すみよいまちづくりのために

稲毛海岸5丁目南地区
地区計画の手引き

千　葉　市

目　　次

は　じ　め　に　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　1

《　地区の位置について　》　・・・・・・・・・・・・・・・・・　2

《　地区計画について　》　・・・・・・・・・・・・・・・・・・　3

《　地区計画の運用基準　》

1　建築物に関する制限について・・・・・・・・・・・・・・・・・　6

（1）建築物の高さの最高限度について・・・・・・・・・・・・・　6

（2）建築物の形態又は意匠の制限について・・・・・・・・・・・　6

2　届出の手続き・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　7

（1）届出の必要な行為・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　7

（2）届出先・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　7

は　　じ　　め　　に

稲毛海岸５丁目南地区は、JR 京葉線稲毛海岸駅から北に約１㎞の距離に位置し、従前は北側隣接地と一体的に国家公務員宿舎の敷地として利用されていました。

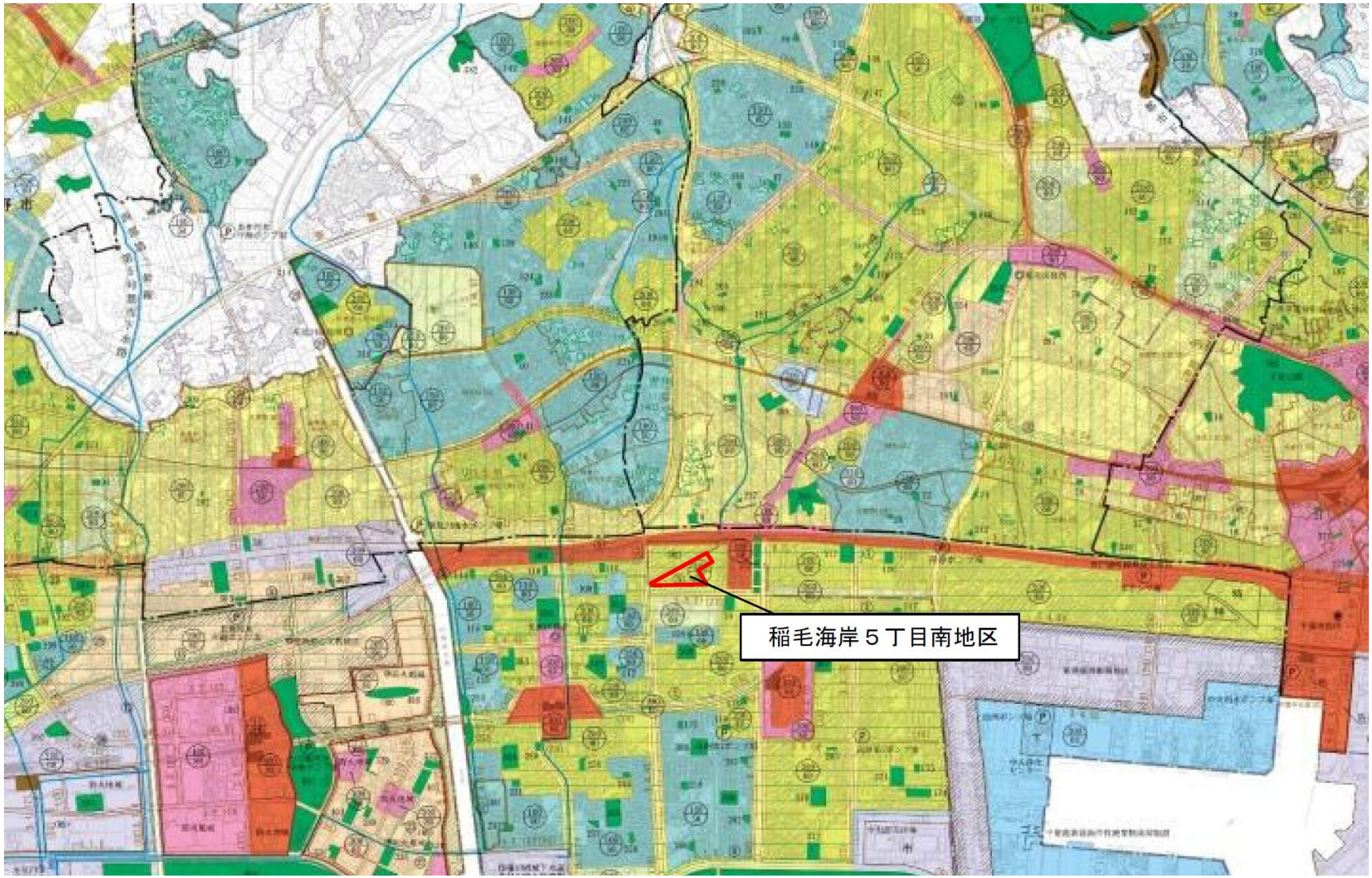
先行分譲された北側隣接地では、開発事業者からの要望を受け、良好でゆとりある居住環境を有する複合的な市街地を形成するとともに、これを将来にわたって維持及び保全するため、平成２３年１２月に地区計画（稲毛海岸５丁目地区）を決定しています。

本地区は、大規模な未利用国有地として所在しており、分譲に伴う開発が予定されていることから、北側隣接地の環境と調和した良好な市街地環境の形成及び保全を図る開発計画を誘導するため、地区計画が決定されました。

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。

この制度の趣旨を十分ご理解のうえ、本地区のまちづくりについてご協力をお願いいたします。

＜＜地区の位置について＞＞



<<地区計画について>>

平成27年8月28日決定　千葉市告示第731号

稲毛海岸５丁目南地区

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td>稲毛海岸５丁目南地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置</td><td>千葉市美浜区稲毛海岸５丁目の一部</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td>約３．４ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区計画の目標</td><td>本地区は、ＪＲ京葉線稲毛海岸駅から北に約１kmの距離に位置し、従前は北側隣接地と一体的に国家公務員宿舎の敷地として利用されていた。現在、北側隣接地では地区計画を決定し、集合住宅、低層住宅や商業施設等が計画的に整備された複合的な市街地が形成されている。
そこで、本地区においても開発行為等により公共施設が整備され、住宅等の建築が行われることから、地区計画を導入することにより、周辺環境と調和した街並みを誘導し、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>本地区を２地区に区分し、土地利用の方針を次のとおり定める。
（１）Ａ地区
隣接する北側の低層住宅地と調和した良好な市街地環境を有する低層の土地利用を図る。
（２）Ｂ地区
Ａ地区と一体的で良好な景観・街並みを有する土地利用を図る。</td></tr>
<tr><td>公共施設の整備に関する方針</td><td>区画道路等を適切に配置し、これらの機能が損なわれないように維持保全を図る。</td></tr>
<tr><td>建築物その他の工作物の整備の方針</td><td>良好な市街地環境の形成と維持保全を図るため、建築物等に関する事項を次のとおり定める。
（１）建築物の高さの最高限度
（２）建築物の形態又は意匠の制限</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="4">地区整備計画</td><td rowspan="4">建築物に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>区分の名称</td><td>Ａ地区</td><td>Ｂ地区</td></tr>
<tr><td>区分の面積</td><td>約２．０ｈａ</td><td>約１．４ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の高さ
の最高限度</td><td>１０ｍ</td><td>―</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の形態
又は意匠の制限</td><td colspan="2">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。</td></tr>
</table>

「区域、地区整備計画区域及び地区の区分は、計画図表示のとおり」

理　　由

本地区は、大規模な未利用国有地の分譲に伴う開発が予定されている。そこで、北側隣接地の環境と調和した良好な市街地環境の形成及び保全を図る開発計画を誘導するため地区計画を決定する。

千葉都市計画　稲毛海岸5丁目南地区地区計画　計画図

凡例

	地区計画区域
地区整備計画	Ａ地区
	Ｂ地区

N

≪地区計画の運用基準≫

１　建築物に関する制限について

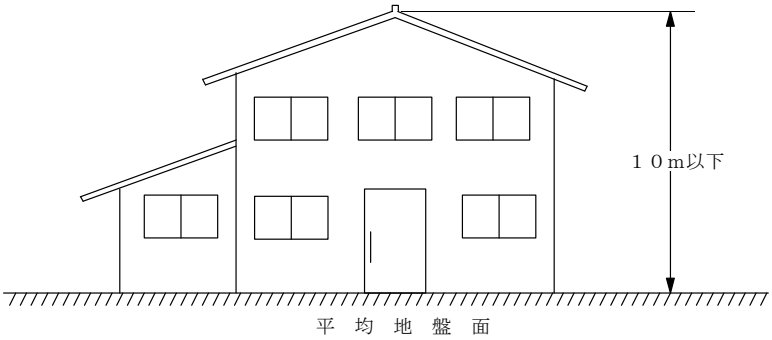
本地区では、隣接する北側隣接地の環境と調和した良好な市街地環境の形成及び保全を図るため、地区整備計画により次のように建築物の制限が定められています。

(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	A地区	B地区
	１０ｍ	―

建築物の高さは、平均地盤面からの高さをいいます。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。



(2)　建築物の形態又は意匠の制限について

落ち着いた色を用いて、色彩的に心地よい統一感のある街並みの形成を図るため、建築物の形態又は意匠の制限を定めています。

建築物の形態又は意匠の制限	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。

【注意点】

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　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