

袖ヶ浦都市計画

坂戸市場地区 地区計画の手引き

令和2年7月
袖ヶ浦市都市整備課

目次

1. 都市計画法に基づく制限	…… 1
2. 坂戸市場地区地区計画	…… 2
3. 地区計画の内容の趣旨及び解説	
3-1 建築物の用途の制限	…… 8
3-2 建築物の延べ面積の 敷地面積に対する割合の最高限度	…… 11
3-3 建築物等の高さの最高限度	…… 11
3-4 建築物の敷地面積の最低限度	…… 12
3-5 壁面の位置の制限	…… 13
3-6 かき又はさくの構造の制限	…… 16
3-7 建築物等の形態又は意匠の制限	…… 16
4. 届出の手続き	…… 17
5. 「建築制限条例」について	…… 18

1. 都市計画法に基づく制限

坂戸市場地区では、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（既存住宅地区）

- ・ 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） → 150パーセント以下
- ・ 高さ制限 → 10メートル以下
- ・ 生産緑地地区 2箇所

(2) 第一種中高層住居専用地域（住宅地区）

- ・ 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 → 真北からの高さ制限

(3) 近隣商業地域（文教地区）

- ・ 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率） → 80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
- ・ 準防火地域

2. 坂戸市場地区地区計画

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決定（袖ヶ浦市決定）

都市計画坂戸市場地区地区計画を次のように決定する。

名 称		坂戸市場地区地区計画
位 置		袖ヶ浦市大字坂戸市場字下川端、字上川端、字坂戸山、字上宮ノ下、字中宮ノ下、字下宮ノ下及び大字神納字柳原、字三俣新田、字西出津、字下柳原、字田島、字中川原東の各一部の区域
面 積		約12.0ha
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内房線袖ヶ浦駅から約1km、袖ヶ浦バスターミナルから約0.7km、東京湾アクアライン連絡道袖ヶ浦インターチェンジから約0.8kmに位置し、市街化区域に隣接しており開発需要が高い環境にある。 また、西側を2級河川である浮戸川に面しており、近隣には、本市のランドマークである坂戸の森が存在し、緑豊かで良好な住宅地が形成されている。 本地区内には、市の教育文化の中心施設である袖ヶ浦市民会館や、屋外スポーツの拠点である袖ヶ浦市総合運動場等が設置されており、文化的な生活とスポーツが身近に感じられる文教的な特性がある。 こうした立地環境と地区特性を活かし、土地所有者の都市計画提案を機に民間宅地開発事業により、店舗兼用住宅等を積極的に誘致することで総合運動場を盛り立て、スポーツや健康に意識した良好な住環境を形成する住宅地として計画的な宅地整備が行われる地区である。 したがって、本地区計画は、文教施設の維持・保全と、民間宅地開発事業の整備後の無秩序な建築行為等により事業の効果が損なわれないよう、当該地区での適切な土地利用を図るとともに、周囲と調和した良好な市街地を形成、維持及び保全を図っていくことを目標とする。
	土地利用に関する基本方針	【全体方針】 本地区内の市民会館や総合運動場等を将来にわたって保持し、良好な文教・住宅環境を形成する。 【地区別方針】 本地区を3区分し、それぞれの地区の方針を次のように定める。 〔文教地区〕 既存施設の用途の維持・保全を図り、地域の集会・交流や運動関連施設を目的とした土地利用とする。 〔住宅地区〕 隣接する文教地区を更に盛り立てる地区として、店舗兼用住宅等の立地誘導を図り、文教地区訪問者との交流や地区住民の利便性向上を図り、スポーツや健康に意識した緑豊かで良好な住環境を形成する住宅地としての整備を図る。 〔既存住宅地区〕 周囲の既存住宅地と調和のとれた居住環境の保全を図る。

	地区施設の整備の方針	民間開発事業により住宅地区に、公園（１か所）、緑地（４か所）及び歩行者専用道路（幅員３m、延長約８００m）が整備されるので、その機能、環境が損なわれないよう維持、保全を図る。
	建築物等の整備の方針	(1) 良好な戸建住宅地としての環境を維持・保全するため、建築物の用途の制限を定める。 (2) 建物間の調和を図り、緑豊かでうるおいのある街並みの創出を図るため、建築物の容積率の最高限度及び高さの最高限度の制限を定める。 (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。 (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。 (5) 敷地内の空地等は、環境に応じた植栽又は張芝等を行う等、緑化に努め、景観に配慮するものとする。

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の 区 分	地区の 名 称	住宅地区	文教地区
			地区の 面 積	約3.0ha	約8.0ha
		建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる用途以外の建築物を建築してはならない。 ただし、公益上必要なもので市長が認めたものは、この限りでない。 (1) 戸建専用住宅 (2) 店舗等兼用又は併用住宅 (3) 近隣住民を対象とした公民館又は集会所（喫茶機能を有するものを含む） (4) 保育所その他これらに類するもの (5) 診療所 (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）	次の各号に掲げる用途以外の建築物を建築してはならない。 ただし、公益上必要なもので市長が認めたものは、この限りでない。 (1) 集会場 (2) 観覧場 (3) 屋外運動施設の維持管理上必要な建築物
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度		150%	
		建築物等の高さの最高限度		12m	
		建築物の敷地面積の最低限度		200㎡ 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の道路境界線、隣地境界線及び歩行者専用道路までの距離は、1m以上とする。 ただし、車庫・物置及び市長が公益上必要と認めたものについては、この限りではない。	
		かき又はさくの構造の制限		隣地境界線に沿って設置するフェンスは、高さ1.2mまでとする。 ただし、市長が公益上やむを得ないと認めた場合は、この限りではない。	

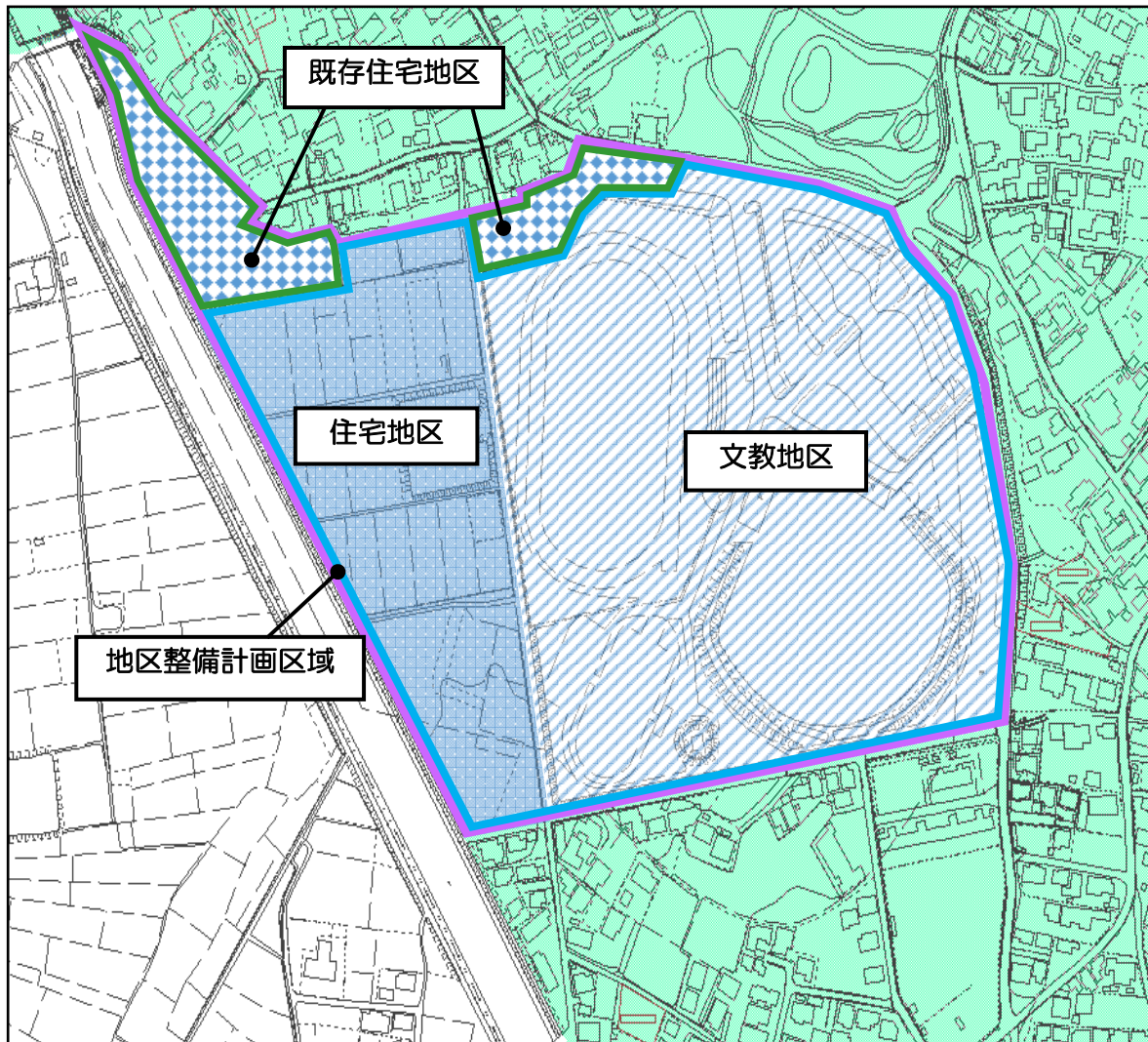
		建築物等の形態又は意匠の制限	道路に面して付帯設備を設ける場合は、道路から見た際に付帯設備が目立たないように、植栽を配置する等、景観に配慮した位置や目隠しの工夫を図る。
--	--	----------------	---

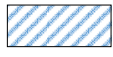
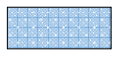
「区域、地区の区分は、計画図表示のとおり。」

理 由

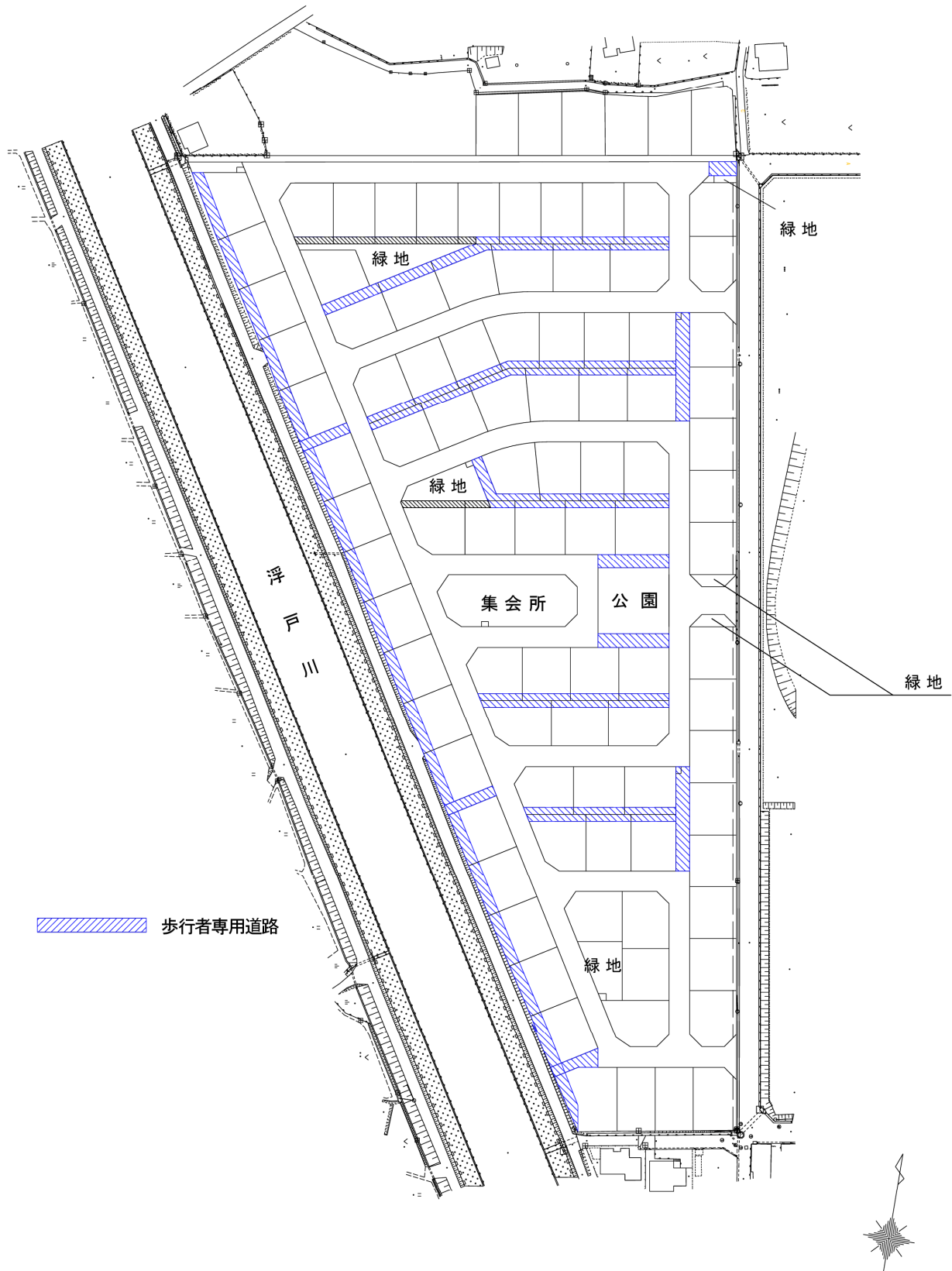
宅地開発事業により、良好な住環境を形成する戸建住宅地として整備が行われるため、適切な土地利用及び良好な住環境の維持・保全を図るため地区計画を決定する。

【計画図：区域、地区の区分】



凡例		
区域		地区計画区域
		地区整備計画区域
地区の区分		文教地区
		住宅地区
		既存住宅地区

【住宅地区の土地利用計画図】



3. 地区計画の内容の趣旨及び解説

3-1 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、用途地域のみでの建築物の用途制限に、さらにルールを定め、本地区が目標とする良好なまちづくりの実現を目指します。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。

◆◆ 住宅地区（第一種中高層住居専用地域） ◆◆

建築基準法別表第二（は）項に掲げられている建築物であっても、次のように地区整備計画で制限しているため、地区整備計画に掲げ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

次に掲げる用途以外の建築物を建築してはならない。

ただし、公益上必要なもので市長が認めたものは、この限りでない。

- 1 戸建専用住宅
- 2 店舗等兼用又は併用住宅
- 3 近隣住民を対象とした公民館又は集会所（喫茶機能を有するものを含む）
- 4 保育所その他これに類するもの
- 5 診療所
- 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）住宅として建築できるものは、上記１、２の戸建専用住宅と店舗等兼用又は併用住宅になります。

なお、店舗等とは日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、学習塾等になります。

（２）坂戸市場地区の住環境や景観の維持向上を図るため、建築基準法上建築できる建築物の内、以下の建築物を制限します。

- ①共同住宅、寄宿舍又は下宿
- ②学校、図書館その他これらに類するもの（近隣住民を対象とした公民館又は集会所を除く）
- ③神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- ④老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの
- ⑤公衆浴場
- ⑥建築基準法別表第二（は）項第２号に掲げる大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの
- ⑦建築基準法別表第二（は）項第３号に掲げる病院
- ⑧建築基準法別表第二（は）項第４号に掲げる老人福祉センター、児童厚生施設その他こ

れらに類するもの

⑨建築基準法別表第二（は）項第5号に掲げる店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの（店舗等兼用又は併用住宅によるものは除く）

⑩建築基準法別表第二（は）項第6号に掲げる自動車車庫

（3）上記3の近隣住民を対象とした公民館又は集会所（喫茶機能を有するものを含む）とは、町内会等一定の地区の住民を対象とし、当該地区住民の社会教育的な活動等の目的の用に供するために設ける建築物になります。

なお、喫茶機能を有するものとは、厨房や喫茶・団らんコーナーを有し、公民館又は集会所を使用する者のために、飲食を提供するものになります。

（4）上記4の保育所その他これに類するものとは、保育所、託児所等になります。

（5）上記5の診療所とは、診療所、医院、歯科医院、あんま・鍼灸等の施術所等になります。

◆◆ 文教地区（近隣商業地域） ◆◆

文教地区では、既存施設の用途の維持・保全を図るため、地区整備計画の各号に掲げる用途以外の建築物はできません。

地区整備計画

次の各号に掲げる用途以外の建築物を建築してはならない。

ただし、公益上必要なもので市長が認めたものは、この限りでない。

- 1 集会場
- 2 観覧場
- 3 屋外運動施設の維持管理上必要な建築物

【解説】

- （1）集会場とは、不特定多数の者が集会等に利用する建築物又はその部分をいい、公民館、文化会館、市民ホール、多目的ホール等が該当します。
- （2）観覧場とは、不特定多数の人に観覧させるための施設で観覧席（スタンド又は客席）を有するものをいいます。
- （3）屋外運動施設の維持管理上必要な建築物とは、トイレ、管理事務所、クラブハウス(受付、ロッカールーム、休憩スペース等)等が該当します。

坂戸市場地区地区計画 (建築物の用途制限比較表)			既存住宅地区		住宅地区		文教地区			
用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ▲、■、◆:面積、階数等の制限あり			建築 基準 法	地区 計画	建築 基準 法	地区 計画	建築 基準 法	地区 計画	備 考	
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿			○	○	○	▲	○	✖	▲ 戸建専用住宅、店舗等兼用又は併用住宅に限る	
兼用住宅で、非住宅部分の面積が、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				▲	■	○	✖	▲ 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋、物品販売店舗、飲食店、損保代理店の支店、宅地建物取引業者等のサービス業用店舗、学習塾、華道教室等の施設。2階以下 ■ 店舗等兼用又は併用住宅に限る	
	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、10,000㎡以下のもの						○	✖		
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの						○	✖		
ホテル・旅館							○	✖		
風俗 遊 戯 施 設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等						○	✖		
	カラオケボックス等						○	✖		
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所等						○	✖		
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等						○	▲	▲ 観覧場、屋外運動施設の維持管理上必要な建築物に限る	
キャバレー、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		○	○	○	▲	○	■	▲ 近隣住民を対象とした公民館又は集会所に限る ■ 集会場に限る	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等		○	○	○	▲	○	▲	▲ 市長が認める場合に限る。	
	神社、寺院、教会等		○	○	○	✖	○	✖		
	病院				○	✖	○	✖		
	公衆浴場、診療所等		○	○	○	▲	○	✖	▲ 診療所に限る	
	老人ホーム、保育所、身体障がい者福祉ホーム等		○	○	○	▲	○	✖	▲ 保育所その他これに類するものに限る	
	老人福祉センター、児童厚生施設等		▲	▲	○	✖	○	✖	▲ 600㎡以下	
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 ▲、■については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限		▲	▲	■	■	○	◆	▲ 600㎡以下、1階以下 ■ 3,000㎡以下、2階以下 ◆ 維持管理上必要なものに限る	
	倉庫業倉庫		※一団地の敷地内について別に制限あり					○	✖	
	自家用倉庫(附属倉庫を除く)						○	✖		
	畜舎(15㎡を超えるもの)						○	✖		
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳店、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下				▲	■	○	✖	原動機の制限あり。 ▲ 2階以下 ■ 2階以下 店舗等兼用又は併用住宅に限る	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場						▲	✖	原動機・作業内容の制限あり。 作業場の床面積 ▲ 150㎡以下	
	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						▲	✖	原動機の制限あり。 作業場の床面積 ▲ 300㎡以下	
	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										

3-2 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度

◆◆ 住宅地区（第一種中高層住居専用地域） ◆◆

住宅地区は第一種中高層住居専用地域であり、容積率は用途地域上、200%となっております。しかしながら、周辺の第1種低層住居専用地域との調和を図るため、150%に制限します。

地区整備計画

150%

【解説】

(1) 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。)

3-3 建築物等の高さの最高限度

◆◆ 住宅地区（第一種中高層住居専用地域） ◆◆

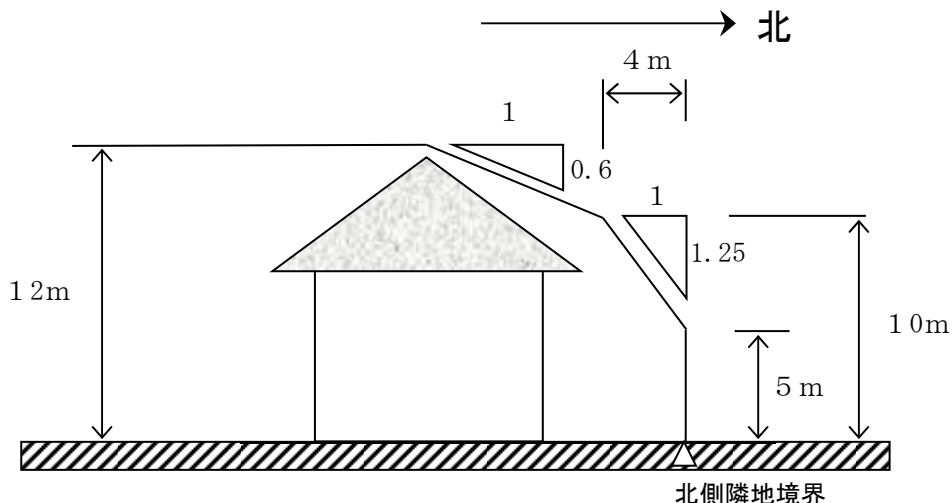
住宅地区では、第一種中高層住居専用地域ですが、周辺の第1種低層住居専用地域との調和を図るため、高さ制限12mで制限します。

地区整備計画

12m

【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。)



3-4 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。

◆◆ 住宅地区（第一種中高層住居専用地域）◆◆（他の地区では、敷地面積の最低限度の制限なし）

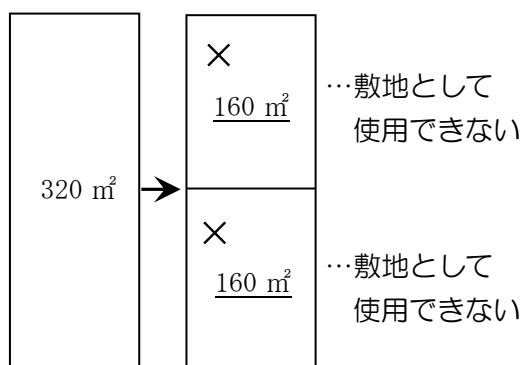
地区整備計画

200㎡

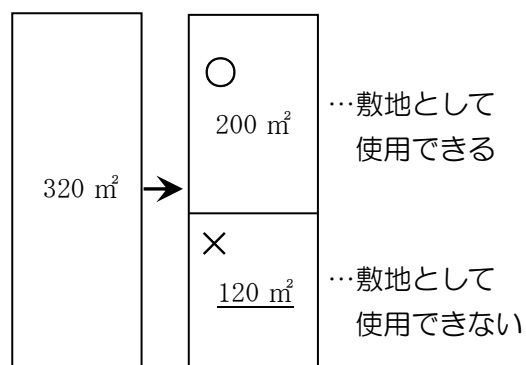
【解説】

（１）土地（敷地）を分割した場合、次の例のように200㎡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



3-5 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。

(1) 建築物の壁面後退

◆◆ 住宅地区（第一種中高層住居専用地域） ◆◆

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の道路境界線、隣地境界線及び歩行者専用道路までの距離は、1 m以上とする。

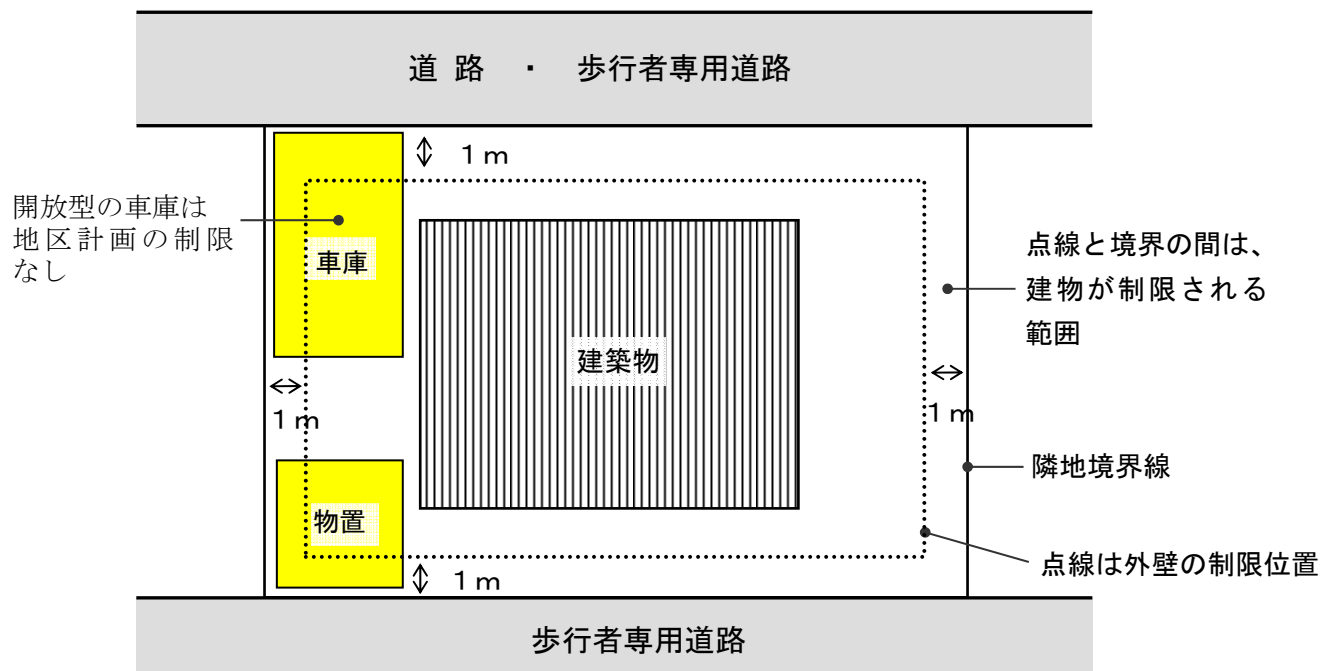
ただし、車庫・物置及び、市長が公益上必要と認めたものについては、この限りでない。

【解説】

○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。

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。

なお、車庫・物置は歩行者専用道路の境界線を超えることはできません。



○緩和する部分は次のとおりです。

物置や車庫は、地区計画の壁面後退の制限の対象としません。ただし、建築物と一体となっている場合は、制限の対象となります。

なお、物置や車庫の境界側への設置は極力最小限とするようお願いいたします。

(2) 壁面の位置の制限の非対象・対象

ア 次に掲げるものは、壁面の位置の制限（後退距離）の対象としません。

- ① 既製品のカーポートや建築確認申請が不要なアルミ製等物置
- ② かき・さく
- ③ 雨どい、戸袋、シャッターボックス
- ④ 玄関先の階段
- ⑤ 自動販売機
- ⑥ 付帯設備

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）により床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。

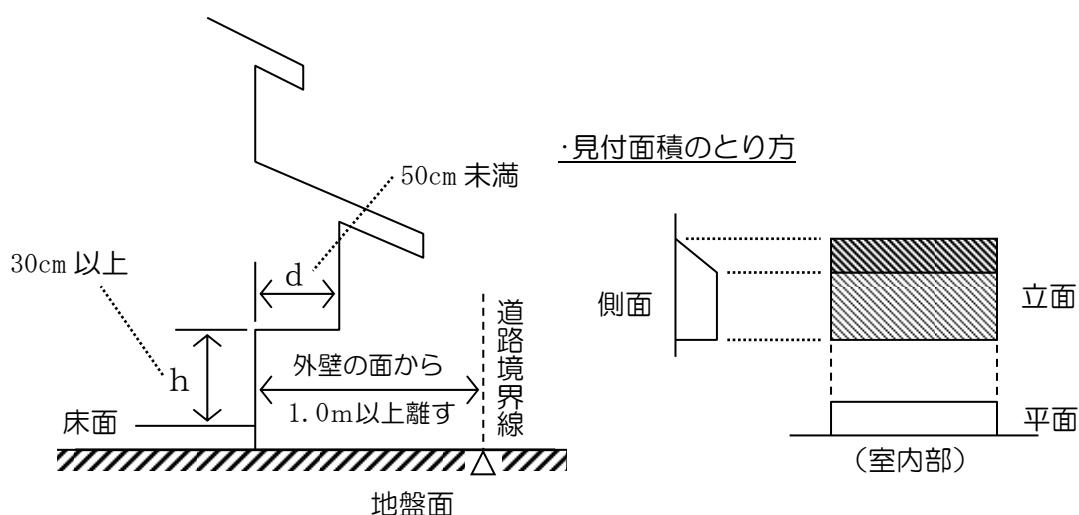
- ① ピロティ、ポーチ
- ② 吹きさらしの廊下
- ③ バルコニー・ベランダ
- ④ 屋外階段
- ⑤ 出窓

※ 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場合は、床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 以上突き出ていること。
- ③ 室内側からの見付面積の1/2以上が窓であること。

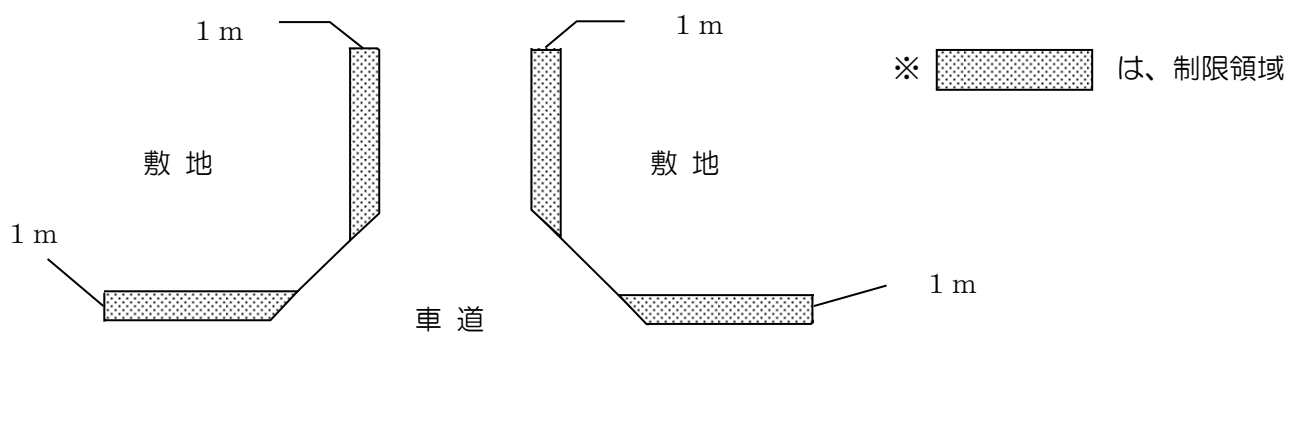


※ 次のいずれかに該当するものは、「通常の出窓」には該当しないため、壁面の位置の制限の対象となります。

- 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

(3) 隅切部分の制限領域は、次のとおりです。



3-6 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、隣地境界線側にかき・さくを設置する場合の構造の制限を定めています。

◆◆ 住宅地区（第一種中高層住居専用地域） ◆◆

— 地区整備計画 —

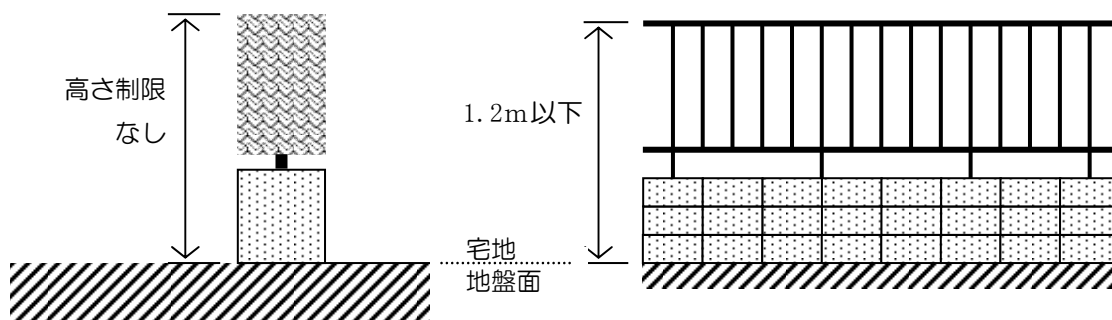
隣地境界線に沿って設置するフェンスは、高さ1.2mまでとする。ただし、市長が公益上やむを得ないと認めた場合は、この限りでない。

【解説】

(1) 隣地境界線に沿って設置する場合のかき・さくの設置例

例1 生垣

例2 フェンス



(2) 構造について

- ① 「生垣」の樹木の種類は、特定しません。
- ② フェンスを設置する場合は、高さを1.2m以下とする。

(3) 生垣の高さに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。

3-7 建築物等の形態又は意匠の制限

◆◆ 住宅地区（第一種中高層住居専用地域）、文教地区（近隣商業地域） ◆◆

— 地区整備計画 —

道路に面して付帯設備を設ける場合は、道路から見た際に付帯設備が目立たないように、植栽を配置する等、景観に配慮した位置や目隠しの工夫を図る。

【解説】

道路側の付帯設備を目立たないようにすることで、街並みの統一感を図り、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ています。

なお、付帯設備とは、建築物に設けるエアコンの室外機、給湯器等の建築設備をいいます。

4. 届出の手続き

(1) 届出をしなければならない行為

坂戸市場地区計画区域内で、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。

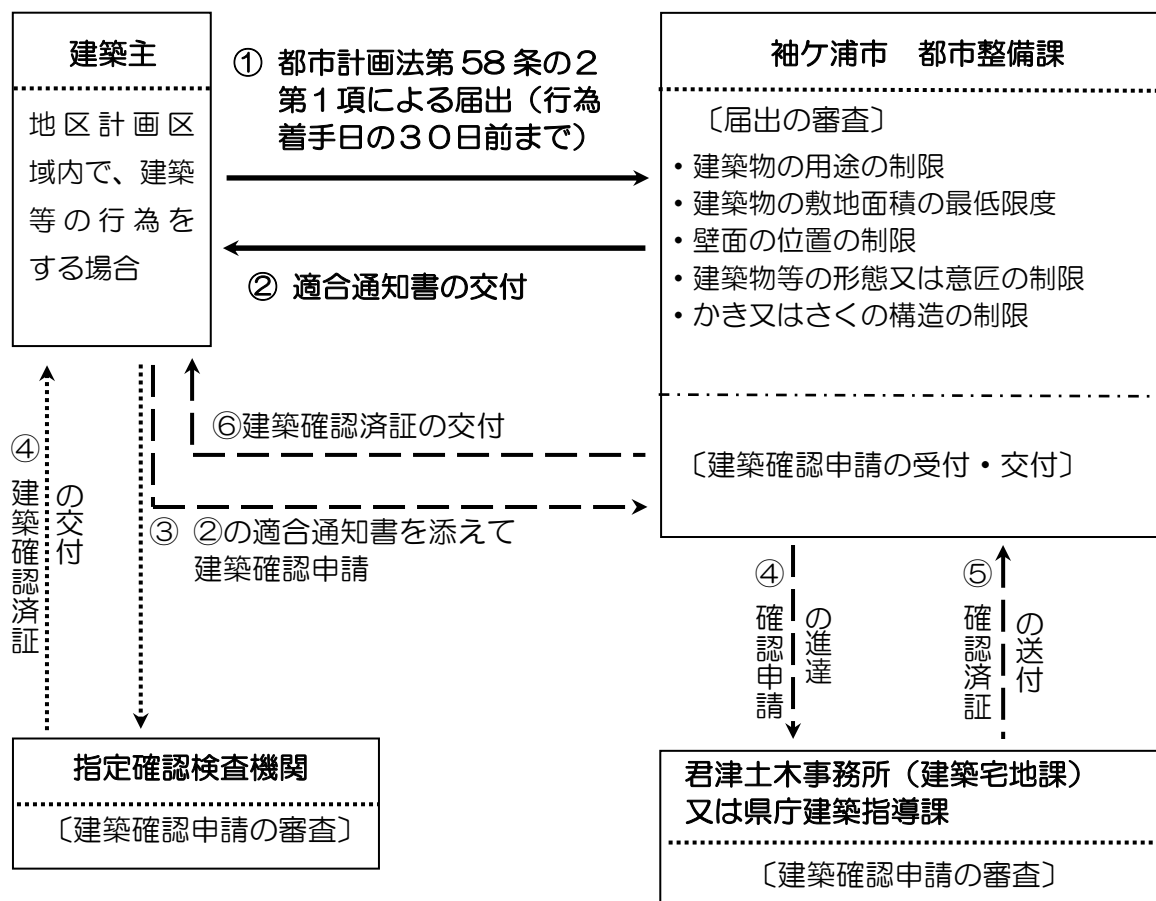
- ・建築物の建築（新築、増改築、移転、修繕等）、工作物の建設、建築物の用途変更

(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、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 地区計画に適合しないと認められる場合は、「勧告書」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。

5. 「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、壁面の位置の制限、建築物の敷地面積の最低限度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。