

すみよいまちづくりのために

春日 1 丁目 東 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	
(1) 建築物等の用途の制限	5
(2) 建築物の高さの最高限度	6
2. 届出の手続き	
(1)届出の必要な行為	8
(2)届出先	8

はじめに

春日1丁目東地区は、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。

春日1丁目東地区の環境は、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、ご協力をお願ひいたします。

春日 1 丁目東地区

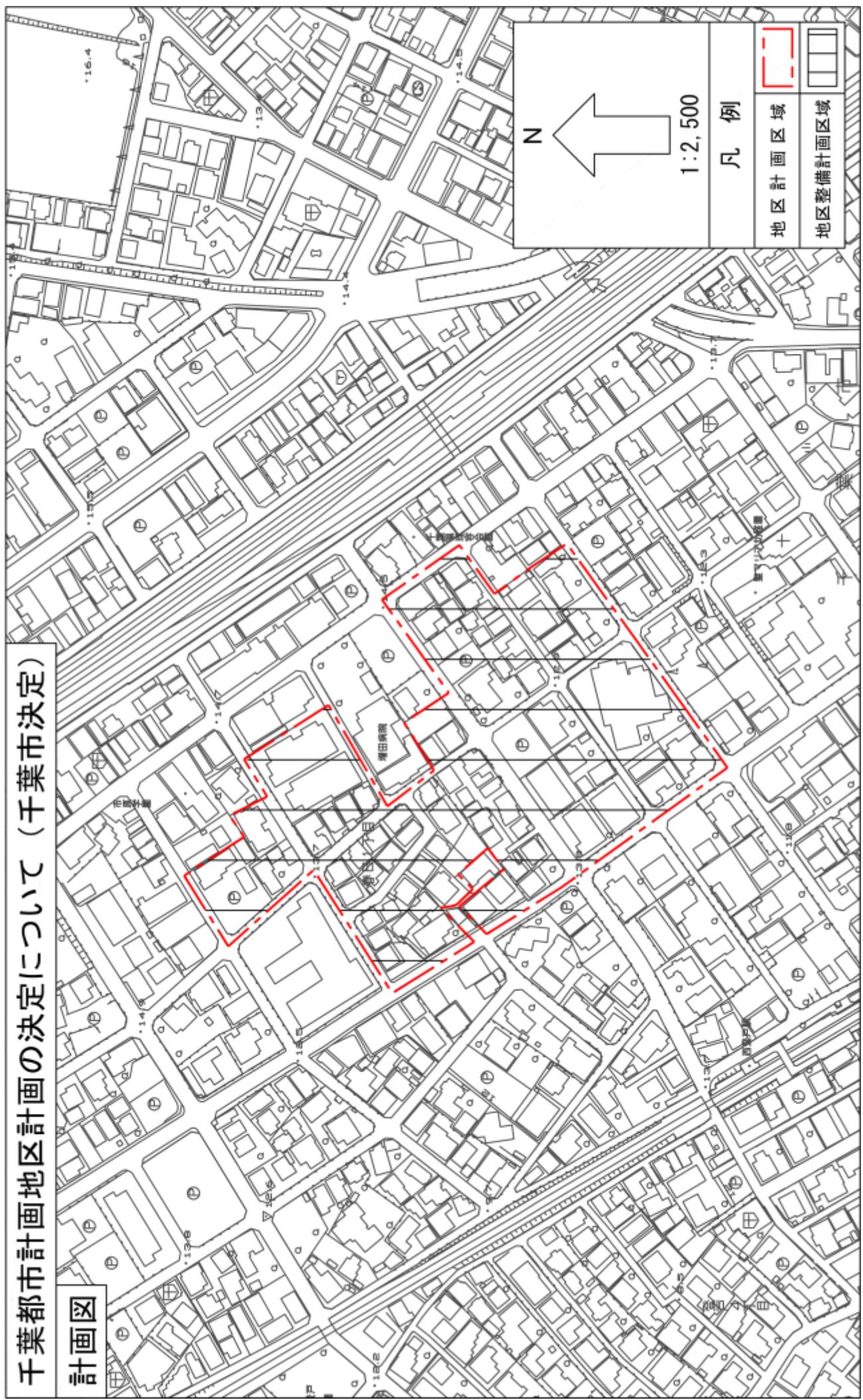
名 称	春日 1 丁目東地区地区計画		
位 置	千葉市中央区春日 1 丁目の一部		
面 積	約 2.8 h a		
地区計画の目標	<p>本地区は、JR総武本線千葉駅、同西千葉駅及び京成電鉄千葉線西登戸駅の間に位置し、土地区画整理事業により都市基盤の整備及び土地利用が行われ、低層を主体とした街並みが形成されている。</p> <p>このため、地区計画を導入することにより、低層を主体とした街並みを維持及び保全していくことを目標とする。</p>		
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用に関する方針	既に形成されている低層を主体とした市街地としての土地利用を図る。	
	公共施設の保全に関する方針	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。	
	建築物その他の工作物の整備の方針	<p>既に形成されている低層を主体とした街並みの維持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。</p> <p>(1) 建築物の用途の制限 (2) 建築物の高さの最高限度</p>	
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	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 項に規定す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 項に規定す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。

地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>建築物の高さの最高限度</p> <p>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。</p> <p>(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。）</p> <p>(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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。）</p> <p>(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。）</p>
--------	------------	---

「区域は、計画図表示のとおり」

理由

将来にわたり、低層住宅を主体とした良好な居住環境を有する街並みを維持及び保全していくため。



《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項に規定す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項に規定す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 店舗型ファッショナヘルス（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（店舗型ファッショナヘルス類似営業）

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	<p>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。</p> <p>(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つて、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。）</p> <p>(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つの敷地として新築、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つて、その高さが既存建築物の高さを超えないもの</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。）</p> <p>(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。）</p>
--------------------	---

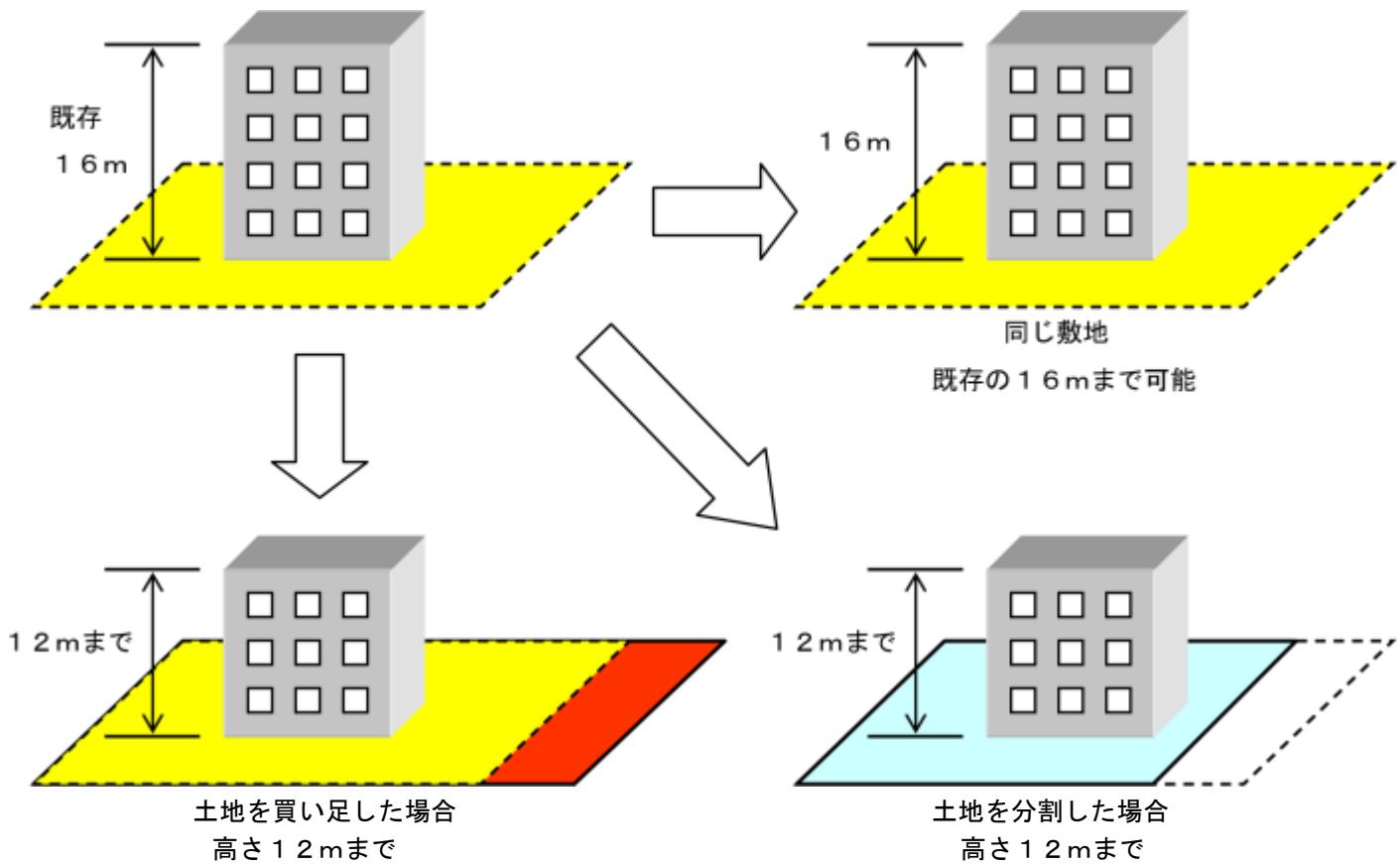
* 1 (2) の、「既存建築物の敷地の全部を1つの敷地として」とは、地区計画が決定したときの土地形状を変更しない状態のことです。

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。

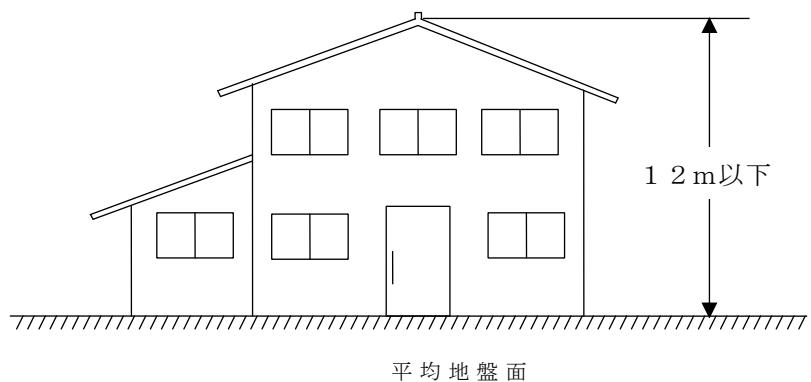
* 3 (2) の、「高さが12m以下となるに至った建築物」とは、地区計画が決定したときに12mを超えている建物を、地区計画決定後建て替えて12m以下とした場合、以後建て替える場合は当初の高さまでは建てられないことになります。12mまでです。

《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