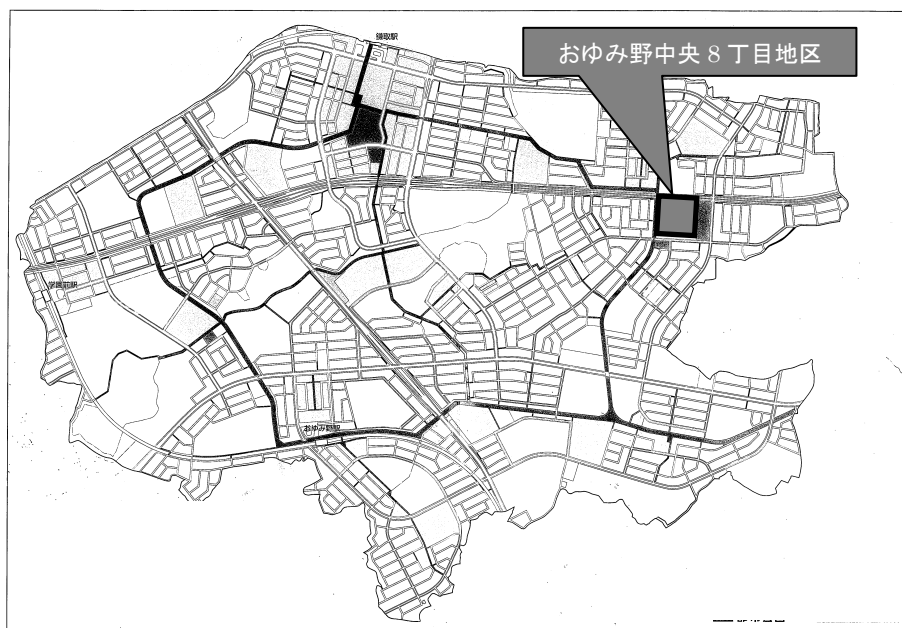


すみよいまちづくりのために

おゆみ野中央 8 丁目地区

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》	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) 建築物の容積率の最高限度について.....	8
(3) 建築物の建ぺい率の最高限度について.....	8
(4) 建築物の敷地面積の最低限度について	9
(5) 壁面の位置の制限について	10
(6) 建築物の高さの最高限度について.....	12
(7) 建築物の形態又は意匠の制限について	12
(8) 垣又はさくの構造の制限について	14
2 届出の手続き	15
(1) 届出の必要な行為	15
(2) 届出先	15

は じ め に

「おゆみ野」は、宅地供給を目的とした土地区画整理事業により基盤整備が行われ、ゆとりとうるおいのある住宅地として発展しています。

本地区は「おゆみ野」の東部に位置し、周辺にはなつのみち公園や秋の道（歩行者専用道路）が整備され、低層住宅地が形成されています。

このような中、地区計画を導入することにより、周辺環境と調和した低層住宅を主体とする地区の形成を誘導し、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居住環境の形成を目標としています。

既に皆様ご存じのことと思いますが、建築物を建築する場合等には、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、本地区の目標とするまちづくりを実現するには充分ではありません。

このため、本地区では地区計画制度によりまちづくりのルールを定め、良好な居住環境と美しい街並みを形成、保持していくこととなりました。

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。今後建築をされる場合あるいは垣又はさくを設置する場合等に、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、愛着のもてるまちづくりのためにご協力をお願いいたします。

おゆみ野中央8丁目地区

名 称	おゆみ野中央8丁目地区地区計画	
位 置	千葉市緑区おゆみ野中央8丁目の一部	
面 積	約3.1ha	
地区計画の目標	<p>「おゆみ野」は、宅地供給を目的とした土地区画整理事業により基盤整備が行われ、ゆとりと潤いのあるおいのある住宅地として発展している。</p> <p>本地区は、「おゆみ野」の東部に位置し、周辺にはなつのみち公園や秋の道（歩行者専用道路）が整備された低層住宅地が形成されている。</p> <p>開発行為により公共施設が整備され、低層住宅の建築が行われることから、地区計画を導入することにより、周辺環境と調和した緑豊かな低層住宅を主体とする地区の形成を誘導し、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の形成を目標とする。</p>	
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	周辺環境と調和した、緑豊かな美しい街並みを有する低層住宅地としての土地利用を図る。
	公共施設の整備に関する方針	本地区は、開発行為により区画道路などが整備される。 開発行為により整備された公共施設について、機能が損なわれないように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	<p>低層住宅地にふさわしい良好な居住環境を誘導するため、建築物等に関する事項を次のとおり定める。</p> <p>(1) 建築物等の用途の制限</p> <p>(2) 建築物の容積率の最高限度</p> <p>(3) 建築物の建ぺい率の最高限度</p> <p>(4) 建築物の敷地面積の最低限度</p> <p>(5) 壁面の位置の制限</p> <p>(6) 建築物の高さの最高限度</p> <p>(7) 建築物の形態又は意匠の制限</p> <p>(8) 垣又はさくの構造の制限</p>

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	<p>1 次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 一戸建ての住宅</p> <p>(2) 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</p> <p>(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。）</p> <p>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。</p>
		建築物の容積率の最高限度	<p>10/10</p> <p>ただし、建築物の地階でその天井が地盤面（建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3mを超える場合においては、その高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。）からの高さ1m以下にあるものの住宅の用途に供する部分の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の1/3を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の1/3）については、建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には算入しない。</p>
		建築物の建ぺい率の最高限度	<p>5/10</p> <p>（建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては、6/10）</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>165㎡</p>
		壁面の位置の制限	<p>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道路境界線までの距離は1m以上、隣地境界線までの距離は0.8m以上とする。</p> <p>ただし、物置その他これに類する附属建築物で、高さが3m以下のもの又は建築物に附属する自動車車庫については、この限りでない。</p>

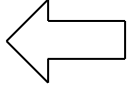
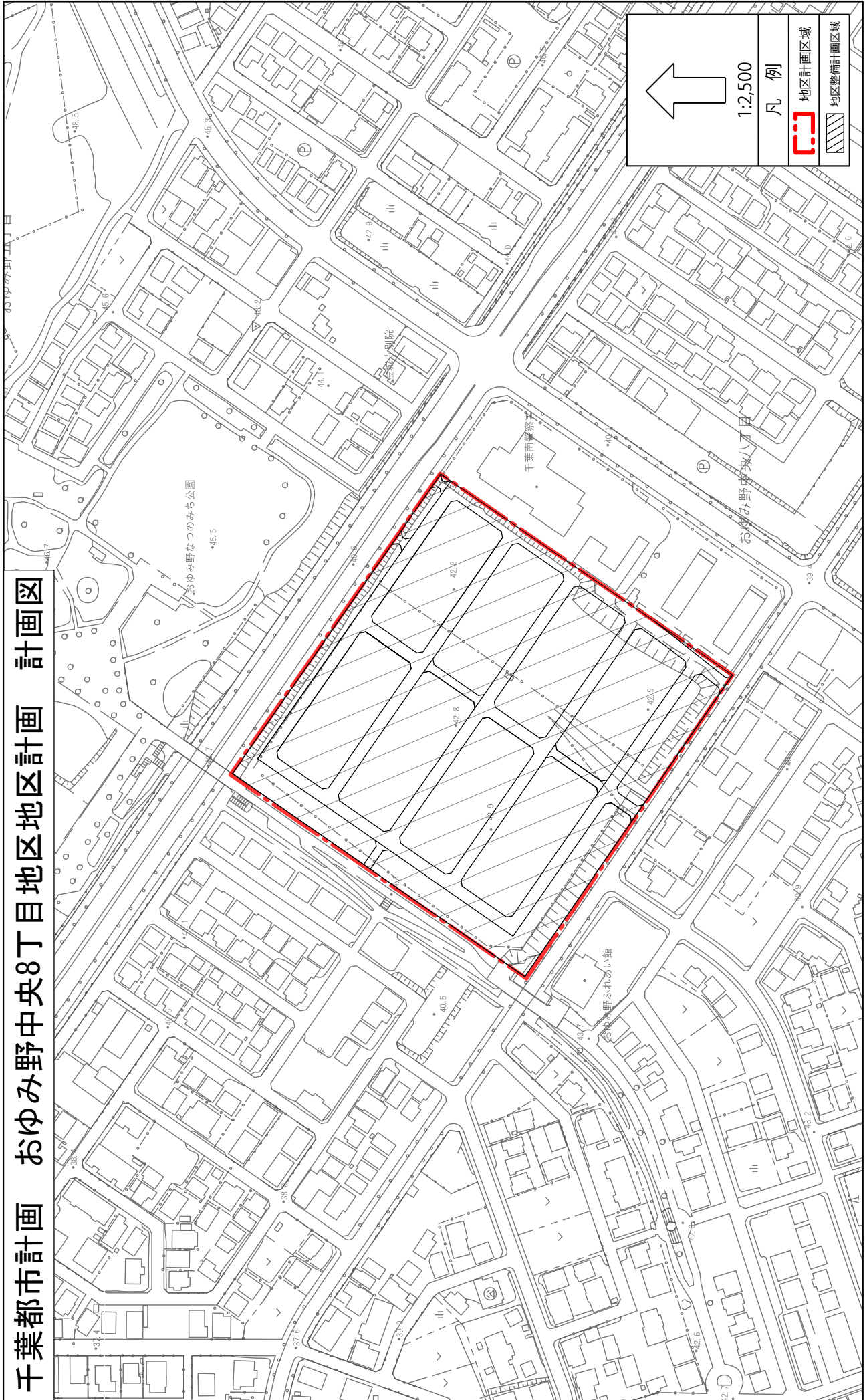
地区整備計画		建築物の高さの最高限度	10m
	建築物等に 関する 事項	建築物の 形態又は 意匠の制限	<p>1 建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避け周辺の環境と調和した落ち着いた色調とする。</p> <p>2 建築物に附属する自動車車庫（建築物等の用途の制限第1項第1号及び第2号に掲げる建築物と別棟のものに限る。）は、外壁を有してはならない。</p> <p>ただし、外壁の長さの合計が当該建築物の水平投影された部分の周長の1/2以内であるものについては、この限りでない。</p>
		垣又はさくの 構造の制限	<p>垣又はさく（門柱及び門扉を除く。）の構造は、生垣又は透視可能なフェンスその他これらに類する構造とする。</p> <p>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、門柱の用に供するものは、この限りでない。</p>

「区域は、計画図表示のとおり」

理由

周辺環境と調和した良好な居住環境を有する低層住宅地の形成を誘導し、これを維持及び保全するため。

千葉都市計画 おゆみ野中央8丁目地区地区計画 計画図



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、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、さらに緑豊かで良好な居住環境の形成を誘導するため、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

本地区では、緑豊かで良好な居住環境を備えた低層戸建住宅の土地利用を図るため、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。

建築物等の 用途の制限	<ol style="list-style-type: none">1. 次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。<ol style="list-style-type: none">(1) 一戸建ての住宅(2) 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(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。
----------------	--

本地区では、一戸建て住宅及び一戸建て住宅で小規模な事務所や店舗を兼ねる兼用住宅(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。例として、共同住宅(アパート等)、長屋、寄宿舎等は建築することができません。ただし、住宅の中で行き来できるような一戸建て住宅の形態をした、いわゆる2世帯住宅や3世帯住宅は建築することができます。

附属建築物で建築することができるものは、建築基準法施行令第130条の5に規定されるもの以外の自動車車庫や物置などです。

自動車車庫の用途に供する工作物は、機械式立体駐車場を指します。これは本地区では築造することができません。

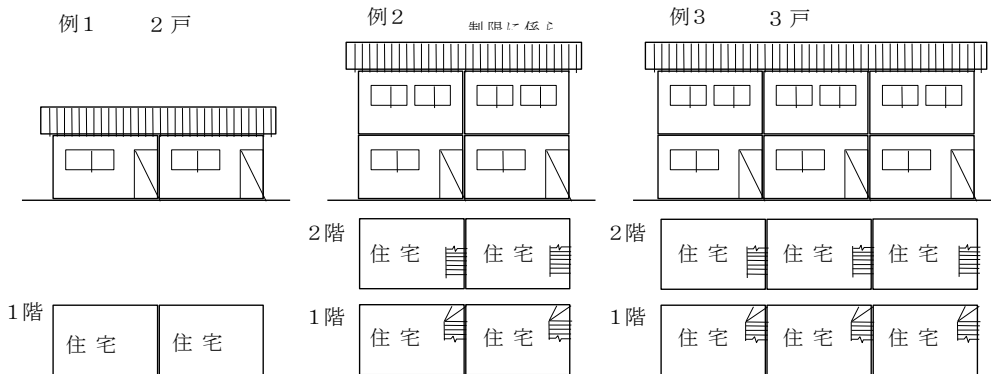
【注意点】

① 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。これらは建築することができます。

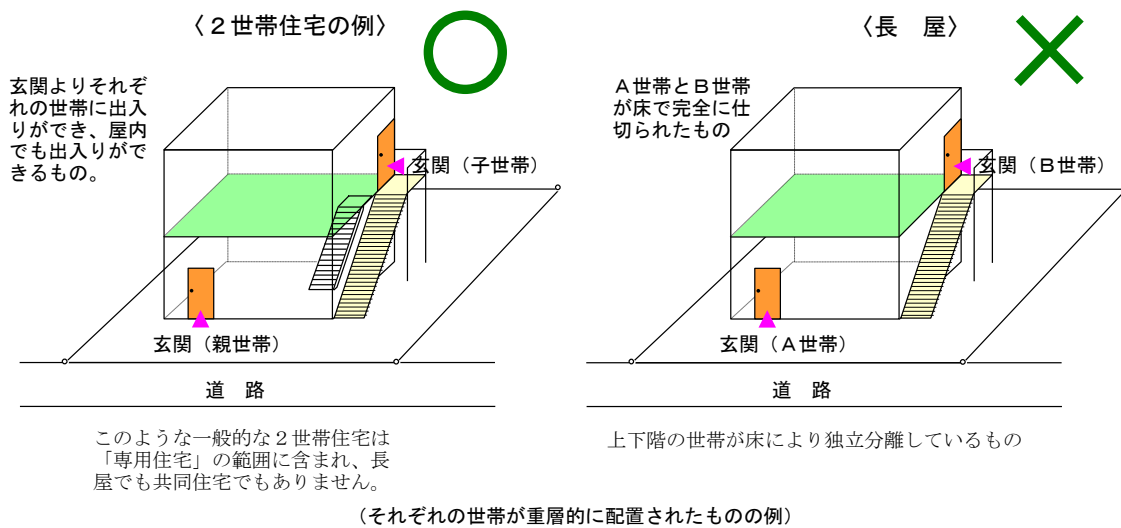
② 長屋について

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、壁等で仕切れ共有部分を有しない構造のものです。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。



③ 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、本地区では建築することができません。



(2) 建築物の容積率の最高限度について

本地区では、ゆとりある良好な低層戸建住宅の住環境を形成し、保持していくことを目的として、建築物の容積率の最高限度を定めています。

建築物の容積率の最高限度	<p style="text-align: center;">10 / 10 (100%)</p> <p>ただし、建築物の地階でその天井が地盤面（建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3mを超える場合においては、その高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。）からの高さ1m以下にあるものの住宅の用途に供する部分の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の1 / 3を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の1 / 3）については、建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には算入しない。</p>
--------------	--

(3) 建築物の建ぺい率の最高限度について

本地区では容積率の最高限度に加えて、敷地内空地の確保により緑化を進め、ゆとりある良好な低層戸建住宅の住環境を形成し、保持していくことを目的として、建築物の建ぺい率の最高限度を定めています。

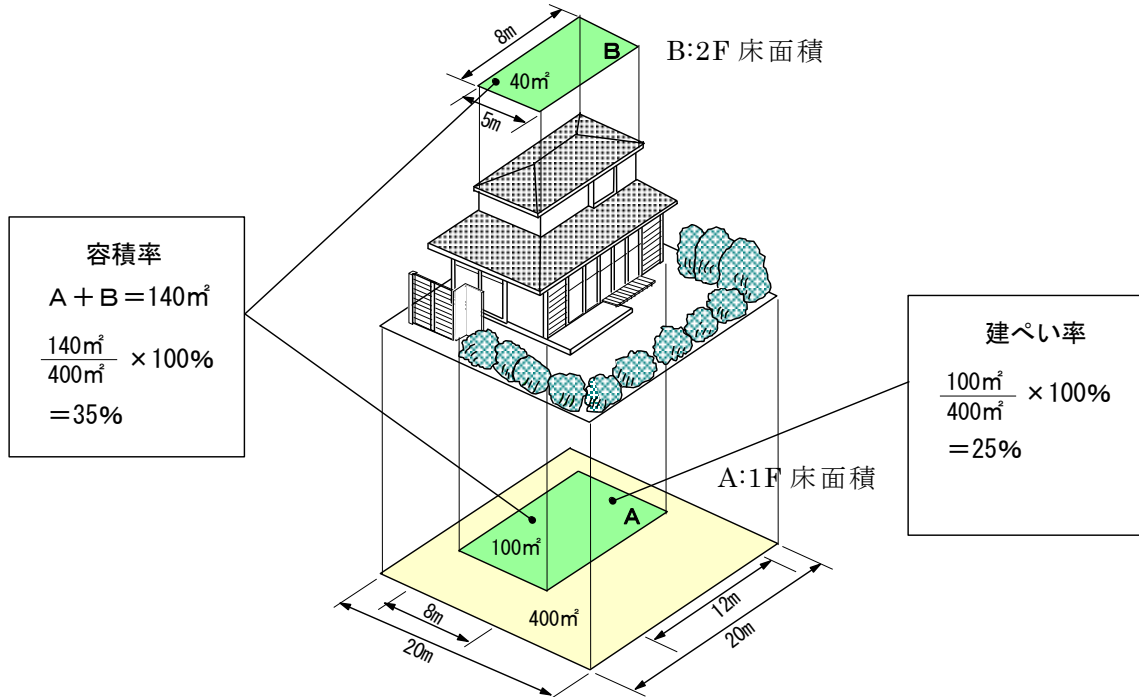
建築物の建ぺい率の最高限度	<p style="text-align: center;">5 / 10 (50%)</p> <p>（建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては、6 / 10）</p>
---------------	--

※ 容積率と建ぺい率の算定

容積率：延床面積/敷地面積

建ぺい率：建築面積/敷地面積

例：二階建ての戸建て住宅の場合



(4) 建築物の敷地面積の最低限度について

本地区では、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。

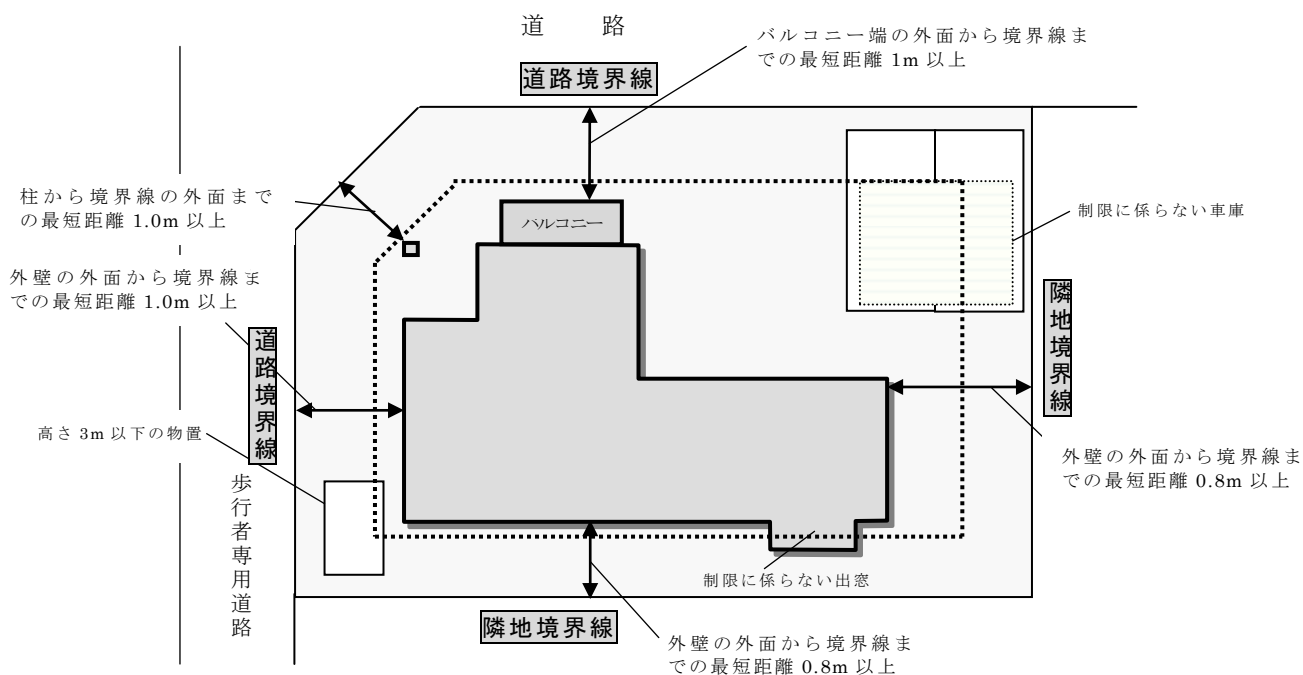
敷地面積の 最低限度	165 m ²
---------------	--------------------

建築物の敷地面積は、165 m²以上でなければ建築物を建築することができません。例えば、土地の一部を売却し、敷地面積が最低限度よりも小さくな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。

(5) 壁面の位置の制限について

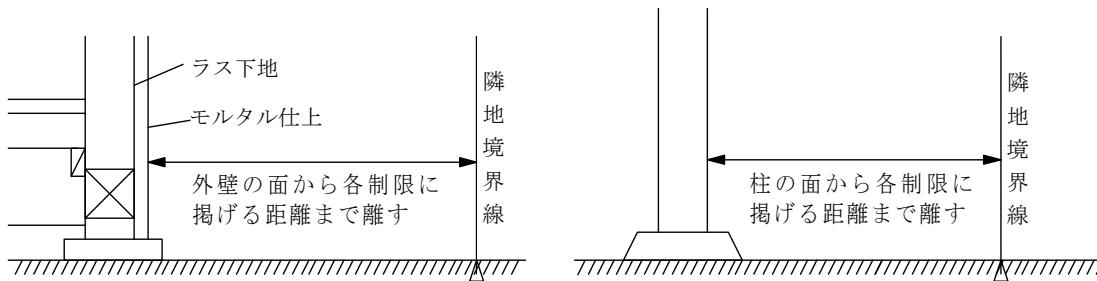
本地区では、建築物の周りに空間をとることにより、日照や通風、植栽空間等を確保し、ゆとりある緑豊かで良好な居住環境を形成し、保持していくことを目的として壁面の位置の制限を定めています。

壁面の位置の 制限	<p>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道路境界線までの距離は1 m以上、隣地境界線までの距離は0.8 m以上とする。</p> <p>ただし、物置その他これに類する附属建築物で、高さが3 m以下のもの又は建築物に附属する自動車車庫については、この限りでない。</p>
--------------	--



【注意点】

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。

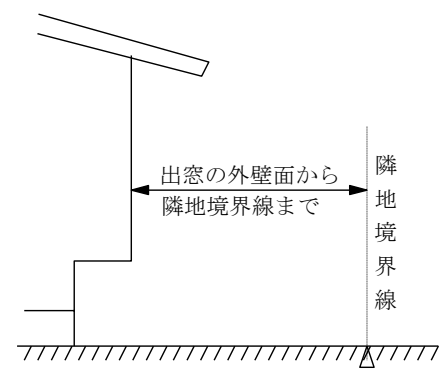
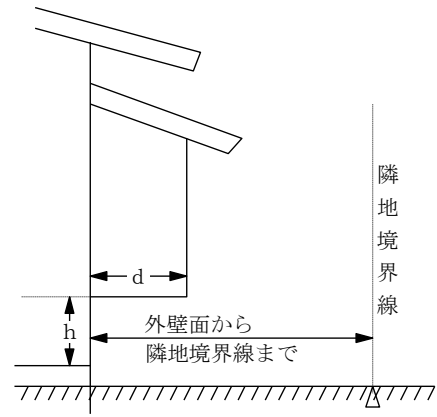
② 出窓の取扱いについて

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が壁面の位置の制限の対象となります。

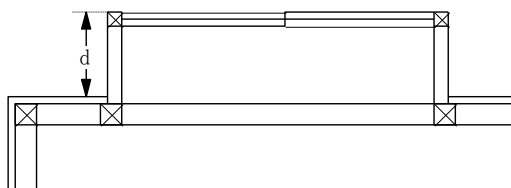
- 1) 下端の床面からの高さ(h)が30cm以上であること。
- 2) 周囲の外壁面からの水平距離(d)が50cm以上突き出ていないこと。
- 3) 室内側からの見付面積の1/2以上が窓であること。

※ 次の各号のうち、一つでも当てはまる場合は“通常の出窓”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壁面の位置の制限の対象となります。

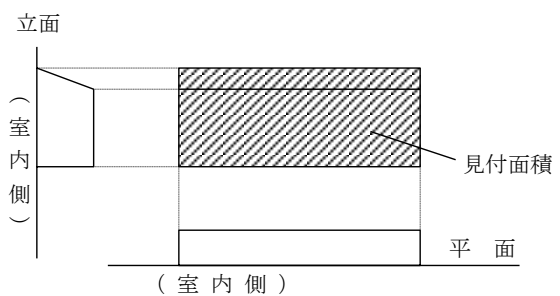
- 1) 出窓部分が屋根と一体になっており、下屋でないもの。
- 2) 出窓部分の天井が室内の天井の高さ以上にあるもの。
- 3) 出窓の相当部分が棚などの物品の保管格納の用途のもの。
- 4) 当該部分の下に地袋を有しているもの。
- 5) その他特殊な形状のもの。または床としての機能を有しているもの。



○ 窓のとり方

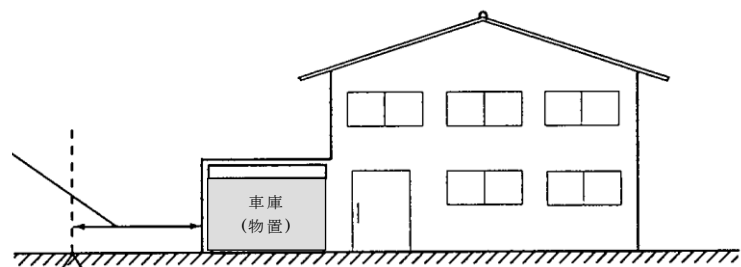


○ 見付面積のとり方



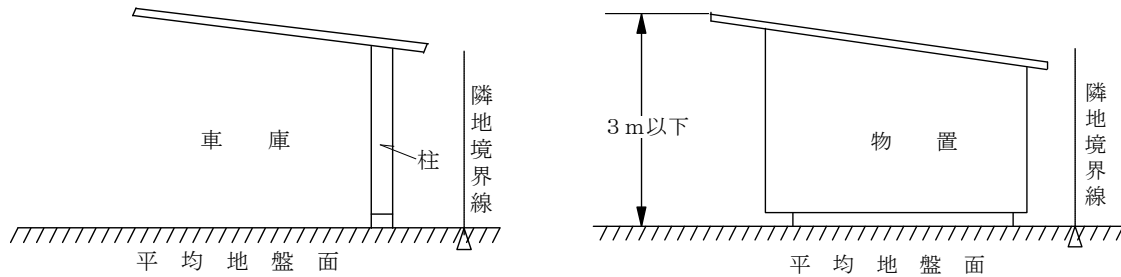
③ 建築物と一体の車庫（物置）の場合

車庫（物置）部分の外壁面から各制限に掲げる距離まで離す



④ 壁面の位置の制限を適用除外される附属建築物等

本地区では、建築物に附属する自動車車庫、または物置などで高さが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。

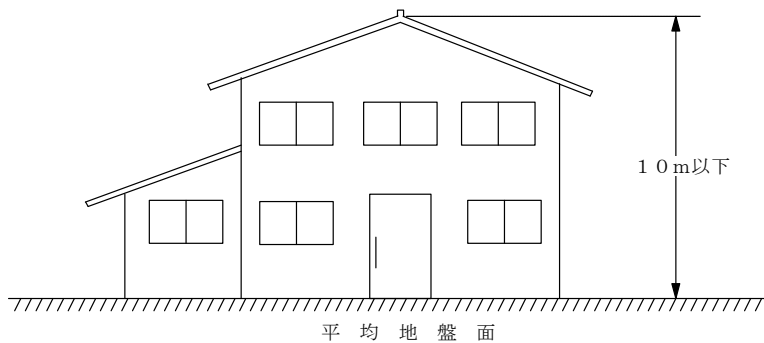


(6) 建築物の高さの最高限度について

本地区では、日照やプライバシーなどの保護を図るとともに、統一感のある街並み景観をつく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	10m
-----------------	-----

建築物の高さは、平均地盤面からの高さをいいます。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。



(7) 建築物の形態又は意匠の制限について

本地区では、それぞれの個性を出しながらも統一感のある家並みを形成するために、建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩については、周辺と調和する落ち着いた色調を用いる旨を定めています。

建築物の 形態又は 意匠の制限	<p>1. 建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、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> <p>2. 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。ただし、外壁の長さの合計が当該建築物の水平投影された部分の周長の1/2以内であるものについては、この限りでない。</p>
-----------------------	--

【注意点】

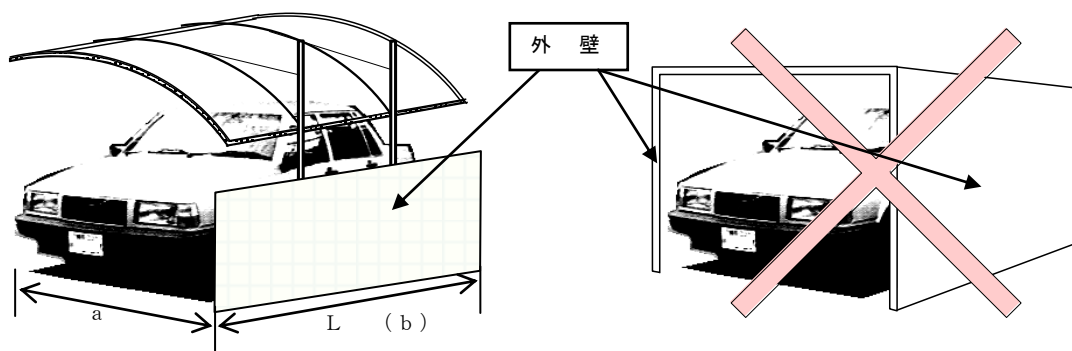
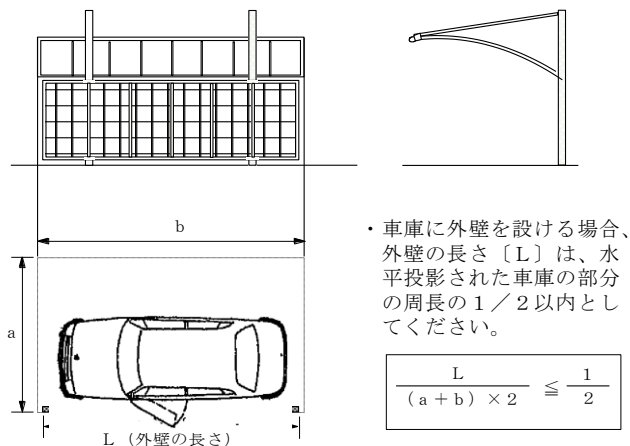
① 建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱の色彩について

建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱の色は、赤・黄色等の原色を避け、落ち着いたある色を選定してください。色見本による規定はありません。

② 建築物に附属する自動車車庫の外壁について

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ます。特に建築物本体と別棟の自動車車庫については周囲に圧迫感を与えないようにするために、外壁で囲わないものとします。

ただし、外壁の長さの合計が当該建築物の水平投影された部分の周長の1/2以内であるものは許容されます。



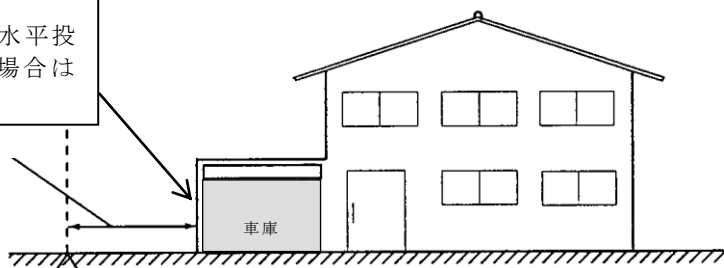
・車庫を設ける場合は、外壁等で囲わないものとして下さい。

・外壁の長さの合計が、水平投射された部分の周長の1/2を超える構造のものは設置できません。

③ 建築物と一体の車庫の場合（壁面の位置の制限を受けるもの）

建築物と一体の車庫の壁は、建築物の外壁と見なします。ただし、車庫の外壁の長さの合計が、水平投影された部分の周長の1/2以内の場合はこの限りではありません。

外壁面から各制限に掲げる距離まで離す



(8) 垣又はさくの構造の制限について

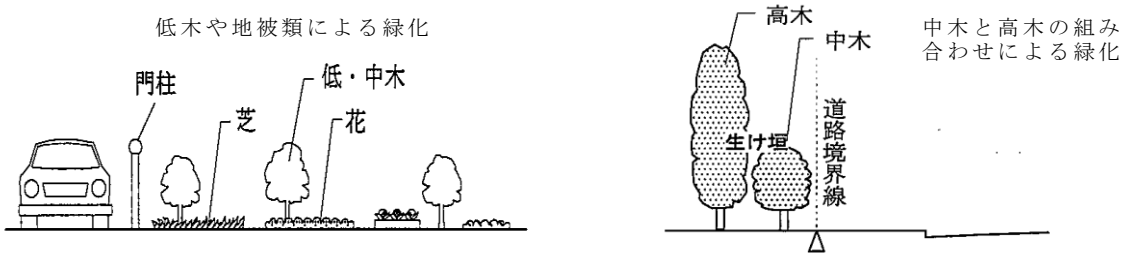
本地区では、緑豊かでゆとりのある美しい景観を有する街並みを形成し、保持していくことを目的として、垣又はさくの構造に制限を定めています。

垣又はさくの構造の制限	<p>垣又はさく（門柱及び門扉を除く。）の構造は、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。</p> <p>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、門柱の用に供するものは、この限りでない。</p>
-------------	--

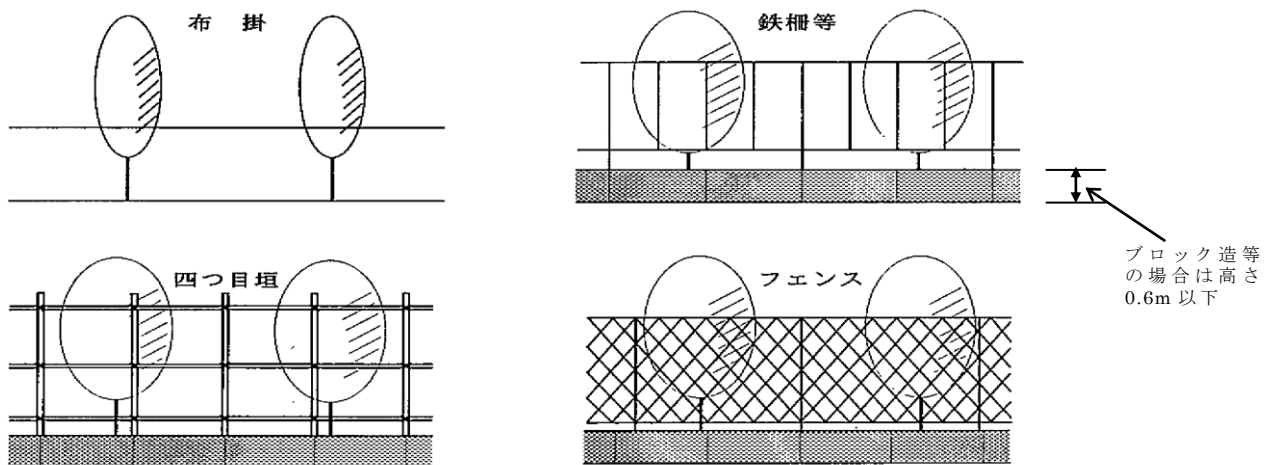
美しい街並みや環境との共生が充足される良好な居住環境の形成を考慮し、地区の緑化を推進し緑豊かな街並みとなるよう、垣又はさくの構造は生垣とするように努めて下さい。透視可能なフェンス等の場合は、樹木等を併せて植栽すると緑豊かな街並みが演出できます。

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工される場合は、高さを0.6m以下として下さい。

○緑化の例



○透視可能な工法の例



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）に必要な事項を記載の上、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