おゆみ野駅南地区
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）建築物等の用途の制限　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　5

（2）建築物の敷地面積の最低限度　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　6

（3）壁面の位置の制限　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　7

（4）建築物の形態又は意匠の制限　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　9

（5）かき又はさくの構造の制限　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１４

2　届出の手続き　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１６

（1）届出の必要な行為　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１６

（2）届出先　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１６

は　じ　め　に

おゆみ野駅南地区（以下，「本地区」といいます。）は，住まい手がふるさと意識を持てるような，ゆとりとうるおいのある住宅地づくりを進めてきた千葉東南部土地区画整理事業区域のおゆみ野南に位置しています。

その中で本地区は，住まい手の意見や要望を取り入れた新しい街づくりの試みが行われており，「豊かなコミュニティの醸成」，「美しい街並み」，「安全・安心」，「環境との共生」が充足される良好な居住環境の形成を目標としております。

既に皆様ご存じのことと思いますが，建築物を建築する場合等には，都市計画法や建築基準法に規定されている最低限の基準を守っていただく必要があります。

しかしながら，これらの基準だけでは，本地区の目標とするまちづくりを実現することはできません。

そこで，地区計画制度などにより本地区にふさわしいまちづくりのルールを定め，おゆみ野地区のまちづくりのモデルとなるような良好な居住環境と美しい街並みを形成・保全していくこととなりました。

おゆみ野駅南地区の良好な居住環境は，ここに住む皆様方の共有の財産です。

そのため，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，おゆみ野駅南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，あるいは垣またはさく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にご理解の上，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。

なお，本地区では都市緑地保全法に基づく「おゆみ野駅南地区緑地協定」が締結されています。

おゆみ野駅南地区

平成13年8月28日決定	千葉市告示第368号
平成18年1月17日変更	千葉市告示第 28 号

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td colspan="3">おゆみ野駅南地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置</td><td colspan="3">千葉市緑区おゆみ野南３丁目２１番</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td colspan="3">約２．０ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区計画の目標</td><td colspan="3">本地区は、京成電鉄千原線おゆみ野駅南側に位置し、土地区画整理事業により、ゆとりとうるおいのあるまちづくりを目指して、住宅地としての施設整備が行われている。
特に、本地区においては、「住まい手参加により、住みつづけるほどに心地よいコミュニティが育つ緑豊かな暮らし」をコンセプトとしたまちづくりが推進されている。
そこで、地区計画を導入することにより、豊かなコミュニティ、美しい街並み、安全・安心、環境との共生が充足される良好な居住環境の形成・保全を図ることを目標とする。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">区域の整備・開発及び保全に関する方針</td><td colspan="4">〔土地利用に関する方針〕
低層戸建て住宅地として土地利用を行い、それぞれの個性を出しながらも統一感があり、開かれた外構と植栽などによる緑豊かな美しい街並みにより確保される良好なコミュニティと居住環境の形成を図る。

〔地区施設の整備の方針〕
豊かなコミュニティを育むため、公共空間の緑化やバリアフリー化を促進するとの観点に基づき、地区施設の整備の方針を次のとおり定める。
（１）車が通り抜けない、歩行者優先の道路を整備する。
（２）周辺との一体的な道路網を形成するため、歩行者専用道路を整備する。
（３）地域の人々のコミュニティを醸成するための空間として公園を整備する。

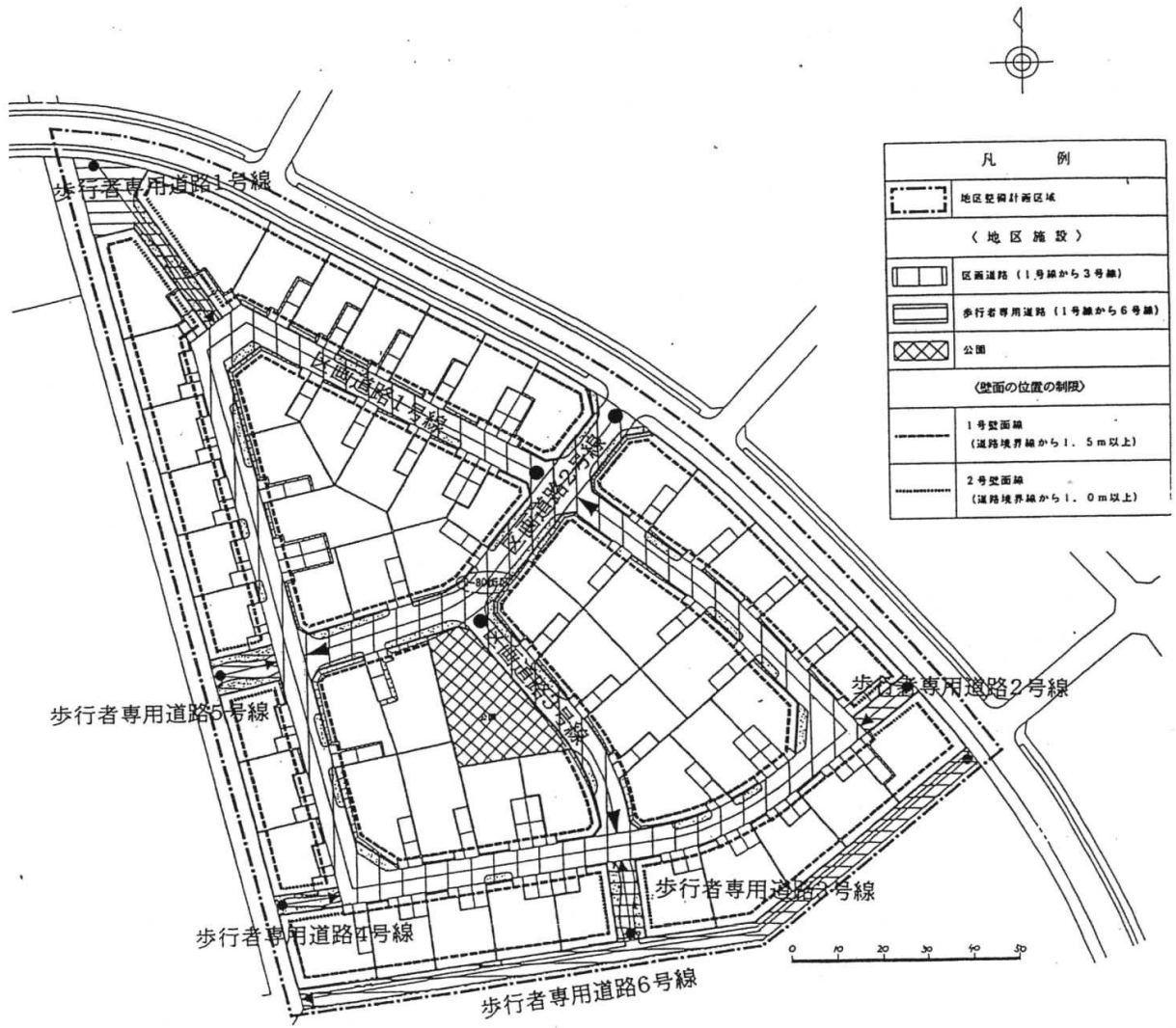
〔建築物その他の工作物の整備の方針〕
土地利用に関する方針に基づき、建築物等に関する事項を定め、良好なコミュニティと居住環境の形成を図る。
（１）建築物等の用途の制限
（２）建築物の敷地面積の最低限度
（３）壁面の位置の制限
（４）建築物等の形態又は意匠の制限
（５）かき又はさくの構造の制限</td></tr>
<tr><td rowspan="10">地区整備計画</td><td colspan="2" rowspan="9">地区施設の配置及び規模</td><td>区画道路１号線</td><td>幅員６ｍ</td><td>延長　約４５０ｍ</td></tr>
<tr><td>区画道路２号線</td><td>幅員８ｍ</td><td>延長　約　９０ｍ</td></tr>
<tr><td>区画道路３号線</td><td>幅員６ｍ</td><td>延長　約　６０ｍ</td></tr>
<tr><td>歩行者専用道路１号線</td><td>幅員４ｍ</td><td>延長　約　５０ｍ</td></tr>
<tr><td>歩行者専用道路２号線</td><td>幅員４．５ｍ</td><td>延長　約　１５ｍ</td></tr>
<tr><td>歩行者専用道路３号線</td><td>幅員６ｍ</td><td>延長　約　２０ｍ</td></tr>
<tr><td>歩行者専用道路４号線</td><td>幅員４ｍ</td><td>延長　約　１５ｍ</td></tr>
<tr><td>歩行者専用道路５号線</td><td>幅員８ｍ</td><td>延長　約　１５ｍ</td></tr>
<tr><td>歩行者専用道路６号線</td><td>幅員８ｍ</td><td>延長　約１６０ｍ</td></tr>
<tr><td>公園</td><td></td><td>面積　約５５０㎡</td></tr>
<tr><td>建築物等に関する事項</td><td>建築物等の用途の制限</td><td colspan="3">１．次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。
（１）一戸建ての住宅
（２）前号の建築物に附属するもの

２．自動車車庫の用途に供する工作物は、築造してはならない。</td></tr>
</table>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	２００㎡
		壁面の位置の制限	１．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後退距離は、次に掲げるとおりとする。 （１）１号壁面線については、１．５m以上とする。 ただし、建築物に附属する自動車車庫で当該部分から前面道路の境界線までの水平距離のうち最小のものが１m以上のものは、この限りでない。 （２）２号壁面線については、１m以上とする。 ただし、物置その他これに類する附属建築物で高さが３m以下のもの及び建築物に附属する自動車車庫については、この限りでない。 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後退距離は、１m以上とする。 ただし、物置その他これに類する附属建築物で高さが３m以下のもの及び建築物に附属する自動車車庫については、この限りでない。
		建築物等の形態又は意匠の制限	１．建築物の屋根の勾配は、屋根全体の水平投影面積の７／１０以上の部分を３／１０以上とする。 ただし、自動車車庫、物置その他これらに類する附属建築物については、この限りでない。 ２．建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け周辺の環境と調和した落ち着きのある色調とする。 ３．建築物に附属する自動車車庫は、外壁を有してはならない。 ただし、外壁の長さの合計が当該建築物の水平投影された部分の周長の１／２以内であるものについては、この限りでない。
		かき又はさくの構造の制限	１．道路（区画道路１から３号線に限る）との境界部分に、かき又はさくを設けてはならない。 ただし、透視可能なフェンスその他これらに類する構造のものは、この限りでない。 ２．道路（区画道路１から３号線を除く）との境界部分にかき又はさくを設ける場合には、生け垣としなければならない。 ただし、透視可能なフェンスその他これらに類する構造のものは、この限りでない。 ３．隣地との境界部分にかき又はさくを設ける場合には、生け垣としなければならない。 ただし、透視可能なフェンスその他これらに類する構造のものは、この限りでない。

「区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

おゆみ野駅南地区地区計画 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

本地区では，良好な居住環境の形成・保全を図るため，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）建築物等の用途の制限

本地区内は，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，さらに緑豊かで良好な居住環境を備えた低層戸建住宅地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。

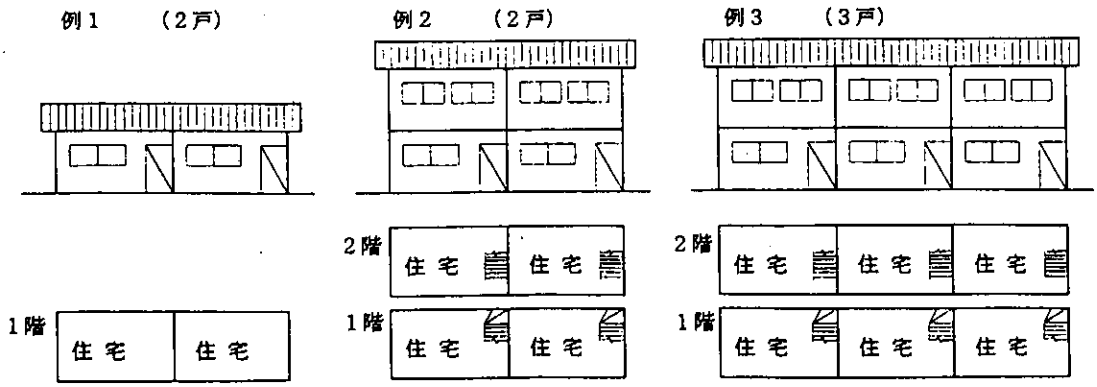
建築物等の用途の制限	1．次に掲げる建築物以外の建築物は，建築してはならない。 (1) 一戸建ての住宅 (2) 前号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第 130 条の５各号に掲げるものを除く） 2．自動車車庫の用途に供する工作物は，築造してはならない。

本地区では，一戸建ての住宅以外の用途を制限しています。
したがって，共同住宅（アパート等），長屋，寄宿舎等の建築はできません。
また，事務所や店舗を兼ねる兼用住宅の建築もできません。
ただし，今後高齢化社会の到来により，数世帯の親子が同居することも想定されますので，住宅内部で行き来ができるような，一戸建ての形態をした２世帯住宅や３世帯住宅は建築が可能です。

建築が可能な附属建築物は，建築基準法施行令第 130 条の５に規定されるもの（第１種低層住居専用地域内に建築してはならない附属建築物）以外の自動車車庫や物置などです。

機械式立体駐車場（自動車車庫）は築造できません。

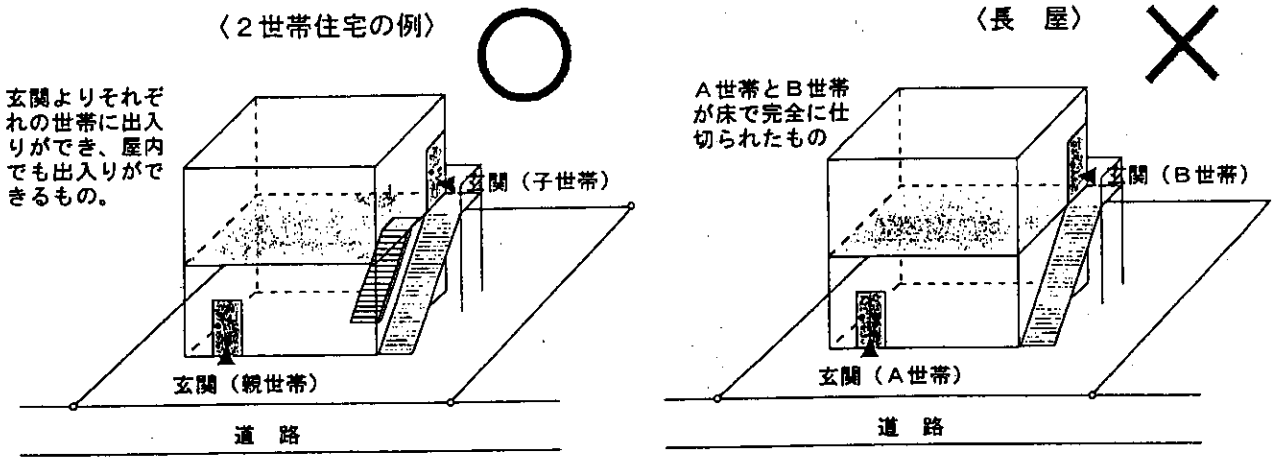
【長屋について】
個々に独立した機能を有する建築物の集合体で，壁等で仕切られ共有部分を有しない構造のものです。
一般的には２戸以上の住宅を一棟に連ねたもので，それぞれの住宅が壁を共有し，棟内の住宅間で行き来ができないような構造のものをいいます。
本地区では，長屋を建築することはできません。



【２世帯住宅と長屋の違いについて】

本地区において建築が可能な２世帯住宅は，玄関よりそれぞれの世帯に出入りができるとともに，屋内でも各世帯間で行き来ができる構造のものです。

それぞれの世帯が床や壁で完全に仕切られている構造のものは長屋に該当し，本地区では建築できません。



このような一般的な２世帯住宅は「専用住宅」の範囲に含まれ、長屋でも共同住宅でもありません。

上下階の世帯が床により独立分離しているもの

（それぞれの世帯が重層的に配置されたものの例）

（２）建築物の敷地面積の最低限度

宅地の細分化に伴う建て詰まりを予防し，ゆとりある良好な居住環境を維持していくことを目的として，建築物の敷地面積の最低限度を定めています。

建築物の敷地面積の最低限度	２００㎡

建築物の敷地面積は，２００㎡以上でなければ建築物を建築することはできません。

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，建築物を建築することができなくなります。

(3) 壁面の位置の制限

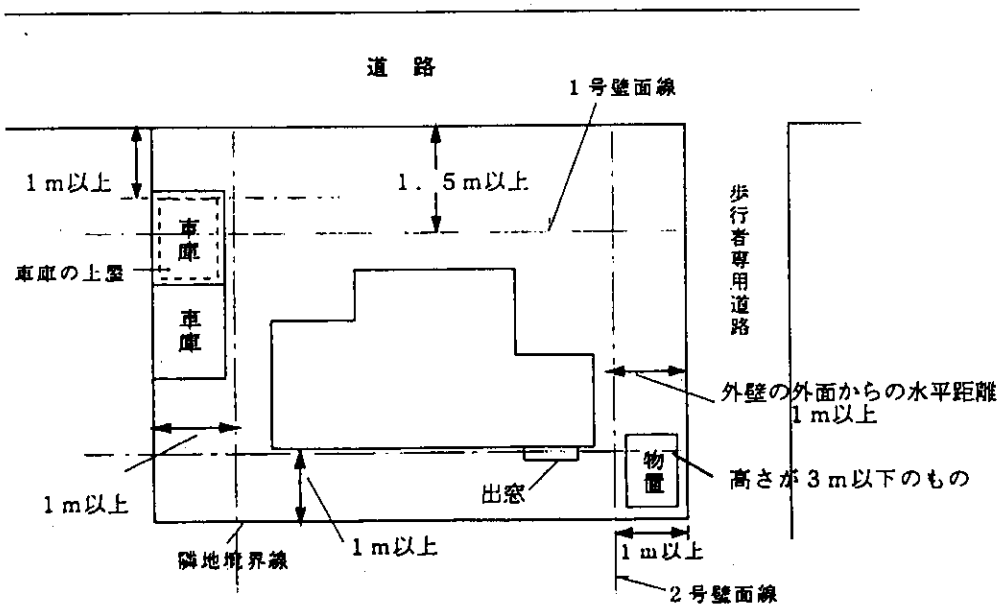
建築物の周りに空間をとることにより，日照や通風・植栽空間等を確保し，ゆとりのある緑豊かで良好な居住環境を形成し，保持していくことを目的として，壁面の位置の制限を定めています。

本地区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。

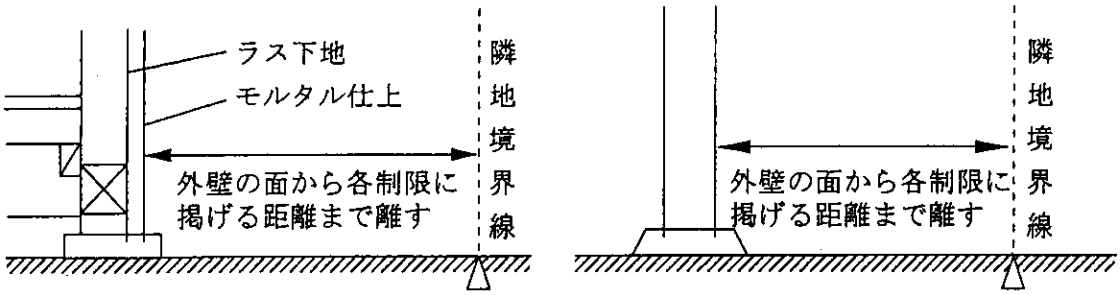
	1．建築物（地階の部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの後退距離は，次に掲げるとおりとする。		2．建築物（地階の部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの後退距離は，1m以上とする。
壁面の位置の制限	(1) 1号壁面線については，1．5m以上とする。 ただし，建築物に附属する自動車車庫で当該部分から前面道路の境界線までの水平距離のうち最小のものが1m以上のものは，この限りでない。	(2) 2号壁面線については，1m以上とする。 ただし，物置その他これに類する附属建築物で高さが3m以下のもの及び建築物に附属する自動車車庫については，この限りでない。	ただし，物置その他これに類する附属建築物で高さが3m以下のもの及び建築物に附属する自動車車庫については，この限りでない。

なお，1号壁面線，2号壁面線については4ページの計画図参照のこと。

【壁面の位置の制限について】



① 外壁面及び柱の面からの有効水平距離について

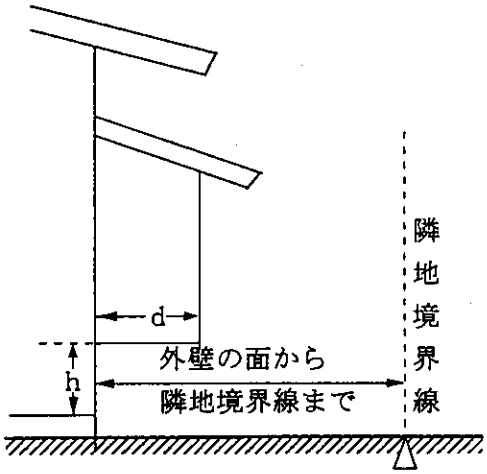


※ バルコニー等で建築面積に算入されないものもありますが，人が立ち入ることのできる空間であるため，バルコニー等の外壁面が壁面の位置の制限の対象となります。

② 出窓の取扱いについて

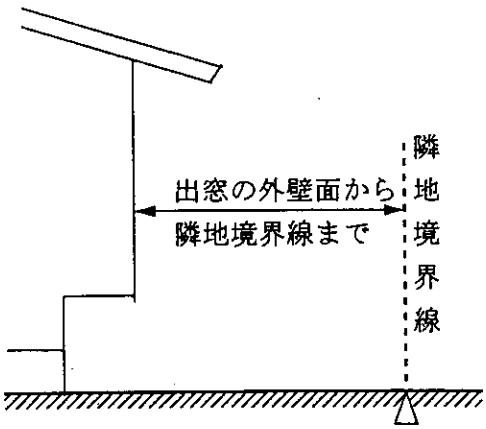
形状が“通常の出窓”であるもので，次の各号のすべてに該当するものは，出窓部分に関係なく周囲の外壁面から隣地境界線までの距離とします。

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。

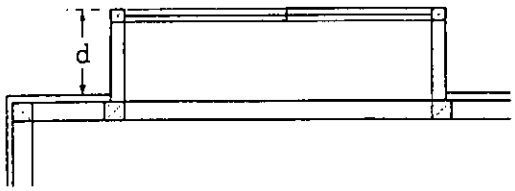


※ 次の各号のうち，一つでも当てはまる場合は“通常の出窓”にはなりません。そのため，出窓の外壁面から隣地境界線までの距離となります。

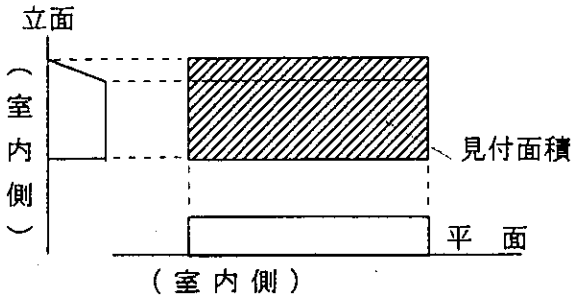
1) 出窓部分が屋根と一体となっており，下屋でないもの。
2) 出窓部分の天井が室内の天井の高さ以上にあるもの。
3) 出窓の相当部分が棚などの物品の保管格納の用途のもの。
4) 当該部分の下に地袋を有しているもの。
5) その他特殊な形状のもの。または床としての機能を有しているもの。



○　窓の出のとり方



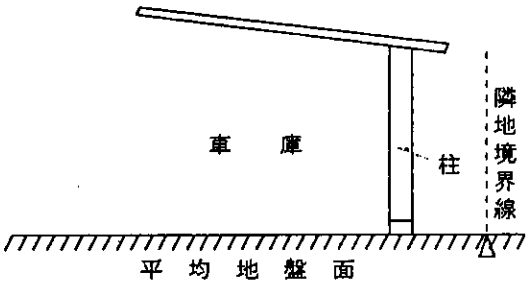
○　見付面積のとり方

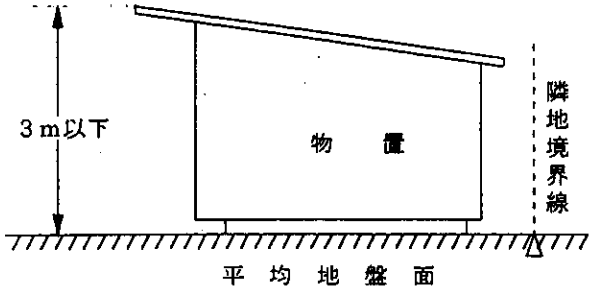


③　壁面の位置の制限を適用除外される附属建築物等

本地区では，建築物に附属する自動車車庫または物置などで，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）建築物の形態又は意匠の制限

それぞれの個性を出しながらも統一感のある街並みを形成するために，切妻屋根や寄棟屋根など，母屋の屋根は勾配屋根とします。

また，建築物の屋根及び外壁または柱の色彩については，周辺と調和する落ち着きのある色調を用いる旨定めています。

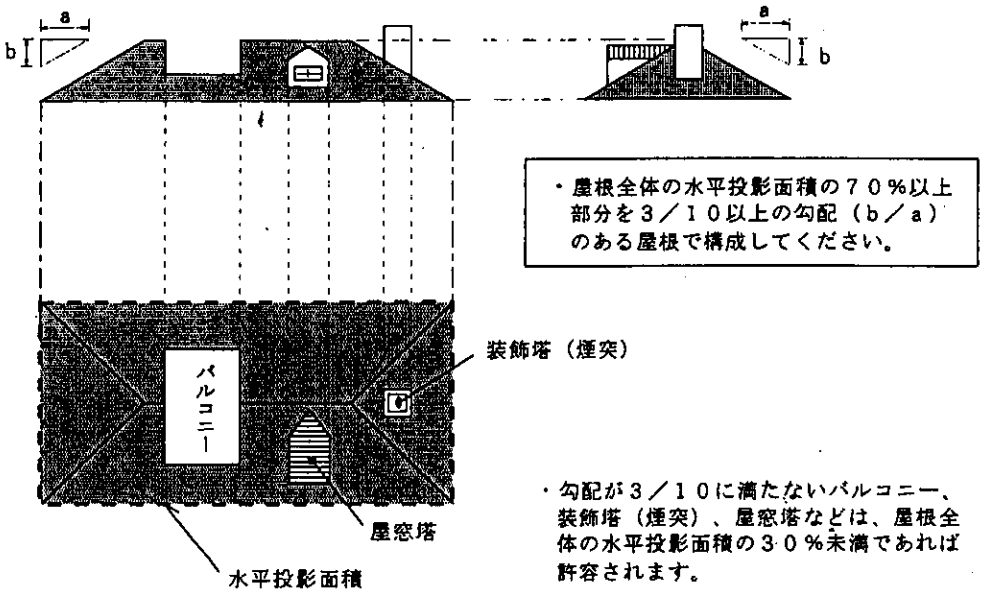
建築物の形態 又は意匠の制限	１．建築物の屋根の勾配は，屋根全体の水平投影面積の７／１０以上の部分を３／１０以上とする。 　ただし，自動車車庫，物置その他これらに類する附属建築物については，この限りでない。 ２．建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は，原色を避け周辺の環境と調和した落ち着きのある色調とする。 ３．建築物に附属する自動車車庫は，外壁を有してはならない。 　ただし，外壁の長さの合計が当該建築物の水平投影された部分の周長の１／２以内であるものについては，この限りでない。

①建築物の屋根の扱いについて

建築物の屋根は，屋根全体の水平投影面積の７０％以上が，３／１０以上の勾配で構成された屋根とします。

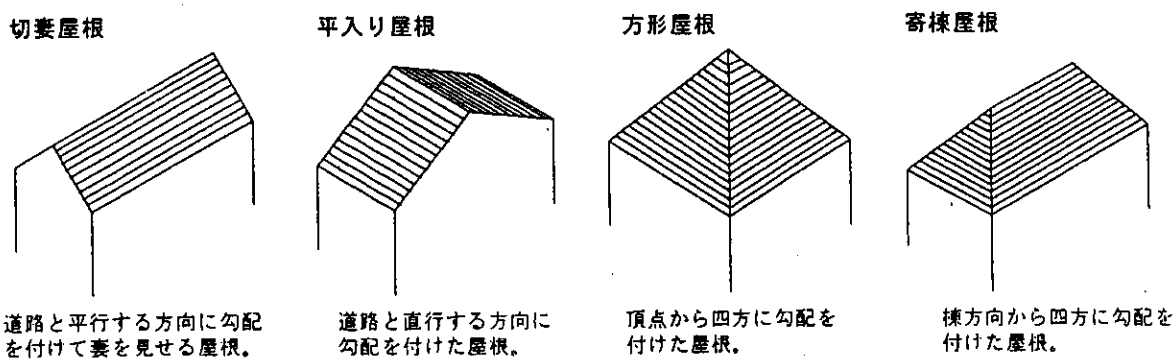
勾配を有しない，または，３／１０の勾配に満たないバルコニー，装飾塔（煙突），屋窓塔などは，屋根全体の水平投影面積の３０％未満であれば許容されます。

【勾配屋根の水平投影面積の基準】



$$\frac{\text{勾配が３／１０に満たない部分の面積の合計}}{\text{屋根全体の水平投影面積}} < \frac{3}{10} \quad \text{（３０％未満）}$$

【最も基本的な勾配屋根】

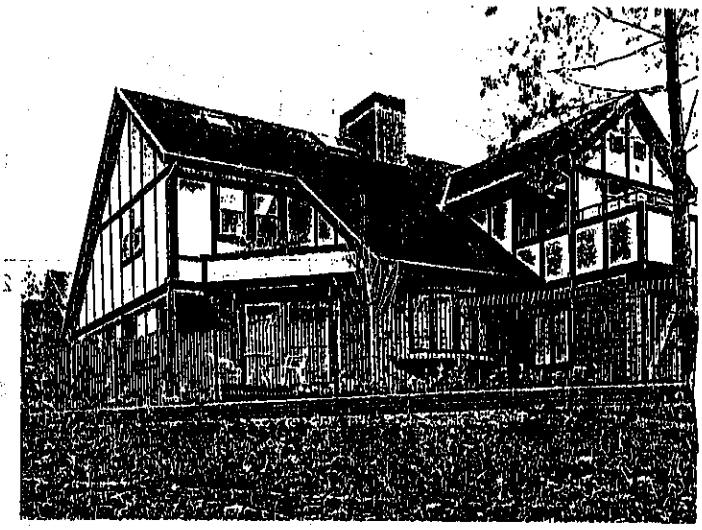


【建築することができる屋根のかたちのについて】

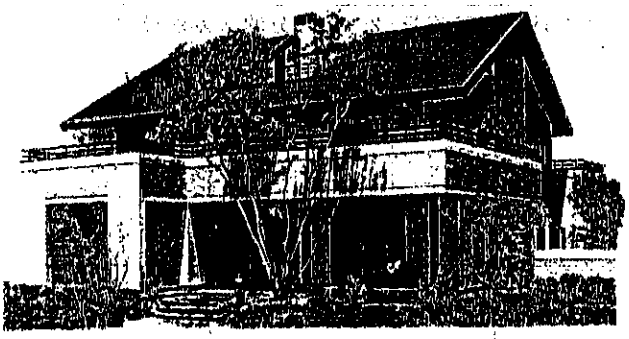
屋根の部分の水平投影面積の合計の７０％以上が３／１０以上の勾配で構成されている場合、次のような屋根の形態は建築することができます。

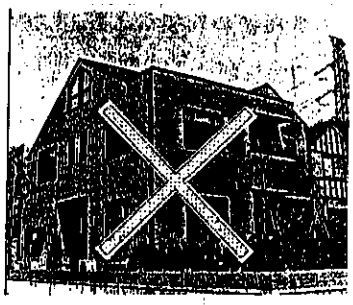
《屋窓塔のある屋根》

《装飾塔（煙突）のある屋根》



《ルーフバルコニーのある屋根》

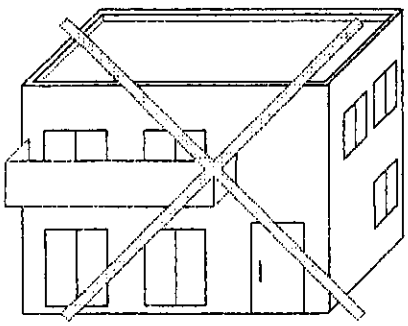




３／１０以上の勾配屋根の水平投影面積が７０％以下のものは建築できません。

【建築することができない屋根のかたち】

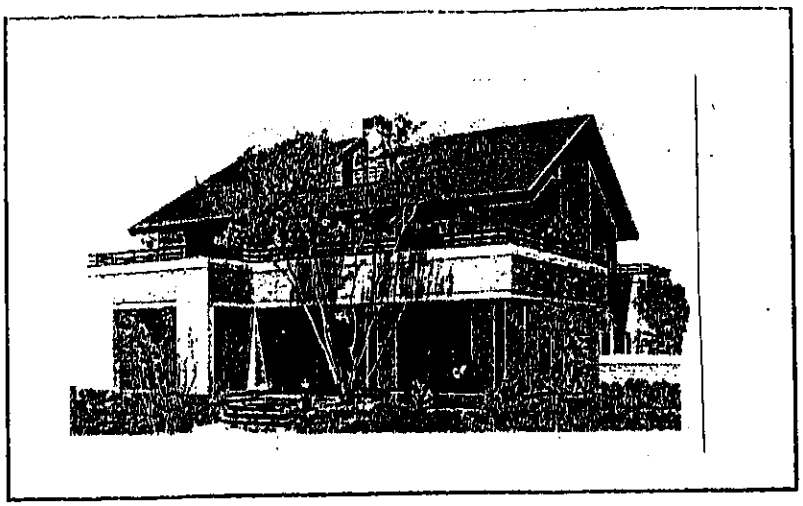
《陸屋根》



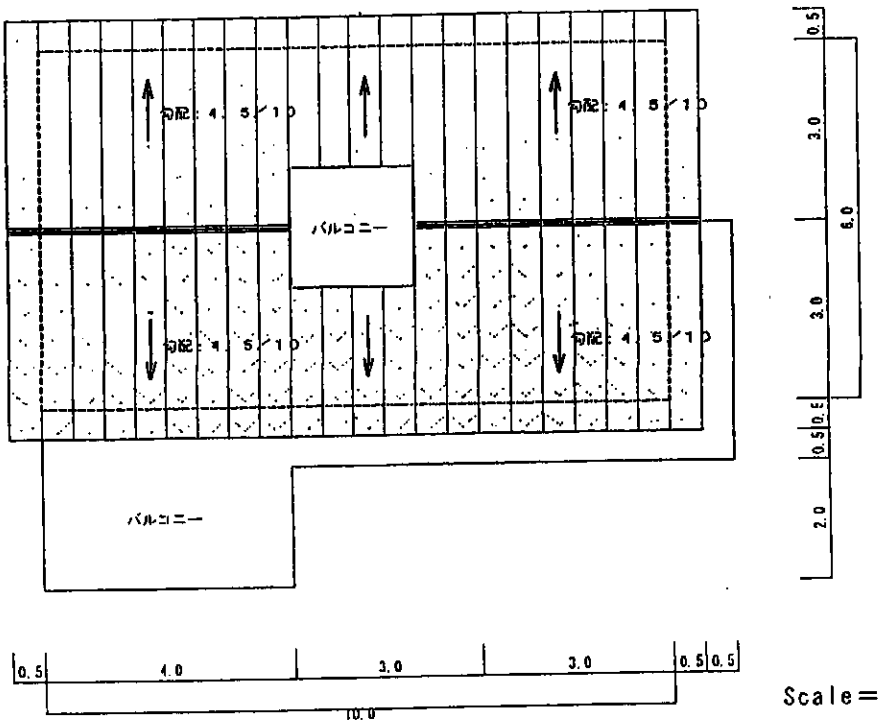
勾配のない陸屋根は建築できません。

【建築物の屋根のかたち（勾配と水平投影面積）について】

●建築物の外観イメージ



●屋根伏図



Scale＝1：100

屋根勾配：3/10以上の水平投影面積	７３．０ ㎡	７．９／１０
屋根勾配：3/10未満の水平投影面積（バルコニー等）	１９．２５㎡	２．１／１０
屋根全体の水平投影面積	９２．２５㎡	１０ ／１０

②建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩について

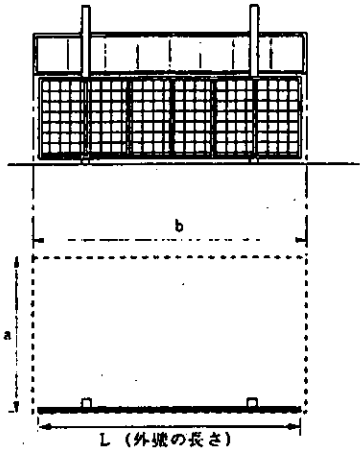
建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色は，赤・黄色等の原色をさけ，落ち着きのある色を選定してください。

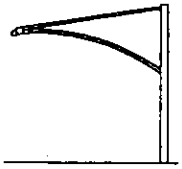
色見本による規定はありません。

③建築物に附属する自動車車庫の外壁について

自動車車庫を設ける場合は，景観に十分配慮したデザインとし，周囲に圧迫感を与えないよう，また，環境共生型の床面処理の効用を維持するために外壁で覆わないものとします。

ただし，外壁の長さの合計が当該建築物の水平投影された部分の周長の１／２以内であるものは許容されます。

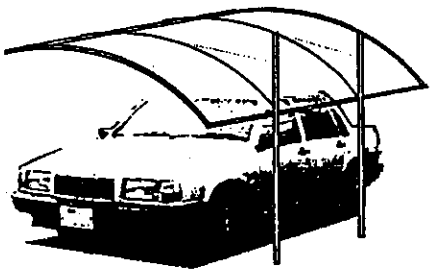




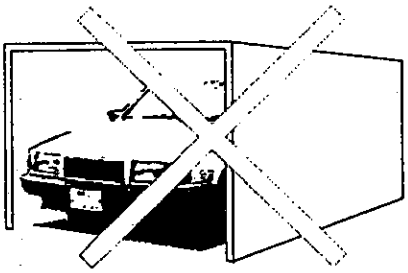
・車庫に外壁を設ける場合、外壁の長さ〔L〕は、水平投影された車庫の部分の周長の１／２以内としてください。

$$\frac{L}{(a+b)\times 2} \leq \frac{1}{2}$$

【自動車車庫について】



・車庫を設ける場合は、外壁等の面を被わない構造のものとしてください。



・外壁の長さの合計が、水平投影された周長の１／２以上被った構造のものは設置できません。

（5）かき又はさくの構造の制限

緑豊かでゆとりのある優れた景観を有する街並みを形成し，保持していくことを目的として，また，本地区に住まう方々の豊かなコミュニティを育むため，かき又はさくの構造に制限を定めています。

かき又はさくの構造の制限	1．道路（区画道路１から３号線に限る）との境界部分に，かき又はさくを設けてはならない。 ただし，透視可能なフェンスその他これに類する構造のものは，この限りでない。 2．道路（区画道路１から３号線を除く）との境界部分にかき又はさくを設ける場合には，生け垣としなければならない。 ただし，透視可能なフェンスその他これに類する構造のものは，この限りでない。 3．隣地との境界部分にかき又はさくを設ける場合には，生け垣としなければならない。 ただし，透視可能なフェンスその他これに類する構造のものは，この限りでない。

区画道路１から３号線との境界部分には，かき又はさくを設けることはできません。

この規定は，開かれた外構を形成・維持し，本地区に住まう方々が会話を交わすことによって，豊かなコミュニティを育成するという目的があります。

なお，透視可能なフェンス等であれば設置できますが，本規定の趣旨を斟酌し，地被類等の遮蔽しないもので緑化するなど，緑豊かで開かれた街並みを演出するようご協力願います。

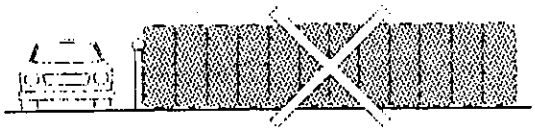
その他の道路との境界や隣地境界部分にかき又はさくを設ける場合には，生け垣とします。

なお，透視可能なフェンス等であれば設置できますが，植栽を施して緑豊かな街並みを演出するようご協力願います。

【区画道路１から３号線に面する道路境界線側のかき又はさくの構造の制限について】

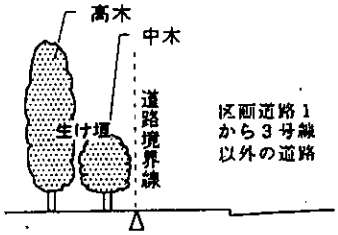
○地被類や低木等、しゃへいしないもので
緑化するように協力してください。

○中高木の連続した植栽（生垣）でしゃへい
したものは、制限されます。

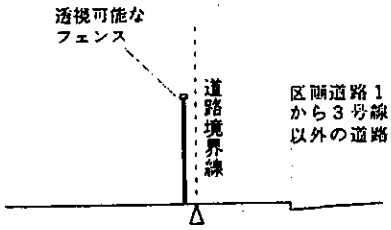


【区画道路１から３号線以外の道路境界線側のかき又はさくの構造の制限について】

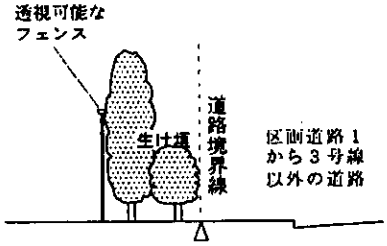
a）生け垣として下さい。



b）フェンスを設ける場合は透視可能なものにして下さい。

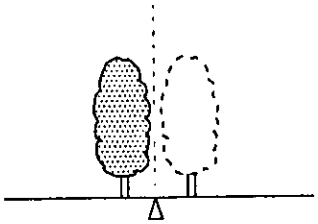


c）ａ＋ｂ併設



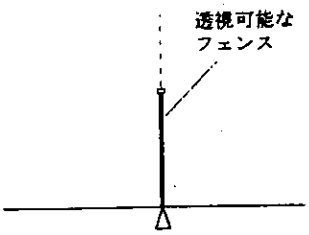
【隣地境界線のかき又はさくの構造の制限について】

a）生け垣として下さい。



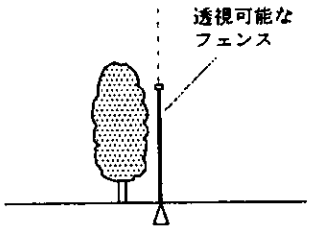
隣地境界線

b）フェンスを設ける場合は、透視可能なものにして下さい。



隣地境界線

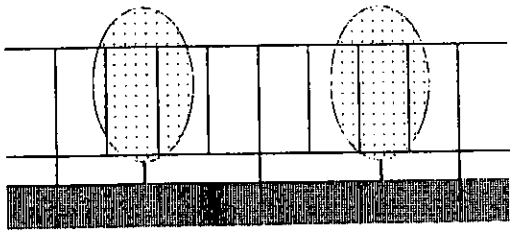
c）ａ＋ｂ併設



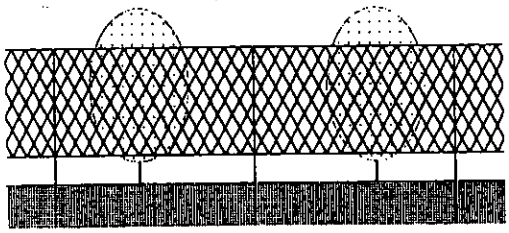
隣地境界線

○　透視可能な工法例

鉄柵等



フェンス



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