

すみよいまちづくりのために

畑町ホームランド地区
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) 建築物の高さの最高限度について	7
2 届出の手続き	8
(1) 届出の必要な行為	8
(2) 届出先	8

は　じ　め　に

畑町ホームランド地区（以下、「本地区」といいます。）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ている地区です。

これらの住環境を守るために、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が、これらの基準だけでは本地区の住環境を保全していくのに充分ではありません。

本地区においては、建築協定により住環境の保全が図られてきましたが、更に継続して良好な住環境を維持・保全していくため、地区計画制度を活用し、建築物の用途、敷地面積、高さについて一定のルールを定めることになりました。

畑町ホームランド地区の環境は、この地域に住む方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保全していくためには、地区内にお住まいの方々、さらに、これからお住まいにな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。

名 称		畑町ホームランド地区地区計画
位 置		千葉市花見川区畑町の一部
面 積		約 4 . 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	<p>本地区は、京葉道路と都市計画道路園生町柏井町線の上に位置し、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、良好な住環境が形成されている。</p> <p>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維持・保全していくことを目標とする。</p>
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>本地区の地区計画の目標を実現するため、区域の整備・開発及び保全に関する方針を次のように定める。</p> <p>1 . 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にするため、良好な低層住宅地としての土地利用を図る。</p> <p>2 . 地区施設の整備の方針 区域内の道路は、宅地開発により一体的に整備されているため、この機能が損なわれないよう維持及び保全を図る。</p> <p>3 . 建築物等の整備の方針 既に良好な低層住宅地としての環境が形成されているため、現在の住環境の維持及び保全を図る。</p>

地 区 整 備 計 画	建築物等の 用途の制限	次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) 一戸建ての住宅で診療所を兼ねるもの (3) 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 1 3 0 条の 3 で定めるもの (4) 前各号の建築物に附属するもの (建築基準法施行令第 1 3 0 条の 5 各号に掲げるものを除く。)
	建築物の敷地 面積の最低限度	1 4 0 m ²
	建築物の高さの 最高限度	9 m ただし、軒の高さを 6 . 5 m 以下としなければならない。

「区域は、計画図表示のとおり」

畑町ホームランド地区地区計画

計画図



凡 例	
地区計画区域	
地区整備計画区域	

《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、良好な居住環境の維持・保全を図るため、地区整備計画により次のように建築物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、用途地域により建築できる建築物の用途が定められていますが、さらに良好な低層住宅地としての居住環境を維持・保全するため、地区計画で次のような建築物の用途の制限をしています。

建築物等の 用途の制限	次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) 一戸建ての住宅で診療所を兼ねるのもの (3) 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 (4) 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。）
----------------	--

本地区では、一戸建ての住宅と、一戸建ての住宅で診療所を兼ねるもの、一戸建ての住宅で小規模な事務所や店舗を兼ねるもの(建築基準法施行令第130条の3で定めるもの)以外の用途を制限しています。

したがって、共同住宅（アパート等）、長屋、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いわゆる2世帯住宅や3世帯住宅は建築が可能です。

建築が可能な附属建築物は、建築基準法施行令第130条の5に規定されるもの（第一種低層住居専用地域内に建築してはならない附属建築物）以外の自動車車庫や物置などです。

【建築基準法施行令第130条の3で定める兼用住宅】

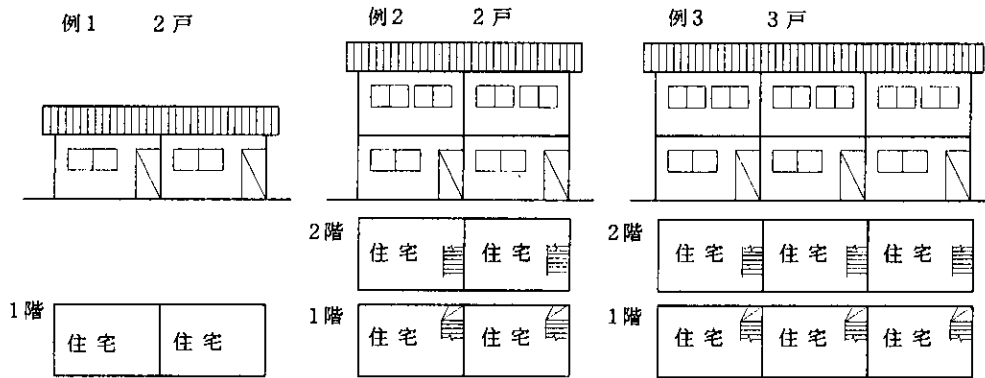
- ・延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、事務所、学習塾、美術品又は工芸品を製作するアトリエ等の用途を兼ねるもので、兼用部分の床面積の合計が50㎡以下のものです。

【長屋について】

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。

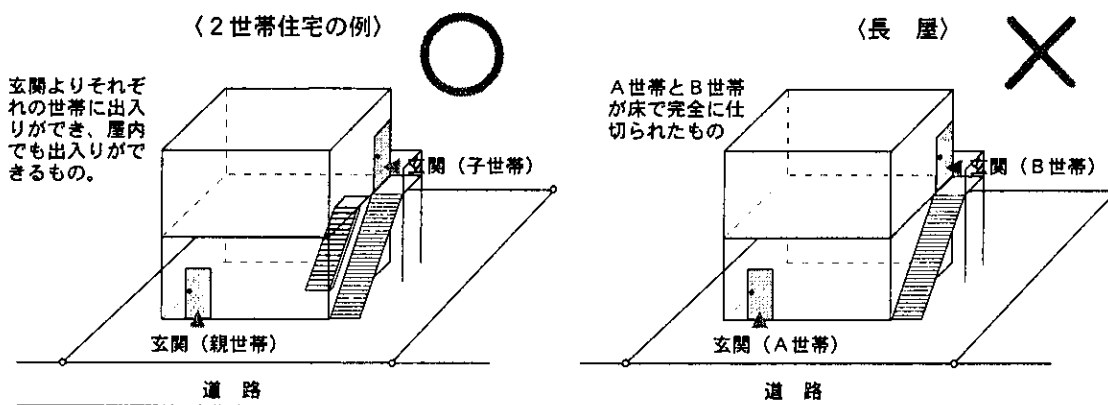
本地区では長屋を建築することができません。



【2世帯住宅と長屋の違いについて】

本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、本地区では建築できません。



このような一般的な2世帯住宅は「専用住宅」の範囲に含まれ、長屋でも共同住宅でもありません。

上下階の世帯が床により独立分離しているもの

(それぞれの世帯が重層的に配置されたものの例)

(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、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	140㎡
---------------	------

建築物の敷地面積は、140㎡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。

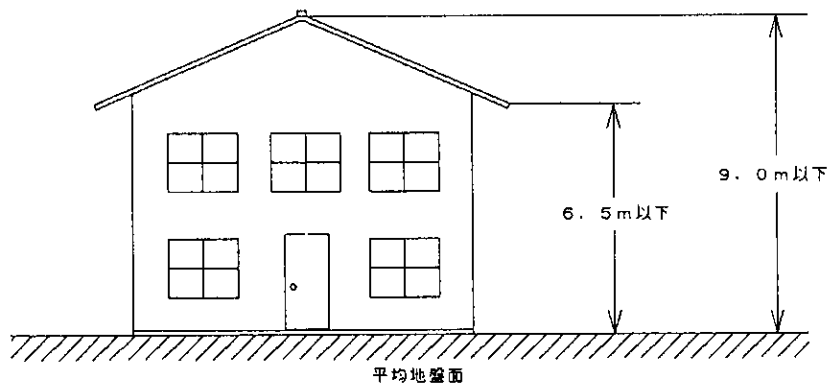
(3) 建築物の高さの最高限度について

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	9m ただし、軒の高さを6.5m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。



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

2016. 4 改訂