すみよいまちづくりのために

御成台地区

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》 …… 8

1　建築物等に関する制限について …… 8

（1）建築物等の用途の制限について …… 8

（2）建築物の敷地面積の最低限度について …… 15

（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）建築物等の形態又は意匠の制限 …… 20

（6）垣又はさくの構造の制限について …… 20

2　届出の手続き …… 22

（1）届出の必要な行為 …… 22

（2）届出先 …… 22

は　じ　め　に

御成台地区は，研究学園都市として，緑と文化の香りゆたかな市街地の形成をめざして計画的に開発され，良好な住環境が保全されているところです。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等により一定の基準が定められていますが，これらの基準だけでは，当地区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には充分ではありません。

御成台の住宅地区では，これまで建築協定により住環境の保全が図られてきました。今後は御成台全域について地区計画制度により一定のルールを定め，さらにまちづくりを進めていくこととなりました。

地区計画の内容としては，「区域の整備・開発及び保全に関する方針」と「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」及び「垣又はさくの構造」についてです。

御成台地区の良好な環境は，ここに住む方々の共有の財産です。そのため現在住まわれている方々，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，御成台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又はさくを設置される場合等に，この冊子をご活用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，愛着のもてるまちづくりのためにご協力をお願いいたします。

御成台地区

平成11年12月24日決定　千葉市告示第529号

<table>
<tr><td colspan="2">名　称</td><td>御成台地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　置</td><td>千葉市若葉区御成台１丁目、御成台２丁目、御成台３丁目、谷当町及び下田町の各一部</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　積</td><td>約　55.9　ha</td></tr>
<tr><td rowspan="2">区域の整備・開発及び保全の方針</td><td>地区計画の目標</td><td>本地区は、教育施設・研究施設・住宅等の諸機能が一体となった「緑豊かな自然と研究教育の街」をテーマにした研究学園都市としての計画的な開発が進められた地区である。
このため地区計画を導入することにより、良好な都市環境へと誘導・形成することを目標とする。</td></tr>
<tr><td>その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針</td><td>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〕
(1)　「低層住宅地区」は、ゆとりある低層住宅地としての土地利用を図る。
(2)　「沿道住宅地区」は、周辺住民の利便と周囲の良好な住宅環境に配慮した低層住宅地としての土地利用を図る。
(3)　「利便地区」は、周囲の良好な住宅環境に配慮し、かつ周辺住民の利便性を高める土地利用を図る。
(4)　「集合住宅地区」は、周辺の良好な住宅環境に配慮した、集合住宅地としての土地利用を図る。
(5)　「教育施設地区」は、周辺の良好な住宅環境に配慮した、研究学園都市にふさわしい高等教育機関のキャンパスとしての土地利用を図る。

〔地区施設の整備方針〕
都市計画道路坂月町谷当町線及び地区内準幹線道路を軸として道路・公園・緑地等が機能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・保全を図る。

〔建築物等の整備方針〕
本地区における土地利用の方針に基づき、建築物等に関する事項を定め、良好な市街地環境の形成を図る。
(1)　建築物等の用途の制限
(2)　建築物の敷地面積の最低限度
(3)　壁面の位置の制限
(4)　建築物の高さの最高限度（沿道住宅地区及び利便地区）
(5)　建築物の意匠の制限
(6)　かき又はさくの構造の制限</td></tr>
</table>

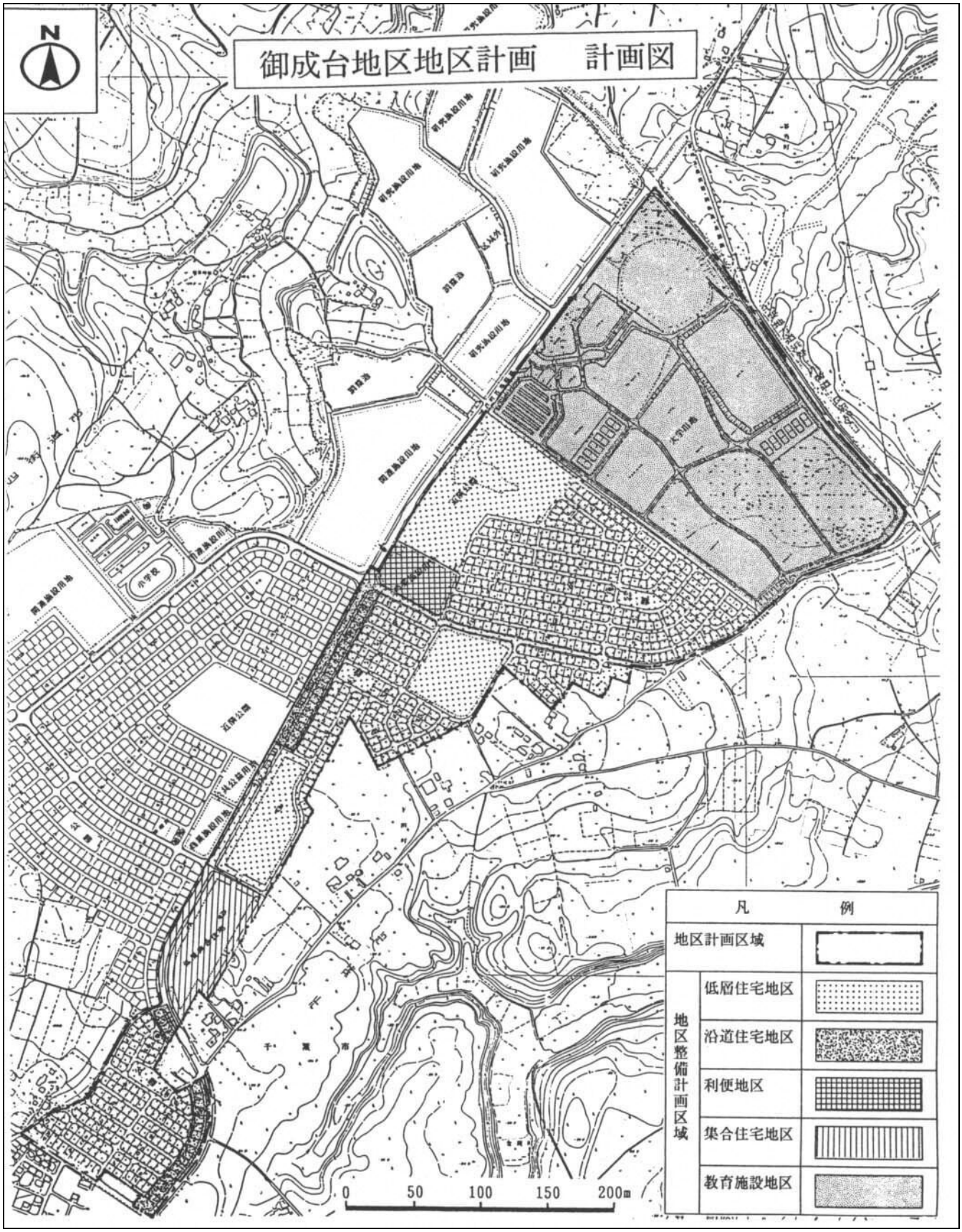
<table>
<tr><td rowspan="5">地区整備計画</td><td rowspan="5">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>地区の名称</td><td>低層住宅地区</td><td>沿道住宅地区</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>約 26.7 ha</td><td>約 1.9 ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の用途の制限</td><td>次に掲げる建築物は、建築してはならない。
(1) ３戸以上の長屋（長屋建の店舗併用住宅を含む。）
(2) ３戸以上の共同住宅（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。）
(5) 公衆浴場</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) 自動車教習所
(7) ボーリング場、スケート場、水泳場、その他これらに類する建築基準法施行令第130条の６の２で定める運動施設
(8) 公衆浴場
(9) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎
(10) 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。）
(11) 建築基準法別表第二（は）項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもので、その部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの
(12) 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">建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="2">１６０ ㎡
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 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１m以上離さなければならない。
ただし、次に掲げるものは除く。</td></tr>
</table>

			(1)　床面積に算入されない出窓 (2)　建築物に附属する物置で高さが2.5m以下で、かつ床面積が6.6㎡以下であるもの (3)　自動車車庫で高さが３m以下であるもの (4)　市長が公共公益上やむを得ないと認めたもの	
		建築物の高さの最高限度	―	１０　m
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱の色彩は、周辺と調和した落ち着きのある色彩とする。	
		かき又はさくの構造の制限	かき又はさく（門柱及び門扉を除く。）の構造は、生垣、フェンス、鉄さく等の透視可能なものとする。 ただし、次に掲げるものは除く。 (1)　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 (2)　市長が建築物の保安・管理上やむを得ないと認めたもの	

<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 rowspan="2">地区の区分</td><td>地区の名称</td><td>利便地区</td><td>集合住宅地区</td><td>教育施設地区</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>約 1.1 ha</td><td>約 2.4 ha</td><td>約 23.8 ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の用途の制限</td><td>次に掲げる建築物は建築してはならない。
(1) １階部分を住宅（兼用住宅の住宅に供する部分含む。）、共同住宅、寄宿舎、下宿の用に供する建築物（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に供するものを除く。）
(2) ホテル又は旅館
(3) 自動車教習所
(4) 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) １戸建ての住宅
(2) 公衆浴場</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、寄宿舎及び下宿（教職員宿舎及び学生寮は除く。）
(2) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの（学校に附属するものは除く。）
(3) 公衆浴場
(4) 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">建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="3">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。</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及び隣地境界線までの距離は１m以上離さなければならない。
ただし、次に掲げるものは除く。
(1) 道路境界線において地盤面からの高さが３m以上の部分
(2) 市長が公共公益上やむを得ないと認めたもの</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以上離さなければならない。
ただし、次に掲げるものは除く。
(1) 市長が公共公益上やむを得ないと認めたもの</td></tr>
</table>

		建築物の高さの最高限度	１５　ｍ	―
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱の色彩は、周辺と調和した落ち着きのある色彩とする。	
		かき又はさくの構造の制限	かき又はさく（門柱及び門扉を除く。）の構造は、生垣、フェンス、鉄さく等の透視可能なものとする。 ただし、次に掲げるものは除く。 (1)　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 (2)　市長が建築物の保安・管理上やむを得ないと認めたもの	

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」


御成台地区地区計画　計画図
N
凡　例
地区計画区域
地区整備計画区域
低層住宅地区
沿道住宅地区
利便地区
集合住宅地区
教育施設地区
0
50
100
150
200m

《　地区計画の運用基準　》

1　建築物等に関する制限について

御成台地区では，良好な都市環境へと誘導・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)　建築物等の用途の制限について

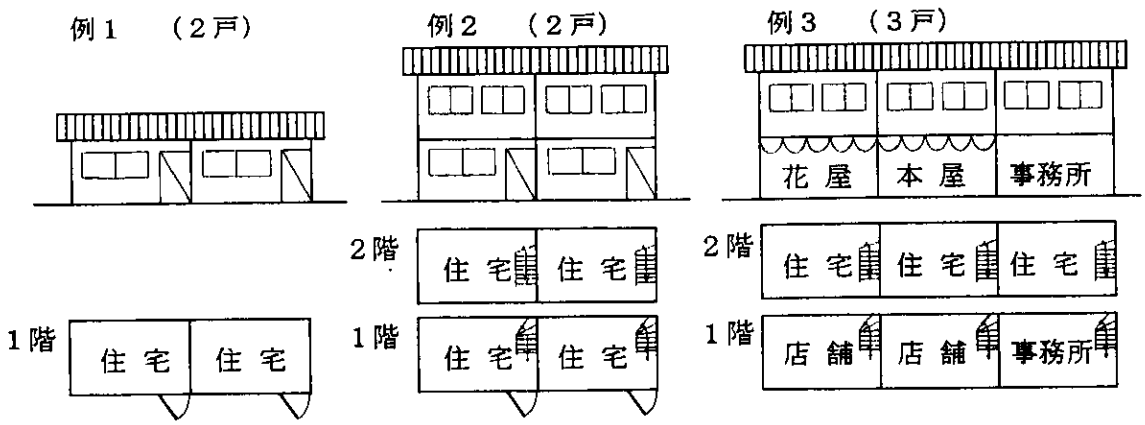
当地区内は，用途地域により建築できる建築物の用途が定められていますが，良好な住宅環境に配慮しつつ，周辺住民の利便や高等教育機関のキャンパスとしての土地利用を図るため，地区計画で次のような建築物の用途の制限をしています。

Ｉ）低層住宅地区

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。）
（5）　公衆浴場

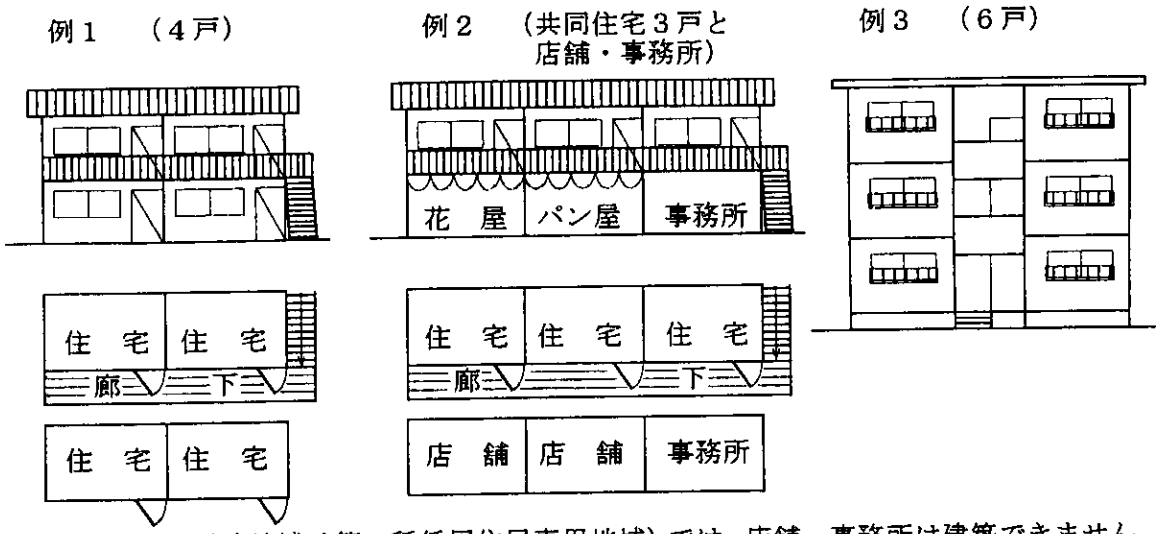
低層住宅地区では３戸以上の長屋・共同住宅等について制限しています。今後２世帯住宅等に対応した建て替え等が進んでいくものと思われますので，２戸までは許容されます。
なお，店舗併用住宅でも２戸までは許容されます。

○　「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併用住宅などがこれに含まれます。



○ 「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。



低層住宅地区（用途地域は第１種低層住居専用地域）では，店舗・事務所は建築できません。

○ 「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。

○ 「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て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）沿道住宅地区

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。）

（５）ホテル又は旅館　（６）自動車教習所

（７）ボーリング場，スケート場，水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の６の２で定める運動施設　（８）公衆浴場

（９）床面積が１５㎡を超える畜舎

（10）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。）

（11）建築基準法別表第二（は）項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもので，その部分の床面積の合計が５００㎡を超えるもの

（12）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

※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。

沿道住宅地区の用途地域は第１種住居地域ですので，低層住宅地区（用途地域は第１種低層住居専用地域）よりも建築できる建築物の種類が多くなります。13ページの表もご参照ください。

床面積の合計が１５㎡を超える畜舎については，用途地域からは許容されるのですが，地区計画で制限することになります。

建築基準法別表第二（は）項に掲げる建築物とは以下のとおりです。規制の内容としてはこれ以外の用途に供するもの，あるいは（は）５の店舗などで500㎡を超えるもの等で，用途地域としては許可されるものについて，500㎡の面積制限を付け足すものです。やや分かりづらいと思われますが，定義にもれを生じさせないようにこのような表現にしています。

（い）	第１種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	1　住宅 2　住宅で事務所，店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの 3　共同住宅，寄宿舎又は下宿 4　学校（大学，高等専門学校，専修学校及び各種学校を除く。），図書館その他これらに類するもの 5　神社，寺院，教会その他これらに類するもの 6　老人ホーム，保育所，身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 7　公衆浴場（個室付浴場業に係るものを除く。） 8　診療所 9　巡査派出所，公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物
（は）	第１種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物	1　（い）項第１号から第９号までに掲げるもの 2　大学，高等専門学校，専修学校その他これらに類するもの 3　病院 4　老人福祉センター，児童厚生施設その他これらに類するもの 5　店舗，飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が 500 ㎡以内のもの（３階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 6　自動車車庫で床面積の合計が 300 ㎡以内のもの又は都市計画として決定されたもの（３階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 7　公益上必要な建築物で政令で定めるもの 8　前各号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。）

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６号	その他政令で定めるもの

写真：御成台の住宅地

３）利便地区

次に掲げる建築物は建築してはならない。
（１）１階を住宅（兼用住宅の住宅に供する部分を含む。），共同住宅，寄宿舎，下宿の用に供する建築物（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に供するものを除く。）
（２）ホテル又は旅館　　（３）自動車教習所
（４）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

１階には住宅・共同住宅等の住宅系用途は配置できません。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建物内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。

4）集合住宅地区（ここは市営住宅です。）

次に掲げる建築物は建築してはならない。 （1）一戸建ての住宅　　（2）公衆浴場

5）教育施設地区

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，寄宿舎及び下宿（教職員宿舎及び学生寮は除く。） （2）店舗，飲食店その他これらに類する用途に供するもの（学校に附属するものは除く。） （3）公衆浴場 （4）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

教育施設地区での用語は次の通りです。

○　教職員宿舎

学校が設置する教員及び学校職員のための住宅，共同住宅及び寄宿舎

○　学生寮

学校が設置する学生のための住宅，共同住宅及び寄宿舎

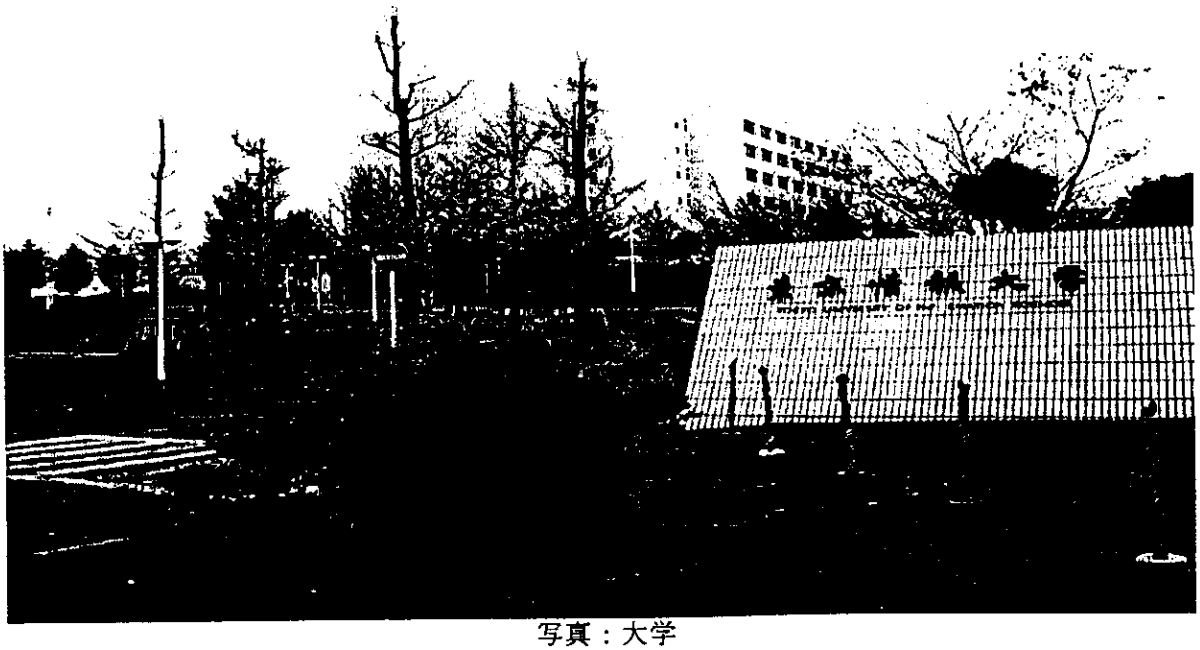
○　学校

大学，高等専門学校，専修学校及び各種学校を含む

○　学校に附属するもの

店舗，飲食店，自動車車庫，物置，倉庫，管理施設等その他これらに類するもの

ここは学校関係の地区ですので，それ以外の用途の建築については制限するものです。



写真：大学

建築物の用途について、地区計画でどのように制限しているかは次の表をご参照ください。●▲について、用途地域などによる制限の上に、さらに地区計画により制限しています。

【建築物の用途制限の概要】

区分	建築物の用途	低層住宅地区 （第1種低層住居専用地域）	沿道住宅地区 （第1種住居地域）	備　考
住宅等	一戸建住宅	○	○	
	2戸の長屋（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）	●	●	
	2戸の共同住宅（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）	●	●	
	店舗併用住宅（建築基準法施行令第130条の3に掲げるもの）		○	
	寄宿舎、下宿（旅館業法第2条第5項の下宿営業）	●	●	
店舗等	店舗（500㎡以下）	×	○	
	店舗（500㎡を超えるもの）	×	●	
	事務所（500㎡以下）	×	○	
	事務所（500㎡を超えるもの）	×	●	
	ﾎﾃﾙ、旅館	×	●	
遊技施設等	ﾎﾞｰﾘﾝｸﾞ場、ｽｹｰﾄ場、水泳場、ｺﾞﾙﾌ練習場、ﾊﾞｯﾃｨﾝｸﾞ練習場等	×	●	
	ｶﾗｵｹﾎﾞｯｸｽ等	×	×	
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	
	ｷｬﾊﾞﾚｰ等，個室付浴場等	×	×	
	ｱﾀﾞﾙﾄﾚﾝﾀﾙｼｮｯﾌﾟ、個室ﾏｯｻｰｼﾞ等	×	×	
公共施設・学校等	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	×	○	
	図書館等	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	
	病院	×	○	
	診療所、保育所等	○	○	
	公衆浴場	●	●	
	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	○注1	○	注1）600㎡以下
	自動車教習所	×	●	
工場・倉庫等	単独車庫	×	○注2	注2）300㎡以下で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㎡以下で1階以下
	倉庫業倉庫	×	×	
	畜舎（15㎡をこえるもの）	×	●	注4）2階以下
	ﾊﾟﾝ屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等の食品製造業を営むもの（作業場の床面積の合計が50㎡以下、かつ原動機の出力の合計が0.75ｷﾛﾜｯﾄ以下）	×	○	
	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	×	●	
	危険性や環境の恐れを悪化させる恐れが少ない工場	×	×	
	自動車修理工場	×	●注5	注5）500㎡以下
	火薬、石油類、ｶﾞｽ等の危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設	×	▲	
	火薬、石油類、ｶﾞｽ等の危険物の貯蔵・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

▲：建築基準法で許容されるが、地区計画で一部制限されるもの

区分	用途	集合住宅地区 （第１種低層住居専用地域）	教育施設地区 （第２種中高層住居専用地域）	利便地 （第１種住居地域）	備　考
住宅等	住宅	▲注１	▲注２	▲注３	注１）１戸建てのものを想定
	共同住宅	○	▲注２	▲注３	
	兼用住宅 （建築基準法施行令第１３０条の３に掲げるもの）	▲注１	▲注２	▲注３	注２）教職員宿舎及び学生寮
	寄宿舎、下宿（旅館業法第２条第５項の下宿営業）	○	▲注２	▲注３	注３）１階を住宅（兼用住宅の住宅に供する部分を含む）、共同住宅、寄宿舎、下宿のように供する物を制限
店舗等	店舗	×	▲注４	○注５	
	事務所	×	○注６	○注５	
	ﾎﾃﾙ、旅館	×	×	●	
遊技施設等	ﾎﾞｰﾘﾝｸﾞ場、ｽｹｰﾄ場、水泳場、ｺﾞﾙﾌ練習場、ﾊﾞｯﾃｨﾝｸﾞ練習場等	×	×	○注５	注４）学校に付属するもの
	ｶﾗｵｹﾎﾞｯｸｽ等	×	×	×	注５）3,000 ㎡以下
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	注６）1,500 ㎡以下で２階以下
	ｷｬﾊﾞﾚｰ等，個室付浴場等	×	×	×	
	ｱﾀﾞﾙﾄﾚﾝﾀﾙｼｮｯﾌﾟ、個室ﾏｯｻｰｼﾞ等	×	×	×	
公共施設・学校等	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	×	○	○	
	図書館等	○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	
	病院	×	○	○	
	公衆浴場	●	●	○	
	診療所、保育所等	○	○	○	注７）600 ㎡以下
	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	○注７	○	○	
	自動車教習所	×	○	●	注８）300 ㎡以下で２階以下
工場・倉庫等	単独車庫	×	○注８	○注８	注９）建築物の延べ床面積の1/2以下かつ600 ㎡以下で１階以下
	建築物附属自動車車庫	○注９	○注10	○注11	
	倉庫業倉庫	×	×	×	
	畜舎（15 ㎡をこえるもの）	×	×	○注５	注10）建築物の延べ床面積の1/2以下かつ3,000 ㎡以下で２階以下
	ﾊﾟﾝ屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等の食品製造業を営むもの（作業場の床面積の合計が50 ㎡以下、かつ原動機の出力の合計が0.75ｷﾛﾜｯﾄ以下）	×	○注11	○	
	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	×	×	○注12	
	危険性や環境の恐れを悪化させる恐れが少ない工場	×	×	×	注11）２階以下
	自動車修理工場	×	×	○注12	注12）50 ㎡以下
	火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設	×	○注６	○注５	
	火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・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
▲：建築基準法で許容されるが、地区計画で一部制限されるもの

(2)　建築物の敷地面積の最低限度について

地区計画では，区画の分割禁止を定めるのではなく，建築物の敷地面積の最低限度を定めています。

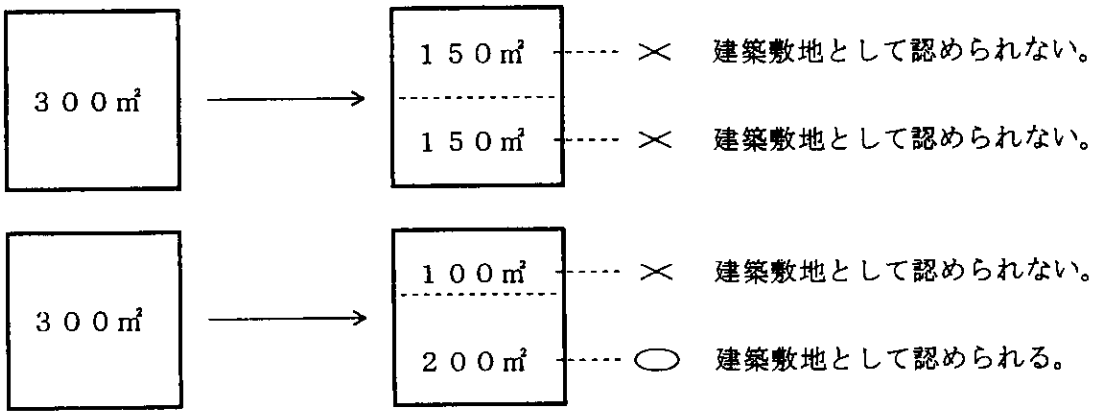
これは，宅地の細分化に伴う建て詰まりを予防したり，ゆとりある環境の良好な住宅地を守るとともに，利便地区，集合住宅地区及び教育施設地区の機能の増進を目的としています。

低層住宅地区	沿道住宅地区	利便地区	集合住宅地区	教育施設地区
160㎡		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。

土地の一部を売却したりしてこの最低限度よりも面積を減らしてしまった場合には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。

【低層住宅地区（最低限度160㎡）を例として】



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，地域冷暖房プラント，警察官派出所，公衆便所等の施設をさします。

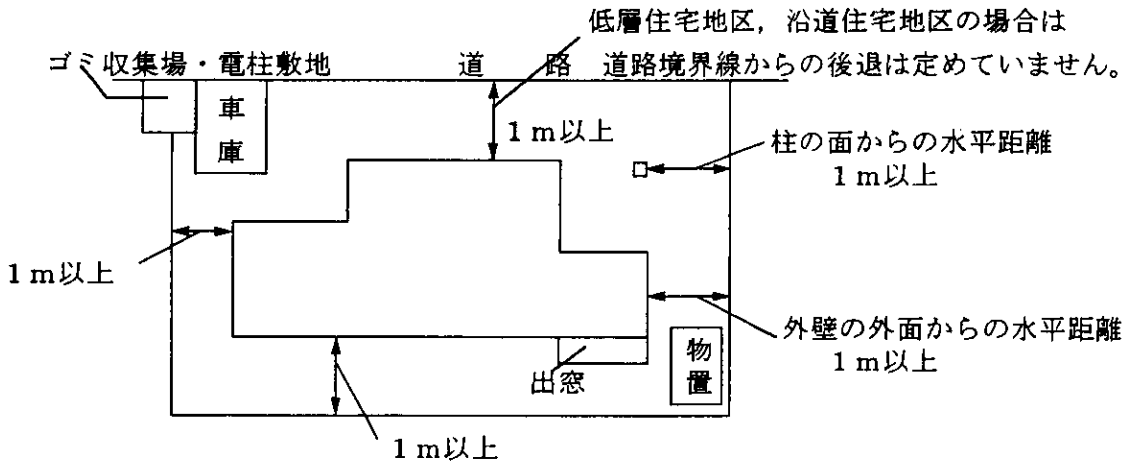
（３）　壁面の位置の制限について

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。

御成台地区で建築される場合には，隣地境界線（道路境界線も含む場合もあります）から次に定める距離まで後退して下さい。

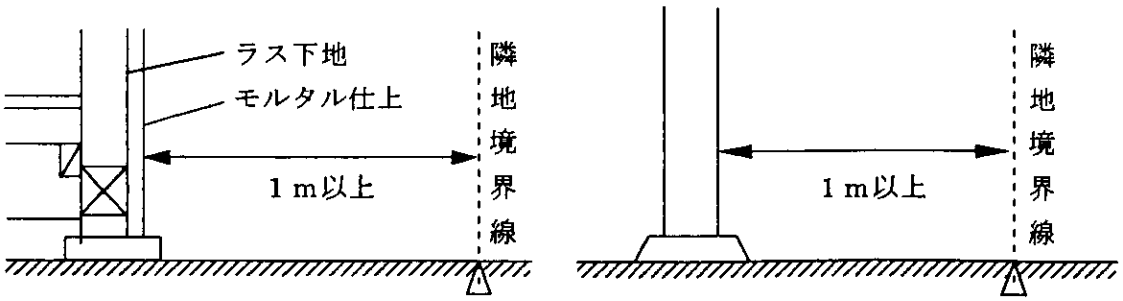
低層住宅地区 沿道住宅地区	利便地区	集合住宅地区 教育施設地区
建築物（地階の部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は１ｍ以上離さなければならない。 ただし，次に掲げるものは除く。 （１）床面積に算入されない出窓 （２）建築物に付属する物置で高さが２．５ｍ以下で，かつ床面積が６．６㎡以下であるもの （３）自動車車庫で高さが３ｍ以下であるもの （４）市長が公共公益上やむを得ないと認めたもの	建築物（地階の部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は１ｍ以上離さなければならない。 ただし，次に掲げるものは除く。 （１）道路境界線において地盤面からの高さが３ｍ以上の部分 （２）市長が公共公益上やむを得ないと認めたもの	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以上離さなければならない。 ただし，次に掲げるものは除く。 （１）市長が公共公益上やむを得ないと認めたもの

【例：低層住宅地区，沿道住宅地区の場合】



利便地区，集合住宅地区及び教育施設地区では道路境界線から１ｍの後退も定めています。また，車庫・物置等についての除外規定もありません。

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。

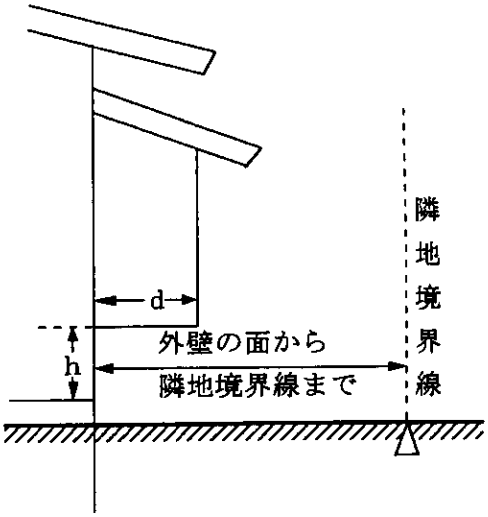
② 出窓の取扱いについて

御成台地区では床面積に算入されない出窓については，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を後退距離とします（利便地区，集合住宅地区及び教育施設地区も同様です）。

床面積に算入されない出窓とは次のようなものです。

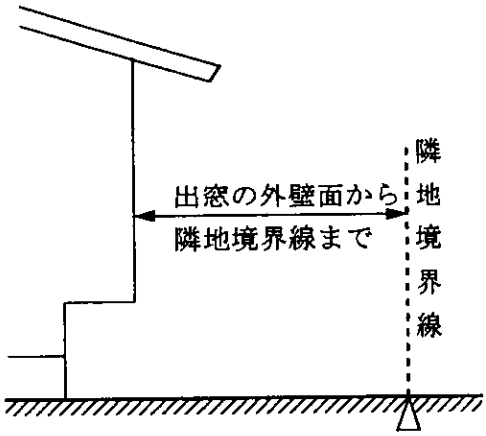
形状が“通常の出窓”であるもので，次の各号のすべてに該当するもの。

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。

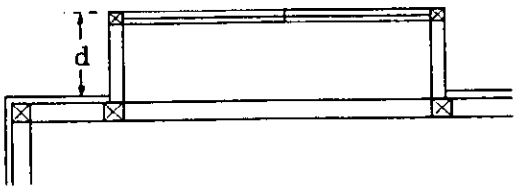


※　次の各号のうち，一つでも当てはまる場合は“通常の出窓”にはなりません。そのため，出窓の外壁面から隣地境界線までの距離となります。

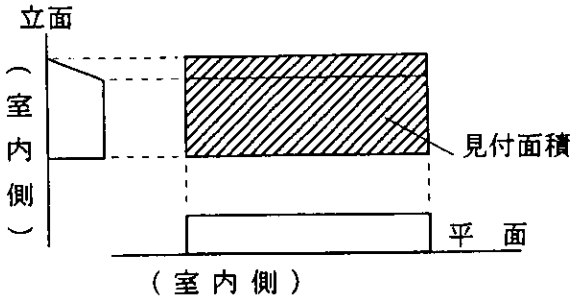
1) 出窓部分が屋根と一体となっており，下屋でないもの。
2) 出窓部分の天井が室内の天井の高さ以上にあるもの。
3) 出窓の相当部分が棚などの物品の保管格納の用途のもの。
4) 当該部分の下に地袋を有しているもの。
5) その他特殊な形状のもの。または床としての機能を有しているもの。



○　窓の出のとり方

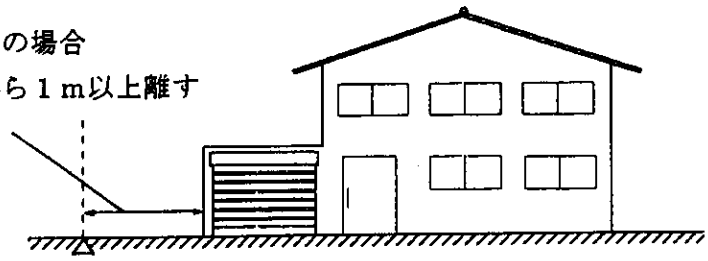


○　見付面積のとり方



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１ｍ以上離す



④　削除

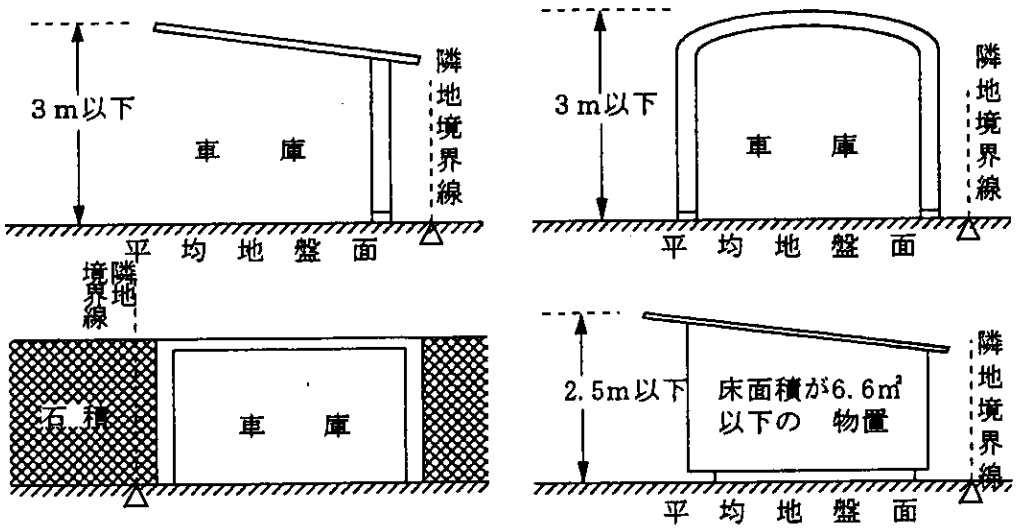
ごみ収集場や電柱敷地に接する土地の場合の取扱いについては、建築条例化に伴い、すでに取扱いできなくなっているため削除しました。

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

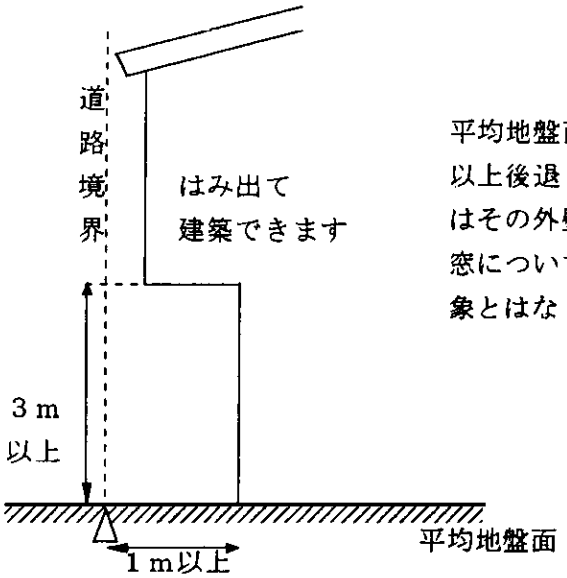
低層住宅地区及び沿道住宅地区では，建築物に付属する物置で高さが２．５ｍ以下で，かつ床面積が６．６㎡以下であるもの，自動車車庫で高さが３ｍ以下であるものについては，壁面の位置の制限の適用を除外されます。適用除外であっても，地区計画の届出は必要になります。

なお，利便地区，集合住宅地区及び教育施設地区ではこのような車庫・物置でも制限されます。



⑥　利便地区での道路境界線からの後退

利便地区では道路境界線から１ｍの後退を定めています。
ただし，高さ３ｍ以上の部分はこの制限に係わりません。



平均地盤面から高さ３ｍ未満の外壁は１ｍ以上後退していただきます。バルコニー等はその外壁面が制限の対象となります。出窓については通常の出窓は位置の制限の対象とはなりません。

（４）　建築物の高さの最高限度について

地区計画では建築物の高さの最高限度を定めています。軒高については特別の規定はありません。

低層住宅地区	沿道住宅地区	利便地区	集合住宅地区	教育施設地区
――	１０ｍ	１５ｍ	――	――

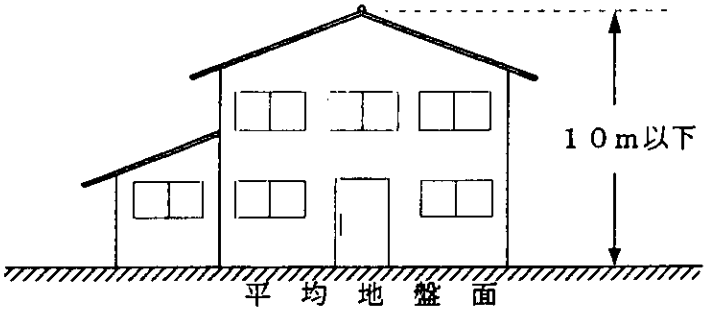
これは，高さの最高限度を定めることにより，日照やプライバシーなどの保護をはかるとともに，統一感のある街並み景観をつくることを目的としています。

低層住宅地区では都市計画の用途地域が第１種低層住居専用地域ですので，用途地域により高さが１０ｍ以内に制限されています。

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：沿道住宅地区】



（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。

建築物の屋根，外壁又はこれに代わる柱の色彩は，周辺と調和した落ち着きのある色彩とする。

建築物の屋根，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。色見本による規定はありません。

（６）垣又はさくの構造の制限について

低層住宅地区	沿道住宅地区	利便地区	集合住宅地区	教育施設地区
かき又はさく（門柱及び門扉を除く。）の構造は，生垣，フェンス，鉄さく等の透視可能なものとする。 ただし，次に掲げるものは除く。 (1) 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 (2) 市長が建築物の保安・管理上やむを得ないと認めたもの				

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

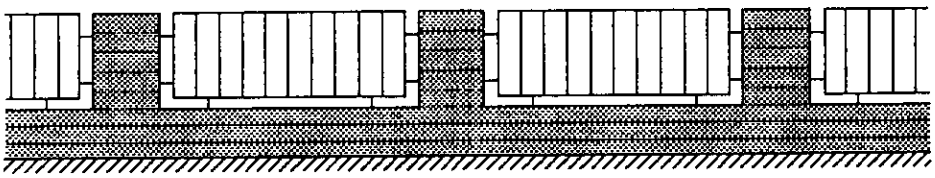
主に次の場合は垣又はさくの構造の制限の適用が除外されます。（ただし，このような場合であっても，その形態や配置，景観に対しての配慮をしてください。）

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た場合。
② 居住者等の安全面から設置する必要が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必要があると認められた場合。

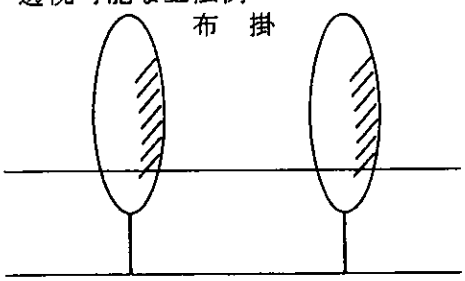
なお，門の袖については，垣又はさくの構造の制限が緩和される場合があります。まちづくり推進課までお問い合わせください。

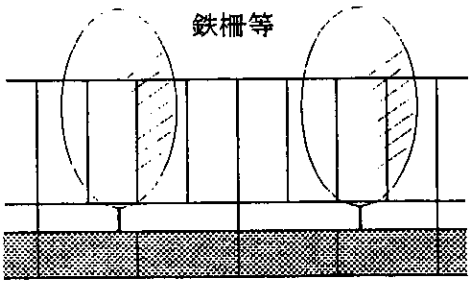
＊　工　法　例

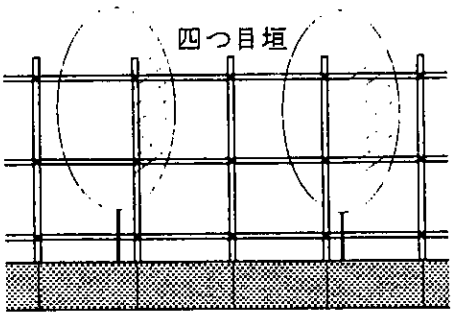
○　ブロックと鉄柵の併設による工法例

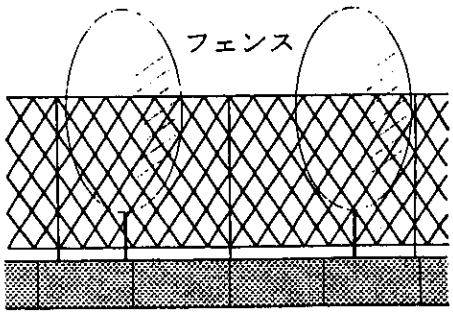


○　透視可能な工法例









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