

『より住みやすいまちづくり』

のために

田中地区  
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	2
地区計画の運用基準	
1. 建築物の用途に関する制限	4
2. 容積率の最高限度	6
3. 建ぺい率の最高限度	6
4. 敷地面積の最低限度	7
5. 建築物の意匠の制限	7
6. 建築物の壁面の位置の制限	7
7. かき又はさくの構造の制限	8
届出の手続きについて	
1. 届出の必要な行為	10
2. 届出先	10
3. 地区計画の区域内における行為の届出書	11
4. 届出書に必要な添付書類	12
5. 届出から工事着手までの流れ	12

## 《はじめに》

田中地区は、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。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。

## 《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、別紙決定図書の写しのとおり区域の整備・開発又は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）

都市計画田中地区地区計画を次のとおり決定する。

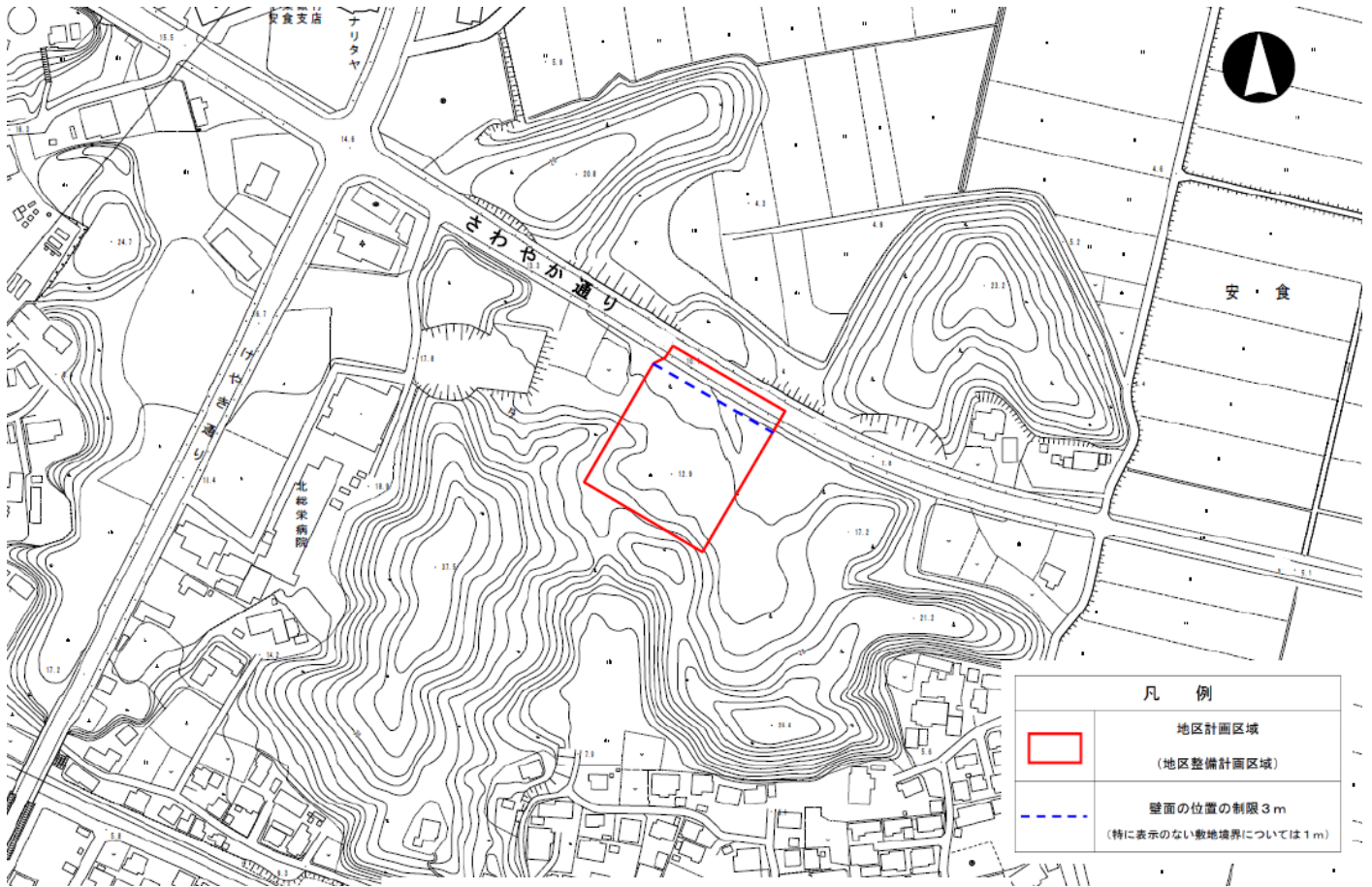
名 称		田中地区地区計画
位 置		印旛郡栄町安食字田中の一部の区域
面 積		約0.6ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、JR成田線安食駅の北東約800m、都市計画道路3・4・14号線と3・4・15号線の交差点付近に位置し、周辺には医療・福祉施設やスーパーなどが集積している。 商業・業務施設等を整備し、地域経済の活性化や地域の雇用の促進に向けた小さな拠点を形成することを目標とする。
	土地利用の方針	本地区は、既存の集客施設や良好な交通アクセスを活かし、更なる地域経済の活性化や地域雇用の促進に資する商業・業務施設等を整備する地区とする。
	建築物等の整備の方針	1. 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. 安全で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及び壁面の位置の制限を定める。 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を定める。
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. 食品加工施設（建築基準法別表2（ぬ）項第一号から第二号に掲げるものを除く。） 2. 前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㎡
	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（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） 2. 隣地境界線までの距離は1m以上
	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、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、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

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を促進するため、地区計画を決定する。



## 《地区計画の運用基準》

田中地区では、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. 建築物の用途に関する制限

1. 食品加工施設（建築基準法別表2（ぬ）項第一号から第二に掲げるものを除く。）
2. 前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。

食品加工施設は「日本標準産業分類（平成25年10月改定）」の大分類E 製造業 中分類09 食料品製造業 小分類090～099に該当する事業の用に供するものとします。

#### 中分類09－食料品製造業

この中分類には、次のいずれかの製造を行う事業所が分類される。

- (1) 畜産食料品、水産食料品などの製造
- (2) 野菜缶詰、果実缶詰、農産保存食料品などの製造
- (3) 調味料、糖類、動植物油脂などの製造
- (4) 精、製粉及びでんぷん、ふくらし粉、イースト、こうじ、麦芽などの製造
- (5) パン、菓子、めん類、豆腐、油揚げ、冷凍調理食品、そう（惣）菜などの製造

#### 小分類

- 090 管理、補助的経済活動を行う事業所（09 食料品製造業）
  - 0900 主として管理事務を行う本社等
  - 0909 その他の管理、補助的経済活動を行う事業所
- 091 畜産食料品製造業
  - 0911 部分肉・冷凍肉製造業
  - 0912 肉加工品製造業
  - 0913 処理牛乳・乳飲料製造業
  - 0914 乳製品製造業（処理牛乳、乳飲料を除く）
  - 0919 その他の畜産食料品製造業
- 092 水産食料品製造業
  - 0921 水産缶詰・瓶詰製造業
  - 0922 海藻加工業
  - 0923 水産練製品製造業
  - 0924 塩干・塩蔵品製造業
  - 0925 冷凍水産物製造業
  - 0926 冷凍水産食品製造業
  - 0929 その他の水産食料品製造業
- 093 野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業
  - 0931 野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業（野菜漬物を除く）
  - 0932 野菜漬物製造業（缶詰、瓶詰、つぼ詰を除く）
- 094 調味料製造業
  - 0941 味そ製造業
  - 0942 しょう油・食用アミノ酸製造業
  - 0943 ソース製造業
  - 0944 食酢製造業
  - 0949 その他の調味料製造業

- 095 糖類製造業
  - 0951 砂糖製造業（砂糖精製業を除く）
  - 0952 砂糖精製業
  - 0953 ぶどう糖・水あめ・異性化糖製造業
- 096 精穀・製粉業
  - 0961 精米・精麦業
  - 0962 小麦粉製造業
  - 0969 その他の精穀・製粉業
- 097 パン・菓子製造業
  - 0971 パン製造業
  - 0972 生菓子製造業
  - 0973 ビスケット類・干菓子製造業
  - 0974 米菓製造業
  - 0979 その他のパン・菓子製造業
- 098 動植物油脂製造業
  - 0981 動植物油脂製造業（食用油脂加工業を除く）
  - 0982 食用油脂加工業
- 099 その他の食料品製造業
  - 0991 でん粉製造業
  - 0992 めん類製造業
  - 0993 豆腐・油揚げ製造業
  - 0994 あん類製造業
  - 0995 冷凍調理食品製造業
  - 0996 そう（惣）菜製造業
  - 0997 すし・弁当・調理パン製造業
  - 0998 レトルト食品製造業
  - 0999 他に分類されない食料品製造業

建築基準法別表2（ぬ）項

一 次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場（よ）（ト）

- (1) 火薬類取締法（昭和25年法律第149号）の火薬類（玩具煙火を除く。）の製造（れ）
- (2) 消防法（昭和23年法律第186号）第2条第7項に規定する危険物の製造（政令で定めるものを除く。）（よ）（ト）
- (3) マツチの製造
- (4) ニトロセルロースの製品の製造（ト）
- (5) ビスコース製品、アセテート又は銅アンモニアレーヨンの製造（ト）
- (6) 合成染料若しくはその中間物、顔料又は塗料の製造（漆又は水性塗料の製造を除く。）（ト）
- (7) 引火性溶剤を用いるゴム製品又は芳香油の製造（よ）（ト）
- (8) 乾燥油又は引火性溶剤を用いる擬革紙布又は防水紙布の製造（よ）（ト）
- (9) 木材を原料とする活性炭の製造（水蒸気法によるものを除く。）（よ）（ト）
- (10) 石炭ガス類又はコークスの製造（ト）
- (11) 可燃性ガスの製造（政令で定めるものを除く。）（ト）
- (12) 圧縮ガス又は液化ガスの製造（製氷又は冷凍を目的とするものを除く。）
- (13) 塩素、臭素、ヨード、硫黄、塩化硫黄、弗化水素酸、塩酸、硝酸、硫酸、燐酸、苛性カリ、苛性ソーダ、アンモニア水、炭酸カリ、せんたくソーダ、ソーダ灰、さらし粉、次硝酸蒼鉛、亜硫酸塩類、チオ

硫酸塩類、砒素化合物、鉛化合物、バリウム化合物、銅化合物、水銀化合物、シアン化合物、クロールズルホン酸、クロロホルム、四塩化炭素、ホルマリン、ズルホナール、グリセリン、イヒチオールズルホン酸アンモン、酢酸、石炭酸、安息香酸、タンニン酸、アセトアニリド、アスピリン又はグアヤコールの製造（よ）

- (14) たんぱく質の加水分解による製品の製造（よ）
- (15) 油脂の採取、硬化又は加熱加工（化粧品の製造を除く。）（よ）
- (16) ファクチス、合成樹脂、合成ゴム又は合成繊維の製造（よ）（ト）
- (17) 肥料の製造
- (18) 製紙（手すき紙の製造を除く。）又はパルプの製造（よ）
- (19) 製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製
- (20) アスファルトの精製
- (21) アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸留産物又はその素残りかすを原料とする製造
- (22) セメント、石膏、消石灰、生石灰又はカーバイドの製造（よ）
- (23) 金属の溶融又は精錬（容量の合計が50ℓをこえないつぼ若しくはかまを使用するもの又は活字若しくは金属工芸品の製造を目的とするものを除く。）（よ）
- (24) 炭素粉を原料とする炭素製品若しくは黒鉛製品の製造又は黒鉛の粉碎（よ）（ト）
- (25) 金属厚板又は形鋼の工作で原動機を使用するはつり作業（グラインダーを用いるものを除く。）、びょう打作業又は孔埋作業を伴うもの（よ）
- (26) 鉄釘類又は鋼球の製造
- (27) 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が4 kWをこえる原動機を使用するもの（よ）
- (28) 鍛造機（スプリングハンマーを除く。）を使用する金属の鍛造（よ）（ト）
- (29) 動物の臓器又ははいせつ物を原料とする医薬品の製造（よ）
- (30) 石綿を含有する製品の製造又は粉碎（ト）
- (31) (1) から (30) までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業（ト）

二 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの（よ）

## 2. 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 **1000** 平方メートル

## 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。

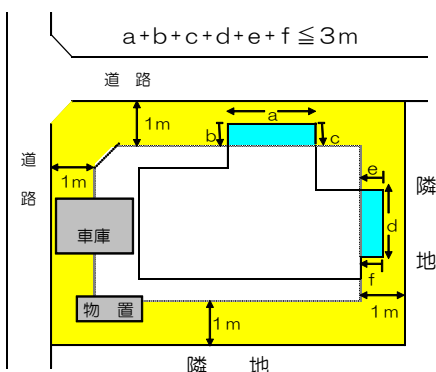
## 6. 建築物の壁面の位置の制限

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。

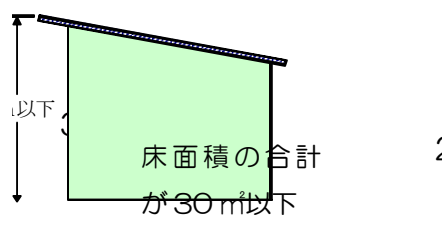
これは、建築物の周りに空間をとることにより、日照、通風・植栽空間を確保し、良好な環境の保全を図るものです。

【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、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 それぞれの後退距離未滿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。 ※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。 ※下図③参照	

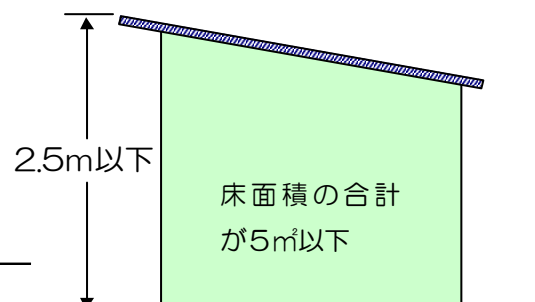
《図① 外壁又はこれに代わる柱》



《図② 車庫》



《図③ 物置等》

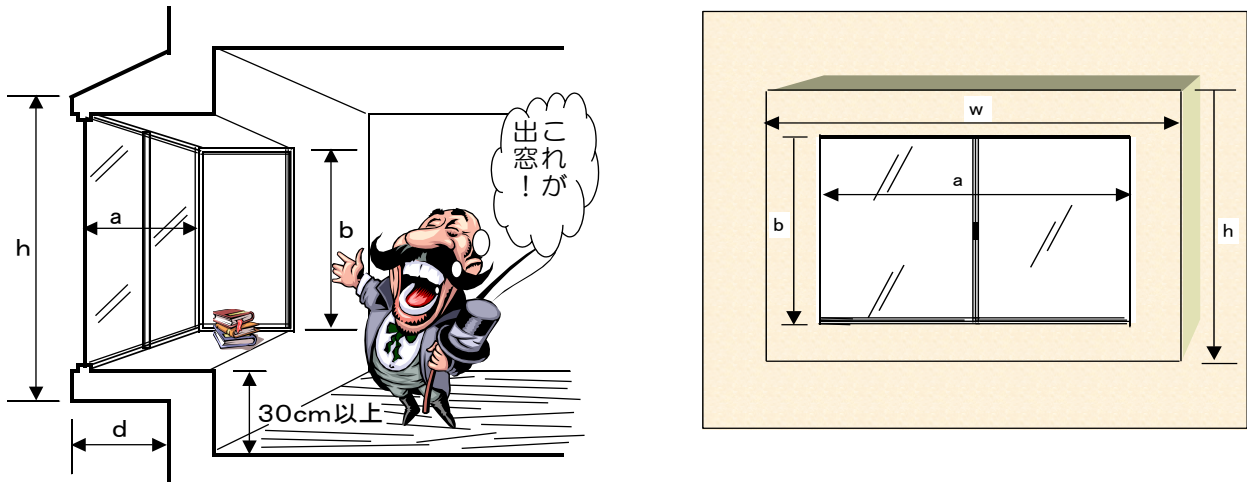


## ◆出窓について

○ 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。

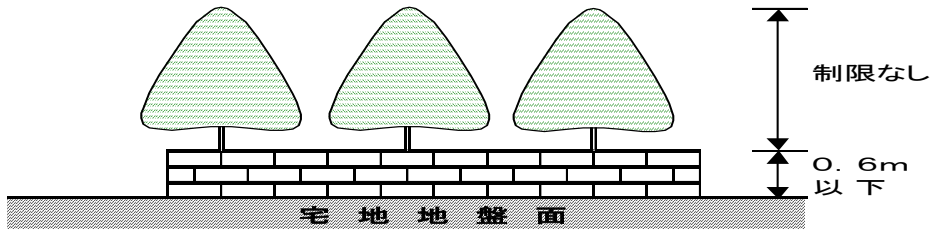
## 7. かき又はさくの構造の制限

田中地区は、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。

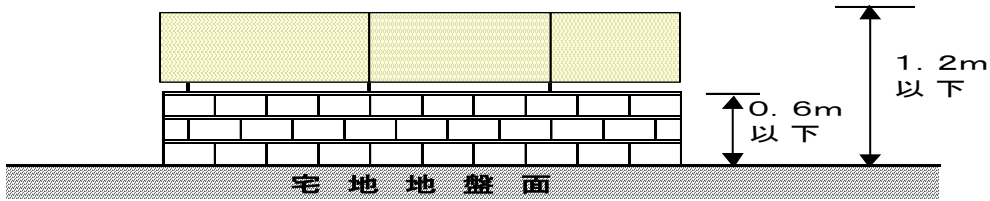
- 1 かき又はさくの高さは、地盤面より1.2m以下でなければならない。  
ただし、生け垣若しくは門はこの限りではない。
- 2 道路に面する部分のかき又はさくは、次に掲げるものでなければならない。
  - ・生け垣（例1参照）
  - ・地盤面より高さ0.6m以下の基礎部分の上に網状その他これらに類する形状のもの、又は植栽を組み合わせたもの（例2参照）

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。

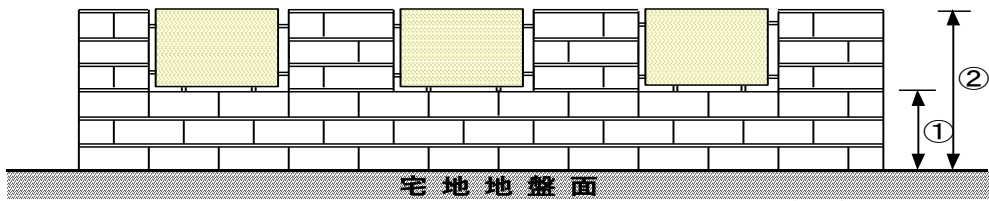
例1)  
ブロックと生け垣を設置(ブロックは0.6m以下・生け垣は高さ制限なし)



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)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。

## 《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

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

栄町安食字田中

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>			
	□ 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》

