

『より住みやすいまちづくり』

のために

酒直台地区

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 | 5 |
| 1. 建築物の用途に関する制限 | 5 |
| 2. 建築物の敷地面積の制限 | 9 |
| 3. 壁面の位置の制限 | 10 |
| 4. 建築物の高さの制限 | 13 |
| 5. 建築物等の形態又は意匠の制限 | 10 |
| 6. かき又はさくの構造の制限 | 14 |
| 7. 緩和措置 | 15 |
| 届出の手続きについて | 15 |
| 1. 届出の必要な行為 | 15 |
| 2. 届出方法 | 15 |
| 3. 地区計画の区域内における行為の届出書 | 16 |
| 4. 届出書に必要な添付書類 | 17 |
| 5. 届出から工事着手までの流れ | 17 |

《はじめに》

酒直台地区は、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アパートなどの共同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、酒直台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地区は都市計画法による第一種低層住居専用地域、住居地区ⅠのB地区及び住居地区ⅡのC地区は第一種住居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はそれぞれの用途地域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となります。

[A地区]（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） | ※（a・b・d） |

[B・C地区]（住居地区Ⅰ・Ⅱ）：第一種住居地域

| | |
|---------------------------------|---------------|
| 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） | 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の最高限度（容積率） | 20/10以下(200%) |
| ③建築物の高さの最高限度（高さ制限） | 制限なし |
| ④建築物の各部分の高さ（斜線制限） | ※（a・c・d） |

注1：建築物の各部分の高さについては、建築するものによって斜線制限が適用されます。

- 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。
- 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。
- 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。
- 建築物の高さや配置、形態によっては、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。

注2：上記の③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。

《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。

酒直台地区地区計画は、別紙成田都市計画地区計画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、良好な住環境の維持、保全を図ることとしています。

《地区計画の運用基準》

本地区では、現在の良好な住環境を維持・保全するため、本地区全体をA地区・B地区・C地区の3つの地区に区分し、建築物などの建築行為等について、都市計画法及び建築基準法による制限以外に、地区計画で次のような制限を加えています。

なお、本地区計画の運用基準については、酒直台自治会の皆さんと検討し、作成したものです。

1. 建築物の用途に関する制限

①A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。

②B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. 一戸建住宅で建築基準法別表第二（い）項第二号に掲げる用途を兼ねるもの
3. 一戸建診療所（住居兼用を含む）
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。

③C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. 一戸建診療所
3. 店舗
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、あらかじめ酒直台地区計画対策委員会の意見を聴くものとする。
- 「一戸建診療所」については、医師又は歯科医師が、公衆又は不特定多数のため医業又は歯科医業をなす場所であって、患者の収容施設を有しないもの又は患者19人以下の収容施設を有するものをいい、長屋や共同住宅の形態は除くものとする。

● 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、2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ます。テラスハウスなどがこれに含まれます。

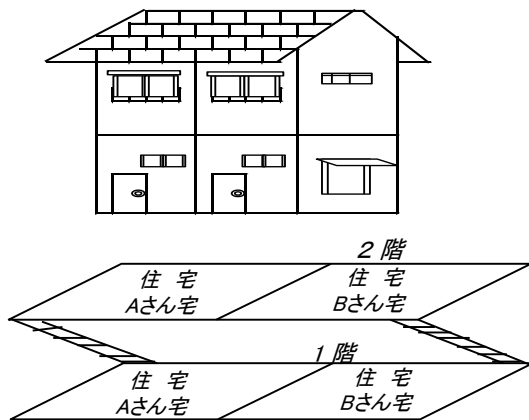
(下図参照)

◇『共同住宅』とは、集合住宅で、廊下や階段などを共有する形の建て方をいいます。一般的なアパート、マンションがこれに該当します。(下図参照)

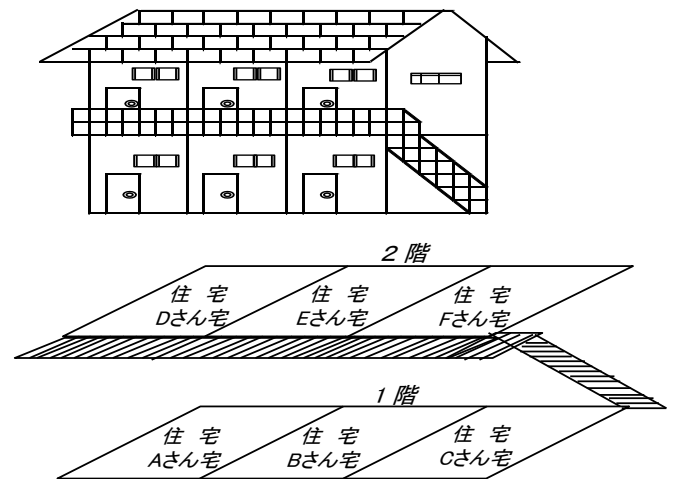
◇『寄宿舍』とは、学校、事務所、病院などに付属して設けられた居住施設で、営利目的外で、主として単身者のために造られ、便所、台所、浴室等が共同で使用するよう造られた居住施設をいいます。

◇『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で滞泊できるように造られた部屋を持つ家屋をいいます。

◆長屋住宅の例



◆共同住宅の例



Q. 二世帯住宅を建てたいのですが・・・

A. 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。



《法律用語の説明について》

建築物の用途の制限中に記載されている建築基準法別表第二（い）項第2号の内容は以下のとおりです。

●建築基準法別表第二（い）項第2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（下記参照）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。政令：建築基準法施行令第130条の3

●建築基準法施行令第130条の3

1. 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。）
2. 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
3. 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
4. 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。）
5. 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。）
6. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
7. 美術品又は工芸品を制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。）

[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

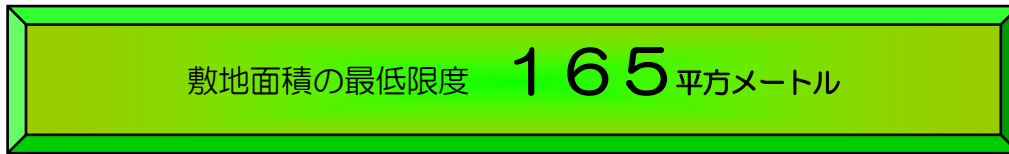
●：地区計画で制限するもの

×：既に建築基準法で建てられないもの

| 例 | 示 | A地区 | B地区 | C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 | | ● | ○ | ○ |
| 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 | | ● | ○ | ○ |
| 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 | | ● | ● | ● |
| 大学、高等専門学校、専修学校等 | | × | ● | ● |
| 病院 | | × | ● | ● |
| 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制限

ゆとりある宅地規模を維持するため、建築物の敷地面積の最低限度を次のように定めます。
これは、宅地の細分化に伴う建てづまり、日照及び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。



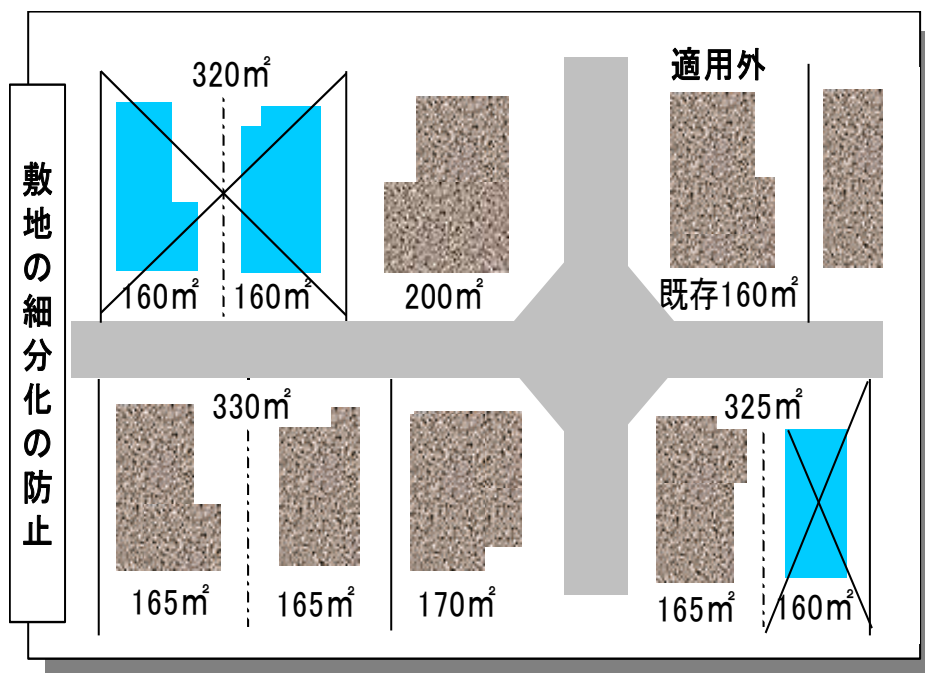
●適用除外

地区計画決定告示日（平成9年1月17日）において、敷地面積が165㎡未満の土地については、この制限は適用しません。したがって、敷地面積が165㎡未満の土地であってもその敷地での建築は認められます。

●敷地分割

敷地を分割する場合、敷地面積が165㎡未満となる敷地での建築はできません。

《敷地面積の例》



3. 壁面の位置の制限

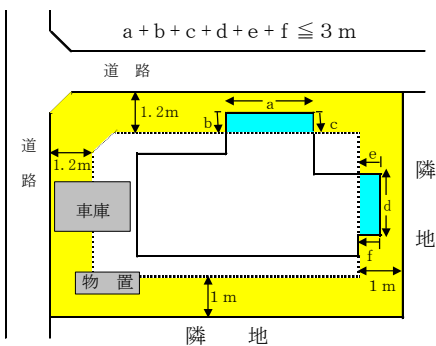
建築物を建築する場合は、隣地境界線及び道路境界線から次に定める距離まで後退して建築してください。

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。 |
| ただし、次のものを除く。 | |
| 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3.0m以下、かつ床面積の合計が20㎡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 | |

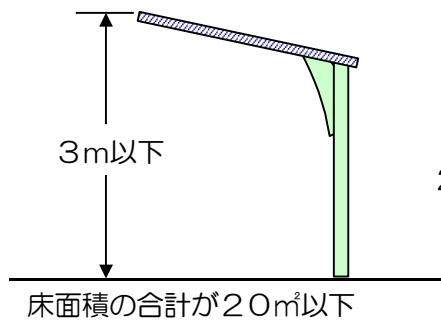
《図①》

外壁又はこれに代わる柱



《図②》

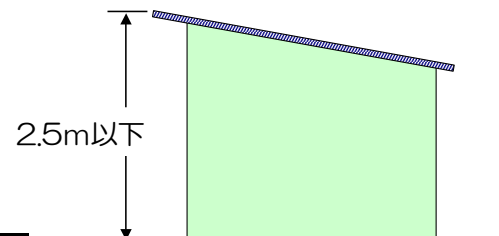
車庫



床面積の合計が20㎡以下

《図③》

物置等

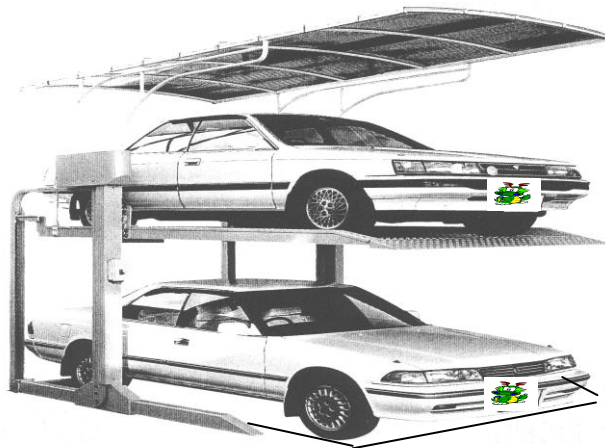


Q. 二階建ての車庫は建てられますか？

A. A地区については、二階式の車庫は建築できません。
でも、屋根が無い二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、二階式、二層式に区分されます。



《図④》 2階建て車庫の例

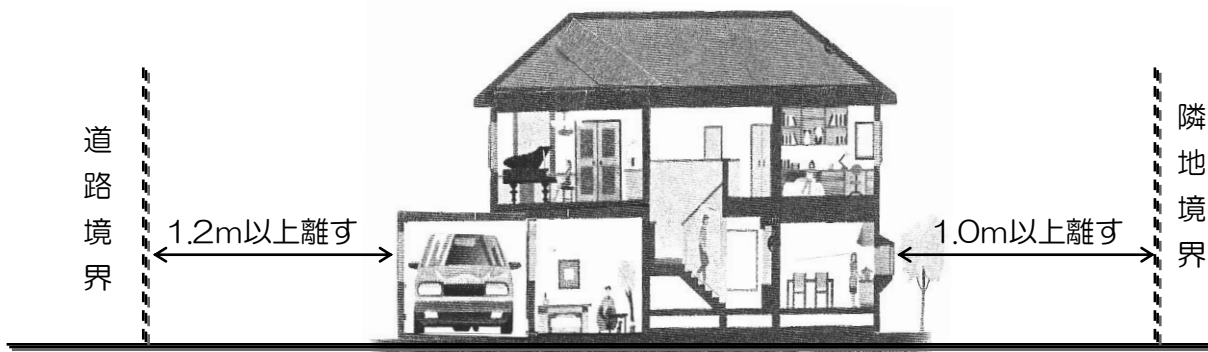


この屋根がなければ、2層式の車庫として建築できません。

2階の床については、半分以上が格子状でないと床面積に算入されるため、2層式の車庫でも壁面後退の制限を受けます。

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。

◆建築物と一体の車庫、物置については、その外壁からの後退になります。

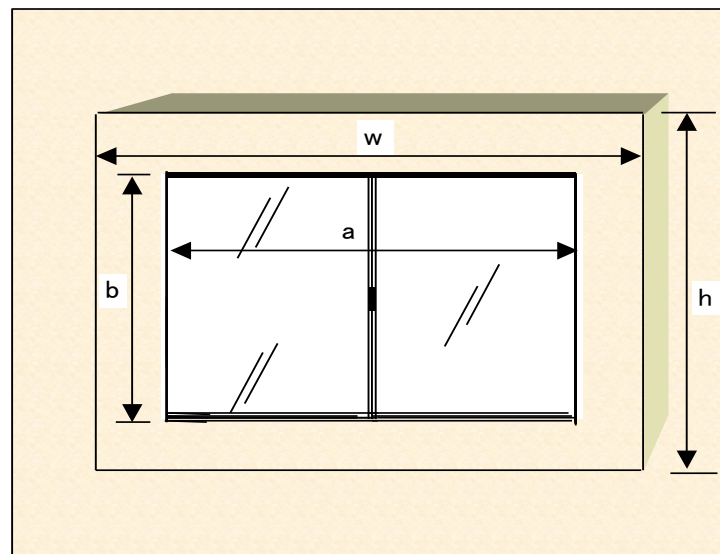
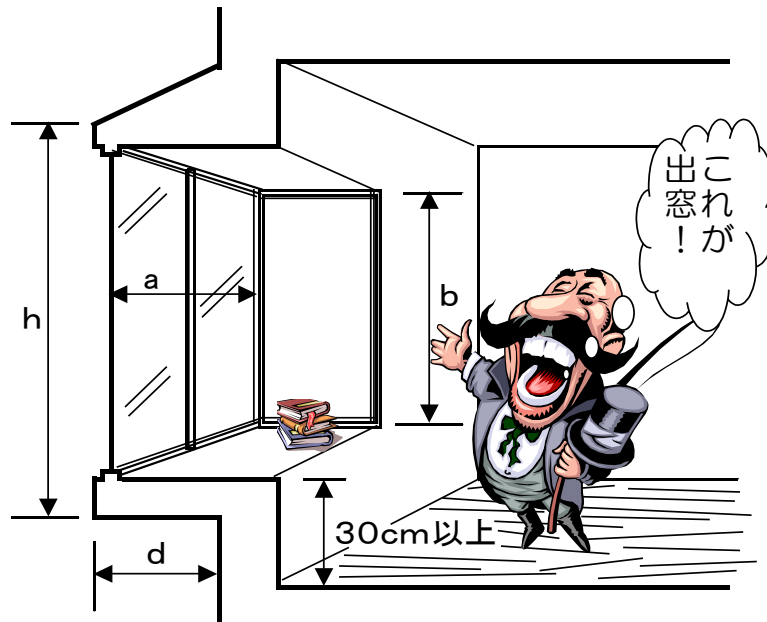


◆出窓について

○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30 cm以上である。
- ②周囲の外壁面からの水平距離（d）が50 cm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。

4. 建築物の高さの制限

隣家等への日照、通風及び採光等に配慮し、街並みとしての良好な住環境を保全するため建築物の高さの最高限度を定めます。

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

建築物の高さは、地盤面から9mを越えてはならない。

●B・C地区

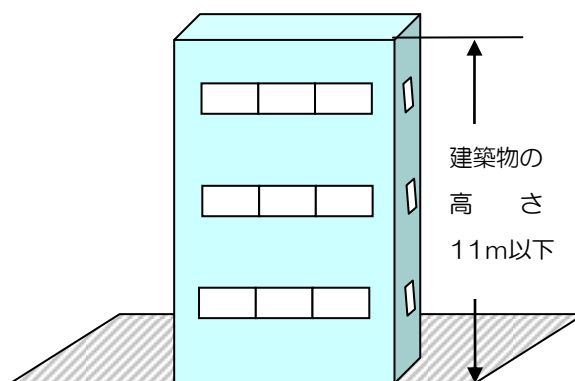
建築物の高さは、地盤面から11mを越えてはならない。

《参照図》

◆A地区の例



◆B・C地区の例



5. 建築物等の形態又は意匠の制限

統一感のある魅力的な街並みを形成するため、建築物の形態、意匠の制限を次のように定めています。

●A地区・B地区・C地区の全ての地区において、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色調とする。

また、屋外広告物の意匠は、周辺環境に配慮したものとする。

○建築物の外壁等の色彩について

閑静で良好な街並みとなるよう、原色をなるべく避けて、周辺環境に調和した落ち着いた色調としてください。

○屋外広告物の意匠について

閑静で良好な住環境を阻害しないように広告物等の意匠、大きさ等について千葉県屋外広告物条例に適合し、かつ、周辺環境と調和するよう配慮してください。

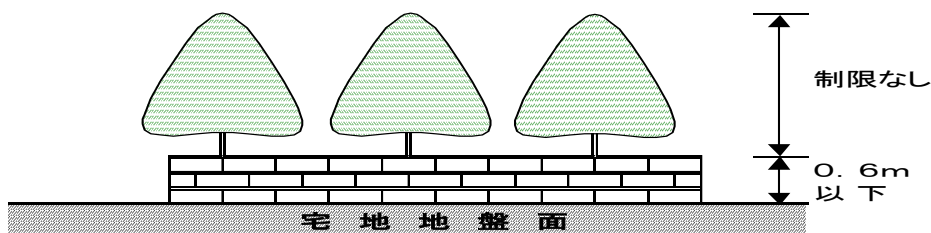
6. かき又はさくの構造の制限

緑豊かな美しい街並みを形成するとともに、地震等の災害時におけるブロック塀等の倒壊を防止するため、かき又はさくの構造の制限を定めます。

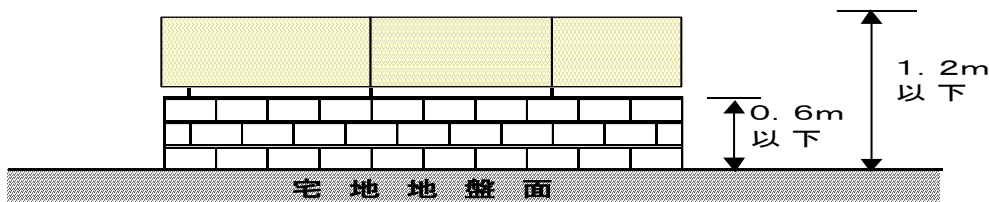
- A・B・C地区の全ての地区において、道路境界及び隣地境界に面してかき又はさくを設ける場合は、原則として生垣とします。

ただし、生垣以外でも、地盤面からの高さが1.2m以下であれば、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も設置できます。また、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）の構造についてはこの限りではありません。

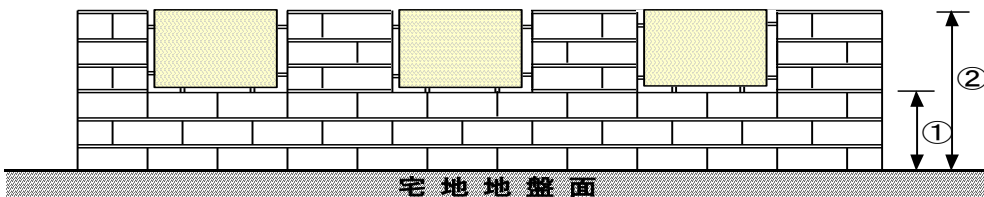
例1)
ブロックと生け垣を設置(ブロックは0.6m以下・生け垣は高さ制限なし)



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)

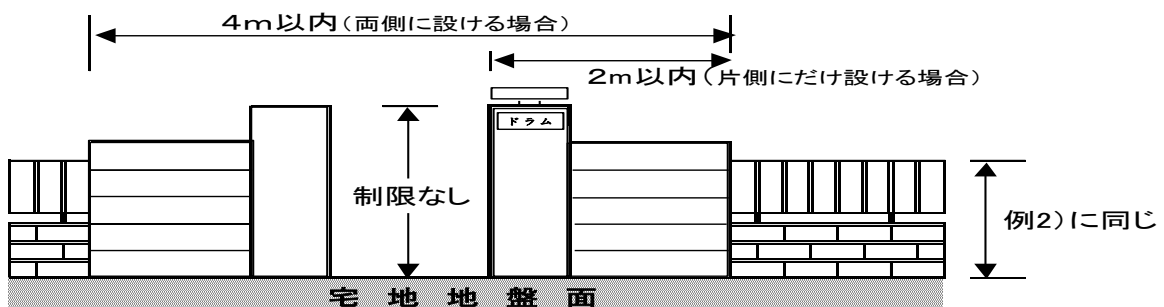


(イ) ブロックと透視可能なフェンスを設置(最高の高さは1.2m以下)



※①・②とも(ア)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。

例3)
かき又はさくの適用除外される門の例



7. 各制度項目の緩和措置

酒直台地区の地区計画は、平成9年1月17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、地区計画が決定する以前から存在する、この制限に適合しない建築物等については、敷地面積が165㎡に満たない敷地を除き、次回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います。

《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 | 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。 |

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

栄町酒直台

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 | 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 |
| | 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 |
| | □ 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》

