すみよいまちづくりのために

汐　見　丘　地　区

地区計画の手引き

千 葉 市

建築確認を申請する場合は、
地区計画の届出が不要です。

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 》

１．建築物等に関する制限について

⑴ 建築物等の用途の制限 ・・・・・・・・・・・・・・・・・ ５

⑵ 建築物の高さの最高限度 ・・・・・・・・・・・・・・・・ ６

２．届出の手続き

⑴届出の必要な行為 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ８

⑵届出先 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ８

は　　じ　　め　　に

汐見丘地区は、土地区画整理事業により低層を主体とした街並みが形成され、良好な市街地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、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。

このために、本地区では地区計画制度を活用し、建築物の用途、高さについて、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。

汐見丘地区の環境は、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。

≪地区計画について≫

地区計画は、都市計画法に定める手続きに従って千葉市が決定したものです。次のとおり区域の整備・開発及び保全に関する方針と建築物などの制限について定められています。

平成１９年１月４日決定 千葉市告示第２号

千葉都市計画地区計画の決定（千葉市決定）

千葉都市計画汐見丘地区地区計画を次のとおり決定する。

<table>
<tr><td colspan="3">名　　称</td><td>汐見丘地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="3">位　　置</td><td>千葉市中央区汐見丘町の一部</td></tr>
<tr><td colspan="3">面　　積</td><td>約１１．１ha</td></tr>
<tr><td colspan="3">地区計画の目標</td><td>本地区は、ＪＲ総武本線千葉駅、同西千葉駅及び京成電鉄千葉線西登戸駅の間に位置し、土地区画整理事業により都市基盤の整備及び土地利用が行われ、低層を主体とした街並みが形成されている。
このため、地区計画を導入することにより、低層を主体とした街並みを維持及び保全していくことを目標とする。</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">区域の整備、開発及び保全に関する方針</td><td>土地利用に関する方針</td><td>既に形成されている低層を主体とした市街地としての土地利用を図る。</td></tr>
<tr><td>地区施設の整備の方針</td><td>区域内の道路は、土地区画整理事業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。</td></tr>
<tr><td>建築物その他の工作物の整備の方針</td><td>既に低層を主体とした街並みが形成されているため、現在の市街地環境の維持及び保全を図る。</td></tr>
<tr><td>地区整備計画</td><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>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建築物、同条第９項に掲げる店舗型電話異性紹介営業の用に供する建築物又は同条第１０項に掲げる無店舗型電話異性紹介営業の用に供する建築物は、建築してはならない。</td></tr>
</table>

		建築物等の高さの 最 高 限 度	１　１２ｍ。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物にあっては、この限りでない。 (1)　地区計画の決定の際現に存する建築物又は現に工事中の建築物であって、その高さ又は予定の高さが１２ｍを超えるもの（以下「既存建築物」という。） (2)　既存建築物の敷地（建築基準法第８６条の９第１項各号に掲げる事業の施行により既存建築物の敷地面積が減少した場合にあっては、当該事業の施行による減少後の敷地）の全部を１の敷地として新築、改築又は増築をする場合における当該新築、改築又は増築後の建築物であって、その高さが既存建築物の高さを超えないもの ２前項各号に掲げる建築物の高さの最高限度は、既存建築物の高さ又は予定の高さとする。 ３第１項ただし書の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分には、適用しない。 (1) 建築基準法第６条第１項の確認を受けないで建築した建築物又は建築物の部分（同条第２項の規定に該当するものを除く。） (2) 高さが１２ｍ以下となるに至った建築物（災害を受けたことにより建築したものを除く。）

「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」

汐見丘地区地区計画

≪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種住居地域」「近隣商業地域」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	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建築物、同条第９項に掲げる店舗型電話異性紹介営業の用に供する建築物又は同条第１０項に掲げる無店舗型電話異性紹介営業の用に供する建築物は、建築してはならない。

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号から第６号までに掲げる店舗型性風俗特殊営業、同条第９項に掲げる店舗型電話異性紹介営業、同条第１０項に掲げる無店舗型電話異性紹介営業とは次のとおりです。

第２条第６項

第２号 店舗型ファッションヘルス（個室マッサージ）営業等

第３号 ストリップ劇場等

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（店舗型ファッションヘルス類似営業）

第２条第９項　店舗型テレフォンクラブ営業等

第２条第１０項 無店舗型テレフォンクラブ営業等

（２）建築物の高さの最高限度について

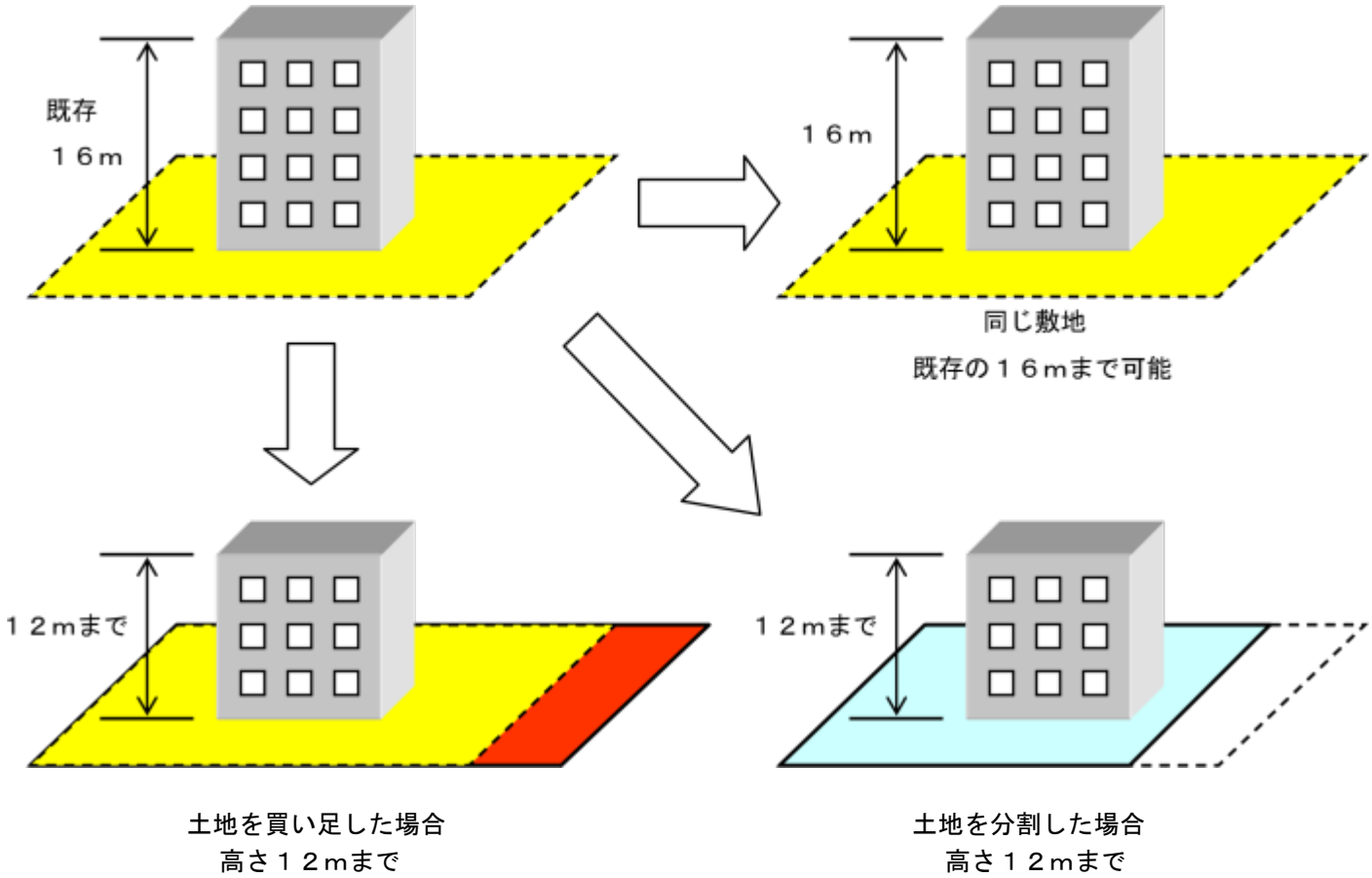
日照やプライバシーなどの保護を図るとともに、低層を主体とした街並み景観を維持・保全することを目的として、建築物の高さの最高限度を定めています。

建築物の高さの 最 高 限 度	１　１２ｍ。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物にあっては、この限りでない。 ⑴　地区計画の決定の際現に存する建築物又は現に工事中の建築物であって、その高さ又は予定の高さが１２ｍを超えるもの（以下「既存建築物」という。） ⑵　既存建築物の敷地（建築基準法第８６条の９第１項各号に掲げる事業の施行により既存建築物の敷地面積が減少した場合にあっては、当該事業の施行による減少後の敷地）の全部を１の敷地として新築、改築又は増築をする場合における当該新築、改築又は増築後の建築物であって、その高さが既存建築物の高さを超えないもの ２前項各号に掲げる建築物の高さの最高限度は、既存建築物の高さ又は予定の高さとする。 ３第１項ただし書の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分には、適用しない。 ⑴　建築基準法第６条第１項の確認を受けないで建築した建築物又は建築物の部分（同条第２項の規定に該当するものを除く。） ⑵　高さが１２ｍ以下となるに至った建築物（災害を受けたことにより建築したものを除く。）

＊１（２）の、「既存建築物の敷地の全部を１の敷地として」とは、地区計画が決定したときの土地形状を変更しない状態のことです。
土地の買い足しや分割をした場合は、１２ｍの高さ以下になります。
土地の形状を変更しない場合は、地区計画が決定した時に既に建っている建物の高さまで、建築が可能です。

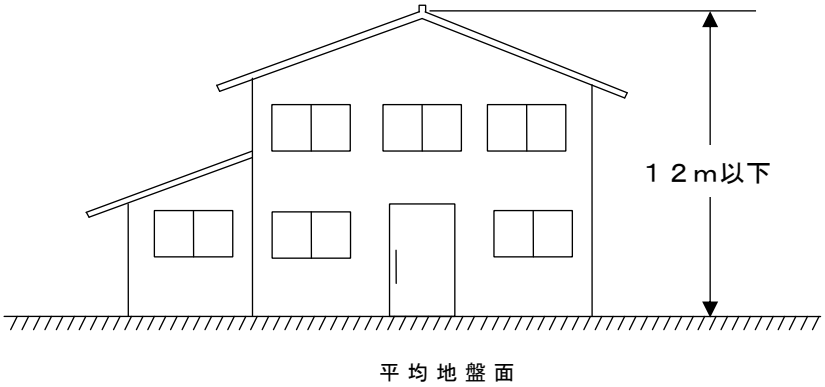
＊３（２）の、「高さが１２ｍ以下となるに至った建築物」とは、地区計画が決定したときに１２ｍを超えている建物を、地区計画決定後建て替えて１２ｍ以下とした場合、以後建て替える場合は当初の高さまでは建てられないことになります。１２ｍまでです。

《例》既存の建物が１６ｍの場合



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。



２　届出の手続き

（１）届出に必要な行為

本地区は制限項目の全てが建築条例化されています。そのため、**建築確認を要する行為**については、地区計画の届出は必要ありません。（民間の審査機関に建築確認を申請する場合も同様です。）ただし、次の行為を行う場合で**建築確認を要しないもの**については、工事着手の３０日前までに地区計画の届出が必要になります。

・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、建築物の用途変更・・・新築・増改築・移転・修繕等

・変更の届出・・・届出の内容に変更があった場合

※建築確認申請の不要な建築物や工作物、地区計画の制限に係らない増築等（高さ３ｍ以下の車庫・物置等の付属建築物等）であっても、地区計画の届出が必要となります。

（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