

『より住みやすいまちづくり』

のために

上 前 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
成田都市計画地区計画の決定書	3
計画図	4
地区計画の運用基準	5
1. 建ぺい率と容積率	5
2. 建築物の敷地面積の最低制限	7
3. 建築物の意匠制限	8
4. かき又はさくの構造の制限	8
届出の手続き	9
○ 届出の必要な行為	9
○ 届出方法	9
○ 地区計画の区域内における行為の届出書	10
○ 届出書に必要な添付書類	11
○ 事前相談から工事着手までの流れ	11

《はじめに》

上前地区は、JR 成田線安食駅の北東に位置し、一部で宅地開発が施されておりますが、山林等が多く散在する緑豊かな地区であります。この地区の状況は、一部の宅地開発区域と道路等の都市基盤が未整備な区域とに大別されます。このため、道路等の計画的な整備推進が必要です。

この地区計画は、地区の特性を配慮しながら、道路などの基盤整備を進めることにより、安全で暮らしやすい街づくりを目指すものです。その効果的な方法として、土地区画整理事業等の面整備事業の導入を促進し、周辺住宅との調和のとれた街づくりを誘導します。

この冊子は、上前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ご活用していただき、この制度の主旨を十分ご理解のうえ、より住みよい街づくりのためにご協力をお願いいたします。

地区計画制度とは……

地区計画制度とは、昭和 55 年 5 月 1 日公布の「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律」（昭和 55 年法律第 35 号）により制度化され、昭和 58 年 4 月 25 日から施行されました。

地区計画に定める内容としては、「区域の整備・開発及び保全の方針」と「地区整備計画」とがあります。

《都市計画法・建築基準法に基づく制限》

本地区は、都市計画法による第一種低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。

【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の最高限度（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の最高限度（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）	※

※ 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、建築物と道路また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。

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、栄町が決定したものです。

上前地区地区計画は、別紙決定図書の写真のとおり、区域の整備・開発及び保全に関する方針と、地区整備計画で地区施設の配置及び規模並びに建築物等に関する制限について定め、低層低密な戸建住宅の住居専用地区として良好な住環境の形成と、周辺住宅との調和のとれた街づくりの誘導を図ることとしています。

本地区計画区域では、建ぺい率30%・容積率50%とそれぞれ最高限度を制限していますが、地区計画で定める基準には適合する敷地であれば、この地区の用途で定めている建ぺい率50%・容積率100%を活用して建築が可能となります。

【建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合の措置】

- 建ぺい率・容積率の制限については、建築基準法第52条第5項及び同法第53条第2項に基づき按分する。
- 用途地域は、建築基準法第91条に基づき過半に属する敷地の制限を適用する。
- 最低敷地面積は、用途地域に同じ。

成田都市計画地区計画の決定（栄町）

都市計画上前地区地区計画を次のように決定する。

名称		上前地区地区計画
位置		印旛郡栄町安食字上前及び安食台6丁目の各一部の区域
面積		約1.9ha
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成田線安食駅の北東約0.4キロメートルに位置し、一部宅地開発がなされているが残地部分は山林等の都市基盤施設等が未整備の地区である。</p> <p>本地区計画により、当該地区においては土地区画整理事業等の面整備事業の導入を推進し、町基本計画で位置付けられている適正な人口密度の配置や、防災面に配慮した安全で快適なまちづくりを目指しつつ、良好な住環境の形成と、周辺住宅地との調和のとれたまちづくりの誘導を図ることを目標とする。</p>
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>本地区は、JR安食駅近く、町の中心地という位置的な特性や、周辺の土地利用の動向を踏まえつつ、隣接する住宅地との調和のとれた街並みの形成を図るため、閑静で落ち着いたある低層低密な戸建て住宅の住居専用地区として整備すべき地区とする。</p> <p>地区内の道路及び緑地について、適正に配置することにより良好な市街地を誘導し、防災性、利便性及び快適性を図る。</p> <p>また、建築物等の整備にあっては、次のような制限を定め、適正な土地利用の誘導を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地区施設整備の進捗に応じて、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度額を定める。 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. 市街地の良好な美観の形成を図るとともに、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。
地区整備計画事項	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	<p>5/10とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地にあっては、この限りではない。</p> <p>①建築物の敷地に接するすべての区画道路（建築基準法（昭和25年法律第201号第42条第1項第1号に該当する道路及びこの地区計画の告示以降に同号に該当することとなる道路で幅員6m以上とする。以下同じ。）の部分及び都市計画施設として定められた道路（以下「都市計画道路」という）の部分）が、道路として整備された当該敷地の場合</p> <p>②土地区画整理事業（昭和29年法律第119号）による土地区画整理事業の施行地区（以下「土地区画整理事業の施行地区」という。）又は都市計画法（昭和43年法律100号）第36条第3項の規定による工事が完了した旨の公告のあった開発区域（以下「工事完了公告のあった開発区域」という。）の場合</p>
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	<p>3/10とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地にあっては、この限りでない。</p> <p>①建築物の敷地に接するすべての区画道路の部分及び都市計画道路の部分）が、道路として整備された当該敷地の場合</p> <p>②土地区画整理事業の施行地区又は工事完了公告のあった開発区域の場合</p>
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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、周辺環境の調和に配慮したものとする。</p>
	かき又はさくの構造の制限	<p>道路境界及び隣地境界に面する部分にかき又はさくを設ける場合は、原則として生け垣とし、生け垣以外にあつては、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、地盤面からの高さが0.6m以下のものについては、この限りでない。</p>

「区域は計画図表示のとおり」

理由：本地区において、適正な土地利用を誘導し、良好な住環境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》

【土地利用の方針】

本地区は、JR安食駅に近く町の中心市街地という位置的な特性や、周辺の土地利用の動向を踏まえつつ、隣接する住宅地との調和のとれた街並みの形成を図るため、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て整備すべき地区とします。

【地区施設の整備方針】

地区内の道路及び緑地については、適正に配置することにより良好な市街地を誘導し、防災性、利便性及び快適性を図ります。

【建築物等の整備方針】

良好な住環境の形成を図るため、未整備地区においては道路整備の状況に応じて、建ぺい率・容積率の最高限度を制限するとともに、建築物の過密化を避けるとともに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ます。

また、景観と防災面を考慮し緑豊かな街並み空間の形成のため、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ことから建築物の意匠及びかき又はさくの構造を制限します。

1. 建ぺい率・容積率[図—1]

本地区計画では、建ぺい率を30%・容積率を50%に制限しています。

ただし、次のいずれかに該当する敷地にあつては、本地区の用途で指定されている建ぺい率50%・容積率100%を活用できます。

- ①敷地に接するすべての区画道路、都市計画道路が整備されている敷地
- ②土地区画整理事業の施行地区内にある敷地
- ③工事完了公告のあつた開発区域内にある敷地

Q & A

Q. 区画道路とは…

A. 地区計画で定めることのできる地区施設の一つです。

原則として公道で6m以上（6m未満のものは6m以上に拡幅）のものをいいます。
なお、開発許可の工事完了公告があつた区域、土地区画整理事業の施行区域には区画道路の指定はありません。

※公道とは、建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路をいう。

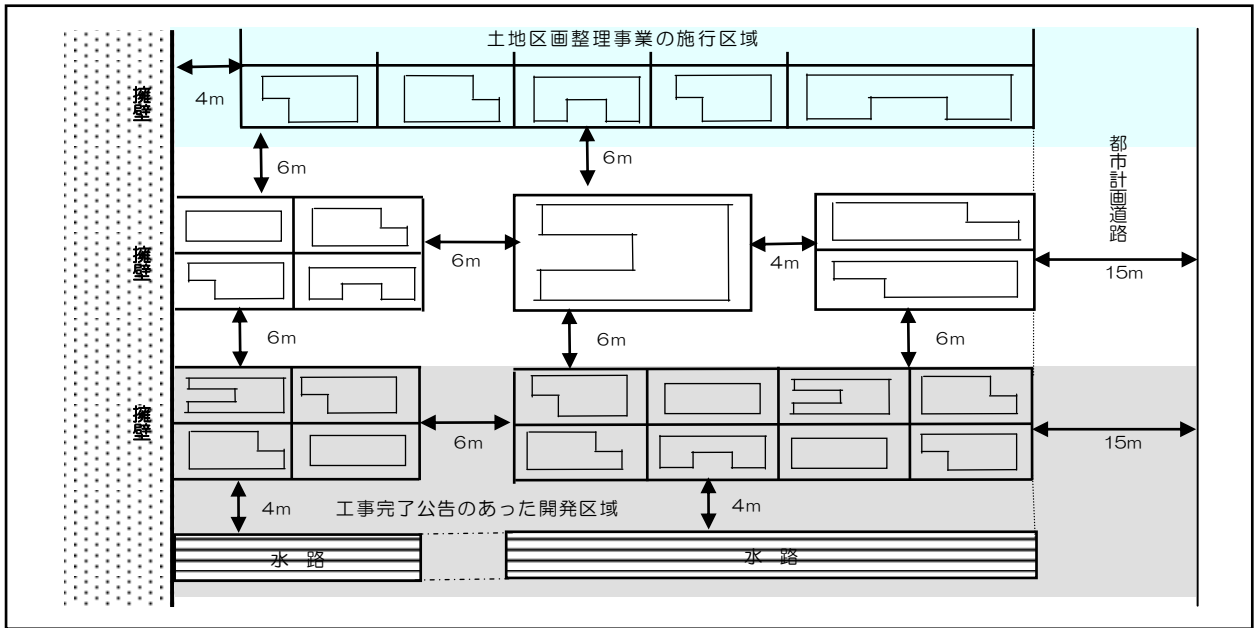
Q & A

Q. 敷地に接する道路が2面あるが、一つは6m以上の幅員で、もう一方が6m未満の道路である。この場合、建ぺい率50%・容積率100%を活用できるか…

A. 活用できます。

〈図-1〉

建ぺい率50%・容積率100%を活用できる場合



Q & A [図-2]

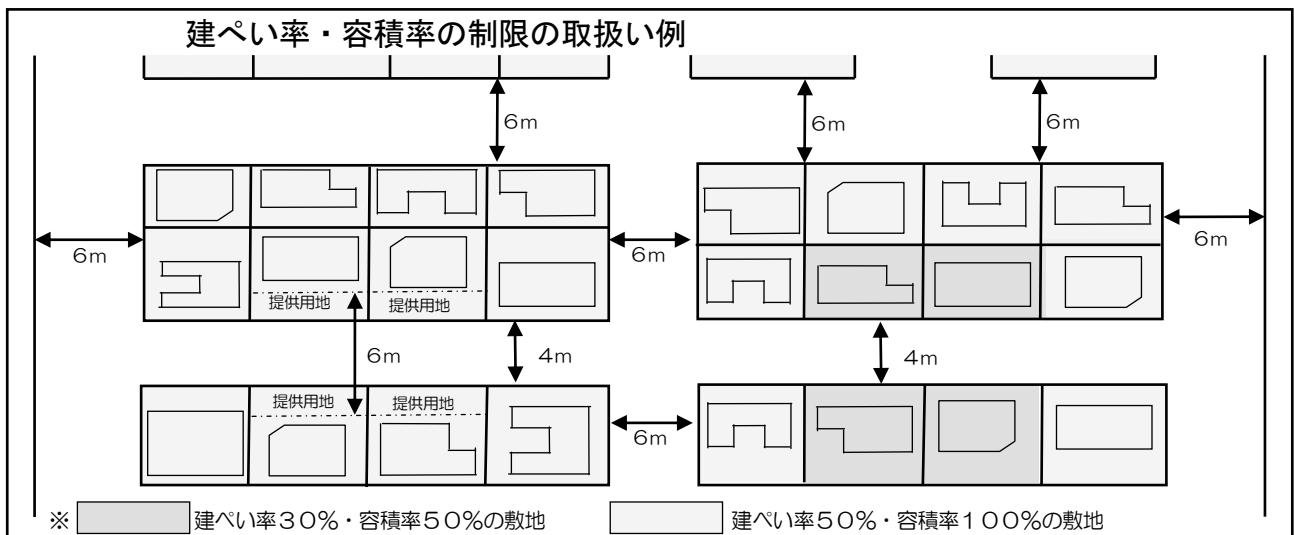
Q. 敷地に接する道路が6m未満の幅員の場合、建ぺい率50%・容積率100%を活用できるか…

A. できません。

ただし、道路用地を提供することで幅員が6m以上になれば、建ぺい率50%・容積率100%を活用することができます。

※用地提供を行う場合は、事前に栄町建設課と協議をしていただきます。

〈図-2〉



2. 建築物の敷地面積の最低限度[図-3]

建築物の過密化を避け敷地の細分化による過小宅地化防止するため、建築物の最低限度は次のように定められています。

敷地面積の最低限度 **165** 平方メートル

これは、宅地の細分化に伴う建てづまり、日照や通風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。

なお、地区計画決定時（平成11年3月16日）において敷地面積の最低限度に満たない宅地については、現に存する敷地面積をもって適用外とします。

Q & A

Q. 地区計画決定以前に登録した敷地が165㎡未満の場合は、適用外となるのか…

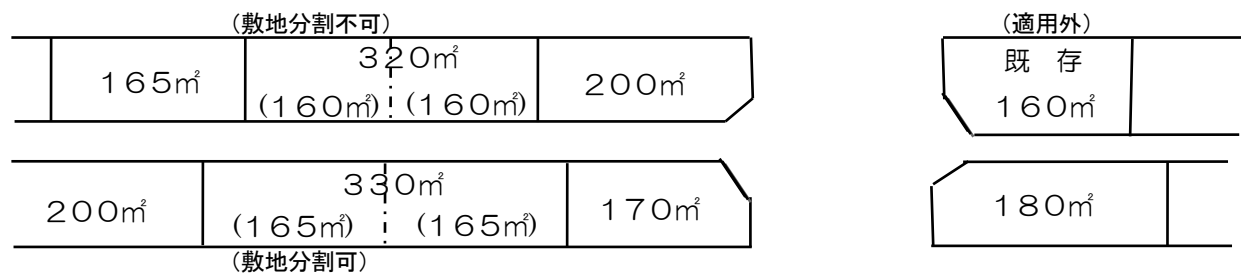
A. 適用外となります。

Q & A

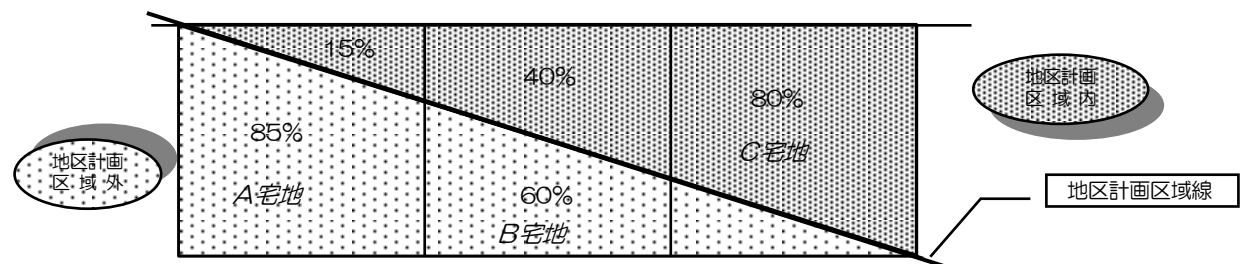
Q. 地区計画決定（平成11年3月16日）後に敷地分割をしようとしたが、165㎡未満の敷地ができる場合、分割は可能か…

A. 分割はできません。この場合、分割した敷地全てが165㎡以上でなければなりません。なお、敷地の分割をしようとするときは、事前に地区計画（区画形質の変更）の届出を行い、確認をとってください。

〈図-3〉 敷地面積の例



〈図-4〉 敷地面積の最低限度の適用を受ける敷地の例（地区計画区域の内外にわたる場合）



A宅地：地区計画区域内15%・地区計画区域外85%⇒地区計画区域対象外敷地
 B宅地：地区計画区域内40%・地区計画区域外60%⇒地区計画区域対象外敷地
 C宅地：地区計画区域内80%・地区計画区域外20%⇒地区計画区域対象敷地

3. 建築物の意匠の制限

建築物の形態及び意匠は、周囲と調和の取れたものとしていただきます。

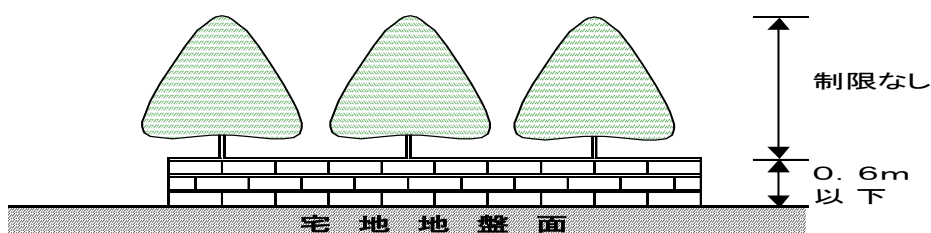
4. かき又はさくの構造の制限[図-4]

道路境界及び隣地境界に面してかき又はさくを設ける場合は、原則生け垣としていただきます。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、高さを地盤面から1.2m以下としていただきます。

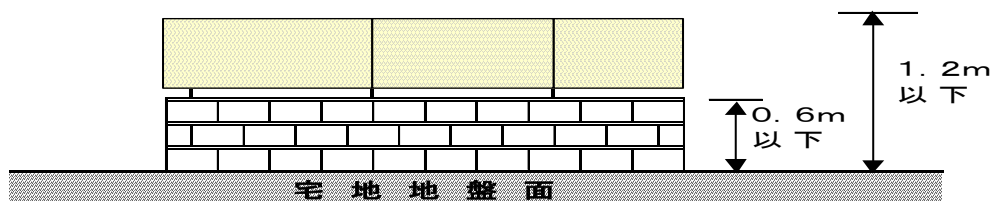
ただし、地盤面からの高さが0.6m以下の基礎部分の構造や、門の両側（片側）に設けるもので合計の長さが4m以下のものについては、この限りではありません。

〈図-4〉

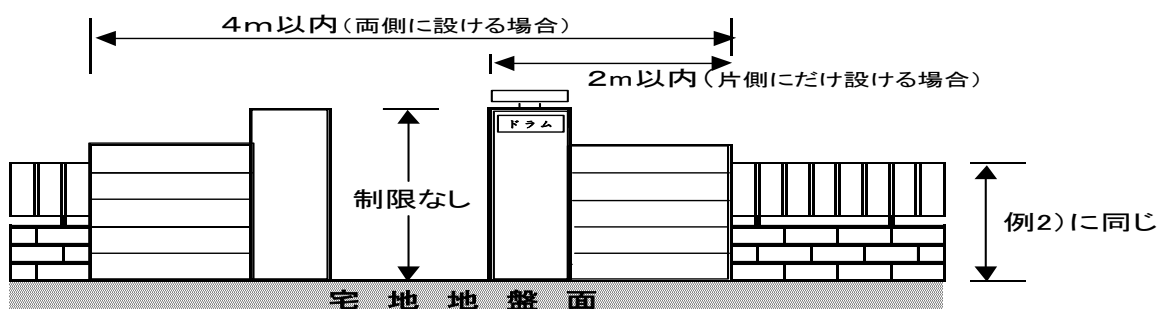
例1)
ブロックと生け垣を設置(ブロックは0.6m以下・生け垣は高さ制限なし)



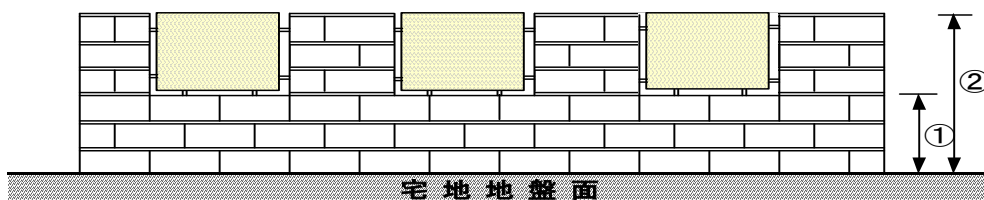
例2)
(ア) ブロックと透視可能なフェンスを設置(最高の高さは1.2m以下)



例3)
かき又はさくの適用除外される門の例



(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	1. 『建築物』には、車庫、物置等も含まれます。 2. 『建築』とは、新築、増築、改築、移転、修繕(地区計画の内容の「建築物等に関する事項」のうち、原形と異なる行為を行うこと)等のことをいいます。
建築物等の用途及び意匠の変更	建築物、屋外広告物の形態及びの壁の色を変える場合
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、増設、改修等をいいます。

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 届出方法

別紙届出書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(2部)

- 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

〒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

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 概要 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	m ²
	③ 建築面積		m ²	m ²	m ²	m ²
	④ 延べ床面積		m ²	m ²	m ²	m ²
	⑤ 壁面後退	道路から 隣地から	m m	道路から 隣地から	m 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	m ²
	⑧ 物置	高さ	m ・ 面積		m ²	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	

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。

《事前相談から工事着工までの流れ》

