

『より住みやすいまちづくり』

のために

矢口工業団地拡張 2 期地区

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. 建築物の容積率の最高限度       | 5  |
| 3. 建築物の建ぺい率の最高限度      | 5  |
| 4. 建築物の敷地面積の最低限度      | 5  |
| 5. 建築物の意匠の制限          | 6  |
| 6. 建築物の壁面の位置の制限       | 6  |
| 7. かき又はさくの構造の制限       | 7  |
| 届出の手続きについて            |    |
| 1. 届出の必要な行為           | 9  |
| 2. 届出先                | 9  |
| 3. 地区計画の区域内における行為の届出書 | 10 |
| 4. 届出書に必要な添付書類        | 11 |
| 5. 届出から工事着手までの流れ      | 11 |

## 《はじめに》

矢口神工業団地拡張地区は、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隣接する地区です。

今回、工業団地を拡張し、周辺と調和した良好な操業環境の確保を図ることを目標として、地区計画を作成しました。建築物の用途を純化し、工業施設の拡充を図るとともに、周辺環境との調和を考慮し、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》

矢口工業団地拡張地区は市街化調整区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基準が定められています。

皆さんが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となります。

### 市街化調整区域

|                      |      |               |
|----------------------|------|---------------|
| 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)         |

※ 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細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）

都市計画矢口工業団地拡張2期地区地区計画を次のとおり決定する。

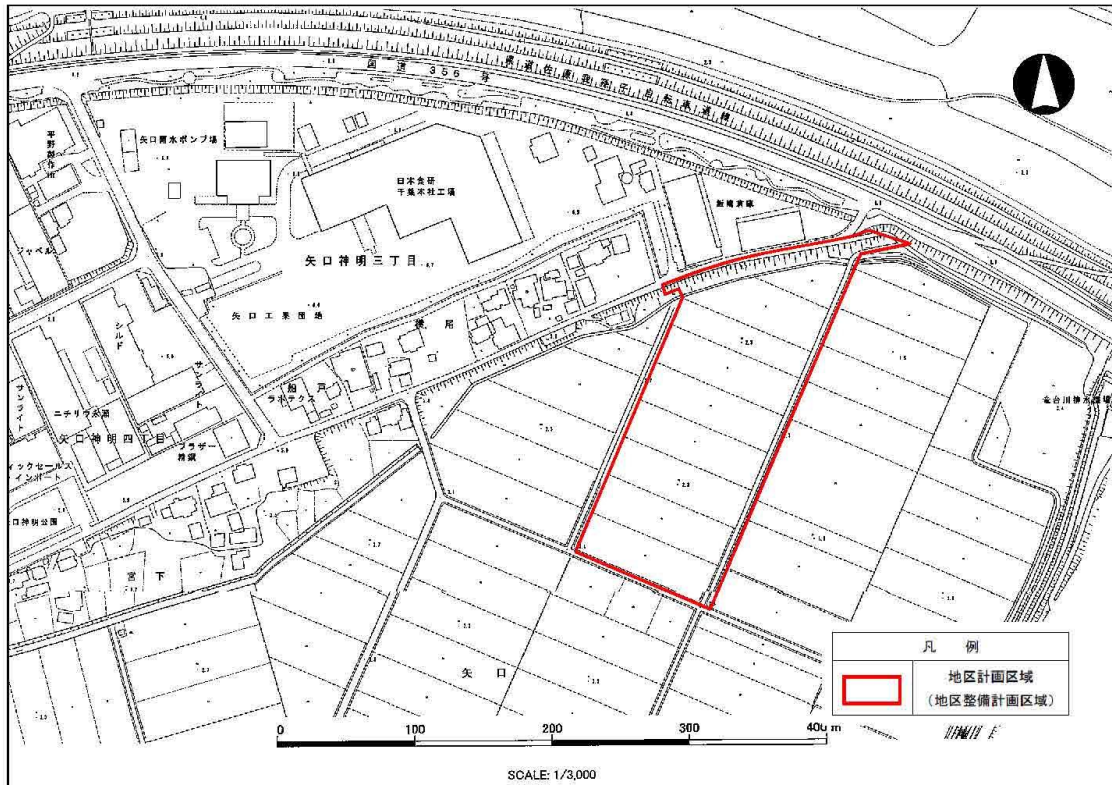
|                 |  |  |
|-----------------|--|--|
| 名 称             | 矢口工業団地拡張2期地区地区計画   |  |
| 位 置             | 印旛郡栄町矢口の一部の区域  |  |
| 面 積             | 約2.9ha   |  |
| 地区計画の目標         | <p>本地区は、JR成田線安食駅の北東約7kmに位置し、土地区画整理事業により整備された工業団地に隣接し、国道356号、国道408号に近いなど工業団地として良好な立地条件にある。</p> <p>このたび、既存の工業団地とともに周辺の自然環境と調和した緑豊かな工業団地を計画的に整備し、産業振興、地域の雇用の促進を図り、地域経済の発展に寄与することを目標とする。</p> |  |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 土地利用の方針  | 本地区は、既存の産業集積や良好な交通アクセスを活かし、更なる産業振興、地域の雇用促進に資する工場、研究所、流通業務施設等を整備する地区とする。  |
|                 | 地区施設の整備の方針   | 周辺の自然環境との調和を図るため緑地を配置し、その機能が損なわれないように維持・保全を図る。   |
|                 | 建築物等の整備の方針   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建物等の用途の混在を防ぎ、良好な工業団地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。</li> <li>2. 安全で快適な空間を備えた工業団地を形成するため、敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定める。</li> <li>3. 周辺の環境と調和した良好な景観を形成するため、建築物等の形態又は意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を定める。</li> </ol>  |
| 地区整備に関する事項      | 地区施設の配置及び規模  | 緑地の面積の敷地に対する割合は10%以上の割合とする。  |
|                 | 建築物等の用途の制限   | <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 事務所</li> <li>2. 車庫</li> <li>3. 倉庫業を営む倉庫</li> <li>4. 工場（建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第2（る）項第1号で定めるものを除く。）</li> <li>5. 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（法別表第2（る）項第2号で定めるものを除く。）</li> <li>6. 前各号の建築物に附属するもの</li> </ol>         |
|                 | 建築物の容積率の最高限度   | 200%   |
|                 | 建築物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㎡  |
|                 | 壁面の位置の制限   | <p>ただし、町長が公益上やむを得ないと認めた建築物の敷地は、この限りではない。</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 道路境界線までの距離は3m以上（道路と敷地の間に法面等が存在し、道路に対する壁面の後退が不合理となる場合は1m以上）</li> <li>2. 隣地境界線までの距離は1m以上</li> </ol> |

|  |                    |   |
|--|--------------------|---|
|  | 建築物等の形態<br>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、原則として原色を避け、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<br>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。<br>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。 |

「区域、地区整備計画区域は計画図表示のとおり」

理由

矢口工業団地拡張2期地区において、良好な工業地環境を計画的に整備、誘導し、将来にわたり自然環境と調和した緑豊かな工業地の形成を図るため、地区計画を決定する。



## 《地区計画の運用基準》

矢口工業団地拡張地区では、現在の良好な操業環境の維持・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

矢口工業団地拡張地区は、市街化調整区域に指定されていますが、良好な操業環境の向上を図るため、地区計画で次のような建築物について建築を可能としています。

1. 事務所
  2. 車庫
  3. 倉庫業を営む倉庫
  4. 工場（建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第2（る）項第1号で定めるものを除く。）
  5. 危険物の貯蔵又は処理に供する施設（法別表第2（る）項第2号で定めるものを除く。）
  6. 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。

### 2. 建築物の容積率の最高限度

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%**

### 3. 建築物の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%**

### 4. 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 **1,000**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（1,000㎡）未満となる敷地での建築はできません。

## 5. 建築物の意匠の制限

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。

### ① 建築物の外壁等の色彩について

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。

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

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。

## 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。

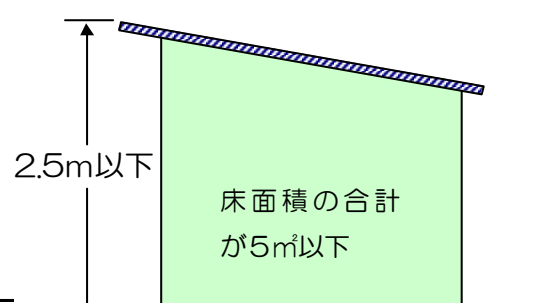
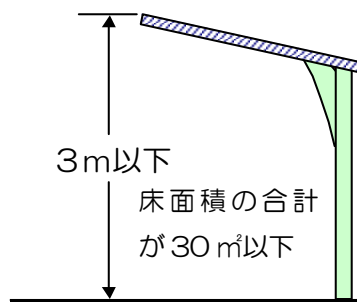
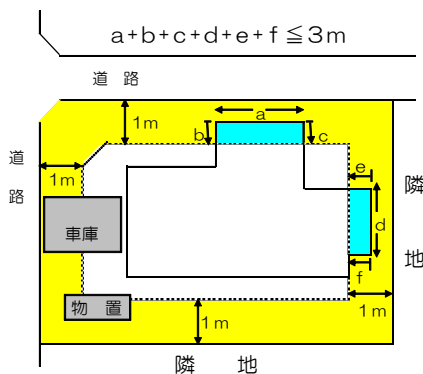
これは、建築物の周りに空間をとることにより、日照、通風・植栽空間を確保し、良好な環境の保全を図るものです。

| 【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、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 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。<br>※下図②参照                          |  |
| ③ 付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。<br>※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》





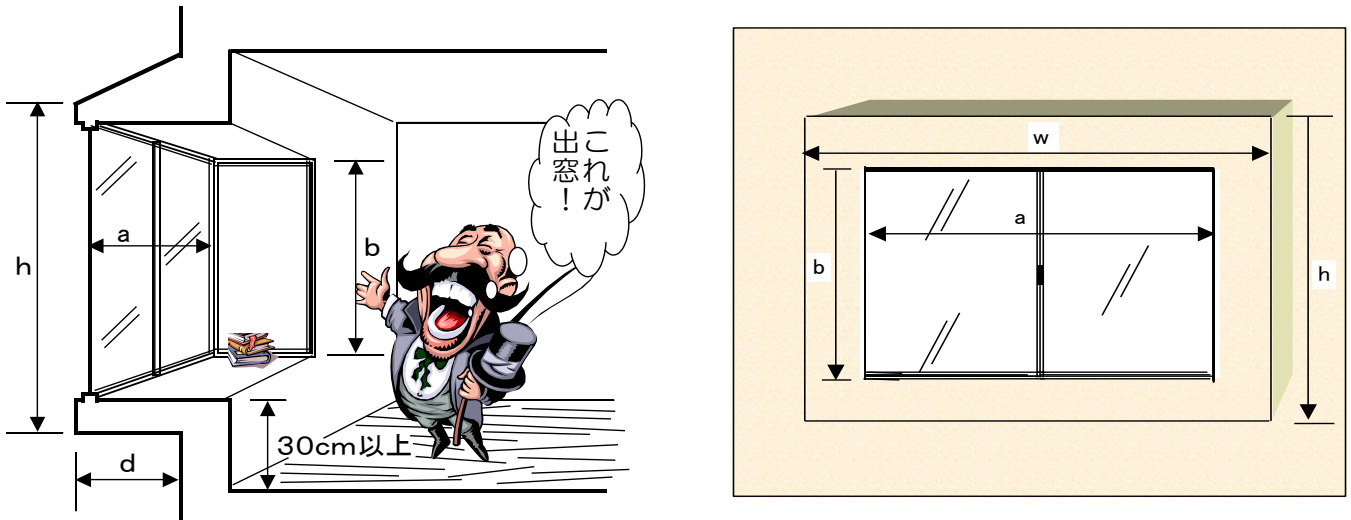
◆出窓について

- 6 -

○ 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。

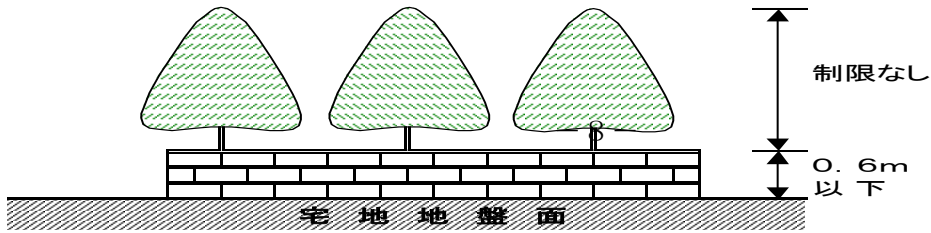
## 7. かき又はさくの構造の制限

矢口工業団地拡張地区は、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。

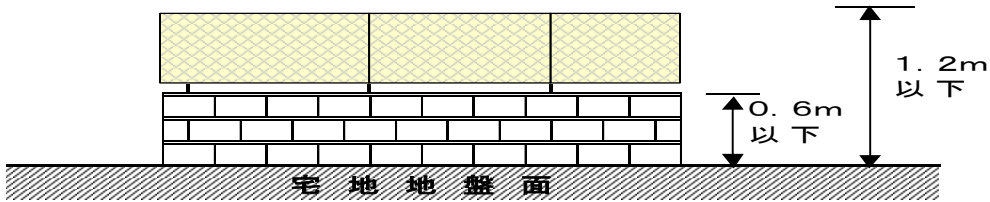
- 1 かき又はさくの高さは、地盤面より1.2m以下でなければならない。  
ただし、生け垣若しくは門はこの限りではない。
- 2 道路に面する部分のかき又はさくは、次の一に掲げるものでなければならない。  
ただし、門の両側に設けるもので門の両端からの長さの合計が4m以内（片側にだけ設ける場合は2m以内）のものについては、この限りではない。（例3参照）
  - ・生け垣（例1参照）
  - ・地盤面より高さ0.6m以下の基礎部分の上に網状その他これらに類する形状のもの、又は植栽を組み合わせたもの

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。

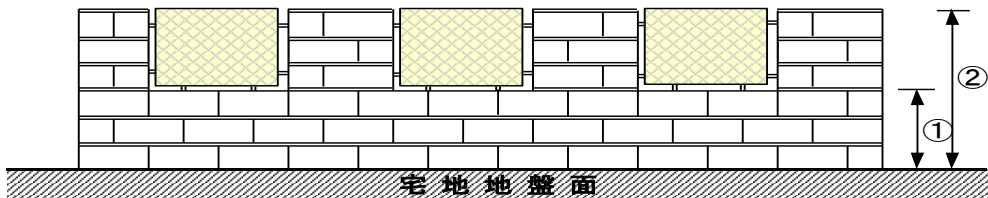
例1)  
ブロックと生け垣を設置(ブロックは0.6m以下・生け垣は高さ制限なし)



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)

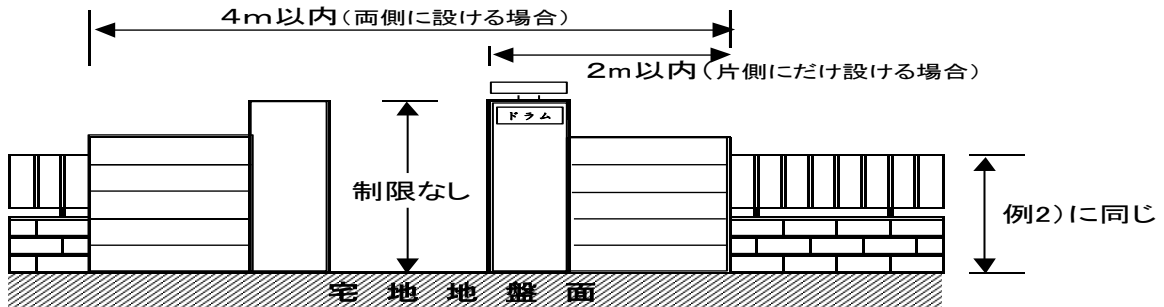


(イ) ブロックと透視可能なフェンスを設置(最高の高さは1.2m以下)



※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<br>※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。<br>※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 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

栄町矢口

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          |         | ㎡    |   |
|---|------------------------|----------------|---------|------|---|
| 2<br>建築物の<br>建築・<br>工作物の<br>建設<br>の<br>概要<br>の<br>建設<br>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                 | ㎡              | ㎡       | ㎡    |   |
|   | ③ 建築面積                 | ㎡              | ㎡       | ㎡    |   |
|   | ④ 延べ床面積                | ㎡              | ㎡       | ㎡    |   |
|   | 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<br>（平均地盤面より）   | m              |         | m    |   |
|   | ⑦ 車庫                   | 高さ             | m ・ 面積  |      | ㎡ |
| ⑧ 物置  | 高さ                     | m ・ 面積         |         | ㎡    |   |
| ⑨ かき・さく   | 高さ                     | m ・ 構造         |         |      |   |
| 3 建築物等の<br>用途の変更  | イ 変更部分の延べ面積            | ㎡              |         |      |   |
|   | 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                   |                |         | ㎡    |   |

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<br>土地の区画<br>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<br>建築物の建築<br>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<br>建築物等の<br>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<br>建築物等の<br>形態・意匠<br>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<br>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》

