

『より住みやすいまちづくり』

のために

矢口神明四丁目地区
地区計画の手引き

栄 町



目 次

はじめに	1
都市計画法・建築基準法に基づく制限	2
地区計画について	2
計画書	3
計画図	4
地区計画の運用基準	
1. 建築物の用途に関する制限	5
2. 建築物の敷地面積の制限	8
3. 建築物の意匠の制限	9
4. 建築物の壁面の位置の制限	9
5. 建築物の高さ最高限度	11
6. かき又はさくの構造の制限	11
届出の手続きについて	
1. 届出の必要な行為	13
2. 届出先	13
3. 地区計画の区域内における行為の届出書	14
4. 届出書に必要な添付書類	15
5. 届出から工事着手までの流れ	15

《はじめに》

矢口神明四丁目地区は、土地区画整理事業により整備された良好な工業団地内に位置する地区です。

今回、既存集落と隣接する住宅と工業施設の共存を図り、住環境に配慮した地区として住宅地の形成・保全を図ることを目標として、地区計画を作成しました。地区区分を設け建築物の用途の混在を防ぐことで、住宅と工業施設の共存を図り、住環境の保全に努めるため、建築物の用途、敷地面積、壁面の位置、高さ、かき又はさくの構造等についてのルールを定めています。

この冊子は、上記の内容を説明したものです。今後、建築物等を建築する場合などにこの冊子をご活用していただければ幸いです。

地区計画の制度の主旨を十分ご理解のうえ、より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。

《都市計画法・建築基準法に基づく制限》

本地区の土地利用は、住居地区と工業地区に大別されます。

住居地区のA地区及び工業地区のB地区は準工業地域に指定されており、建築基準法上、建築物の用途や形態についてはそれぞれの用途地域に対応した基準が定められています。

皆さんが住宅の建築等を行う場合には、下記の法律で定める基準に従っていただくほか、地区計画で定める基準を守っていただくことになります。

[A地区] (住居地区)：準工業地域

①建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	建ぺい率	6/10以下(60%)
②建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	容積率	20/10以下(100%)
③建築物の各部分の高さ	斜線制限	(a・b)

[B地区] (工業地区)：準工業地域

①建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	建ぺい率	6/10以下(60%)
②建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	容積率	20/10以下(200%)
③建築物の各部分の高さ	斜線制限	(a・b)

注：建築物の各部分の高さについては、別途地区計画の中で制限が加えられています。

※ 建築基準法により、建築しようとするものによって斜線制限が適用されます。

- a) 道路と建築物との距離によって制限される「道路斜線」の制限。
- b) 建築物の隣地境界線までの距離によって制限される「隣地斜線」の制限。

《地区計画について》

地区計画は、都市計画法に定める手続きに従って、栄町長が決定したものです。

地区計画は、次項決定図書の写真のとおり区域の整備・開発又は保全の方針と地区整備計画の建築物等に関する制限について定められています。

建築物等に関する制限の詳しい内容は次のとおりです。

成田都市計画地区計画の決定（栄町決定）

成田都市計画矢口神明四丁目地区地区計画を次のとおり決定する。

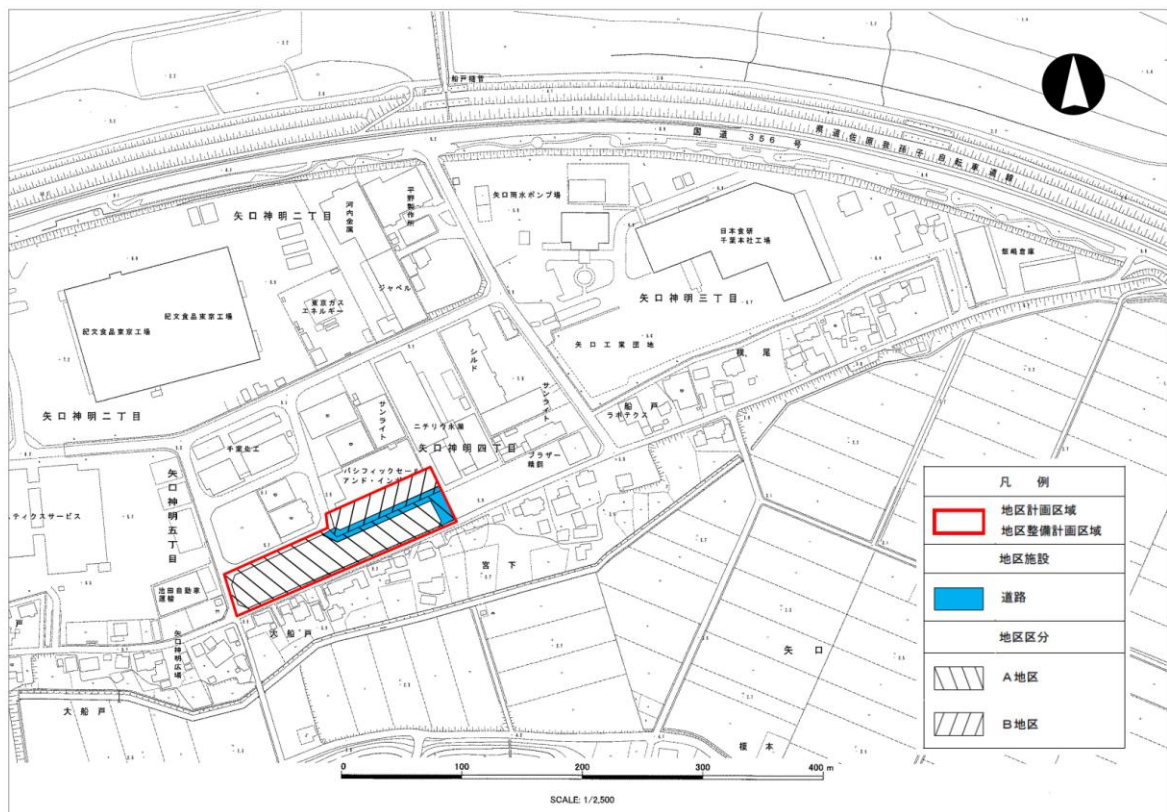
名 称		矢口神明四丁目地区地区計画		
位 置		印旛郡栄町矢口神明四丁目の一部の区域		
面 積		約0.9ha		
区域の整備・開発又は保全の方針	地区計画の目標		本地区は、JR成田線安食駅の北東約7kmに位置し、土地区画整理事業により整備された良好な工業団地内に位置する地区であり、既存集落と隣接する住宅と工業施設の共存を図り、住環境に配慮した地区として、住宅地の形成・保全を図ることを目標とする。	
	土地利用の方針		地区区分を設け建築物の用途の混在を防ぐことで、住宅と工業施設の共存を図り、住環境の保全に努める。 地区内の利便性向上を図るため、店舗等の立地を許容する。また、一定規模以下に制限することで、良好な生産及び住環境の維持に配慮する。	
	建築物等の整備の方針		1. 良好な住宅地として環境を保全するため、建築物の用途の制限及び壁面の位置の制限を定める。 2. 建築物の過密化を避け、また敷地の細分化による過小宅地化を防止するため、敷地の最低限度を定める。 3. 市街地の美観を保全するとともに、緑化の推進と地震時におけるブロック塀等の倒壊の危険性に対処するため、建築物の意匠及びかき又はさくの構造を制限する。	
地区施設の配置及び規模		区画道路1号 幅員6m, 延長128m		
地区整備に関する事項	地区区分	地区の名称	A地区	B地区
		地区の面積	約0.7ha	約0.2ha
	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。ただし、町長が公益上特に必要と認めた場合は、この限りではない。 1. 一戸建専用住宅 2. 長屋 3. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4. 事務所 5. 店舗（その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの） 6. 前各号に付属する建築物	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。ただし、町長が公益上特に必要と認めた場合は、この限りではない。 1. 一戸建専用住宅 2. 長屋 3. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4. 事務所 5. 倉庫業倉庫 6. 工場（建築基準法別表2（り）項第3号に掲げる事業を営む工場以外のもの） 7. 前各号に付属する建築物
	建築物の敷地面積の最低限度		180㎡	200㎡
	壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は1m以上とする。ただし、次のものを除く。 1. それぞれの後退距離未満にある外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの（出窓、戸袋は除く） 2. 付属建築物の車庫で、高さ3m以下、かつ床面積の合計が30㎡以下のもの 3. 建築物に付属する物置で高さが2.5m以下、かつ床面積の合計が5㎡以下のもの	

	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは、地盤面から11mを越えてはならない。	—
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根、外壁若しくはこれに代わる柱の色彩は、周辺環境に調和した落ち着いた色調とする。	
	かき又はさくの構造の制限	<p>道路及び隣地境界に面するかき又はさくは、原則として生け垣とし、生け垣以外にあっては透視可能なフェンス・金属さくその他これらに類するもので、1.2m以下とする。</p> <p>ただし、門の両側に設けるもので門の両端からの長さの合計が4m以内（片側のみに設ける場合は2m以内）及び宅地地盤面からの0.6m以下の補強コンクリートブロック造又は組積造の塀はこの限りではない。</p>	

「区域、地区整備計画区域は計画図表示のとおり」

理由

矢口神明四丁目地区において、住宅と工業施設の共存を図り、住環境に配慮した地区として保全を図るため、地区計画を決定する。



《地区計画の運用基準》

矢口神明四丁目地区では、現在の良好な住環境の維持・保全を目指すため、建築物などの建築行為等に関して地区計画で次のような制限が定められています。

1. 建築物の用途に関する制限

当地区は、A地区、B地区は準工業地域に指定されていますが、良好な環境の向上を図るため、地区計画で次のような建築物の用途制限をしています。

①A地区

建築基準法別表第2（ぬ）項に掲げられている建築物以外でも、下記以外の建築物は建築することができません。

1. 一戸建専用住宅
 2. 長屋
 3. 共同住宅、寄宿舍又は下宿
 4. 事務所
 5. 店舗（その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの）
 6. 前各号に付属する建築物
- ただし、町長が公益上特に必要と認めた場合はこの限りではない。

②B地区

建築基準法別表第2（ぬ）項に掲げられている建築物以外でも、下記以外の建築物は建築することができません。

1. 一戸建専用住宅
 2. 長屋
 3. 共同住宅、寄宿舍又は下宿
 4. 事務所
 5. 倉庫業倉庫
 6. 工場（建築基準法別表2（り）項第3号に掲げる事業を営む工場以外のもの）
 7. 前各号に付属する建築物
- ただし、町長が公益上特に必要と認めた場合はこの限りではない。

[建築物用途の制限の内容]

■建築基準法に基づく主要用途の制限一覧表

○：建てられるもの

●：地区計画で制限するもの

×：既に建築基準法で建てられないもの

例		示	A地区	B地区
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿			○	○
兼用住宅で、非住宅部の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの ※1			●	●
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの		○	●
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの		○	●
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの		●	●
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの		●	●
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの		●	●
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの(大規模集客施設)		●	●
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの		○	○
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの		○	○
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの		○	○
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの		○	○
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの		○	○
ホテル、旅館			●	●
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等		●	●
	カラオケボックス等		●	●
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等		●	●
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ		●	●
	キャバレー、個室付浴場等※2		●	●
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校		●	●
	大学、高等専門学校、専修学校等		●	●
	図書館等		●	●
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等		●	●
	神社、寺院、教会等		●	●
	病院		●	●
	公衆浴場、診療所、保育所等		●	●
	老人ホーム、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		●	●	

	自動車教習所	●	●	
工場・倉庫等	単独車庫（付属車庫を除く）	●	●	
	建築物付属自動車車庫	●	●	
	倉庫業倉庫	●	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）	●	●	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	○	○	
	危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場	●	○	
	危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場	●	○	
	危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場	●	●	
	危険性が大きいか、又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場	×	×	
	自動車修理工場	●	○	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	●	●
		量が少ない施設	●	●
		量がやや多い施設	●	●
量が多い施設		×	×	
	卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等	×	×	

※1 非住宅部分の用途制限有り

※2 個室付浴場等を除く

2. 建築物の敷地面積の最低限度

現在のゆとりある宅地規模を維持するため、建築物の敷地の面積の最低限度は次のように定められています。

最低敷地面積の限度【A地区】 **180**平方メートル

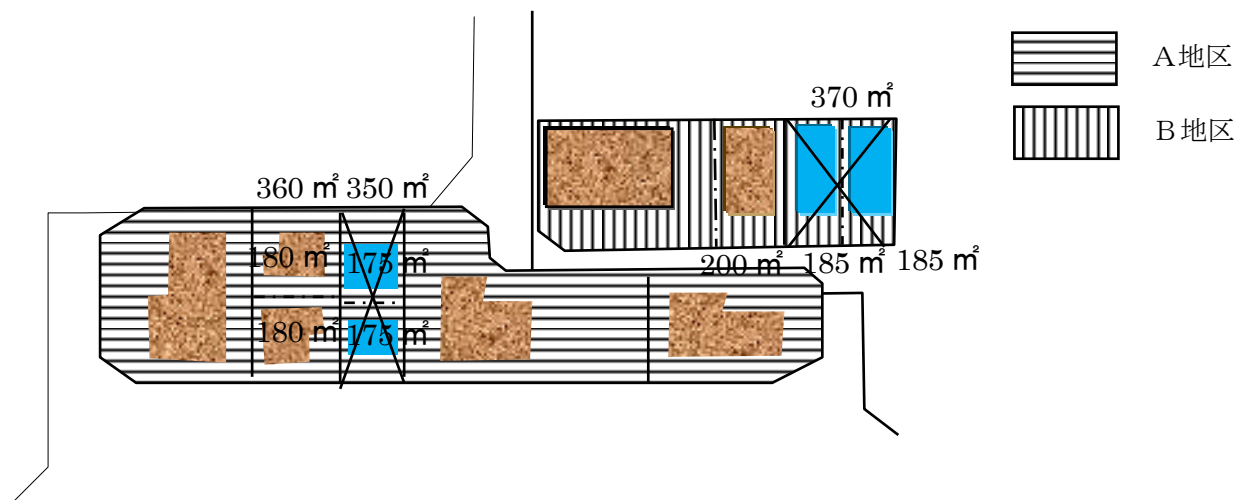
最低敷地面積の限度【B地区】 **200**平方メートル

これは、宅地の細分化に伴う建てづまり、日照や風通等の居住環境の悪化や様々なトラブルの発生を防止します。

●敷地分割

敷地を分割する場合、敷地面積が最低敷地面積未満となる敷地での建築はできません。

《敷地面積細分化防止》



3. 建築物の意匠の制限

街並みに統一感を与え魅力的な景観を形成させるため、建築物の意匠の制限が次のように定められています。

建築物の屋根、外壁若しくはこれに代わる柱の色彩は、周辺環境に調和した落ち着いたある色調とする。また、屋外広告物の意匠は、周辺の環境的調和に配慮したものとする。

① 建築物の外壁等の色彩について

閑静で良好な住宅地にふさわしい明るく落ち着いたある街並みとなるよう建築物の外壁等の色彩は、原色をなるべく避け、落ち着いたある色調から選定してください。

② 屋外広告物の意匠について

閑静で良好な住宅地としての環境を阻害させないよう広告物等の意匠、大きさ等については、周辺環境との調和に配慮してください。

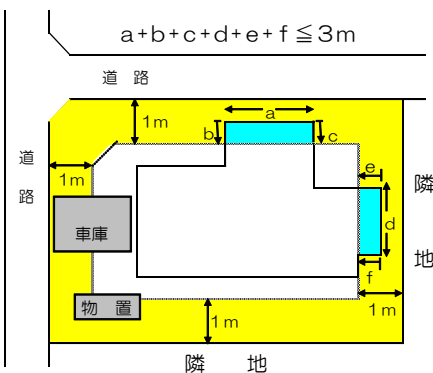
4. 建築物の壁面の位置の制限

建築物を建築する場合は、隣地境界線及び道路境界線から次に定める距離まで後退して建築してください。

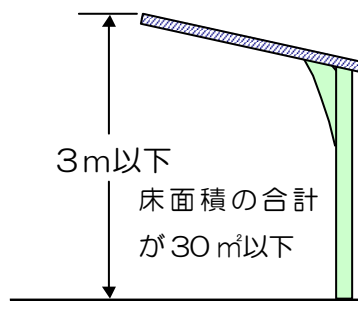
これは、建築物の周りに空間をとることにより、日照、通風・植栽空間を確保し、良好な環境の保全を図るものです。

【隣地境界線】	【道路境界線】
建築物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、1 m以上とする。	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距離は、1 m以上とする。
ただし、次のものを除く。	
① それぞれの後退距離未満にある外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が心線の長さの合計が3m以内のもの。(出窓、戸袋を除く) ※下図①参照	
② 附属建築物の車庫で、高さ3m以下、かつ床面積の合計が30㎡以下のもの。 ※下図②参照	
③ 附属建築物の物置等で、高さ2.5m以下、かつ、床面積の合計が5㎡以下のもの。 ※下図③参照	

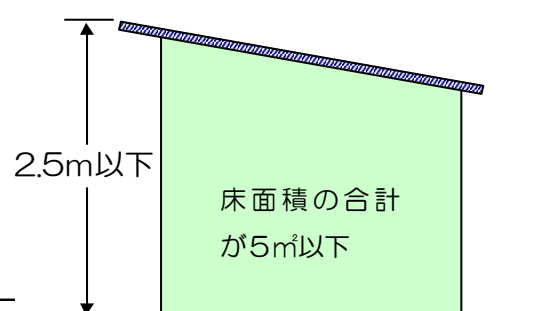
《図① 外壁又はこれに代わる柱》



《図② 車庫》



《図③ 物置等》

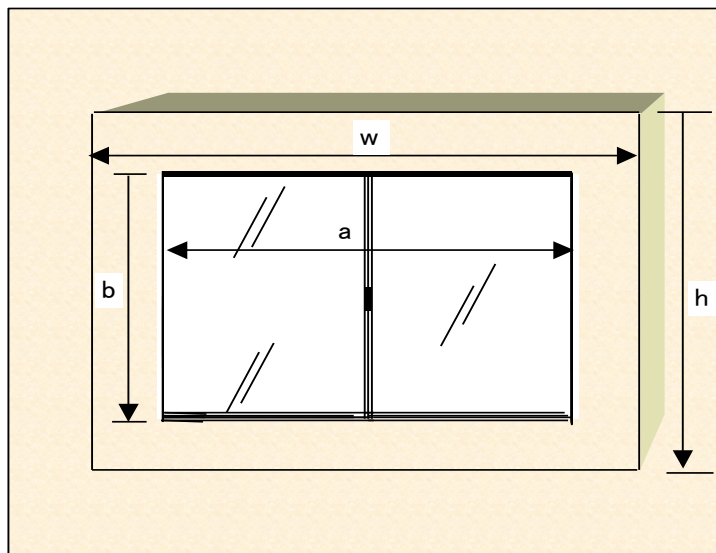
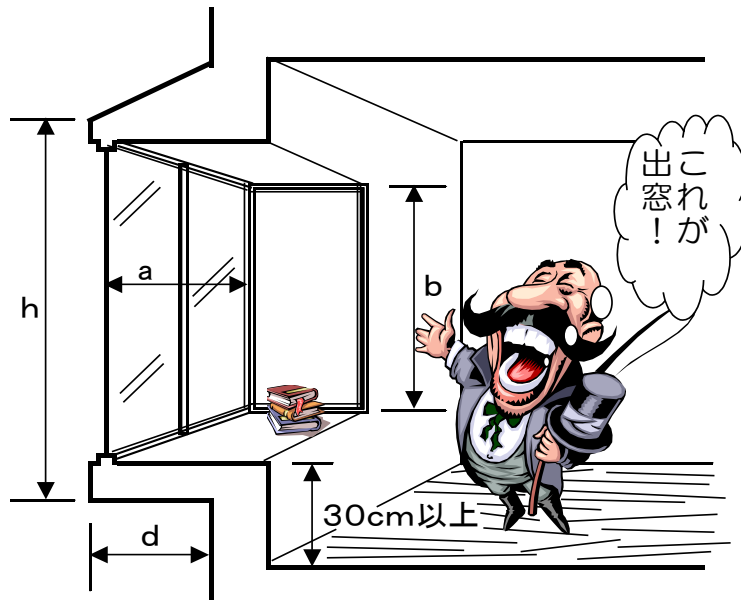


◆出窓について

○ 建ぺい率・容積率に含まれない通常の出窓とは、次のすべてに該当するものです。

- ① 下端の床面からの高さが30cm以上¹⁴である。
- 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。
- ③ 室内側からの見付面積の1/2以上が窓である。（ $w \times h \times 1/2 \leq a \times b$ （窓の面積））

《参照図》



○ 次のいずれかに該当するものは、通常の出窓に該当しませんので建ぺい率・容積率に含まれます。

- ① 当該部分が屋根と一体である。
- ② 当該部分の天井が室内の天井の高さ以上にある。
- ③ 相当部分が棚等の物品を保管格納する用途である。
- ④ 当該部分の下に物入れを有している。
- 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。

5. 建築物の高さの最高限度

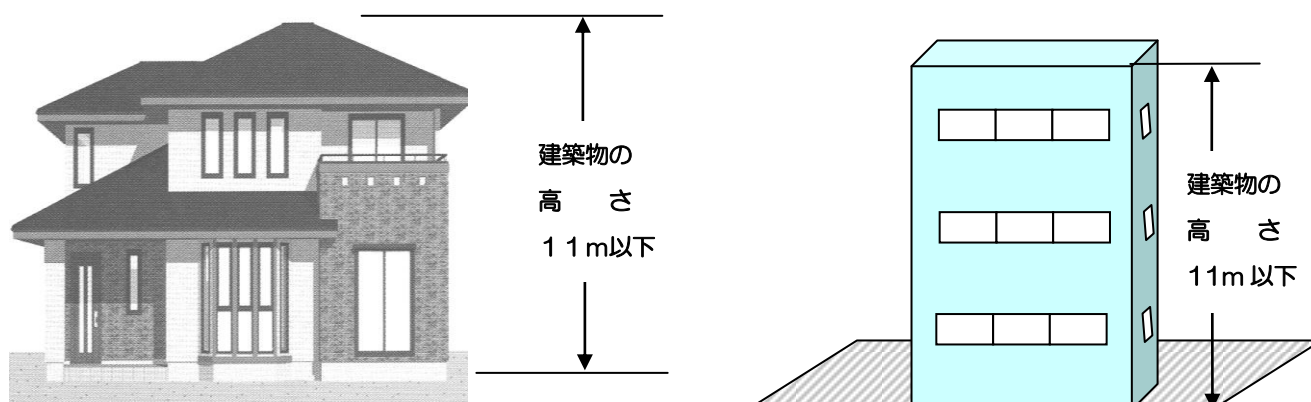
矢口神明四丁目地区はの住環境を保全するため、建築物の高さの最高限度が次のように定められています。

A地区の建築物の高さは、地盤面から11mを越えてはならない。

これは、高さの最高限度を定めることにより日照やプライバシー等の問題の発生を防止するとともに、統一ある街並みをつくります。

《参照図》

◆A地区の例



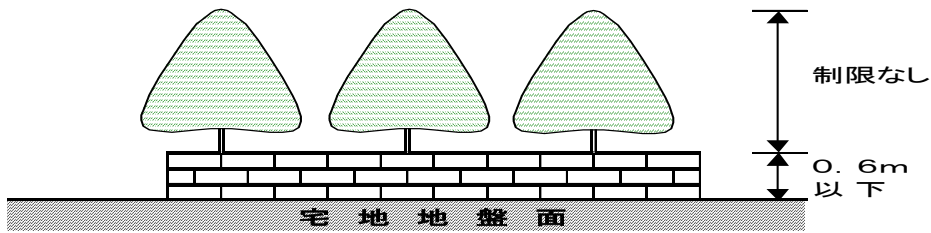
6. かき又はさくの構造の制限

矢口神明四丁目地区は、街並みの美観の向上を図るため、かき又はさくの構造の制限が次のように定められています。

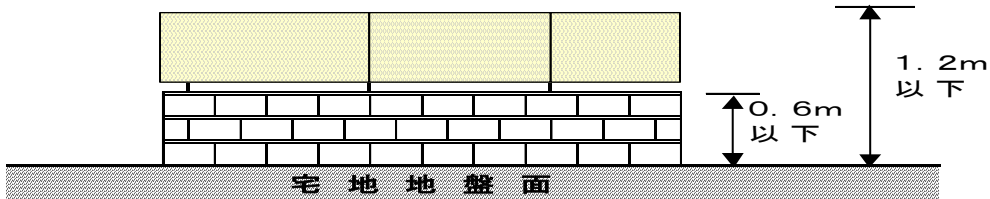
- 1 かき又はさくの高さは、地盤面より1.2m以下でなければならない。
ただし、生け垣若しくは門はこの限りではない。
- 2 道路に面する部分のかき又はさくは、次の一に掲げるものでなければならない。
ただし、門の両側に設けるもので門の両端からの長さの合計が4m以内（片側にだけ設ける場合は2m以内）のものについては、この限りではない。（例3参照）
 - ・生け垣（例1参照）
 - ・地盤面より高さ0.6m以下の基礎部分の上に網状その他これらに類する形状のもの、又は植栽を組み合わせたもの

これは、かき又はさくの構造の制限を定めることにより美観・防災・緑化の推進等、良好な街並み景観をつくります。

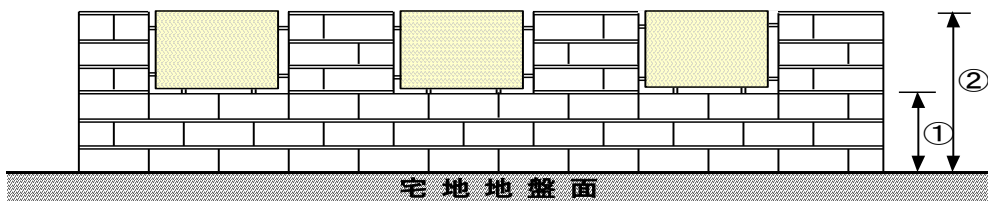
例1)
ブロックと生け垣を設置(ブロックは0.6m以下・生け垣は高さ制限なし)



例2)
(ア) ブロックと透視可能なフェンスを設置(最高の高さは1.2m以下)

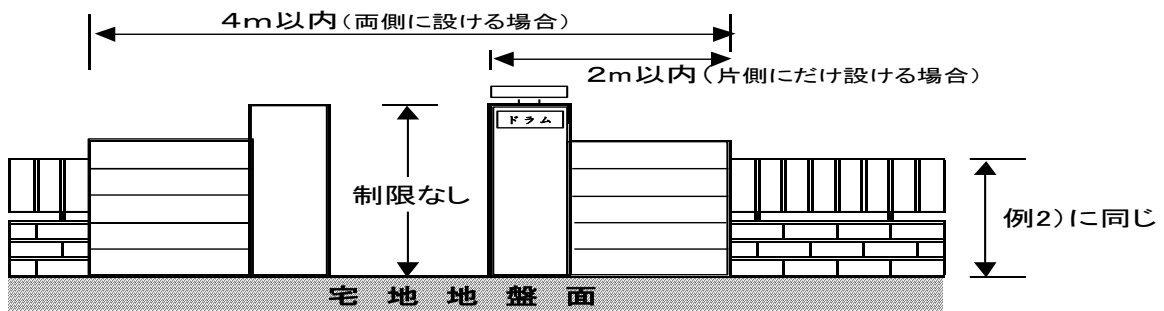


(イ) ブロックと透視可能なフェンスを設置(最高の高さは1.2m以下)



※①・②とも(ア)と同じ
※コンクリートブロック造等を高さ60cm以上の部分で、部分的に設ける場合には、透視可能なフェンス等の部分を全長の1/2以上確保して下さい。

例3)
かき又はさくの適用除外される門の例



《届出の手続きについて》

1. 届出の必要な行為

当地区で次の行為を行う場合は、建築確認申請の許可を問わず工事着手の30日前までに栄町長宛に届出が必要です。

行 為	内 容
土地の区画形質の変更	切土、盛土、道路・宅地の造成、区画の分合筆等をいいます。
建築物の建築	新築、増築、改築、移転、修繕等 ※修繕等に該当するものは、地区計画における建築物等に関する事項のうち、原形と異なる行為を行う場合のみとします。 ※建築物には、車庫、物置等も含まれます。
建築物等の用途及び意匠の変更	居間を改修して店舗等に変更することや建築物の壁の塗装等の意匠の変更を含みます。
工作物の建設	かき又はさく等の新設、改修、工作物にあたる駐車場の新設・増改設等を含みます。

注意：建築確認申請を必要としない10㎡未満の建築行為、付属建築物である車庫、物置等の設置やかき又はさくの新設、改修についても届出が必要です。

2. 届出先

別紙届出書（正本・副本）に必要な函書を添付し、栄町長へ提出してください。（本人以外の者が届出をする場合は、委任状が必要になります）

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（受理書）を建築確認申請書に添付して申請してください。

○届出書類（正本・副本）

- ①地区計画の区域内における行為の届出書（別紙）
- ②函面（別紙「届出書に必要な添付書類」参照）
- ③委任状（本人以外の者が届出する場合のみ）

○届出時期

工事着手の30日前まで

○届出先

栄町役場 まちづくり課 まちづくり班 〒270-1592 栄町安食台一丁目2番
TEL 0476(33)7719
fax 0476(95)4274
mail machidukuri@town.sakae.chiba.jp

地区計画の区域内における行為の届出書

年 月 日

栄町長

様

届出者 住所
氏名

印

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき

土地の区画形質の変更
建築物の建築又は工作物の建設
建築物等の用途の変更
建築物等の形態又は意匠の変更
木竹の伐採

について、下記により届出します。

記

行為の場所

栄町矢口神明四丁目

行為の着手予定日

年 月 日

行為の完了予定日

年 月 日

設計又は施行方法

1 土地の区画形質の変更		区域の面積		m ²	
2 建築物の 建築・ 工作物の 建設 の 概要 の 建設 要	イ 行為の種別（建築物の建築・工作物の建設）	新築・増築・改築・移転・修繕			
		届出部分	届出以外の部分	合計	
	① 用途				
	② 敷地面積	m ²	m ²	m ²	
	③ 建築面積	m ²	m ²	m ²	
	④ 延べ床面積	m ²	m ²	m ²	
	⑤ 壁面後退	道路から	m	道路から	m
		隣地から	m	隣地から	m
	⑥ 最高の高さ （平均地盤面より）		m		m
	⑦ 車庫	高さ	m ・ 面積		m ²
⑧ 物置	高さ	m ・ 面積		m ²	
⑨ かき・さく	高さ	m ・ 構造			
3 建築物等の 用途の変更	イ 変更部分の延べ面積	m ²			
	ロ 変更前の用途	ハ 変更後の用途			
4 建築物等の形態又は意匠の変更	変更の内容				
5 木竹の伐採	伐採面積			m ²	

1. 届出が法人である場合においては、氏名欄には、その法人名称及び代表者の氏名を記載すること。
2. 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
3. 同一の土地において2以上の種類の行為を行おうとするときは、一つの届出書によることができる。

《届出書に必要な添付書類》

行為の種類	図面	縮尺	備考
① 土地の区画 形質の変更	案内図	1/2,500 以上	方位、道路及び目標となる地物を表示
	区域図	1/2,500 以上	当該土地の区域及び周辺の公共施設を表示
	設計図	1/100 以上	造成計画平面図・構造図・断面図等
② 建築物の建築 工作物の建設	案内図	1/2,500 以上	①に同じ
	配置図	1/100 以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示
	立面図	1/100 以上	各方位面
	平面図	1/100 以上	各階のものを表示（工作物の場合は不要）
③ 建築物等の 用途の変更	案内図	1/2,500 以上	①に同じ
	配置図	1/100 以上	②に同じ
	平面図	1/100 以上	各階の変更内容を表示
④ 建築物等の 形態・意匠 の変更	案内図	1/2,500 以上	①に同じ
	配置図	1/100 以上	②に同じ
	立面図	1/100 以上	各方位面の変更内容を表示
⑤ 木竹の伐採	案内図	1/2,500 以上	①に同じ
	平面図	1/100 以上	区域内の植生並びに伐採の範囲を表示

※ 必要に応じて、その他参考となるべき事項を記載した図面を添付していただく場合があります。

《届出から工事着手までの流れ》

