すみよいまちづくりのために

稲　毛　北　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 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8

（3）壁面の位置の制限について ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8

（4）建築物の高さの最高限度について ・・・・・・・・・・・・・・ 11

（5）建築物等の形態又は意匠の制限について ・・・・・・・・ 12

（6）垣又はさくの構造の制限について ・・・・・・・・・・・・・・ 12

2　届出の手続き ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14

（1）届出の必要な行為 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14

（2）届出先 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14

は　じ　め　に

稲毛北地区はかつて市街地の縁辺部に位置し、住宅団地の進行等から急速に宅地化が進みつつある区域であったことから、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、稲毛北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。

既にみなさまご存知のことと思いますが、建築物を建築する場合には、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。

稲毛北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、稲毛北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、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、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。

稲毛北地区

平成１６年8月3日決定
千葉市告示第３９９号

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td>稲毛北地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置</td><td>千葉市稲毛区宮野木町、長沼町及び花見川区犢橋町　の各一部</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td>約　３２．０ha</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>地区計画の目標</td><td>本地区は、ＪＲ稲毛駅から北方へ約３ｋｍに位置した地区である。
現在、千葉都市計画稲毛北土地区画整理事業によって住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、緑豊かな安全で潤いのある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と保全を図ることを目的とする。</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〕
本地区の土地利用を５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．低層住宅地区
緑豊かな閑静でゆとりのある低層住宅地としての土地利用を図る。
２．住宅地区
周辺環境との調和に配慮しつつ、緑豊かなゆとりのある低層住宅を主とした土地利用を図る。
３．利便地区Ａ
後背地の住環境に配慮するとともに、地区の利便施設と住宅とが調和のとれた土地利用を図る。
４．利便地区Ｂ
周辺環境との調和に配慮しつつ、地区の利便施設と住宅とが調和のとれた土地利用を図る。
５．沿道地区
幹線道路の沿道であり、商業施設を中心とした土地利用を図る。
〔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
（５）建築物等の形態又は意匠の制限
（６）かき又はさくの構造の制限</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="9">地区整備計画</td><td rowspan="9">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>住宅地区</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>17.7ha</td><td>1.1ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td>建築できる建築物は、次の各号に揚げるものとする。

1.一戸建ての住宅
2.一戸建ての住宅で薬局を兼ねるもの
3.診療所（患者を入院させるための施設を有するものを除く。）
4.巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 4 で定める公益上必要な建築物
5.集会所（住民の自治活動の用に供するものに限る。）
6.前各号の建築物に附属するもの</td><td>建築できる建築物は、次の各号に揚げるものとする。

1.住宅
2.共同住宅、寄宿舎又は下宿
3.店舗、飲食店その他これらに類するもののうち建築基準法施行令第 130 条の 5 の 3 各号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が 150 ㎡以内のもの
4.事務所で床面積の合計が 150 ㎡以内のもの
5.診療所（患者を入院させるための施設を有するものを除く。）
6.巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 4 で定める公益上必要な建築物
7.集会所（住民の自治活動の用に供するものに限る。）
8.前各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 の 5 各号に掲げるものを除く。）</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td>１３５㎡</td><td>１５０㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">ただし、車庫、物置等の附属建築物で高さが３m以下のもの又は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></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の高さの最高限度</td><td>軒の高さ７m</td><td>１０m</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は意匠の制限</td><td colspan="2">建築物の屋根並びに外壁及びこれに代わる柱の色彩は、原則として原色の使用は避け周辺の環境と調和した落ち着きのある色彩とする。</td></tr>
<tr><td colspan="2">かき又はさくの構造の制限</td><td colspan="2">かき又はさく（門柱及び門扉を除く。）の構造は、生垣、透視可能なフェンス又はこれらの併設とする。
ただし、フェンスの基礎で高さ０．６m以下のものについてはこの限りでない。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="9">地区整備計画</td><td rowspan="9">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A</td><td>利便地区B</td><td>沿道地区</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>5.0ha</td><td>0.9ha</td><td>2.7ha</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。

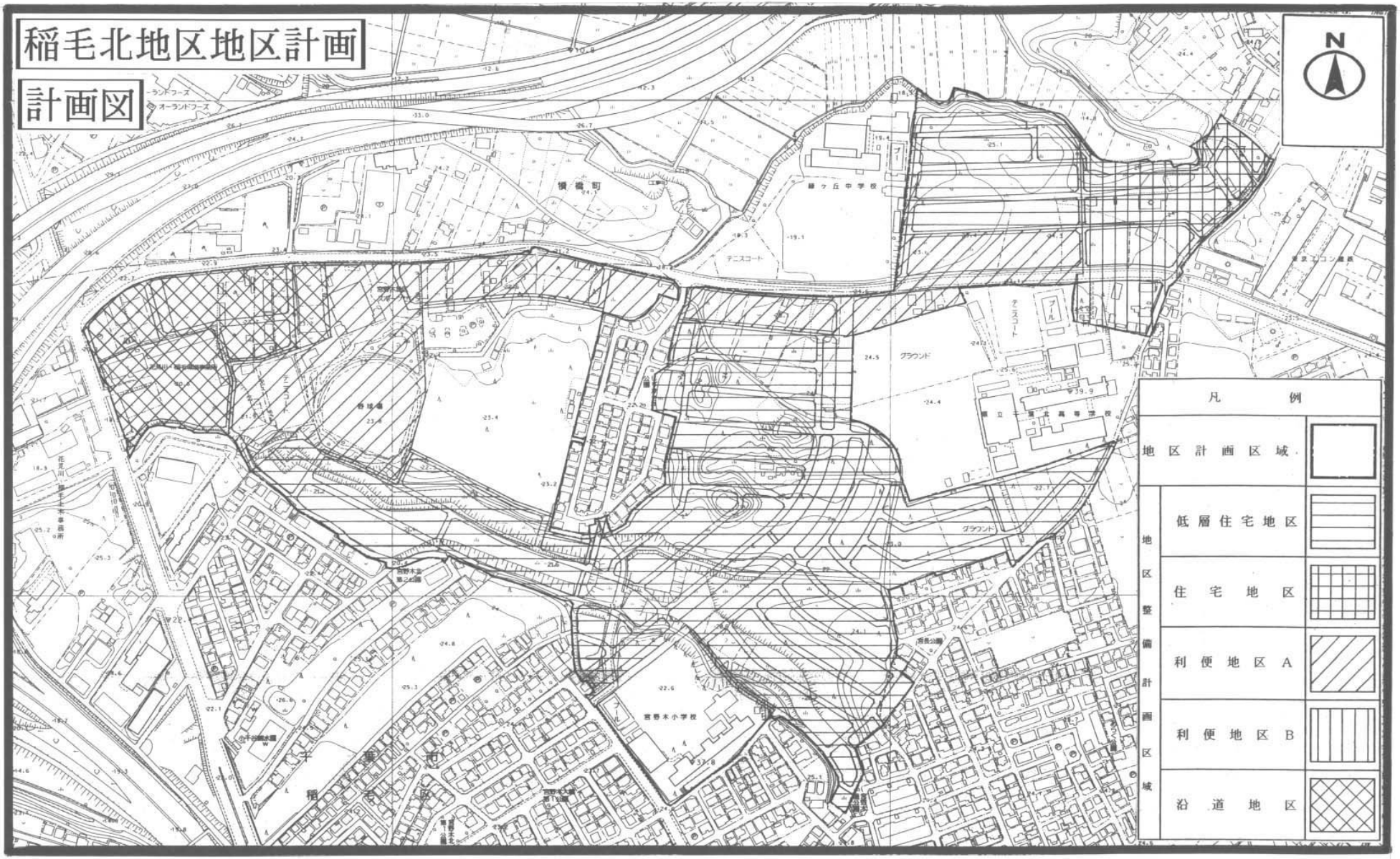
1.風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第2号及び第4号から第6号までに掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの</td><td colspan="2">次に掲げる建築物は、建築してはならない。

1.ホテル又は旅館
2.自動車教習所
3.床面積の合計が15㎡を超える畜舎
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></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td>２００㎡</td><td>１５０㎡</td><td>２００㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="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。</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までの距離は、１.５m以上、隣地境界線までの距離は、１.０m以上とする。</td></tr>
<tr><td colspan="3">ただし、車庫、物置等の附属建築物で高さが３m以下のもの又は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></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の高さの最高限度</td><td colspan="2">１５m</td><td>２０m</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は意匠の制限</td><td colspan="3">建築物の屋根並びに外壁及びこれに代わる柱の色彩は、原則として原色の使用は避け周辺の環境と調和した落ち着きのある色彩とする。</td></tr>
<tr><td colspan="2">かき又はさくの構造の制限</td><td colspan="3">―</td></tr>
</table>

「区域、地区整備計画及び地区の区分は計画図表示のとおり」

稲毛北地区地区計画

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

稲毛北地区では、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、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、さらに地区の立地環境にふさわしい利便施設を誘致し、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）低層住宅地区

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	
２．一戸建ての住宅で薬局を兼ねるもの	
３．診療所（患者を入院させるための施設を有するものを除く。）	
４．巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第１３０条の４で定める公益上必要な建築物	※１
５．集会所（住民の自治活動の用に供するものに限る。）	※２
６．前各号の建築物に附属するもの	※３

※１　建築基準法施行令第１３０条の４に規定する公益上必要な建築物とは、郵便局で延べ面積が５００㎡以内のもの、地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物などです。

※２　集会所で住民の自治活動の用に供するものとは、自治会館等のことです。

※３　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に規定されるもの以外の自動車車庫や物置などです。

Ⅱ）住宅地区

建築できる建築物は、次の各号に掲げるものとする。

1．住宅

2．共同住宅、寄宿舎又は下宿

3．店舗、飲食店その他これらに類するもののうち建築基準法施行令第１３０条の５の３各号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が１５０㎡以内のもの

4．事務所で床面積の合計が１５０㎡以内のもの

5．診療所（患者を入院させるための施設を有するものを除く。）

6．巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第１３０条の４で定める公益上必要な建築物 ※1

7．集会所（住民の自治活動の用に供するものに限る。） ※2

8．前各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の５各号に掲げるものを除く。） ※3

※1　建築基準法施行令第１３０条の４に規定する公益上必要な建築物とは、郵便局で延べ面積が５００㎡以内のもの、地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物などです。

※2　集会所で住民の自治活動の用に供するものとは、自治会館等のことです。

※3　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に規定されるもの以外の自動車車庫や物置などです。

Ⅲ）利便地区Ａ

次に掲げる建築物は、建築してはならない。

1．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 ※4

※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４号　モーテル・ラブホテル等

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

Ⅳ）利便地区Ｂ、沿道地区

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．自動車教習所 ３．床面積の合計が１５㎡を超える畜舎 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

※４

※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４号　　モーテル・ラブホテル等
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

（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。

低層住宅地区	住宅地区	利便地区Ａ	利便地区Ｂ	沿道地区
１３５㎡	１５０㎡	２００㎡	１５０㎡	２００㎡

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築可能です。

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。）

（３）　壁面の位置の制限について

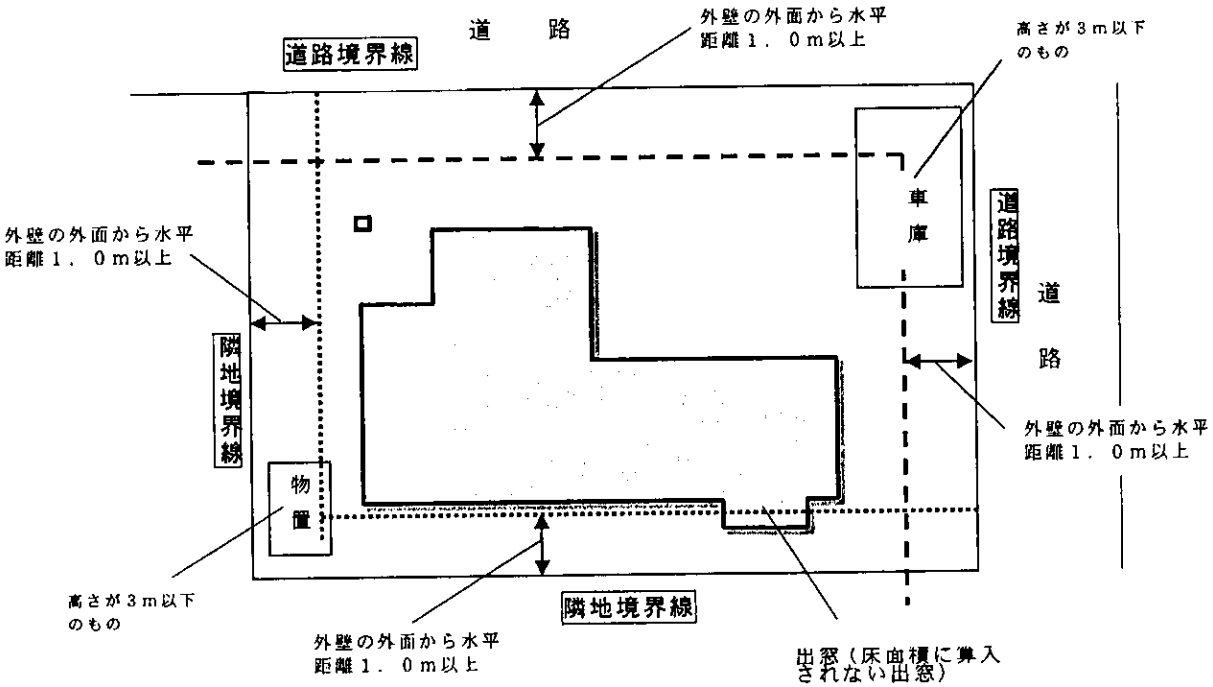
建築物の周りに空間をとることにより、日照や通風・植栽空間等を確保し、ゆとりのある緑豊かで良好な環境を形成し、保持していくことを目的として壁面の位置の制限を定めています。

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。

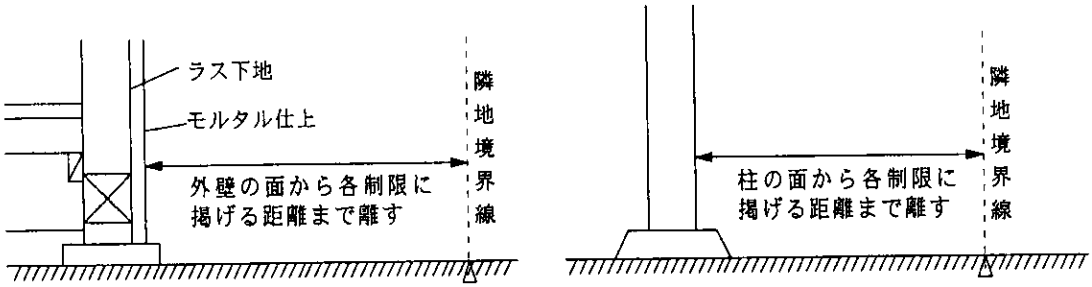
なお、出窓については、「②出窓の取扱いについて」を参照ください。

低層住宅地区・住宅地区・利便地区Ａ・利便地区Ｂ	沿道地区
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。	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距離は、１．５ｍ以上、隣地境界線までの距離は、１．０ｍ以上とする。
ただし、車庫、物置等の附属建築物で高さが３ｍ以下のもの又は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：低層住宅地区】



① 外壁面及び柱の面からの有効水平距離について



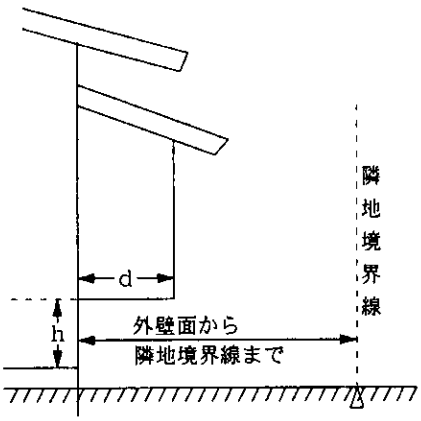
※道路境界線との有効水平距離についても、上記と同様です。

※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

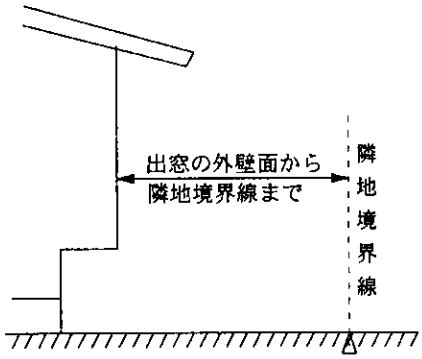
次の各号のすべてに該当する「床面積に算入されない出窓」については、出窓部分に関係なく周囲の外壁面から隣地境界線及び道路境界線までの距離を後退距離とします。

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。

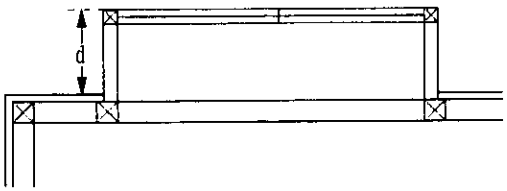


※ 次の各号のうち、一つでも当てはまる場合は「床面積に算入されない出窓」にはなりません。そのため、出窓の外壁面から隣地境界線及び道路境界線までの距離が後退距離となります。

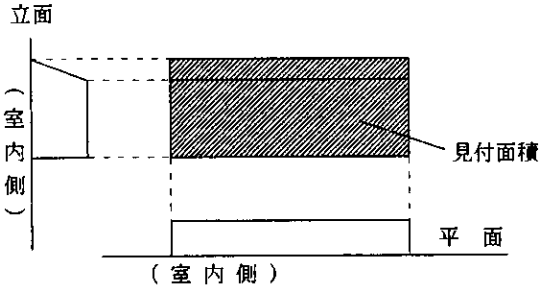
1) 出窓部分が屋根と一体になっており、下屋でないもの。
2) 出窓部分の天井が室内の天井の高さ以上にあるもの。
3) 出窓の相当部分が棚などの物品の保管格納の用途のもの。
4) 当該部分の下に地袋を有しているもの。
5) その他特殊な形状のもの。または床としての機能を有しているもの。



○ 窓のとり方

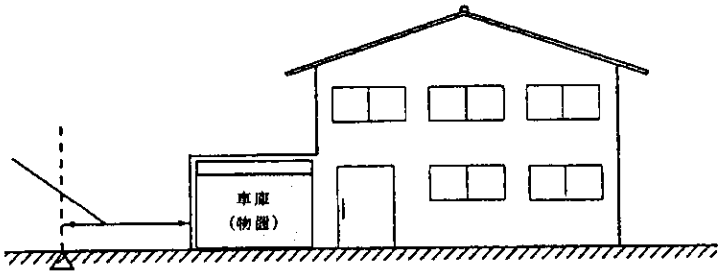


○ 見付面積のとり方



③ 建築物と一体の車庫（物置）の場合

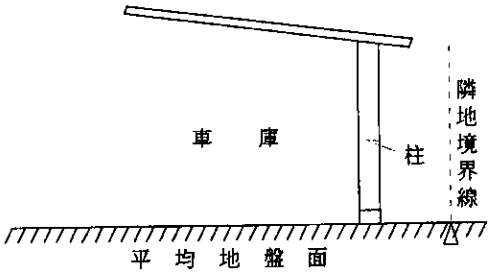
車庫（物置）部分の外壁面から各制限に掲げる距離まで離す

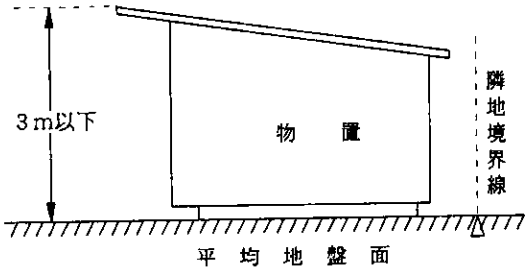


④　壁面の位置の制限を適用除外される附属建築物等

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、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。

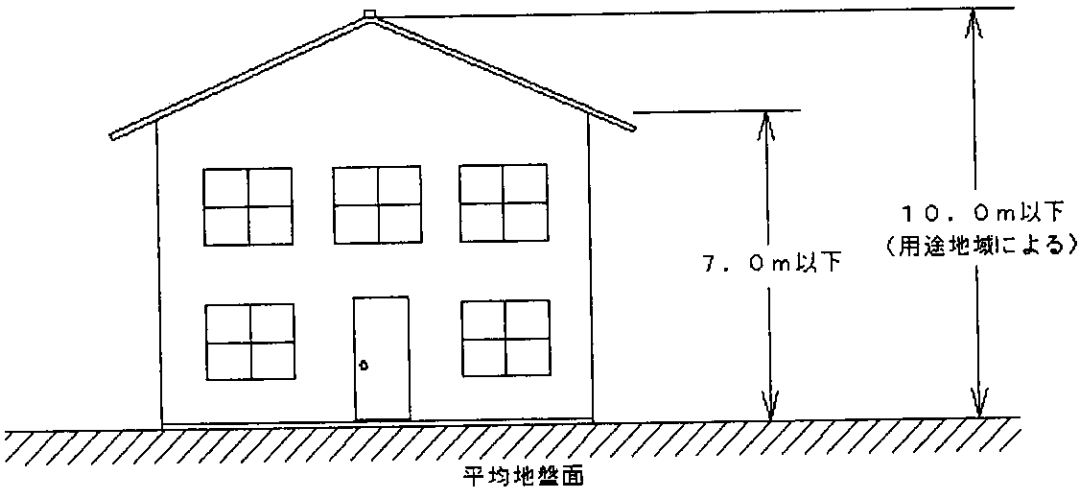
低層住宅地区	住宅地区	利便地区Ａ	利便地区Ｂ	沿道地区
軒の高さ７ｍ	１０ｍ	１５ｍ		２０ｍ

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。

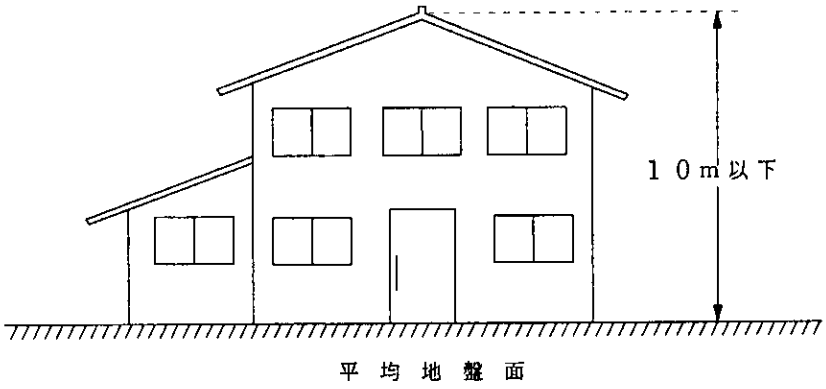
建築物の高さは、平均地盤面からの高さをいいます。

低層住宅地区については指定されている用途地域が第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。

【例：低層住宅地区】



【例：住宅地区】



(5) 建築物等の形態又は意匠の制限について

落ち着いた色を用いて、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。

建築物の屋根並びに外壁及びこれに代わる柱の色彩は、原則として原色の使用は避け周辺の環境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・黄色等の原色を避け、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

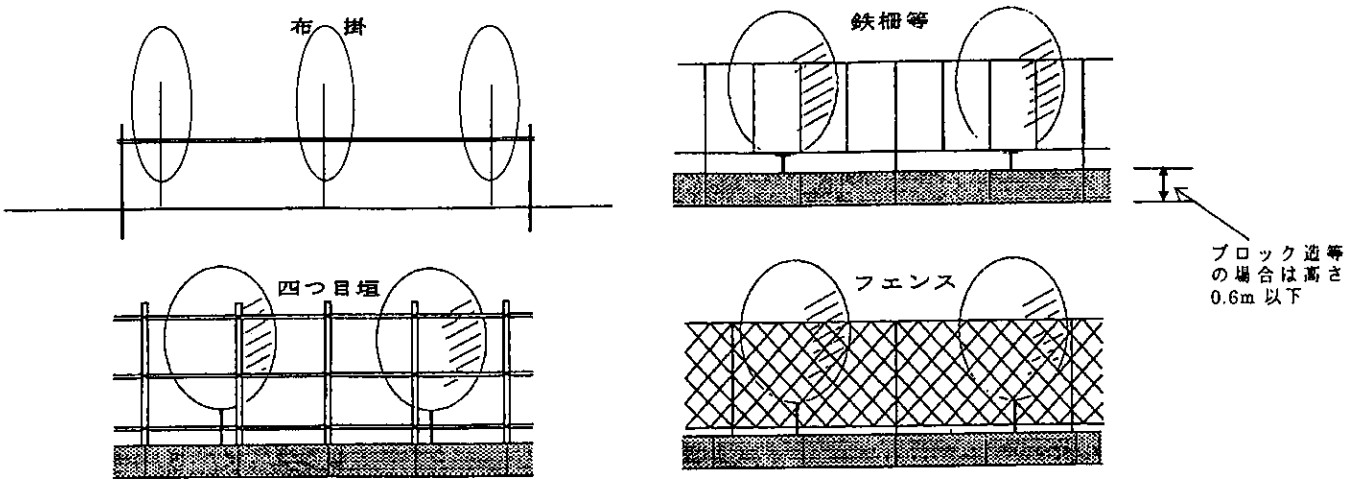
低層住宅地区	住宅地区	利便地区Ａ	利便地区Ｂ	沿道地区
かき又はさく（門柱及び門扉を除く。）の構造は、生垣、透視可能なフェンス又はこれらの併設とする。 ただし、フェンスの基礎で高さ０．６ｍ以下のものについてはこの限りでない。		――		

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フェンスの基礎を施工される場合は、高さを０．６ｍ以下としてください。

○透視可能な工法の例



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