すみよいまちづくりのために

千 城 台 南 3 丁 目 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について　・・・・・・・・・・・・・・・・・　5

（2）建築物の敷地面積の最低限度について　・・・・・・・・・・・　7

（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）かき又はさくの構造の制限について　・・・・・・・・・・・・・　１１

2　届出の手続き　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１２

（1）届出の必要な行為　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１２

（2）届出先　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１２

は　　じ　　め　　に

千城台南３丁目地区は、宅地開発によって計画的な住宅地として整備され、良好な住環境が保全されているところです。

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、高さ等について、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。

千城台南３丁目地区の環境は、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。

平成19年8月14日決定　千葉市告示第539号

千城台南3丁目地区

<table>
<tr><td colspan="4">名　称</td><td colspan="2">千城台南3丁目地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="4">位　置</td><td colspan="2">千葉市若葉区千城台南3丁目の一部</td></tr>
<tr><td colspan="4">面　積</td><td colspan="2">約2．9ha</td></tr>
<tr><td colspan="4">地区計画の目標</td><td colspan="2">本地区は、千葉都市モノレール千城台駅から南東約700メートルに位置し、「環境・安心・子育て」を基本理念とした戸建住宅地として開発行為が行われた地区である。
地区計画の導入により、開発行為による宅地の維持を図るとともに、適正かつ合理的な土地利用を誘導し、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。</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 colspan="2">土地利用に関する方針</td><td colspan="2">低層住宅地として、良好な住環境の創出及び保全を図る。</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区施設の整備の方針</td><td colspan="2">宅地開発により一体的に整備されているため、この機能を損なわれないよう維持及び保全を図る。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物その他の工作物の整備の方針</td><td colspan="2">良好な市街地環境の創出と保全を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度及びかき又はさくの構造の制限を定める。</td></tr>
<tr><td rowspan="7">地区整備計画</td><td rowspan="7">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>住宅地区</td><td>沿道地区</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>約2．8ha</td><td>約0．1ha</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、次に掲げる建築物とする。

(1) 一戸建ての住宅
(2) 2戸の長屋
(3) 2戸の共同住宅
(4) 住宅で店舗その他これに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3に定めるもの（同条第1号から第5号までに掲げるものを除く。）
(5) 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各号に掲げるものを除く。）</td><td>建築できる建築物は、次に掲げる建築物とする。

(1) 一戸建ての住宅
(2) 2戸の長屋
(3) 2戸の共同住宅
(4) 住宅で店舗その他これに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3に定めるもの（同条第1号に掲げるものを除く。）
(5) 集会所（住民の自治活動の用に供するものに限る。）
(6) 保育所
(7) 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 colspan="2">125 ㎡</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。）の外壁面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0．6m以上離さなければならない。
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以下のものについては、この限りではない。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の高さの最高限度</td><td colspan="2">10m</td></tr>
</table>

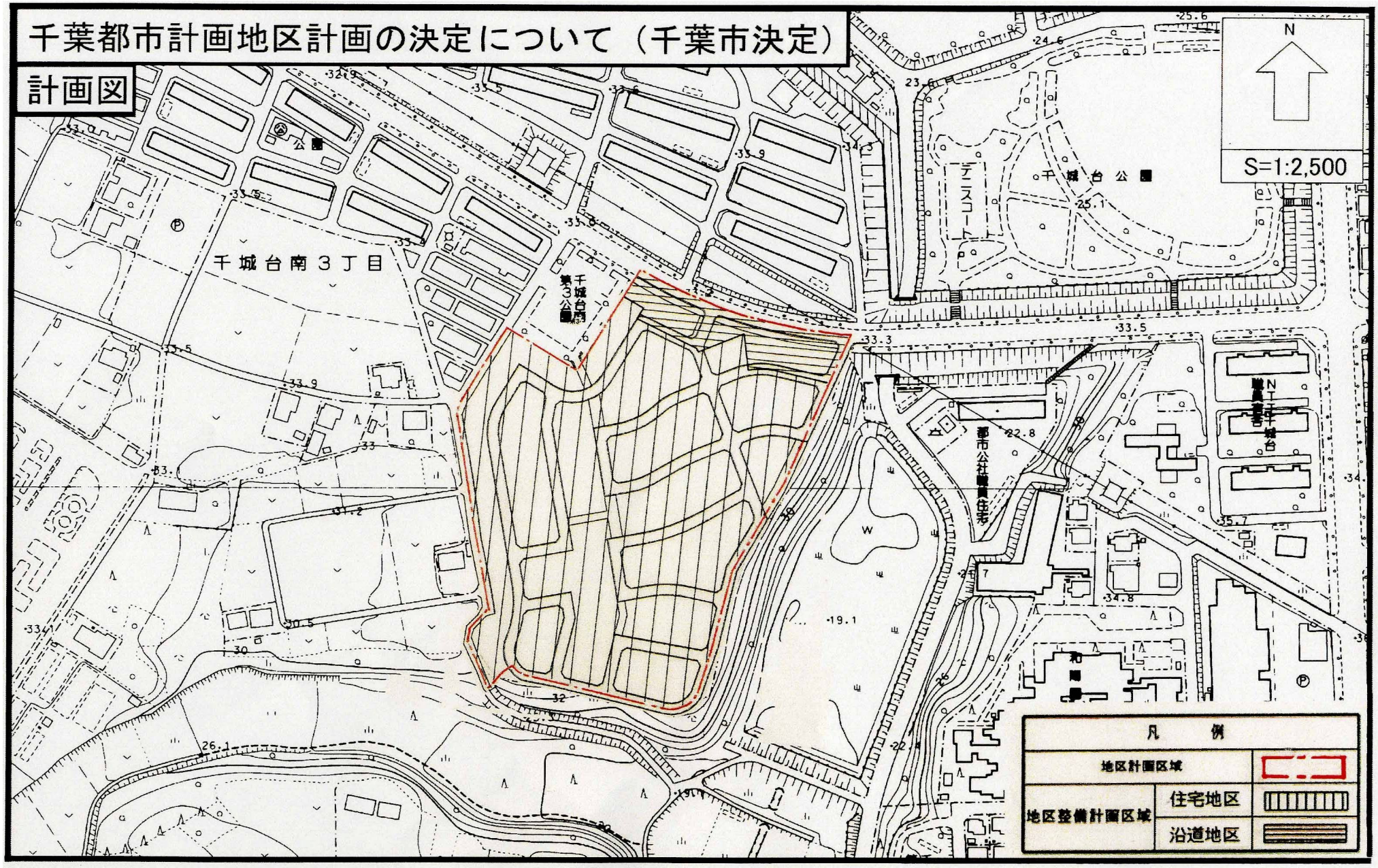
		かき又はさくの構造の制限	道路との境界部分に、かき又はさく（門柱及び門扉を除く。）を設ける場合、その構造は、生垣、透視可能なフェンス又はこれらの併設とする。 ただし、フェンスの基礎で高さ0．6m以下のものについては、この限りではない。

「区域は、計画図表示のとおり」

理由　将来にわたり良好な市街地環境の創出と保全を図ることを目的として、地区計画を決定する。

千葉都市計画地区計画の決定について（千葉市決定）

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、ゆとりのある環境の良いまちづくりを目指します。そのため地区計画で次のような建築物等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、第一種中高層住居専用地域に指定され、この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、さらに住宅地としての良好な居住環境をより以上に維持保全するため、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。

住宅地区	沿道地区
建築できる建築物は、次に掲げる建築物とする。 (1)一戸建ての住宅 (2)2戸の長屋 (3)2戸の共同住宅 (4)住宅で店舗その他これに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3に定めるもの（同条第1号から第5号までに掲げるものを除く。） (5)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各号に掲げるものを除く。）	建築できる建築物は、次に掲げる建築物とする。 (1)一戸建ての住宅 (2)2戸の長屋 (3)2戸の共同住宅 (4)住宅で店舗その他これに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3に定めるもの（同条第1号に掲げるものを除く。） (5)集会所（住民の自治活動の用に供するものに限る。） (6)保育所 (7)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各号に掲げるものを除く。）

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、住宅内部で行き来できるような一戸建ての住宅の形態をしたいわゆる２世帯住宅や３世帯住宅は建築が可能です（２戸までの長屋、２戸の共同住宅まで）。

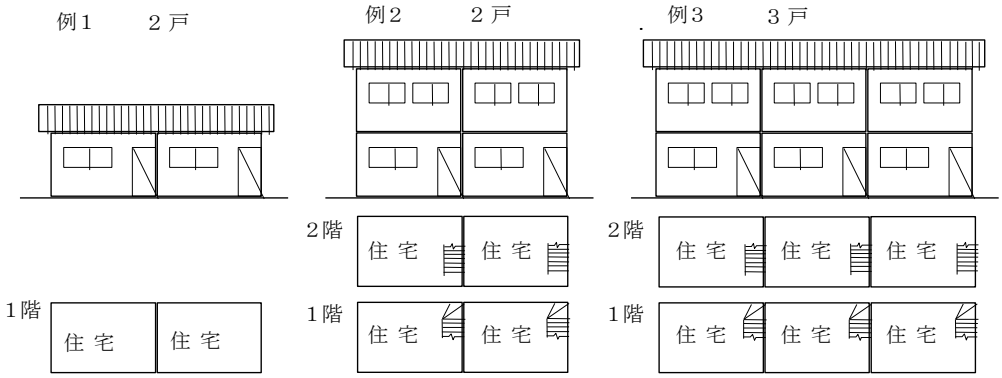
○共同住宅とは・・・集合住宅において、廊下や階段などを共用する形で造られる建て方を言います。アパート、マンションなどがこれに含まれます。

【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。

２戸の長屋は建築できますが、３戸以上の長屋は建築することができません。



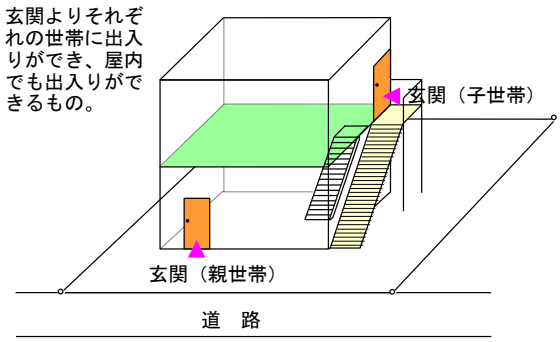
【２世帯住宅と長屋の違いについて】

住宅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。

一方、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ます。

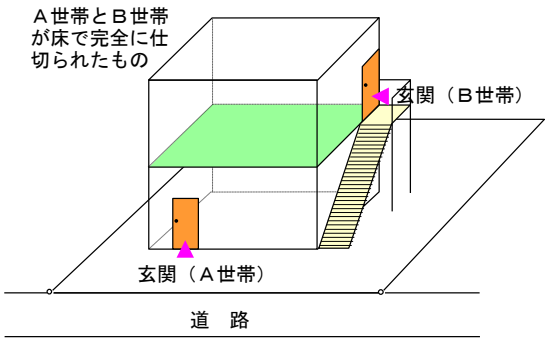
２戸までの長屋は建築可能です。

〈２世帯住宅の例〉



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。

〈長　屋〉



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について

宅地の細分化に伴う建て詰まりを予防し、現在の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	１２５㎡

建築物の敷地面積は，１２５㎡以上でなければ建築物を建築することができません。

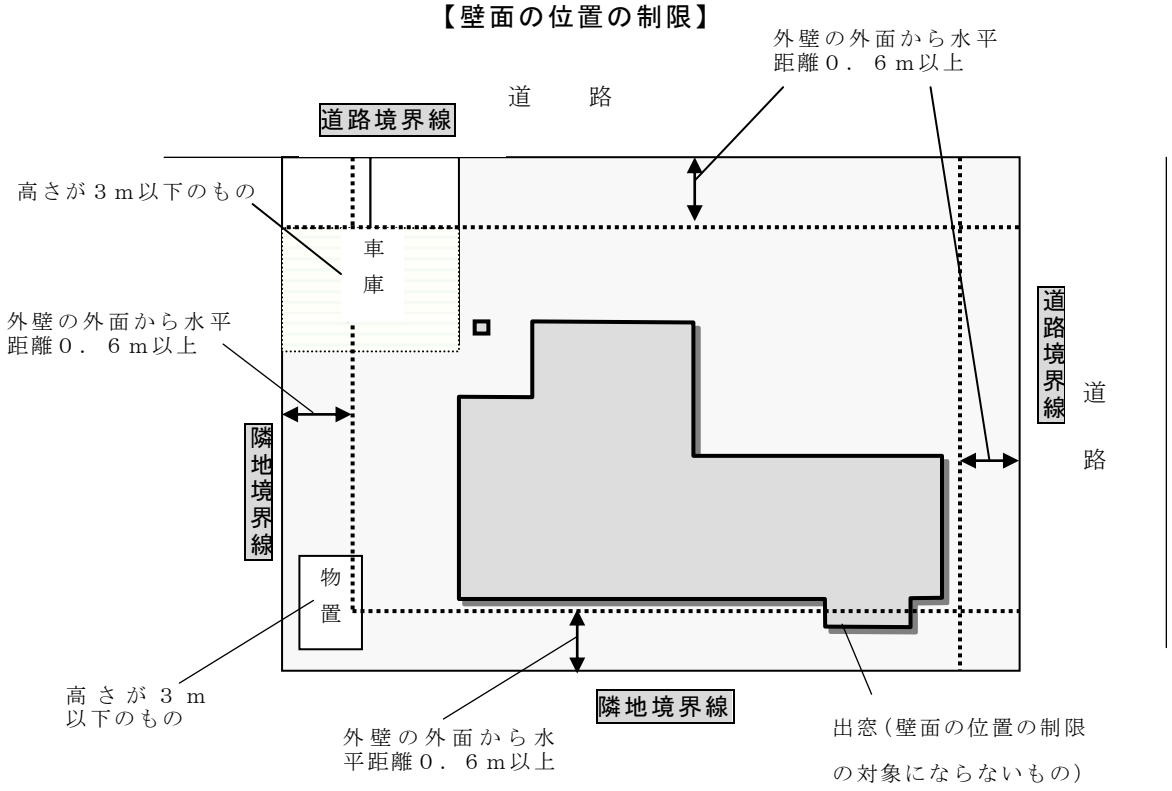
土地の一部を売却したりしてこの最低限度よりも面積を減らしてしまった場合には建築物を建築することができなくなります。

（３） 壁面の位置の制限について

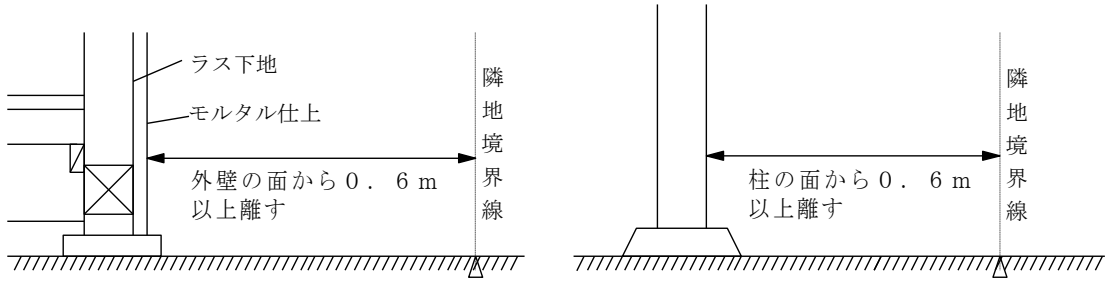
建築物の周りに空間をとることにより、日照や通風・植栽空間等を確保し、ゆとりある緑豊かで良好な居住環境を形成し、保持していくことを目的として壁面の位置の制限を定めています。住宅地区において建築物を建築する場合には、隣地境界線から次に定める距離まで後退してください。

住宅地区　　沿道地区
建築物（地階の部分を除く。）の外壁面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0．6m以上離さなければならない。 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以下のものについては、この限りではない。

【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

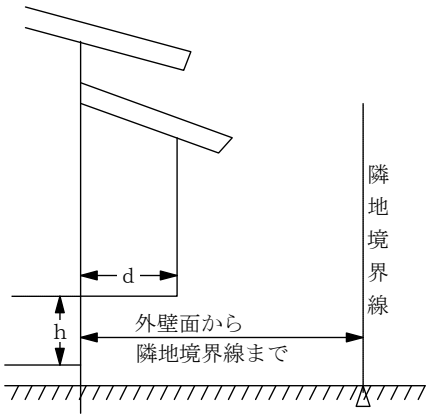


※<u>バルコニー等で建築面積に算入されないものもありますが、人が立ち入ることのできる空間であるため、バルコニー等の外壁面が壁面の位置の制限の対象となります。</u>

② 出窓の取扱いについて

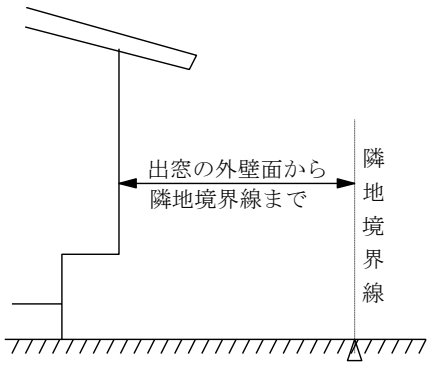
次の各号のすべてに該当する「床面積に算入されない出窓」については、出窓部分に関係なく周囲の外壁面から隣地境界線までの距離を後退距離とします。（０．６ｍ以上）

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。
（窓を室内正面から見て、壁でないガラス部分が出窓全体の半分以上になるもの）



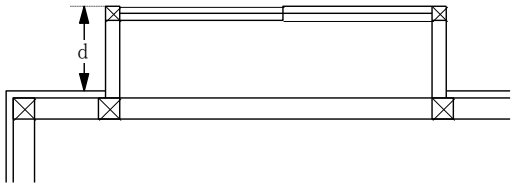
※ 次の各号のうち、一つでも当てはまる場合は「床面積に算入されない出窓」にはなりません。そのため、出窓の外壁面から隣地境界線までの距離が後退距離となります。（０．６ｍ以上）

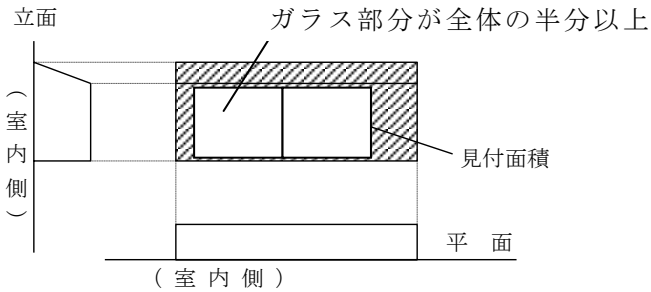
1) 出窓部分が屋根と一体になっており、下屋でないもの。
2) 出窓部分の天井が室内の天井の高さ以上にあるもの。
3) 出窓の相当部分が棚などの物品の保管格納の用途のもの。
4) 当該部分の下に地袋を有しているもの。
5) その他特殊な形状のもの。または床としての機能を有しているもの。



○ 窓のとり方

○ 見付面積のとり方

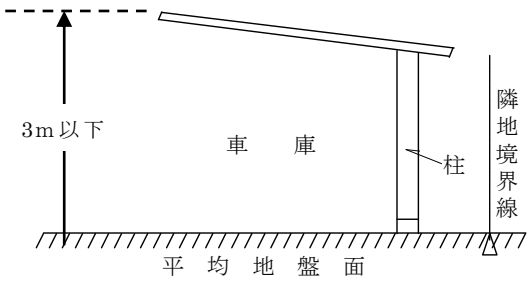


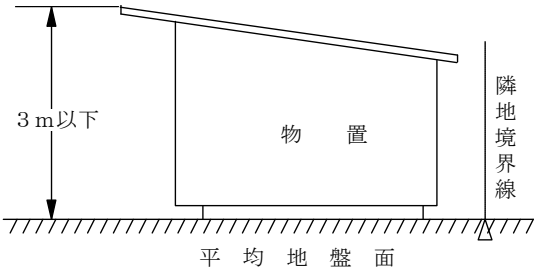


③　壁面の位置の制限を適用除外される附属建築物等

隣地境界線においては、自動車車庫、物置などその他これらに類する附属建築物で高さが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

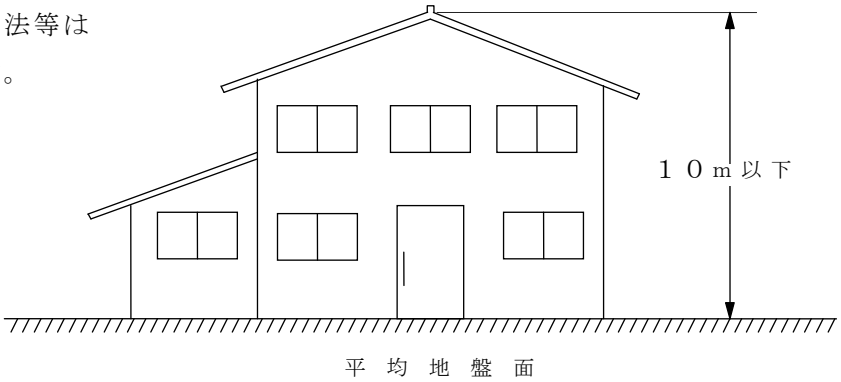
日照やプライバシーなどの保護を図るとともに、低層住宅としての街並み景観を維持・保全することを目的として、建築物の高さの最高限度を定めています。

建築物の高さの最高限度	１０ｍ

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。

建築物の高さの算定方法等は建築基準法に準じます。



（５） かき又はさくの構造の制限について

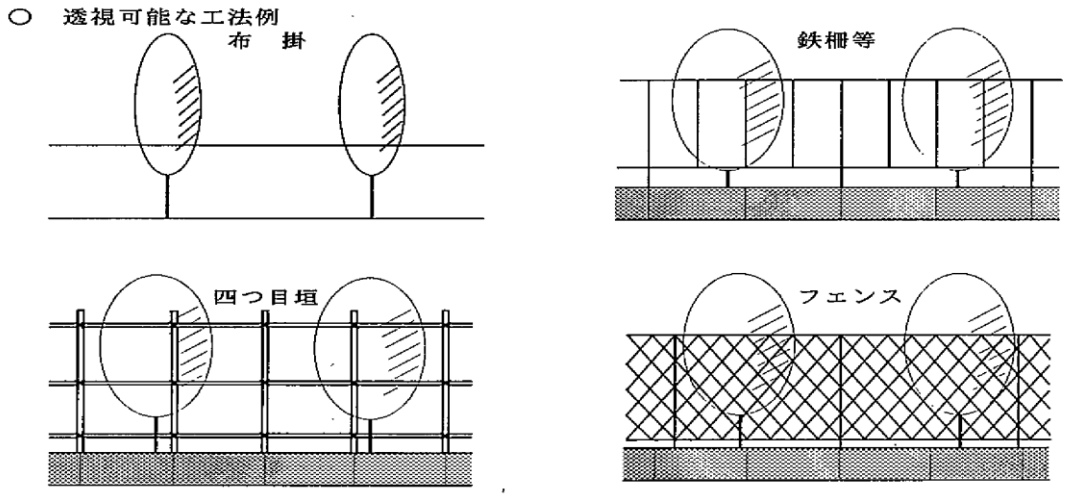
緑豊かでゆとりのある優れた景観を有するまちなみを形成し、保全していくことを目的として、垣又はさくの構造に制限を定めています。

かき又はさくの構造の制限	道路との境界部分に、かき又はさく（門柱及び門扉を除く。）を設ける場合、その構造は、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、この限りではない。

地区の緑化を推進し緑豊かな街並みとなるよう、かき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、基礎の高さを０．６ｍ以下としてください。



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