

地区計画の手引き

東酒々井第一地区地区計画

—住みよいまちづくりをすすめるために—



酒 々 井 町

はじめに

東酒々井第一地区は、特定土地区画整理事業による計画的な住宅地として都市の基盤整備がなされ、良好な住環境が形成されてきた地区です。

この度、将来にわたり良好なまちづくりを推進するため、地区計画制度を導入し一定の基準を定めました。

東酒々井第一地区の環境はこの地区に住む人々の共有の財産です。

この良好な住環境を将来にわたって維持、保全するためには、地区内にお住まいの方々やこれから入居される方々、更には関係する方々全てのご理解、ご協力が必要です。

今後、建物等を建築する場合、地区計画の趣旨に基づき良好な住環境のまちづくりに向けて、この手引きをご活用いただければ幸いです。

平成9年7月

酒々井町都市計画課

◆ 目 次

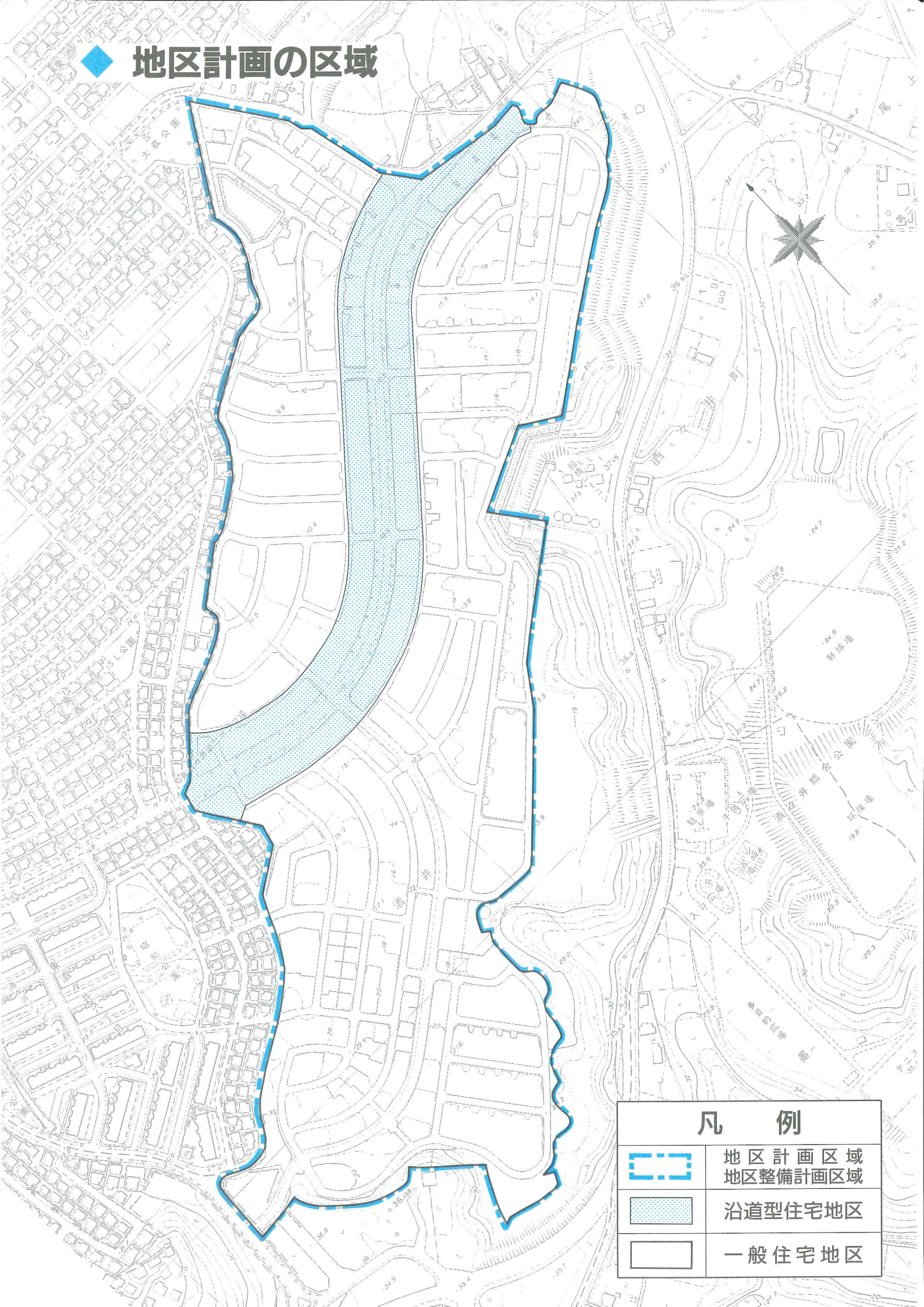
地区計画の内容	2
地区計画の区域	3
地区計画の内容の趣旨及び解説	4
○建築物等の用途の制限	4
○建築物の敷地面積の最低限度	6
○建築物の壁面の位置の制限	7
かき又はさくの構造の制限	9
届出の手続き	10
届出書の書き方	12
届出書に必要な添付書類	13

地区計画の内容

(平成8年4月1日告示)

名 称		東酒々井第一地区地区計画		
位 置		印旛郡酒々井町酒々井字大台の全部の区域並びに酒々井字浅間山及び字法花塚、尾上字境下及び字藤木並びに東酒々井四丁目の各一部の区域		
面 積		約 25.4ha		
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、東日本旅客鉄道成田線酒々井駅の南東約0.8kmに位置し、特定土地区画整理事業により計画的宅地開発事業がすすめられている。 そこで、地区計画を導入することにより、計画的宅地開発による効果の維持及び増進を図るとともに、将来にわたり健全で良好な居住環境の保全を図ることを目的とする。		
	土地利用の方針	地区全体は低層戸建住宅を主体とし、おちついた街並みとアメニティに富んだ居住環境の形成を図るため、土地利用の方針を次のとおり定める。 1)「沿道型住宅地区」は、低層住宅地としての良好な住環境の形成を図るとともに、沿道景観を重視した魅力ある街並みの形成を図る。 2)「一般住宅地区」は、閑静な住宅地として、周辺の自然環境との調和を図り、緑豊かで良好な住環境の形成を図る。		
	地区施設の整備方針	本地区における地区施設は、土地区画整理事業により一体的に配置されているので、これらの地区施設の機能が損なわれないように維持、保全に努める。		
	建築物等の整備方針	健全で良好な居住環境の保全を図るため、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の形態又は意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限について定める。		
地区整備に関する計画	地区の区分	区分の名称	沿道型住宅地区	一般住宅地区
		区分の面積	約4.4ha	約21.0ha
	建築物等に関する計画	建築物等の用途の制限	食堂又は喫茶店は建築してはならない。	
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	165㎡
	建築物等に関する計画	壁面の位置の制限	建築物の外壁面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、1m以上とする。 ただし、次に掲げるものは除く。 1. 道路境界線及び隣地境界線までの距離が1m未満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 2. 出窓（床面積に算入されないものに限る。） 3. 建築物に付属する簡易物置で高さ2.5m以下、かつ床面積の合計が6㎡以下のもの 4. 自動車車庫	
		建築物の形態又は意匠の制限	建築物の屋根、外壁も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の環境と調和した落ち着いた色調、又は明るい色調とする。	
		かき又はさくの構造の制限	かき又はさくを境界線より1m未満に設置する場合は、次の規定によるものとする。 1. 道路境界線のかき又はさくの構造は、生け垣あるいはフェンス、鉄柵等透視可能なものとし、ブロック等これらに類するものは設置してはならない。ただし、フェンス等の基礎で宅地からの高さが0.6m以下のもの、あるいは門柱、門の袖（道路に面する長さが2m以下のものに限る。）及び門扉にあってはこの限りではない。 2. 隣地境界線のかき又はさくの構造は、生け垣あるいはフェンス、鉄柵等その他これらに類するものとする。ただし、宅地からの高さが1.2m以下の部分にあってはこの限りではない。	

◆ 地区計画の区域



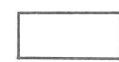
凡 例



地区計画区域
地区整備計画区域



沿道型住宅地区



一般住宅地区

◆ 地区計画の内容の趣旨及び解説

建築物等の用途の制限

食堂又は喫茶店は建築してはならない。（一般住宅地区）

趣 旨

主に低層住宅地としての良好な住環境を維持し保全するため、建築物等の用途を制限しています。

○：建築できるもの
×：建築できないもの
●：地区計画で制限したもの

建築物の用途	建築の可否	
	一般住宅	沿道型
一戸建専用住宅、長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿	○	○
一定規模以下の兼用住宅（店舗等の面積が延べ面積の1/2未満でかつ50㎡以下）	○	○
一定規模以下の兼用住宅（食堂又は喫茶店）	●	○
幼稚園、小学校、中学校、高等学校、図書館、博物館	○	○
神社、寺院、教会、その他これらに類するもの	○	○
養老院、託児所その他これらに類するもの	○	○
公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2等第4項第1号に該当する営業に係るものを除く）	○	○
診療所	○	○
巡査派出所、公衆電話所（その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物）	○	○
上記の建築物に付属するもの（政令で定めるものを除く）	○	○
店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	㊦

※①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下

㊦原動機の制限あり、2階以下

●用語の説明

①長屋

2以上の住戸を有し、隣接する住戸と開口部のない壁又は床を共有し、廊下、階段等の共有部分を有せず、各戸が独立した出入り口を有する形式の住宅をいいます。(例「テラスハウス」等)

②共同住宅

集合住宅で、廊下や階段等を共有する形で造られた建築物をいいます。アパート、マンション及び共同建て店舗併用住宅等がこれに含まれます。

③寄宿舍

学校、事務所、病院、工場等に付属して設けられる居住施設で、主として単身者のために造られ、便所・台所・浴室等が共同で利用できる建物をいいます。

④下宿

家計を共にしない単身者が、比較的長い時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。

⑤兼用住宅

住宅部分と非住宅部分とが構造的及び機能的に一体となっており用途的に分離しがたい住宅をいいます。(例「店舗兼用住宅」等)

建築物の敷地面積の最低限度

一般住宅地区 165㎡

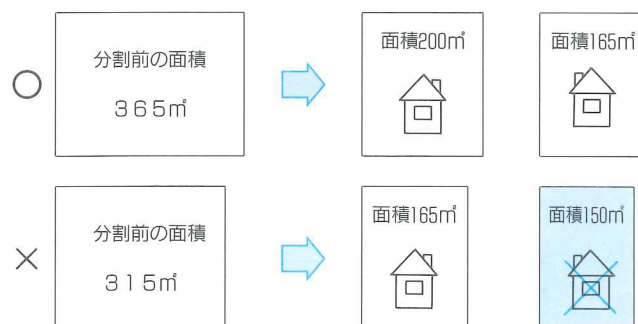
沿道型住宅地区 200㎡

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定めます。

これは、宅地の細分化・ミニ開発に伴う居住環境の悪化（建てづまり、日照、通風等）や様々なトラブルの発生を防止する目的をとしています。

敷地を分割する場合、一般住宅地区では165㎡未満また、沿道型住宅地区では、200㎡未満となる敷地での建築はできません。

一般住宅地区 165㎡



沿道型住宅地区 200㎡



建築物の壁面の位置の制限

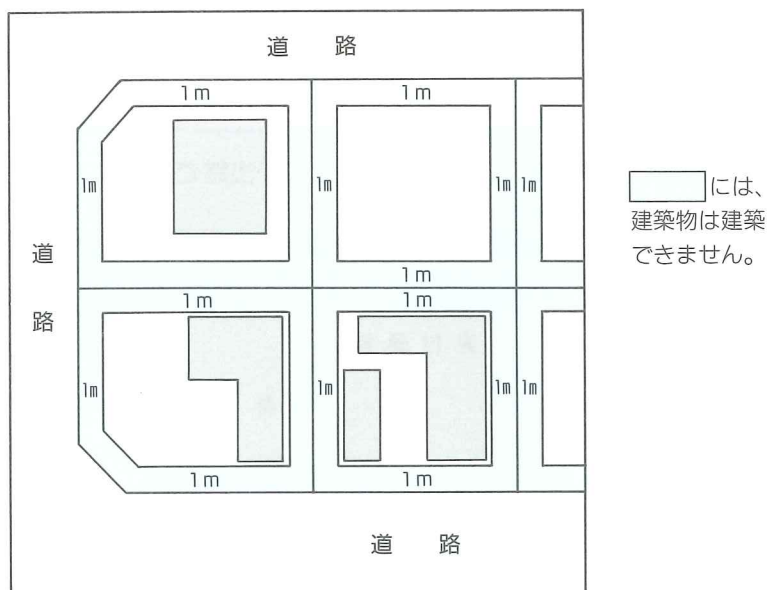
建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、1 m以上とする。

ただし、次に掲げるものは除く。

1. 道路境界線及び隣地境界線までの距離が1 m未満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3 m以下のもの
2. 出窓（床面積に算入されないものに限る。）
3. 建築物に付属する簡易物置で高さ2.5 m以下、かつ床面積の合計が6 m²以下のもの
4. 自動車車庫

趣 旨

日照や通風、樹木スペースを確保してゆとりあるまちなみを形成するとともに、プライバシーを守り良好なコミュニティを維持するために、建築物を道路境界や隣地境界から1 m以上後退して建築するものです。



解 説

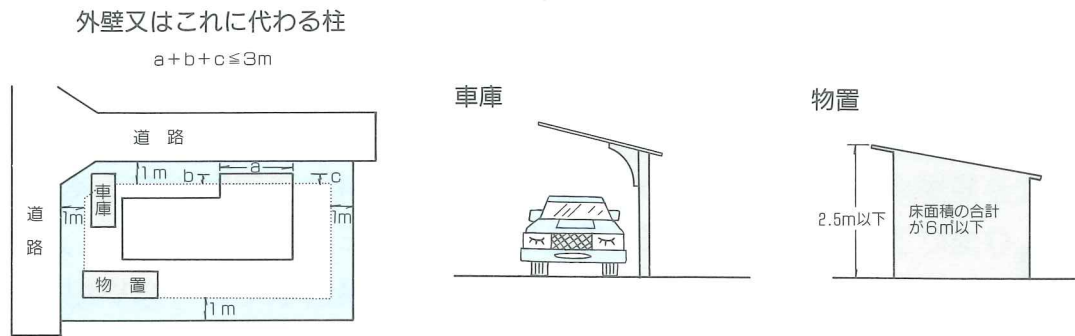
- 外壁（建築物等の外側の面）又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以内であれば、敷地境界から1 m以上後退せずに建築することができます。

なお、複数の箇所がある場合は、全ての長さの合計が3 m以内です。

* 「外壁又はこれに代わる柱」にはベランダ、バルコニー、ポーチ、テラス等も含まれます。

- 車庫は1 m以上後退せずに建築することができます。ただし、隣地に与える圧迫感や日照・通風等を考慮し、壁の無いカーポート等が望ましく、ガレージ等の壁のある車庫はできるだけ敷地境界から1 m以上後退するようにしてください。
- 物置で高さが2.5m以下で、かつ面積（床面積）が6㎡以下のものであれば、敷地境界から1 m以上後退せずに建築することができます。

なお、複数の物置がある場合は、全ての物置の床面積の合計が6㎡以下となります。

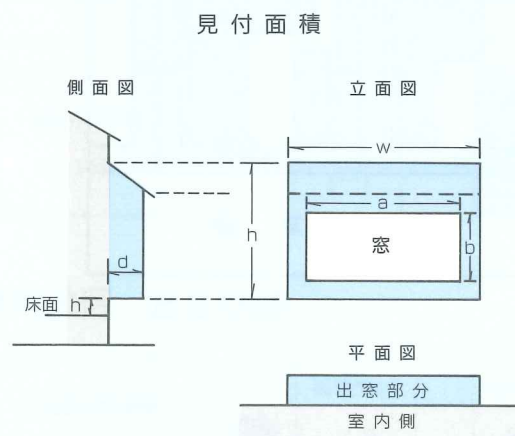


※建築物と一体の車庫・物置については1 m以上後退する必要があります。また、通常の出窓に該当するものは1 m以上後退する必要はありません。

♠ 出窓について

○形状が通常の出窓で、次のすべてに該当するものが出窓です。

1. 下端の床面からの高さ(h)が30cm以上である。
2. 周囲の外壁面からの水平距離(d)が50cm以上突き出ている。
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)



○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。

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。

◆ 建築物の形態又は意匠の制限

建築物の屋根、外壁も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の環境と調和した落ち着いた色調、又は明るい色調とする。

◆ かき又はさくの構造の制限

かき又はさくを境界線より1m未満に設置する場合は、次の規定によるものとする。

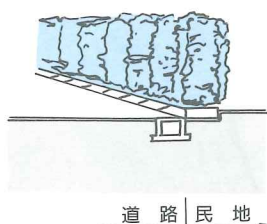
1. 道路境界線のかき又はさくの構造は、生け垣あるいはフェンス、鉄柵等透視可能なものとし、ブロック等これらに類するものは設置してはならない。ただし、フェンス等の基礎で宅地からの高さが0.6m以下のもの、あるいは門柱、門の袖（道路に面する長さが2m以下のものに限る。）及び門扉にあってはこの限りではない。
2. 隣地境界線のかき又はさくの構造は、生け垣あるいはフェンス、鉄柵等その他これらに類するものとする。ただし、宅地からの高さが1.2m以下の部分にあってはこの限りではない。

趣 旨

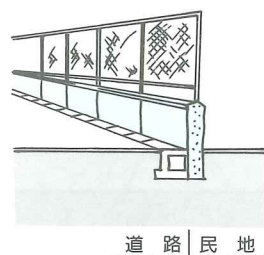
緑豊かなまち並みをつくとともに、震災時の防災や景観を考えて、かき又はさくの構造に制限を設けました。

また、まち並みの美しさを考え、さく等の高さにも制限を設けることとしました。

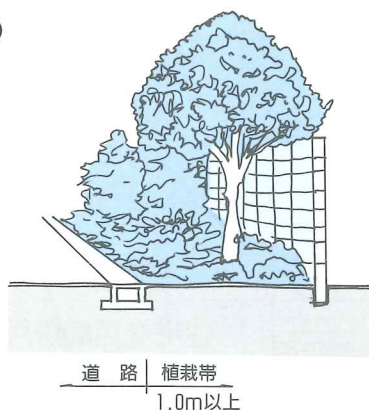
(1) いけがき



(2) ネットフェンス等の基礎で高さからの高さが0.6m以下のもの。



(3) 補強コンクリートブロック造りの
へいなど



◆ 届出の手続き

都市計画法第58条の2の規定に基づき、工事着手の30日前までに酒々井町長に届出が必要です。

届 出 と は

地区計画の目標は、個々の建築行為等を規制、誘導することによって実現されます。そのため、建築物等の新築・増改築等をしたり、宅地の造成等を行う場合には、個々の行為について「届出」をしていただき、地区計画の内容にそった建築等の計画であるかどうかを判断します。

届出の必 要な行為

建築確認申請を必要としない10㎡以内の建築行為等、届出の必要な行為は次のとおりです。

なお、届出が必要かどうか判断できない場合は、都市計画課までお問い合わせください。

勧 告 と は

届出の行為が地区計画に適合しない場合には、設計変更等の勧告を行います。

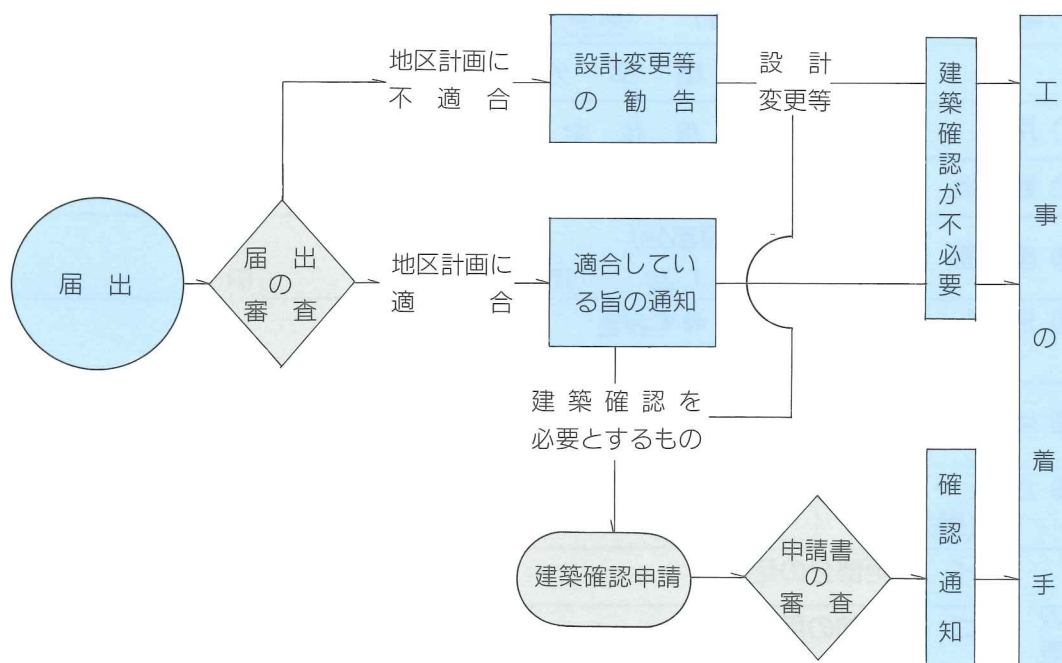
行 為	内 容
① 土地の区画形質の変更	切土、盛土、道路・宅地の造成等をいいます。
② 建築物の建築	「建築物」には、車庫、物置等も含まれます。 「建築」とは、新築、増築、改築、移転、修繕（地区計画の内容の「建築物等に関する事項」の内、原形と異なる行為を行う場合）等のことをいいます。
③ 工作物の建設	「工作物」には、門、へい、擁壁等の築造も含まれます。
④ 建築物等の用途の変更	住宅を店舗併用住宅に、あるいは店舗を工場に変更する等の用途の変更をいいます。

届 出 方 法

1. 届 出 書 類
「地区計画の区域内における行為の届出書」2部
2. 届 出 先
酒々井町都市計画課計画係
〒285 印旛郡酒々井町中央台4-11
☎ 043-496-1171
3. 届 出 時 期
工事着手の30日前まで

届出から 工事着手 ま で

届出から工事着手まで



届出書の書き方

地区計画の区域内における行為の届出書

平成 8 年 4 月 1 日

酒々井町長

様

届出者 住 所 酒々井町中央台4-11

氏 名 酒々井 太 郎

※代理人の場合委任状添付



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

について、下記により届出します。

記

行 為 の 場 所 東酒々井第一地区 12 街区 3 番 (一般 ・ 沿道)

行為の着手予定日 平成 8 年 5 月 1 日

行為の完成予定日 平成 8 年 7 月 31 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	イ 行為の種別 (建築物の建築等)	(新築)・改築・増築・移転・その他 ()		
口 設計の概要		届 出 部 分	届出以外の部分	合 計	
	① 用 途	専 用 住 宅			
	② 敷 地 面 積	170.5 m ²	m ²	m ²	
	③ 壁 面 後 退	(最短部分) 1.20 m	(最短部分) m		
	④ 形 態 ・ 意 匠 (色彩)	屋根 ねずみ色 外壁 茶色	屋根 外壁		
	⑤ 物 置	高さ 2.4 m 面積 5.5 m ²	高さ m 面積 m ²		
	⑥ か き ・ さ く (構造)	別紙・詳細図のとおり			
3 建築物等の 用途の変更	イ 変更部分の延面積	m ²			
	□ 変更前の用途	ハ 変更後の用途			
4	かき・さくの変更	変更内容			

- 備考 1 届出人が法人である場合には、氏名は、その法人の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 同一の土地の区域について2以上の種類の行為を行おうとするときは、ひと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

(地区計画の区域内における行為)

東酒々井第一地区

行為の種類	図 面	縮 尺	備 考
① 土地の区画 形質の変更	位置図	1/2,500以上	方位・道路及び目標となる地物を表示
	区域図	1/1,000以上	区域及び公共施設を表示
	設計図	1/100以上	平面図、構造図、断面図等
② 建築物の建築 又は工作物の 建設	位置図	1/2,500以上	①に同じ
	丈量図	1/100以上	土地の面積の算出根拠を表示
	配置図	1/100以上	敷地内における建築物又は、工作物の位置及び各敷地境界からの最短の壁面位置を表示
	立面図	1/100以上	2面以上で、平均地盤面からの高さ並びに道路境界及び、隣地境界を表示
	平面図	1/100以上	各階のものを表示
	詳細図	1/50以上	形状が不明瞭な場合（出窓、ベランダ等）
③ 建築物等の形態又は、意匠 の変更	位置図	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	②に同じ

1. その他必要に応じて関係図書を添付していただくことがあります。
2. 届出書は、添付図面をA4版に折り、届出書を表紙にして左綴じにして提出してください。(2部)

届出・問い合わせ先

酒々井町都市計画課計画係

印旛郡酒々井町中央台4-11

☎ 043-496-1171