

すみよいまちづくりのために

都 賀 の 台 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》	3
《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）建築物の敷地面積の最低限度について	8
（3）壁面の位置の制限について	8
（4）建築物の高さの最高限度について	1 1
（5）既存の不適合建築物について	1 2
2 届出の手続き	1 3
（1）届出の必要な行為	1 3
（2）届出先	1 3

は じ め に

都賀の台地区（以下、「本地区」といいます。）は、宅地開発によって計画的な住宅地として整備され、良好な住環境が保全されているところです。この良好な住環境を保全するために、都市計画法や建築基準法等により一定の基準が定められています。

しかしながら、これらの制度だけでは家並みがそろい雰囲気の良い宅地でも、宅地の細分化やマンション・アパートなどが徐々に建ちはじめ、長い年月の積み重ねの中で次第に形態を変え、居住される方々の意に反した街並みへと変化していくことが懸念されます。

これらの要因を防止するために、都賀の台地区では地区計画制度を活用し、建築物の用途・敷地面積・壁面の位置・高さについてのルールを定めることになりました。

都賀の台地区の環境は、その地域に住む人々の共有の財産です。この良好な住環境を、現在はもとより将来にわたって維持し発展させるためには、地区内にお住まいの方々、さらにこれから入居されるの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にご協力をお願いいたします。

【千葉市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例】において

平成17年12月16日（千葉市条例第82号）で

- ①建築物の用途の制限
- ②建築物の敷地面積の最低限度
- ③建築物の高さの最高限度

平成18年12月19日（千葉市条例第57号）で

- ④壁面の位置の制限

以上4項目全ての地区計画の内容が千葉市の条例になりました。

条例になりましたので、より固く守ることができるようになりました。

今後、地区計画の内容に違反している場合、建築確認がおりず、違反する建築物は建築できません。

（民間企業に建築確認が申請された場合にも、適合していなければ、建築確認はおりません。）

違反した場合は、罰則規定が設けられております。

都賀の台地区

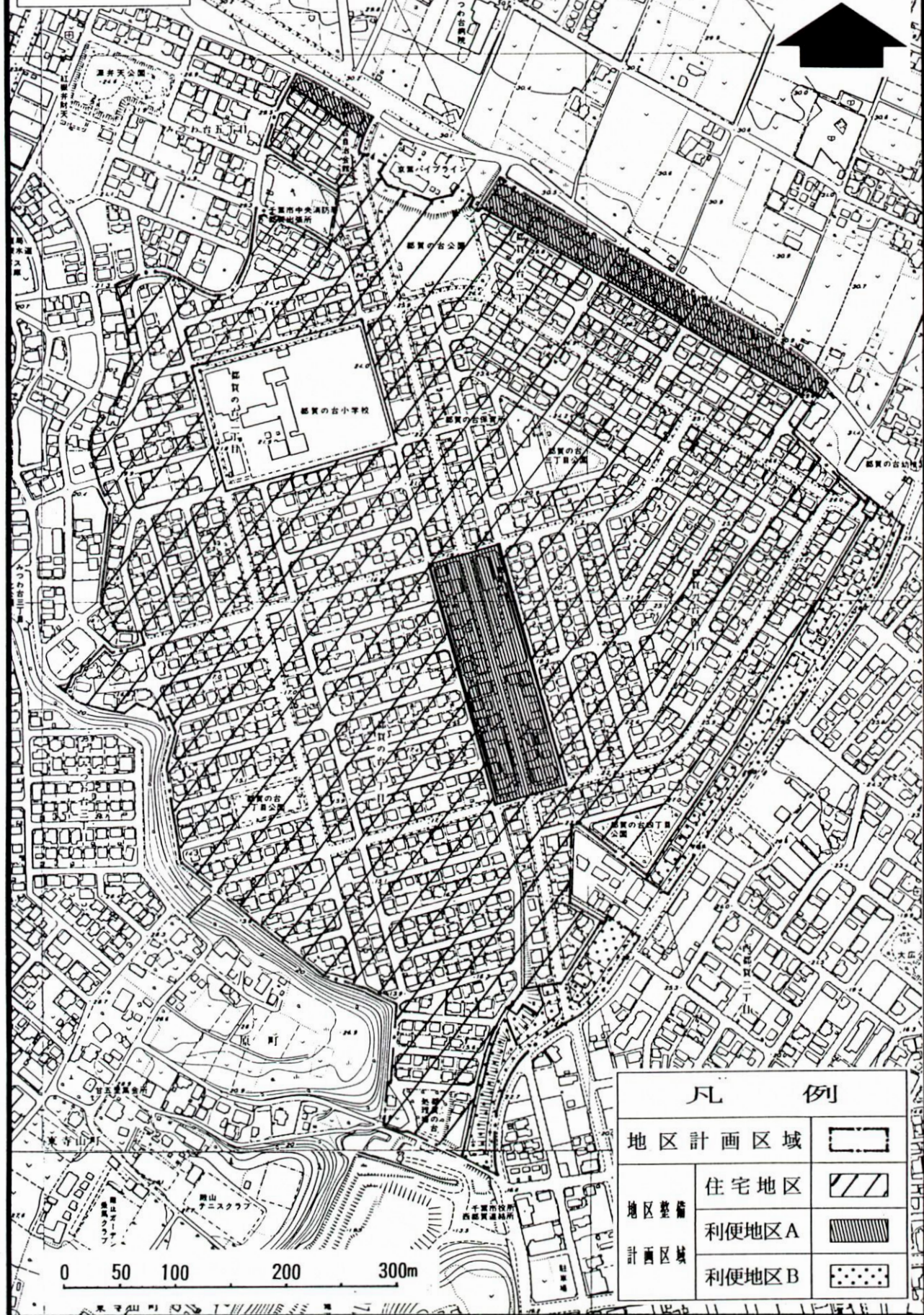
昭和 62 年 10 月 13 日決定 千葉市告示第 204 号
平成 9 年 1 月 17 日決定 千葉市告示第 14 号
平成 18 年 11 月 14 日決定 千葉市告示第 708 号

名 称		都賀の台地区地区計画				
位 置		千葉市若葉区都賀の台1丁目、都賀の台2丁目、都賀の台3丁目、都賀の台4丁目の各一部				
面 積		約41.2ha				
地区計画の目標		本地区は、都賀駅の北西に位置し、宅地開発によって計画的な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ている区域である。 このため、地区計画を導入することにより、住宅地としての環境を高度に維持及び保全していくことを目標とする。				
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住環境が損なわれないよう、住宅地区と利便地区に区分し、良好な土地利用を図る。			
	地区施設の整備 の 方 針		住区幹線を軸とした道路網及び公園緑地が一体的に配置されているので、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		住宅地区は、既にゆとりのある良好な住宅地としての環境が形成されているので、現在の住環境の維持及び保全を図る。 利便地区は、健全な商業及び業務地としての環境が形成されているので、現在の環境の維持及び保全を図る。			
地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の区分	地区の 名 称	住宅地区	利便地区A	利便地区B
			地区の 面 積	約34.5ha	約 2.7ha	約 2.1ha
		建築物等の用途 の 制 限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 長屋 (2) 共同住宅、寄宿舍又は下宿(旅館業法第2条第5項の下宿営業に係る施設に限る。)	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの (2) ホテル又は旅館
		建築物の敷地面積 の最低限度		150㎡		

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	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以上離さなければならない。 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以下のものについては、この限りでない。	
		建築物等の高さの最高限度	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。	

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

計画図



凡 例		
地区計画区域		
地区整備 計画区域	住宅地区	
	利便地区A	
	利便地区B	

《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、ゆとりのある環境の良いまちづくりを目指します。そのため地区計画で次のような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、第一種低層住居専用地域、第一種住居地域及び第二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。さらに住宅地としての良好な居住環境をより以上に維持保全するため、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。

住宅地区	利便地区 A	利便地区 B
次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 長屋 (2) 共同住宅、寄宿舍又は下宿（旅館業法第2条第5項の下宿営業に係る施設に限る）	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの (2) ホテル又は旅館

住宅地区において、長屋、共同住宅（アパート等）、寄宿舍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ての住宅の形態をしたいいわゆる2世帯住宅や3世帯住宅は建築が可能です。

○共同住宅とは・・・集合住宅において、廊下や階段などを共用する形で造られる建て方を言います。アパート、マンション、共同建て店舗併用住宅などがこれに含まれます。

○寄宿舍とは・・・学校、事務所、病院、工場に付属して設けられる居住施設をいいます。

○下宿とは・・・家計を共にしない単身者が、比較的長い期間賃借りで滞泊できるように造られた部屋を持つ営業用家屋をいいます。

※条項の読み替え

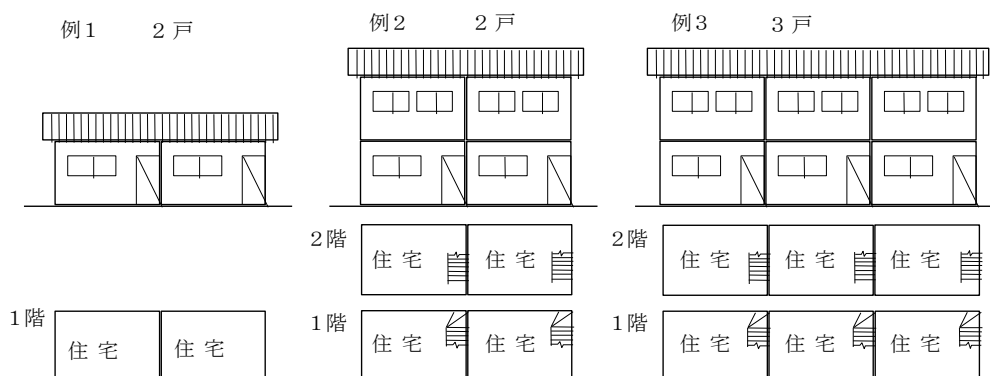
旅館業法の改正（H30.6.15施行）に伴い、計画書中「第2条第5項」とあるのを「第2条第4項」に読み替えて適用する。

【長屋について】 * 住宅地区では建築できません *

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。

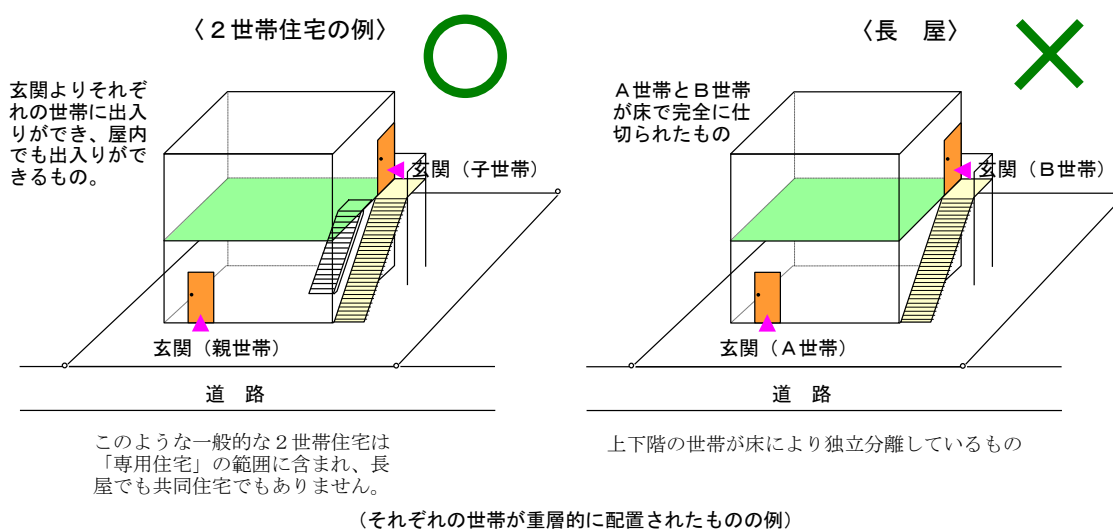
住宅地区では長屋を建築することができません。



【2世帯住宅と長屋の違いについて】

住宅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、住宅地区では建築できません。



(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。

敷地面積の 最低限度	150㎡
---------------	------

建築物の敷地面積は、150㎡以上でなければ建築物を建築することができません。

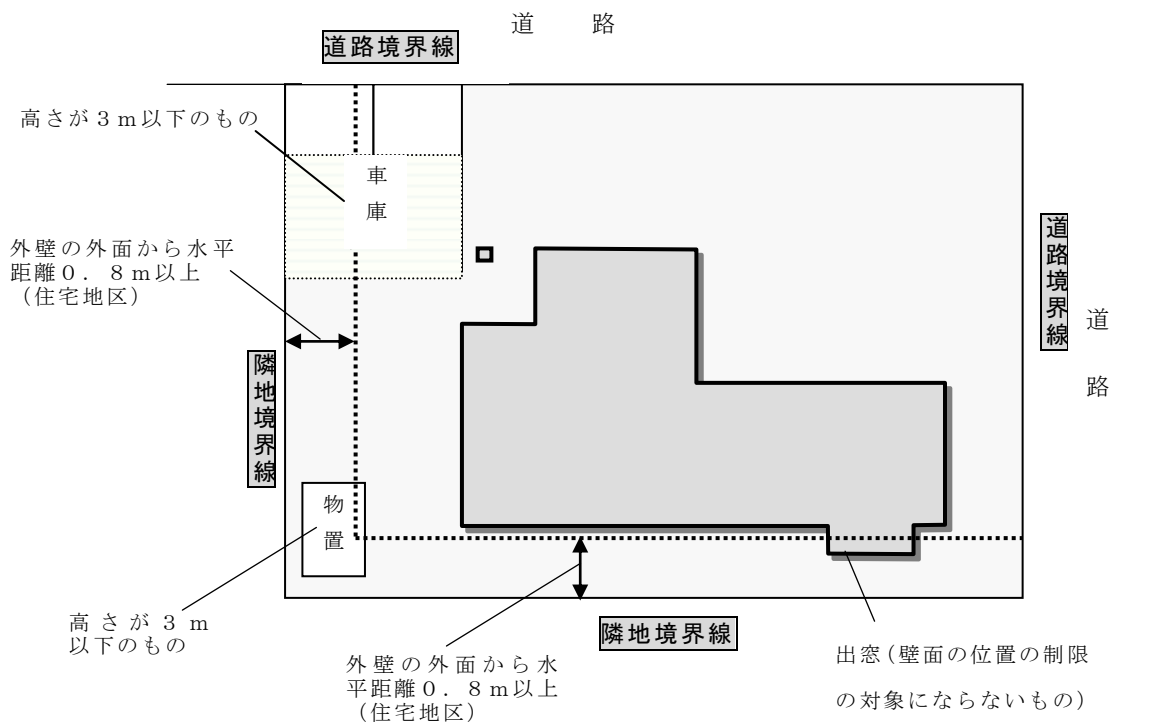
土地の一部を売却したりしてこの最低限度よりも面積を減らしてしまった場合には建築物を建築することができなくなります。

(3) 壁面の位置の制限について

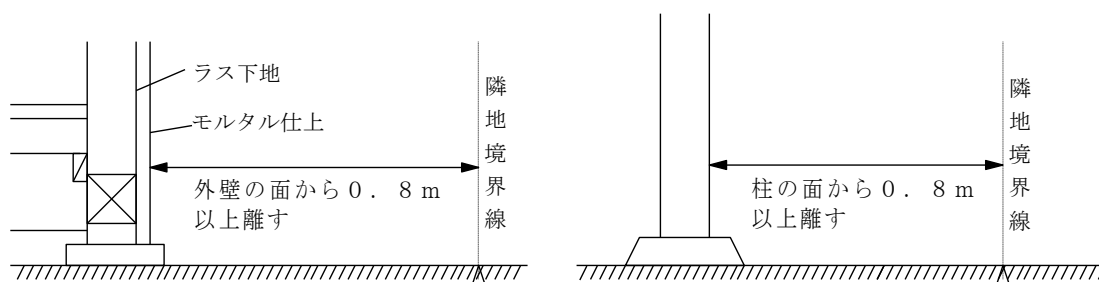
建築物の周りに空間をとることにより、日照や通風・植栽空間等を確保し、ゆとりある緑豊かで良好な居住環境を形成し、保持していくことを目的として壁面の位置の制限を定めています。住宅地区において建築物を建築する場合には、隣地境界線から次に定める距離まで後退してください。

住宅地区	利便地区 A	利便地区 B
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以上離さなければならない。 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以下のものについては、この限りでない。		

【壁面の位置の制限】 * 住宅地区 *



① 外壁面及び柱の面からの有効水平距離について



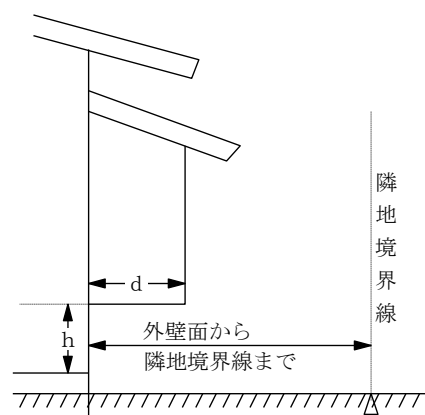
※バルコニー等で建築面積に算入されないものもありますが、人が立ち入ることのできる空間であるため、バルコニー等の外壁面が壁面の位置の制限の対象となります。

② 出窓の取扱いについて

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。(0.8 m以上)

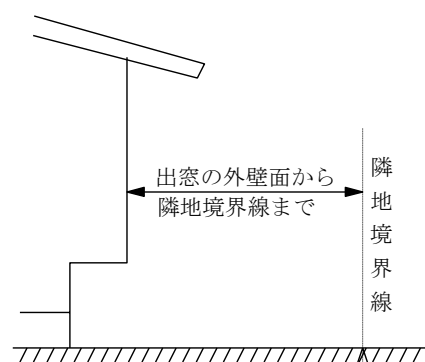
*住宅地区が該当します。

- 1) 下端の床面からの高さ(h)が30 cm以上であること。
- 2) 周囲の外壁面からの水平距離(d)が50 cm以上突き出ていること。
- 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)



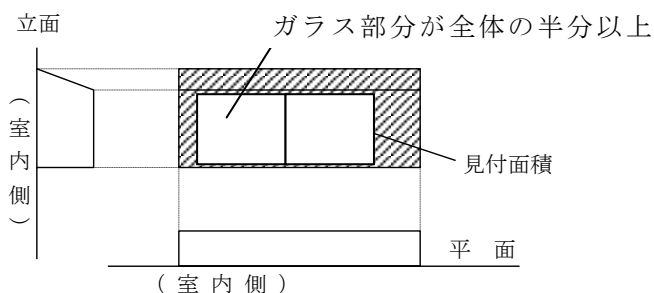
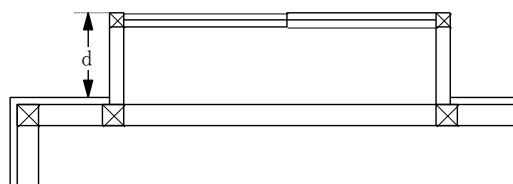
※ 次の各号のうち、一つでも当てはまる場合は「床面積に算入されない出窓」にはなりません。そのため、出窓の外壁面から隣地境界線までの距離が後退距離となります。(0.8 m以上)

- 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。



○ 窓のとり方

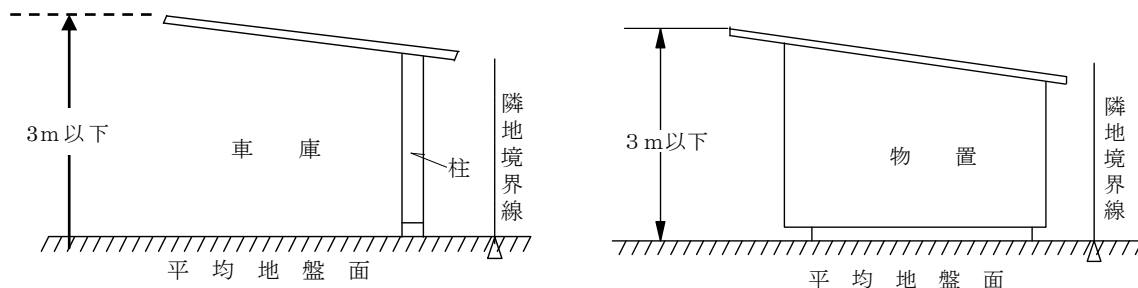
○ 見付面積のとり方



③ 壁面の位置の制限を適用除外される附属建築物等

隣地境界線においては、自動車車庫、物置などその他これらに類する附属建築物で高さが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。



(4) 建築物の高さの最高限度について

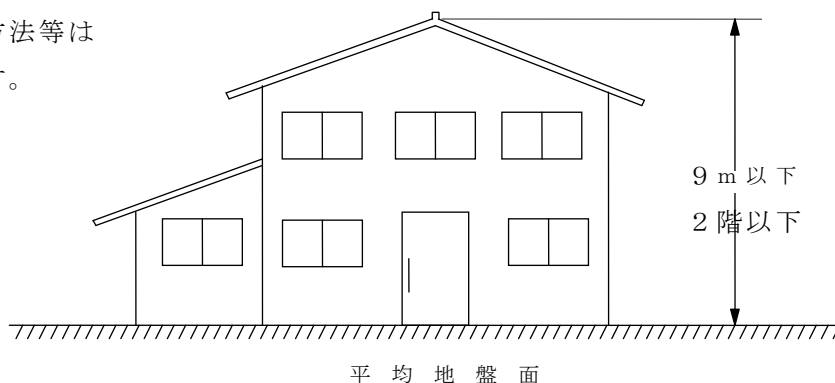
日照やプライバシーなどの保護を図るとともに、低層住宅としての街並み景観を維持・保全することを目的として、建築物の高さの最高限度を定めています。

建築物の高さの 最 高 限 度	9 m 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、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。

建築物の高さの算定方法等は
建築基準法に準じます。



＊ ＊ お願い ＊ ＊

- ・ 都賀の台地区において地盤面が道路より高い場合は、道路の平均の高さから 9 m を高さ制限の目安として建築を行ってください。具体的には、建築物の高さを地区計画の高さ制限の 9 m から宅地の平均地盤面の高さを引いた残りの数値以内となるように設計して下さい。特に、北側に宅地のある場合には、高さに配慮して下さい。

＊ 道路の平均の高さ 地盤面と宅地の接する道路中心の高さの差の最大値と最小値の中間の値

- ・ 都賀の台の地区計画の区域内で建築物を建築する場合は、盛土による地盤面の変更を行わないようにして下さい。やむをえず行う場合は、周囲の居住者の了解を得るように努めてください。
- ・ 地階については、変更前の地盤面で建築基準法の地階の要件を満たすようにして下さい。

(5) 既存の不適合建築物について

都賀の台地区地区計画は、昭和 62 年 10 月 13 日付で都市計画決定されました。

決定日以前に建築されたもの及び着工されているものにつきましては、そのままの形態で使用する限り、当該地区計画の制限を受けません。(決定に伴い、その時点で制限内容に沿った既存の建築物の改修は必要ありません。)

新築、増・改築等の際、この計画内容にそった建築をお願いすることとなります。

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で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

2020. 3 改訂