

すみよいまちづくりのために

浜野駅東口地区  
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 .....	5
1 建築物等に関する制限について .....	5
(1) 建築物等の用途について .....	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 .....	9
(4) 建築物等の形態又は意匠の制限について .....	10
(5) 既存の不適合建築物について .....	10
2 届出の手続き .....	11
(1) 届出の必要な行為 .....	11
(2) 届出先 .....	11

## は じ め に

浜野駅東口地区は、駅前にふさわしい良好な市街地の形成をめざして、土地区画整理事業により、都市基盤施設の整備が行われている区域です。これらの市街地環境を守るために、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。

しかしながら、これらの基準だけでは、当該地区において位置付けられている、駅前商業と居住機能が共存する魅力的で心地よいまちづくりを実現することができません。

このため浜野駅東口地区では地区計画制度を活用し、地区全体については、区域の整備・開発及び保全に関する方針を、また当面、区域の核となる駅前商業地区については、建築物の用途、敷地面積、壁面の位置、形態又は意匠について従来の基準に上乘せする形で一定のルールを定めています。

浜野駅東口地区の良好な市街地環境の形成は、この地域の地権者の共有の財産となります。そのため現在の地権者及び将来の地権者の方々のご協力が、是非とも必要です。

この冊子は浜野駅東口地区の地区計画の内容を説明したものです。今後建築物を建築する場合にこの冊子を活用していただければ幸いです。この制度の趣旨を充分にご理解のうえ、良好な市街地環境の形成のためのまちづくりにご協力をお願い致します。

浜野駅東口地区

平成 6 年 9 月 9 日決定 千葉市告示第 255 号  
 平成 9 年 1 月 17 日変更 千葉市告示第 16 号  
 平成 11 年 12 月 24 日変更 千葉市告示第 532 号

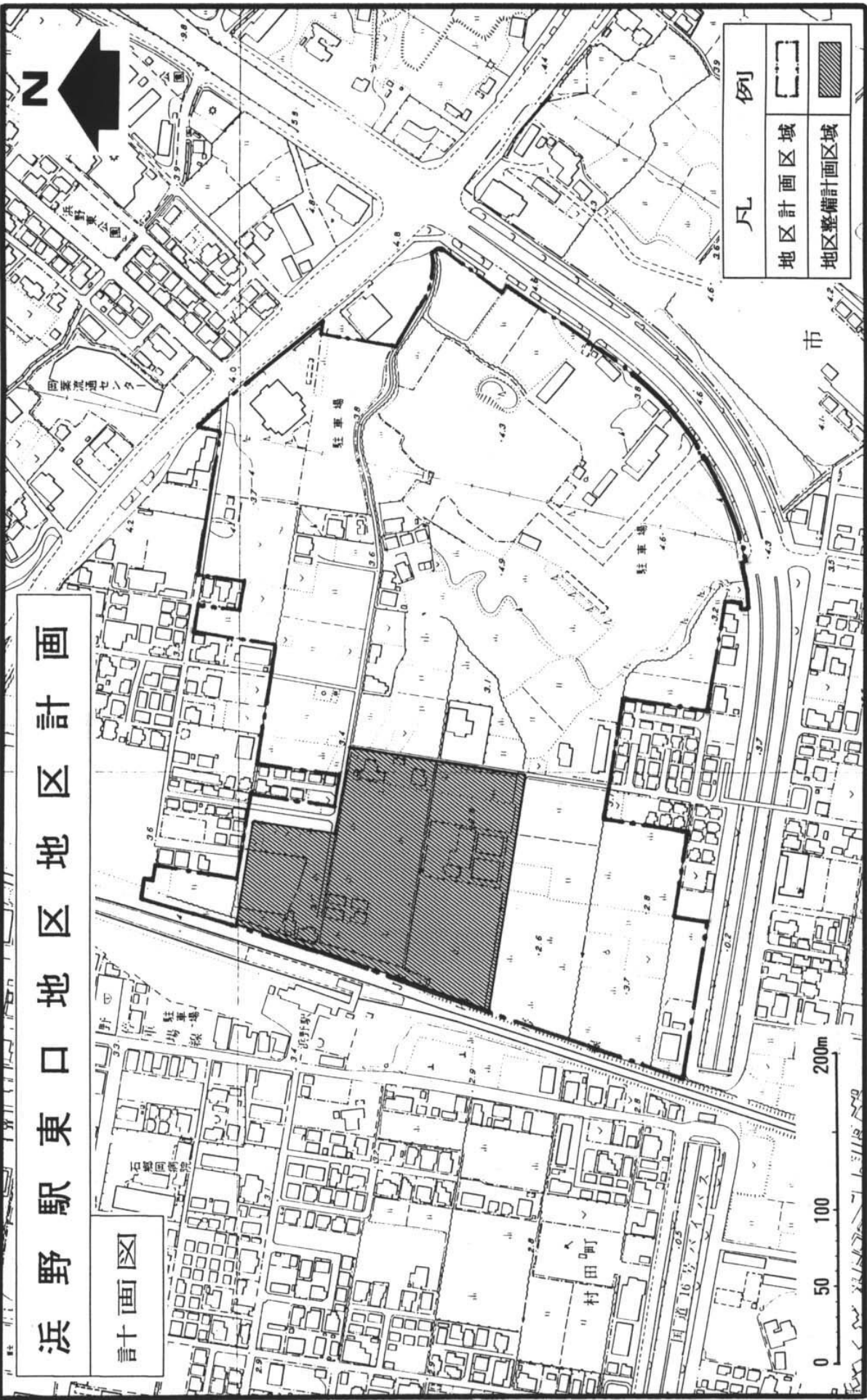
名 称	浜野駅東口地区地区計画	
位 置	千葉市中央区浜野町及び村田町の各一部	
面 積	約 13.1 ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の 目 標	<p>本地区は、千葉市中心部の南東約 6 km の J R 内房線浜野駅東側に位置し、地区の東側から南側は国道 16 号バイパスに面しており、土地区画整理事業により、駅前にふさわしい都市環境と沿道立地を活かした利便性の高い市街地の形成を目指して都市基盤施設の整備が行われている区域である。</p> <p>このため、地区計画を導入することにより、駅前周辺にふさわしい商業地、これを取り巻く質の高い住宅地及び沿道立地を活かした利便施設等を誘導し、良好な市街地環境を形成・保全することを目的とする。</p>
	土 地 利 用 の 方 針	<p>本地区の土地利用を駅前商業地区、利便地区、住宅地区に区分し、それぞれ次の方針により、良好な市街地の環境を形成するものとする。</p> <p>1．駅前商業地区 駅前ふさわしい商業施設、サービス施設の集積を図り、快適で賑わいのある商業地を形成する。</p> <p>2．利便地区 近隣住民の利便性を高める適切な生活関連施設及び道路形態等に合わせた沿道型施設の立地を誘導する。</p> <p>3．住宅地区 緑豊かで美しい街並み景観に配慮した低層及び中層の住宅地を形成する。</p>
	地区施設の 整 備 方 針	<p>本地区は、土地区画整理事業により、道路、公園などの公共施設が整備されているので、これらの機能が損なわれないよう維持・保全を図る。</p>
	建築物等の 整 備 方 針	<p>良好な市街地を形成するため、各地区の特性に応じ、建築物等の整備に関して次のような方針を定める。</p> <p>1 駅前商業地区 駅前商業地にふさわしい商業施設の集積、立地を誘導するとともに、壁面後退により快適で賑わいのある空間を形成する。</p> <p>2 利便地区 沿道利用と調和した良好な市街地環境の形成が図られるよう生活関連施設、沿道型施設の建築物等を整備する。</p> <p>3 住宅地区 緑豊かな住宅地としての良好な居住環境の形成が図られるよう建築物等を整備する。</p>

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 駅前商業地区
		区分の面積	約 2.1 ha
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 1階部分を住宅（兼用住宅の住宅に供する部分を含む）、共同住宅、寄宿舍及び下宿の用途に供する建築物（ただし、これら用途の出入口ホール及び階段等の部分は除く。）</p> <p>(2) 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</p> <p>(3) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(4) 作業場の床面積が50m<sup>2</sup>をこえる工場</p> <p>(5) 自動車教習所</p> <p>(6) 畜舎</p> <p>(7) 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項第2号から第6号までに掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>300m<sup>2</sup></p> <p>ただし、市長が公共公益上やむを得ないと認めたものは、この限りではない。</p>	
	壁面の位置の制限	<p>建築物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、2m以上とする。</p> <p>ただし、地盤面からの高さが3m以上の部分、地盤面下の建築物、ピロティ形式の柱及び市長が公共公益上やむを得ないと認めた建築物等については、この限りでない。</p>	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物の外壁、屋根又はこれに代わる柱の色は、原則として原色を避け周辺の環境と調和した落ち着いた色調とする。</p>	

「区域 地区整備計画区域は計画図表示のとおり」

# 浜野駅東口地区地区計画

計画図



凡 例

地区計画区域	
地区整備計画区域	

市

0 50 100 200m

## 地区計画の運用基準

### 1 建築物等に関する制限について

浜野駅東口地区の駅前商業地区は、魅力的なゆとりのある環境の良い商業地の形成を目指します。

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) 建築物等の用途について

当地区内は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、さらに魅力のある良好な環境の商業地区の形成をするため、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。

次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。

- (1) 1階部分を住宅（兼用住宅の住宅に供する部分を含む。）、共同住宅、寄宿舍及び下宿の用途に供する建築物（ただし、これらの用途の出入口ホール及び階段等の部分は除く。）
- (2) 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
- (3) 倉庫業を営む倉庫
- (4) 作業場の床面積が50㎡をこえる工場
- (5) 自動車教習所
- (6) 畜舎
- (7) 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項第2号から第6号までに掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの

(1)～(7)に掲げる用途制限は表1のとおりです。

表1 建築物等の用途の制限

	駅前街区	近隣商業
住宅	1階不可	○
兼用住宅の住宅部分	1階不可	○
共同住宅の住宅部分	1階不可	○
寄宿舎，下宿の住宅部分	1階不可	○
床面積3,000㎡以下の物品販売店舗，飲食店，事務所等	○	○
床面積3,000㎡をこえる物品販売店舗，飲食店，事務所等	○	○
ボーリング場，スケート場，水泳場等	○	○
マージャン屋，ぱちんこ屋，射的場等	●	○
カラオケボックス等	○	○
ホテル，旅館	○	○
劇場等	×	×
車庫 3階以上	○	○
50㎡～300㎡	○	○
300㎡以上	○	○
倉庫業を営む倉庫	●	○
自動車教習所	●	○
畜舎	●	○
作業場の床面積が50㎡をこえる工場	●	○
作業場の床面積が50㎡以下の工場	○	○
危険物の貯蔵又は処理施設	△	△
ガソリンスタンド	△	△
風営法第2条第6項第2号～第6号	×	×

○建築可能      ×建築不可      ●地区計画により制限  
 △条件に応じて建築可能（詳細については建築基準法施行令参照）

## (2) 建築物の敷地面積の最低限度に

### ついて

土地区画整理事業の整備効果の維持・増進をはかるため、建築物の敷地面積の最低限度は次のように定めています。

3 0 0 m<sup>2</sup>

ただし、市長が公共公益上やむを得ないと認めたものは、この限りではない。

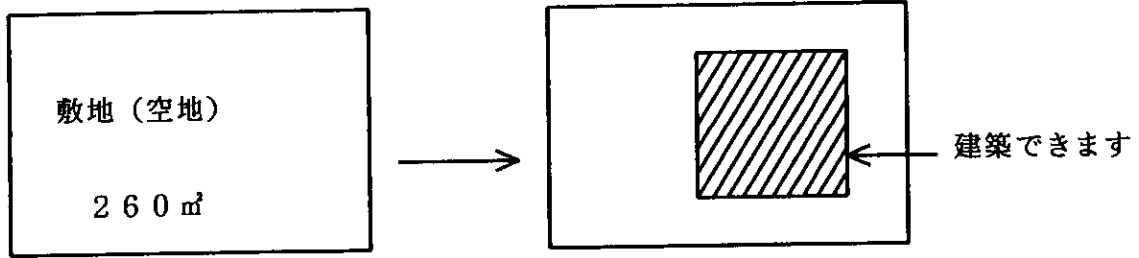
これは宅地の細分化に伴うペンシルビルの発生を予防することにより、良好な商業地の形成をめざしています。

なお、「市長が公共公益上やむを得ないと認めたもの」とは、具体的には、変電所、ガスガバナー、地冷プラント、警察官派出所、公衆便所等の施設をさします。

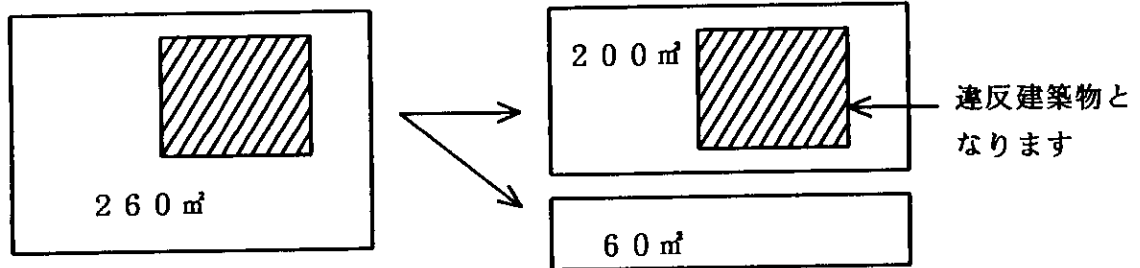
建築物の敷地面積は、300 m<sup>2</sup>以上なければ建築物を建築することはできません。しかし基準時（地区計画の都市計画決定）以前に300 m<sup>2</sup>未満である土地については、この制限は適用されません。つまり、300 m<sup>2</sup>未満の空地であっても建築物は建てられますし、すでに建築物が建っている300 m<sup>2</sup>未満の土地であっても、建替等は可能です。

しかし、この300 m<sup>2</sup>未満の土地を基準時以降、一部を売却したりして基準時の面積を減らしてしまった場合にはこの特例は認められなくなります。（建築物を建てられなくなりますし、すでに建築物が建っている場合には、その建築物は違反建築物となります。）

< 基準時 >

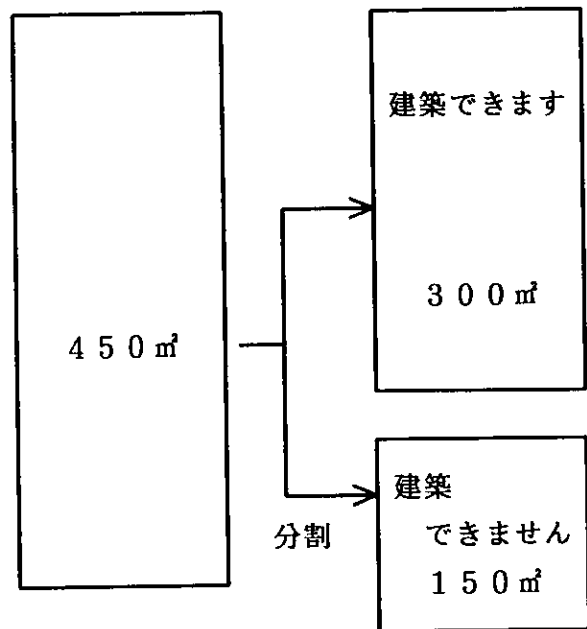


※土地を分割した場合



また基準時に300 m<sup>2</sup>以上あった土地を基準時以降分割し、新たに300 m<sup>2</sup>未満となった土地については、建築物を建てることはできません。

< 基準時 >



### (3) 壁面の位置の制限について

建築物の外壁の面の位置は、次のように定められています。

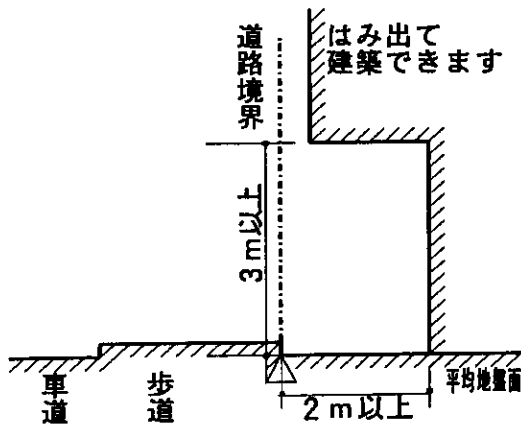
建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの後退距離は、2 m以上とする。

ただし、地盤面からの高さが3 m以上の部分、地盤面下の建築物、ピロティ形式の柱及び市長が公共公益上やむを得ないと認めた建築物等については、この限りでない。

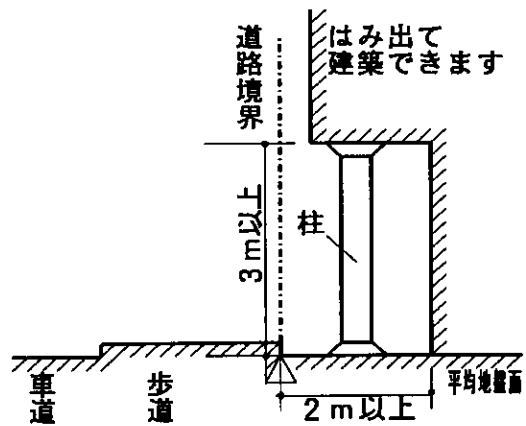
※“地盤面”とは、建築物の平均地盤面をいいます。

#### ■壁面の位置の制限について

##### ●外壁の場合

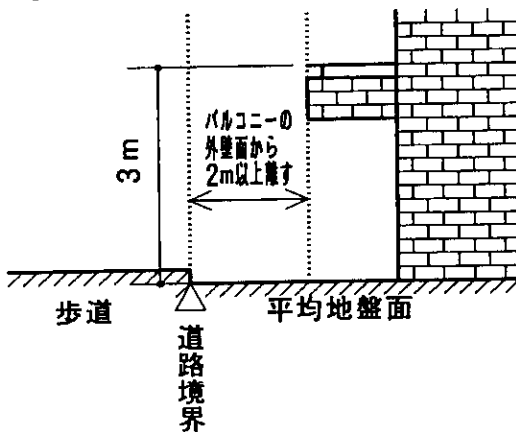


##### ●柱と外壁を分離する場合

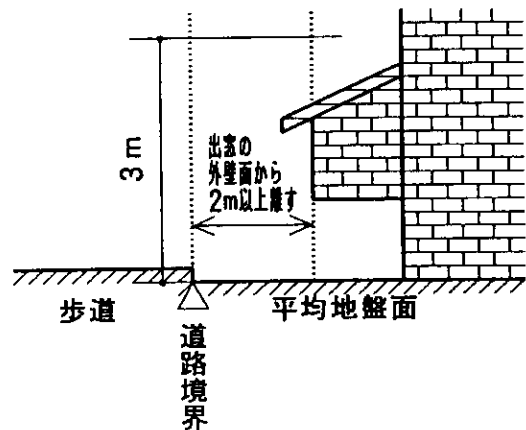


歩道面から高さ3 mまでの外壁は柱を除いて、建築物の一部であるものが対象となります。バルコニー・出窓等も建築面積には算定されませんが、建築物の一部ということで、バルコニー及び出窓の外壁面が壁面の位置の制限の対象となります。

##### ●バルコニーの場合



##### ●出窓の場合



#### (4) 建築物等の形態又は意匠の制限 について

落ち着いた色や抑さえた色を用いて、色彩的に心地よい統一感のある街並みの形成をはかるために、建築物の形態又は意匠の制限を行います。

建築物の外壁、屋根又はこれに代わる柱の色は、原則として原色を避け  
周辺の環境と調和した落ち着いた色調とする。

建物の外壁又はこれに代わる柱の色は、赤・黄色等の原色を避け、落ち着いた色のある色を選定してください。

#### (5) 既存の不適合建築物について

浜野駅東口地区地区計画は平成6年9月9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そ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。

また、用途が決定日以降に不適合となった建築物（違反建築物を除く）は、建築基準法に準じ、一定要件を満たせば用途制限が緩和される場合があります。

## 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