# すみよいまちづくりのために

小仲台３丁目・４丁目地区

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　建築物等に関する制限について
（１）建築物等の用途の制限について　・・・・・・・・・・・　９
（２）建築物の敷地面積の最低限度について　・・・・・・・・　１３
（３）壁面の位置の制限について　・・・・・・・・・・・・・・　１３
（４）建築物の高さの最高限度について　・・・・・・・・・・　１６
（５）建築物等の形態又は意匠の制限について　・・・・・・・　１６
（６）垣又はさくの構造の制限について　・・・・・・・・・・　１７

２　届出の手続き
（１）届出の必要な行為　・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１８
（２）届出先　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１８

# は　　じ　　め　　に

「小仲台３丁目・４丁目地区」は、戦後に公共施設の整備とともに住宅建設がすすめられ、低層を主体としたゆとりある住環境が形成された地区です。

都市計画法や建築基準法により、住環境を守るために、一定の基準が定められておりますが、これらの基準だけでは本地区の住環境を維持・保全していくことに充分ではないため、「小仲台３丁目・４丁目地区」では、住民の合意のもとで建築協定を結ぶことにより低層を主体としたゆとりある住環境の維持・保全がされてきました。

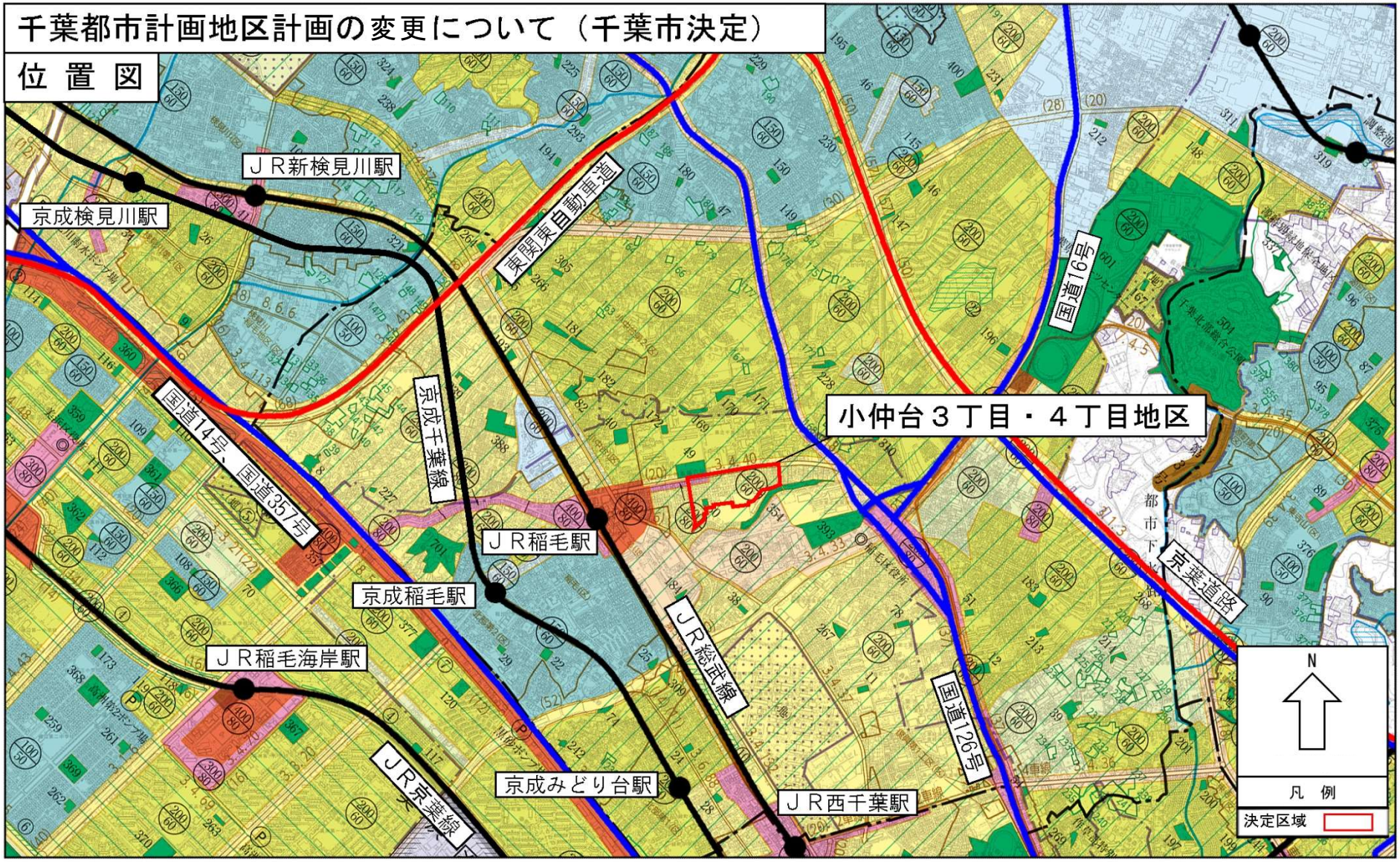
このたび、本地区において、建築協定により守られてきた良好な住環境を継続して維持・保全していくために、地区計画制度を活用し、建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、最高高さ、形態又は意匠、垣又はさくの構造について一定のルールを定めることになりました。

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。

ゆとりある美しい街並み、安全・安心、環境との共生が充足される良好な住環境を維持・保全していくために、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、愛着の持てるまちづくりのためにご協力をお願いいたします。

≪地区の位置について≫


千葉都市計画地区計画の変更について（千葉市決定）
位 置 図
ＪＲ新検見川駅
京成検見川駅
東関東自動車道
国道16号
国道14号、国道357号
京成千葉線
小仲台３丁目・４丁目地区
ＪＲ稲毛駅
京成稲毛駅
ＪＲ稲毛海岸駅
ＪＲ総武線
京葉道路
国道126号
ＪＲ京葉線
京成みどり台駅
ＪＲ西千葉駅
N
凡 例
決定区域

## ≪地区計画について≫

平成２９年１２月１日決定 千葉市告示第９１８号
令和　３年　６月８日変更 千葉市告示第４９５号

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td>小仲台３丁目・４丁目地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置</td><td>千葉市稲毛区小仲台３丁目及び小仲台４丁目の各一部</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td>約 ７．１ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区計画の目標</td><td>本地区は、ＪＲ稲毛駅から東へ約７００ｍの距離に位置し、戦後に公共施設の整備とともに住宅建設が進められ、低層を主体としたゆとりある住宅地が形成されている。<br>このため、地区計画を導入することにより、既存の良好な市街地環境を維持及び保全するとともに、周辺環境と調和し、利便性に配慮された快適で良好な街並みの維持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>本地区の土地利用を４地区に区分し、土地利用の方針を次のように定める。<br>（１） 住宅地区Ａ<br>周辺環境との調和に配慮しつつ、ゆとりある低層住宅を主とした土地利用を図る。<br>（２） 住宅地区Ｂ、住宅地区Ｃ<br>周辺環境との調和に配慮しつつ、ゆとりある低層の一戸建て住宅地としての土地利用を図る。<br>（３） 利便地区<br>周辺環境との調和に配慮しつつ、幹線道路沿道としての商業施設や地区の利便性を高める施設を主とした土地利用を図る。</td></tr>
<tr><td>公共施設の整備及び保全に関する方針</td><td>本地区内の道路、公園等の機能が損なわれないよう維持・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>良好な居住環境を維持及び保全し、周辺環境との調和を図るため、建築物等に関する事項を次のとおり定める。<br>（１） 建築物等の用途の制限<br>（２） 建築物の敷地面積の最低限度<br>（３） 壁面の位置の制限<br>（４） 建築物の高さの最高限度<br>（５） 建築物の形態又は意匠の制限<br>（６） 垣又はさくの構造の制限</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 rowspan="2">地区の区分</td><td>区分の名称</td><td>住宅地区Ａ</td></tr>
<tr><td>区分の面積</td><td>約　５．２　ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。<br>（１）　一戸建ての住宅<br>（２）　１２戸以下の長屋<br>（３）　１２戸以下の共同住宅<br>（４）　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（同条第４号に掲げるものを除く。）<br>（５）　診療所<br>（６）　老人ホーム、福祉ホーム、老人福祉センターその他これらに類するもの（障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成１７年法律第１２３号）第５条第１４項の就労継続支援若しくは同条第１７項の共同生活援助又は介護保険法（平成９年法律第１２３号）第８条第１７項の地域密着型通所介護、同条第１８項の認知症対応型通所介護若しくは同条第２０項の認知症対応型共同生活介護を行うものに限る。）で、その用途に供する部分の床面積の合計が３００平方メートル未満のもの<br>（７）　前各号の建築物に附属するもの<br>（８）　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、その用途が前各号のいずれにも該当しないもの（以下この号において「既存建築物」という。）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、その用途が既存建築物の用途と同一であるもの</td></tr>
</table>

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 地区の区分 | 区分の名称 | 住宅地区Ｂ | 住宅地区Ｃ | 利便地区 |
| | | | 区分の面積 | 約　０．４　ha | 約　０．２　ha | 約　１．３　ha |
| | | 建築物等の用途の制限 | | 次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。<br>（１）　一戸建ての住宅<br>（２）　前号の建築物に附属するもの | 次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。<br>（１）　一戸建ての住宅<br>（２）　前号の建築物に附属するもの | 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。<br>（１）　ホテル又は旅館<br>（２）　集会場(葬儀を行うものに限る。)<br>（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<br>（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項から第１１項まで又は第１３項に規定する営業の用に供するもの<br>（５）　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 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 地区の区分 | 区分の名称 | 住宅地区Ａ | 住宅地区Ｂ |
| | | | 区分の面積 | 約　５．２　ha | 約　０．４　ha |
| | | 建築物の敷地面積の最低限度 | | － | １５０㎡ |
| | | 壁面の位置の制限 | | 建築物（地盤面下の部分を除く。）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、０．５ｍ以上とする。<br>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、この限りではない。 | 建築物（地盤面下の部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、０．８ｍ以上とする。<br>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。 |
| | | 建築物の高さの最高限度 | | １０ｍ<br>ただし、地階を除く階数は、３以下とする。 | １０ｍ<br>ただし、地階を除く階数は、３以下とする。 |
| | | 建築物の形態又は意匠の制限 | | 建築物の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ある色調とする。 | 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ある色調とする。 |
| | | 垣又はさくの構造の制限 | | － | － |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 地区の区分 | 区分の名称 | 住宅地区Ｃ | 利便地区 |
| | | | 区分の面積 | 約　０．２　ha | 約　１．３　ha |
| | | 建築物の敷地面積の最低限度 | | １３５㎡ | － |
| | | 壁面の位置の制限 | | 建築物（地盤面下の部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、０．５ｍ以上、隣地境界線までの距離は、０．８ｍ以上とする。<br>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、この限りではない。 | － |
| | | 建築物の高さの最高限度 | | １０ｍ<br>ただし、地階を除く階数は、３以下とする。 | － |
| | | 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ある色調とする。 | － |
| | | 垣又はさくの構造の制限 | | 道路との境界部分の垣又はさくの構造は、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であって、高さが１．８ｍ以下（生垣を除く）とする。<br>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、この限りではない。 | － |

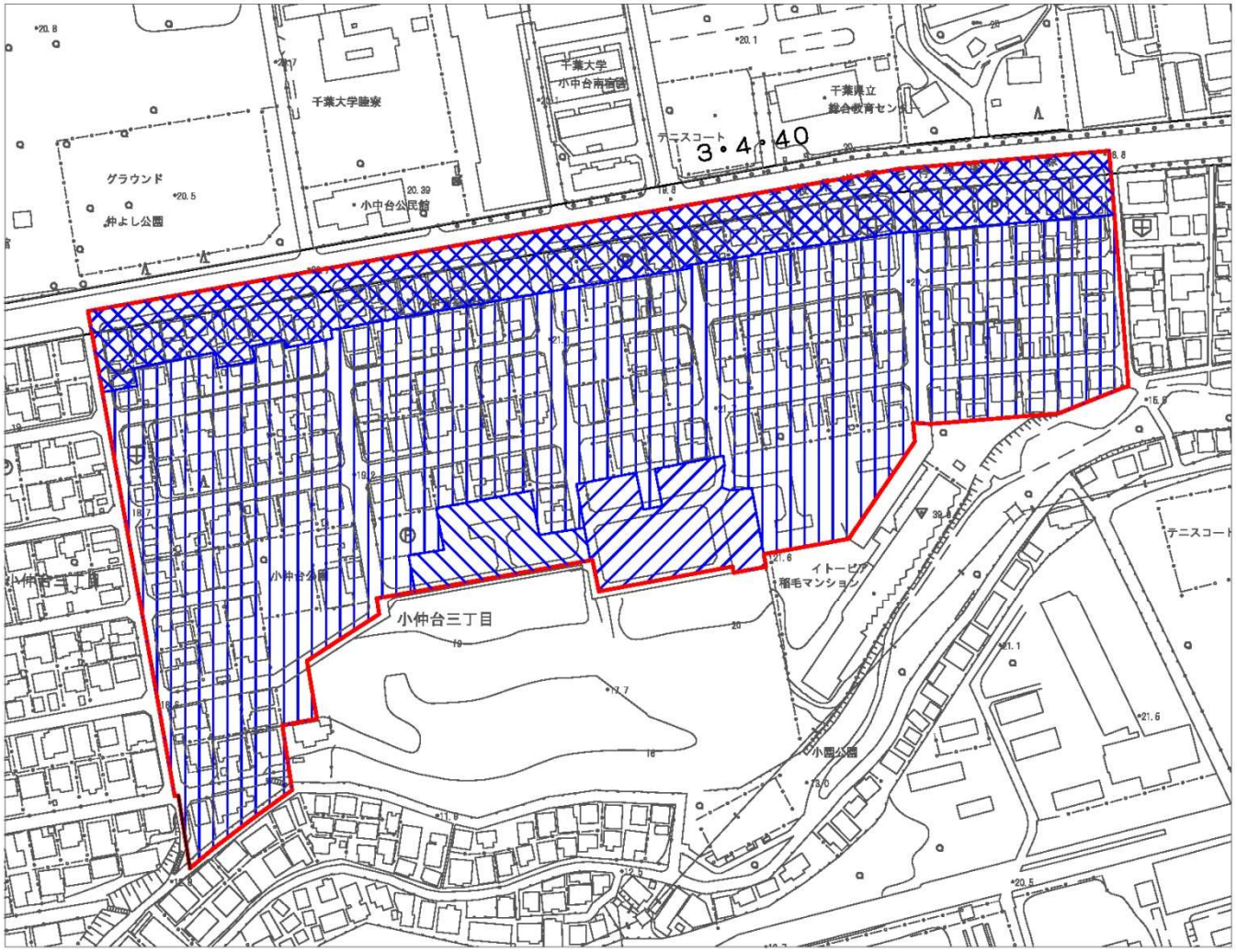
「区域 、地区整備計画区域 及び地区の区分は計画図表示のとおり。」

理　由

平成２８年６月に障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成１７年法律第１２３号）が改正され、第５条において項の繰り上げが生じた。このため、改正された同法律と地区計画の規定の整合を図る必要があることから、地区整備計画のうち建築物等の用途の制限について変更を行う。

# 千葉都市計画地区計画の変更について（千葉市決定）

## 計　画　図




| 凡　例 | | |
|---|---|---|
| 地区計画区域 | | |
| 地区整備計画区域 | 住宅地区A | |
| | 住宅地区B | |
| | 住宅地区C | |
| | 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、良好な低層住宅地としての市街地形成を図るため、地区計画で次のような建築物等の制限を定めています。

### （１）　建築物等の用途の制限について

本地区内は、第一種住居地域（一部近隣商業地域）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、さらに低層を主体とした住宅地の良好な居住環境を維持・保全するため、地区ごとに次のような建築物等の用途の制限をしています。

住宅地区Ａ

次の各号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）　１２戸以下の長屋※a

（３）　１２戸以下の共同住宅

（４）　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（同条第４号に掲げるものを除く。）※b

（５）　診療所

（６）　老人ホーム、福祉ホーム、老人福祉センターその他これらに類するもの（障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成１７年法律第１２３号）第５条第１４項の就労継続支援※c若しくは同条第１５項の共同生活援助※d又は介護保険法（平成９年法律第１２３号）第８条第１７項の地域密着型通所介護※e、同条第１８項の認知症対応型通所介護※f若しくは同条第２０項の認知症対応型共同生活介護※gを行うものに限る。）で、その用途に供する部分の床面積の合計が３００平方メートル未満のもの

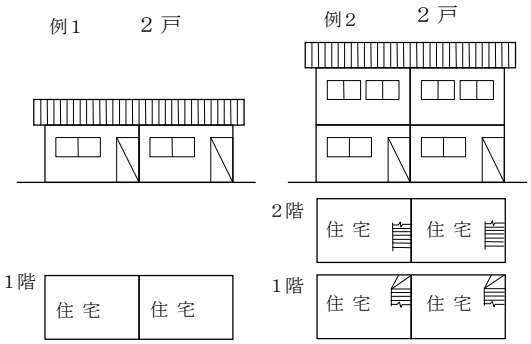
（７）　前各号の建築物に附属するもの

（８）　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、その用途が前各号のいずれにも該当しないもの（以下この号において「既存建築物」という。）の敷地（建築基準法第８６条の９第１項各号に掲げる事業※h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、その用途が既存建築物の用途と同一であるもの

a.「長屋」とは

長屋とは、２以上の住戸を有する一の建築物で、隣接する住戸間又は上下で重なり合う住戸間で内部での行き来ができない完全分離型の構造を有する建築物のうち、廊下・階段等を各住戸で共有しない形式のものをいいます。

本地区では、１２戸以下の長屋は建築できますが、１２戸を超える長屋は建築することができません。

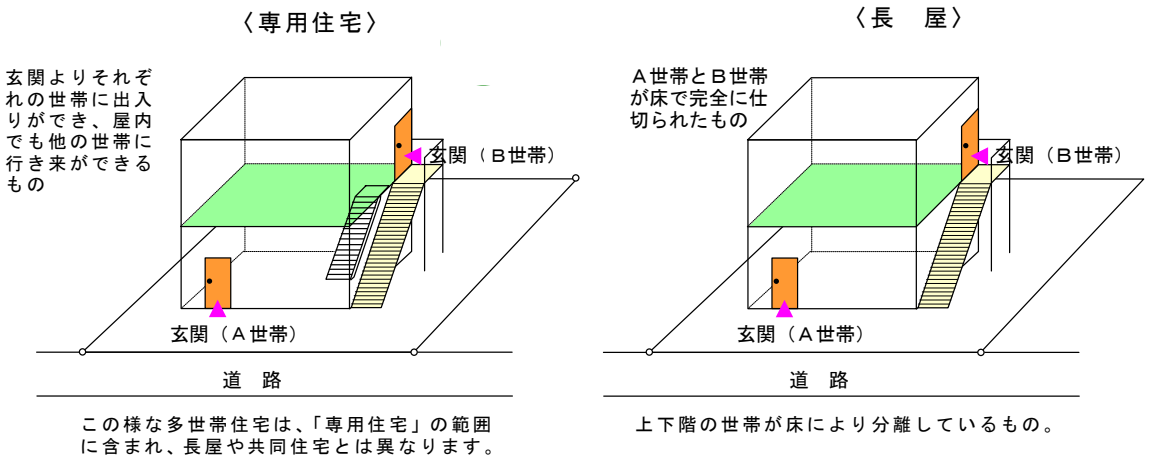



※長屋に該当しない多世帯で利用する住宅について

イ、ロのいずれかに該当する場合長屋にはなりません。

イ　玄関などは共有しているが、台所、食堂等が世帯ごとに分離されている住宅。

ロ　玄関を共有せず各世帯の使用部分が分離しているもので、内部ドア等を共有し、住宅内部で行き来できる住宅。




〈重層的に配置された２世帯住宅の例〉

b.「建築基準法施行令第１３０条の３で定めるもの（同条第４号に掲げるものを除く。）」とは

延べ面積の１／２以上を居住の用に供し、かつ事務所、日用品の販売をする店舗、食堂、喫茶店、理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋、自家販売のための食品製造業（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等）、学習塾、アトリエ等（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が０．７５ｋＷ以下のものに限る。）に該当する用途を兼ねるもので兼用部分の床面積の合計が５０㎡以下のものが該当します。

ただし、４号に掲げている洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗などに該当する用途は不可としています。

c.「障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第５条第１４項の就労継続支援」とは

通常の事業所に雇用されることが困難な障害者に対し、就労の機会を提供するとともに、生産活動その他の活動の機会の提供を通じて、就職に必要な知識及び能力の向上のために必要な訓練等の機会を供与することです。

d.「同条第１７項の共同生活援助」とは

障害のある方に対し、主に夜間において、共同生活を営む住居において相談、入浴、排せつ又は食事の介護その他の日常生活上の援助を行うことで、これを行う施設は障害者のためのグループホーム等が該当します。

e.「介護保険法第８条第１７項の地域密着型通所介護」とは

居宅要介護者について、可能な限り自宅で自立した日常生活を送ることができるよう、介護者が施設に通い、施設において入浴や食事等の日常生活上の支援や、生活機能向上のための機能訓練を行うことで、これを行う施設は要介護者のためのデイサービスセンター等が該当します。

f.「同条第１８項の認知症対応型通所介護」とは

認知症の要介護者について、可能な限り自宅で自立した日常生活を送ることができるよう、介護者が施設に通い、施設において入浴や食事等の日常生活上の支援や、生活機能向上のための機能訓練を行うことで、これを行う施設は認知症の要介護者のためのデイサービスセンター等が該当します。

g.「同条第２０項の認知症対応型共同生活介護」とは

認知症の要介護者について、可能な限り自立した日常生活を送ることができるよう、介護者が施設に入所し、家庭的な環境と地域住民との交流の下で、入浴や食事等の日常生活上の支援や機能訓練を行うことで、これを行う施設は認知症の要介護者のためのグループホーム等が該当します。

h.「建築基準法第８６条の９第１項各号に掲げる事業」とは

土地収用法第３条各号に掲げる道路等に関する事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業等が該当します。

<u>住宅地区Ｂ及び住宅地区Ｃ</u>

次の各号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）　前号の建築物に附属するもの

**利便地区**

次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。

（１）　ホテル又は旅館

（２）　集会場（葬儀を行うものに限る。）※a

（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※b

（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項から第１１項まで又は第１３項に規定する営業の用に供するもの※c

（５）　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※d

**a.「集会場（葬儀を行うものに限る。)」とは**

葬祭場等が該当し、これらの建築はできません。

**b.「その他これらに類するもの」とは**

ゲームセンターやスロットマシンなど射幸心をそそるおそれのある遊技に用いられる施設、場外勝舟投票券発売所が該当します。

**c.「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項から第１１項まで又は第１３項に規定する営業の用に供するもの」とは**

下記の表に記載のものが該当します。

| | | | |
|---|---|---|---|
| 第２条第６項 | 店舗型性風俗特殊営業 | 第１号 | ソープランド |
| | | 第２号 | 店舗型ファッションヘルス、個室マッサージ |
| | | 第３号 | ストリップ劇場 |
| | | 第４号 | ラブホテル |
| | | 第５号 | アダルトショップ |
| | | 第６号 | 出会い系喫茶 |
| 第２条第７項 | 無店舗型性風俗特殊営業 | 第１号 | 派遣型ファッションヘルス、デリヘル |
| | | 第２号 | アダルト通信販売 |
| 第２条第８項 | 映像送信型風俗特殊営業（アダルトインターネットサイト） | － | － |
| 第２条第９項 | 店舗型電話異性紹介営業（テレフォンクラブ） | － | － |
| 第２条第１０項 | 無店舗型電話紹介営業（ツーショットダイヤル） | － | － |
| 第２条第１１項 | 特定遊興飲食店営業（ナイトクラブ） | － | － |
| 第２条第１３項 | 接客業務受託営業（コンパニオン派遣業） | － | － |

d.「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」とは

墓地、埋葬等に関する法律による許可を受けた、焼骨を収蔵するための施設をいいます。

## （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。

| | 住宅地区Ｂ | 住宅地区Ｃ |
|---|---|---|
| 建築物の敷地面積の最低限度 | １５０㎡ | １３５㎡ |

※建築物の敷地面積は，住宅地区Ｂは１５０㎡以上、住宅地区Ｃは１３５㎡以上でなければ建築物を建築することができません。

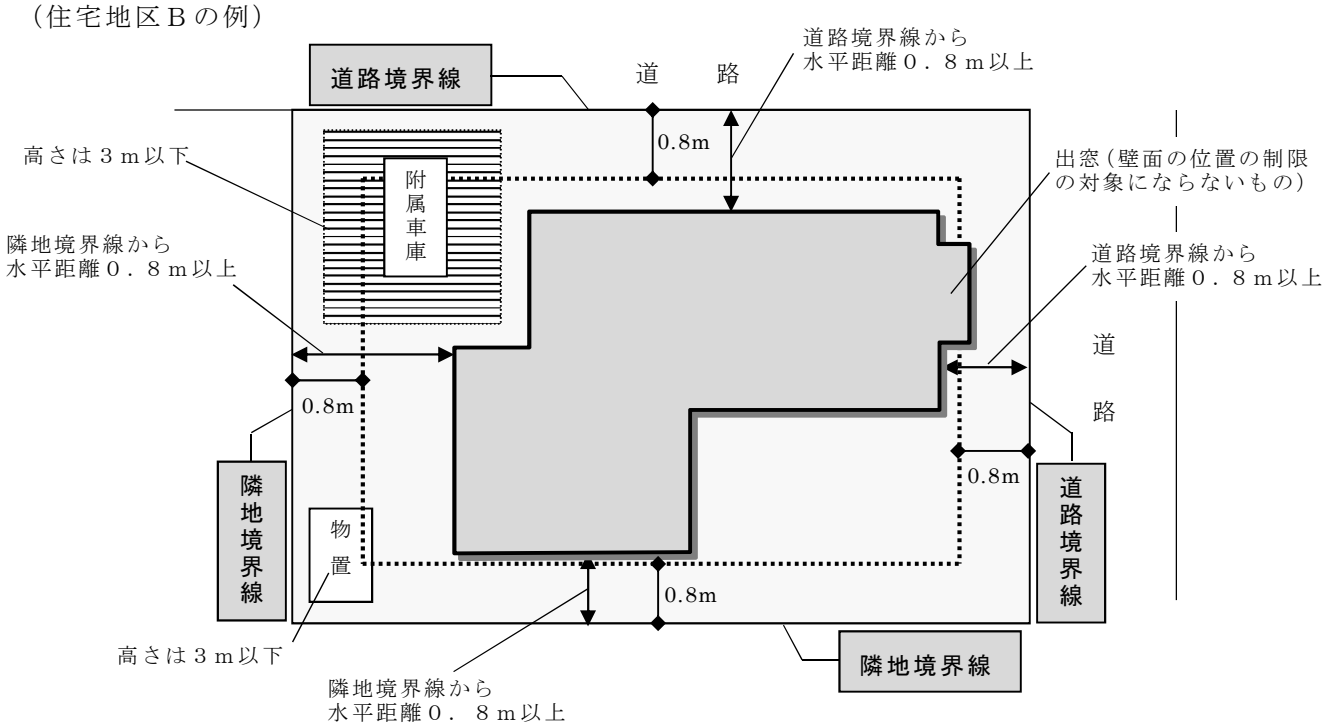
## （３） 壁面の位置の制限について

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、各地区で定める距離まで後退してください。

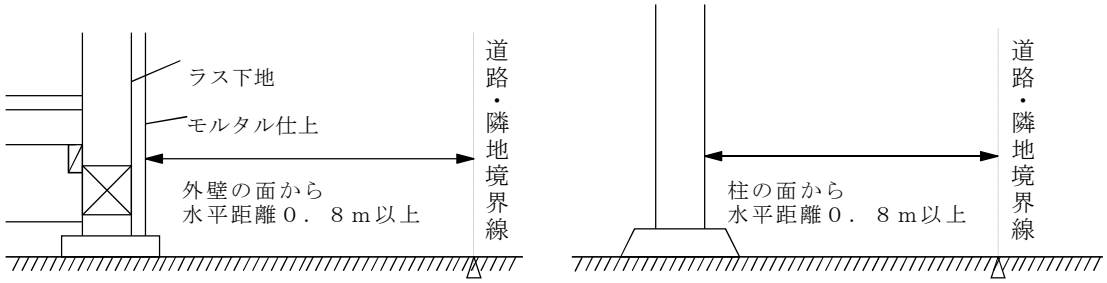
| | 住宅地区Ａ | 住宅地区Ｂ | 住宅地区Ｃ |
|---|---|---|---|
| 壁面の位置の制限 | 建築物（地盤面下の部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、０．５ｍ以上とする。<br>ただし、自動車車庫、物置その他これらに類する附属建築物で、高さが３ｍ以下のものは、この限りではない。 | 建築物（地盤面下の部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、０．８ｍ以上とする。<br>ただし、自動車車庫、物置その他これらに類する附属建築物で、高さが３ｍ以下のものはこの限りでない。 | 建築物（地盤面下の部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、０．５ｍ以上、隣地境界線までの距離は、０．８ｍ以上とする。<br>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、この限りではない。 |

**【壁面の位置の制限】**※適用される水平距離は地区によって変わります。

（住宅地区Ｂの例）




①　外壁及び柱の面の考え方




※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は壁面の位置の制限の対象となります。

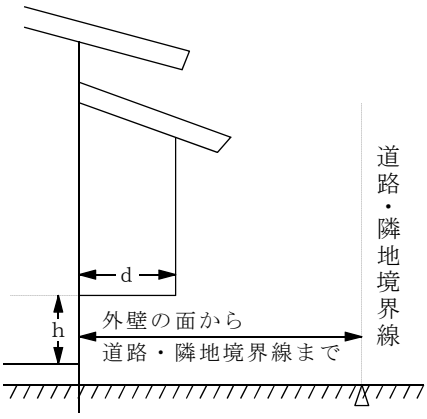
②　出窓の取扱い

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の面から道路・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。

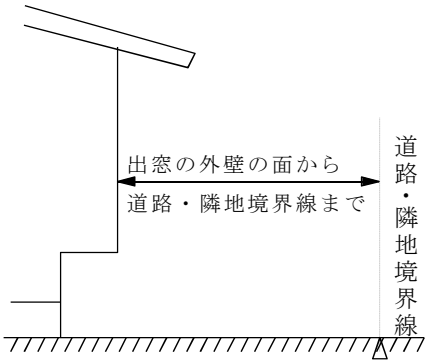
２）　周囲の外壁面からの水平距離(ｄ)が５０ｃｍ以上突き出ていないこと。

３）　室内側からの見付面積の１／２以上が窓であること。（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）



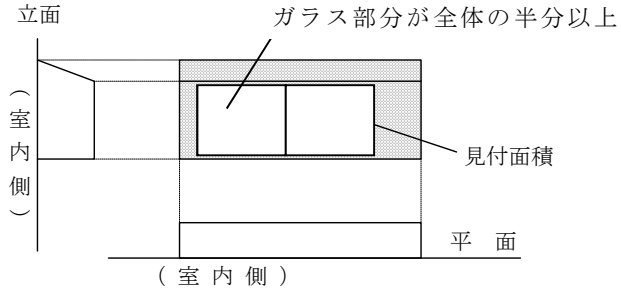
※次の各号のうち、一つでも当てはまる場合は「床面積に算入されない出窓」にはなりません。そのため、出窓の外壁の面から道路・隣地境界線までの距離が後退距離となります。

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。




○　窓の出寸法のとり方

○　見付面積のとり方




③　制限を受けない附属建築物

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、壁面の位置の制限は適用されません。

なお、その場合であってもこれらを建築する際には、地区計画の届出は必要です。

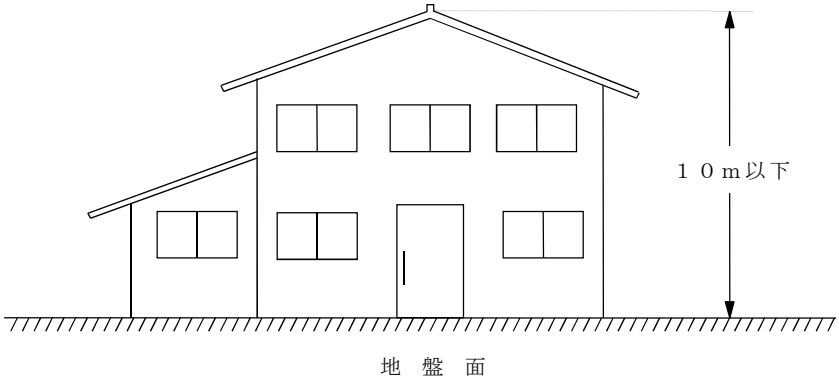
## （４） 建築物の高さの最高限度について

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。

| | 住宅地区Ａ | 住宅地区Ｂ | 住宅地区Ｃ |
|---|---|---|---|
| 建築物高さの最高限度 | １０ｍ<br>ただし、地階を除く階数は、３以下とする。 | | |

※棟飾や防火壁の屋上突出部等については高さに含まれません。

※建築物の高さは、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） 建築物等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景観を維持・保全することを目的として、建築物の形態又は意匠の制限を定めています。

| | 住宅地区Ａ | 住宅地区Ｂ | 住宅地区Ｃ |
|---|---|---|---|
| 建築物の形態又は意匠の制限 | 建築物の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ある色調とする。 | 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ある色調とする。 | 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ある色調とする。 |

※建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色は、赤・青・黄色（３色に限る。）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。

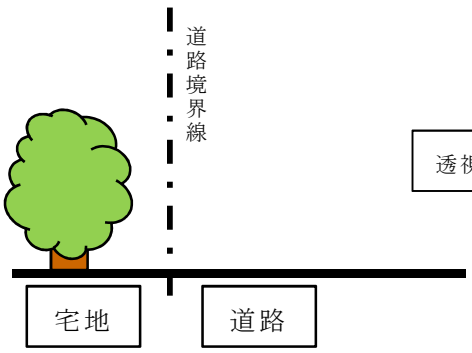
## （６） 垣又はさくの構造の制限について

緑ある街並みを形成し、維持・保全していくことを目的として、住宅地区Ｃでは垣又はさくの構造に制限を定めています。

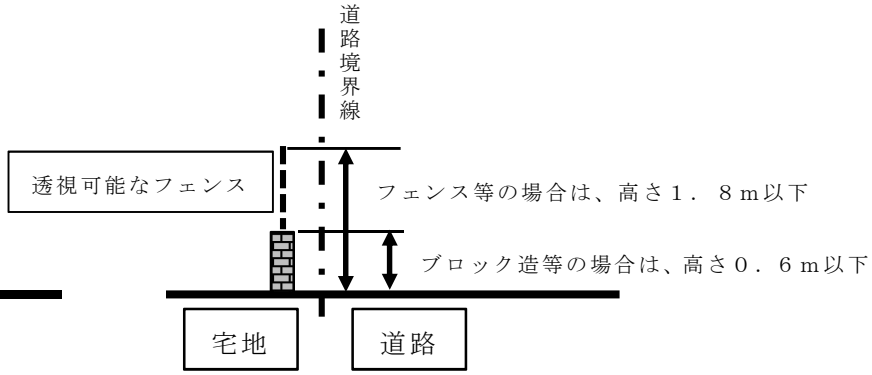
| | 住宅地区Ｃ |
|---|---|
| 垣又はさくの構造の制限 | 道路との境界部分の垣又はさくの構造は、生垣又は透視可能なフェンスその他これらに類する構造であって、高さが１．８ｍ以下（生垣を除く）とする。<br>ただし、コンクリート造、ブロック造、石垣、その他これらに類する構造であって高さが０．６ｍ以下のもの、門柱の用に供するものは、この限りではない。 |

**【設置例】**

①生垣の設置例



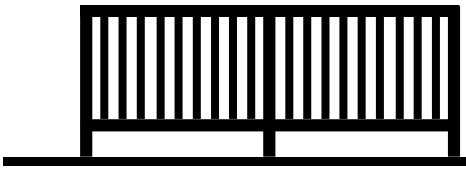

②透視可能なフェンスの設置例



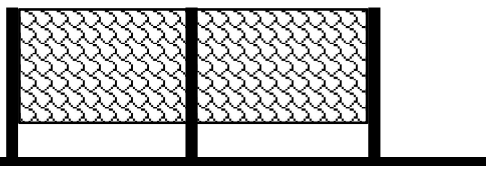

※宅地内に高低差がある場合、フェンス等の高さは宅地側の地盤面を基準として算定します。

**【透視可能な工法例】**

①鉄柵等



②フェンス（メッシュフェンス等）



## ２　届出手続き

### （１）届出の必要な行為

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・建築物等の用途の変更
・建築物等の形態又は意匠の変更
・届出内容の変更

### （２）届出先

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、指定確認検査機関に申請する場合の要否については各指定確認検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

２０２１．６　改訂