

『より住みやすいまちづくり』

のために

布鎌中学校跡地地区
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	4
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. 建築物の高さの制限	5
6. 建築物の意匠の制限	5
7. 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》

布鎌中学校跡地地区は、市街化調整区域内にありJR成田線小林駅の北約3.5kmに位置し、国道356号線バイパスが東西に整備され、当該学校は昭和33年の町村合併により廃校となった布鎌中学校の跡地にある地区です。

今回、学校跡地を地域の核として有効活用し、本地区において地域振興に寄与する適切な土地利用を誘導す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、容積率、建ぺい率、敷地面積、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》

布鎌中学校跡地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な内容は次のとおりです。

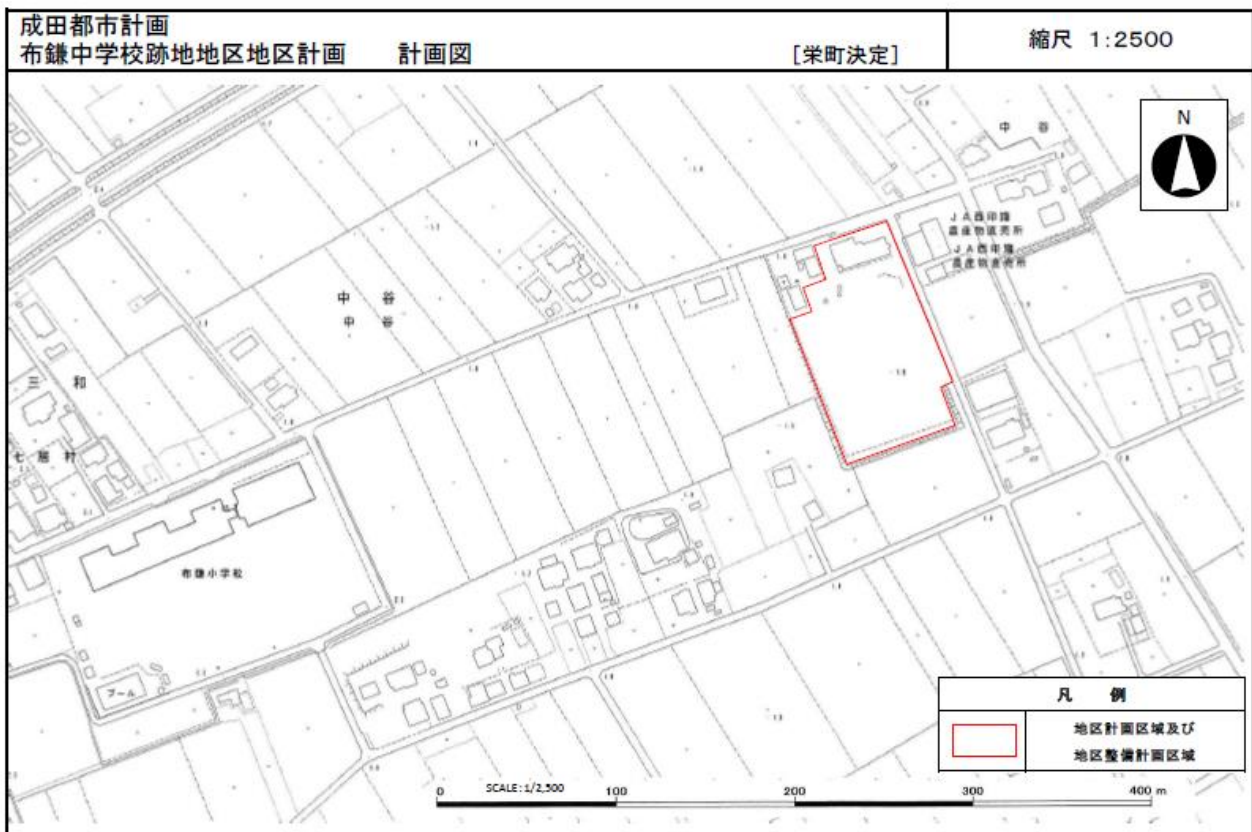
成田都市計画地区計画の決定（栄町決定）

都市計画布鎌中学校跡地地区地区計画を次のとおり決定する。

名 称		布鎌中学校跡地地区地区計画
位 置		印旛郡栄町請方字上請方の一部の区域
面 積		約0.8ha
地区計画の目標		<p>本地区は、市街化調整区域内にありJR成田線小林駅の北約3.5kmに位置し、国道356号線バイパスが東西に整備され、当該学校は昭和33年の町村合併により廃校となった布鎌中学校の跡地である。現在まで地元少年野球やゲートボールなどに使用され、近年ではNPOによるサッカーや野球教室などに利用してきた。このたび、学校跡地を地域の核として有効活用し、本地区において地域振興に寄与する適切な土地利用を誘導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	<p>本地区は、既存集落の居住人口減少で高齢化や少子化が進んでいることを踏まえ、かつては地区の中心的位置であったところに地域振興としての活性化を促すところとしては適正な場所であり、既存小学校とも運動等を通じ連携できる距離であることも大きな要因のため、民間活力の導入により地域コミュニティの醸成と健康増進に資する土地利用を誘導する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等に関し運動施設としてクラブハウスの要素を取り入れた中に知力・体力の向上を図り、なおかつ交流の場として地域に開放した施設とする。</p>
地区整備計画	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"> 1. スポーツの体験、練習、トレーニング、試合のための施設及び観覧場所 2. 施設の管理の事務所その他これに類するもの 3. 合宿など宿泊を伴う施設 4. 飲食店 5. 地域の交流に資する体験学習、展示、販売を行う施設 6. 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㎡
	建築物等の高さの最高限度	10m。 ただし、運動場周辺に設置する防球ネットその他これに類するものは除く。
	建築物等の形態又は意匠の制限	地区内に設置する屋外広告物は、自己の用に供するものに限定する。
	かき又は柵の構造の制限	<p>管理上必要最小限の範囲とし、道路沿いにさくを設置する場合は開放性のあるもので美観を損ねる恐れのないものとする。</p> <p>ただし、生け垣・樹木等の植栽、又は運動場周辺に設置する防球ネットその他これに類するものは除く。</p>

「区域、地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

理由 当該地区に地区計画を導入することで、布鎌中学校の跡地を有効活用し地域振興に寄与する土地利用を誘導する。



《地区計画の運用基準》

布鎌中学校跡地地区では、地域コミュニティの醸成と健康増進に資するため、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

布鎌中学校跡地地区は、市街化調整区域に指定されていますが、運動施設としてクラブハウスの要素を取り入れた中に知力・体力の向上を図り、なおかつ交流の場として地域に開放した施設とするため、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. スポーツの体験、練習、トレーニング、試合のための施設及び観覧場所
 2. 施設の管理の事務所その他これに類するもの
 3. 合宿など宿泊を伴う施設
 4. 飲食店
 5. 地域の交流に資する体験学習、展示、販売を行う施設
 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

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

●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. 建築物の高さの最高制限

建築物の高さの最高限度は次のように定められています。

高さの最高限度 **10**メートル

ただし、運動場周辺に設置する防球ネットその他これに類するものは除きます。

6. 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。
屋外広告物の意匠について

地区内に設置する屋外広告物は、自己の用に供するものに限定する。

7. かき又はさくの構造の制限

布鎌中学校跡地地区は、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。

管理上必要最小限の範囲とし、道路沿いにさくを設置する場合は開放性のあるもので美観を損ねる恐れのないものとする。

ただし、生け垣・樹木等の植栽、又は運動場周辺に設置する防球ネットその他これに類するものは除く。

《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 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

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》

