

代宿けやき台地区 地区計画の手引

袖ヶ浦市

は　じ　め　に

代宿けやき台地区は、住宅地として都市基盤の整備を進めているところです。今後、住宅地と幹線道路の沿道利用地について、良好な市街地環境の形成・保全を図っていく必要があります。

このため、都市計画法による地区計画制度を活用したまちづくりのルールを定めることとし、平成９年４月１日に「代宿けやき台地区地区計画」を都市計画決定しました。

代宿けやき台地区の環境を将来にわたって維持し、発展させるためには、現在お住まいの方々や、これからこの地区にお住まいになるの方々のご協力が必要となります。さらには、建築物の設計者、施工者の方々のご協力も必要です。

この冊子は、代宿けやき台地区の環境を整備し保全するための地区計画の内容について説明したものです。この制度の主旨を十分ご理解のうえ本地区のまちづくりについてご協力をいただきたくお願いいたします。

平成９年４月

目 次

I	都市計画法に基づく制限	1 ページ
II	代宿けやき台地区地区計画	1 ページ
III	地区整備計画の運用基準	6 ページ
1	建築物の用途の制限	6 ページ
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	9 ページ
3	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	9 ページ
4	建築物の敷地面積の最低限度	10 ページ
5	壁面の位置の制限	11 ページ
6	建築物等の高さの最高限度	15 ページ
7	建築物等の形態又は意匠の制限	16 ページ
8	かき又はさくの構造の制限	22 ページ
IV	届出の手続き	24 ページ
V	「建築制限条例」について	25 ページ

I 都市計画法に基づく制限

代宿けやき台地区では、地区計画以外に、都市計画法に基づき次の都市計画決定がされています。

したがって、建築物の建築を行う場合は、これらの基準と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。

(1) 第一種低層住居専用地域

- ・ 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）
→ 50パーセント以下
- ・ 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）
→ 100パーセント以下
- ・ 高さ制限
→ 10メートル以下

(2) 第二種住居地域

- ・ 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）
→ 60パーセント以下
- ・ 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）
→ 200パーセント以下
- ・ 第一種高度地区

※一部地区（低層住宅地区 B）では地区整備計画の制限となります。

II 代宿けやき台地区地区計画（地区計画計画書）

代宿けやき台地区地区計画は、都市計画法に定める手続きにより、袖ヶ浦市が決定したものです。

地区計画は、次のとおり「区域の整備・開発及び保全の方針」と「地区整備計画」を定めています。

袖ヶ浦都市計画地区計画の変更（袖ヶ浦市決定）

当初決定 平成 9 年 4 月 4 日 袖ヶ浦市告示第 57 号
 変更決定 平成 11 年 9 月 7 日 袖ヶ浦市告示第 145 号

都市計画代宿けやき台地区地区計画を次のように変更する。

名 称		代 宿 け や き 台 地 区 地 区 計 画
位 置		袖ヶ浦市代宿字穴田及び字作畑の各一部の区域
面 積		約 10.2ha
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、袖ヶ浦市の市街化区域の北端、JR 内房線長浦駅の東北東約2.6kmのところに位置し、千葉県企業庁により行われた土地区画整理事業区域の一部である。 この地区は、戸建住宅用地として開発が行われ、既に区画道路、公園等が整備されており、また、一部良好な低層戸建住宅地が形成されているところである。 したがって、本地区計画では、整備後の無秩序な建築行為等を抑制し、適正な土地利用を図り、良好な市街地を形成し保持することを目標とする。
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	1 土地利用の方針 本地区を低層住宅地区と沿道利用地区に区分し、それぞれの地区の方針を次のように定める。 〔低層住宅地区 A・B〕 低層戸建住宅を主体とした良好な住宅地として、敷地の細分化等を防止して環境の維持、保全を図る。 〔沿道利用地区〕 幹線道路沿道に沿道型商業・業務施設の立地を図り、後背の低層住宅地と調和したまちなみの形成を図る。 2 地区施設の整備の方針 計画的に整備された道路、公園等の施設の維持保全を図る。 3 建築物等の整備の方針 （1）建築物の用途の混在を防ぎ、良好な住宅地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。 （低層住宅地区 A・B、沿道利用地区） （2）低層戸建住宅として一定の環境水準を確保するため、容積率、建ぺい率及び高さの最高限度の制限を定める。 （低層住宅地区 B） （3）敷地の細分割による過小宅地化を避け、建築物の過密化を防止するため、敷地面積の最低限度を定める。 （低層住宅地区 A・B、沿道利用地区） （4）日照、通風等を確保し、良好な環境を形成するため、壁面の位置の制限を定める。 （低層住宅地区 A・B、沿道利用地区） （5）良好な住宅地の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。 （低層住宅地区 A・B） （6）街並みの景観上及び防災上の観点から、かき又はさくの構造の制限を定める。 （低層住宅地区 A・B、沿道利用地区）

地区の区分

区分の名称

区分の面積

低層住宅地区 A

低層住宅地区 B

約 9.3ha

約 0.4ha

建築物の用途の制限

次に掲げる建築物以外は建築してはならない。
1 住宅
2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、建築基準法施行令第 130 条の 3 に規定する建築物
3 地区集会所、公民館
4 診療所
5 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 4 に規定する建築物
6 前各号の建築物に付属するもの(建築基準法施行令第 130 条の 5 に規定するものを除く)

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度

10分の10

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度

10分の5

建築物の敷地面積の最低限度

165㎡。ただし、市長が公益上やむを得ないと認めた場合は、この限りではない。

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(以下「外壁の後退距離」という。)は、1m以上とする。ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合及び市長が公益上やむを得ないと認めた場合は、この限りでない。
(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。
(2) 物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。
(3) 自動車庫で、軒の高さが、2.3m以下であること。

建築物等の高さの最高限度

10m

建築物等の形態又は意匠の制限

1 屋外広告物は、次に定めるところにより設置するものとする。ただし、市長が制限の対象としないと認めたものについては、この限りではない。
(1) 設置できる屋外広告は、自己の用に供するものに限る。
(2) 屋外広告は、屋根及び屋上に設置してはならない。
(3) 屋外広告物を設置する場合の表示面積及び個数は、次の表のとおりとする。
2 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、周辺の環境と調和した落ち着いた色調とする。

種類	区分	一表示面積	総表示面積	設置できる個数
建築物に表示し、又は、掲出するもの	壁面に表示し、又は、掲出するもの	—	表示等をする壁面の面積の1/5以下でかつ5㎡以下	1個
	壁面から突き出すもの(両面を利用したもの)	2.5㎡以下	5㎡以下	
建築物から独立して設置するもの	—	2.0㎡以下	4㎡以下	1個

かき又はさくの構造の制限

かき又はさくは、次に定めるところにより設置するものとする。ただし、市長が公益上やむを得ないと認めた場合は、この限りでない。
1 道路境界線側及び隣地境界線側にかき又はさくを設ける場合は、次の各号の一に該当するものでなければならない。
(1) 生垣
(2) 宅地地盤面からの高さが 1.5m 以下のフェンス、鉄柵等の透視可能なもの。
2 前項の生垣の植栽帯の法止め又はフェンス等の下に積むコンクリートブロック類の高さは、宅地地盤面から、60cm 以下とする。

地区の区分

区分の名称

区分の面積

低層住宅地区 A

低層住宅地区 B

約 9.3ha

約 0.4ha

建築物の用途の制限

次に掲げる建築物以外は建築してはならない。
1 住宅
2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、建築基準法施行令第 130 条の 3 に規定する建築物
3 地区集会所、公民館
4 診療所
5 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 4 に規定する建築物
6 前各号の建築物に付属するもの(建築基準法施行令第 130 条の 5 に規定するものを除く)

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度

10分の10

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度

10分の5

建築物の敷地面積の最低限度

165㎡。ただし、市長が公益上やむを得ないと認めた場合は、この限りではない。

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(以下「外壁の後退距離」という。)は、1m以上とする。ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合及び市長が公益上やむを得ないと認めた場合は、この限りでない。
(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。
(2) 物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。
(3) 自動車庫で、軒の高さが、2.3m以下であること。

建築物等の高さの最高限度

10m

建築物等の形態又は意匠の制限

1 屋外広告は、次に定めるところにより設置するものとする。ただし、市長が制限の対象としないと認めたものについては、この限りではない。
(1) 設置できる屋外広告は、自己の用に供するものに限る。
(2) 屋外広告は、屋根及び屋上に設置してはならない。
(3) 屋外広告物を設置する場合の表示面積及び個数は、次の表のとおりとする。
2 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、周辺の環境と調和した落ち着いた色調とする。

種類	区分	一表示面積	総表示面積	設置できる個数
建築物に表示し、又は、掲出するもの	壁面に表示し、又は、掲出するもの	—	表示等をする壁面の面積の1/5以下でかつ5㎡以下	1個
	壁面から突き出すもの(両面を利用したもの)	2.5㎡以下	5㎡以下	
建築物から独立して設置するもの	—	2.0㎡以下	4㎡以下	1個

かき又はさくの構造の制限

かき又はさくは、次に定めるところにより設置するものとする。ただし、市長が公益上やむを得ないと認めた場合は、この限りでない。
1 道路境界線側及び隣地境界線側にかき又はさくを設ける場合は、次の各号の一に該当するものでなければならない。
(1) 生垣
(2) 宅地地盤面からの高さが 1.5m 以下のフェンス、鉄柵等の透視可能なもの。
2 前項の生垣の植栽帯の法止め又はフェンス等の下に積むコンクリートブロック類の高さは、宅地地盤面から、60cm 以下とする。

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の 区 分	区分の名称	沿 道 利 用 地 区
			区分の面積	約 0.5 ha
		建 築 物 の 用 途 の 制 限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第二（に）項第三号に掲げる運動施設 2 建築基準法別表第二（ほ）項第二号に掲げる建築物（マーシャン屋を除く。） 3 建築基準法別表第二（ほ）項第三号に掲げる建築物 4 畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で 15 m ² 以下のもの並びに動物病院及びペットショップその他これらに類するものを除く。） 5 学校及び図書館 6 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 7 自動車教習所 8 公衆浴場 9 神社、寺院、教会その他これらに類するもの	
		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	_____	
		建築物の敷地面積の最低限度	165m ² 。ただし、市長が公益上やむを得ないと認めた場合は、この限りではない。	
		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までの距離（以下「外壁の後退距離」という。）は、1 m以上とする。ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合及び市長が公益上やむを得ないと認めた場合は、この限りでない。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。 (2) 物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5m ² 以内であること。 (3) 自動車車庫で、軒の高さが、2.3m以下であること。	
		建築物等の高さの最高限度	_____	
		建築物等の形態又は意匠の制限	_____	
		かき又はさくの構造の制限	かき又はさくは、次に定めるところにより設置するものとする。ただし、市長が公益上やむを得ないと認めた場合は、この限りでない。 1 道路境界線（市道代宿 26 号線）側にかき又はさくを設ける場合は、次の各号の一に該当するものでなければならない。 (1) 生垣 (2) 宅地地盤面からの高さが 1.5m 以下のフェンス、鉄柵等の透視可能なもの。 ただし、コンクリートブロック造等であっても、宅地地盤面からの高さが 1.5 m 以下で、開放性を著しく妨げない範囲内で設ける場合については、この限りでない。 2 前項の生垣の植栽帯の法止め又はフェンス等の下に積むコンクリートブロック類の高さは、宅地地盤面から、60cm 以下とする。	

「区域及び地区の区分は、計画図表示のとおり。」

理由：代宿けやき台地区において、良好な住環境の形成を図るため地区計画を決定する。

Ⅲ 地区整備計画の運用基準

地区整備計画の運用の基準を、次のように定めます。

1 建築物の用途の制限

本地区内においては、土地利用計画に合わせて用途地域が定められていますが、用途地域のための建築物の用途制限では、本地区が目標とする良好なまちづくりの実現が期待できません。このため、地区計画で次のような建築物の用途の制限をしています。

（「主要建築物の用途制限」の表（8 ページ）を参照してください。）

※ 建築物の敷地が、地区整備計画の区分（地区）の2以上にわたる場合は、その敷地に対して面積の過半を占める区分（地区）の規制を適用します。

◆◆低層住宅地区 A（第一種低層住居専用地域）

低層住宅地区 B（第二種住居地域）◆◆

建築基準法別表第二（い）項に掲げられている建築物であっても、地区整備計画で制限しているため、地区整備計画に掲げられている建築物以外は建築することができません。

— 地区整備計画 —

次に掲げる建築物以外は建築してはならない。

- 1 住宅
- 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、建築基準法施行令第 130 条の 3 に規定する建築物
- 3 地区集会所、公民館
- 4 診療所
- 5 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 4 に規定する建築物
- 6 前各号の建築物に付属するもの（建築基準法施行令第 130 条の 5 に規定するものを除く。）

【解説】

- （1）戸建住宅地であるため、他地区から不特定多数の人が集まると住環境が阻害されるおそれがあるため、集客力のある建築物は制限します。
- （2）低層住宅地区 A 及び低層住宅地区 B で制限される建築物は、次のとおりです。（低層住宅地区 B では、本来都市計画法上の用途において、低層住宅地区 A より高度な土地の利用が可能となっておりますが、本地区計画において、低層住宅地区 A と一体の土地利用を目指していることから、建築物の用途の制限は同一の内容となっております。）

- ア 共同住宅、寄宿舍又は下宿
- イ 学校、図書館その他これらに類するもの
- ウ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- エ 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの
- オ 公衆浴場

◆◆沿道利用地区（第二種住居地域）◆◆

建築基準法別表第二（ハ）項に掲げられている建築物以外でも、次のように地区整備計画で制限している建築物は建築することができません。

— 地区整備計画 —

次に掲げる建築物は建築してはならない。

- 1 建築基準法別表第二（ニ）項第三号に掲げる運動施設
- 2 建築基準法別表第二（ホ）項第二号に掲げる建築物（マージャン屋を除く。）
- 3 建築基準法別表第二（ホ）項第三号に掲げる建築物
- 4 畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で 15 m²以下のもの並びに動物病院及びペットショップその他これらに類するものを除く。）
- 5 学校及び図書館
- 6 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの
- 7 自動車教習所
- 8 公衆浴場
- 9 神社、寺院、教会その他これらに類するもの

【解説】

- （１）後背の低層住宅地区への影響を考慮して、建築物の用途の制限を行うものです。
- （２）上記１、２、３に掲げる遊戯施設は、騒音、夜間営業による照明等によって住環境の悪化を招くおそれがあるため制限します。
- （３）畜舎は、騒音、悪臭の発生源となるおそれがあるため制限します。ただし、周辺環境に悪影響を及ぼさないとされる小規模（15 m²以下：第一種低層住居専用地域で立地可能な規模）なものは、建築できます。
- （４）沿道利用地区（第二種住居地域）で制限される建築物の具体例は、次のとおりです。
 - ア 建築基準法別表第二（ニ）項第三号に掲げる運動施設とは、ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場などです。
 - イ 建築基準法別表第二（ホ）項第二号に掲げる建築物とは、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所などです。
 - ウ 建築基準法別表第二（ホ）項第三号に掲げる建築物とは、カラオケボックス等です。
 - エ その他は、地区整備計画のとおりです。

◆ 主要建築物の用途制限

建築基準法で建てられない用途		低層住宅地区 A	低層住宅地区 B	沿道利用地区	備 考	
○ 建築基準法で建てられる用途						
▲ 建築基準法で面積、階数等の制限あり						
× 地区計画で建てられない用途						
■ 建築基準法で建てられる用途の一部について地区計画の制限あり						
住宅		○	○	○		
共同住宅・寄宿舎・下宿		×	×	○		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	非住宅部分の用途制限あり	
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		×	○		
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの		×	○		
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1, 500㎡以下のもの		×	○		
	店舗等の床面積が1, 500㎡を超え、3, 000㎡以下のもの		×	○		
	店舗等の床面積が3, 000㎡を超えるもの		×	○		
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの		×	○		
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの		×	○		
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1, 500㎡以下のもの		×	○		
	事務所等の床面積が1, 500㎡を超え、3, 000㎡以下のもの		×	○		
	事務所等の床面積が3, 000㎡を超えるもの					
ホテル、旅館			×	○		
遊戯施設・風俗施設	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等		×	×		
	カラオケボックス等		×	×		
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券、車券販売所等		×	■	■麻雀屋のみ建築可	
	劇場、映画館、演劇場、観覧場					
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等					
公共施設・病院・学校等	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	×	×	×		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○		
	神社、寺院、教会等	×	×	×		
	病院		×	○		
	公衆浴場、診療所、保育所等	■	■	■	■診療所のみ建築可	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	×	×	×		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	×	×	○		
自動車教習所		×	×			
工場・倉庫等	単独車庫(附属車庫を除く)		×	▲	▲300㎡以下 2階以下	
	建築物附属自動車車庫(建築物の延べ床面積の2分の1以下で、かつそれぞれの条件に合致するもの)	1 ▲	1 ■	2 ▲	一団地の敷地内について別に制限あり 1:600㎡以下 1階以下 2:2階以下	
	倉庫業倉庫					
	畜舎(15㎡を超えるもの)		×	×	※	
	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50㎡以下		×	○	原動機の制限あり	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場		×	▲	▲作業場の床面積 50㎡以下 原動機、作業内容の制限あり	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場					
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場					
	危険性が大きいおそれ又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場					
	自動車修理工場		×	▲	▲作業場の床面積50㎡以下 原動機の制限あり	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設		×	○	
		量が少ない施設				
		量がやや多い施設				
		量が多い施設				
	卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要			

※畜舎については、15㎡以下のもの並びに動物病院及びペットショップについては建築可能

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)

低層住宅地区Bは第二種住居地域であり、容積率は用途地域上10分の20(200%)となっております。しかしながら、低層の戸建住宅地としての土地利用を図ることを目標としていることから、低層住宅地区Aと同じ10分の10(100%)に制限します。

◆◆低層住宅地区B◆◆

地区整備計画
10分の10

【解説】容積率の算定については、建築基準法の例によります。(地下緩和、車庫緩和は適用します。)

3 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)

低層住宅地区Bは第二種住居地域(建ぺい率10分の6(60%))ですが、容積率と同様の理由により、低層の戸建住宅地として低層住宅地区Aと同じ10分の5(50%)に制限します。

◆◆低層住宅地区B◆◆

地区整備計画
10分の5

【解説】建ぺい率の算定については、建築基準法の例によります。(角地緩和は適用します。)

4 建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化による建築物の過密化を防止し、将来にわたり、ゆとりのある宅地を維持していく必要があります。このため、建築物の敷地面積の最低限度を次のように定めています。

◆◆低層住宅地区 A、低層住宅地区 B、沿道利用地区◆◆

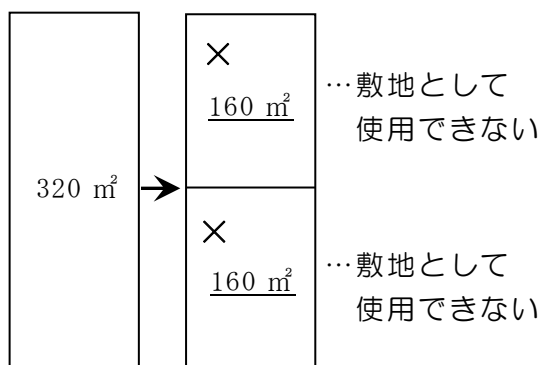
地区整備計画

165㎡。ただし、市長が公益上やむを得ないと認めた場合は、この限りでない。

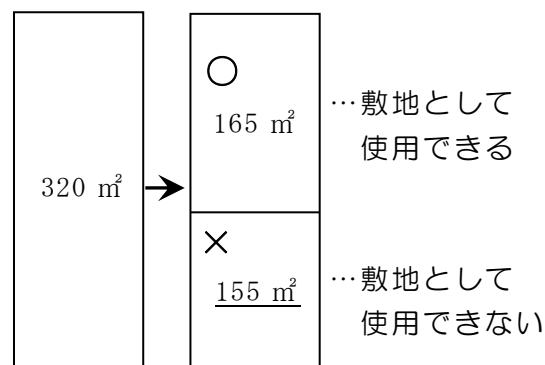
【解説】

(1) 土地（敷地）を分割した場合、次の例のように165㎡より小さくなったものは、建築物の敷地として使用できません。

例 1



例 2



(2) ただし、地区計画の決定の際、建築物の敷地として使用されていなかった165㎡未満の土地について、その全部を一つの敷地として使用する場合は、165㎡未満であっても敷地として使用できます。【参照：条例第7条第2項】

(3) 「公益上やむを得ないもの」とは、巡査派出所、公衆便所、路線バスの待合所の上屋等です。【参照：条例第12条】

5 壁面の位置の制限

建物の位置を道路から後退することにより、景観上、遮へい感・圧迫感が軽減され、同時に道路空間の広がりが確保され、明るく開放的な街並みになります。また、隣地から後退することにより、日照・通風の確保や防災に強い街並みになります。

このため、壁面の位置の制限を定めています。

◆◆低層住宅地区 A、低層住宅地区 B◆◆

地区整備計画

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（以下「外壁の後退距離」という。）は、1 mとする。

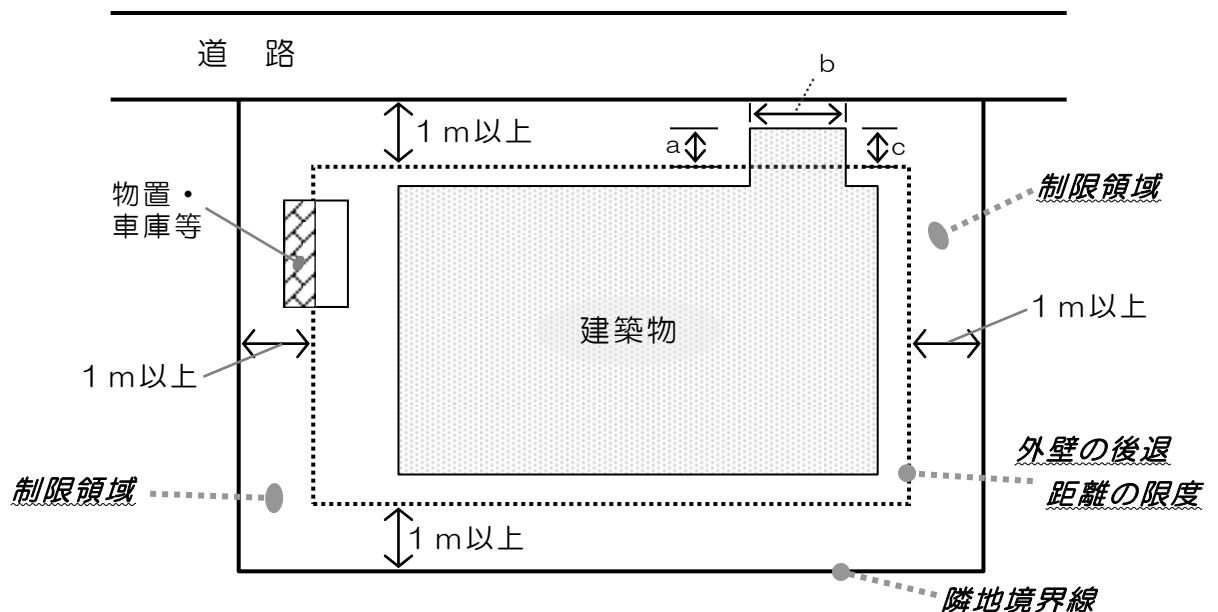
ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合及び市長が公益上やむを得ないと認めた場合は、この限りでない。

- (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下であること。
- (2) 物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。
- (3) 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であること。

【解説】

- (1) 建築物の壁面の後退をしていただくところは、次のとおりです。

なお、壁面の後退距離は、外壁の面又はこれに代わる柱の面（壁がない場合）から測定します。



ア $a + b + c \leq 3\text{ m}$

イ  部分の軒高 $\leq 2.3\text{ m}$ かつ 面積 5 m^2 以下

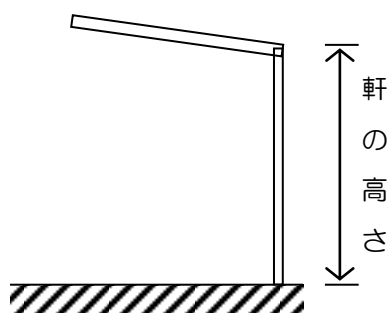
ウ 制限領域内に建築する車庫は、軒高 $\leq 2.3\text{ m}$

(2) 緩和する部分は次のとおりです。

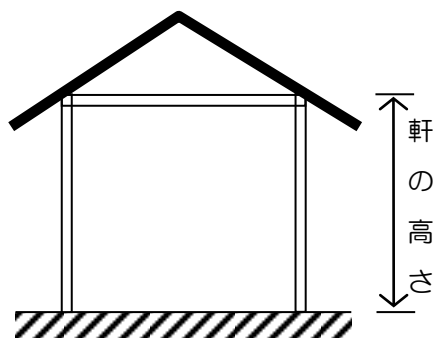
- ア 建築物（の部分）が敷地の形状等により若干制限領域にはいる場合は、制限領域内にある建築物の部分の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さが3m以内であれば、緩和するものです。
- イ 物置その他これらに類する用途に供する建築物（の部分）（本屋の一部に下屋が設けられている場合も該当する）が、制限領域に入る場合、その軒高が2.3m以下で、かつ5㎡以内であれば緩和するものです。
- ウ 自動車車庫が制限領域に入る場合、その軒高が2.3m以下であれば緩和するものです。

(3) 車庫及び物置の「軒の高さ」とは次のとおりです。

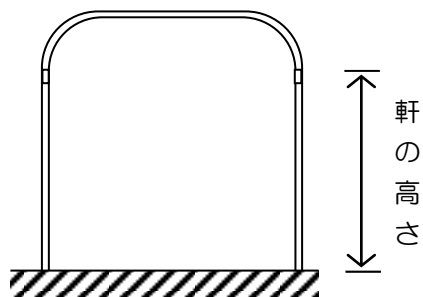
<車庫>



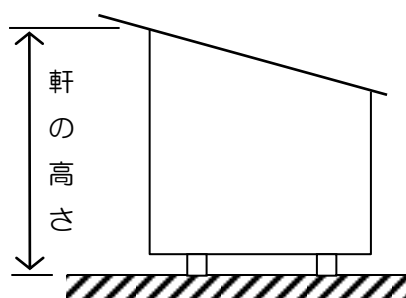
<車庫又は物置>



<車庫>



<物置>



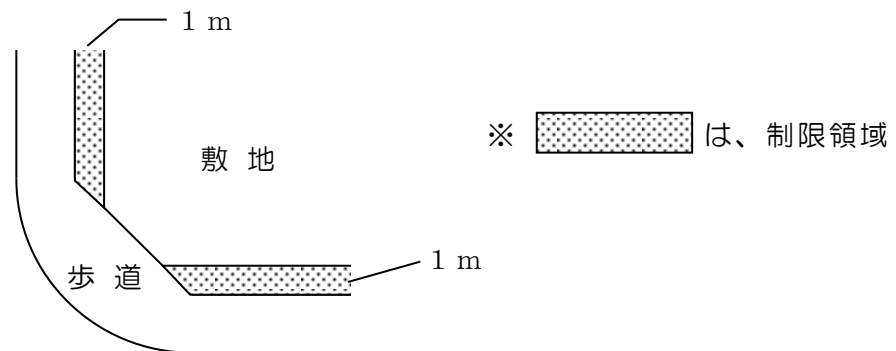
ア 次の構造の車庫は、地区計画の制限の対象としません。

パーキングリフト等といわれている多段式の立体自動車車庫で、屋根をつけないもの。（ただし、多段式の立体自動車車庫で、壁あるいは屋根（天井）を有するものは、建築基準法施行令第130条の5に規定する第一種、第二種低層住居専用地域内に建築してはならない附属建築物にあたるため、地区計画の制限以前に建築することはできません。）

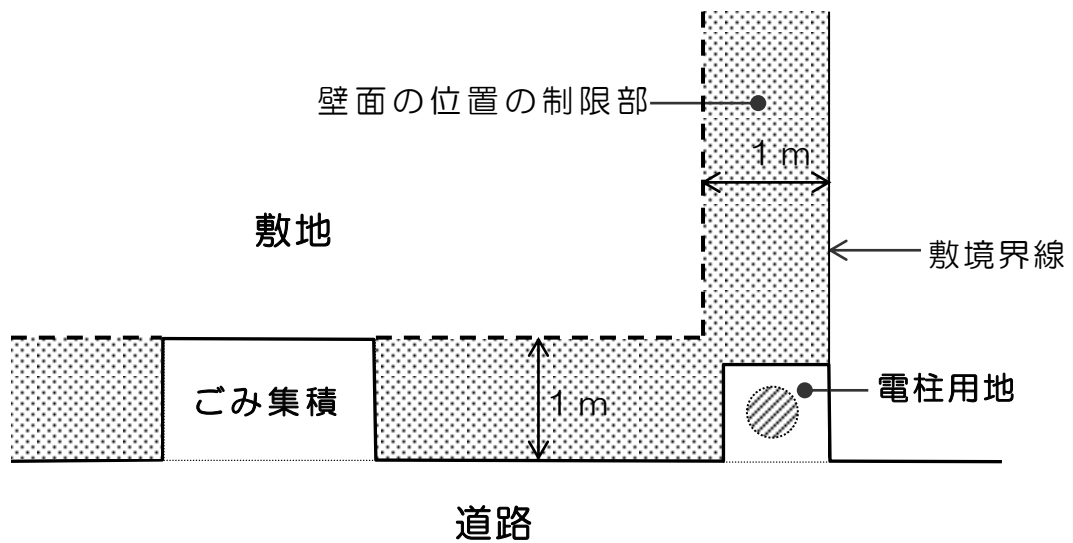
イ 次の構造の物置のうち、建築確認申請の対象とならないものについては、地区計画の壁面後退の制限の対象としません。ただし、制限領域内への設置は極力最小限とするようお願いいたします。

- ① 市販されているアルミ等の材質のもので、基礎を固定しないもの。
(移動可能なもの等)

(4) 隅切部分の制限領域は、次のとおりです。



(5) ごみ集積用地及び電柱用地その他これらに類する敷地に接する部分の制限領域は、次のとおりです。



(6) 壁面の位置の制限の対象・非対象

ア 次に掲げるものは、壁面の位置の制限の対象としません。

- ① かき・さく
② 雨どい、戸袋、シャッターボックス
③ 既製品のカーポート
④ 玄関先の階段
⑤ 屋外広告物、自動販売機

イ 次に掲げるものは、建設省通達「床面積の算定方法について」（昭和 61 年 4 月 30 日建設省住指発第 115 号）により建築面積に算入される建築物の部分についてのみ、壁面の位置の制限の対象とします。

よって、床面積として算入されない部分については、制限の対象にはなりません。

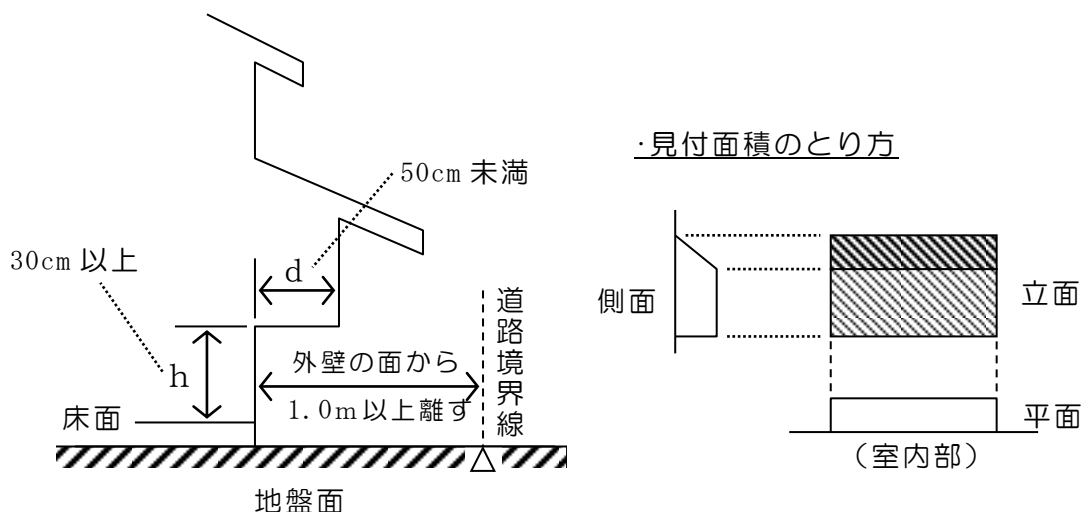
- ① ピロティ、ポーチ
- ② 吹きさらしの廊下
- ③ バルコニー・ベランダ
- ④ 屋外階段
- ⑤ 出窓

※ ひさし（建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 2 号の規定による）

ウ イの⑤の「出窓」のうち、次の要件に該当する「出窓」は、建築面積に算入されないため、壁面の位置の制限の対象としません。

○形状が通常の出窓で次の要件をすべて満たしたもの

- ① 下端の床面からの高さ（ h ）が、30cm 以上であること。
- 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こと。
- ③ 室内側からの見付面積の $1/2$ 以上が窓であること。



※ 次のいずれかに該当するものは、「通常の出窓」には該当しないため、壁面の位置の制限の対象となります。

- ① 該当部分が屋根と一体となっており、下屋でないもの
- ② 該当部分の天井が室内の天井の高さ以上にあるもの
- ③ 相当部分が棚等の物品の保管格納の用途のもの
- ④ 該当部分の下に地袋を有しているもの
- 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

◆◆沿道利用地区◆◆

— 地区整備計画 —

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（以下「外壁の後退距離」という。）は、1 mとする。

ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合及び市長が公益上やむを得ないと認めた場合は、この限りでない。

- (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下であること。
- (2) 物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以内であること。
- (3) 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であること。

【解説】

- (1) 建築物の壁面の後退をしていただくところは、低層住宅地区と比べ隣地境界線側の後退の制限がないこと以外は、同一の制限となります。

6 建築物等の高さの最高限度

低層住宅地区 B は、第二種住居地域であります。低層の戸建住宅地として低層住宅地区 A と同じ高さ制限 10 m に制限します。

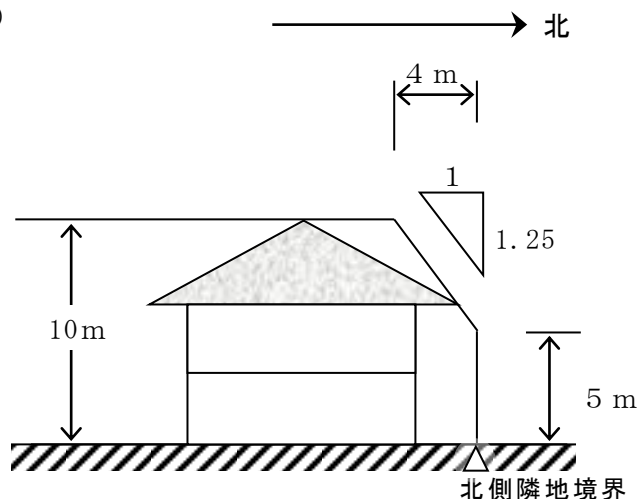
◆◆低層住居地区 B◆◆

— 地区整備計画 —

10m

【解説】

- (1) 高さの算入については、建築基準法の例によります。（物見塔等の不算入は適用します。）



7 建築物等の形態又は意匠の制限

良好な街並みの景観を形成する要素である屋外広告物や建築物の色彩について、制限を定めています。

◆◆低層住宅地区A、低層住宅地区B◆◆

地区整備計画

- 1 屋外広告物は、次に定めるところにより設置するものとする。ただし、市長が制限の対象としないと認めたものについては、この限りではない。
 - (1) 設置できる屋外広告物は、自己の用に供するものに限る。
 - (2) 屋外広告物は、屋根及び屋上に設置してはならない。
 - (3) 屋外広告物を設置する場合の表示面積及び個数は、表のとおりとする。
- 2 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、周辺の環境と調和した落ち着いた落ち着いた色調とする。

種 類	区 分	一表示面積	総表示面積	設置できる個数
建築物に表示し、又は、掲出するもの	壁面に表示し、又は掲出するもの	—	表示等をする壁面の面積の 1/5 以下かつ 5 m ² 以下	1 個
	壁面から突き出すもの(両面を利用したもの)	2.5 m ² 以下	5 m ² 以下	
建築物から独立して設置するもの	—	2.0 m ² 以下	4 m ² 以下	1 個

【解説】

- (1) 本地区計画で制限する「屋外広告物」とは、屋外広告物法（昭和24年法律第189号）第2条第1項に定めるものをいいます。

ただし、千葉県屋外広告物条例（昭和44年千葉県条例第5号）第8条第6項の規定に該当する広告物等については、本地区計画での制限の対象とはなりません。

※屋外広告物についての解釈等については、千葉県屋外広告物条例の取扱いに準じます。

なお、詳細については、都市整備課に相談してください。

- (2) 「自己の用に供するもの」とは、次のとおりとします。

- ① 「自己の用に供するもの」とは、自己の所有若しくは管理する土地や建築物に、自己の氏名、名称、商標又は事業の内容を表示する広告物をい

います。

- ② 自己の氏名、名称、商標又は自己の事業等の内容を表示する広告物は、その事業所等の敷地内に掲出する場合に限り、自己の用に供する広告物とみなします。
- ③ 自己の取扱商品名のうち特定の商品のみを表示するものは、「自己の事業の内容を表示する広告物」に該当しないものとし、商店名等の名称が併記されていれば、自己の用に供する広告物とみなします。

(3) 「市長が制限の対象としないと認めたもの」とは次に掲げるものとします。

- ① 私立の小学校、幼稚園及び保育所並びに民間の老人ホーム、福祉ホーム及び診療所等の公益施設に設置する広告物
- ② P T A等が設置する交通安全、防犯等の注意を呼び掛ける内容を表示した広告物
- ③ 表札等のごく小さなもの

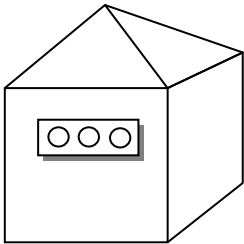
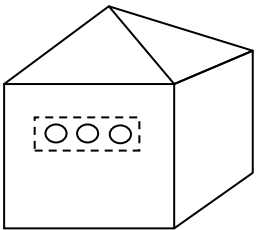
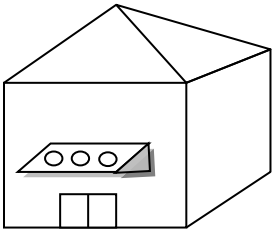
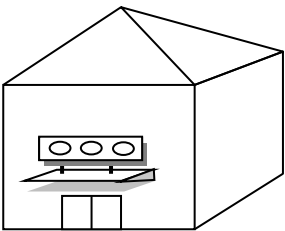
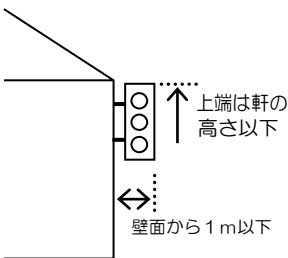
(4) 低層住宅地の良好な景観を保全するため、屋外広告物の屋根及び屋上への設置を制限します。

(5) 屋外広告物を設置する場合の表示面積及び個数は、次の表のとおりとします。

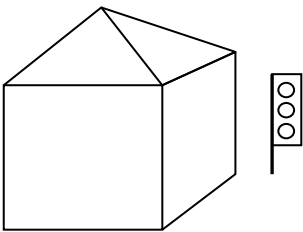
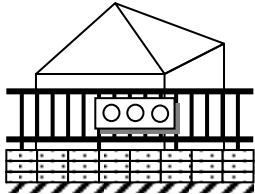
種 類	区 分	一表示面積	総表示面積	設置できる個数
建築物に表示し、又は、掲出するもの	壁面に表示し、又は掲出するもの	—	表示等をする壁面の面積の1/5以下でかつ5㎡以下	1 個
	壁面から突き出すもの(両面を利用したもの)	2.5㎡以下	5㎡以下	
建築物から独立して設置するもの	—	2.0㎡以下	4㎡以下	1 個

(注) 表示面積の算定については、千葉県屋外広告物条例の規定に準じることとします。

☆「建築物に表示し、又は掲出するもの」の例示

区 分	参 考 図	表示面積	個数	その他の制限
1 広告物を壁面に掲出したもの		表示等をする壁面の面積の1/5以下で、かつ5㎡以下	1個	① 千葉県屋外広告物条例により、当区域は「禁止地域」又は「許可地域」に指定されており、この条例により、地区計画の制限以前に設置できる広告物の面積は、その壁面面積の1/5以下の制限を受けています。
2 文字を壁に表示したもの		表示等をする壁面の面積の1/5以下で、かつ5㎡以下	1個	① 1-①と同じ。 ② 文字は、なるべく集中的に表示すること。 ③ 基本的には、取り付けた文字全体を単純な幾何学形状（長方形、三角形、円形等）とし「1個」として扱い、表示面積を算定する。
3 ひさしに文字を表示したもの		5㎡以下	1個	① 1-①と同じ。 ② 基本的には、取り付けたひさしの面積を表示面積とする。
4 ひさしの上に広告物を掲出したもの		5㎡以下	1個	① 1-①と同じ。
5 壁から突出して広告物を掲載したもの		一表示面積は2.5㎡以下、総表示面積は5㎡以下	1個	① 千葉県屋外広告物条例により、広告物の上端の高さは、軒の高さ以下とし、突出幅は、敷地内で壁面から1m以下とする。 ② 広告物は、敷地内に設置すること。

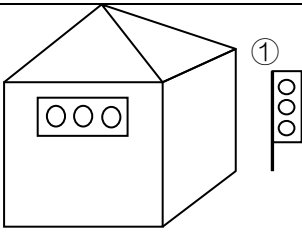
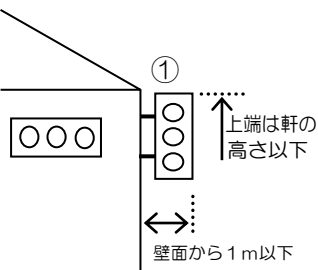
☆「独立して設置するもの」の例示

区 分	参 考 図	表示面積	個数	その他の制限
1 柱に取り付けたもの		一表示面積は2㎡以下、総表示面積は4㎡以下	1個	① 広告物の高さは、7 m以下とする。 ② 広告物は、敷地内に設置すること。
2 フェンス等に取り付けたもの		2㎡以下	1個	① 広告物は、敷地内に設置すること。

(6) 広告物の個数制限の緩和措置

① 突出した広告物を掲出する場合の緩和措置

…次のとおり、独立広告物の代わりに、突出し広告物を設置する場合の緩和措置を認めます。

区 分	参 考 図	①の表示面積	建築物への掲出個数	その他制限
1 通常の例 (壁面広告＋独立広告)		一表示面積は2㎡以下、総表示面積は4㎡以下	1個 (独立広告物以外として1個のみ)	① 広告物の高さは、7 m以下とする。 ② 広告物は、敷地内に設置すること。
2 緩和措置 (壁面広告＋突出広告)		一表示面積は2㎡以下、総表示面積は4㎡以下	2個 (独立広告物の設置は不可)	① この緩和措置により、突出し広告物を掲出した場合は、独立広告物を設置できないものとする。 ② 千葉県屋外広告物条例により、広告物の上端の高さは軒の高さ以下とし、壁面からの突出幅は、壁面から1 m以下とする。 ③ 広告物は、敷地内に設置すること。

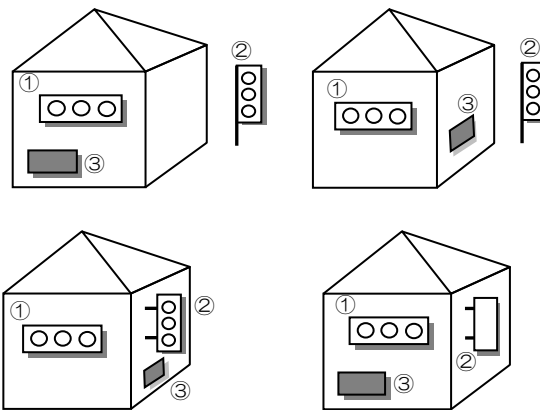
【考え方】 この緩和措置についての考え方は、次のとおりです。

(ア) 突出し広告、2面の独立広告とも通行者を対象に掲出するものであること。

- (イ) 土地の有効利用等の理由で、突出し広告を掲出したい場合に、
(ア)のとおり両広告物の目的が同じにも関わらず、独立広告しか設置できないのは不合理であること。
- (ウ) 景観上、突出し広告の方が、独立広告に比べすっきりしており好ましいこと。

② 営業時間等の広告物を掲出等する場合の緩和措置

…営業時間、定休日等を表示する広告物を掲出等する場合は、壁面に掲出する場合に限り、次のとおり緩和措置を認めます。

参 考 図	表示面積及び個数
	表示面積： ①と③を合わせて5㎡以下 ③は、1㎡以下 ②は、一表示面積2㎡以下 総表示面積は4㎡以下 個数： ①②③とも各1個 ※③が営業時間等の広告物

※地区計画上制限の対象とならない広告物等であっても、千葉県屋外広告物条例により許可が必要となるものもあります。

(届出、相談等の窓口は都市整備課になりますので、不明な点等がある場合はご相談ください。)

- (7) 建築物の屋根・外壁若しくはこれに代わる柱の色彩は、原則として原色の使用を避け、落ち着いたある色調を用いていただき、けばけばしい色調、極端に暗い色調による街並みの形成を回避しようとするものです。

(8) 色彩の定義

- ① 落ち着いたある色調とは、原色に白、灰、黒等の色彩を混色した彩度の低いものをいう。ただし、彩度及び明度が低いごく暗い又は明るい色調のものを除く。
- ② 原色とは、基本色及びさらに彩度の高い色彩をいう。
- ③ 落ち着いたある色をマンセル表色系から選定すると、全色相に対し、明度は7以上9以下、彩度は2以下の範囲となります。
ただし、茶系統(色相Y及びYR)に関しては、明度3以上6以下、彩度は2以上4以下でも周辺と調和したものであれば使用可能です。
(次ページ参考例を参照)

≪代宿けやき台地区地区計画に伴う色調の参考例≫

NCC番号	慣 用 色 名	マンセル記号	備 考
NCC130	ア イ ボ リ ー	2.6Y 8.8/1.2	
// 193	アイボリーホワイト	1.6Y 8.8/1.2	
// 241	//	1.6Y 8.8/1.0	
// 274	薄 白 茶	2.0Y 8.2/1.3	
// 289	アイボリーホワイト	2.6Y 8.8/1.2	
// 322	フ ィ セ ル	2.2Y 8.0/1.5	
// 369	福 寿 色	0.1GY 7.9/1.9	
// 370	雪 色	5.4Y 8.1/1.1	
// 466	銀 灰 色	3.6GY 8.0/0.9	
// 659	銀 ね ず	1.7GY 7.2/0.7	
// 673	ア イ ス ホ ワ イ ト	4.6PB 8.6/1.4	
// 754	銀 色	3.1B 7.8/0.1	
// 802	//	5.5P 7.7/0.3	
// 1391	錫 紵	8.2YR 4.8/3.0	

※ 参考書籍＜新彩色辞典・カラーデータ集＞ (株)GE企画センター刊

8 かき又はさくの構造の制限

開放的で良好な街並み景観を形成するとともに、震災時のブロック塀等の倒壊を防止するため、道路境界線側及び隣地境界側にかき・さくを設置する場合の構造の制限を定めています。

◆◆低層住宅地区A、低層住宅地区B◆◆

地区整備計画

かき又はさくは、次に定めるところにより設置するものとする。ただし、市長が公益上やむを得ないと認めた場合は、この限りでない。

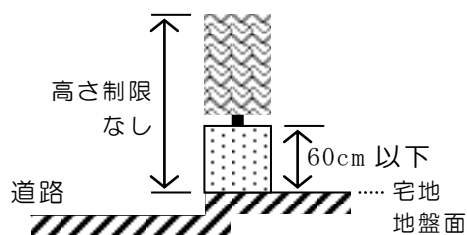
- 1 道路境界線側及び隣地境界線側にかき又はさくを設ける場合は、次の各号の一に該当するものでなければならない。
 - (1) 生垣
 - (2) 宅地地盤面からの高さが1.5m以下のフェンス、鉄柵等の透視可能なもの。
- 2 前項の生垣の植栽帯の法止め又はフェンス等の下に積むコンクリートブロック類の高さは、宅地地盤面から、60cm以下とする。

【解説】

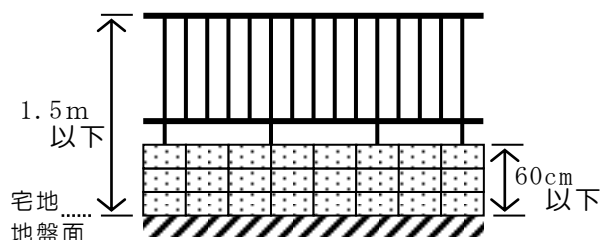
(1) 1の「道路境界線側及び隣地境界線側にかき又はさくを設ける場合」には、門柱、門の袖を設置する場合を含まないものとします。

(2) 道路境界線側及び隣地境界線側のかき・さくの設置例

例1 生垣



例2 フェンス



(3) 構造について

- ① 「生垣」の樹木の種類は、特定しません。
- ② 「透視可能なもの」の材料は、特定しません。
- ③ 「生垣」と「鉄柵等の透視可能なもの」を、併設することができます。

(4) 「生垣」の高さ制限はありませんが、極端に周辺の住環境を損なうことのないようにしてください。

◆◆沿道利用地区◆◆

— 地区整備計画 —

かき又はさくは次に定めるところにより設置するものとする。ただし、市長が公益上やむを得ないと認めた場合は、この限りでない。

1 道路境界線（市道代宿26号線）側にかき又はさくを設ける場合は、次の各号の一に該当するものでなければならない。

（1） 生垣

（2） 宅地地盤面からの高さが1.5m以下のフェンス、鉄柵等の透視可能なもの。ただし、コンクリートブロック造等であっても、宅地地盤面からの高さが1.5m以下で、開放性を著しく妨げない範囲内で設ける場合については、この限りでない。

2 前項の生垣の植栽帯の法止め又はフェンス等の下に積むコンクリートブロック類の高さは、宅地地盤面から、60cm以下とする。

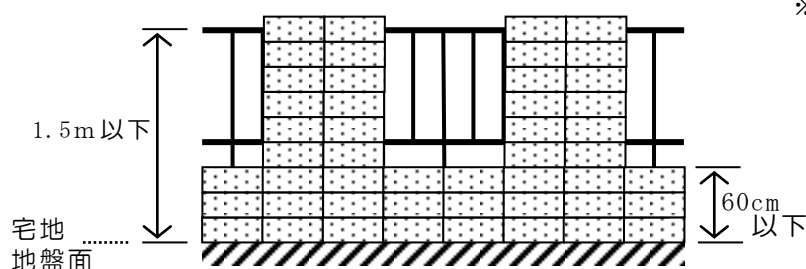
【解説】

（1） 1 の「道路境界線側（市道代宿 26 号線）にかき又はさくを設ける場合」には、門柱、門の袖を設置する場合を含まないものとします。

（2） 道路境界線（市道代宿 26 号線）側のかき・さくの設置例

（生垣・フェンスの設置については、低層住宅地区の取扱いと同様とします。）

例1 ブロックとフェンスの組合せ



※ 門扉、門柱及び門の袖を除くブロック塀等の壁面の面積の 1/4 以上を透視可能な構造にしてください。

Ⅳ 届出の手続き

(1) 届出をしなければならない行為

・代宿けやき台地区地区計画区域内で、次の行為を行う場合は、都市計画法第58条の2の規定により、袖ヶ浦市長に届出が必要です。

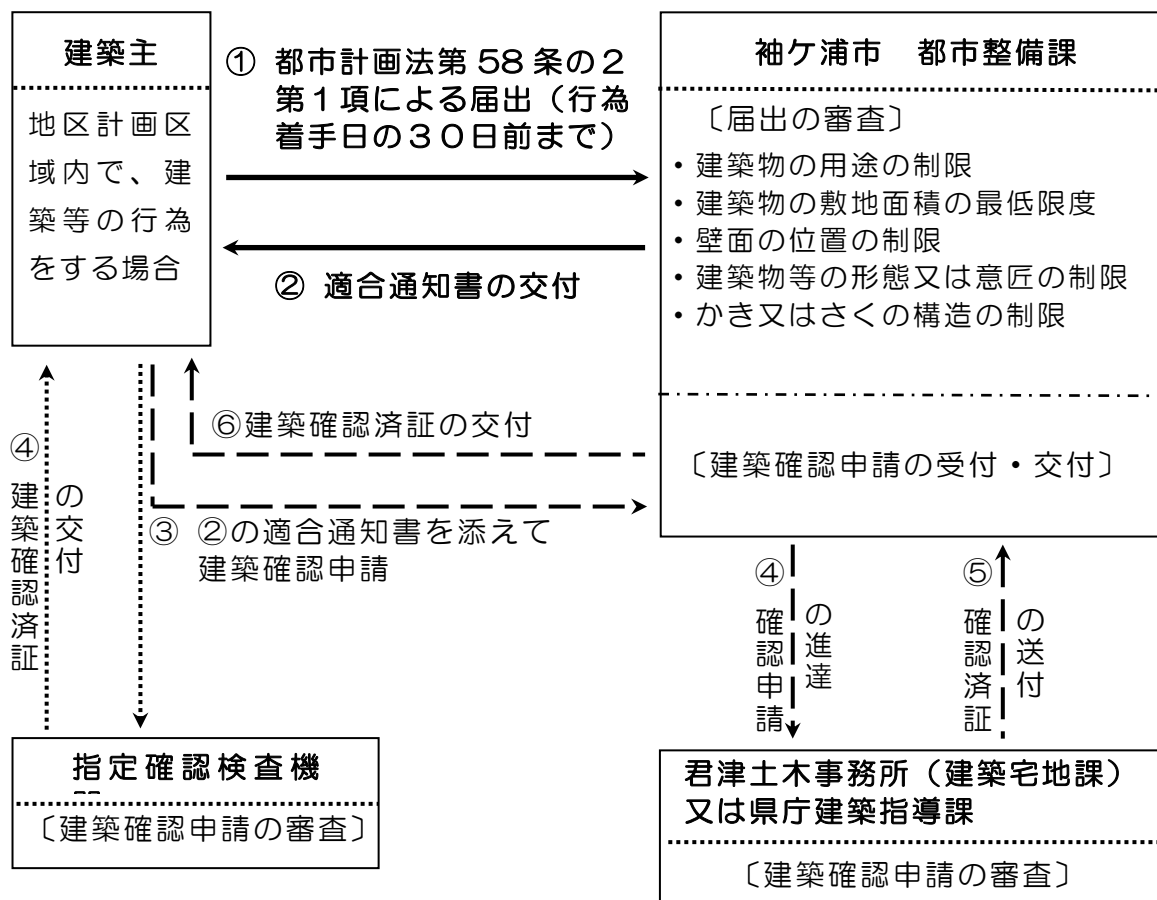
- ① 土地の区画形質の変更（切土、盛土、道路・宅地の造成等を行うこと。）
- ② 建築物の建築（新築、増改築、移転、修繕等）、工作物の建設、建築物の用途変更
- ③ かき・さくの設置（建築物の建築等とは別に、単独で設置する場合を含む。）
- ④ 屋外広告物の設置（低層住宅地区A・低層住宅地区Bのみ。建築物の建築等とは別に、単独で設置する場合を含む。）

(2) 提出先

・別紙届出書に必要な図書2部を添付し、市役所都市整備課へ提出して下さい。

なお、建築確認申請を必要とする場合は、市長が地区計画に適合すると認めて交付する「適合通知書」を確認申請書に添付し、申請してください。

(3) 届出から建築確認通知書の交付までの流れ



———> 市へ建築確認の申請をする場合

.....> 指定確認検査機関へ建築確認の申請をする場合

＜注意事項＞

- ア 建築主は、建築等の行為に着手する日の 30 日前までに「地区計画区域内における行為の届出書」（様式第 1 号）、「建築物等計画概要書」（様式第 2 号）に必要な事項を記載し、様式第 1 号の裏面に掲げる図書 2 部を添付のうえ、市役所都市整備課に提出してください。
- イ 様式第 1 号の届出に係る事項のうち、設計又は施行方法の変更などの届出事項の変更をする場合には、「地区計画区域内における行為の変更届出書」（様式第 3 号）、「建築物等計画概要書」（様式第 2 号）に必要な事項を記載し、変更の内容が確認できる図書 2 部を添付のうえ、提出してください。
- ウ 都市整備課において、様式第 1 号又は様式第 3 号の届出書に記載されている事項について、代宿けやき台地区地区計画に適合しているか審査し、適合していれば建築主へ「適合通知書」（様式第 5 号）を交付します。
- エ 代宿けやき台地区地区計画に適合しないと認められる場合は、「勧告書」（様式第 4 号）により、設計の変更その他必要な措置をとっていただくことになります。

V 「建築制限条例」について

市では、地区計画の目的を確実に達成するために、「袖ヶ浦市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」（平成 8 年条例第 10 号。以下「建築制限条例」という。）により、建築物の用途の制限（低層住宅地区 A・B、沿道利用地区）、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度（低層住宅地区 B）、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度（低層住宅地区 B）、建築物の敷地面積の最低限度（低層住宅地区 A・B、沿道利用地区）、壁面の位置の制限（低層住宅地区 A・B、沿道利用地区）、建築物等の高さの最高限度（低層住宅地区 B）の 6 つの制限について規定しております。

この建築制限条例の規定により、建築物を建築する場合の建築確認申請の際に、その建築計画が建築制限条例の内容に適合しているかどうか建築主事の審査を受けることになります。