すみよいまちづくりのために

古　市　場　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》　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　7

1　建築物等に関する制限について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　7

（1）建築物等の用途の制限について　・・・・・・・・・・・・・・・・・　7

（2）建築物の敷地面積の最低限度について　・・・・・・・・・・・　１０

（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）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

古市場地区（以下、「本地区」といいます。）は、土地改良により配置された宅地の利用増進が必要となっていることから、公共施設の整備改善による良好な住環境と利便性が調和した市街地の形成を図ることを目的に、古市場地区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、良好な市街地環境を形成・保持していくこととなりました。

古市場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、古市場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、あるいは垣又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、住みよいまちづくりのためにご協力をお願いいたします。

平成20年6月20日決定　千葉市告示第399号

古　市　場　地　区

名　　称		古市場地区地区計画
位　　置		千葉市緑区古市場町及び中西町の各一部
面　　積		約１３.０ｈａ
地区計画の目標		本地区は、千葉市中心部から南方約８ｋｍに位置し、都市計画道路浜野町中西町線（主要地方道千葉茂原線）沿線に広がる市街地である。 本地区は、土地改良により配置された宅地の利用増進が必要となっているため、土地区画整理事業が行われている区域を主体としている。 地区計画の導入により、土地区画整理事業による宅地や公共施設の整備効果の維持・保全を図るとともに、適性かつ合理的な土地利用を誘導し、良好な市街地環境の形成と保全を図ることを目的とする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用に関する方針	居住機能を主体とし、都市計画道路浜野町中西町線沿線の商業機能と併せ、良好な居住性と利便性が調和した市街地環境を形成する。 そのため、本地区を次の３地区に区分し、それぞれの特性に合わせた土地利用に関する方針を定める。 （１）低層住宅地区は、低層住宅地としての良好な市街地環境の形成を図る。 （２）沿道利用住宅地区については、住宅を主体とするとともに、幹線道路沿線にふさわしい施設を誘導することにより、良好な市街地環境の形成を図る。 （３）利便地区については、生活利便施設を誘導することにより、本地区及び本地区周辺の利便性の向上を図る。
	公共施設の整備及び保全に関する方針	土地区画整理事業によって計画的に整備・配置される道路、公園等の公共施設は、この機能が損なわれないよう維持、保全を図る。
	建築物その他の工作物の整備の方針	良好な市街地環境の形成及び保全を図るため、建築物等に関する事項を次のとおり定める。 （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（利便地区を除く。） （３）　壁面の位置の制限 （４）　建築物等の高さの最高限度 （５）　垣又はさくの構造の制限

<table>
<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>低層住宅地区</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>約2.2ｈａ</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）　ホテル又は旅館
（2）　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
（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、同条第９項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供するもの又は同条第１０項に規定する無店舗型電話異性紹介営業の用に供するもの
（4）　自動車教習所
（5）　神社、寺院、教会その他これらに類するもの
（6）　集会場（葬儀を行うものに限る。）
（7）　墓地、埋葬等に関する法律第２条第６項に規定する納骨堂
（8）　畜舎
（9）　工場
（１０）前各号又は建築基準法別表第２（い）項第１号から第３号までに掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもので、その部分の床面積の合計が１５０㎡を超えるもの</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td>１３５㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</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隣地境界線までの距離は、０.８m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以下のものは、この限りでない。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の高さの最高限度</td><td>１０m</td></tr>
<tr><td colspan="2">垣又はさくの構造の制限</td><td>道路との境界部分に、垣又はさく（門柱及び門扉を除く。）を設ける場合、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１m以下のものは、この限りでない。</td></tr>
</table>

<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>沿道利用住宅地区</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>約6.9ｈａ</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）　ホテル又は旅館
（2）　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
（3）　マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
（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、同条第９項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供するもの又は同条第１０項に規定する無店舗型電話異性紹介営業の用に供するもの
（5）　自動車教習所
（6）　神社、寺院、教会その他これらに類するもの
（7）　集会場（葬儀を行うものに限る。）
（8）　墓地、埋葬等に関する法律第２条第６項に規定する納骨堂
（9）　畜舎（ペットショップ、動物病院又はペットホテルに附属するものを除く。）</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td>１３５㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</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隣地境界線までの距離は、０.８m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以下のものは、この限りでない。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の高さの最高限度</td><td>１５m</td></tr>
<tr><td colspan="2">垣又はさくの構造の制限</td><td>道路との境界部分に、垣又はさく（門柱及び門扉を除く。）を設ける場合、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１m以下のものは、この限りでない。</td></tr>
</table>

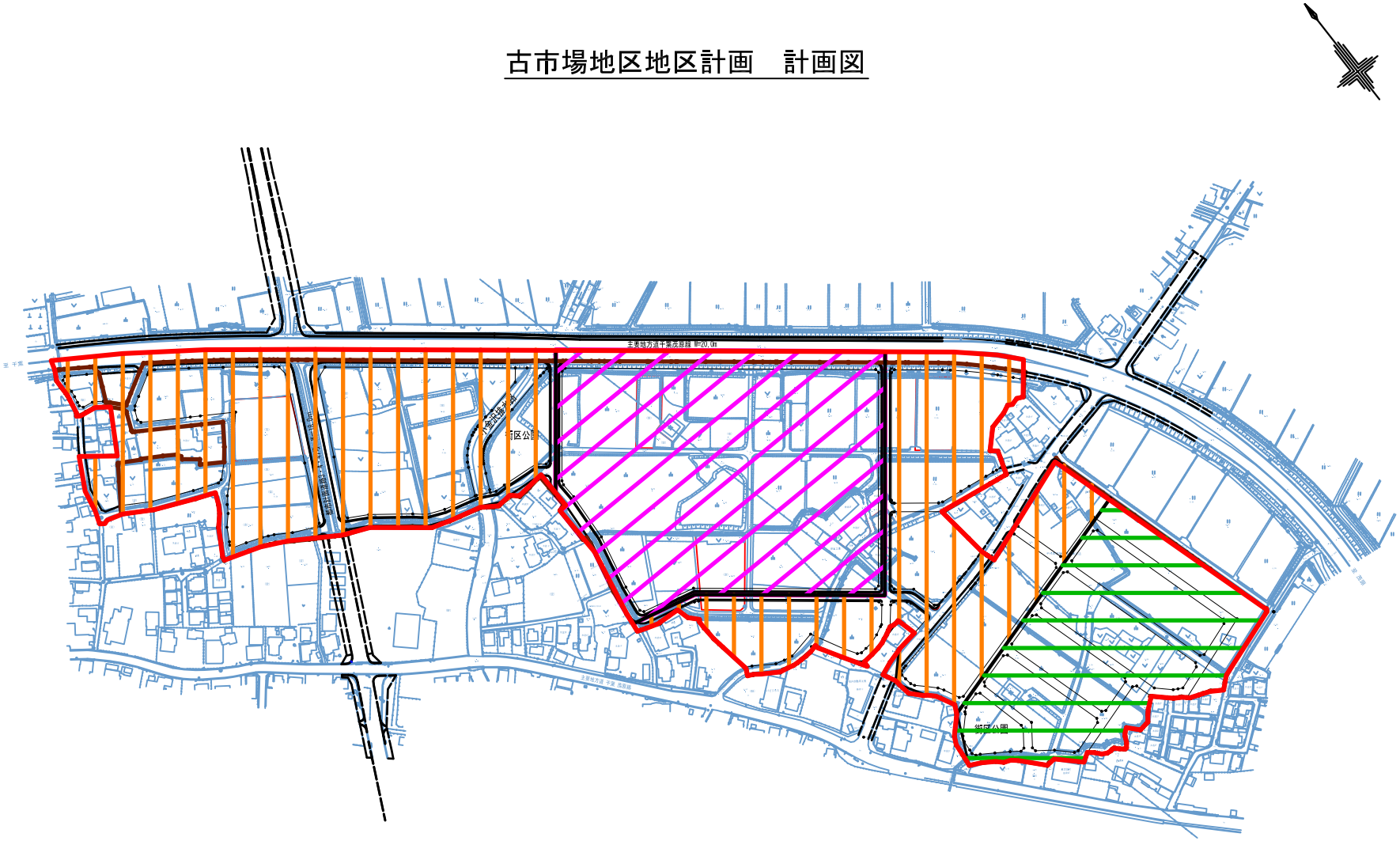
<table>
<tr><td rowspan="6">地区整備計画</td><td rowspan="6">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>地区の名称</td><td>利便地区</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>約3.9ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td>次に掲げる建築物は、建築してはならない。
（1）　住宅
（2）　兼用住宅
（3）　共同住宅、寄宿舎又は下宿
（4）　ホテル又は旅館
（5）　ボーリング場、スケート場、水泳場又は建築基準法施行令第１３０条の6の2に規定する運動施設
（6）　マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
（7）　劇場、映画館、演芸場又は観覧場
（8）　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もの、同条第９項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供するもの又は同条第１０項に規定する無店舗型電話異性紹介営業の用に供するもの
（9）　老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの（対象となる者を入所させて事業を行う施設に限る。）
（１０）自動車教習所
（１１）神社、寺院、教会その他これらに類するもの
（１２）集会場（葬儀を行うものに限る。）
（１３）墓地、埋葬等に関する法律第２条第６項に規定する納骨堂
（１４）倉庫業を営む倉庫
（１５）畜舎（ペットショップ、動物病院又はペットホテルに附属するものを除く。）</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</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（都市計画道路3・4・49号浜野町中西町線を除く。）の境界線までの距離は、3m以上とする。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の高さの最高限度</td><td>１5m</td></tr>
<tr><td colspan="2">垣又はさくの構造の制限</td><td>道路との境界部分に、垣又はさく（門柱及び門扉を除く。）を設ける場合、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1m以下のものは、この限りでない。</td></tr>
</table>

「区域及び地区の区分は、計画図表示のとおり」

理　由

土地区画整理事業による宅地や公共施設の整備効果の維持・増進を図るとともに、適性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ため、地区計画を決定する。

古市場地区地区計画　計画図



地区計画凡例		
地区計画区域		
地区整備計画区域	低層住宅地区	
	沿道･住宅地区	
	利便地区	

≪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、良好な市街地環境の形成と保全を図ることを目的とするため、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

建築物等の用途の制限	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）　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 （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、同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供するもの又は同条第10項に規定する無店舗型電話異性紹介営業の用に供するもの （４）　自動車教習所 （５）　神社、寺院、教会その他これらに類するもの （６）　集会場（葬儀を行うものに限る。） （７）　墓地、埋葬等に関する法律第2条第6項に規定する納骨堂 （８）　畜舎 （９）　工場 （１０）前各号又は建築基準法別表第2（い）項第1号から第3号までに掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもので、その部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの

（２）の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。

（３）の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

（１０）の「建築基準法別表第２（い）項第１号から第３号までに掲げる建築物」とは、「住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿」、「住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、政令で定めるもの」をいいます。

Ⅱ）沿道利用住宅地区

建築物等の用途の制限	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）　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 （３）　マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの （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、同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供するもの又は同条第10項に規定する無店舗型電話異性紹介営業の用に供するもの （５）　自動車教習所 （６）　神社、寺院、教会その他これらに類するもの （７）　集会場（葬儀を行うものに限る。） （８）　墓地、埋葬等に関する法律第2条第6項に規定する納骨堂 （９）　畜舎（ペットショップ、動物病院又はペットホテルに附属するものを除く。）

（２）の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。

（４）の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

Ⅲ）利便地区

建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 （１） 住宅 （２） 兼用住宅 （３） 共同住宅、寄宿舎又は下宿 （４） ホテル又は旅館 （５） 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 （６） マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの （７） 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 （８） 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もの、同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供するもの又は同条第10項に規定する無店舗型電話異性紹介営業の用に供するもの （９） 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの（対象となる者を入所させて事業を行う施設に限る。） （１０） 自動車教習所 （１１）神社、寺院、教会その他これらに類するもの （１２）集会場（葬儀を行うものに限る。） （１３）墓地、埋葬等に関する法律第2条第6項に規定する納骨堂 （１４）倉庫業を営む倉庫 （１５）畜舎（ペットショップ、動物病院又はペットホテルに附属するものを除く。）

（５）の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。

（８）の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とは次のとおりです。

第２号　個室マッサージ等　　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

(2)　建築物の敷地面積の最低限度について

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。

敷地面積の最低限度	低層住宅地区	沿道利用住宅地区	利便地区
	１３５㎡	１３５㎡	―

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。）

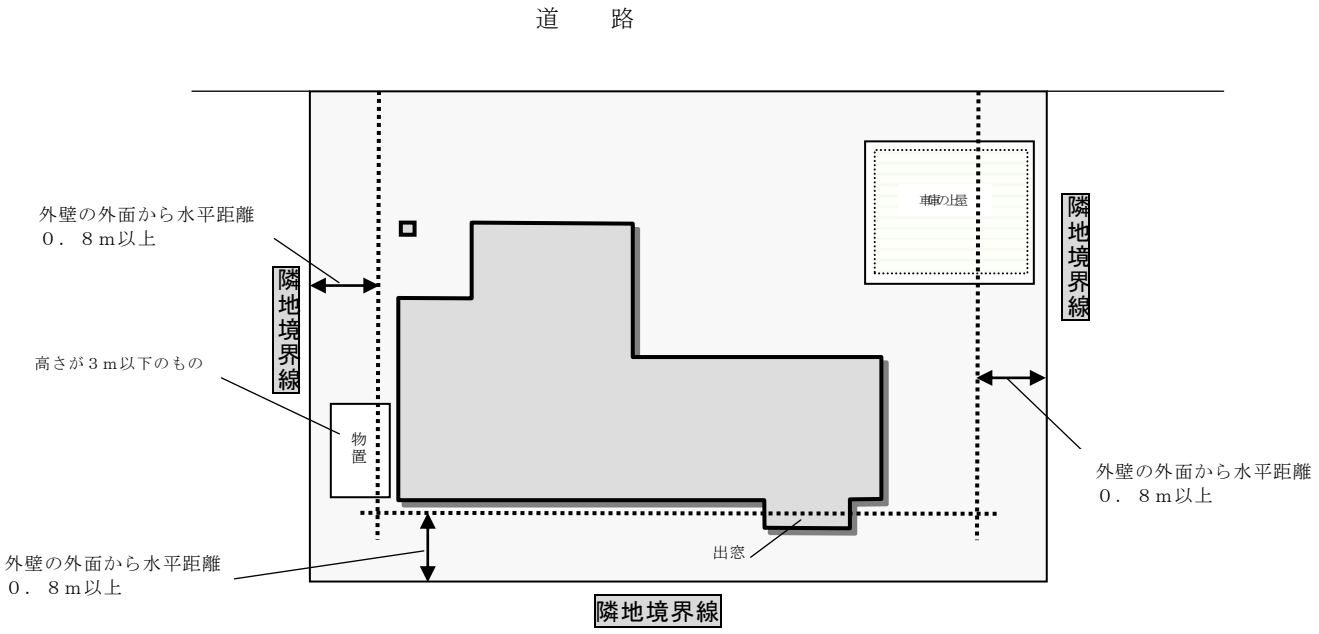
(3)　壁面の位置の制限について

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。

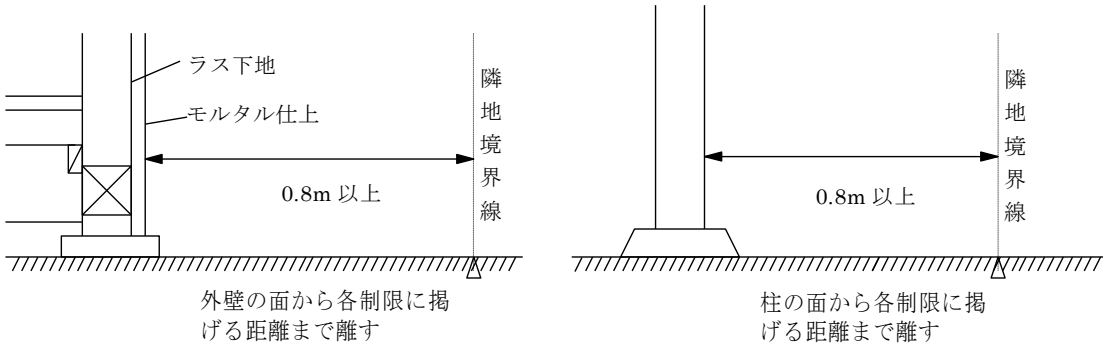
なお、出窓については「②出窓の取り扱いについて」を参照ください。

壁面の位置の制限	低層住宅地区	沿道利用住宅地区	利便地区
	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隣地境界線までの距離は、0.8m以上とする。 ただし、自動車車庫、物置その他こられに類する附属建築物で高さが 3m 以下のものは、この限りでない。		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（都市計画道路 3・4・49 号浜野町中西町線を除く。）の境界線までの距離は､3m以上とする。

【例：低層住宅地区・沿道利用住宅地区】



① 外壁面及び柱の面からの有効水平距離について

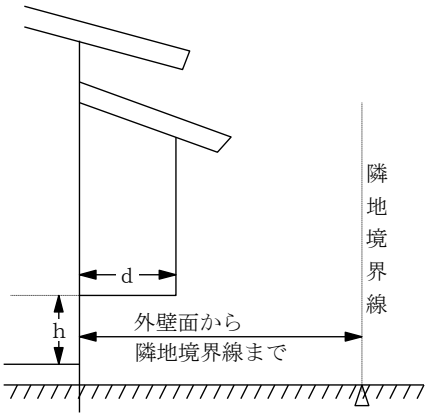


※バルコニー等で建築面積に算入されないものもありますが、人が立ち入ることのできる空間であるため、バルコニー等の外壁面が壁面の位置の制限の対象となります。

② 出窓の取扱いについて

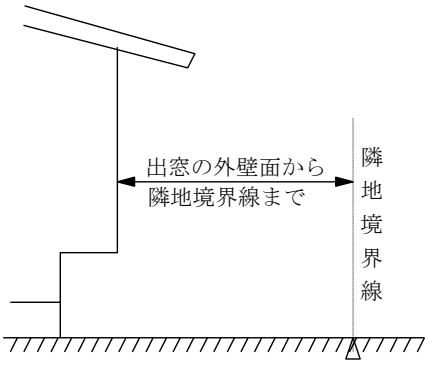
形状が“通常の出窓”であるもので、次の各号のすべてに該当するものは、出窓部分に関係なく周囲の外壁面から隣地境界線までの距離を後退距離とします。

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。

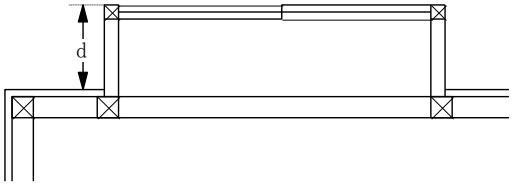


※　次の各号のうち、一つでも当てはまる場合は“通常の出窓”にはなりません。そのため、出窓の外壁面から隣地境界線及び道路境界線までの距離が後退距離となります。

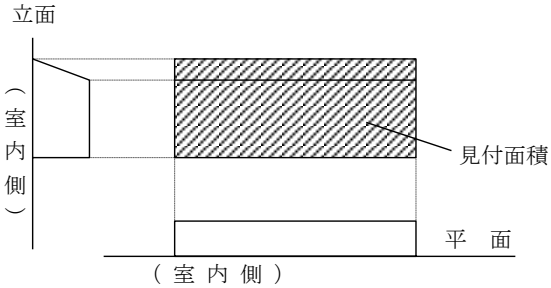
1)　出窓部分が屋根と一体になっており、下屋でないもの。
2)　出窓部分の天井が室内の天井の高さ以上にあるもの。
3)　出窓の相当部分が棚などの物品の保管格納の用途のもの。
4)　当該部分の下に地袋を有しているもの。
5)　その他特殊な形状のもの。または床としての機能を有しているもの。



○　窓のとり方

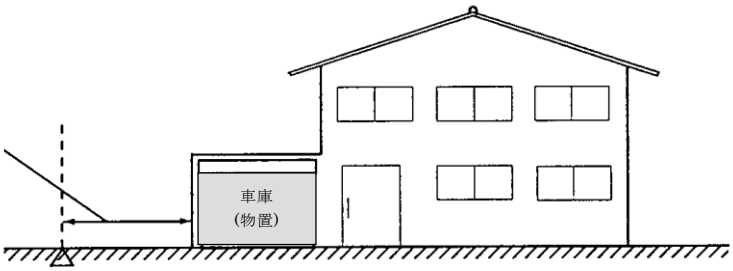


○　見付面積のとり方



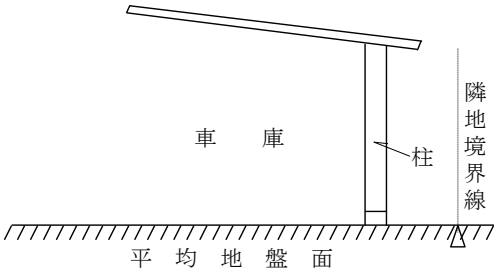
③　建築物と一体の車庫（物置）の場合

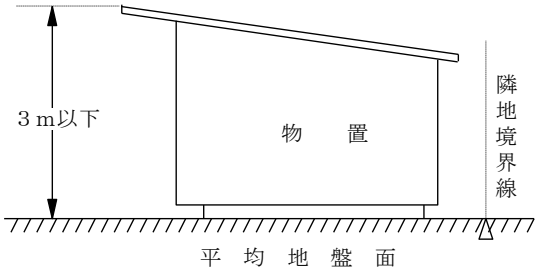
車庫（物置）部分の外壁面から
各制限に掲げる距離まで離す



④　壁面の位置の制限を適用除外される附属建築物等

道路境界線及び隣地境界線においては、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。





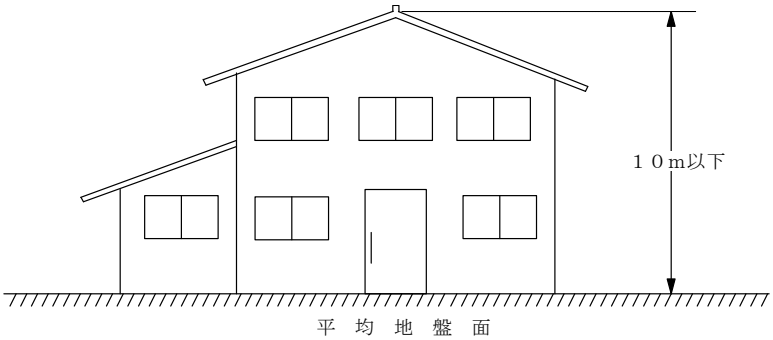
(4)　建築物等の高さの最高限度について

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、建築物等の高さの最高限度を定めています。

建築物等の高さの最高限度	低層住宅地区	沿道利用住宅地区	利便地区
	１０ｍ	１５ｍ	１５ｍ

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。

【例：低層住宅地区】



(5)　垣又はさくの構造の制限について

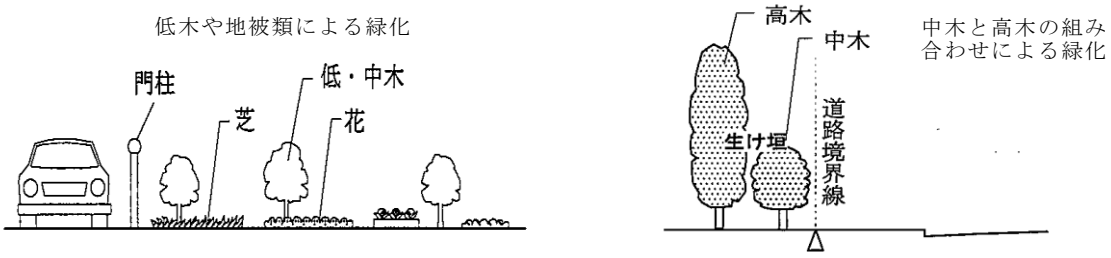
垣又はさくの構造の制限	道路との境界部分に垣又はさく（門柱及び門扉を除く。）を設ける場合、生垣又は透視可能なフェンスその他これらに類する構造とする。 ただし、コンクリート造、ブロック造、石垣その他これらに類する構造であって高さが1m以下のものは、この限りでない。

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。

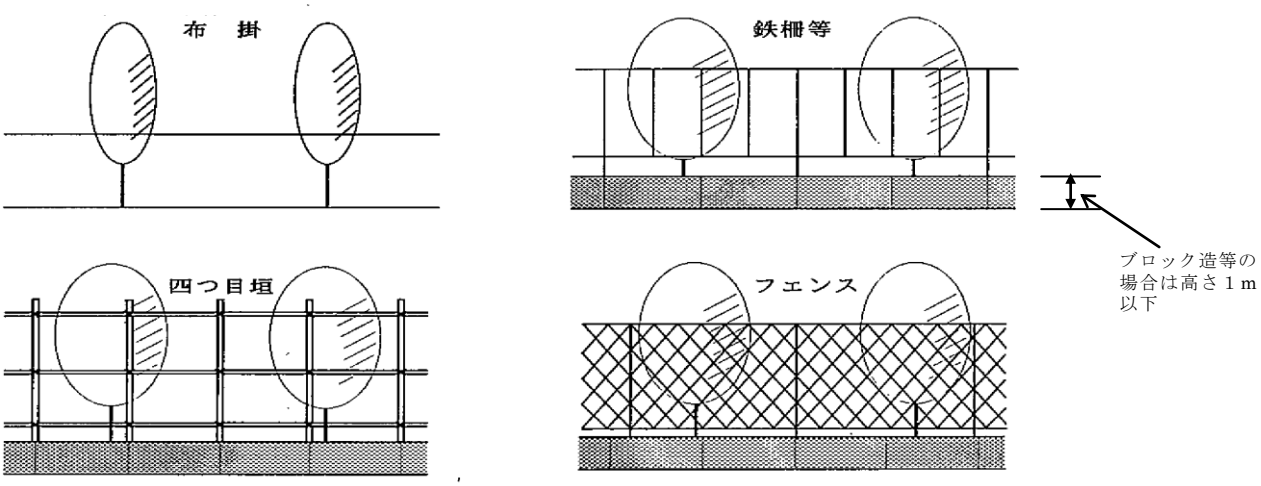
なお、透視可能なフェンス等の場合は、内側に樹木等の植栽をすると緑豊かなまちなみが演出できます。

また、ブロック造や石垣等で施工される場合は、高さを１ｍ以下としてください。

○緑化の例



○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