

『より住みやすいまちづくり』

のために

十王地区  
地区計画の手引き

栄 町



# 目 次

はじめに	1
地区計画について	2
計画書	2
計画図	3
地区計画の運用基準	
1. 地区施設の配置	4
2. 建築物の用途に関する制限	4
3. 容積率の最高限度	4
4. 建ぺい率の最高限度	5
5. 敷地面積の最低限度	5
6. 建築物の壁面の位置の制限	5
7. 建築物の高さの最高限度	5
8. かき又はさくの構造の制限	6
届出の手続きについて	
1. 届出の必要な行為	7
2. 届出先	7
3. 地区計画の区域内における行為の届出書	8
4. 届出書に必要な添付書類	9
5. 届出から工事着手までの流れ	9

## 《はじめに》

十王地区は、JR安食駅や町役場周辺に位置し、高い交通利便性や既存の集客施設の集積状況等から地域づくりの核となる地区です。

今回、地域経済の活性化や地域雇用の促進に向けた小さな拠点形成につなげる観点から、栄町市街化調整区域における地区計画ガイドラインに基づき地区計画を作成しました。地区施設、建築物の用途、容積率、建ぺい率、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。

## 《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、下記決定図書の写しのとおり区域の整備・開発及び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。

成田都市計画地区計画の決定（栄町決定）

都市計画十王地区地区計画を次のとおり決定する。

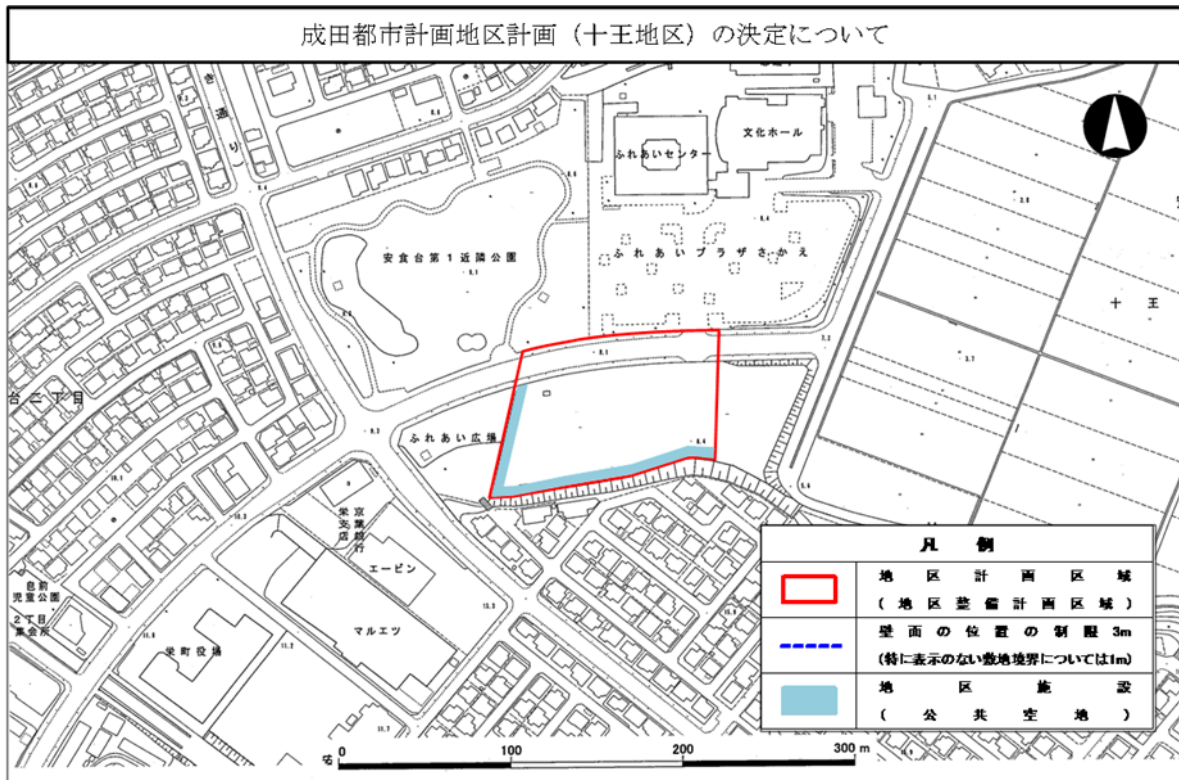
名 称		十王地区地区計画
位 置		印旛郡栄町安食字十王の一部の区域
面 積		約 1.0 h a
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、J R成田線安食駅の北約 800m、町道 11314 号線に接する場所に位置し、周辺には町役場、町施設、スーパーなどが集積している。 商業・業務施設等を整備し、地域経済の活性化や地域の雇用の促進に向けた小さな拠点を形成することを目標とする。
	土地利用の方針	本地区は、既存の集客施設や良好な交通アクセスを活かし、更なる地域経済の活性化や地域雇用の促進に資する商業・業務施設等を整備する地区とする。
	建築物等の整備の方針	1. 良好な地区としての環境を保全するため、建築物の用途の制限を定める。 2. 快適な空間を備えた地区を形成するため、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及び高さの最高限度を定める。
地区施設の配置及び規模		公共空地 約 0.1 h a
地区整備計画に関する事項	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. 店舗（建築基準法施行令第 130 条の 5 の 3 第一号から第三号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積の合計が 3000 m <sup>2</sup> 以内のもの） 2. 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 3. 前各号の建築物に附属するもの
	建築物等の容積率の最高限度	200%
	建築物等の建ぺい率の最高限度	60%
	建築物の敷地面積の最低限度	1000 m <sup>2</sup>
	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、次に定めるとおりとする。ただし、町長が公益上やむを得ないと認めた建築物、地盤面下に設ける建築物及び建築物の管理上最小限度必要な付帯施設については、この限りではない。 1. 道路境界線までの距離は 3m 以上 2. 隣地境界線までの距離は 1m 以上
建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは、地盤面から 10m かつ、地上 2 階を超えてはならない。	

	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、門柱、門扉及び宅地地盤面からの高さが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、地区整備計画区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由

既存の集客施設や良好な交通アクセスを活かし、更なる地域経済の活性化や地域雇用の促進するため、地区計画を決定する。



## 《地区計画の運用基準》

十王地区では、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. 地区施設の配置

地区南側の擁壁上の緑地管理を行う際、車両が通行できる空間を確保する必要があるため、地区施設として公共空地を配置します。

公共空地 約 0.1ha

### 2. 建築物の用途に関する制限

1. 店舗（建築基準法施行令第130条の5の3<sup>※1</sup>第一号から第三号に掲げるものでその用途に供する部分の床面積が3000㎡以内のもの）
2. 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの
3. 前各号の建築物に付属するもの  
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. 【建築基準法施行令第130条の5の3】

法別表第2(は)項第5号(法第87条第2項又は第3項において法第48条第3項の規定を準用する場合を含む。)の規定により政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 前条第2号から第5号<sup>※2</sup>までに掲げるもの
- 二 物品販売業を営む店舗(専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。)又は飲食店
- 三 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗

#### ※2. 前条【建築基準法施行令第130条の5の2】第二号から第五号

- 二 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 三 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。)
- 四 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。)
- 五 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

### 3. 容積率の最高限度

建築物の容積率の最高限度は次のように定められています。

容積率の最高限度 200%

#### 4. 建ぺい率の最高限度

建築物の建ぺい率の最高限度は次のように定められています。

建ぺい率の最高限度 **60%**

#### 5. 建築物の敷地面積の最低限度

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 **1000**平方メートル

#### 6. 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、1m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、3m以上とする。
ただし、次のものを除く。 ① 地盤面下に設ける建築物 ② 建築物の管理上最小限度必要な付帯施設	

#### 7. 建築物の高さの最高制限

隣接する安食台地区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。

建築物の高さは、地盤面から10mかつ地上2階を超えてはならない。

高さの最高限度を定めることにより、日照や景観等への配慮を行います。

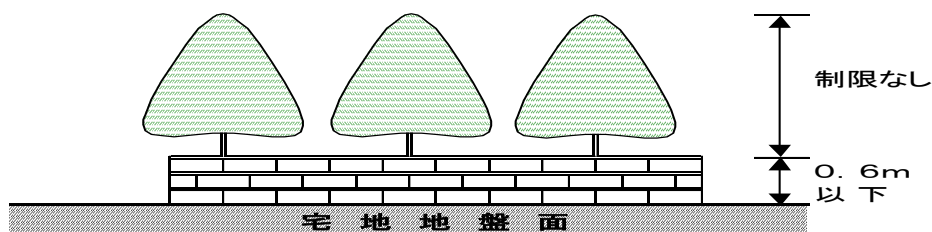
## 8. かき又はさくの構造の制限

十王地区は、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。

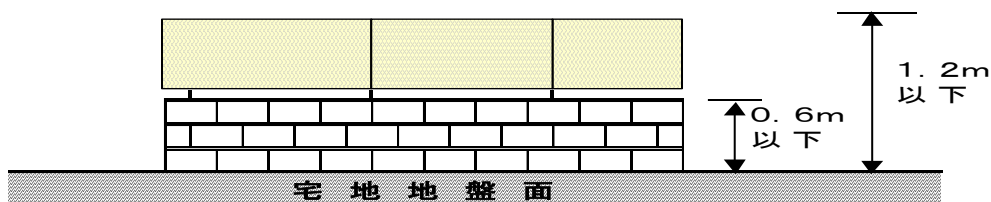
- 1 かき又はさくの高さは、地盤面より1.2m以下でなければならない。  
ただし、生け垣若しくは門はこの限りではない。
- 2 道路に面する部分のかき又はさくは、次に掲げるものでなければならない。
  - ・生け垣（例1参照）
  - ・地盤面より高さ0.6m以下の基礎部分の上に網状その他これらに類する形状のもの、又は植栽を組み合わせたもの（例2参照）

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。

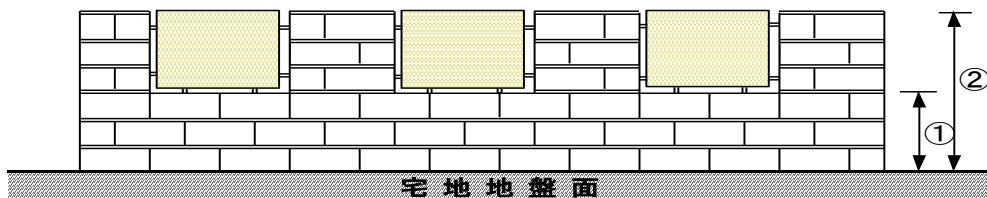
例1)  
ブロックと生け垣を設置(ブロックは0.6m以下・生け垣は高さ制限なし)



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)に同じ  
※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。



## 《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

〒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

栄町安食字十王

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 <sup>2</sup>	
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 <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		
	③ 建築面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		
	④ 延べ床面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		
	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 <sup>2</sup>	
⑧ 物置	高さ	m ・ 面積		m <sup>2</sup>		
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 <sup>2</sup>	
	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 <sup>2</sup>		

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》

