

すみよいまちづくりのために

大 椎 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》	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	8
(3) 壁面の位置の制限について	9
(4) 既存の不適合建築物について	13
2 届出の手続き	14
(1) 届出の必要な行為	14
(2) 届出先	14

は　じ　め　に

大椎台地区は、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。

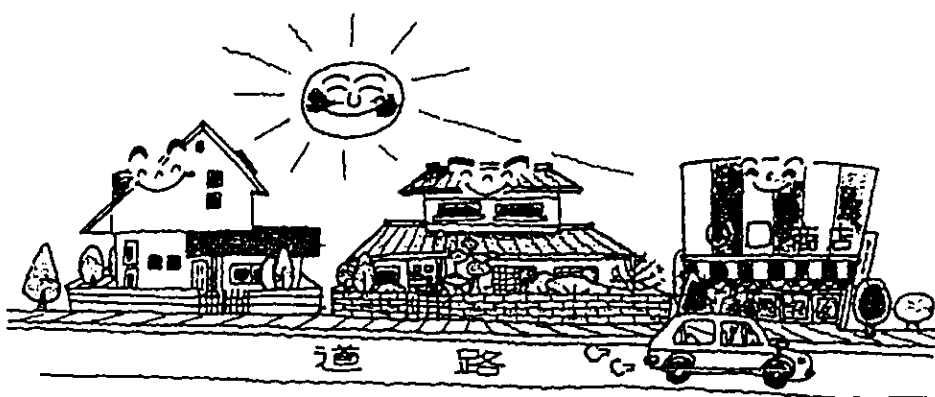
しかしながら、これらの制度だけでは家並がそろい雰囲気の良い住宅地でも、宅地の細分化やマンション・アパートなどが徐々に建ちはじめ、長い年月の積み重ねのなかで次第に形態を変え、居住される方々の意に反したまちなみへと変化していくことが懸念されます。

これらの要因を防止するために、大椎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・壁面の位置についてのルールを定めることになりました。

大椎台地区の環境は、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、大椎台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等に、この冊子をご活用していただければ幸いです。

この制度の趣旨を十分にご理解のうえ、住みよいまちづくりのためにご協力をお願い致します。



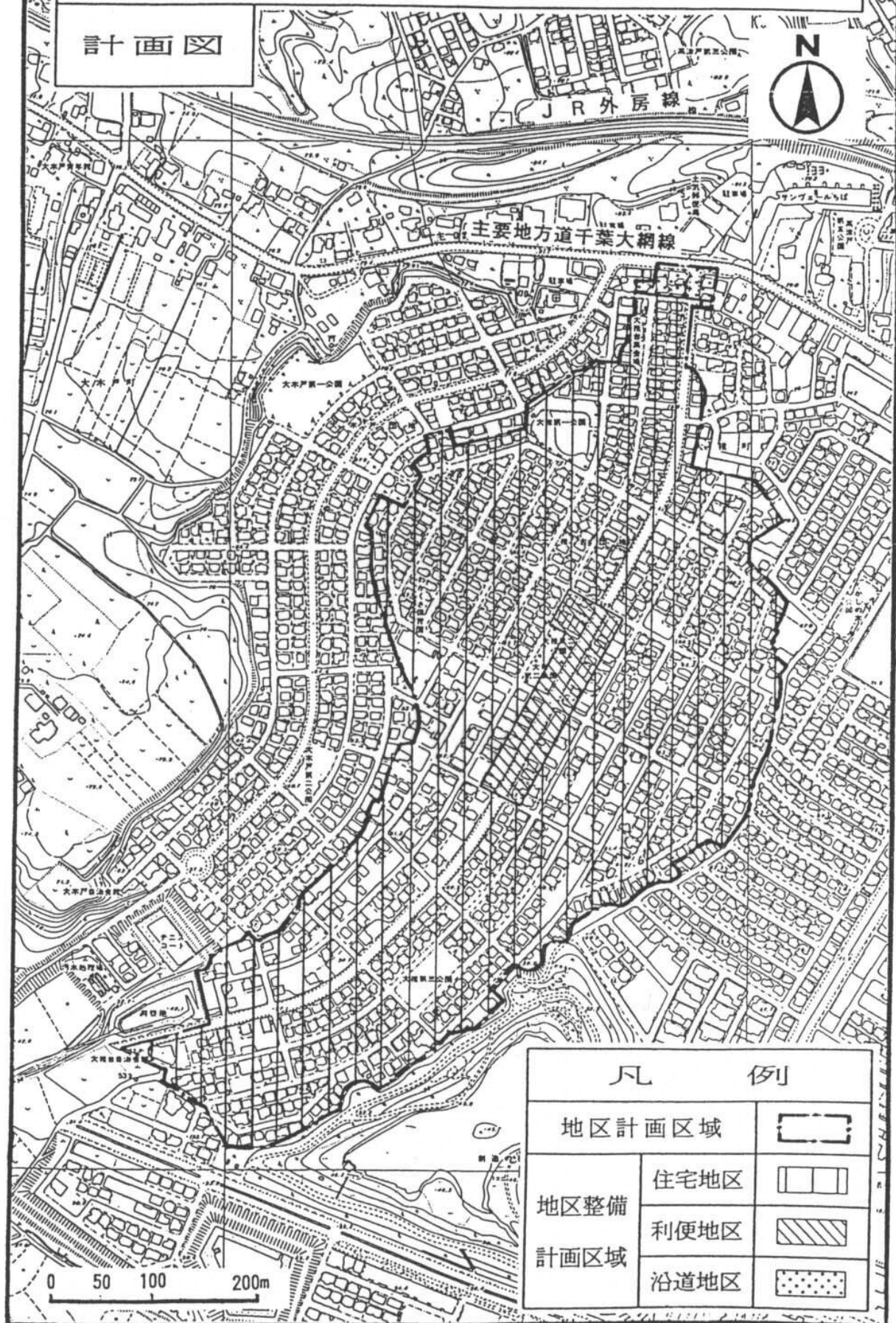
名 称		大椎台地区地区計画
位 置		千葉市緑区大椎町及び大木戸町の各一部
面 積		約 23.5 ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、ＪＲ外房線土気駅の西南西約 2 kmに位置し、宅地開発により計画的な住宅地としての土地利用及び施設整備が行われ、良好な住環境が形成されている。 このため、地区計画を導入することにより、低層住宅地としての環境を高度に維持及び保全していくことを目標とする。
	土地利用の方針	既に形成されている住環境が損なわれないよう、住宅地区、利便地区、沿道地区に区分し良好な土地利用を図る。
	地区施設の整備方針	本地区の道路及び公園は、宅地開発により一体的に整備されているので、この機能が損なわれないよう維持及び保全を図る。
	建築物等の整備方針	住宅地区については、既に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。 利便地区については、地区内の利便性を考慮しつつ、周辺環境と調和した市街地環境の形成を図る。 沿道地区については、住環境への悪化を防止しつつ、周辺環境と調和した沿道型の市街地環境の形成を図る。

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	沿 道 地 区
			地区の面積	約 22.4 ha	約 0.9 ha	約 0.2 ha
		建 築 物 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) 3戸以上の長屋(長屋建の店舗併用住宅を含む。) (2) 3戸以上の共同住宅(共同建の店舗併用住宅を含む。) (3) 寄宿舍 (4) 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) 3戸以上の長屋(長屋建の店舗併用住宅を含む。) (2) 3戸以上の共同住宅(共同建の店舗併用住宅を含む。) (3) 寄宿舍 (4) 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。) (5) ホテル又は旅館 (6) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 (7) ガソリンスタンド その他これらに類するもの	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、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 (2) カラオケボックス その他これらに類するもの (3) 床面積の合計が15㎡をこえる畜舎
				敷地面積の最低限度 140 m ²	—	
		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、車庫、物置等の付属建築物で高さが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、隣地が住宅地区の場合は0.8m以上離さなければならない。 ただし、車庫、物置等の付属建築物で高さが3m以下のものは、この限りでない。	—

「区域及び地区の区分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



凡 例

地区計画区域		
地区整備 計画区域	住宅地区	
	利便地区	
	沿道地区	

《 地区計画の運用基準 》

1 建築物等に関する制限について

大椎台地区は、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) 建築物等の用途について

当地区内は、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が、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	沿 道 地 区
次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 3戸以上の長屋 (長屋建の店舗併用住宅を含む。) (2) 3戸以上の共同住宅 (共同建の店舗併用住宅を含む。) (3) 寄宿舍 (4) 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) 3戸以上の長屋 (長屋建の店舗併用住宅を含む。) (2) 3戸以上の共同住宅 (共同建の店舗併用住宅を含む。) (3) 寄宿舍 (4) 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。) (5) ホテル又は旅館 (6) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 (7) ガソリンスタンド その他これらに類するもの	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、ばちんこ屋、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 (2) カラオケボックス その他これらに類するもの (3) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎

○長屋とは……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用部分を有しないもの。一般には2戸以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、それぞれの住宅が壁を共通にし別々に玄関のある住宅等ということでテラスハウスや長屋建て店舗兼用住宅などがこれに含まれます。

建築物等の用途制限の概要

区分	用途	住宅地区 (第1種低層住居専用地域)	利便地区 (第1種住居地域)	沿道住宅地区 (第1種住居地域)	備 考
住宅等	一戸建住宅	○	○	○	注1) が「リソカド」を地区計画で制限
	2戸の長屋(長屋建ての店舗併用住宅も含む)	○	○	○	
	3戸以上の長屋(長屋建ての店舗併用住宅も含む)	●	●	○	
	2戸の共同住宅(共同建ての店舗併用住宅も含む)	○	○	○	
	3戸以上の共同住宅(共同建ての店舗併用住宅も含む)	●	●	○	
	寄宿舎	●	●	○	
	下宿(旅館業法第2条第5項の下宿営業)	●	●	○	
	兼用住宅(建築基準法施行令第130条の3に掲げるもの)	○	○	○	
店舗等	店舗(3,000㎡以下)	×	▲ 注1	○	
	店舗(3,000㎡を超えるもの)	×	×	○	
	事務所	×	○	○	
ホテル、旅館		×	●	○	注2) 3,000㎡以下
遊技施設等	ホーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	×	○ 注2	○	
	マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	●	
	カラオケボックス等	×	×	●	
	キャバレー等、個室付浴場等	×	×	×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	
公共施設・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	注3) 600㎡以下 注4) 3,000㎡以下 注5) 300㎡以下 2階以下 注6) 600㎡以下 1階以下 注7) 2階以下
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	○	○	
	図書館、博物館	○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局その他公益上必要な施設	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	
	公衆浴場、診療所	○	○	○	
	病院	×	○	○	
	老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○ 注3	○	○	
	自動車教習所	×	○ 注4	○	
工場・倉庫等	自動車車庫[単独]	×	○ 注5	○ 注5	注8) 作業場の床面積50㎡以下(出力制限あり) 注9) 作業場の床面積50㎡以下 注10) 3,000㎡以下
	自動車車庫[附属] 建築物の延床面積の1/2以下	○ 注6	○ 注7	○ 注7	
	倉庫業倉庫	×	×	×	
	畜舎(15㎡を超える)	×	●	●	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で、作業場の床面積の合計が50㎡以下	×	○	○	
	危険性や環境の恐れを悪化させる恐れが非常に少ない工場	×	○ 注8	○ 注8	
	自動車修理工場	×	○ 注9	○ 注9	
	火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設	×	○ 注10	○	

○ : 建築基準法で許容されるもの

× : 建築基準法で制限されるもの

● : 建築基準法で許容されるが、地区計画で制限されるもの

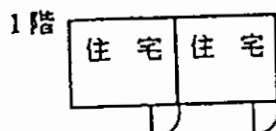
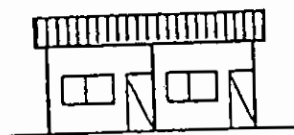
▲ : 建築基準法で許容されるが、地区計画で一部制限されるもの

利便地区において、用途地域が第一種低層住居専用地域に指定されている場所があります。

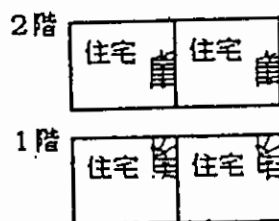
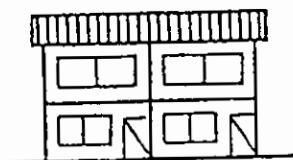
詳しくは都市計画までご確認ください。

長屋の例

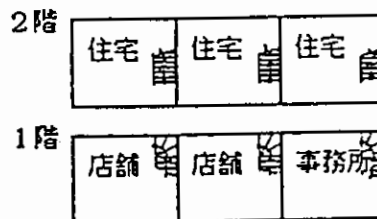
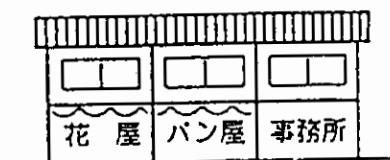
例1 (2戸)



例2 (2戸)

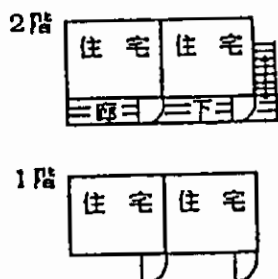
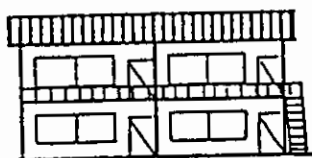


例3 (3戸)

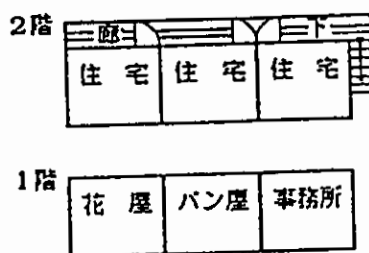
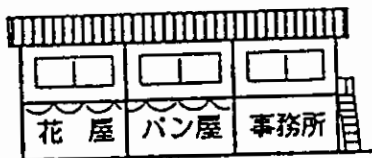


○共同住宅とは …… 集合住宅において、廊下や階段などを共用する形で造られる建て方をいいます。アパート・マンション・共同建て店舗併用住宅などがこれに含まれます。

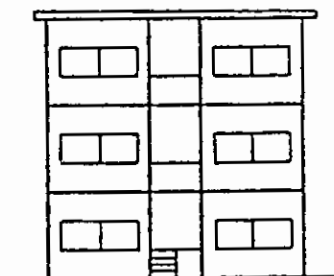
例1 (4戸)



例2 (共同住宅3戸と店舗・事務所)



例3 (6戸)



○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

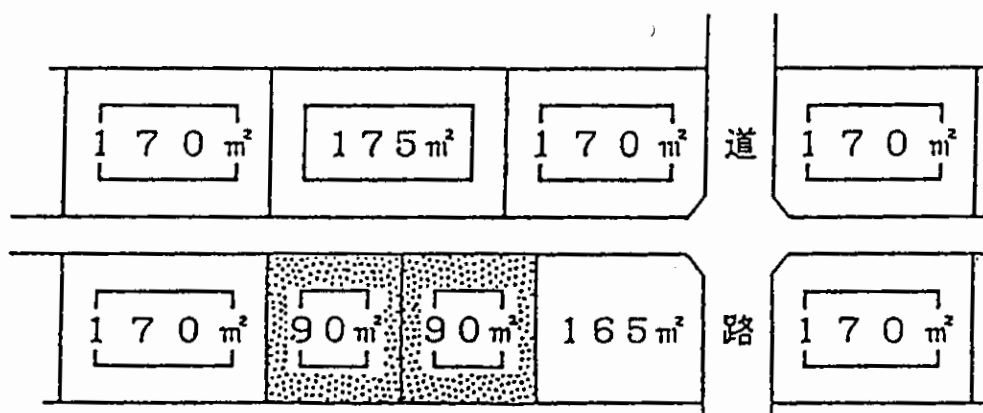
旅館業法の改正 (H30.6.15施行) に伴い、計画書中「第2条第5項」とあるのを「第2条第4項」に読み替えて適用する。

(2) 建築物の敷地面積の最低限度について

現在のゆとりある宅地規模を将来とも維持するため、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。

住 宅 地 区	利 便 地 区	沿 道 地 区
1 4 0 ㎡	———	

これは宅地の細分化に伴う建てづまり・日照・通風・プライバシー等の様々なトラブルの発生を防止します。たとえば、次のような場合は建築物の建築はできません。



敷地分割の禁止

※ 住宅地区の場合は、敷地を分割した場合にそれぞれの敷地面積が140㎡以上で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日）以前にこれらの定められた面積を満たさない土地については、この制限は適用されません。つまり、140㎡未満の空地であっても建築物は建てられますし、すでに建築物の建っている140㎡未満の土地であっても建替等は可能です。

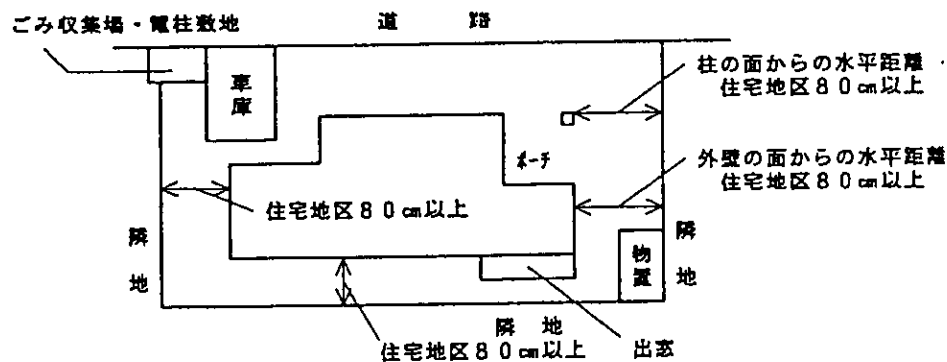
しかし、140㎡未満の土地を基準時以降に、土地の一部を売却したりして基準時の面積を減らしてしまった場合にはこの特例は認められなくなります。（建築物を建てられなくなりますし、すでに建築物が建っている場合には、その建築物は違反建築物となります。）

(3) 壁面の位置の制限について

住宅地区・利便地区内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	沿 道 地 区
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、0.8 m以上離さなければならない。 ただし、車庫、物置等の付属建築物で高さが3 m以下のものはこの限りではない。	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、隣地が住宅地区の場合は0.8 m以上離さなければならない。 ただし、車庫、物置等の付属建築物で高さが3 m以下のものはこの限りではない。	——

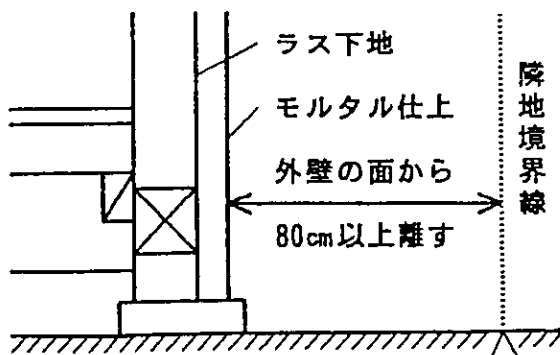
建築物の周りに空間をとることにより、日照や通風・植栽空間等を確保し、ゆとりのある良好な環境の保全をめざします。



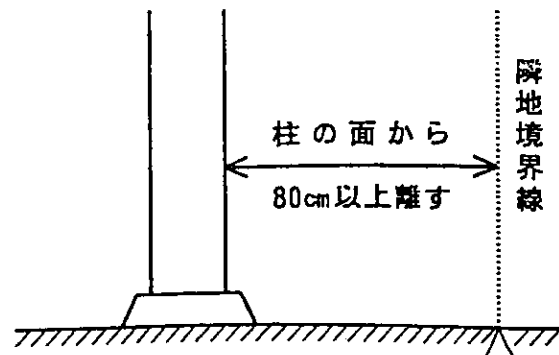
(利便地区の場合は、隣地境界が住宅地区の場合には80 cm以上離してください。)

① 外壁面及び柱の面からの有効水平距離について

○ 外壁の場合



○ 独立柱の場合



外壁は、建築物または建築物の一部であるものが対象となります。ルーフバルコニー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の外壁面が壁面の位置の制限の対象となります。

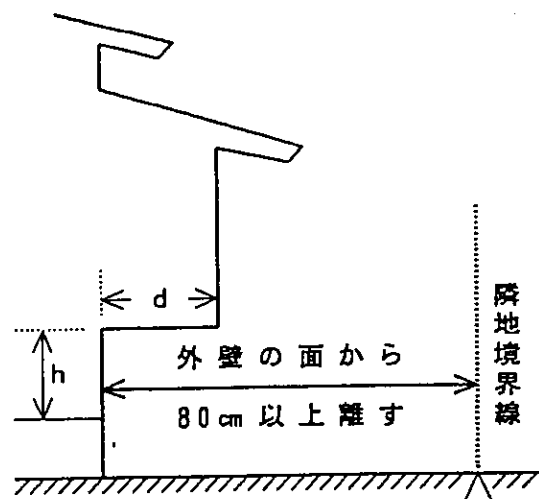
② 出窓について

形状が“通常の出窓”であるもので、次の各号のすべてに該当するものは、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

住宅地区 80 cm以上

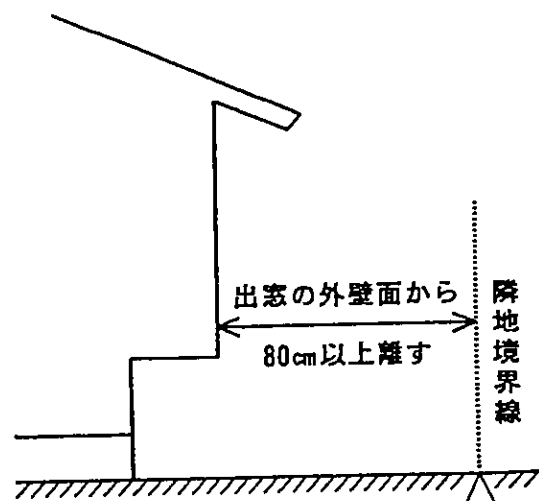
利便地区 隣地が住宅地区の場合は、
80 cm以上

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以上突出していないこと。
3. 室内側からの見付面積の1/2以上が窓であること。

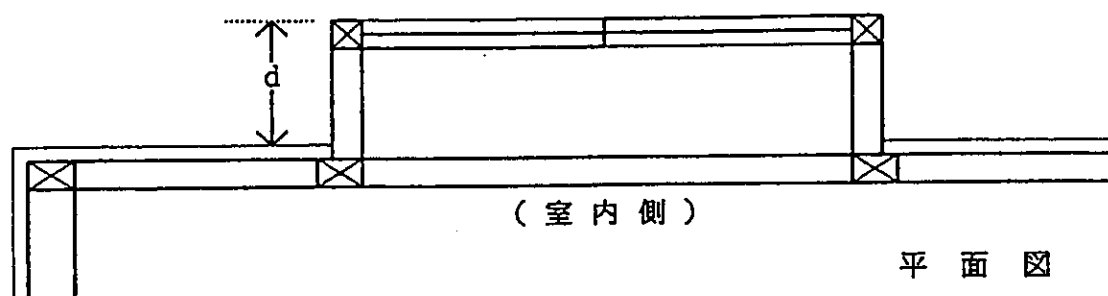


* 次の各号のうち、1つでも当てはまる場合は“通常の出窓”にはなりません。

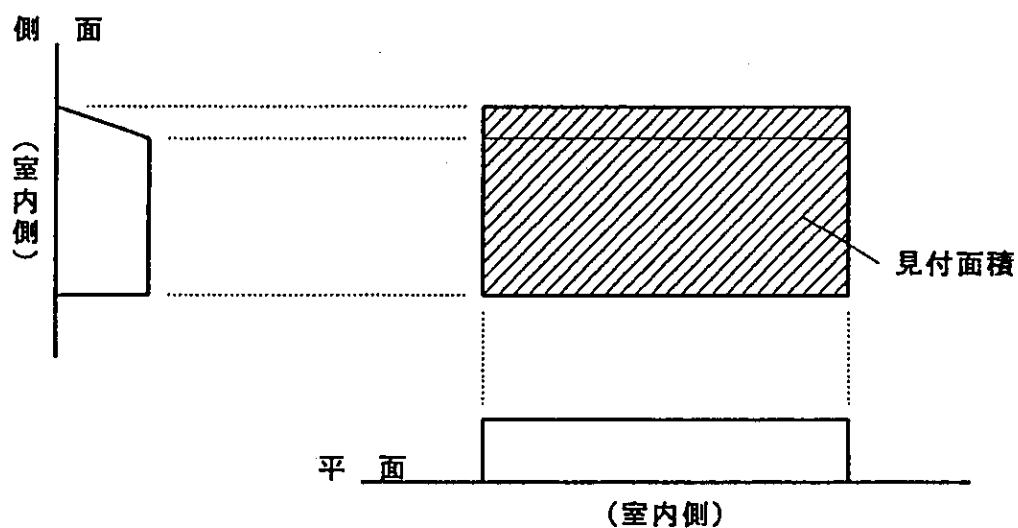
1. 出窓部分が屋根と一体となっており、下屋でないもの
2. 出窓部分の天井が室内の天井の高さ以上にあるもの
3. 出窓の相当部分が棚等の物品の保管格納の用途のもの
4. 当該部分の下に地袋を有しているもの
5. その他特殊な形状のもの又は床としての機能を有するもの



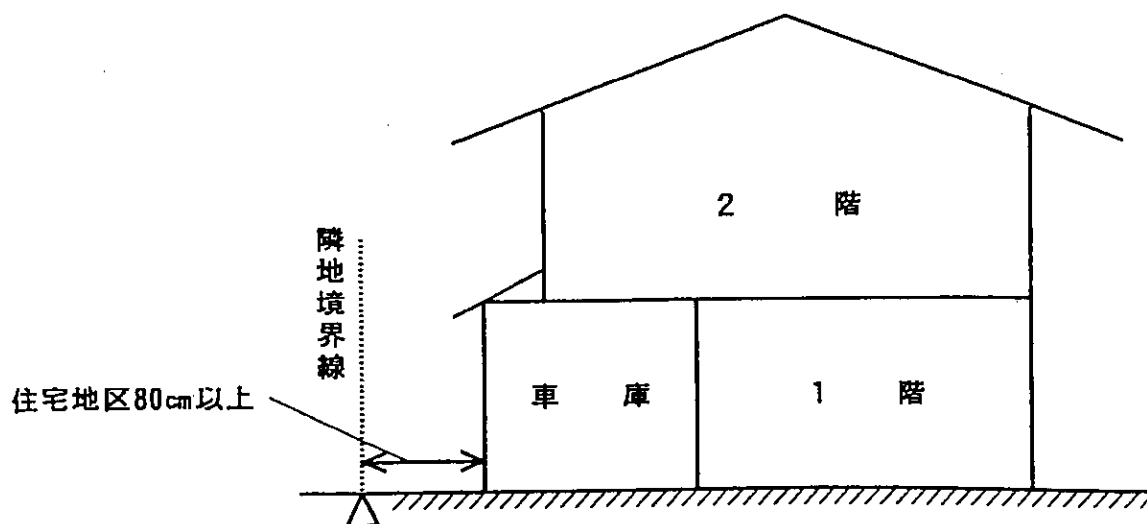
○ 窓の出のとり方



○ 見付面積のとり方



③ 他の用途との併用車庫の場合



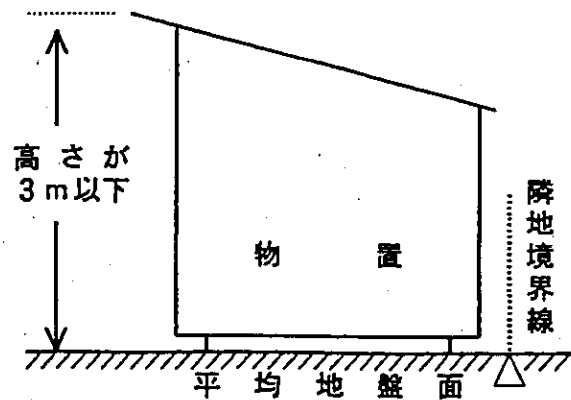
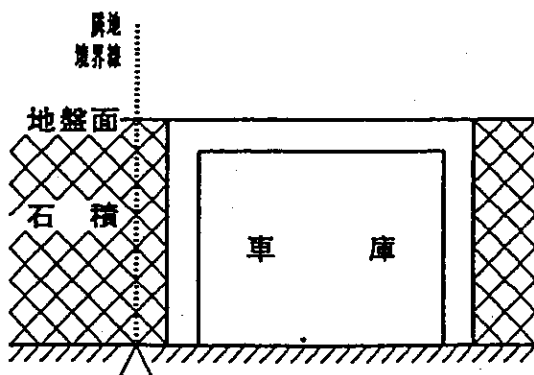
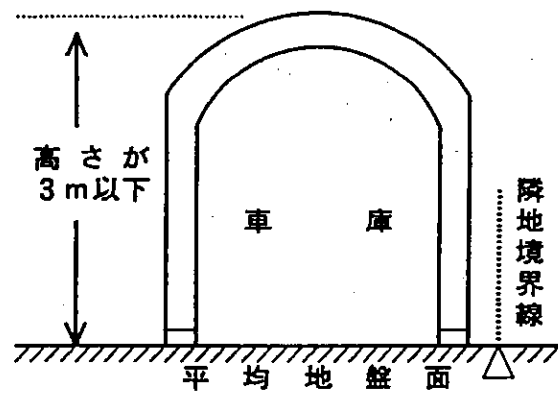
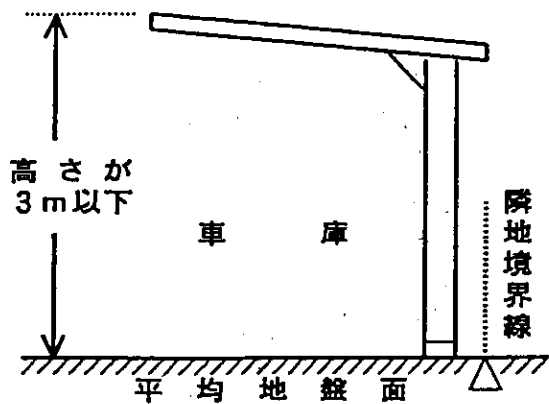
④ 削除

ごみ収集場・電柱敷地等に接する場合の取扱いについては、建築条例化に伴い、すでに取扱いできなくなっているため削除しました。

2011.2 削除

⑤ 壁面の位置の制限を適用除外される付属建築物等

車庫、物置等の付属建築物で、高さが3 m以下のものについては、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となります。



(4) 既存の不適合建築物について

大椎台地区地区計画は、平成10年4月17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

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