すみよいまちづくりのために

ライフタウン稲毛地区

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　》

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　・・・・・・・・・・・　５

（２）建築物の敷地面積の最低限度について　・・・・・・・・　７

（３）壁面の位置の制限について　・・・・・・・・・・・・・・　７

（４）建築物の高さの最高限度について　・・・・・・・・・・　９

（５）建築物等の形態又は意匠の制限について　・・・・・・・　１０

（６）垣又はさくの構造の制限について　・・・・・・・・・・　１１

２　届出の手続き

（１）届出の必要な行為　・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１２

（２）届出先　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１２

は　　じ　　め　　に

「ライフタウン稲毛地区」は、宅地開発により低層住宅地としての土地利用及び施設整備が行われ、良好な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、「ライフタウン稲毛地区」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住宅地としての住環境が維持・保全されてきました。

このたび、本地区においては、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。

緑豊かな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。

≪地区計画について≫

平成29年12月1日決定　千葉市告示第917号

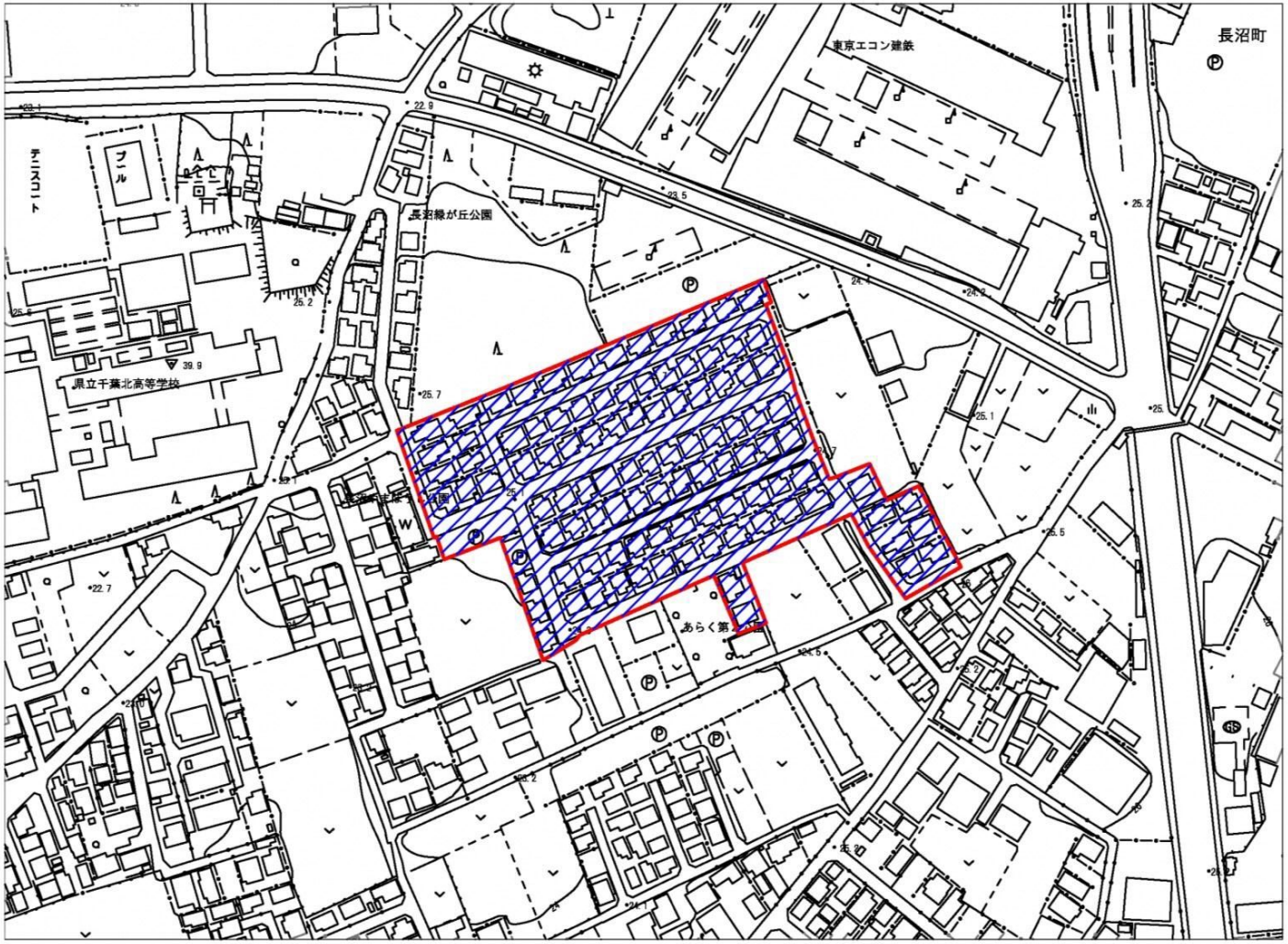
<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td>ライフタウン稲毛地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置</td><td>千葉市稲毛区長沼町の一部</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td>約１．９ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区計画の目標</td><td>本地区は、千葉北インターチェンジの南側約１．５ｋｍに位置し、宅地開発により低層住宅地としての土地利用及び施設整備が行われ、建築協定により低層住宅地としての良好な住環境が形成されてきた区域である。そこで、地区計画を導入することにより、緑豊かな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及び保全していくことを目標とする。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">区域の整備・開発及び保全の方針</td><td>土地利用に関する方針</td><td>既に形成されている住環境が損なわれないよう、それぞれの個性を出しながらも統一感があり、植栽などによる緑豊かな美しい、ゆとりある良好な低層住宅地としての土地利用を図る。</td></tr>
<tr><td>建築物その他の工作物の整備の方針</td><td>良好な低層住宅地としての市街地形成を図るため、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
（３）壁面の位置の制限
（４）建築物の高さの最高限度
（５）建築物等の形態又は意匠の制限
（６）垣又はさくの構造の制限</td></tr>
</table>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	１．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）２戸の長屋 （３）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。
		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（高さ２．３ｍ未満、かつ、床面積が４㎡未満のものに限る。）その他これらに類する附属建築物は、この限りでない。
		建築物の高さの最高限度	９ｍ ただし、地階を除く階数は２以下としなければならない。
		建築物等の形態又は意匠の制限	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号及び第２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。
		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以下のものはこの限りでない。

「区域及び地区整備計画区域は、計画図表示のとおり。」

千葉都市計画地区計画の決定について（千葉市決定）

計　画　図



N

縮尺　1/2,500

凡　例	
地区計画区域	
地区整備計画区域	

≪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

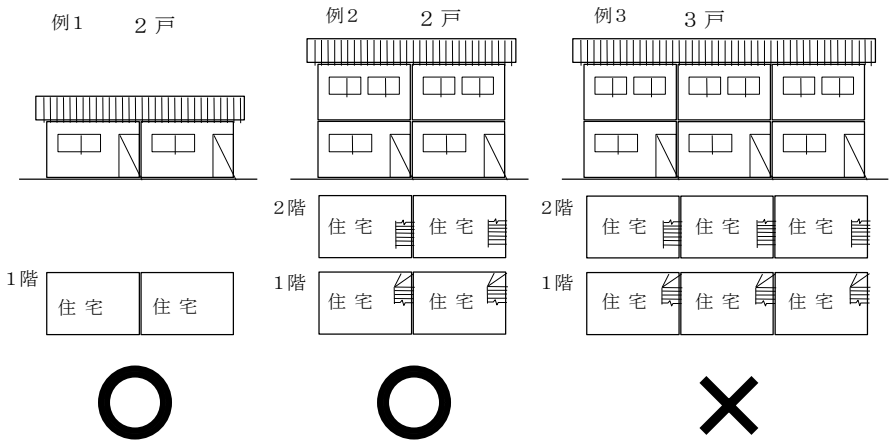
本地区内は、第一種住居地域に指定され、この用途地域に対応して建築できる建築物の用途が定められていますが、さらに低層住宅地としての良好な居住環境を維持・保全するため、地区計画で次のような建築物等の用途の制限をしています。

１．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）２戸の長屋
（３）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。

【長屋について】

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出来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。

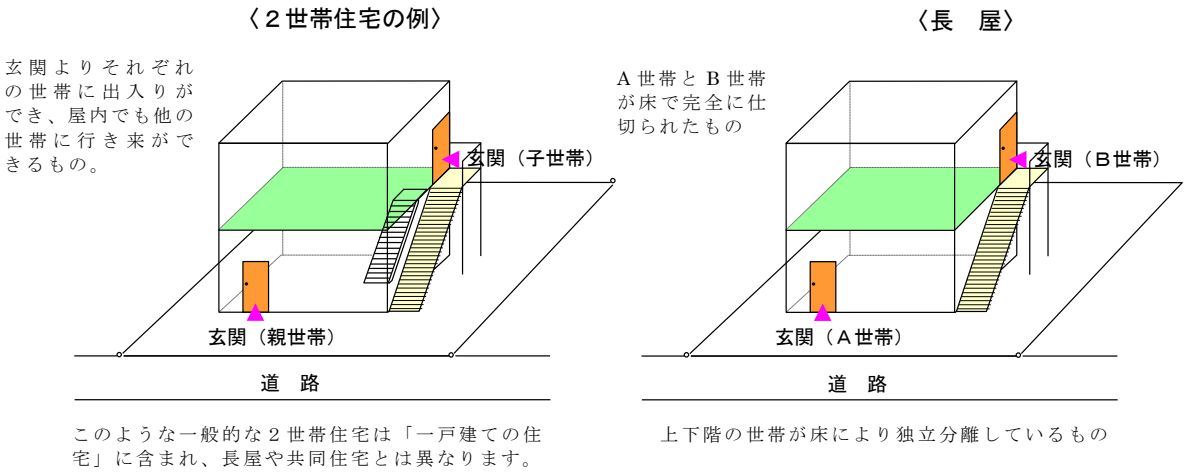
本地区では、2戸の長屋は建築できますが、3戸以上の長屋は建築することができません。



【２世帯住宅と長屋の違いについて】

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ます。



（それぞれの世帯が重層的に配置されたものの例）

【建築基準法施行令第１３０条の５各号に掲げるものについて】

一戸建ての住宅や２戸の長屋に附属する以下の建築物については建築してはならないこととしています。

・自動車車庫で２階以上の部分にあるもの、自動車車庫で当該自動車車庫の床面積の合計が６００㎡（同一敷地内にある建築物(自動車車庫の用途に供する部分を除く。)の延べ面積の合計が６００㎡以下の場合においては、当該延べ面積の合計)を超えるもの（次号に掲げるものを除く。）

・公告対象区域内の建築物に附属する自動車車庫で次のイ又はロのいずれかに該当するもの

　イ、ロ（本地区では想定されないものであるため省略）

・床面積の合計が１５㎡を超える畜舎

・建築基準法別表第二(と)項第四号に掲げるもの

【自動車車庫の用途に供する工作物について】

建築物に該当しない機械式自動車車庫等の工作物については、築造出来ないものとしております。

（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。

１３５㎡

建築物の敷地面積は，１３５㎡以上でなければ建築物を建築することができません。

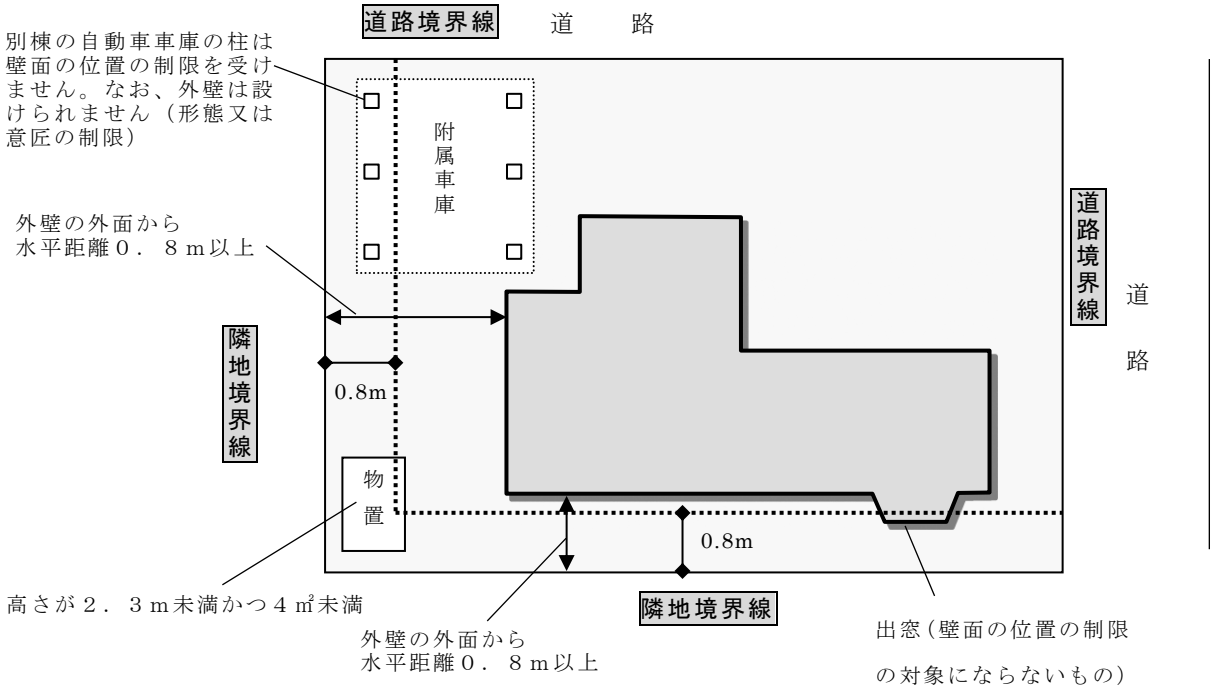
土地の一部を売却したりしてこの最低限度よりも面積を減らしてしまった場合は、その土地に建築物を建築することができなくなります。

（３）　壁面の位置の制限について

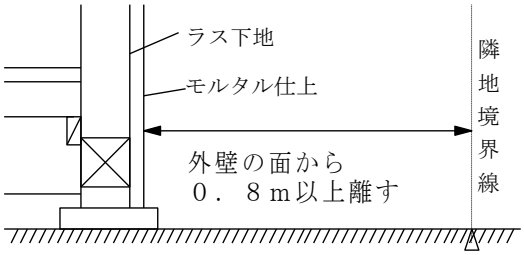
建築物の周りに空間をとることにより、日照や通風・植栽空間等を確保し、緑豊かでゆとりある良好な居住環境を形成し、保持していくことを目的として壁面の位置の制限を定めています。本地区において建築物を建築する場合には、隣地境界線から次に定める距離まで後退してください。

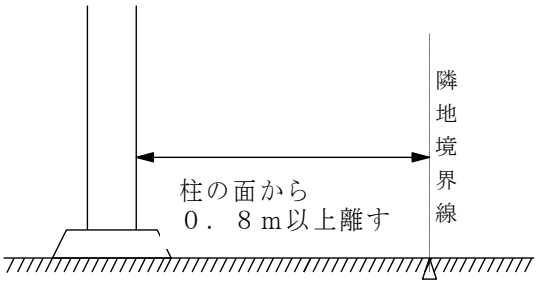
建築物（地階の部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から、隣地境界線までの距離は、０．８ｍ以上とする。 ただし、自動車車庫、物置（高さ２．３ｍ未満、かつ、床面積が４㎡未満のものに限る。）その他これらに類する附属建築物は、この限りでない。

【壁面の位置の制限】



① 外壁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は壁面の位置の制限の対象となります。

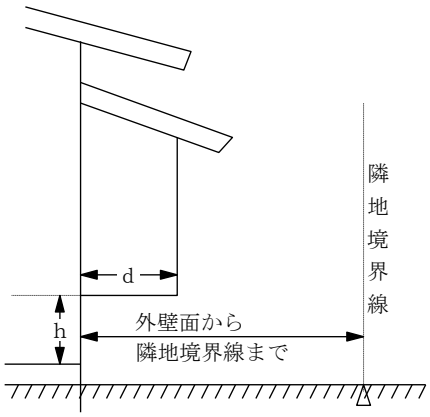
② 出窓の取扱いについて

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面から隣地境界線までの距離を後退距離とします。（０．８m以上）

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、出窓の外壁面から隣地境界線までの距離が後退距離となります。（０．８m以上）

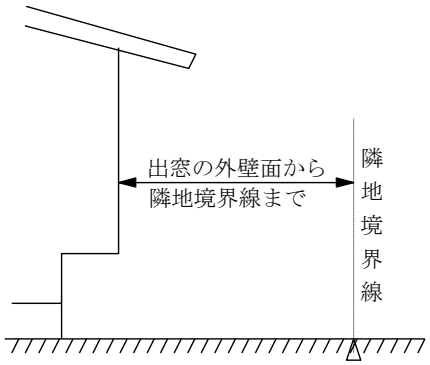
１）出窓部分が屋根と一体になっており、下屋でないもの。

２）出窓部分の天井が室内の天井の高さ以上にあるもの。

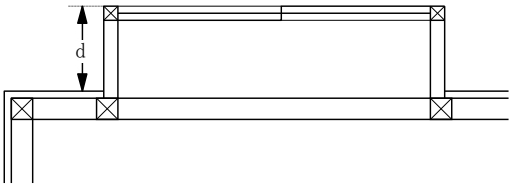
３）出窓の相当部分が棚などの物品の保管格納の用途のもの。

４）当該部分の下に地袋を有しているもの。

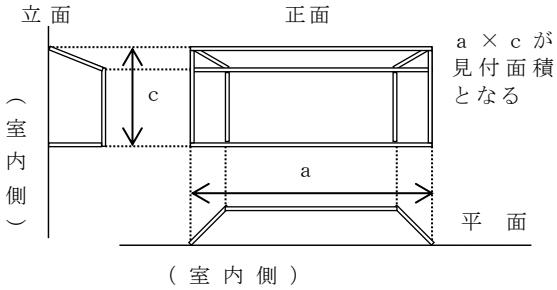
５）その他特殊な形状のもの。または床としての機能を有しているもの。



○　窓の出寸法のとり方



○　見付面積のとり方



③　壁面の位置の制限が適用されない附属建築物等について

隣地境界線においては、自動車車庫、物置（高さ２．３ｍ未満、かつ、床面積が４㎡未満のものに限る。）その他これらに類する附属建築物であるものについては、壁面の位置の制限が適用されません。

なお、そのような附属建築物を建築する場合であっても、地区計画の届出は必要です。

※物置について

本地区では、建築協定で、壁面の位置の制限を受けない物置は幅を２ｍ未満としておりました。このため、物置を設置される場合には、幅２ｍ未満のものを設置するようお願いします。

※その他これらに類する附属建築物について

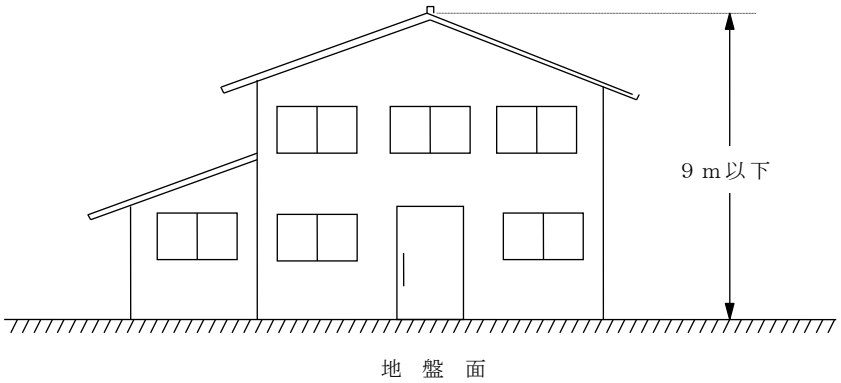
その他これらに類する附属建築物は、自動車車庫や物置と異なり、外壁や高さ、面積を制限しておりません。自動車車庫や物置以外の附属建築物を設置する場合は、隣地へのプライバシーや圧迫感に配慮し、高さの低いものや小規模なものを設置するようお願いします。

（４）　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、低層住宅地として２階以下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。

９ｍ ただし、地階を除く階数は２以下としなければならない。

なお、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。



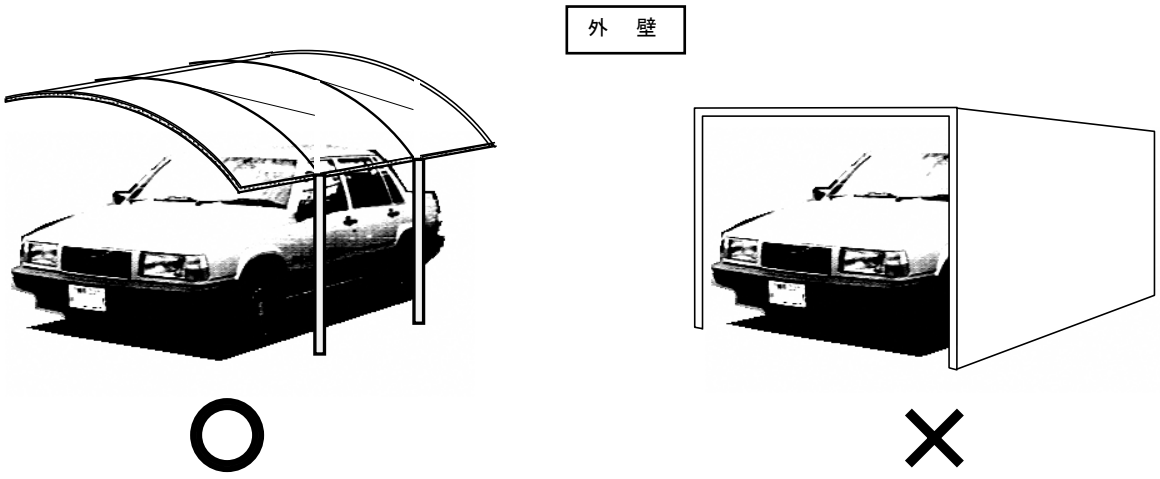
（５）　建築物等の形態又は意匠の制限について

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号及び第２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。

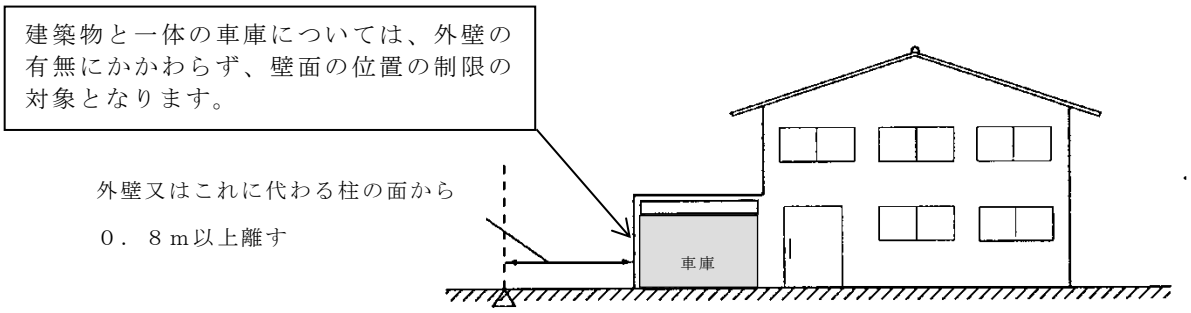
①　建築物に附属する自動車車庫の外壁について

別棟の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、周囲へ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。

【自動車車庫について】



②　建築物と一体の車庫について



（６）　垣又はさくの構造の制限について

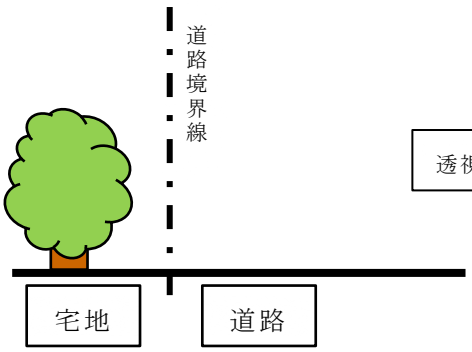
緑豊かで良好な景観を有する街並みを形成し、保全していくことを目的として、垣又はさくの構造に制限を定めています。

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以下のものはこの限りでない。

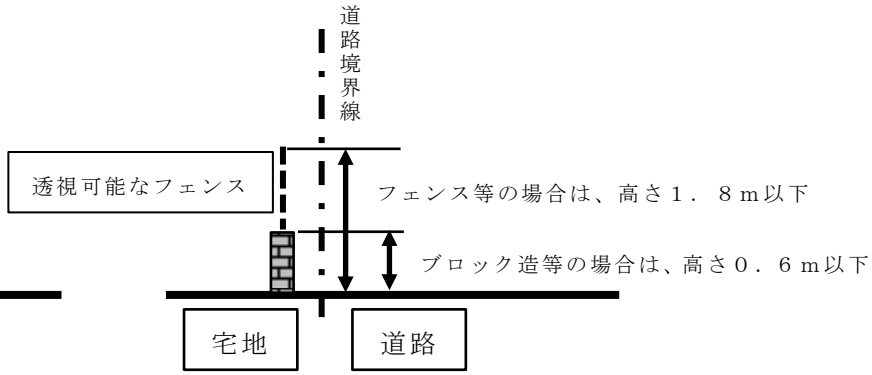
本地区では、緑豊かな街並みとなるよう緑地を推進しています。道路との境界部分に垣又はさくを設ける場合は、生垣又は透視可能なフェンス等としてください。なお、透視可能なフェンス等の場合は、内側に樹木等の植栽をすると緑豊かなまちなみが演出できます。
コンクリート造、ブロック造、石垣、その他これらに類するものを施行される場合は、高さを０．６ｍ以下としてください。

【設置例】

①生垣の設置例



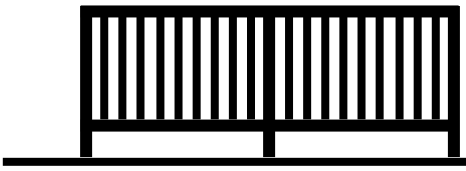
②透視可能なフェンスの設置例



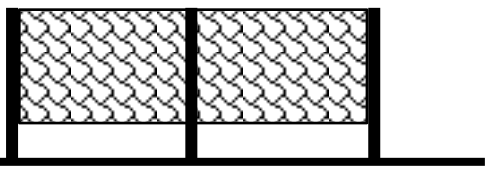
※宅地内に高低差がある場合、フェンス等の高さは宅地側の地盤面を基準として算定します。

【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　届出の手続き

（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　・届出の内容に変更があった場合

（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

2018.2 改訂