すみよいまちづくりのために

土　気　東　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》 …… 6

1　建築物等に関する制限について …… 6

（1）建築物等の用途の制限について …… 6

（2）建築物の敷地面積の最低限度 …… 9

（3）壁面の位置の制限について …… 10

（4）建築物の高さの最高限度について …… 13

（5）建築物等の形態又は意匠の制限 …… 13

（6）垣又はさくの構造の制限について …… 13

2　届出の手続き …… 15

（1）届出の必要な行為 …… 15

（2）届出先 …… 15

は　じ　め　に

土気東地区は，計画的に整備された市街地であるあすみが丘地区と千葉市総合公園昭和の森に隣接し，良好な居住環境と適切な都市機能を有する市街地の形成を目指して，土気東特定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。

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，これら最低限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，地区計画制度により本地区にふさわしいまちづくりのルールを定め，緑豊かで潤いのある良好な市街地環境を形成・保全していくこととなりました。

土気東地区の良好な市街地環境は，ここに住む皆様方の共有の財産です。

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

この冊子は，土気東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，緑豊かで潤いのある良好な市街地環境の形成のためにご協力をお願いいたします。

土気東地区

平成 14 年 6 月 28 日決定　千葉市告示第 299 号

名　　称		土気東地区地区計画
位　　置		千葉市緑区土気町及び小食土町の各一部
面　　積		約８５．０ｈａ
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、ＪＲ外房線土気駅の東側約１㎞に位置し、北側に外房線、東南側に昭和の森が隣接している。 現在、千葉都市計画土気東特定土地区画整理事業の施行により、道路・公園等の公共施設及び宅地の整備が行われている。 このため、地区計画を導入することにより、土地区画整理事業による基盤整備効果の維持・増進を図るとともに、適正かつ合理的な土地利用を誘導し、緑豊かで潤いのある良好な市街地環境の創出と保全を図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４地区に区分し、それぞれの地区の特性に合わせた適正な土地利用の方針を次のように定める。 １．センター地区Ａ 広域幹線道路となる都市計画道路3.3.27号越智町土気町線沿いに商業・業務施設等の立地を誘導し、多様な商業・業務施設と住宅が調和した賑わいのある市街地環境の形成を図る。 ２．センター地区Ｂ 周辺環境との調和に配慮しつつ、多様な商業・業務施設と住宅が調和して立地する良好な市街地環境の形成を図る。 ３．沿道地区 低層住宅地である「住宅地区」と一体的な居住環境の形成を図りつつ、生活利便施設などが調和して立地する良好な居住環境の形成を図る。 ４．住宅地区 低層住宅地として、良好な居住環境の形成を図る。 〔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、公園及び緑地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。 〔建築物等の整備方針〕 建築物の整備にあたっては、昭和の森と隣接している立地条件を考慮し、統一感のある景観と街並みの創出を図る。

<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>センター地区Ａ</td><td>センター地区Ｂ</td><td>沿　道　地　区</td><td>住　宅　地　区</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>約１６．８ｈａ</td><td>約０．７ｈａ</td><td>約３．７ｈａ</td><td>約６０．４ｈａ</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) 都市計画道路3.3.27号越智町土気町線に接する敷地内の建築物で、一戸建ての住宅の用途に供するもの（ただし、事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものを除く。）
(2) 自動車教習所
(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。

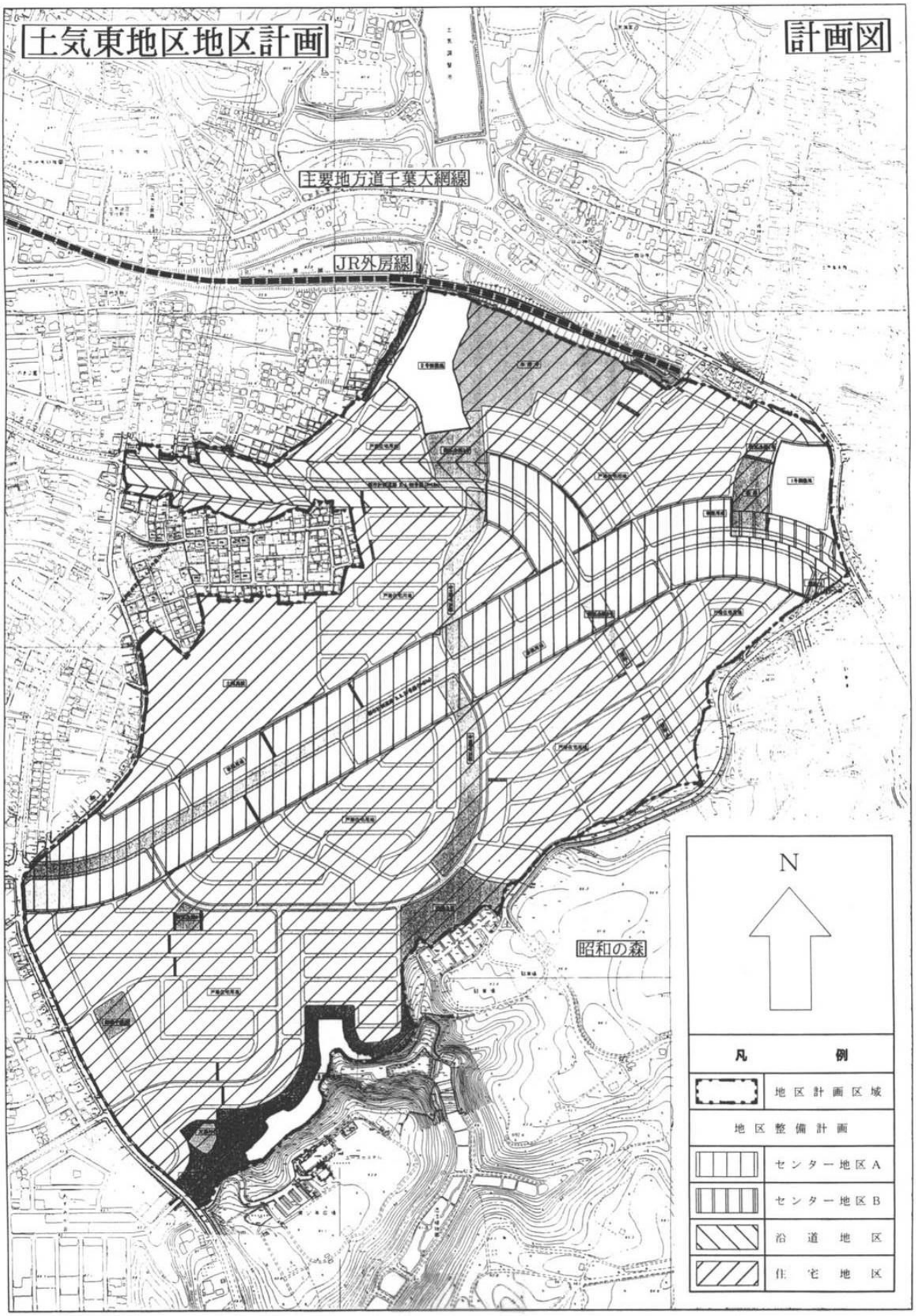
(1) 自動車教習所
(2) 床面積の合計が１５㎡を超える畜舎
(3) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第６項第２号及び第４号から第６号までに掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの</td><td>次に掲げる建築物は、建築してはならない。

(1) 事務所、店舗その他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が１５００㎡を超えるもの
(2) 床面積の合計が１５００㎡を超える倉庫（倉庫業を営む倉庫を除く。）
(3) ボーリング場、スケート場、水泳場又は建築基準法施行令第１３０条の６の２に規定する運動施設
(4) ホテル又は旅館
(5) 自動車教習所
(6) 床面積の合計が１５㎡を超える畜舎
(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></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="2">２００㎡</td><td colspan="2">１４５㎡</td></tr>
<tr><td colspan="4">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道路境界線及び隣地境界線までの距離は、１．０m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 colspan="2">――</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="4">地区整備計画</td><td rowspan="4">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>センター地区Ａ</td><td>センター地区Ｂ</td><td>沿　道　地　区</td><td>住　宅　地　区</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の高さの最高限度</td><td colspan="3">２５ｍ</td><td>――</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は意匠の制限</td><td colspan="5">建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、周囲の景観と調和した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」

土気東地区地区計画　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

土気東地区では，緑豊かで潤いのある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

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，さらに幹線道路沿いに商業・業務施設等を誘致し，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。

Ⅰ）センター地区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 3.3.27 越智町土気町線に接する敷地内の建築物で，一戸建ての住宅の用途に供するもの（ただし，事務所，店舗その他これらに類する用途を兼ねるものを除く。）	＊1
(2) 自動車教習所 (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	＊2

＊1　都市計画道路 3.3.27 越智町土気町線に接する敷地については，一戸建ての住宅は立地できません。
ただし，事務所，店舗等の用途を兼ねるものは立地が可能です。
なお，長屋，共同住宅等の立地は制限しておりません。

＊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

Ⅱ）センター地区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) 床面積の合計が１５㎡を超える畜舎 (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	＊3

＊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

Ⅲ）沿　道　地　区

次に掲げる建築物は，建築してはならない。

(1) 事務所，店舗その他これらに類するもので，その用途に供する部分の床面積の合計が１５００㎡を超えるもの。

(2) 床面積の合計が１５００㎡を超える倉庫（倉庫業を営む倉庫を除く。）

(3) ボーリング場，スケート場，水泳場又は建築基準法施行令第１３０条の６の２に規定する運動施設　＊４

(4) ホテル又は旅館

(5) 自動車教習所

(6) 床面積の合計が１５㎡を超える畜舎

(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　＊５

＊４　建築基準法施行令第１３０条の６の２に規定する運動施設とは，スキー場，ゴルフ練習場及びバッティング練習場です。

＊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

土気東地区地区計画　建築物等の用途の制限の概要

本地区につきましては，良好な市街地環境を形成・保全するため，地区計画において建築物の用途の制限を加えております。

どのように上乗せして建築物の用途を制限しているかについて，次の表をご参照ください。

●，▲について特に上乗せして制限しているということです。

区分	建築物の用途	土気東地区地区計画				備考
		センター地区A	センター地区B	沿道地区	住宅地区	
		第1種住居地域			第1種低層住居専用地域	
住宅等	住宅	▲ 注1	○	○	○	注1）都市計画道路3.3.27越智町土気町線に接する敷地においては，一戸建ての住宅の立地を制限
	共同住宅	○	○	○	○	
	兼用住宅	○	○	○	○ 注2	注2）住宅と兼ねるものの用途，規模の制限あり
	寄宿舎，下宿	○	○	○	○	
店舗等	店舗	○ 注3	○ 注3	▲ 注4	×	注3）床面積3,000㎡以下
	事務所	○ 注3	○ 注3	▲ 注4	×	注4）床面積1,500㎡以下に制限
	ホテル，旅館	○ 注5	○ 注5	●	×	注5）床面積3,000㎡以下
遊技・風俗	ボーリング場，スケート場，水泳場，ゴルフ練習場，バッティング練習場等	○	○	●	×	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	
	麻雀屋，ぱちんこ屋，勝馬投票券発売所等	×	×	×	×	
	劇場，映画館，演芸場，観覧場	×	×	×	×	
	個室付浴場等	×	×	×	×	
公共施設等	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	○	○	○	×	
	神社，寺院，教会等	○	○	○	○	
	病院	○	○	○	×	
	公衆浴場	○	○	○	○	
	診療所，保育所等	○	○	○	○	注6）300㎡以下，2階以下
	自動車教習所	●	●	●	×	
その他	単独車庫	○ 注6	○ 注6	○ 注6	×	注7）階数，床面積に制限あり
	建築物附属自動車車庫	○ 注7	○ 注7	○ 注7	○ 注7	
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	注8）床面積3,000㎡以下
	畜舎（15㎡を超えるもの）	○ 注8	●	●	×	

○　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

敷地の細分化に伴う建て詰まりを予防し，ゆとりある良好な市街地環境を形成・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。

センター地区A	センター地区B	沿道地区	住宅地区
200 ㎡		145 ㎡	
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。			

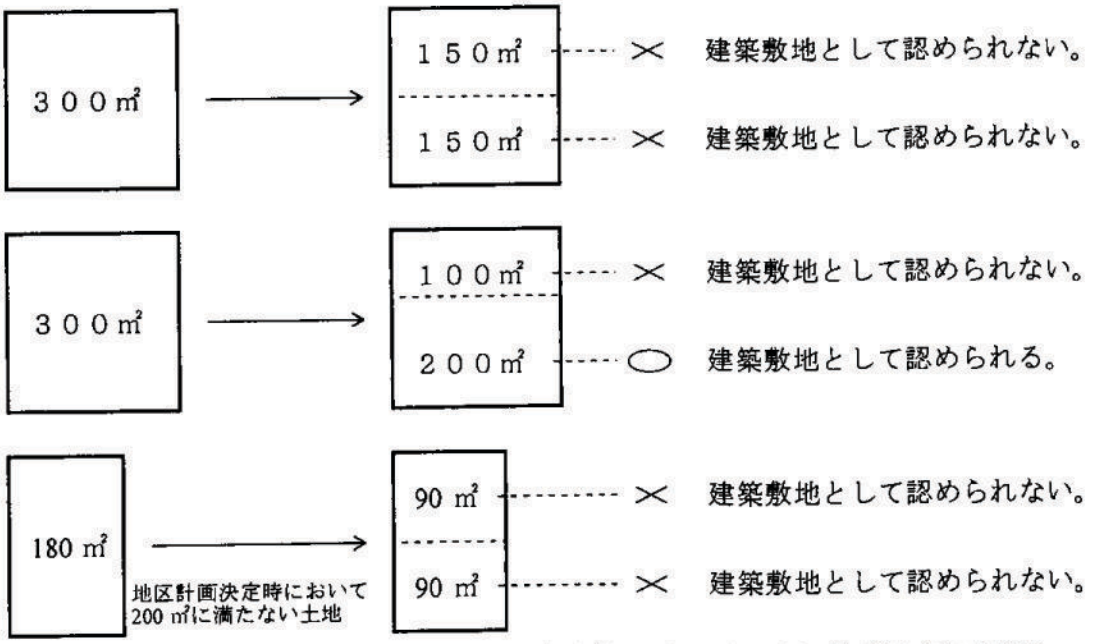
建築物の敷地面積は，区域の特性に応じて定められた面積以上でなければ建築物を建築することができません。

しかし，基準時（地区計画の都市計画決定）以前からこれらの定められた面積を満たさない土地については建て替え等は可能です。

ただし，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，既に建っている場合に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，公衆便所等の施設が立地する敷地で，やむを得ない場合をさします。

【センター地区A及びセンター地区B（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。

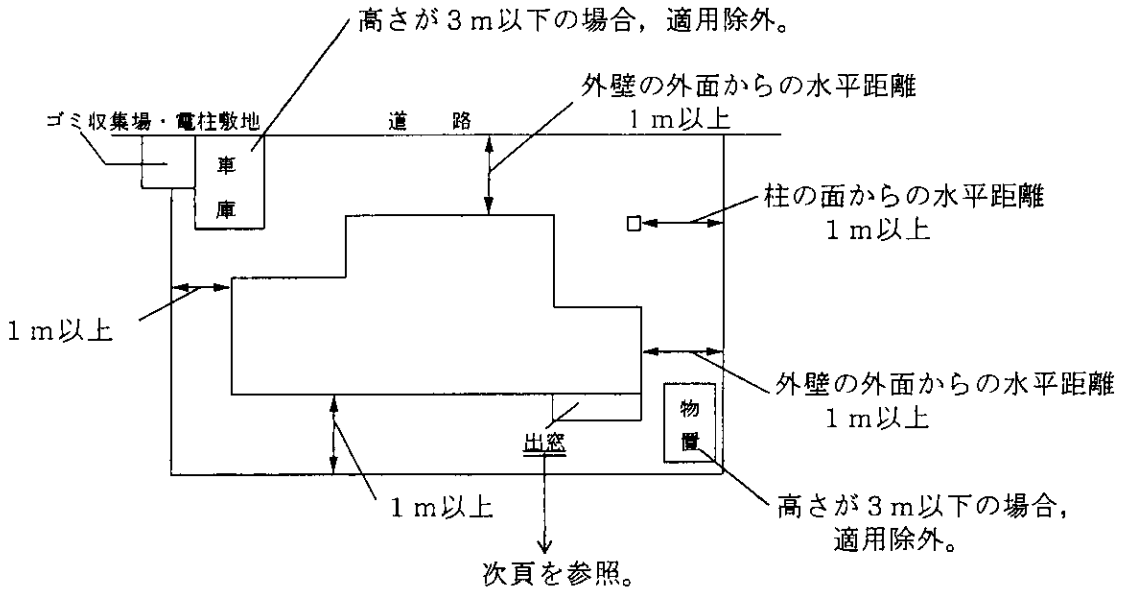
（3） 壁面の位置の制限について

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。

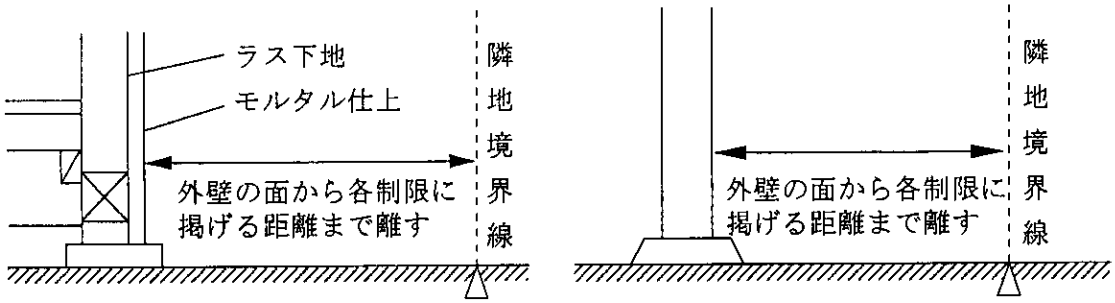
本地区において建築物を建築する場合には，道路境界線及び隣地境界線から次に定める距離まで後退して下さい。

センター地区A センター地区B	沿道地区 住宅地区
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道路境界線及び隣地境界線までの距離は，１．０ｍ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。	――

【例：センター地区Ａ及びセンター地区Ｂ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

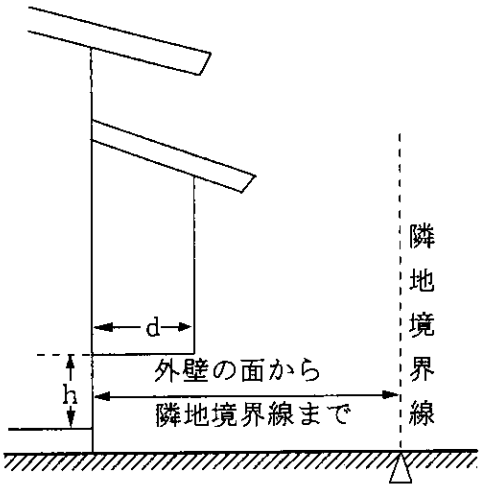


※ バルコニー等で建築面積に算入されないものもありますが，人が立ち入ることのできる空間であるため，バルコニー等の外壁面が壁面の位置の制限の対象となります。

② 出窓の取扱いについて

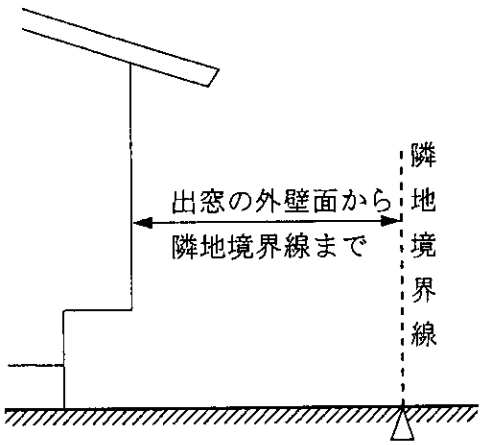
形状が“通常の出窓”であるもので，次の各号のすべてに該当するものは，出窓部分に関係なく周囲の外壁面から隣地境界線までの距離とします。

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。

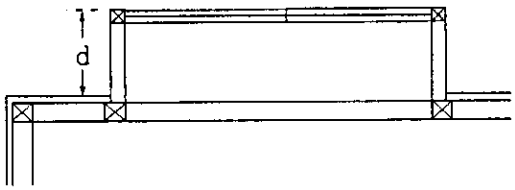


※ 次の各号のうち，一つでも当てはまる場合は“通常の出窓”にはなりません。そのため，出窓の外壁面から隣地境界線までの距離となります。

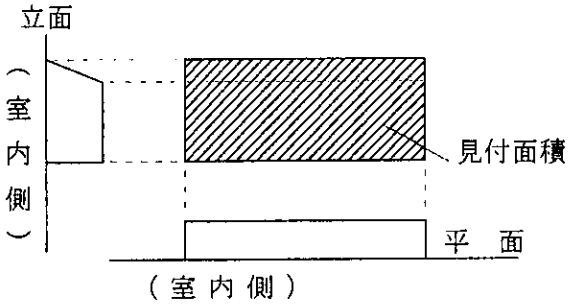
1) 出窓部分が屋根と一体となっており，下屋でないもの。
2) 出窓部分の天井が室内の天井の高さ以上にあるもの。
3) 出窓の相当部分が棚などの物品の保管格納の用途のもの。
4) 当該部分の下に地袋を有しているもの。
5) その他特殊な形状のもの。または床としての機能を有しているもの。



○　窓の出のとり方

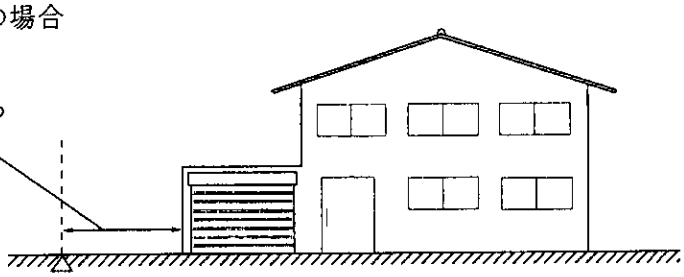


○　見付面積のとり方



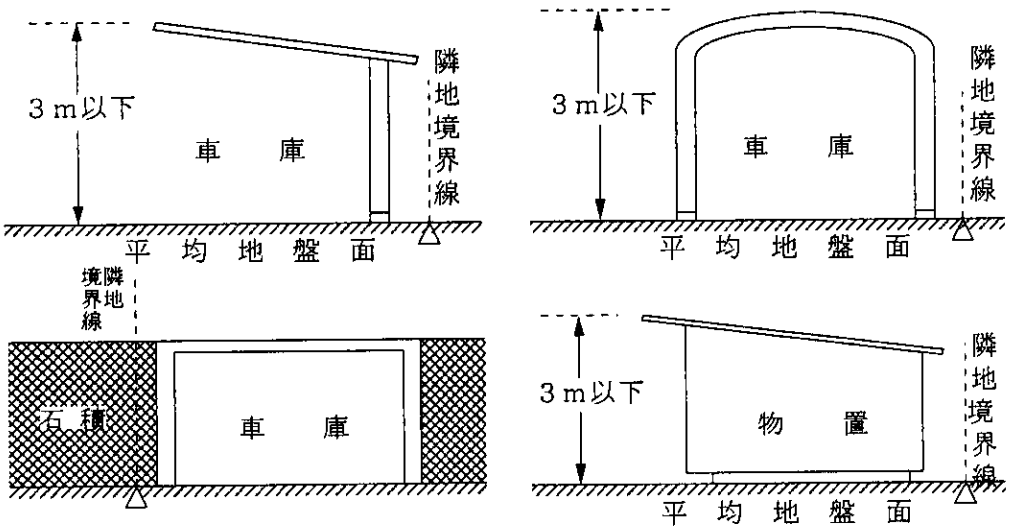
③　建築物と一体の車庫（物置）の場合

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　壁面の位置の制限を適用除外される附属建築物等

車庫・物置などの附属建築物で，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

千葉市総合公園昭和の森に隣接する立地条件を考慮し，統一感のあるまちなみ景観をつくることを目的として，建築物の高さの最高限度を定めています。

センター地区A	センター地区B	沿道地区	住宅地区
２５ｍ			（１０ｍ）＊1

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。
＊１ 住宅地区については指定されてる用途地域が第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。

（5） 建築物等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まちなみの形成を図るために，建築物の形態又は意匠の制限を定めています。

> 建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は，周囲の景観と調和した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

> 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。

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，内側に植栽をすると緑豊かなまち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。）

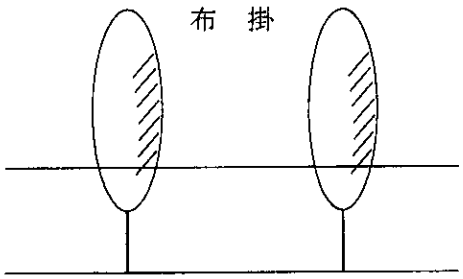
① 他の法令でコンクリート塀等の設置が義務づけられている場合，又は防災上の観点からフェンス等を設置する必要があると認められた場合。

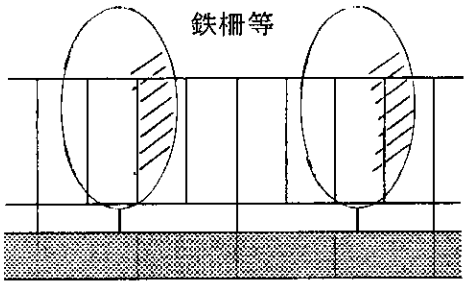
② 居住者等の安全面から設置することが必要であると認められた場合。

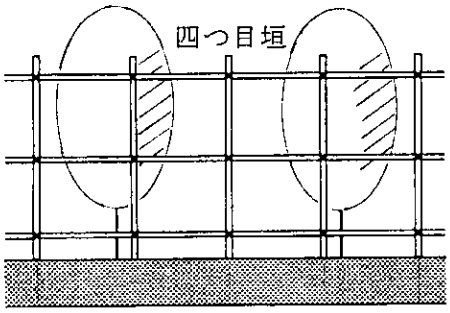
③ 居住者等のプライバシーを守るために設置する必要があると認められた場合。

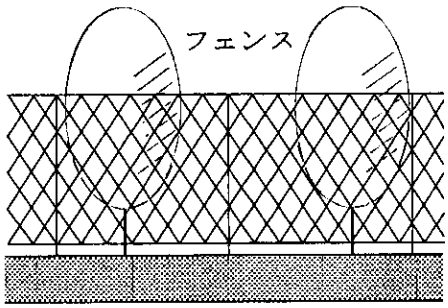
＊　工　法　例

○　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

２０１６．４　改訂