

『より住み良いまちづくり』

のために

南ヶ丘地区
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. 建築物の敷地面積の最低限度	8
3. 建築物の意匠の制限	8
4. 建築物の壁面の位置の制限	9
5. 建築物の高さの最高制限	11
6. かき又はさくの構造の制限	11
7. 各制度項目の緩和措置	12
届出の手続きについて	
1. 届出の必要な行為	13
2. 届出方法	13
3. 地区計画の区域内における行為の届出書	14
4. 届出に必要な添付書類	15
5. 届出から工事着手までの流れ	15

《はじめに》

南ヶ丘地区は、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たところです。

現在の都市を取り巻く環境などについては、都市計画法や建築基準法などによって無秩序な都市化の防止など一定の基準が定められています。

しかし、これらの大局的な法制度だけでは細部にわたるまでの規制は不十分であるため現在は家並みがそろい雰囲気の良い住宅地でも、長い年月の積み重ねのなかで次第に形態を変え、宅地が細分化されたり3階建て以上の住宅が徐々に建ちはじめたりと、居住される方々の意に反した街並みへと変化していくことが懸念されます。

これらの要因を一定の範囲において未然に防止するために、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、このたび建築物の用途、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ることになりました。

本地区の環境は、その地域に住む人々の共有の財産です。この良好な住環境を現在はもとより将来にわたって維持し発展させるためには、地区内にお住まいの方々、さらにこれから入居される方々の協力が是非必要です。

この冊子は、南ヶ丘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、住居地区のB地区とも市街化調整区域であり、都市計画法第41条及び同法第42条の規定により建築物の用途や形態、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合について、それぞれの地区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]（住居専用地区）：市街化調整区域

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%）
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%）
建築物の高さの最高限度	高さ制限	制限無し
建築物の各部分の高さ	斜線制限	※

[B地区]（住居地区）：市街化調整区域

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	6/10以下（60%）
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	15/10以下（150%）
建築物の高さの最高限度	高さ制限	制限無し
建築物の各部分の高さ	斜線制限	※

注：建築物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。（P11）

※ 建築基準法により、建築しようとする地区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。

《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。

南ヶ丘地区地区計画は、別添決定図書の写し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。

《地区計画の運用基準》

本地区では、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. 建築物の用途に関する制限

本地区は、A地区、B地区とも都市計画法により建築物の用途等が制限されていますが、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。

A地区

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（長屋、共同住宅、寄宿舍、下宿を除く。）
2. 前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。

B地区

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（長屋、共同住宅、寄宿舍、下宿を除く。）
2. 一戸建店舗
3. 一戸建店舗併用住宅（建築基準法別表第二（い）項第二号に掲げるもの）
 - ・建築基準法別表第二（い）項第二号（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。
 - 一. 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。）
 - 二. 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
 - 三. 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業を営む店舗
 - 四. 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業を営む店舗（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以下のものに限る。）
 - 五. 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以下のものに限る。）
 - 六. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
 - 七. 美術品又は工芸品を製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以下のものに限る。）
4. 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」は、あらかじめ南ヶ丘自治会の意見を聴くものとする。

● 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。

◇「長屋」とは、二戸以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、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、テラスハウスや長屋建て店舗併用住宅などがこれに含まれます。（下図、例参照。）

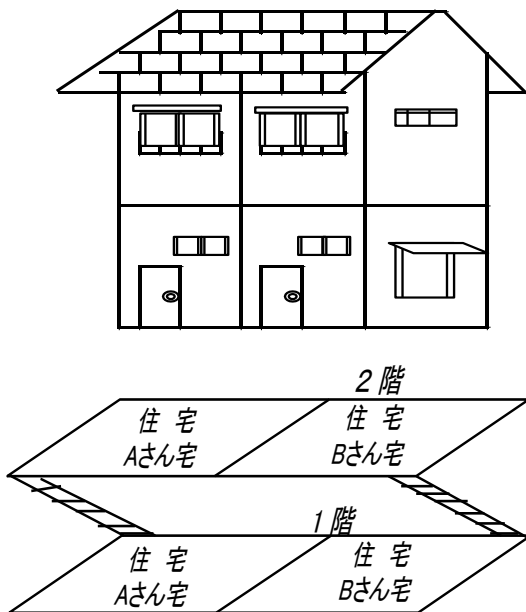
◇「共同住宅」とは、集合住宅において、廊下や階段などを共有する形で造られた建築物をいい、アパート・マンション・共同建て店舗併用住宅などがこれに含まれます。

（下図、例参照。）

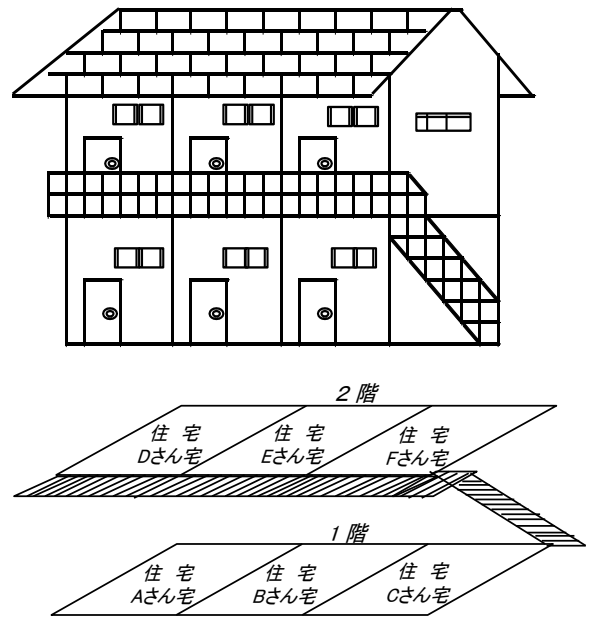
◇「寄宿舍」とは、営利目的外で、独身者のために造られ、便所・台所・浴室等が共同で設けられる居住施設をいい、学校・事務所・工場・病院などに付属して設けられる居住施設が含まれます。

◇「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りで滞泊できるように造られた部屋を持つ営業用家屋をいいます。

◆長屋住宅の例



◆共同住宅の例



●二世帯住宅について

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

●：都市計画法及び地区計画で制限するもの
(建築不可)

例	示	A地区	B地区
一戸建の専用住宅		○	○
共同住宅、寄宿舍、下宿、長屋		●	●
一定の兼用住宅（店舗、事務所等）		●	○
幼稚園、小学校、中学校、高等学校大学、高等専門学校、専修学校等、		●	●
図書館等		●	●
神社、寺院、教会等		●	●
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		●	●
保育所		●	●
公衆浴場		●	●
診療所、病院		●	●
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		●	●
一定の物品販売業を営む店舗、飲食店		●	○
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		●	●

2. 建築物の敷地面積の最低限度

南ヶ丘地区は、市街化調整区域のため原則として、現在（開発完了時）の敷地を変更することはできません。

ただし、新たに開発行為を行う場合等においては、ゆとりある宅地規模を将来とも維持するため、建築物の敷地の最低限度は次のように定められています。

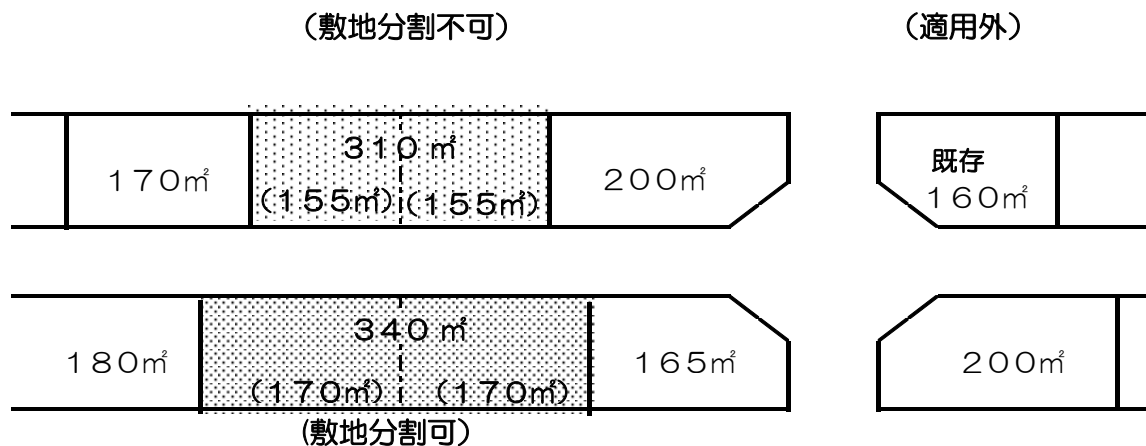
地区計画決定時（平成10年8月7日）において敷地面積の最低限度に満たない宅地については、現に存する敷地面積をもって適用外とします。



これは、宅地の細分化に伴う建てつまり、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。

例えば、次のような場合は、土地の細分割（建築）はできません。

《敷地面積の例》



※ 310㎡の敷地を2区画に分割した場合は、それぞれの建築物の敷地面積が165㎡未満となるため、建築できません。

3. 建築物の意匠の制限

街並みに統一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、外壁又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

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、落ち着いたある色調の中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、大きさ等には、周辺環境との調和に配慮してください。

注) 屋外広告物を設置する際は、千葉県屋外広告物条例に基づく手続きが必要となる場合があります。

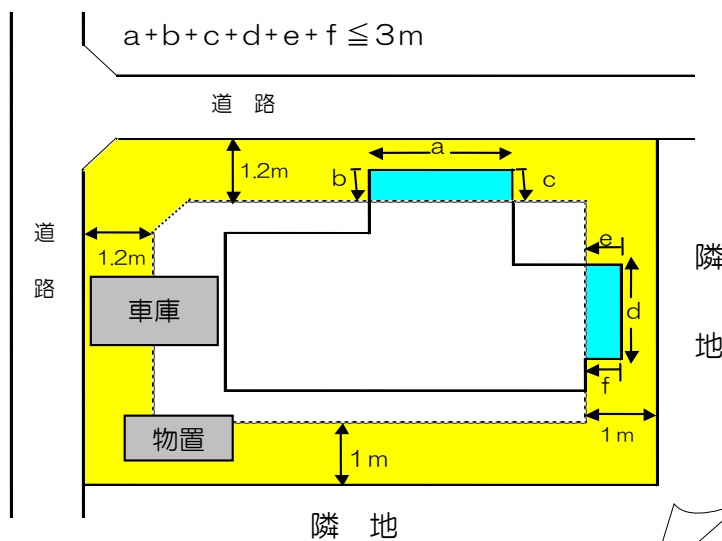
4. 建築物の壁面の位置の制限

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。

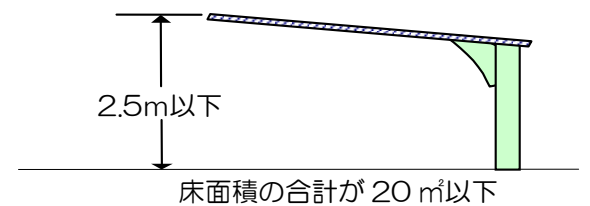
これは、建築物の周りに空間をとることにより、日照や通風・植栽空間を確保し、良好な環境の保全を図るものです。

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、1.0m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、1.2m以上とする。
<p>ただし、次のものを除く。</p> <p>① 隣地境界線から1.0m以内及び道路境界線から1.2m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3m以下のもの。（出窓、戸袋を除く）</p> <p>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。</p> <p>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。（複数の物置等がある場合は、全ての物置等の床面積の合計が5㎡以下となります。）</p>	

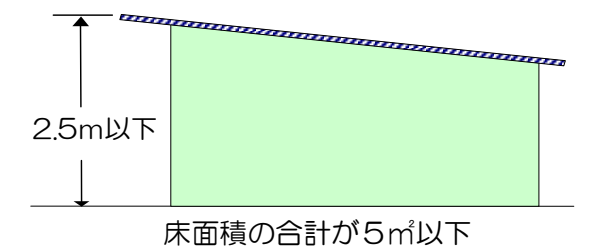
《図① 外壁又はこれに代わる柱》



《図② 車庫》

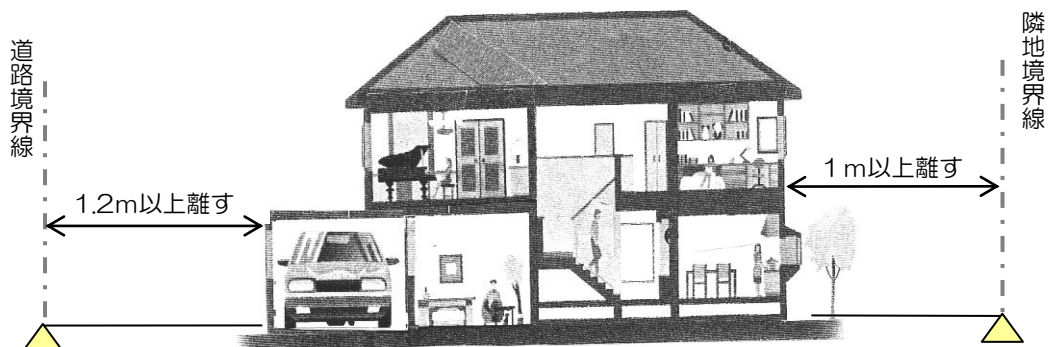


《図③ 物置等》



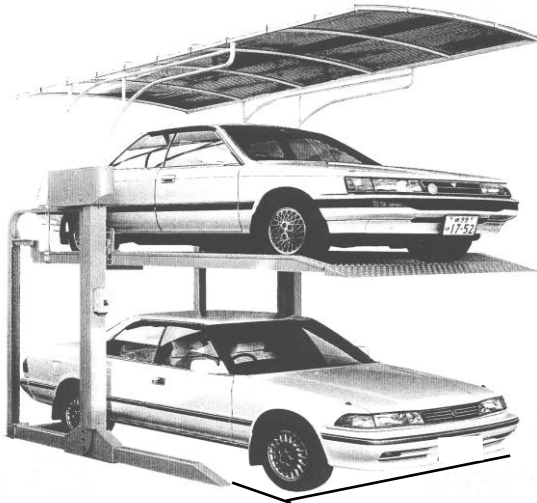
◆建築物と一体の車庫、物置等については、その外壁からの後退になります。

《参照図》



◆2階建ての車庫について

A・B地区とも、2階式の車庫は建築できません。
でも、屋根が無い2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、2階式、2層式に区分されます。



この屋根がある場合は、2階式
無い場合は2層式になります。

上部の床については、格子状等で
下の部分が半分以上見えないと、下
側の屋根として扱われ、建築物とし
て床面積に算入されたり、壁面後退
の制限を受けることとなります。

※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。

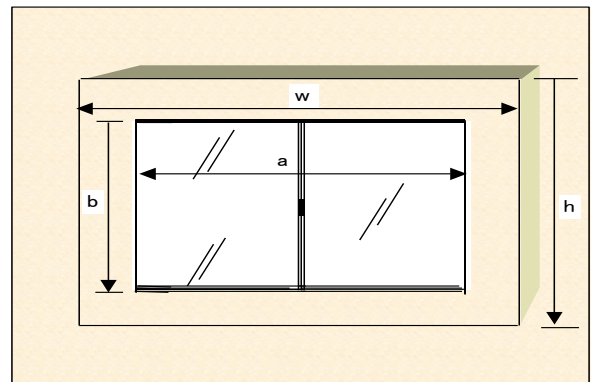
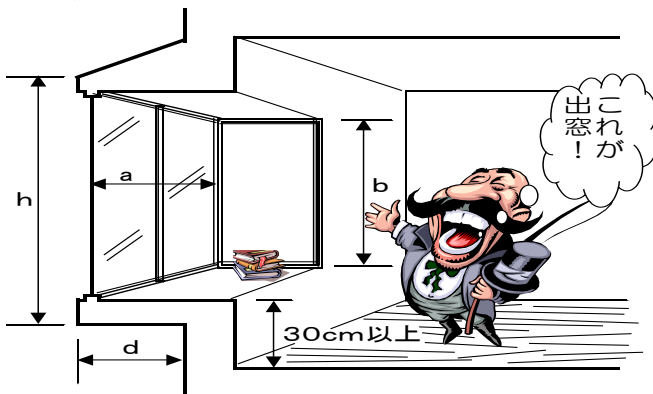
◆出窓について

○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以上突き出していない。
- ③室内側からの見付面積の1/2以上が窓である。

$$(w \times h \times 1/2 \leq a \times b \text{ (窓の面積)})$$

《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

南ヶ丘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。

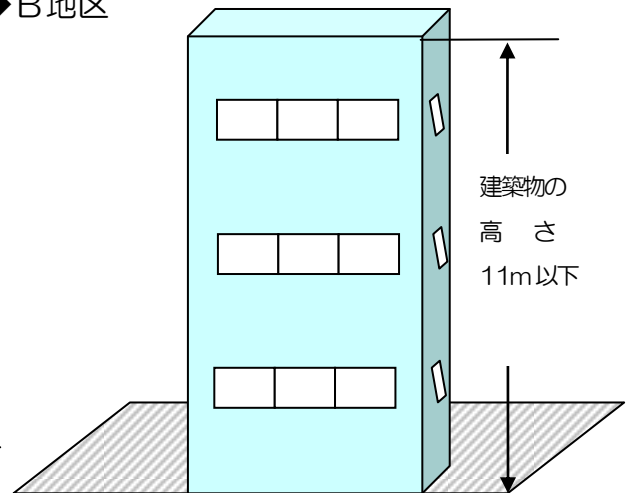
これは、高さの最高限度を定めることにより日照やプライバシー等の問題の発生を防止するとともに、統一ある街並みをつくります。

A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。

◆A地区



◆B地区



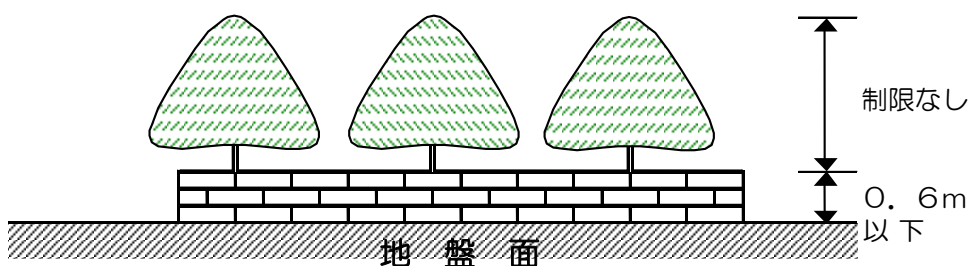
6.かき又はさくの構造の制限

南ヶ丘地区は、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。

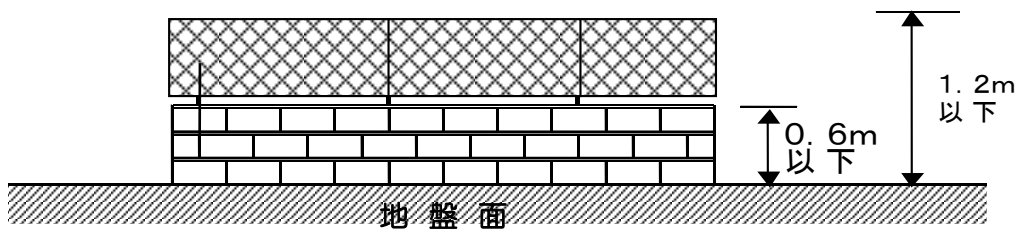
これは、かき又はさくの構造の制限を定めることにより美観・防災・緑化の推進等、良好な街並み景観をつくります。

- 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4参照）
 - ・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。（例2・3参照）

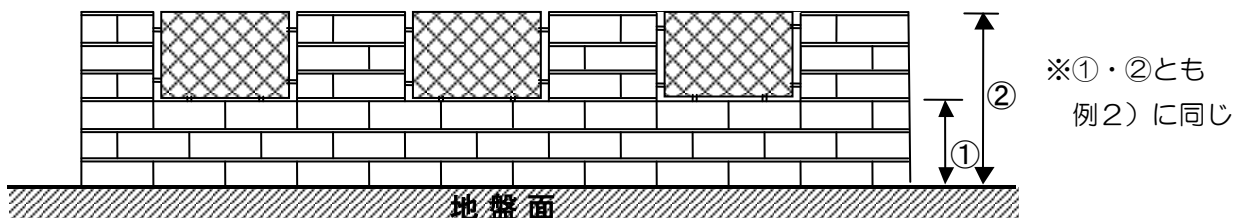
例1) ブロックと生け垣を設置(ブロックは0.6m以下・生け垣は高さ制限なし)



例2) 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)

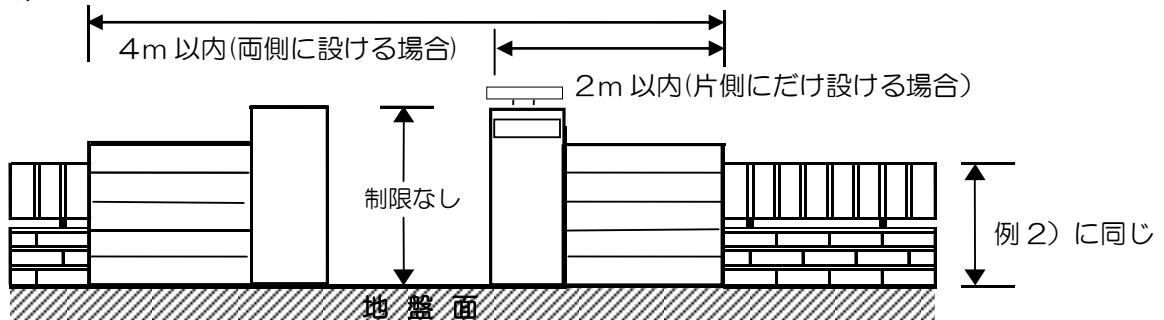


例3) ブロックと透視可能なフェンスを設置(最高の高さは1.2m以下)



※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4) かき又はさくの適用除外される門の例



※ 地盤面とは、宅地地盤面（平均地盤面）をいいます。

7.各制度項目の緩和措置

南ヶ丘地区の地区計画が平成10年8月7日付けで都市計画決定されました。

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、地区計画決定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、敷地面積の最低限度を除き、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おります。

《届出の手続きについて》

1 届出の必要な行為

都市計画法第58条の2の規定に基づき、次の行為を行う場合は栄町長に届出が必要です。

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	専用住宅を店舗併用住宅に変更するなどの用途の変更及び建築物の壁の塗装等の意匠の変更をいいます。
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、増設、改修等をいいます。

※ 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

○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・お問合せ先

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

E-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

栄町南ヶ丘

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	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					
	ロ		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	

- 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。

4 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

※ 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。

5 届出から工事着手まで

