

『より住みやすいまちづくり』

のために

竜角寺台地区
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	5
地区計画の運用基準	
1. 建築物の用途に関する制限	6
2. 建築物の敷地面積の制限	11
3. 建築物の意匠の制限	12
4. 建築物の壁面の位置の制限	12
5. 建築物の高さの最高限度	15
6. かき又はさくの構造の制限	15
7. 各制度項目の緩和措置	16
届出の手続きについて	
1. 届出の必要な行為	17
2. 届出先	17
3. 地区計画の区域内における行為の届出書	18
4. 届出書に必要な添付書類	19
5. 届出から工事着手までの流れ	19

《はじめに》

竜角寺台地区は、昭和 55 年に町の基本計画等に基づき民間企業が都市計画法の開発許可を受け、大規模宅地開発事業として基本的な土地利用などを含め計画的に住宅地の整備を行い、良好な住環境が形成されました。

雰囲気の良い住宅地が、居住される方々の意に反した街並みへと変化していかないように、本地区では自治会が中心となって地区計画制度の活用を考え、平成 7 年に建築物の用途、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ました。

本地区の環境は、その地域に住む人々の共有の財産として、良好な住環境が維持されている一方、整備から 30 年以上経ち、居住する世帯構成などが大きく変化しました。

居住環境の維持・向上を図るために時代のニーズを的確にとらえ、現行地区計画の規制・誘導のあり方を見直すため、平成 29 年 1 1 月に地区計画の建築物用途の制限の内容を見直しました。

この冊子は、竜角寺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。

こ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、住居専用地区と住居地区に大別されます。

住居専用地区のA地区及びD地区は都市計画法による第一種低層住居専用地域、住居地区ⅠのB地区は第一種住居地域、住居地区ⅡのC地区は第一種中高層住居専用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・D地区]（住居専用地区）：第一種低層住居専用地域

①建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	建ぺい率	5/10以下（50%）
②建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	容積率	10/10以下（100%）
③建築物の各部分の高さの最高限度	高さ制限	10m以下
④建築物の各部分の高さ	斜線制限	※

[B地区]（住居地区Ⅰ）：第一種住居地域

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	※

[C地区]（住居地区Ⅱ）：第一種中高層住居専用地域

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	※

注：建築物の各部分の高さの最高限度については、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。

斜線制限には道路と建築物との距離によって制限される「道路斜線」の制限と建築物と道路又は隣地境界線との真北方向の距離によって制限される「北側斜線」の制限があります。さらにB・C地区においては、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」の制限があります。また、建築しようとする建築物の高さや配置・形態によっては、日影規制（県条例準拠）が適用になる場合がありますので、それぞれ事前に確認が必要です。

《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、次項決定図書の写真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。

建築物等に関する制限の詳しい内容は次のとおりです。

《計画書》

成田都市計画地区計画の変更

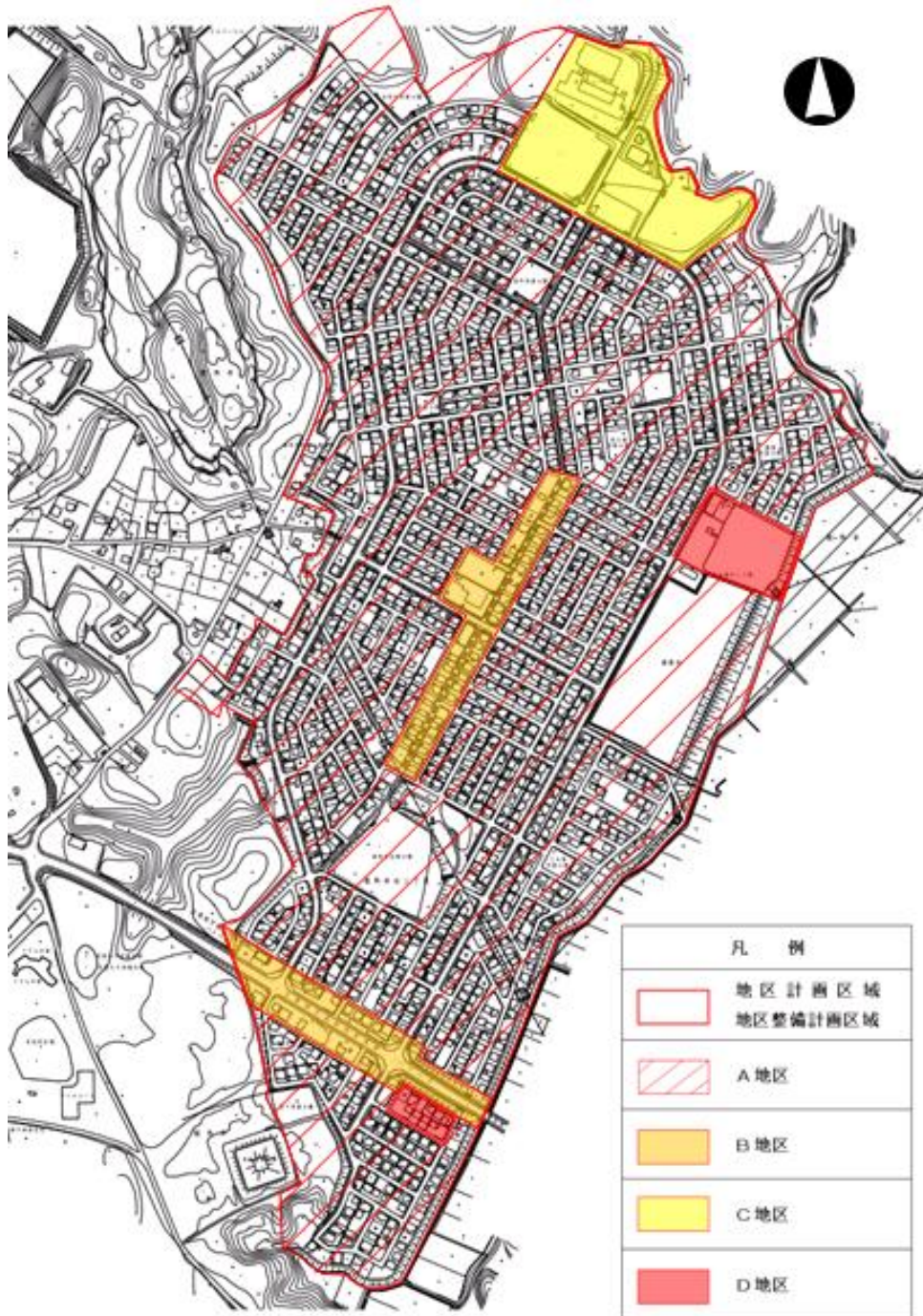
都市計画竜角寺台地区地区計画を次のとおり変更する。

名 称	竜角寺台地区地区計画	
位 置	印旛郡栄町竜角寺台一丁目、竜角寺台二丁目、竜角寺台三丁目、竜角寺台四丁目、竜角寺台五丁目及び竜角寺台六丁目の全部の区域	
面 積	約 75.9ha	
区域の整備、開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、JR成田線安食駅の東約3.5キロメートルに位置し、宅地開発事業により計画的な土地利用及び都市施設等の整備が行われ、すでに良好な住環境を有する住宅地が形成されている区域である。</p> <p>この住宅地としての良好な環境を将来にわたり継承するため、地区計画を導入し維持・保全を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区は、すでに戸建ての専用住宅が建ち並んでおり、この良好な住環境を維持・保全するためA地区、B地区、C地区及びD地区の4地区に分け、A地区については閑静で落ち着いたある低層低密な戸建住宅の住居専用地区とし、B地区については日用品の販売を主たる目的とする店舗等の利便性も考慮した住居地区とする。C地区については公益上必要な施設の配置を考慮し、中低層の住宅を適切に配置する。D地区については、賑わいのある住居専用地区とする。</p> <p>また、地区内の緑地等についても保全を図り、緑あふれたゆとりあるまちなみを形成するとともに過小住宅地の防止に努める。</p>
	地区施設の整備方針	<p>本地区は、すでに住区幹線を軸とした道路網及び公園緑地等が一体的に配置されているので、この機能が損なわれないよう維持・保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 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、高さの制限、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。

地区の区分	地区の名称	A地区	B地区	C地区	D地区	
	地区の面積	約65.7ha	約4.3ha	約4.4ha	約1.5ha	
地区整備計画	建築物等に關する事項	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. 一戸建住宅で建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の3第1項の第1号、第3号、第6号に掲げる用途を兼ねるもの 3. 診療所(住居兼用を含む) 4. 自治会集会所 5. 老人ホーム、保育所その他これに類するもの 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、共同住宅(1戸当たり25㎡未満を除く) 3. 一戸建住宅で建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の3の各号に掲げる用途を兼ねるもの 4. 建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の5の3に掲げる店舗、飲食店その他これらに類するもの 5. 幼稚園、小学校、中学校、高等学校 6. 図書館 7. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 8. 診療所(住居兼用を含む) 9. 老人福祉センター 10. 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 11. 動物病院(住居兼用を含む) 12. 事務所 13. 自治会集会所 14. 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、町長が周辺の住宅環境を害する恐れがないと認め、業務の利便の増進上やむを得ないと認めた場合又は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、共同住宅(1戸当たり25㎡未満を除く) 3. 幼稚園、小学校、中学校、高等学校 4. 図書館 5. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 6. 診療所(住居兼用を含む) 7. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 8. 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 9. 病院 10. 自治会集会所 11. 前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、共同住宅(1戸当たり25㎡未満を除く) 3. 一戸建住宅で建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の3第1項の第1号、第3号、第6号に掲げる用途を兼ねるもの 4. 診療所(住居兼用を含む) 5. 自治会集会所 6. 老人ホーム、保育所その他これに類するもの 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㎡				
	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までの距離は1.2m以上、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2.5m以下、かつ床面積の合計が20㎡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9mかつ、地上2階を超えてはならない。	建築物の高さは、地盤面から11mかつ、地上3階を超えてはならない。	—	建築物の高さは、地盤面から9mかつ、地上2階を超えてはならない。
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。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。			
かき又はさくの構造の制限	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。 ただし、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。			

《計画図》



《地区計画の運用基準》

竜角寺台地区では、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. 建築物の用途の制限

当地区は、A地区及びD地区は第一種低層住居専用地域、B地区は第一種住居地域、C地区は第一種中高層住居専用地域に指定されていますが、さらに住宅地としての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（い）項に掲げられている建築物でも、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. 一戸建住宅で建築基準法施行令（昭和25年政令第338号） 第130条の3第1項の第1号、第3号、第6号に掲げる用途を兼ねるもの
 3. 診療所（住居兼用を含む）
 4. 自治会集会所
 5. 老人ホーム、保育所その他これに類するもの
 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（ほ）項に掲げられている建築物でも、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、共同住宅（1戸当たり25㎡未満を除く）
 3. 一戸建住宅で建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の3の各号に掲げる用途を兼ねるもの
 4. 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の5の3に掲げる店舗、飲食店その他これらに類するもの
 5. 幼稚園、小学校、中学校、高等学校
 6. 図書館
 7. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの
 8. 診療所（住居兼用を含む）
 9. 老人福祉センター
 10. 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの
 11. 動物病院（住居兼用を含む）
 12. 事務所
 13. 自治会集会所
 14. 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。

③C地区

建築基準法別表第2（は）項に掲げられている建築物でも、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、共同住宅（1戸当たり25㎡未満を除く）
 3. 幼稚園、小学校、中学校、高等学校
 4. 図書館
 5. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの
 6. 診療所（住居兼用を含む）
 7. 老人福祉センター、児童厚生施設 その他これらに類するもの
 8. 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの
 9. 病院
 10. 自治会集会所
 11. 前号に付属する建築物
- ただし、町長が周辺の住宅環境を害する恐れがないと認め、業務の利便の増進上やむを得ないと認めた場合はこの限りではない。

④D地区

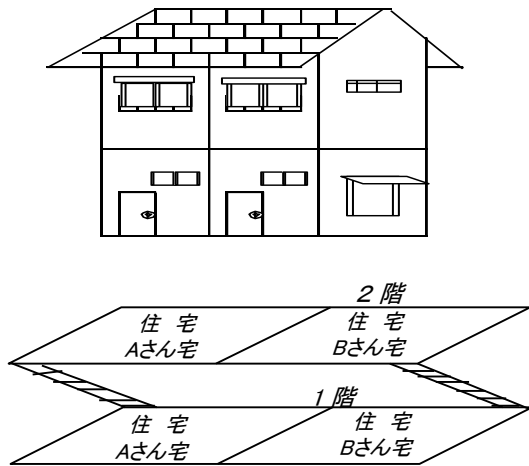
建築基準法別表第2（い）項に掲げられている建築物でも、下記以外の建築物は建築することができません。

1. 一戸建専用住宅
 2. 長屋、共同住宅（1戸当たり25㎡未満を除く）
 3. 一戸建住宅で建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の3第1項の第1号、第3号、第6号に掲げる用途を兼ねるもの
 4. 診療所（住居兼用を含む）
 5. 自治会集会所
 6. 老人ホーム、保育所その他これに類するもの
 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。

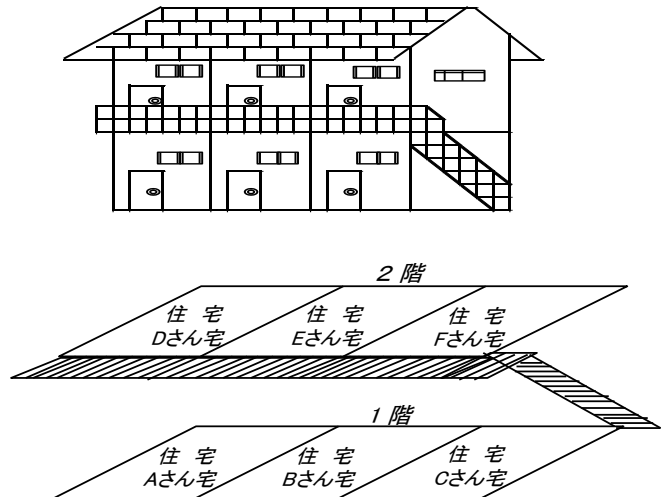
- ただし書きの「町長が公益上特に必要と認めた場合」や「町長が周辺の住宅環境を害する恐れがないと認め、業務の利便の増進上やむを得ないと認めた場合」にあつては、あらかじめ竜角寺台地区計画対策委員会の意見を聴くものとする。
- 「診療所」については、医師又は歯科医師が、公衆又は不特定多数のため医業又は歯科医業をなす場所であつて、患者の収容施設を有しないもの又は患者19人以下の収容施設を有するものをいい、長屋、共同住宅の形態は除くものとする。

- A地区では、住宅でも長屋、共同住宅、寄宿舍、下宿は建築することができません。
 - B、C及びD地区では、住宅でも寄宿舍、下宿は建築することができません。
- ◇ 『長屋』とは、2戸以上の住宅を一棟に建てて連ねたもので、それぞれの住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に玄関のある住宅をいいます。テラスハウスなどがこれに含まれます。
(下図参照)
- ◇ 『共同住宅』とは、集合住宅で、廊下や階段などを共有する形の建て方をいいます。一般的なアパート、マンションがこれに該当します。(下図参照)
- ◇ 『寄宿舍』とは、学校、事務所、病院などに付属して設けられた居住施設で、営利目的外で、主として単身者のために造られ、便所、台所、浴室等が共同で使用するように造られた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で滞泊できるように造られた部屋を持つ家屋をいいます。

◆長屋住宅の例



◆共同住宅の例



Q. 二世帯住宅を建てたいのですが・・・



A. 一戸の建物で二つの世帯が、建物内部においてお互いに行き来ができる構造又はお互いに建物内部で共有する空間（居間・台所・玄関等）がある構造であれば、『専用住宅』の扱いになるので建築できます。

しかし、二つの世帯が、壁・床等で完全に遮断され、建物内部でお互いに行き来ができない構造は、『長屋』や『共同住宅』等の扱いになるのでA地区では建築できません。

[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	C 地区	D 地区
一戸建の専用住宅		○	○	○	○
共同住宅、寄宿舍、下宿、長屋		●	○※1	○※1	○※1
一定の兼用住宅（店舗、事務所等）		一部 ○	○	●	一部 ○
幼稚園、小学校、中学校、高等学校		●	○	○	●
図書館		●	○	○	●
自治会集会所		○	○	○	○
神社、寺院、教会等		●	●	●	●
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		○※2	○	○	○※2
保育所		○	○	○	○
公衆浴場		●	●	●	●
診療所		○	○	○	○
老人福祉センター、児童厚生施設等		●	○	○	●
巡査派出所、公衆電話所等		●	○	○	●
大学、高等専門学校、専修学校等		×	○	○	×
病院		×	○	○	×
動物病院（住居兼用を含む）		×	○	×	×
物品販売業を営む店舗、飲食店		×	一部	●	×
事務所等		×	○	×	×
ボウリング場、スケート場、水泳場等		×	●	●	×
ホテル、旅館		×	●	●	×
自動車教習所		×	●	●	×
畜舎（付属建築物を含む）		×	●	×	×
2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車車庫		×	●	●	×
作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ないもの		×	●	●	×
火薬類、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		×	●	●	×

※1 下宿、寄宿舍及び1戸あたりの床面積25㎡未満は制限されます。

※2 身体障害者福祉ホームに類するものは制限されます。

《法律用語の説明》

建築物の用途の制限中に記載されている法令の内容は以下のとおりです。

●建築基準法施行令第130条の3

建築基準法別表第二（い）項第2号（同法第87条第2項又は第3項において同法第48条第1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住宅は、延べ面積の1/2以上を住宅の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。）とする。

1. 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）
2. 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
3. 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を営む店舗
4. 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を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限り。）
5. 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。第130条の5の2第4号及び第130条の6において同じ。）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（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限り。）
6. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
7. 美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限り。）

●建築基準法施行令第130条の5の3

建築基準法別表第二（は）項第5号（同法第87条第2項又は第3項において同法第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。

1. 建築基準法施行令第130条の5の2第2号から第5号までに掲げるもの
2. 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
3. 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を営む店舗

【参考】建築基準法施行令第130条の5の2

建築基準法別表第二（ろ）項第2号（同法第87条第2項又は第3項において同法第48条第2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。

1. 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
2. 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を営む店舗
3. 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っては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限り。）
4. 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っては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限り。）
5. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

2. 建築物の敷地面積の制限

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 **180**平方メートル

これは、宅地の細分化に伴う建てつまり、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。

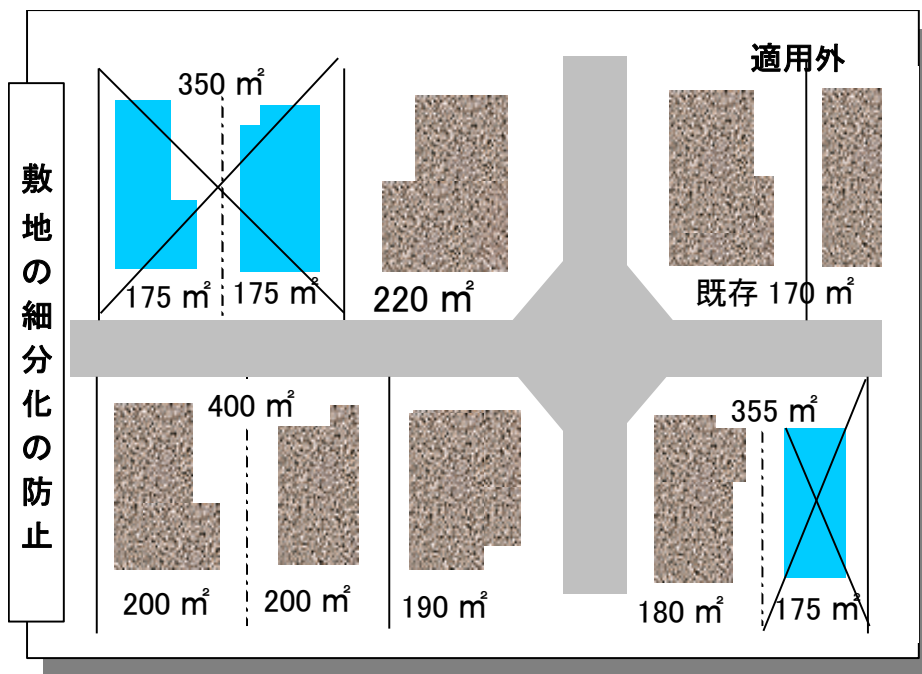
●適用除外

地区計画決定時（平成7年9月1日）において、敷地面積の最低限度に満たない180㎡未満の土地については、現に存する敷地面積をもってこの制限は適用しません。したがって、敷地面積が180㎡未満の土地であってもその敷地での建築は認められます。

●敷地分割

敷地を分割する場合、敷地面積が180㎡未満となる敷地での建築はできません。

《敷地面積の例》



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色調の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。

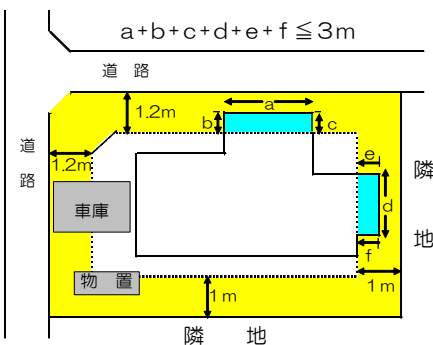
4. 建築物の壁面の位置の制限

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。

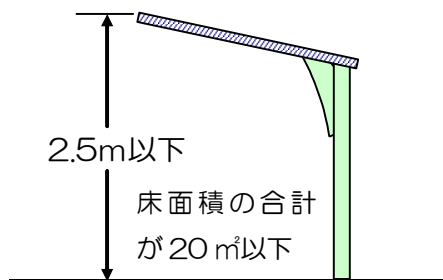
これは、建築物の周りに空間をとることにより、日照、通風・植栽空間を確保し、良好な環境の保全を図るものです。

【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、1.2 m以上とする。
ただし、次のものを除く。	
① 隣地境界線から1 m以内及び道路境界線から1.2 m以内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3 m以内のもの。(出窓、戸袋を除く) ※下図①参照	
② 付属建築物の車庫で、高さ2.5 m以下、かつ床面積の合計が20 m ² 以下のもの。 ※下図②参照	
③ 付属建築物の物置等で、高さ2.5 m以下、かつ、床面積の合計が5 m ² 以下のもの。 ※下図③参照	

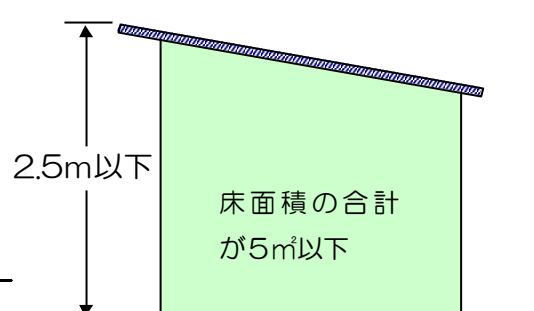
《図① 外壁又はこれに代わる柱》



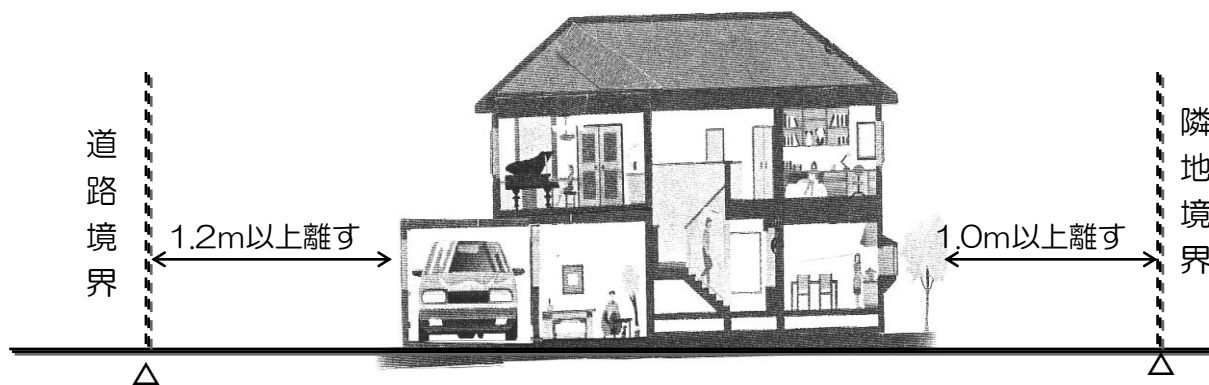
《図② 車庫》



《図③ 物置等》



◆建築物と一体の車庫、物置については、その外壁からの後退になります。

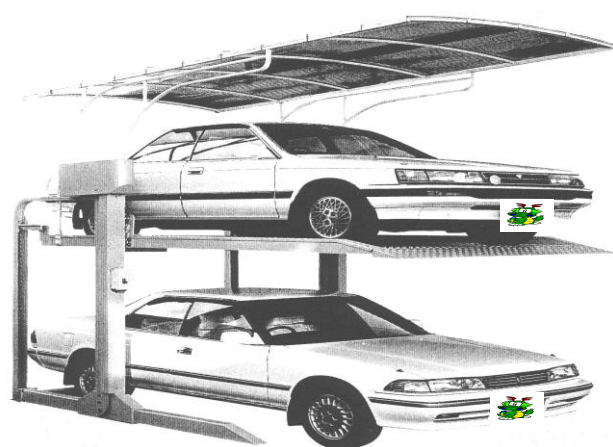


Q. 二階建ての車庫は建てられますか？



A. A地区及びD地区については、二階式の車庫は建築できません。しかし、屋根が無い二層式の車庫は建築することができます。つまり屋根があるか無いかにより、二階式、二層式に区分されます。

《図④》 2階建て車庫の例



この屋根がなければ、2層式の車庫として建築できます。

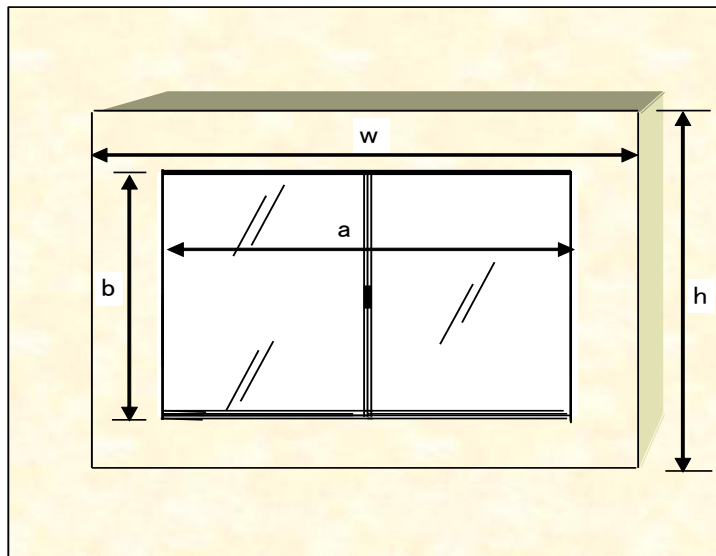
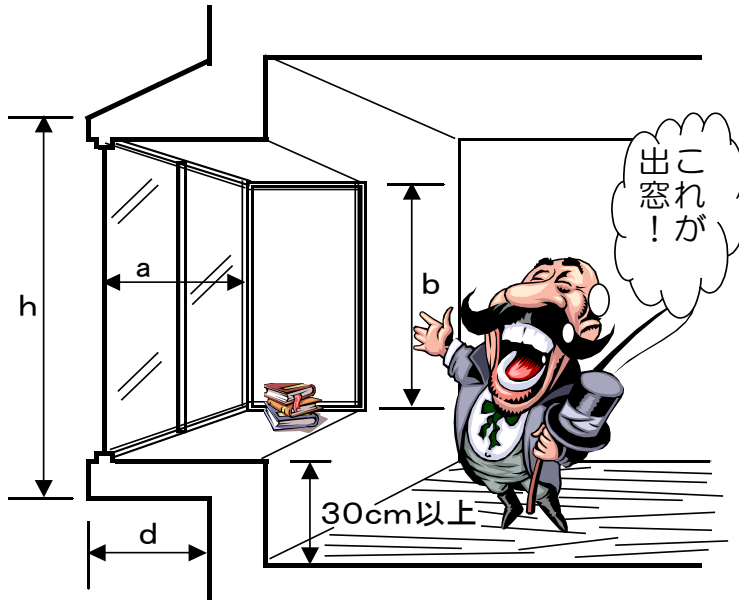
※壁面後退の制限を受けない2層式の車庫でも、隣地に与える圧迫感や日照・通風等を考慮し、できるだけ境界線から1m以上後退するようにしてください。

◆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30 cm以上である。
- ② 周囲の外壁面からの水平距離（d）が50 cm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

竜角寺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。

A地区及びD地区の建築物の高さは、地盤面から9mかつ地上2階を超えてはならない。

B地区の建築物の高さは、地盤面から11mかつ地上3階を超えてはならない。

ただし、収納庫等の利用に供する屋根裏部屋等については、階数に算入されない場合がありますので、事前にお問合せください。

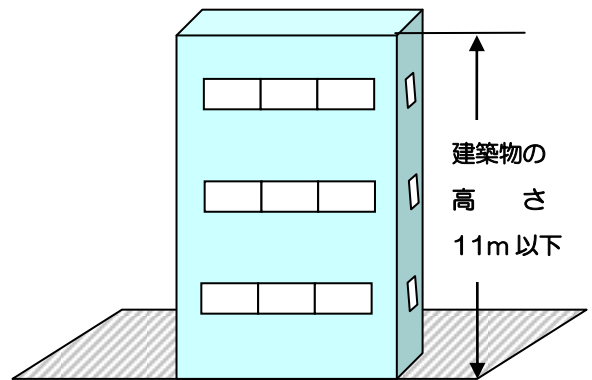
これは、高さの最高限度を定めることにより日照やプライバシー等の問題の発生を防止するとともに、統一ある街並みをつくります。

《参照図》

◆A地区及びD地区の例



◆B地区の例



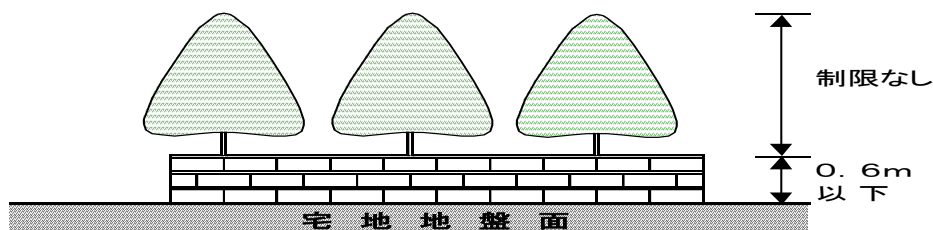
6. かき又はさくの構造の制限

竜角寺台地区は、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。

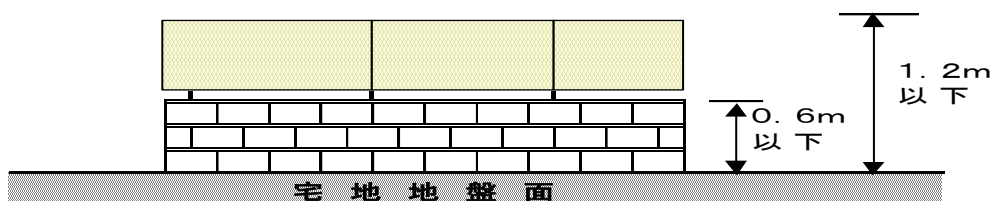
- 1 かき又はさくの高さは、地盤面より1.2m以下でなければならない。
ただし、生け垣若しくは門はこの限りではない。
- 2 道路に面する部分のかき又はさくは、次の一に掲げるものでなければならない。
ただし、門の両側に設けるもので門の両端からの長さの合計が4m以内（片側にだけ設ける場合は2m以内）のものについては、この限りではない。（例3参照）
 - ・生け垣（例1参照）
 - ・地盤面より高さ0.6m以下の基礎部分の上に網状その他これらに類する形状のもの、又は植栽を組み合わせたもの

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。

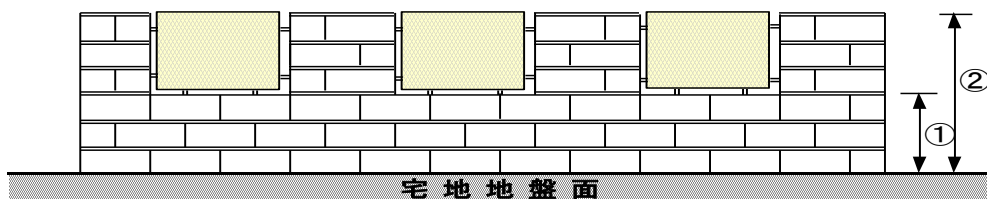
例1)
ブロックと生け垣を設置(ブロックは0.6m以下・生け垣は高さ制限なし)



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)

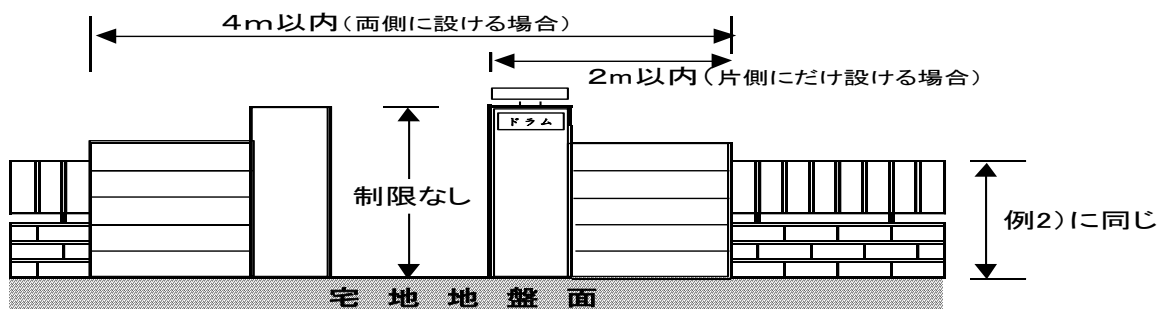


(イ) ブロックと透視可能なフェンスを設置(最高の高さは1.2m以下)



※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



7. 各制度項目の緩和措置

竜角寺台地区の地区計画が平成7年9月1日付けで都市計画決定され、平成29年11月7日付けで変更されました。

このため、今後は地区計画の内容に適合しなければ建築することができません。

しかし、地区計画が決定・変更する以前から存在するもので、当該地区計画の内容に適合しない建築物については、敷地面積の最低制限を除き、届出の必要な行為が行われるまでの間、緩和措置が定められています。

《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場合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）に必要な図書を添付し、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図面（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 都市計画班
〒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

栄町竜角寺台

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	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					
	□ 設計 の 概要 の 要		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		
	□ 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		

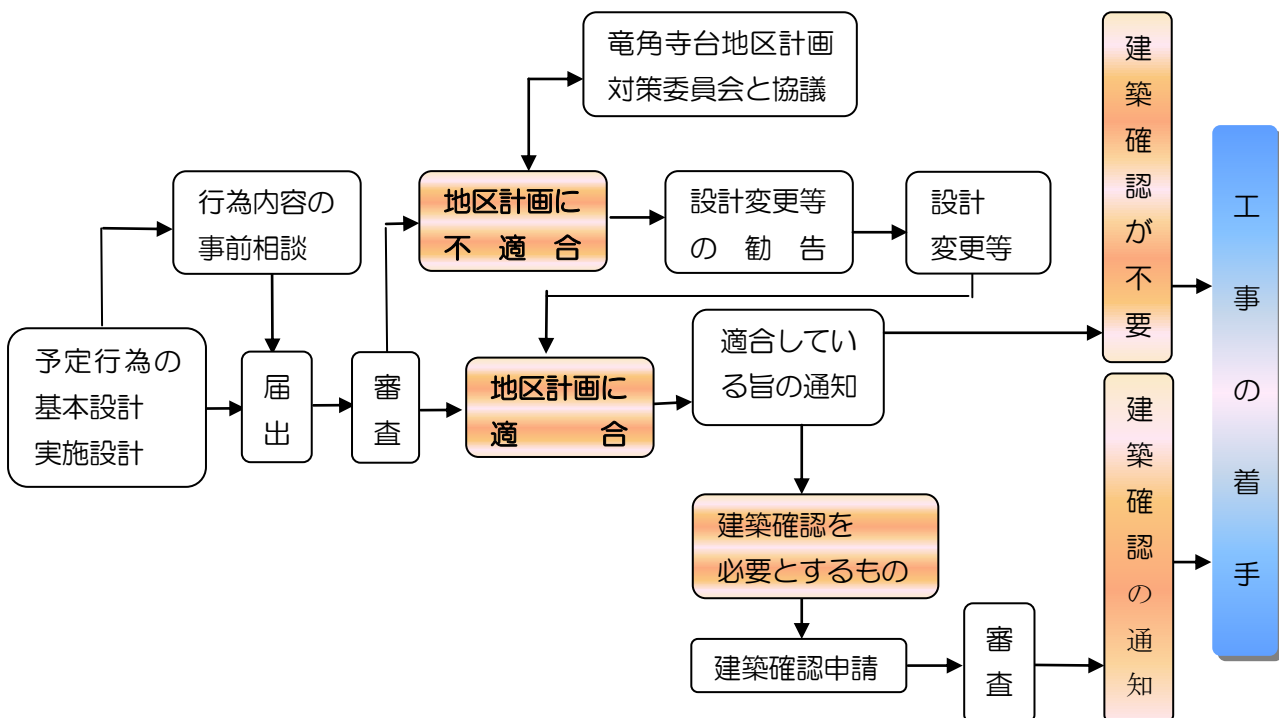
- 届出が法人である場合においては、氏名欄には、その法人名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
- 同一の土地において2以上の種類の行為を行おうとするときは、一つの届出書によることができる。

《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》



届出先・お問合せ先

栄町役場 まちづくり課

〒270-1592 千葉県印旛郡栄町安食台一丁目2番

TEL 0476 (33) 7719

FAX 0476 (95) 4274

E-mail machidukuri@town.sakae.chiba.jp