すみよいまちづくりのために

萩 台 わ か ば 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　建築物等の用途の制限について …… 5

（1）建築物等の用途の制限について …… 5

（2）建築物の敷地面積の最低限度について …… 6

（3）壁面の位置の制限について …… 7

（4）建築物の高さの最高限度について …… １０

（5）建築物等の形態又は意匠の制限について …… １１

（6）垣又はさくの構造の制限について …… １２

2　届出の手続き …… １３

（1）届出の必要な行為 …… １３

（2）届出先 …… １３

は　じ　め　に

萩台わかば地区（以下，「本地区」といいます。）は，宅地開発により低層住宅地としての土地利用が行われ，良好な住環境が形成されている地区です。

既にみなさまご存知のことと思いますが，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おります。

しかしながら，これらの基準だけでは，現在は一戸建ての住宅を中心とした家並みがそろい雰囲気の良い住宅地であっても，長い年月の積み重ねの中で次第に形態が変わり，マンションやアパートが混在するなど，現在の家並み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。

これらの要因を防止するために，本地区では地区計画制度を活用し，建築物の用途，敷地面積，壁面の位置，高さ，意匠，垣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。

萩台わかば地区の環境は，この地域に住む方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保全していくためには，地区内にお住まいの方々，さらに，これからお住まいになる方々のご協力が是非とも必要です。

この冊子は，本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ご理解のうえ，住みよいまちづくりのため，ご協力をお願いいたします。

萩台わかば地区

平成１５年8月8日決定
千葉市告示第４２１号

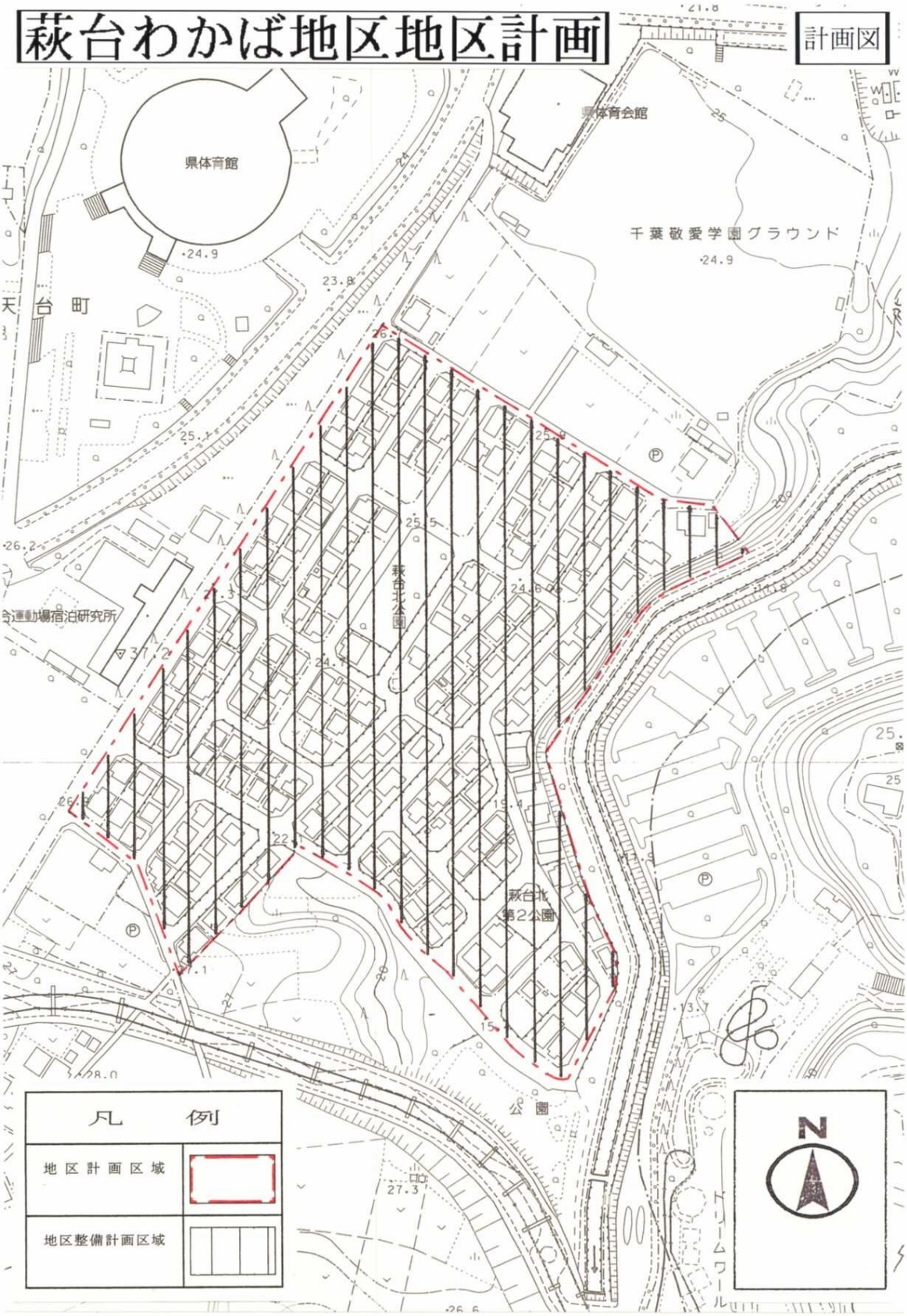
名　　称		萩台わかば地区地区計画
位　　置		千葉市稲毛区萩台町の一部
面　　積		約５．４ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、千葉県スポーツセンターと千葉北部総合公園の間に位置し、宅地開発により低層住宅地としての土地利用及び施設整備が行われ、緑豊かで良好な住環境が形成されている。 このため、地区計画を導入することにより、低層住宅地としての環境を維持・保全していくことを目標とする。
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	本地区の地区計画の目標を実現するため、区域の整備・開発及び保全に関する方針を次のように定める。 １．土地利用の方針 既に形成されている住環境が損なわれないようにするため、良好な低層住宅地としての土地利用を図る。 ２．地区施設の整備の方針 区域内の道路は、宅地開発により一体的に整備されているため、この機能が損なわれないよう維持及び保全を図る。 ３．建築物等の整備の方針 既に良好な低層住宅地としての環境が形成されているため、現在の住環境の維持及び保全を図る。

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	建築できる建築物は、次の各号に掲げるものとする。 （1）一戸建ての住宅 （2）２戸の長屋 （3）２戸の共同住宅 （4）住宅で事務所の用途を兼ねるもの （5）住宅で店舗、飲食店その他これらに類する用途（建築基準法施行令第１３０条の５の２第３号及び第４号に掲げるものを除く。）を兼ねるもののうち、その用途に供する部分の床面積の合計が１５０㎡以下のもの （6）建築基準法別表第２（い）項第４号、第６号、第８号及び第９号に規定するもの （7）前各号の建築物に附属するもの
		建築物の敷地面積の最低限度	１６５㎡
		壁面の位置の制限	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、０．８m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。
		建築物等の高さの最高限度	9m
		建築物等の形態又は意匠の制限	１．建築物の部分から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、０．５m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彩とする。
		垣又はさくの構造の制限	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。

「区域は、計画図表示のとおり」

萩台わかば地区地区計画

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，良好な居住環境の維持・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について

本地区内は，用途地域（本地区は「第１種中高層住居専用地域」に指定）により建築できる建築物の用途が定められていますが，さらに良好な低層住宅地としての居住環境を維持・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。

建築物等の用途の制限	建築できる建築物は，次の各号に掲げるものとする。 (1) 一戸建ての住宅 (2) ２戸の長屋 (3) ２戸の共同住宅 (4) 住宅で事務所の用途を兼ねるもの (5) 住宅で店舗，飲食店その他これらに類する用途（建築基準法施行令第１３０条の５の２第３号及び第４号に掲げるものを除く。）を兼ねるもののうち，その用途に供する部分の床面積の合計が１５０㎡以下のもの (6) 建築基準法別表第２（い）項第４号，第６号，第８号及び第９号に規定するもの (7) 前各号の建築物に附属するもの

本地区では，低層戸建住宅地としての住環境を維持するために，立地可能な用途を上記のとおり限定しています。

したがって，3戸以上の共同住宅（アパート等），長屋の建築はできません（第２号，第３号）。

また，単独の店舗等の建築はできません。

店舗（飲食店）兼用住宅については立地を許容しておりますが，兼用部分の床面積の合計を１５０㎡以下に制限しております（第５号）。

なお，店舗兼用住宅であっても，洋服店，畳屋，パン屋，米屋等の立地は制限しております（第５号括弧書き）。

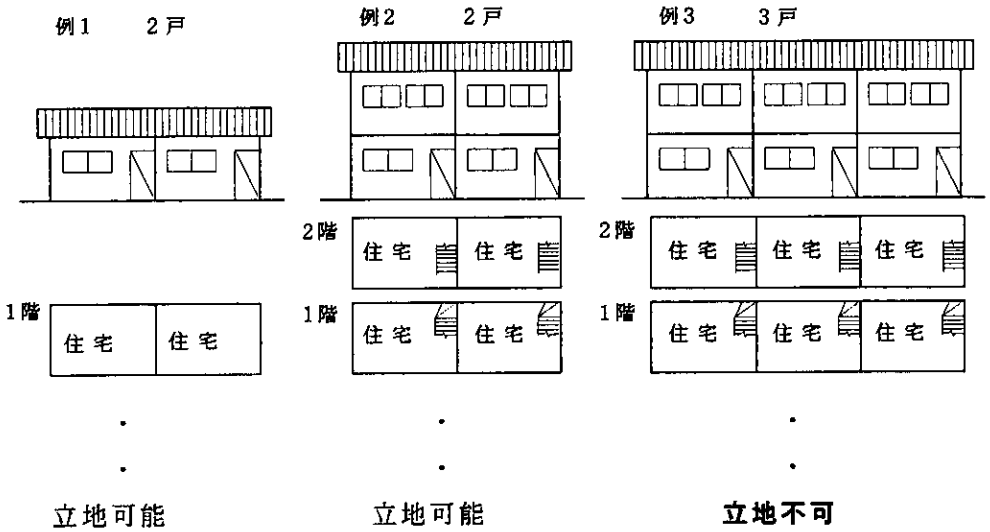
第６号に掲げる，建築基準法別表第２（い）項第４号，第６号，第８号及び第９号に規定するものとは，学校（大学，高等専門学校等を除く），図書館，老人ホーム，保育所，診療所，巡査派出所等で，立地が可能です（第６号）。

【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。

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できないような構造のものをいいます。

本地区では3戸以上の長屋を建築することができません。



（2）　建築物の敷地面積の最低限度について

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。

敷地面積の最低限度	１６５㎡

建築物の敷地面積は，１６５㎡以上でなければ建築物を建築することができません。

地区計画の決定日以降，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。

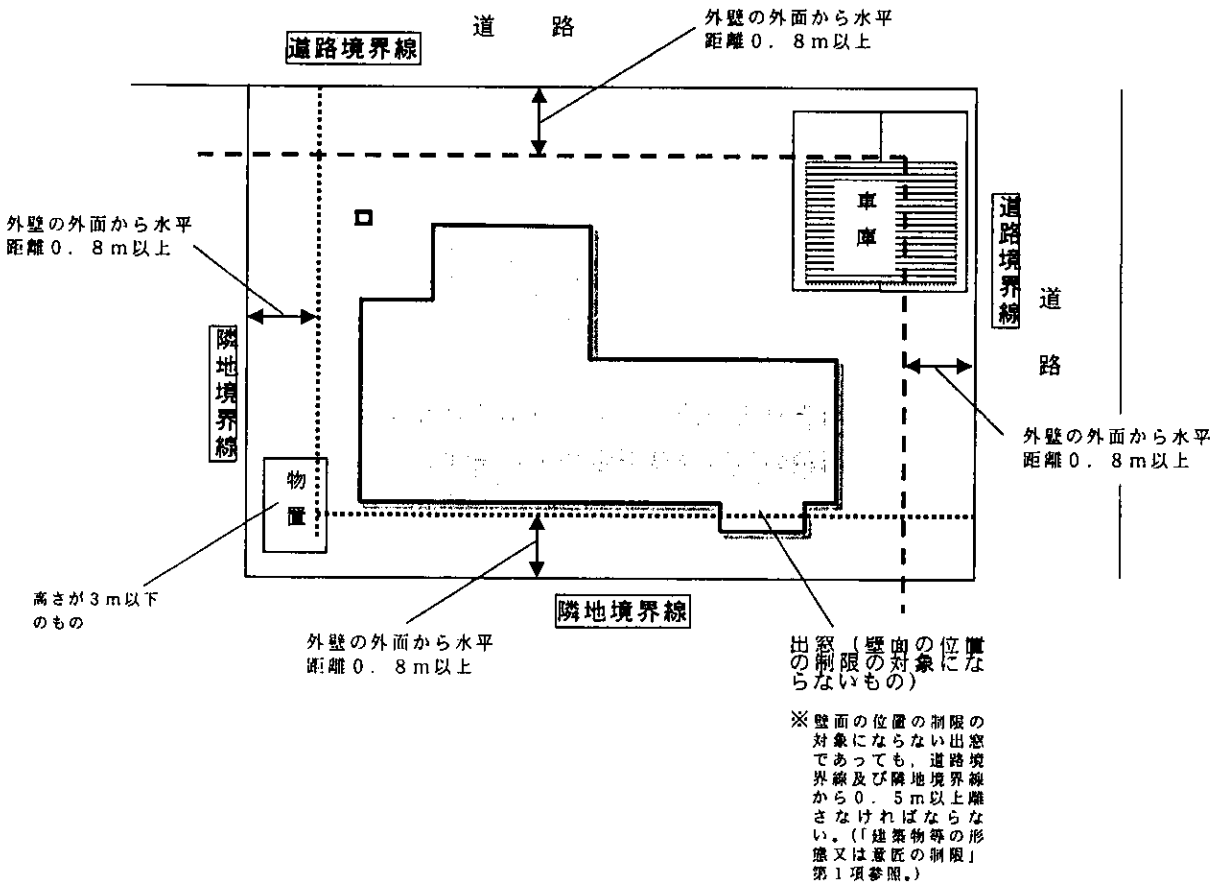
（3） 壁面の位置の制限について

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ください。

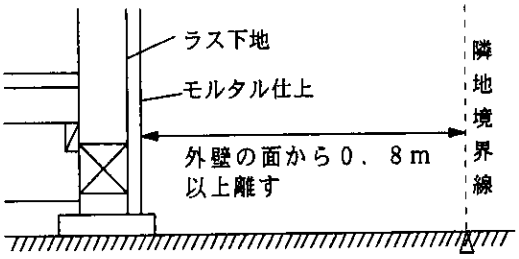
なお，本地区につきましては，壁面の位置の制限にかからない出窓や軒先等の位置についても制限がありますので，（５）の「建築物等の形態又は意匠の制限」を参照ください。

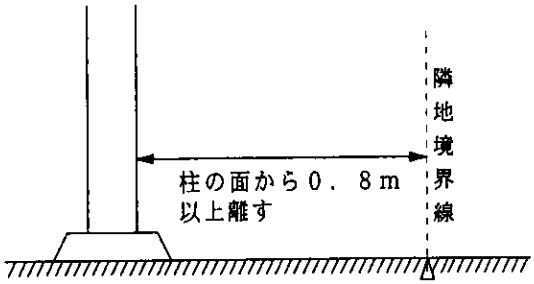
壁面の位置の制限	建築物（地階の部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は，０・８ｍ以上とする。 ただし，物置その他これに類する附属建築物で高さが３ｍ以下のもの及び建築物に附属する自動車車庫については，この限りでない。

【壁面の位置の制限】



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。

※道路境界線との有効水平距離についても，上記と同様です。

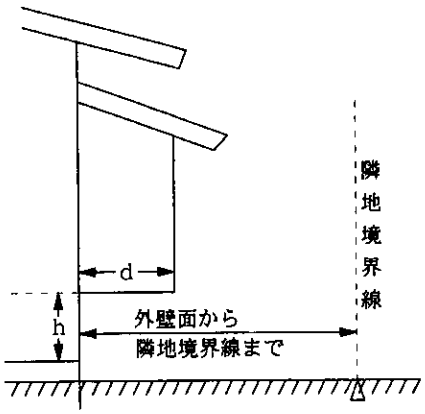
② 出窓の取扱いについて

次の各号のすべてに該当する「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及び道路境界線までの距離を後退距離とします。（０．８ｍ以上）

ただし，この場合であっても出窓の突出した部分が，「建築物等の形態又は意匠の制限」第１項を満たさなければなりません。

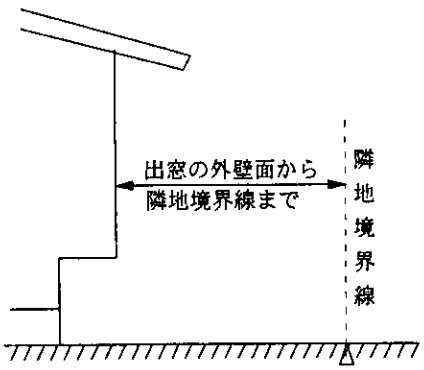
（隣地境界線及び道路境界線から０．５ｍ以上後退。）

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。

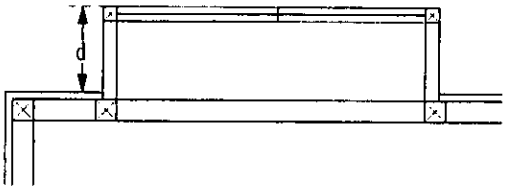


※ 次の各号のうち，一つでも当てはまる場合は「床面積に算入されない出窓」にはなりません。そのため，出窓の外壁面から隣地境界線及び道路境界線までの距離が後退距離となります。（０．８ｍ以上）

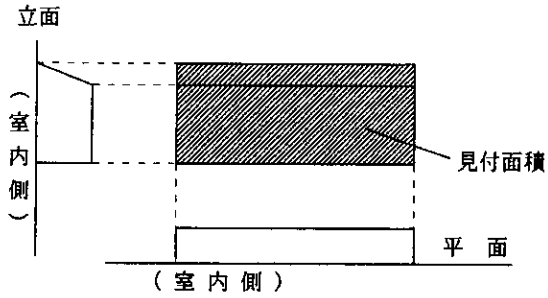
1) 出窓部分が屋根と一体になっており，下屋でないもの。
2) 出窓部分の天井が室内の天井の高さ以上にあるもの。
3) 出窓の相当部分が棚などの物品の保管格納の用途のもの。
4) 当該部分の下に地袋を有しているもの。
5) その他特殊な形状のもの。または床としての機能を有しているもの。



○　窓のとり方



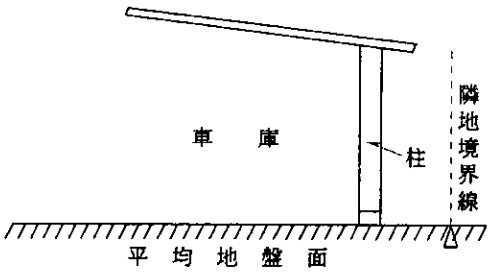
○　見付面積のとり方

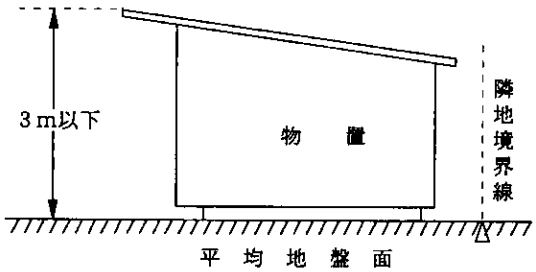


③　壁面の位置の制限を適用除外される附属建築物等

隣地境界線及び道路境界線においては，建築物に附属する自動車車庫，または物置などで高さが３．０ｍ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。

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。



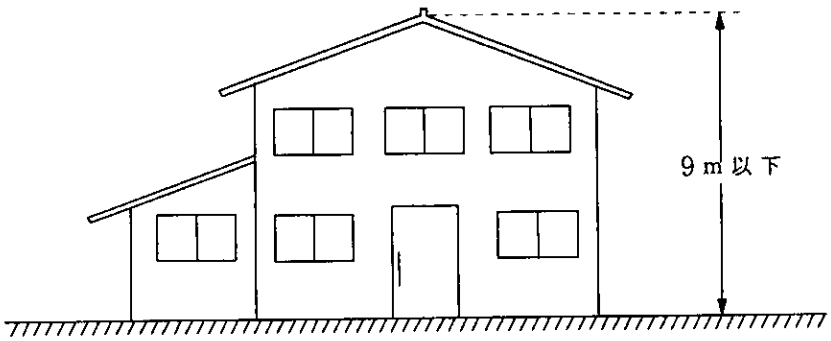


(4) 建築物の高さの最高限度について

日照やプライバシーなどの保護を図るとともに，低層住宅としての街並み景観を維持・保全す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。

建築物の高さの最高限度	9 m

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。



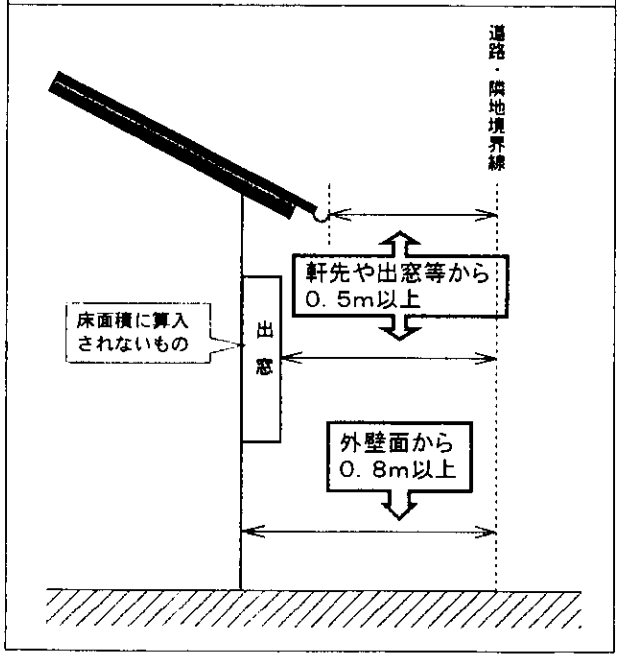
(5) 建築物等の形態又は意匠の制限について

建築物等の形態又は意匠の制限	1．建築物の部分から道路境界線及び隣地境界線までの距離は，0．5m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。

① 「軒等が張り出すことによる雨だれ等による隣地への影響」を防ぐため，道路境界線及び隣地境界線から，建築物の軒先や出窓等までの距離を規定しております。

壁面の位置の制限の対象にならない部分であっても，道路境界線及び隣地境界線から0．5m以上後退しなければなりません。

壁面の位置と軒先等の位置の制限



② 建築物の屋根，外壁又はこれに代わる柱の色彩について

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，建築物の屋根，外壁又はこれに代わる柱の色は，赤・黄色等の原色を避け，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

緑豊かでゆとりのある優れた景観を有するまちなみを形成し，保全していくことを目的として，垣又はさくの構造に制限を定めています。

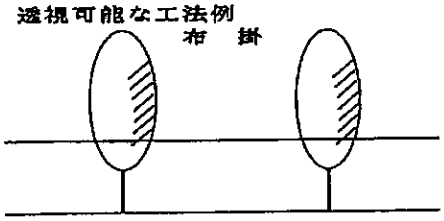
垣又はさくの構造の制限	垣又はさく（門柱及び門扉を除く。）の構造は，生垣又は透視可能なフェンスその他これらに類する構造とする。 ただし，コンクリート造，ブロック造，石垣，その他これらに類する構造であって，高さが１．２ｍ以下のもの，門柱の用に供するもの及び市長が建築物の保安・管理上やむを得ないと認めたものは，この限りでない。

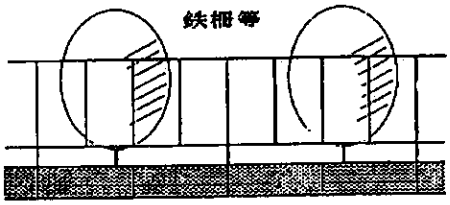
地区の緑化を推進し緑豊かな街並みとなるよう、垣又はさくの構造は生垣か又は透視可能なフェンス等としてください。

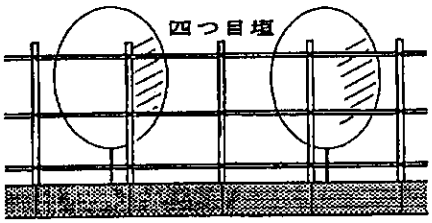
なお，透視可能なフェンス等の場合は，内側に樹木等の植栽をすると緑豊かなまちなみが演出できます。

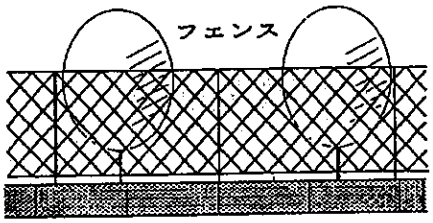
また，ブロック造や石垣等で施工される場合は，高さを１．２ｍ以下としてください。

○ 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