

袖ヶ浦駅前地区 地区計画の手引

袖ヶ浦市

はじめに

J R内房線袖ヶ浦駅周辺は、市の中心商業・業務地として土地の高度利用及び市街化の進展が見込まれています。

よって、袖ヶ浦駅の南に隣接する位置にある本地区では、市施行の土地区画整理事業の施行に伴い、健全な商業・業務地の形成を図るとともに、周辺の住宅地の環境の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8年4月1日に「袖ヶ浦駅前地区地区計画」を都市計画決定しました。

袖ヶ浦駅前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、袖ヶ浦駅前にお住まいの方々や、これからこの地区にお住まいになったり、この地区で新たに事業を営まれるの方々等のご協力がぜひ必要です。さらには、建築物等の設計者、施工者の方々のご協力も必要となります。

この冊子は、袖ヶ浦駅前地区における地区計画の運用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8年4月

目 次

I	都市計画法に基づく制限	1 ページ
II	袖ヶ浦駅前地区地区計画	1 ページ
III	地区整備計画の運用基準	5 ページ
1	建築物の用途の制限	5 ページ
2	建築物の敷地面積の最低限度	8 ページ
3	壁面の位置の制限	9 ページ
4	建築物等の形態又は意匠の制限	13 ページ
5	かき又はさくの構造の制限	14 ページ
IV	届出の手続き	17 ページ
V	「建築制限条例」について	18 ページ
	(参考) 主要建築物の用途制限表	18 ページ

I 都市計画法に基づく制限

袖ヶ浦駅前地区では、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には、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
- 第二種高度地区

(2) 商業地域

- 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）
→ 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）
→ 400パーセント以下
- 準防火地域

II 袖ヶ浦駅前地区地区計画（地区計画計画書）

袖ヶ浦駅前地区地区計画は、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 8年 4月 1日 袖ヶ浦市告示第 36号
 変更決定 平成 19年 2月 23日 袖ヶ浦市告示第 26号

都市計画袖ヶ浦駅前地区地区計画を次のように変更する。

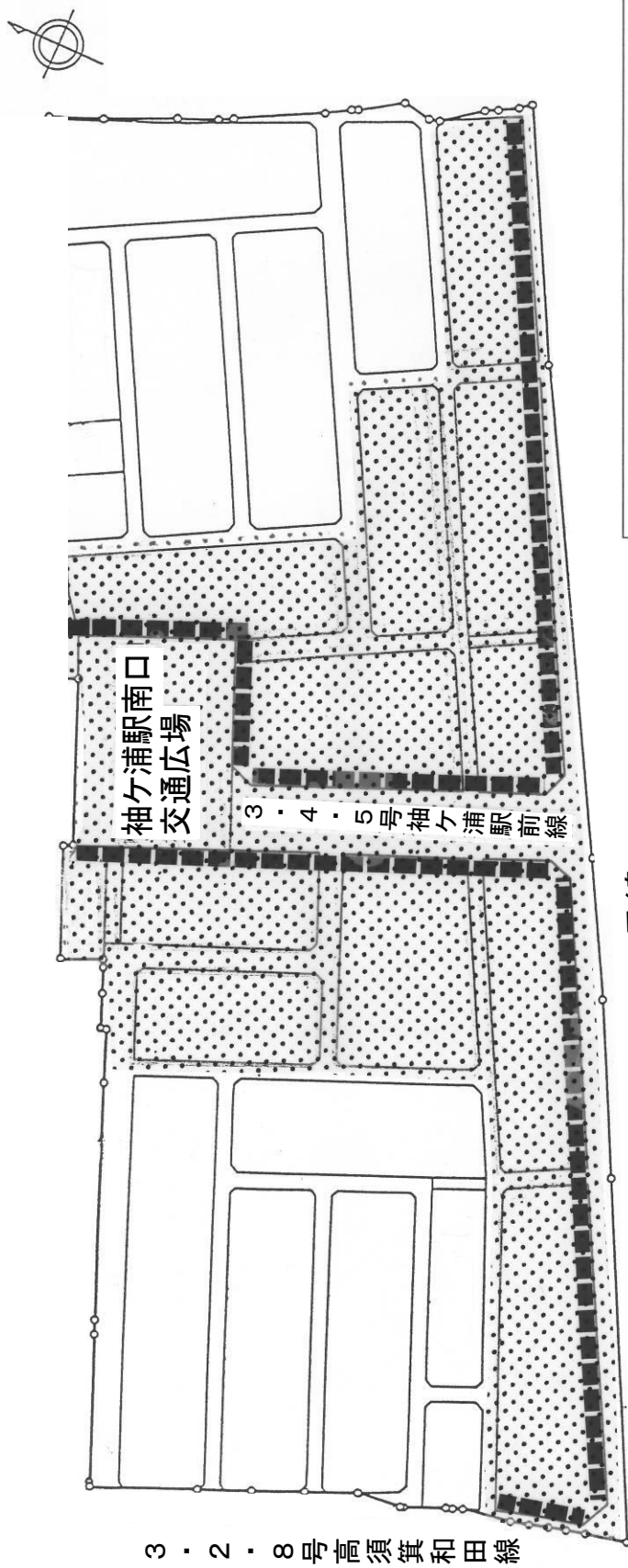
名 称	袖ヶ浦駅前地区地区計画
位 置	袖ヶ浦市奈良輪1丁目及び奈良輪2丁目の全部の区域
面 積	約 10.1 ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	<p>地区計画の目標</p>
	<p>JR内房線袖ヶ浦駅周辺地域は、市の中心商業・業務地として、土地の高度利用及び市街化の進展が見込まれている。</p> <p>本地区は駅の南側に隣接する位置にありながら、狭い街路に沿って住宅が密集していることから、中心市街地にふさわしい街並みの形成を図っていくことが求められ、市施行の土地区画整理事業により都市基盤の整備が行われた。</p> <p>このため、地区計画を導入することにより、健全な商業・業務地の形成を図るとともに周辺の住宅地の環境の保全を図ることを目標とする。</p>
<p>その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>1 土地利用の方針 本地区を住居地区と商業・業務地区に区分し、それぞれの地区の方針を次のように定める。</p> <p>〔住居地区〕 既存の住居の環境を保護しつつ、商業・業務地区の周辺地区として生活利便施設を適切に配置した市街地を形成する。</p> <p>〔商業・業務地区〕 商業・業務地として合理的な土地利用を推進し、駅前地区にふさわしい市街地を形成する。</p> <p>2 地区施設の整備方針 土地区画整理事業により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。</p> <p>3 建築物等の整備方針 区分された各地区の特性に応じ、それぞれ次のような制限を定めて健全な都市環境の形成を図る。</p> <p>(1) 用途の混在による環境の悪化と敷地の細分化による建築物の過密化を防止するため、建築物の用途の制限及び敷地面積の最低限度を定める。 (住居地区、商業・業務地区対象)</p> <p>(2) 歩行者への配慮と開放感のある街並み景観を形成するために、都市計画道路沿道については、壁面の位置の制限を定める。 (商業・業務地区対象)</p> <p>(3) 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。 (住居地区対象)</p> <p>(4) 街並みの美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。 (住居地区、商業・業務地区対象)</p>

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 連 す る 事 項	地区の 区 分	地区の名称	住 居 地 区	商 業 ・ 業 務 地 区
			地区の面積	約 4.6 ha	約 5.5 ha
	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>ただし、市長が公益上必要と認められたものについては、この限りでない。</p> <p>1 建築基準法別表第二（に）項第3号に掲げる運動施設</p> <p>2 自動車教習所</p> <p>3 畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で15㎡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。）</p> <p>4 工場（建築基準法施行令第130条の6で定めるもの並びにガソリンスタンド及びこれに類する施設に附属するものを除く。）</p>		<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>ただし、市長が公益上必要と認められたものについては、この限りでない。</p> <p>1 建築基準法別表第二（ほ）項第2号に掲げる遊戯施設（マージャン屋、ぱちんこ屋を除く。）</p> <p>2 建築基準法別表第二（へ）項第2号及び（と）項第3号に掲げる事業を営む工場</p> <p>3 建築基準法別表第二（と）項第4号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供する建築物</p> <p>4 倉庫業（貨物運送業を含む。）を営む倉庫</p> <p>5 自動車教習所</p> <p>6 畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で15㎡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。）</p> <p>7 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条第6項各号に掲げる店舗型風俗特殊営業の用に供する建築物</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡。ただし、市長が公益上やむを得ないと認められた場合は、この限りでない。			
	壁面の位置の制限	_____		都市計画道路3.4.5号袖ヶ浦駅前線（袖ヶ浦駅南口交通広場を含む。）、都市計画道路3.4.7号袖ヶ浦国道16号線及び都市計画道路3.4.8号高須箕和田線の計画線（隅切部分を除く。）から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、1m以上とする。ただし、市長が公益上やむを得ないと認められた場合は、この限りでない。	
建築物等の形態又は意匠の制限	_____		建築物等に設置する屋外広告物は、自己の用に供するものに限る。ただし、市長が制限の対象としないと認められたものについては、この限りでない。		
かき又はさくの構造の制限	<p>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られた場合は、この限りでない。</p> <p>1 道路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。</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>3 隣地境界線側にかき又はさくを設ける場合、その高さは1.5m以下とする。</p> <p>ただし、生垣については、この限りでない。</p>				

「区域、地区整備計画の区域及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。」

理由：袖ヶ浦駅前地区において、土地地区画整理事業の施行に伴い、健全な商業・業務地区の形成を図るとともに周辺の住宅地の環境の保全を図るため、地区計画を定める。

地区区位置の制限図



3. 4. 7号袖ヶ浦国道16号線

凡 例					
地区計画区域					
地区整備計画区域					
住居地区					
商業・業務地区					
壁面の位置の制限 (都市計画道路境界) (線からの後退距離)	<table border="1"> <tr> <td>1 m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>以上</td> <td></td> </tr> </table>	1 m		以上	
1 m					
以上					

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、用途地域のみでの建築物の用途制限では、本地区が目標とする良好な街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。

※ 建築基準法及び地区計画による「主要建築物の用途制限」の表（18ページ）をご覧ください。

◆◆住居地区（第一種住居地域）内の制限◆◆

建築基準法別表第二（ほ）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。ただし、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。

- 1 建築基準法別表第二（に）項第3号に掲げる運動施設
- 2 自動車教習所
- 3 畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で15㎡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。）
- 4 工場（建築基準法施行令第130条の6で定めるもの並びにガソリンスタンド及びこれに類する施設に附属するものを除く。）

【解説】

- (1) 1の「法別表第二（に）項第3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、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場です。これらは、騒音、夜間照明、交通の集中発生等により周辺の環境の悪化をもたらす恐れがあるため制限します。
- (2) 2の「自動車教習所」は、騒音の発生、車の往来により周辺の環境の悪化をもたらす恐れがあるため制限します。
- (3) 3の「畜舎」は、悪臭や衛生上の問題が発生する恐れがあるため制限します。
- (4) 3の「その他これらに類するもの」とは、ペットホテル、ペット美容室、ペットの訓練所等をいいます。
- (5) 4の「工場」は、周辺の環境の悪化をもたらす恐れがあるため制限します。
- (6) 4の「令第130条の6で定めるもの」とは、パン屋、米屋、豆腐屋、菓子

屋その他これらに類する食品製造業を営むもの（法別表第二（と）項第3号（2の2）又は（4の4）に該当するものを除く。）で、作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（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。）です。（詳しくは令第130条の6参照）
（7）4の「これに類する施設」とは、プロパンガス、エタノール等を燃料とする自動車等の燃料供給施設をいいます。

◆◆商業・業務地区（商業地域）内の制限◆◆

建築基準法別表第二（り）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。ただし、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。

- 1 建築基準法別表第二（ほ）項第2号に掲げる遊戯施設（マージャン屋、ぱちんこ屋を除く。）
- 2 建築基準法別表第二（へ）項第2号及び（と）項第3号に掲げる事業を営む工場
- 3 建築基準法別表第二（と）項第4号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供する建築物
- 4 倉庫業（貨物運送業を含む。）を営む倉庫
- 5 自動車教習所
- 6 畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で15㎡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。）
- 7 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条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物

【解説】

- （1）1の「法別表第二（ほ）項第2号に掲げる遊戯施設」とは、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券発売所その他これらに類するものです。これらは、魅力ある駅前の商業・業務地の形成にふさわしくないものとして制限します。
- （2）（1）の「その他これらに類するもの」とは、ゲームセンターのほか、射幸心をそそる恐れがある営業を営む施設として、モーターボート競争法による場外発売場等が含まれます。
- （3）2の「法別表第二（へ）項第2号及び（と）項第3号に掲げる事業を営む工場」とは、セメント製品製造、印刷用インキ製造等の工場です。（詳しくは、法別表参照）これらは、騒音、悪臭等の近隣公害の発生源となる恐れがあるため制限します。
- （4）3の「法別表第二（と）項第4号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供する建

築物」は、近隣公害の発生源となる恐れがあることから制限します。

●法別表第二（と）項第4号

…（ぬ）項第1号(1)から(3)まで、(11)又は(12)の物品の貯蔵または処理に供するもので政令で定めるもの（*政令は第130条の9）

※（ぬ）項第1号：

(1)火薬類取締法（昭和25年法律第149号）の火薬類（玩具煙火を除く。）の製造

(2)消防法（昭和23年法律第186号）第2条第7項に規定する危険物の製造（政令で定めるものを除く。）

（*政令は未制定）

(3)マッチの製造

(11)可燃性ガスの製造（政令で定めるものを除く。）

（*政令は第130条の9の5）

(12)圧縮ガス又は液化ガスの製造（製氷又は冷凍を目的とするものを除く。）

(5) 4の「倉庫業」とは、寄託を受けた物品の倉庫における保管を行う営業をいいます。（倉庫業法第2条第2項）

なお、ここでいう「保管」には、保護預り及び一時預り（他人の携帯品又はその使用する自転車、自動車その他これらに準ずる物品の保管）は含まれません。（倉庫業法施行令第1条）

(6) 4の「貨物運送業」とは、貨物自動車運送事業法第2条第1項に規定する「貨物自動車運送事業」をいいます。

(7) 4の「倉庫」には、配送施設を含みます。「配送施設」とは、貨物運送業において集貨貨物の仕分けや集貨貨物の積み合わせを行うための中継、一時保管等を行うことを目的とする集配拠点をいいます。なお、宅配便等の受付を業務とした取扱窓口の営業店舗は、これに含みません。

(8) 5の「自動車教習所」については、住居地区の解説と同じです。

(9) 6の「畜舎」については、住居地区の解説と同じです。

(10) 7の「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条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物」を例示すると、次のとおりです。（詳しくは同法参照）

※第2条第6項第1号：ソープランド

// 第2号：個室マッサージ

// 第3号：ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場

// 第4号：モーテル、ラブホテル

// 第5号：アダルトショップ、ポルノショップ

// 第6号：その他風俗関連営業（性風俗に係るもの）

※第1号及び第2号の建築物は、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行条例（千葉県条例）第14条により袖ヶ浦市内において営業することはできません。

2 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。

◆◆住居地区、商業・業務地区内の制限◆◆

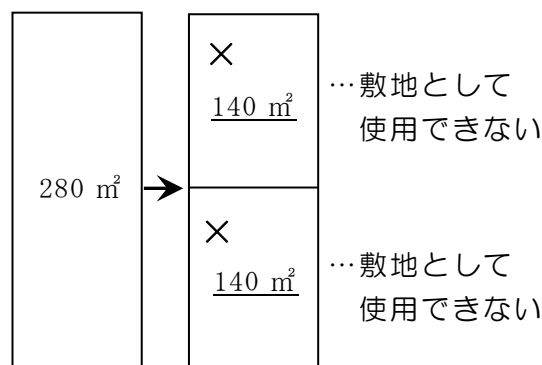
地区整備計画

150㎡。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。

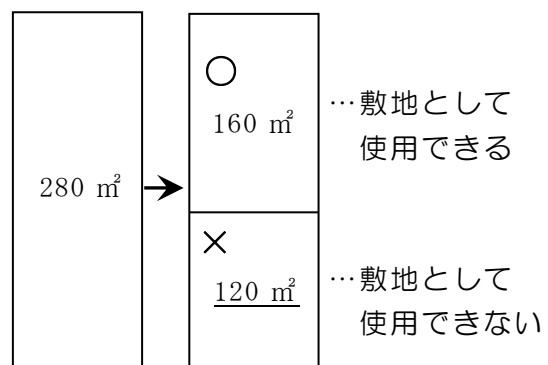
【解説】

(1) 土地（敷地）を分割した場合、次の例のように150㎡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、次に該当する場合は、150㎡未満の土地であっても敷地として使用できます。

- ① 地区計画の決定（平成8年4月1日）の際、建築物の敷地として使用されていた150㎡未満の土地で、その全部を一つの敷地として使用する場合【参照：条例第7条第2項】
- ② 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150㎡未満の土地で、その全部を一つの敷地として使用する場合【参照：条例第7条第2項】
- ③ 地区計画の決定の際には150㎡以上であったが、土地区画整理事業による仮換地指定又は換地処分を受けたことにより150㎡未満になった土地で、その全部を一つの敷地として使用する場合（市長の認定が必要）【参照：条例第13条、規則第6条第1号】
- ④ 土地区画整理事業による仮換地指定を受けた土地で、その全部又は一部を建築物の敷地として使用すると、その敷地に道路等が入り込んでいるため、150㎡未満になってしまう場合（市長の認定が必要）【参照：条例第13条、規則第6条第2号】

(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家等です。【参照：条例第12条】

3 壁面の位置の制限

歩行者への配慮と開放感のある街並み景観を形成するため、都市計画道路沿道については、壁面の位置の制限を定めています。

◆◆商業・業務地区内の制限◆◆

地区整備計画

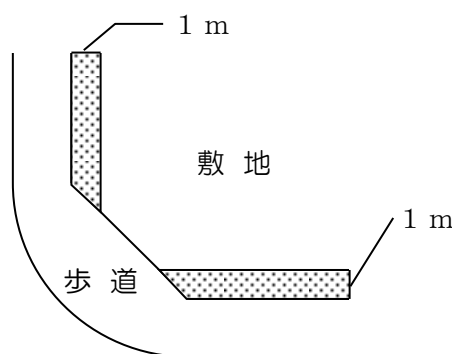
都市計画道路3.4.5号袖ヶ浦駅前線（袖ヶ浦駅南口交通広場を含む。）、都市計画道路3.4.7号袖ヶ浦国道16号線及び都市計画道路3.2.8号高須箕和田線の計画線（隅切部分を除く。）から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、1 m以上とする。ただし、市長が公益上やむを得ないと認めた場合は、この限りでない。

【解説】

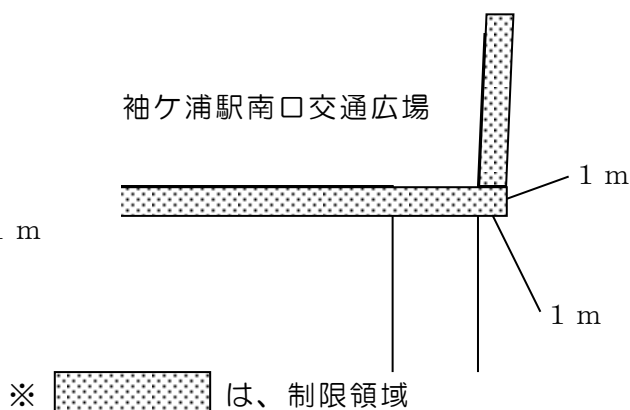
(1) 建築物の壁面の後退をしていただくところは、4ページの図のとおりです。

(2) 隅切部分等の制限領域は、次のとおりです。

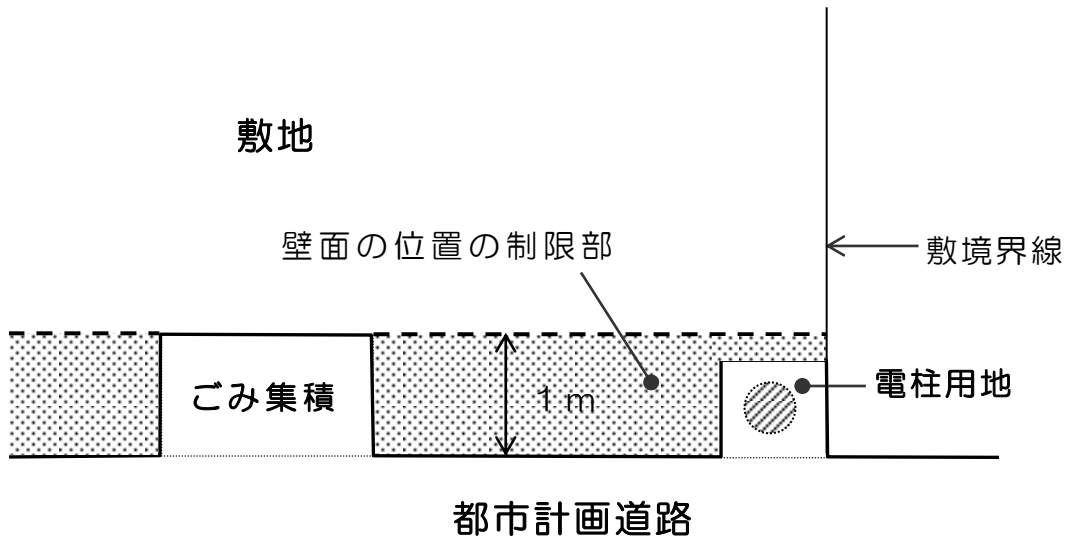
①隅切部分



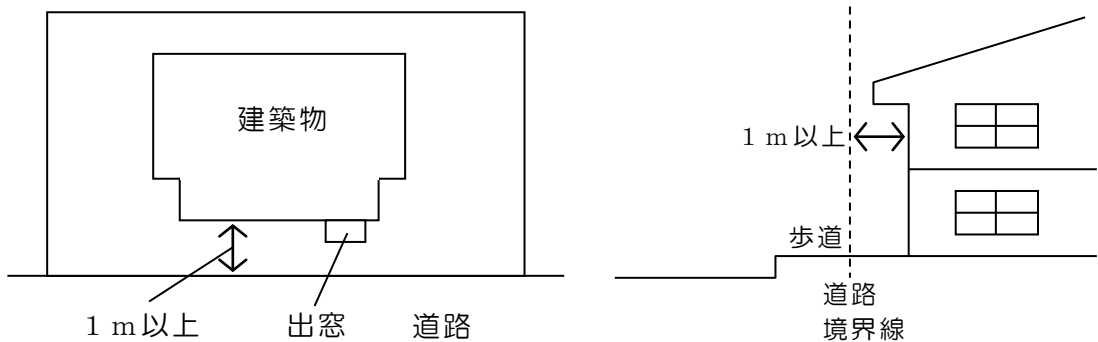
②駅前広場の角にあたる部分



(3) 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。



(4) 壁面の後退距離の制限は、下図のようになります。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。なお、2階以上の部分についても制限の対象となります。



(5) 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

※ただし、次のようなご配慮をお願いします。

- ・③のカーポートを歩道ぎりぎりに設置することにより、歩行者等に危険が及ばないようにして下さい。
- ・④について、建築物が店舗、事務所等の場合は、特にお年寄りや車椅子の方などが利用しやすいように、出入口の段差をなくした設計として下さい。
- ・⑤の屋外広告物、自動販売機は、必要最小限の大きさ・設置数として下さい。

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）

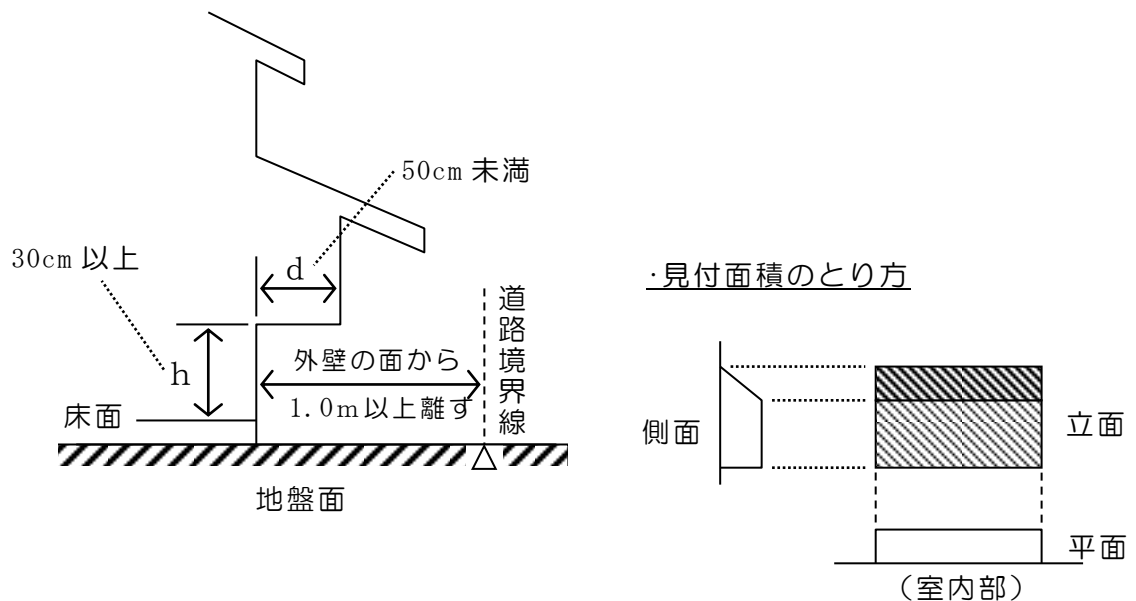
★ただし、同通達により建築面積に算入されない建築物の部分であっても、特に次に掲げるものは、「壁面の位置の制限」を定めることによる効果をより大きなものにするため、極力、壁面の位置の制限領域内に設置しないようご協力願います。

- ① 次のものに設置する柱
 - ・吹きさらしの廊下
 - ・バルコニー・ベランダ
 - ・屋外階段
- ② 1 階に設けるバルコニー・ベランダ

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

(6) 仮換地指定又は換地処分を受けた土地を所有権等に基づき、その全部を敷地として、その土地へ従前の敷地にあった建築物を移転する場合で、1 m以上の壁面の後退距離を確保できない理由が、その建築物の構造上・配置上の理由又はその他の相当な理由による場合は、土地区画整理事業の施行に起因する場合の特例として扱います。

4 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について、制限を定めています。

◆◆住居地区内の制限◆◆

— 地区整備計画 —

建築物等に設置する屋外広告物は、自己の用に供するものに限る。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、この限りでない。

【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

※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。）

5 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。

◆◆住居地区、商業・業務地区内の制限◆◆

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。

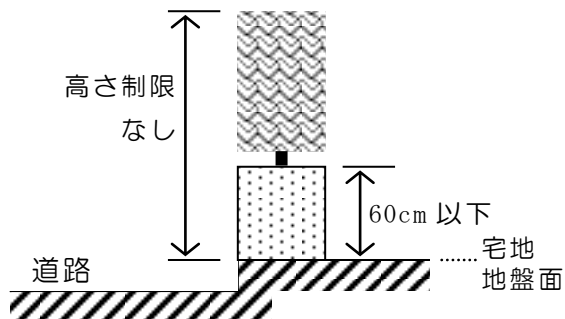
- 1 道路境界線側にかき又はさくを設ける場合は、次の各号の一に該当するものでなければならない。
 - (1) 生垣
 - (2) 宅地地盤面からの高さが1.5m以下のフェンス、鉄柵等の透視可能なもの。ただし、コンクリートブロック造等であっても、宅地地盤面からの高さが1.5m以下で、開放性を著しく妨げない範囲内で設ける場合については、この限りでない。
- 2 前項の生垣の植栽帯の法止め又はフェンス等の下に積むコンクリートブロック類の高さは、宅地地盤面から、60cm以下とする。
- 3 隣地境界線側にかき又はさくを設ける場合、その高さは1.5m以下とする。ただし、生垣については、この限りでない。

【解説】

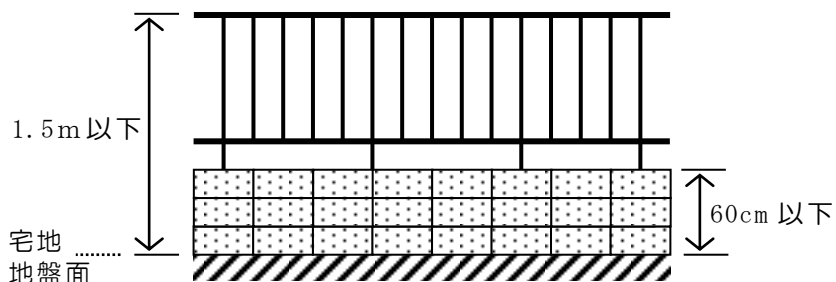
- (1) 1の「道路境界線側にかき又はさくを設ける場合」には、門柱、門の袖を設置する場合を含まないものとします。
- (2) 1(2)の「開放性を著しく妨げない範囲内」とは、次のようなものをいいます。
 - ① 門扉、門柱及び門の袖を除くコンクリートブロック類の壁面の面積の4分の1以上が透視可能な構造となっているものをいいます。
(3)の設置例の図を参照)
 - ② 竹垣、板垣等で、災害時等に倒壊の危険性が著しく低く、なおかつ、道路通行者等が、圧迫感を感じることはないものについては、透視可能でなくても設置可能です。

(3) 道路境界線側のかき・さくの設置例

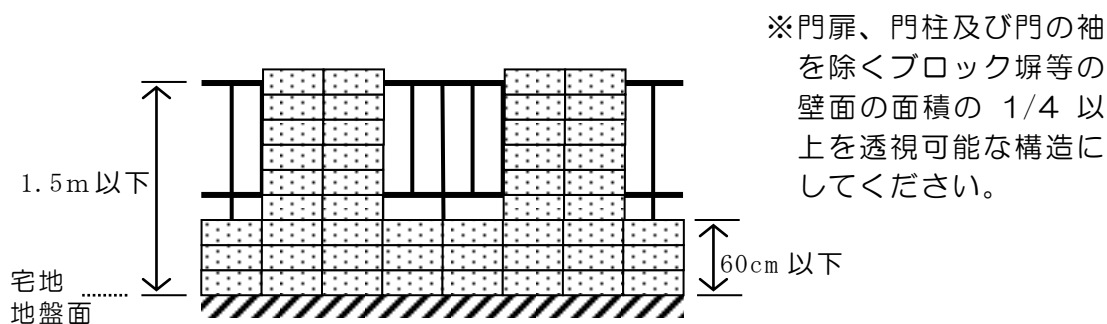
例1 生垣



例2 フェンス



例3 ブロックとフェンスの組合せ



(4) 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。

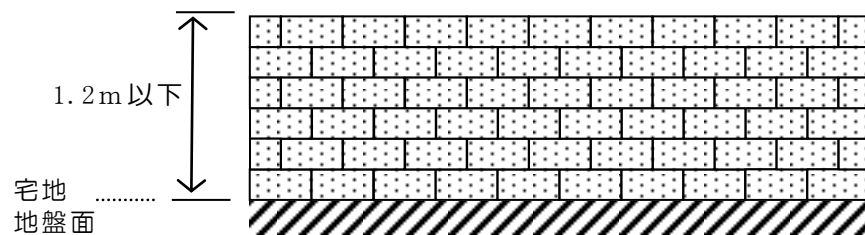
(5)「生垣」の高さに制限はありませんが、極端に周辺の住環境を損なうことのないようにしてください。

(6) 構造の制限の特例

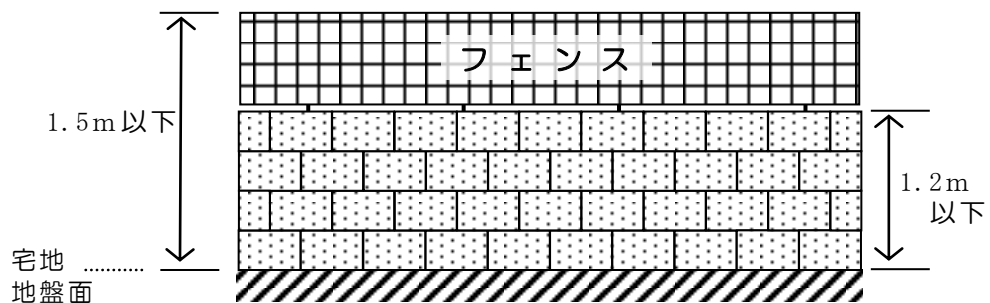
JR内房線（袖ヶ浦駅から長浦駅寄り）沿い及び都市計画道路 3.4.7 号袖ヶ浦国道 16 号線沿いにある住宅は、騒音を防止するため、次に定めるかき・さくのいずれかを設置することができます。

- ① 宅地地盤面からの高さが、1.2m以下のコンクリートブロック造のもの
- ② 宅地地盤面からの高さが、1.5m以下のフェンス
 - ・フェンスの透視性・通気性は問わない。
 - ・フェンスの下に積むコンクリートブロック類の高さは、1.2m以下とする。
 - ・フェンスの色は、落ち着いた色であること。

①の例



②の例



IV 届出の手続き

(1) 届出をしなければならない行為

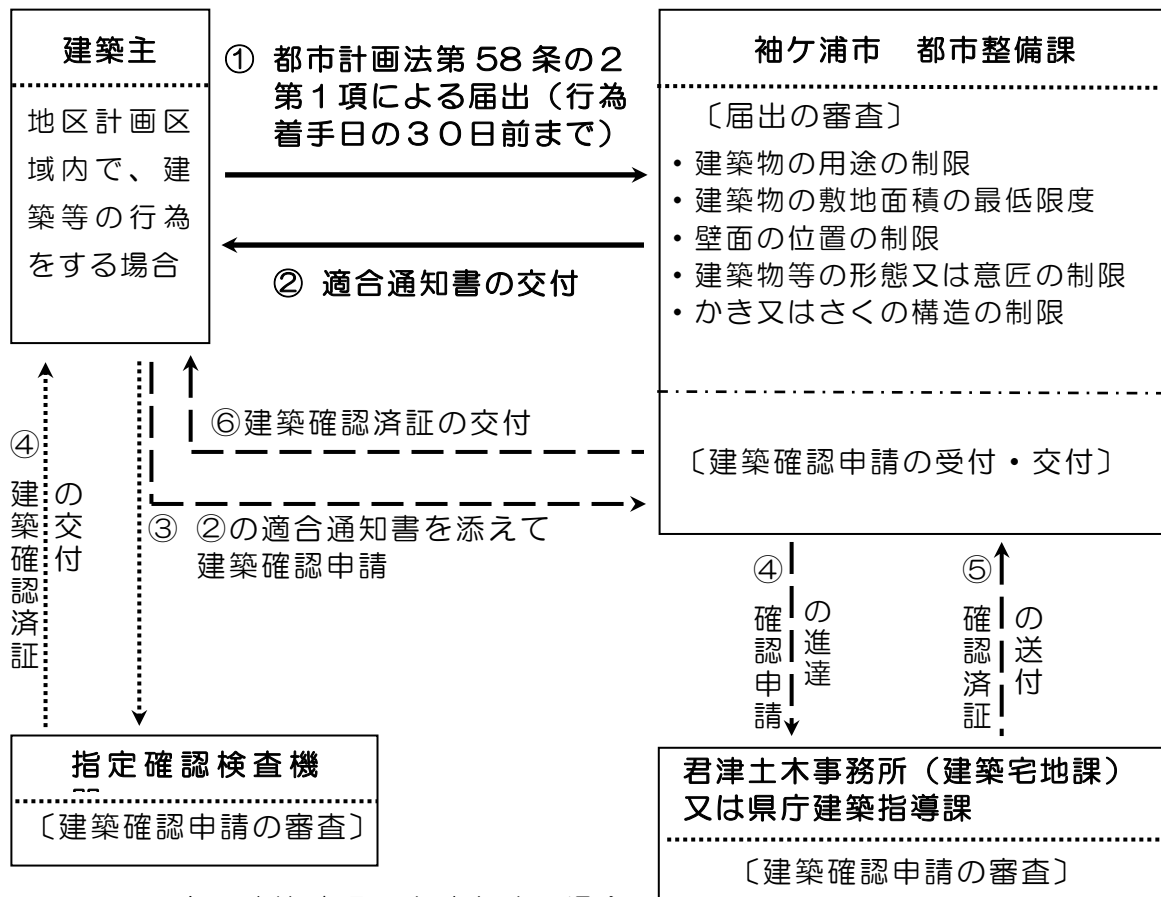
・袖ヶ浦駅前地区地区計画区域内で、次の行為を行う場合は、都市計画法第58条の2の規定により、袖ヶ浦市長に届出が必要です。

- ① 土地の区画形質の変更（切土、盛土、道路・宅地の造成等をする事。）
- 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（住居地区のみ。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、袖ヶ浦駅前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 袖ヶ浦駅前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となります。

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（住居地区、商業・業務地区）、建築物の敷地面積の最低限度（住居地区、商業・業務地区）、壁面の位置の制限（商業・業務地区）のそれぞれ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となります。

(参考)

◆ 主要建築物の用途制限

建築基準法で建てられない用途		住居地区	商業・業務地区	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		▲	○	▲ 3,000㎡以下
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、ぱちんこ屋以外を地区計画で制限する。
	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	■	■	■個室付浴場、ストリップ、ヌード劇場、モーテル、ラブホテル、ポルノショップ、個室マッサージ等を地区計画で制限する。
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	○	○	
	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	▲	○	▲建築物の延べ面積の1/2以下かつ2階以下 一団地内の敷地内について別に制限あり
	倉庫業倉庫	■	×	
	畜舎	■ ¹	■ ²	■ ¹ ■ ² 下欄(注)参照
	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	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	■	■原動機を使用する場合、床面積は50㎡以下。 なお、原動機の作業内容によっては、建築できない場合あり
	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	■	■	
	危険性が大きいか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	▲	■	▲■の作業場の床面積は50㎡以下。 なお、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	▲	○	▲ 3,000㎡以下
	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		

(注) ¹ ■ 畜舎を地区計画で制限する。ただし、3,000㎡以下の動物病院、ペットショップ等及び15㎡以下の小動物のペットの畜舎は、建築可能である。

² ■ 畜舎を地区計画で制限する。ただし、動物病院、ペットショップ等及び15㎡以下の小動物のペットの畜舎は、建築可能である。