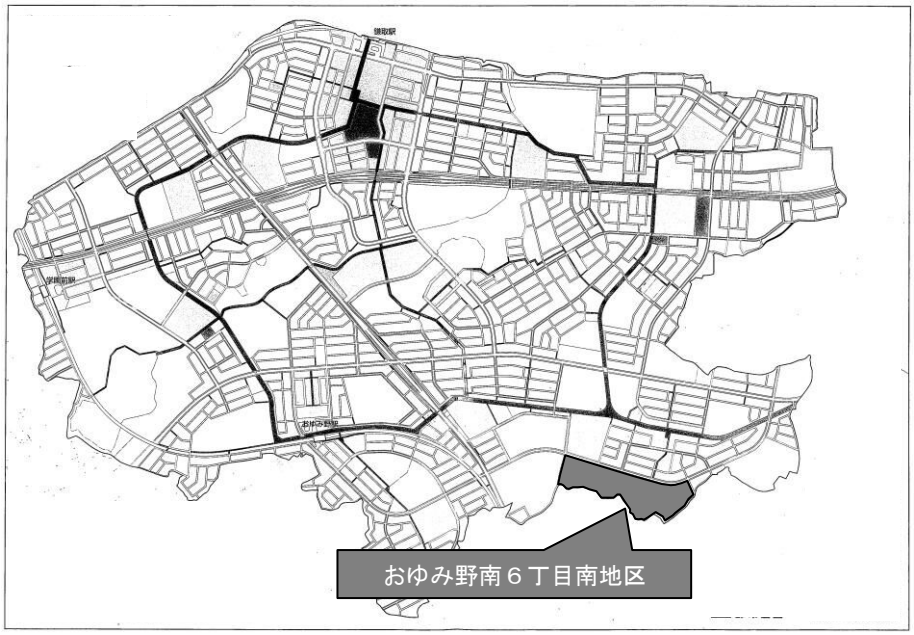
すみよいまちづくりのために

おゆみ野南６丁目南地区

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）建築物の容積率の最高限度について　・・・・・・・・・・・・・　８

（３）建築物の建ぺい率の最高限度について　・・・・・・・・・・・　８

（４）建築物の敷地面積の最低限度について　・・・・・・・・・・・　９

（５）壁面の位置の制限について　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１０

（６）建築物の高さの最高限度について　・・・・・・・・・・・・・・　１２

（７）建築物の形態又は意匠の制限について　・・・・・・・・・・・　１２

（８）垣又はさくの構造の制限について　・・・・・・・・・・・・・・　１４

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

「おゆみ野」は、宅地供給を目的とした土地区画整理事業により基盤整備が行われ、ゆとりとうるおいのある住宅地として発展しています。

本地区は、「おゆみ野」の南部に位置し、地区の南側には多くの緑豊かな自然環境を有しています。

このような中、地区計画を導入することにより、周辺の自然環境や低層住宅等と調和した緑豊かな低層住宅を主体とする地区の形成を誘導し、美しい街並み、安全・安心、環境との共生が充足される良好な居住環境の形成を目標としています。

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より一定の基準が定められていますが、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には充分ではありません。

このため、本地区では地区計画制度によりまちづくりのルールを定め、良好な居住環境と美しい街並みを形成・保持していくこととなりました。

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。今後建築を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、愛着のもてるまちづくりのためにご協力をお願いいたします。

≪地区計画について≫

平成 22 年 2 月 26 日決定　千葉市告示第 109 号

おゆみ野南６丁目南地区

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td>おゆみ野南６丁目南地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置</td><td>千葉市緑区おゆみ野南５丁目及びおゆみ野南６丁目の各一部</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td>約８．４ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区計画の目標</td><td>「おゆみ野」は、宅地供給を目的とした土地区画整理事業により基盤整備が行われ、ゆとりとうるおいのある住宅地として発展している。
本地区は、「おゆみ野」の南部に位置し、地区の南側には多くの緑豊かな自然環境を有している。
このような中、地区計画を導入することにより、周辺の自然環境や低層住宅等と調和した緑豊かな低層住宅を主体とする地区の形成を誘導し、美しい街並み、安全・安心、環境との共生が充足される良好な居住環境の形成を目標とする。</td></tr>
<tr><td 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>周辺の自然環境や低層住宅等と調和した、緑豊かな美しい街並みを有する低層住宅地としての土地利用を図る。</td></tr>
<tr><td>公共施設の整備及び保全に関する方針</td><td>宅地開発により、地区内に適正な区画道路を整備するとともに、「おゆみ野」における歩行者ネットワークの一部を担う歩行者専用道路を整備する。また、周辺に多くの自然環境を有する立地特性を活かし、地区内の公園や緑地を整備する。なお、整備された公共施設は、地区内の居住者等の利用に供するため、維持・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>緑豊かな低層住宅地にふさわしい良好な居住環境を誘導するため、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）建築物の容積率の最高限度
（３）建築物の建ぺい率の最高限度
（４）建築物の敷地面積の最低限度
（５）壁面の位置の制限
（６）建築物の高さの最高限度
（７）建築物の形態又は意匠の制限
（８）垣又はさくの構造の制限</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="5">地区整備計画</td><td rowspan="5">建築物等に関する事項</td><td>建築物等の用途の制限</td><td>１　次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。
（１）　一戸建ての住宅
（２）　一戸建ての住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第１３０条の３で定めるもの
（３）集会所（住民の自治活動の用に供するものに限る。）
（４）　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。）
２　自動車車庫の用途に供する工作物は、築造してはならない。</td></tr>
<tr><td>建築物の容積率の最高限度</td><td>１０／１０
ただし、建築物の地階でその天井が地盤面（建築物が周囲の地盤と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が３ｍを超える場合においては、その高低差３ｍ以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。）からの高さ１ｍ以下にあるものの住宅の用途に供する部分の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の１／３を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の１／３）については、建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には算入しない。</td></tr>
<tr><td>建築物の建ぺい率の最高限度</td><td>５／１０
（建築基準法第５３条第３項第２号に該当する建築物にあっては、６／１０）</td></tr>
<tr><td>建築物の敷地面積の最低限度</td><td>１６５㎡</td></tr>
<tr><td>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境界線までの後退距離は１ｍ以上、隣地境界線までの後退距離は０．８ｍ以上とする。
ただし、物置その他これに類する附属建築物で、高さが３ｍ以下のもの又は建築物に附属する自動車車庫については、この限りでない。</td></tr>
</table>

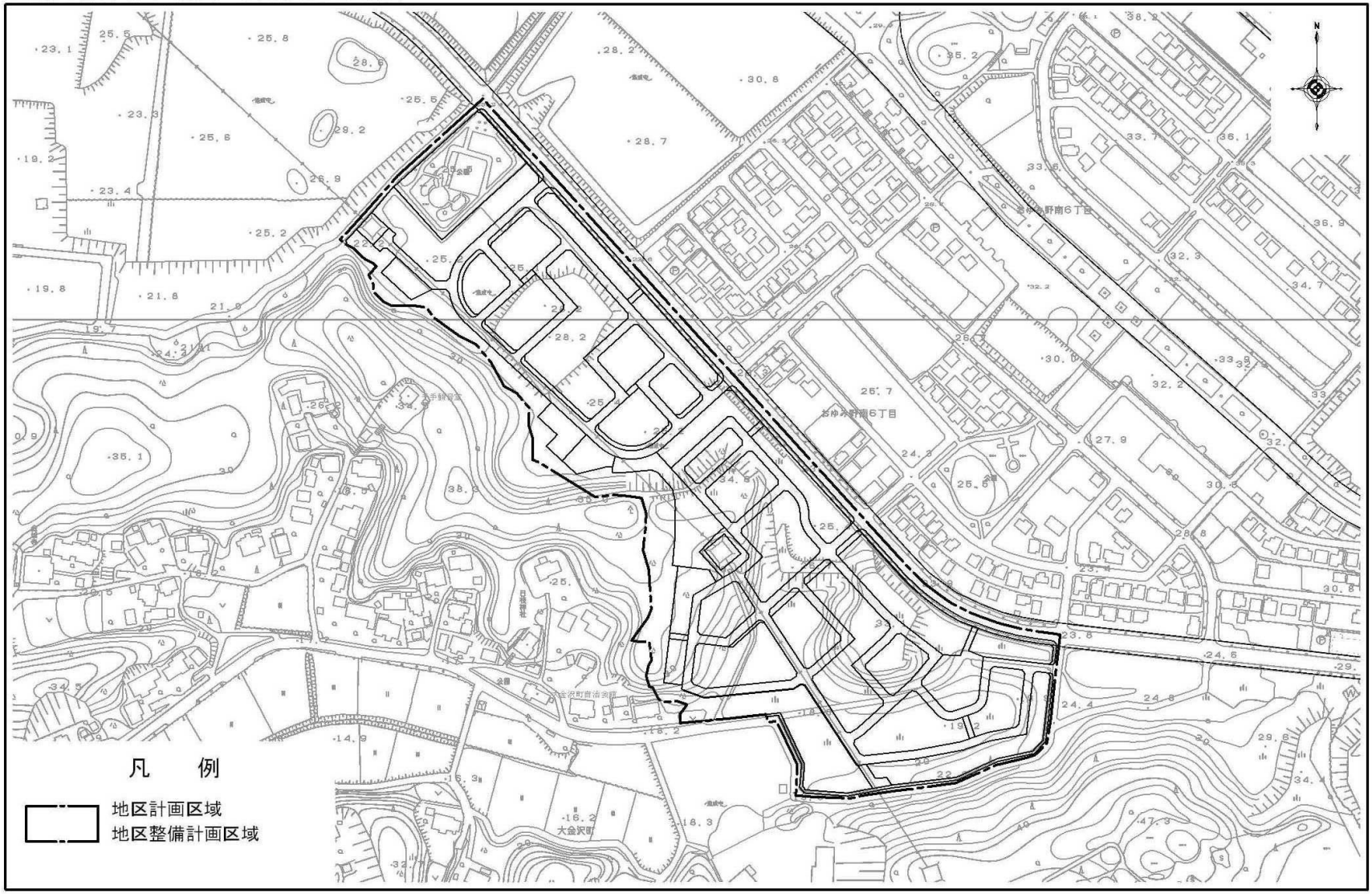
<table>
<tr><td rowspan="3">地区整備計画</td><td rowspan="3">建築物等に関する事項</td><td>建築物の高さの最高限度</td><td>１０ｍ</td></tr>
<tr><td>建築物の形態又は意匠の制限</td><td>１　建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け周辺の環境と調和した落ち着きのある色調とする。
２　建築物に附属する自動車車庫（建築物等の用途の制限第１項第１号、第２号及び第３号に掲げる建築物と別棟のものに限る。）は、外壁を有してはならない。
　ただし、外壁の長さの合計が当該建築物の水平投影された部分の周長の１／２以内であるものについては、この限りでない。</td></tr>
<tr><td>垣又はさくの構造の制限</td><td>垣又はさく（門柱及び門扉を除く。）の構造は、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０．６ｍ以下のもの、門柱の用に供するものは、この限りでない。</td></tr>
</table>

「区域は、計画図表示のとおり」

理　　由

本地区では、南側に多くの緑豊かな自然環境を有していることから、この地域資源を有効活用し、周辺に立地している低層住宅等と調和した緑豊かな低層住宅を主体とする地区の形成を誘導するため。

千葉都市計画 おゆみ野南６丁目南地区地区計画



≪地区計画の運用基準≫

１　建築物等に関する制限について

本地区は、低層住宅を主体とする地区の形成を誘導し、美しい街並み、安全・安心、環境との共生が充足される良好な居住環境を形成するため、地区整備計画により次のように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、用途地域により建築できる建築物の用途が定められていますが、周辺の自然環境や低層住宅等と調和した、緑豊かな美しい街並みを有する低層住宅地としての土地利用を図るため、地区計画で次のように建築物等の用途の制限をしています。

建築物等の用途の制限	１　次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 （１）　一戸建ての住宅 （２）　一戸建ての住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第１３０条の３で定めるもの （３）集会所（住民の自治活動の用に供するものに限る。） （４）　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。） ２　自動車車庫の用途に供する工作物は、築造してはならない。

本地区では、一戸建て住宅と、一戸建て住宅で小規模な事務所や店舗を兼ねる兼用住宅（建築基準法施行令第 130 条の３で定めるもの）以外の用途を制限しています。したがって、共同住宅（アパート等)、長屋、寄宿舎等の建築はできません。ただし、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。

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（第一種低層住居専用地域内に建築してはならない附属建築物）以外の自動車車庫や物置などです。

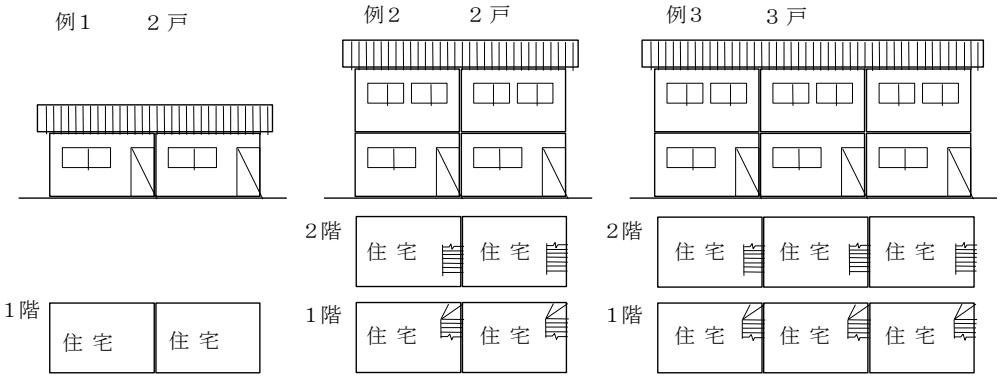
機械式立体駐車場（自動車車庫）は、築造できません。

【建築基準法施行令第 130 条の３で定める兼用住宅】

・延べ面積の 1/2 以上を居住の用に供し、かつ、事務所、学習塾、美術品又は工芸品を製作するアトリエ等の用途を兼ねるもので、兼用部分の床面積の合計が 50 ㎡以下のものです。

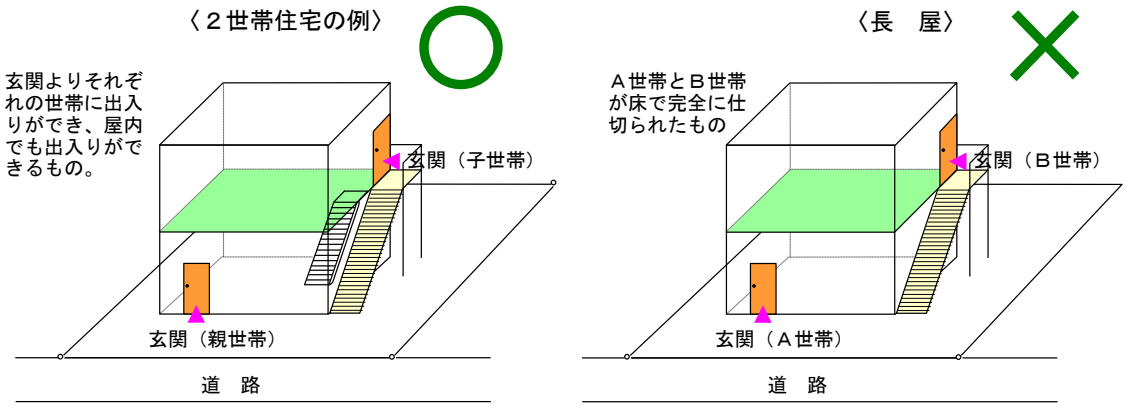
【長屋について】

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。本地区では長屋を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】

本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、本地区では建築できません。



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。

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)　建築物の容積率の最高限度について

地区計画では、低層住宅地にふさわしいゆとりある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、建築物の容積率の最高限度を定めています。

建築物の容積率の最高限度	１０／１０（１００％） ただし、建築物の地階でその天井が地盤面（建築物が周囲の地盤と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が３ｍを超える場合においては、その高低差３ｍ以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。）からの高さ１ｍ以下にあるものの住宅の用途に供する部分の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の１／３を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の１／３）については、建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には算入しない。

建築物の延べ床面積は、敷地面積に容積率（１００％）をかけて求めた面積以内でなければ建築することができません。

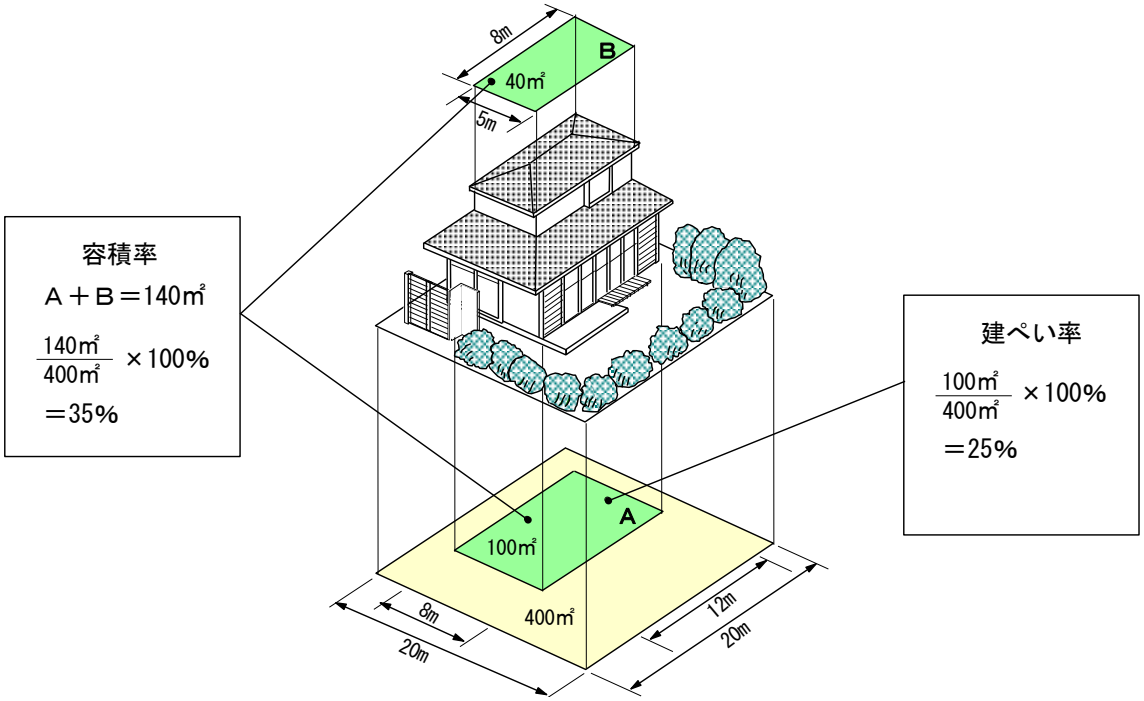
(3)　建築物の建ぺい率の最高限度について

容積率の最高限度に加えて、敷地内空地の確保により緑化を進め、低層住宅地にふさわしいゆとりある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、建築物の建ぺい率の最高限度を定めています。

建築物の建ぺい率の最高限度	５／１０（５０％） （建築基準法第５３条第３項第２号に該当する建築物にあっては、６／１０）

建築物を建築することができる建築面積は、敷地面積に建ぺい率（５０％）をかけて求めた面積以内でなければ建築することはできません。

【容積率と建ぺい率の算定】



(4)　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、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。

建築物の敷地面積の最低限度	１６５㎡

建築物の敷地面積は、165 ㎡以上でなければ建築物を建築することができません。

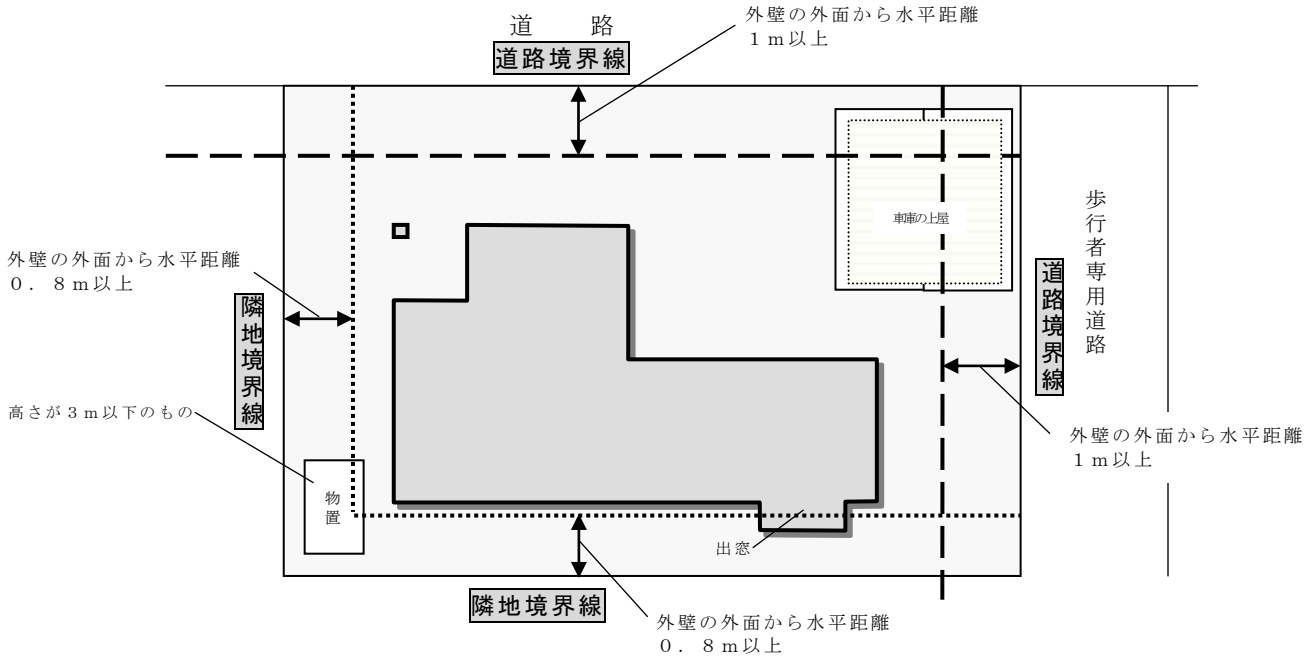
土地の一部を売却したりしてこの最低限度よりも面積を減らしてしまった場合には建築物を建築することができなくなります。

(5)　壁面の位置の制限について

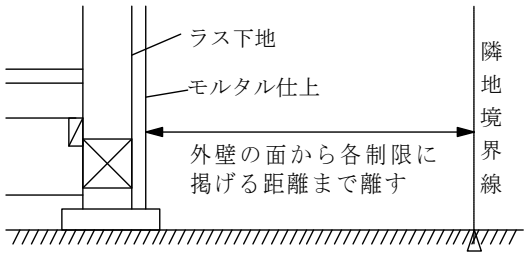
建築物の周りに空間をとることにより、日照や通風・植栽空間等を確保し、ゆとりある緑豊かで良好な居住環境を形成し、保持していくことを目的として壁面の位置の制限を定めています。本地区において建築物を建築する場合には、道路境界線及び隣地境界線から次に定める距離まで後退してください。

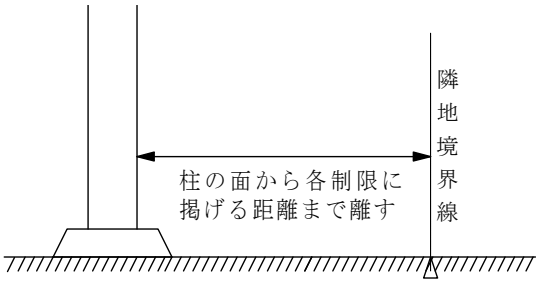
壁面の位置の制限	建築物（地階の部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの後退距離は１ｍ以上、隣地境界線までの後退距離は０．８ｍ以上とする。 ただし、物置その他これに類する附属建築物で、高さが３ｍ以下のもの又は建築物に附属する自動車車庫については、この限りでない。

【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



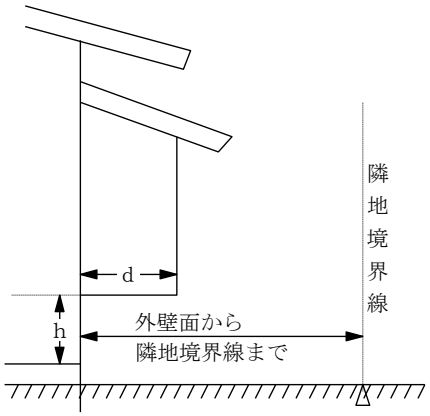


※バルコニー等で建築面積に算入されないものもありますが、人が立ち入ることのできる空間であるため、バルコニー等の外壁面が壁面の位置の制限の対象となります。

② 出窓の取扱いについて

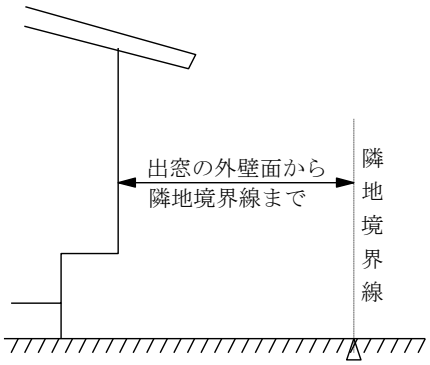
形状が“通常の出窓”であるもので、次の各号のすべてに該当するものは、出窓部分に関係なく周囲の外壁面から隣地境界線までの距離を後退距離とします。

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。

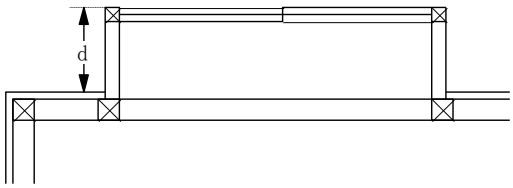


※ 次の各号のうち、一つでも当てはまる場合は“通常の出窓”にはなりません。そのため、出窓の外壁面から隣地境界線までの距離が後退距離となります。

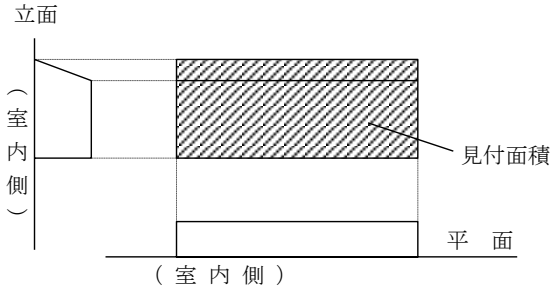
1) 出窓部分が屋根と一体になっており、下屋でないもの。
2) 出窓部分の天井が室内の天井の高さ以上にあるもの。
3) 出窓の相当部分が棚などの物品の保管格納の用途のもの。
4) 当該部分の下に地袋を有しているもの。
5) その他特殊な形状のもの。または床としての機能を有しているもの。



○ 窓のとり方

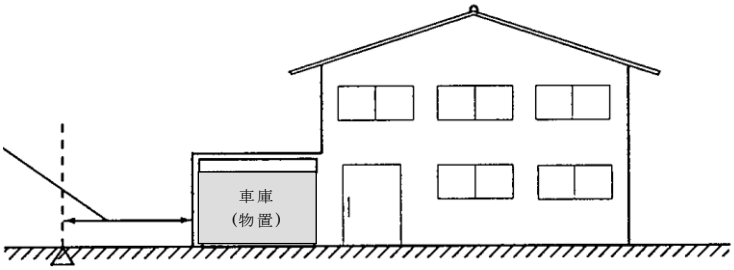


○ 見付面積のとり方



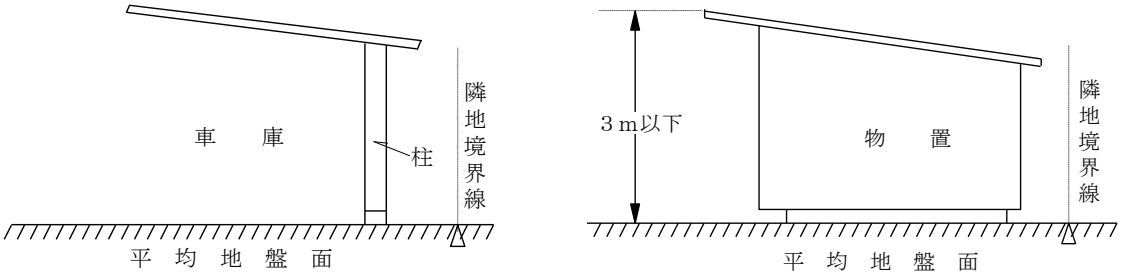
③ 建築物と一体の車庫（物置）の場合

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

本地区では、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。



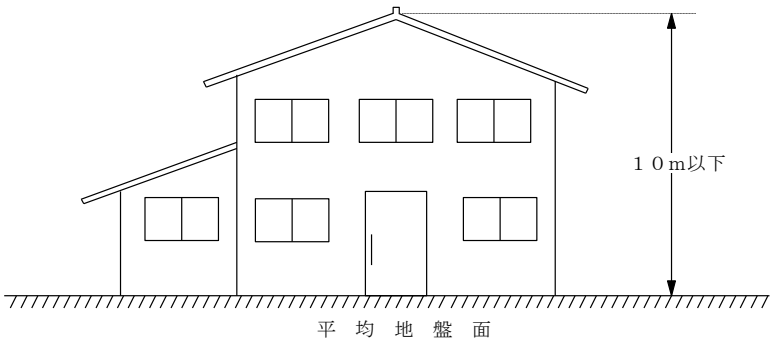
(6)　建築物の高さの最高限度について

日照やプライバシーなどの保護を図るとともに、統一感のある街並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。

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。



(7)　建築物の形態又は意匠の制限について

それぞれの個性を出しながらも、統一感のある家並みを形成するために、建築物の屋根及び外壁または柱の色彩については、周辺と調和する落ち着きのある色調を用いる旨定めています。

建築物の形態又は意匠の制限	１　建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け周辺の環境と調和した落ち着きのある色調とする。 ２　建築物に附属する自動車車庫（建築物等の用途の制限第１項第１号、第２号及び第３号に掲げる建築物と別棟のものに限る。）は、外壁を有してはならない。 ただし、外壁の長さの合計が当該建築物の水平投影された部分の周長の１／２以内であるものについては、この限りでない。

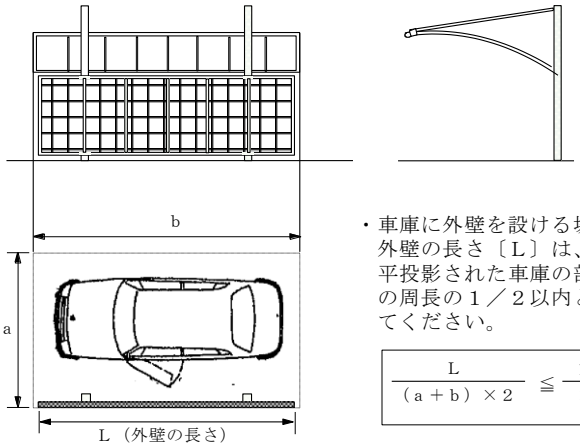
① 建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱の色彩について

建築物の屋根、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。色見本による規定はありません。

② 建築物に附属する自動車車庫の外壁について

自動車車庫を設ける場合は、景観に十分配慮したデザインとし、特に建築物本体と別棟の自動車車庫については周囲に圧迫感を与えないようにするために､外壁で覆わないものとします。

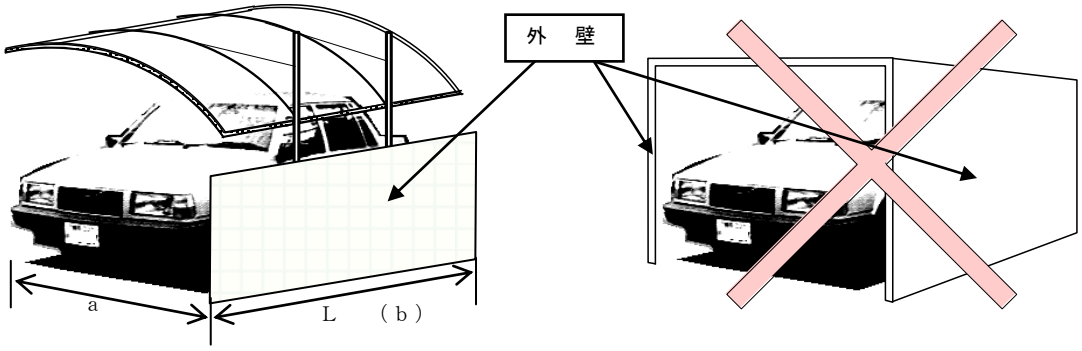
ただし、外壁の長さの合計が当該建築物の水平投影された部分の周長の１／２以内であるものは許容されます。



・車庫に外壁を設ける場合、外壁の長さ〔L〕は、水平投影された車庫の部分の周長の１／２以内としてください。

$$\frac{L}{(a+b)\times 2} \leqq \frac{1}{2}$$

【自動車車庫について】

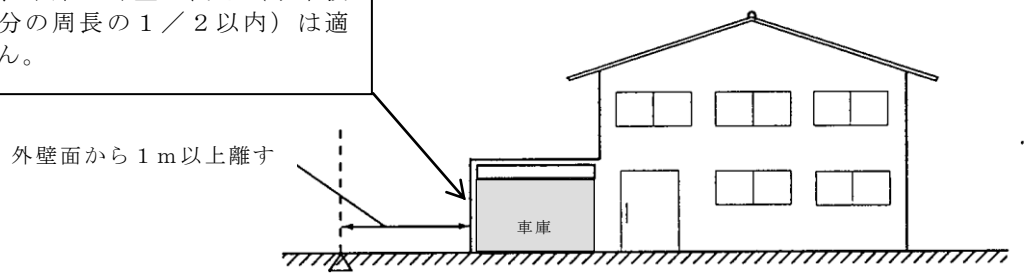


・車庫を設ける場合は、外壁等の面を被わない構造のものとしてください。

・外壁の長さの合計が、水平投影された周長の１／２以上被った構造のものは設置できません。

③ 建築物と一体の車庫の場合（壁面の位置の制限を受けるもの）

建築物と一体の車庫の壁は、建築物の外壁と見なし、車庫の外壁の長さ（水平投影された部分の周長の１／２以内）は適用されません。



(8)　垣又はさくの構造の制限について

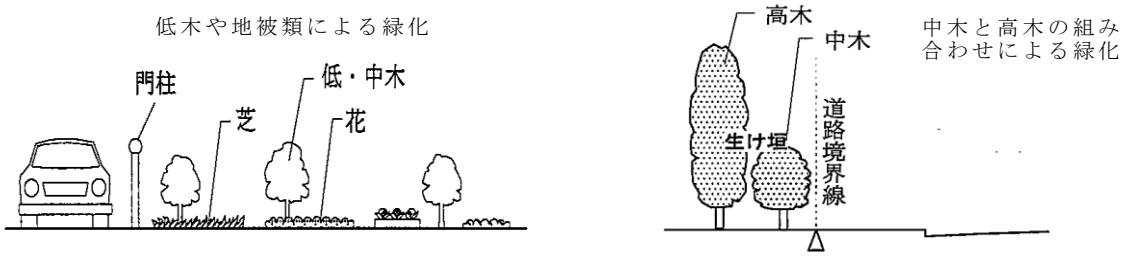
緑豊かでゆとりのある優れた景観を有する街並みを形成し、保持していくことを目的として、垣又はさくの構造に制限を定めています。

垣又はさくの構造の制限	垣又はさく（門柱及び門扉を除く。）の構造は、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０．６ｍ以下のもの、門柱の用に供するものは、この限りでない。

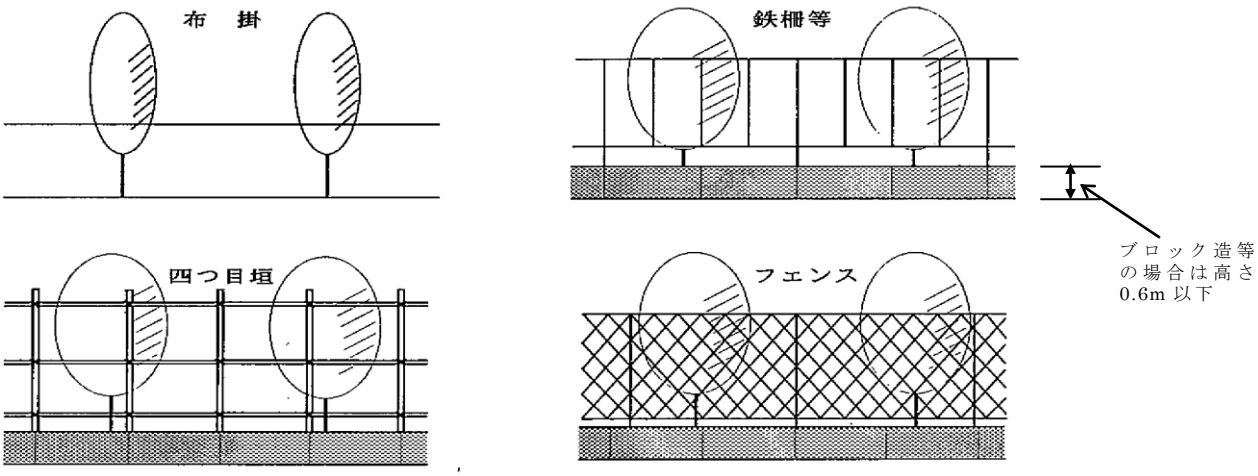
本地区では、美しい街並み、環境との共生が充足される良好な居住環境の形成を考慮し、地区の緑化を推進し緑豊かな街並みとなるよう、垣又はさくの構造は生垣とするように努めて下さい。透視可能なフェンス等の場合は、樹木等を併せて植栽すると緑豊かな街並みが演出できます。

ブロック造や石垣等で施工される場合は、高さを 0.6m 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