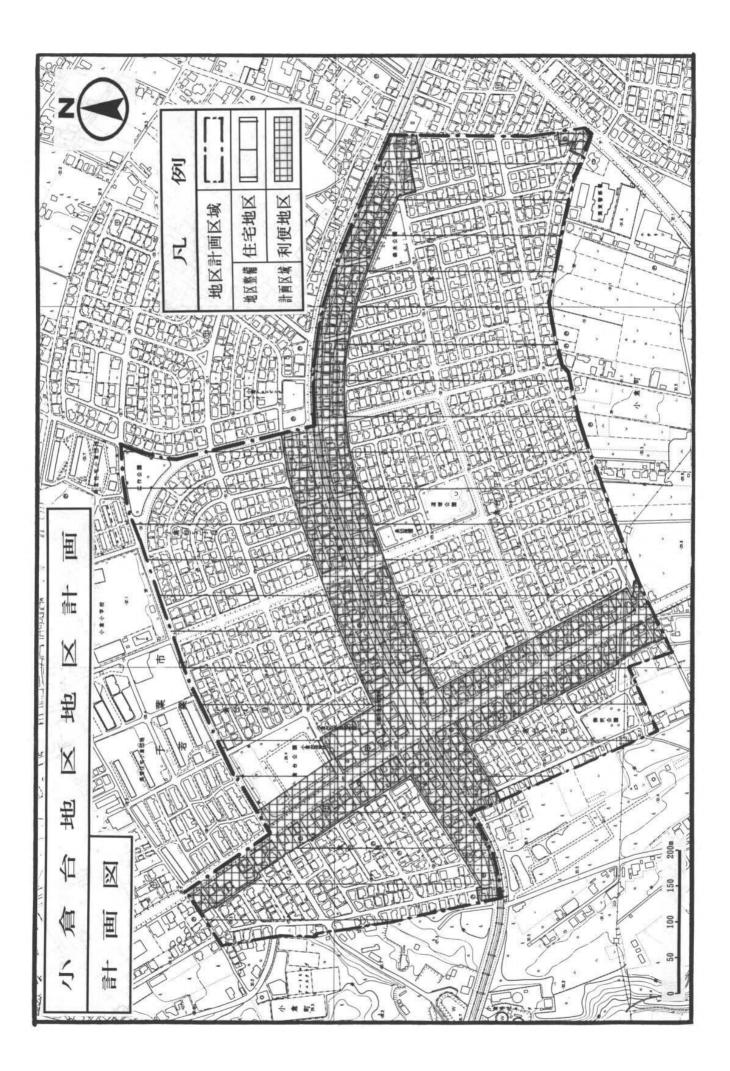
この冊子は、小倉台地区の地区計画の内容を説明したものです。今後建築物を建築する場合 等に、この冊子をご活用していただければ幸いです。

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。

	名 称	小倉台地区地区計画		
位置		千葉市若葉区小倉台3丁目の全部並びに小倉台1丁目、小倉台2丁目、小倉台4丁目、		
		小倉台5丁目及び小倉台7丁目の各一部		
	面積	約 50.3 ha		
	地区計画	本地区は、千葉駅の東北東約 5.4 kmに位置し、土地区画整理事業によって基盤整備が行われ良好		
	の 目 標	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			
		ことを目標とする。		
	その他当該	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。		
	区域の整備			
	・開発及び	〔土地利用の方針〕		
 	保全に関す	 (1) 「住宅地区」は戸建の低層専用住宅地としての現況を基本としつつ、将来的な2世帯住宅に		
域の	る方針	も配慮した住環境の維持・保全を図る。		
整		 (2) 「利便地区」は地区の利便施設用地としての土地利用が図られている実態を配慮し、店舗併		
明		用住宅の立地の可能性を残しつつ、住宅地区との調和を図る。		
発及				
が保		〔地区施設の整備方針〕		
全に		本地区の道路及び公園は、土地区画整理事業により一体的に基盤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。		
る方				
針	-	〔建築物等の整備方針〕		
		住宅地区は、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。		
	利便地区は、周辺環境と調和した沿道型の市街地環境の形成を図る。			
		(1) 建築物等の用途の制限		
		(2) 壁面の位置の制限		
		(3) 建築物の高さの最高制限(住宅地区)		
1	1	l l		

		地区の	区分の名称	住 宅 地 区	利 便 地 区		
		の区分	区分の面積	約 39.9 ha	約 10.4 ha		
		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。	次に掲げる建築物は、建築してはならない。		
111.	建			(1) 3戸以上の長屋	(1) ホテル又は旅館		
地	築			(長屋建の店舗併用住宅を含む。)	(2) ボーリング場、スケート場、水泳場		
X	物			(2) 3戸以上の共同住宅	(3) 工場(パン屋、米屋、豆腐屋、菓子		
击々	等			(共同建の店舗併用住宅を含む。)	屋その他これらに類する食品製造業		
整	に			(3) 寄宿舎	を営むもので、作業場の床面積の合計		
備	関			(4) 下宿(旅館業法第2条第5項の下宿営	が 50 平方メートル以内のもの(原動		
±⊥	す			業に係る施設に限る。)	機を使用する場合にあっては、その出		
計	る				力の合計が 0.75 キロワット以下のも		
画	事				のに限る。)及びクリーニング工場は		
	項				除く。)		
		壁面	の位置	建築物(地階の部分を除く。)の外壁又はこ	建築物(地階の部分を除く。)の外壁又		
		の	制限	れに代わる柱の面から隣地境界線までの距離	はこれに代わる柱の面から隣地境界線まで		
				は、0.8m以上離さなければならない。	の距離は、隣地が利便地区の場合は0.6ml		
				ただし、車庫、物置等の付属建築物で高さが	上、隣地が住宅地区の場合は0.8m以上離さ		
				3m以下のものは、この限りでない。	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	勿の高さ				
		の最	高限度	8 . 5 m			
			マハルシ (市				

[「]区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」



《 地区計画の運用基準 》

1 建築物等に関する制限について

小倉台地区は、ゆとりのある環境の良い街づくりを目指します。そのため、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。

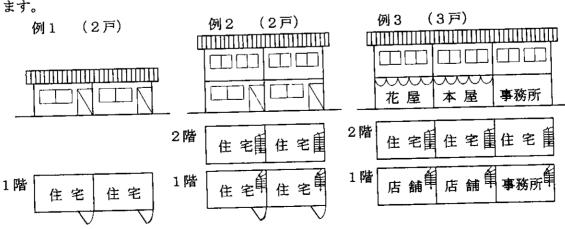
(1) 建築物等の用途について

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築物の用途が定められています。さらに住宅地としての良好な居住環境をより以上に維持保全するため、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。

住 宅 地 区	利便地区
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。)	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館 (2) ボーリング場、スケート場、水泳場 (3) 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平方メートル以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75 キロワット以下のものに限る。)及びクリーニング工場は除く。)

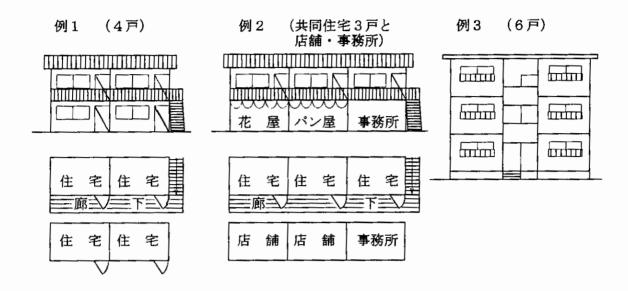
○「長屋」とは

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有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有にし、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。



〇「共同住宅」とは

集合住宅において、廊下や階段などを共有する形で造られる建て方をいいます。アパート やマンション・共同建て店舗併用住宅などがこれに含まれます。



〇「寄宿舎」とは

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。

〇「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。

※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。

建築物の用途制限の概要(小倉台地区)

x	7. ************************************	住宅地区	利便地区	/# +	
区分	建築物の用途	(第1種低層住居専用地域)	(第1種住居地域)	備考	
	住宅				
住	2 戸までの長屋(長屋建ての店舗併用住宅も含む)				
	3戸以上の長屋(長屋建ての店舗併用住宅も含む)				
住宅等	兼用住宅(建築基準法施行令第130条の3に掲げるもの)				
╗	2 戸までの共同住宅 (共同建ての店舗併用住宅も含む)				
	3戸以上の共同住宅(共同建ての店舗併用住宅も含む)				
	寄宿舎、下宿				
	店舗 (3,000 ㎡以下)	×			
店舗等	店舗(3,000 ㎡を超)	×	×		
等	事務所 (3,000 ㎡以下)	×			
	事務所 (3,000 ㎡を超)	×	×		
	ホテル、旅館(3,000 ㎡以下)	×			
	ホテル、旅館 (3,000 ㎡を超)	×	×		
	ボーリング場、スケート場、水泳場 (3,000 ㎡以下)	×			
游	カラオケボ・ックス等	×	×		
遊技施	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券・場外車券発 売所等	×	×		
心設等	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×		
等	ストリップ 劇場、ラブ ホテル、アダルトショップ、個室マッサージ等	×	×		
	キャパ・レー等,個室付浴場等	×	×		
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校				
	大学、高等専門学校、専修学校等	×			
7.	図書館等				
共	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等				
施設	神社、寺院、教会等				
	病院	×			
学校等	公衆浴場、診療所、保育所等				
等	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等				
	老人福祉センター、児童厚生施設等				
	自動車教習所	×	注 1	注1)3,000㎡以下	
	単独車庫	×	注 2	注2)300㎡以下 2階以下	
	建築物附属自動車車庫	注 3	注 4	注3)建築物の延べ床面積の 1/2 以下かつ 600 ㎡以下 1階以下	
	倉庫業倉庫	×	×	注4)建築物の延べ床面積の 1/2 以下かつ	
I	畜舎 (15 ㎡をこえるもの)	×	注 5	3,000 ㎡以下 2 階以下	
場・	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等の食品製造業を営むもの(作業場の床 一番の合えばでのでかれて、から原料機の出去の合えばのです。	×		注5) 3,000 ㎡以下	
倉	面積の合計が50㎡以下、かつ原動機の出力の合計が0.75 抑外以下)				
倉庫等	危険性や環境の恐れを悪化させる恐れが非常に少ない工場	×		>> 0 000 3NT	
	危険性や環境の恐れを悪化させる恐れが少ない工場	×	×	注 6) 3,000 m ² 以下	
	自動車修理工場(50 ㎡以下)	×	:+ ^		
	火薬石・共産が、などの危険の別蔵・処理の量が非常に少ない施設	×	注 6		
	火薬、石曲類がなどの危険が別蔵・処理の量が少ない、施設	×	×		

: 建築基準法で許容されるもの

🗙 :建築基準法で制限されるもの

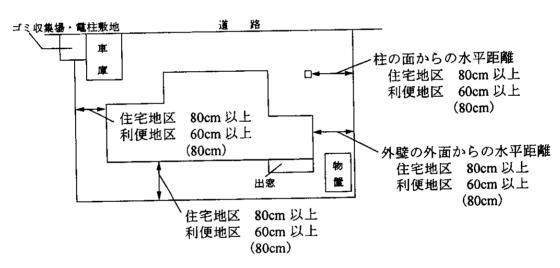
: 建築基準法で許容されるが、地区計画で制限されるもの

(2) 壁面の位置の制限について

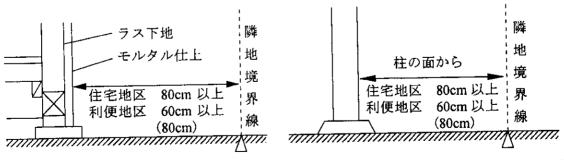
小倉台地区地区計画区域内において建築物を建築する場合には, 隣地境界線から次に定める 距離まで後退して下さい。

住 宅 地 区	利 便 地 区
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	建築物(地階の部分は除く。)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,隣地が利便地区の場合は 0.6 m以上,隣地が住宅地区の場合は 0.8 m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3 m以下のものは,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図ります。



① 外壁面及び柱の面からの有効水平距離について



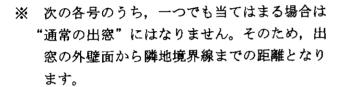
※ バルコニー等で建築面積に算入されないものもありますが、人が立ち入ることのできる空間であるため、バルコニー等の外壁面が壁面の位置の制限の対象となります。

② 出窓の取扱いについて

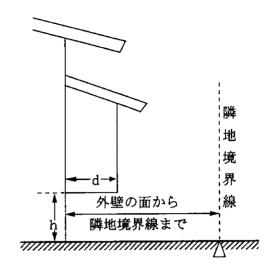
形状が"通常の出窓"であるもので、次の各号のすべてに該当するものは、出窓部分に関係なく 周囲の外壁面から隣地境界線までの距離とします。

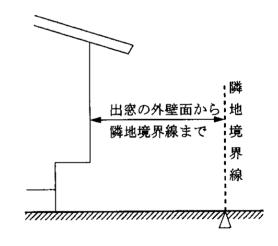
住宅地区 80cm以上 利便地区 60cm以上 (隣地が住宅地区の場合には,80cm以上)

- 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, 50 cm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。

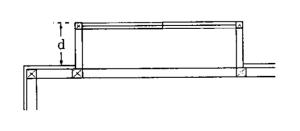


- 1) 出窓部分が屋根と一体となっており、下屋でないもの。
- 2) 出窓部分の天井が室内の天井の高さ以上にあるもの。
- 3) 出窓の相当部分が棚などの物品の保管格納の 用途のもの。
- 4) 当該部分の下に地袋を有しているもの。
- 5) その他特殊な形状のもの。または床としての機能を有しているもの。

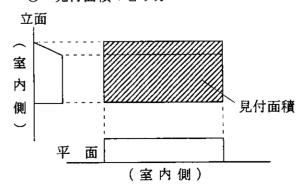




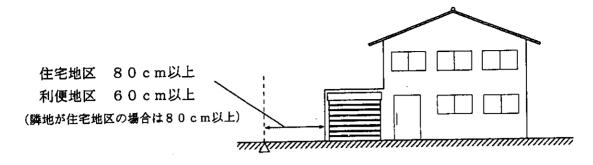
○ 窓の出のとり方



○ 見付面積のとり方



③ 建築物と一体の車庫(物置)の場合



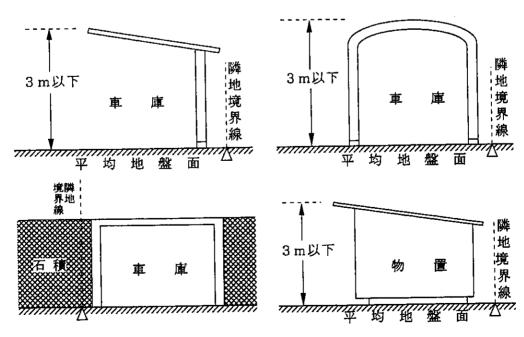
4) 削除

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。



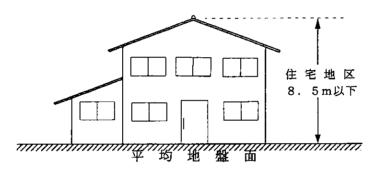
(3) 建築物の高さの最高限度について

小倉台地区は、2階建ての住宅地としての環境を保全するために、建築物の高さの最高限度 が次のように定められています。

住 宅 地 区	利 便 地 区
8.5 m	

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。建築物の高さは、平均地 盤面からの高さをいいます。



(4) 各制限項目の緩和措置について

小倉台地区地区計画は、平成11年1月29日付けで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、この計画内容に沿った建築をお願いすることになります。

なお,建築物の用途が決定時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。

また,住宅地区において,決定時に高さが8.5mを超えていた建築物(違反建築物を除く)は,決定時の高さを超えなければ増改築等をすることはできます。

壁面の位置の制限については、増改築する部分以外の壁面の位置の改修の必要はありません。 (ただし、1階の不適格部分の上に2階を増築する等はできません。)

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<u>工事着手の30日前まで</u>に千葉市長に届出が必要です。(ただし、利便地区については、制限項目の全てが建築条例化されているため、<u>建築確認を要する行為については、地区</u>計画の届出は必要ありません。民間の審査機関に建築確認を申請する場合も同様です。)

- ・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<u>2</u>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