

袖ヶ浦都市計画

袖ヶ浦駅海側地区 地区計画の手引き

令和3年5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. 袖ヶ浦駅海側地区 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	……	6
3-2 建築物の敷地面積の最低限度	……	11
3-3 壁面の位置の制限	……	12
3-4 かき又はさくの構造の制限	……	17
4. 届出の手続き	……	18
5. 「建築制限条例」について	……	19

1. 都市計画法に基づく制限

袖ヶ浦駅海側地区では、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（低層住宅地区）

- 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率） → 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) 第一種住居地域（道路等沿線地区）

- 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) 第二種住居地域（幹線道路沿線地区）

- 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

(4) 商業地域（商業地区）

- 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） → 400パーセント以下

2. 袖ヶ浦駅海側地区 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変更（袖ヶ浦市決定）

都市計画袖ヶ浦駅海側地区地区計画を次のように変更する。

名 称	袖ヶ浦駅海側地区 地区計画
位 置	袖ヶ浦市袖ヶ浦駅前1丁目、袖ヶ浦駅前2丁目の全部の区域
面 積	約 48.9 ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針

JR内房線袖ヶ浦駅海側地域は、地域の生活拠点として、商業・サービス業施設の立地を誘導し、土地の高度利用及び新たな市街地の形成が見込まれている。
このため、地区計画を導入することにより、交通・商業・業務機能を兼ね備えた交通拠点と、健全で良好な住環境を有する地域の生活拠点を形成することを目標とする。

- 土地利用の方針
本地区を低層住宅地区、住居地区及び商業地区に区分し、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〕
一定の敷地規模を有する良好な低層住宅として、環境の維持、保全を図る。
〔道路等沿線地区〕
日常生活の利便性を支える各種生活サービス施設等を配置する。
〔幹線道路沿線地区〕
幹線道路を活かし沿道型商業やサービス施設等を配置する。
〔商業地区〕
地域の拠点として必要となる商業地を誘導するとともに、土地の高度利用を図る。
- 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。
- 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。
(1) 地域の利便性の向上を図りつつ、建築物の用途の混在による環境の悪化を防止するため、建築物の用途の制限を設ける。(全地区対象)
(2) 敷地の細分化による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。(低層住宅地区対象)
(3) 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、壁面の位置の制限を定める。(全地区対象)
(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。(全地区対象)

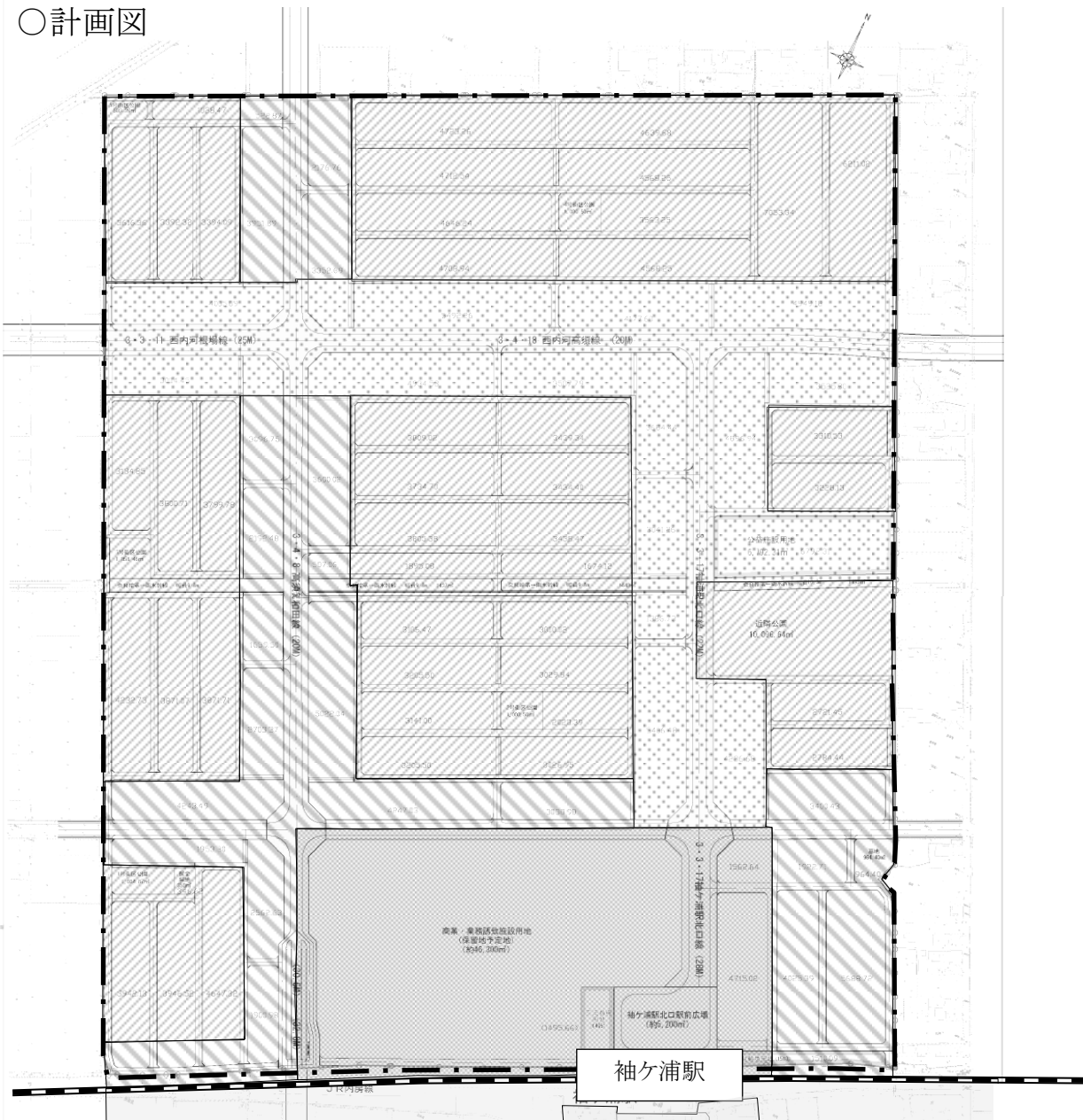
地 区 等 に 関 す る 事 項	地区の 区分	地区の名称	低層住宅地区 (第一種低層住居専用地域)	道路等沿線地区 (第一種住居地域)
		地区の面積	約 21.9 ha	約 9.8 ha
	建築物 の 用途 の 制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ただし、市長が公益上必要と認めたものについては、この限りでない。		次に掲げる建築物は建築してはならない。 ただし、市長が公益上必要と認めたものについては、この限りでない。
		1 神社、寺院、教会等 2 公衆浴場		1 ボーリング場、スケート場、水泳場 その他これらに類する運動施設 2 自動車教習所 3 畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で 15 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。）
		建築物の敷地面積の最低限度		165m ² ただし、市長が公益上必要と認めた場合は、この限りでない。
	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及び隣地境界線までの距離は、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、この限りでない。		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及び隣地境界線までの距離は、1m以上とする。 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。
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。		

地 区 整 備 計 画	地区の 区分	地区の名称	幹線道路沿線地区 (第二種住居地域)	商業地区 (商業地域)
		地区の面積	約 10.0 ha	約 7.2 ha
	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	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。 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 勝馬投票券発売所、場外車券売場等、建築基準法別表第二(ほ)項第2号に掲げる遊戯施設(マーシャン屋、ぱちんこ屋等を除く。) 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。)	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 戸建住宅 2 勝馬投票券発売所、場外車券売場等、建築基準法別表第二(ほ)項第2号に掲げる遊戯施設(マーシャン屋、ぱちんこ屋等を除く。) 3 個室付浴場、ヌード劇場、ラブホテル、ポルノショップ、個室マッサージ等、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 4 自動車教習所 5 倉庫業倉庫を営む倉庫 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 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 8 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
		建築物の敷地面積の最低限度	—	—
		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都市計画道路3・3・11西内河根場線、3・4・18西内河高須線、3・3・17袖ヶ浦駅北口線の道路境界線までの距離は、2m以上とする。 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。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの都市計画道路3・3・17袖ヶ浦駅北口線の道路境界線までの距離は、2m以上とする。 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。
	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られた場合は、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以下のフェンス等の透視可能なもの。 商業街区については、2.0m以下のフェンス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。	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。 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以下のフェンス等の透視可能なもの。 商業街区については、2.0m以下のフェンス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。	

「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。」

袖ヶ浦駅海側地区 地区計画

○計画図



凡例	
	地区計画区域 地区整備計画区域
地区の区分	
	低層住宅地区 (第一種低層住居専用地域)
	道路等沿線地区 (第一種住居地域)
	幹線道路沿線地区 (第二種住居地域)
	商業地区 (商業地域)

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。

◆◆ 低層住宅地区（第一種低層住居専用地域） ◆◆

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、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 神社、寺院、教会等
- 2 公衆浴場

【解説】

（１）地区の住環境、まち並み及び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 建築基準法別表第二（い）項第５号に掲げる神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- ② 建築基準法別表第二（い）項第７号に掲げる公衆浴場

◆◆ 道路等沿線地区（第一種住居地域） ◆◆

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 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設
- 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。）

【解説】

- (1) 後背の低層住宅地区への影響を考慮して、騒音、夜間照明、車の往来等によりまち並みや住環境を害するものを制限します。
- (2) 1のボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設は、「法別表第二(に)項第3号に掲げる運動施設」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環境の悪化をもたらす恐れがあるため制限します。
- (3) 2の「自動車教習所」は、騒音の発生、車の往来により周辺環境の悪化をもたらす恐れがあるため制限します。
- (4) 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。
- (5) 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。

◆◆ 幹線道路沿線地区（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。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 勝馬投票券発売所、場外車券発売場等、建築基準法別表第二(ホ)項第二号に掲げる遊戯施設(マージャン屋、ぱちんこ屋等を除く。)
- 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。)

【解説】

- (1) 後背の低層住宅地区への影響を考慮しつつ、治安、騒音、夜間照明、車の往来等によりまち並みや住環境を害するものを制限します。
- (2) 上記1に掲げる遊戯施設は、法別表第二(ホ)項第2号に掲げる射的場、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、青少年の健全な育成と市街地の環境を維持保全するため、ふさわしくないものとして制限します。(マージャン屋、ぱちんこ屋等を除く。)
- (3) 2の「自動車教習所」は、騒音の発生、車の往来により周辺環境の悪化をもたらす恐れがあるため制限します。
- (4) 3の「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と思われる小規模(15㎡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。

◆◆商業地区（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 戸建住宅
- 2 勝馬投票券発売所、場外車券発売場等、建築基準法別表第二（ほ）項第二号に掲げる遊戯施設（マージャン屋、ぱちんこ屋等を除く。）
- 3 個室付浴場、ヌード劇場、ラブホテル、ポルノショップ、個室マッサージ等、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
- 4 自動車教習所
- 5 倉庫業を営む倉庫
- 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 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事
- 8 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

【解説】

- (1) 地域の生活拠点としての必要性の有無から、建物用途を制限します。
- (2) 上記1の戸建住宅とは、一戸建ての専用住宅や二世帯住宅です。これらは、地域拠点として人々の交流の場を形成させるために制限します。なお、共同住宅や店舗等との併用住宅の建築は可能です。
- (3) 2に掲げる遊戯施設は、法別表第二（ほ）項第2号に掲げる射的場、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。（マージャン屋、ぱちんこ屋、ゲームセンターを除く。）
- (4) (3)の「その他これらに類するもの」とは、モーターボート競争法による場外勝舟投票券発売場等が含まれます。
- (5) 3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：モーターボート競争法による場外勝舟投票券発売場等
- // 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（性風俗に関係するもの）

※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。

(6) 4の「自動車教習所」については、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。

(7) 5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）

(8) 6の「畜舎」については、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。

(9) 7の「法別表第二（ハ）項第2号及び（ト）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。

(10) 8の「法別表第二（ト）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（ト）項第4号は、（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、政令で定める数量を超える危険物の貯蔵又は処理に供する建築物となっています。

（ぬ）項第1号の内容として、(1)は、火薬類取締法（昭和25年法律第149号）の火薬類の製造、(2)は、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 (3)は、マッチの製造、(11)は、可燃性ガスの製造、(12)は、圧縮ガス又は液化ガスの製造です。

袖ヶ浦駅海側地区地区計画（建築物の用途制限比較表）		低層住宅地区		道路等沿線地区		幹線道路沿線地区		商業地区		備考
		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	建築基準法	地区計画	
○＝建築基準法上、建築可能 ■＝建築基準法上、建築不可 △＝建築基準法上、建築可能なものうち地区計画で一部建築不可とするもの ×＝建築基準法上、建築可能なものうち地区計画で建築不可とするもの										
住宅（一戸建専用住宅）		○		○		○		○	×	
共同住宅、寄宿舎(学生寮、社員寮などを含む。)、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1/2未満のもの(事務所、日用品販売、食堂、理髪店、家庭電器器具、米屋、学習塾などの兼用)		○		○		○		○		
店舗等	店舗等(床面積3,000㎡以下)			○		○		○		
	店舗等(床面積3,000㎡超)					○		○		
事務所等	事務所等(床面積が3,000㎡以下)			○		○		○		
	事務所等(床面積3,000㎡超)					○		○		
ホテル、旅館(○1=3,000㎡以下)				○1		○		○		
遊戯施設・風俗施設	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等(○1=3,000㎡以下)			○1	×	○		○		
	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
	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、ボルノショップ、個室マッサージを地区計画で制限
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(地区集会所、博物館、美術館などを含む。)	○		○		○		○		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等(公衆便所、バス停上屋など)	○		○		○		○		
	神社、寺院、教会等	○	×	○		○		○		
	病院			○		○		○		
	公衆浴場(健康ランド、サウナなどを含む)、診療所(針灸・あんま等を含む)、保育所(精神薄弱者施設、肢体不自由児施設などを含む)等	○	△	○		○		○		△公衆浴場不可
	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(○1=600㎡以下)		○1		○		○		○		
自動車教習所(○1=3,000㎡以下)				○1	×	○	×	○	×	
工場・倉庫等	単独車庫(附属車庫を除く)(○1=300㎡以下、2階以下)			○1		○1		○		
	建築物附属自動車車庫(○1=600㎡以下・1階以下、○2=2階以下で、いずれも建築物の床面積の1/2以下)	○1		○2		○2		○		
	倉庫業倉庫							○	×	
	畜舎(○1=3,000㎡以下)			○1	△	○	△	○	△	△犬猫用15㎡以下のもの、動物病院・ペットショップ以外は不可
	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。原動機制限有り			○		○		○		
	危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場(原動機使用の場合、作業場の床面積50㎡以下)			○		○		○		
	危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場(作業場の床面積150㎡以下)							○	×	
自動車修理工場(作業場○1=50㎡以下、○2=300㎡以下、原動機の制限あり。)				○1		○1		○2		
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(○1=3,000㎡以下)			○1		○		○		
	量が少ない施設							○	×	

3-2 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。

◆◆ 低層住宅地区 ◆◆（他の地区では、敷地面積の最低限度の制限なし）

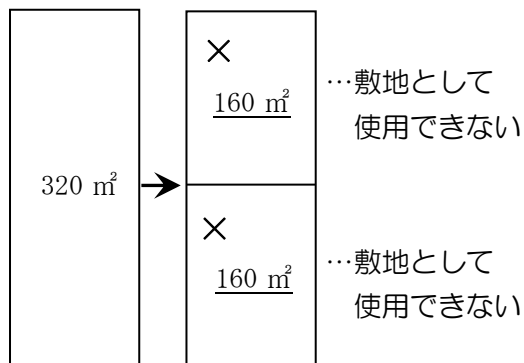
地区整備計画

165㎡

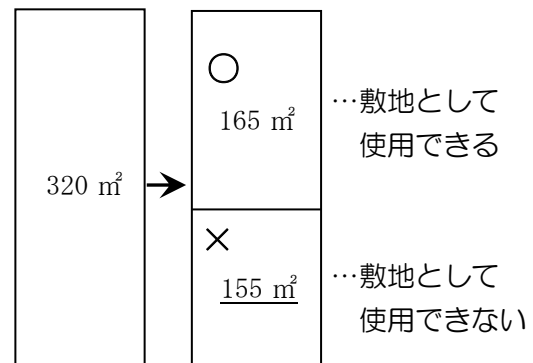
【解説】

(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) 仮換地及び地区計画の決定の際、既に敷地としてある165㎡未満の土地については、その全部を一つの敷地として使用できます。

3-3 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

1) 低層住宅地区 ◆◆

地区整備計画

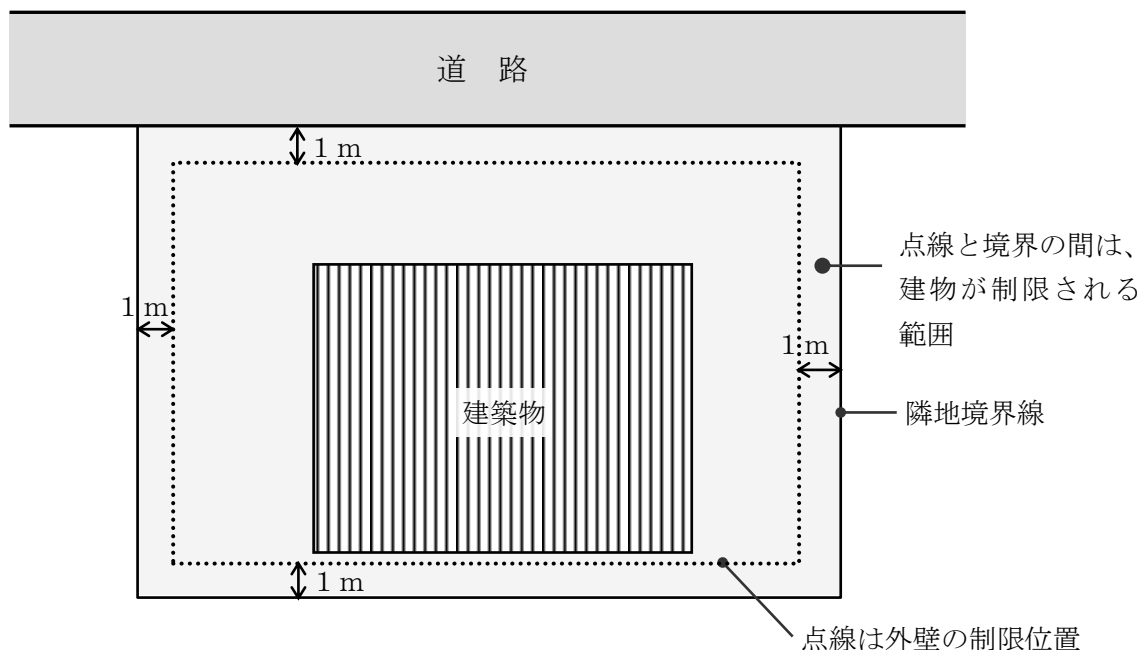
建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの道路境界線及び隣地境界線までの距離は、1m以上とする。

ただし、車庫・物置及び、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。

【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。

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。



○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) 道路等沿線地区 ◆◆

地区整備計画

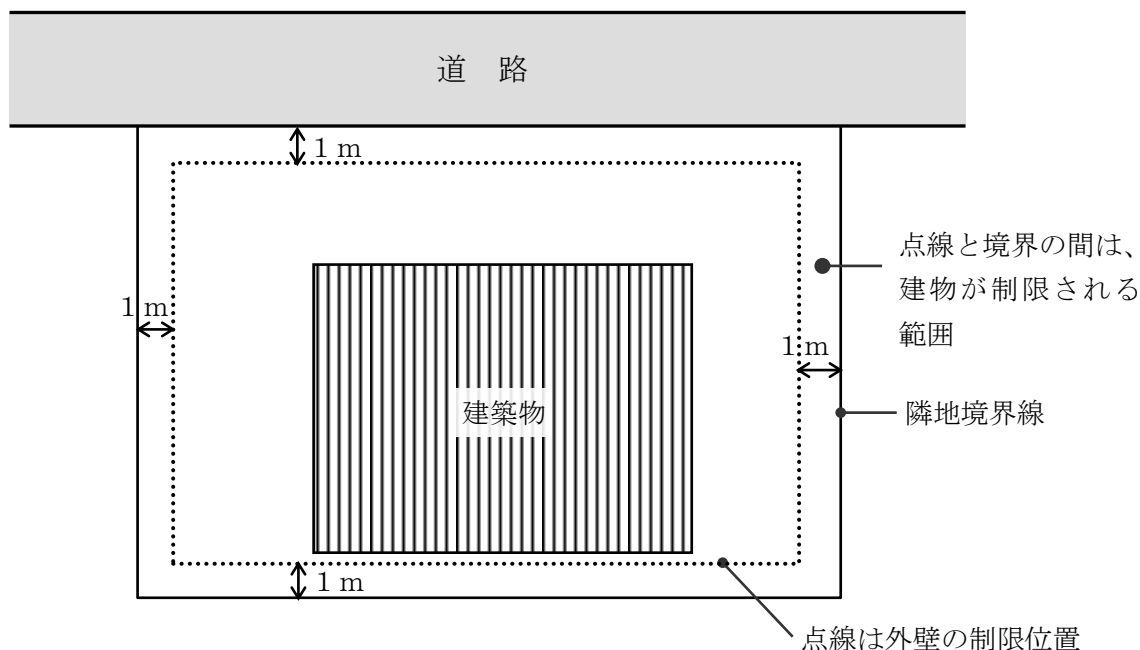
建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの道路境界線及び隣地境界線までの距離は、1 m以上とする。

ただし、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。

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。



3) 幹線道路沿線地区 及び 商業地区 ◆◆

地区整備計画

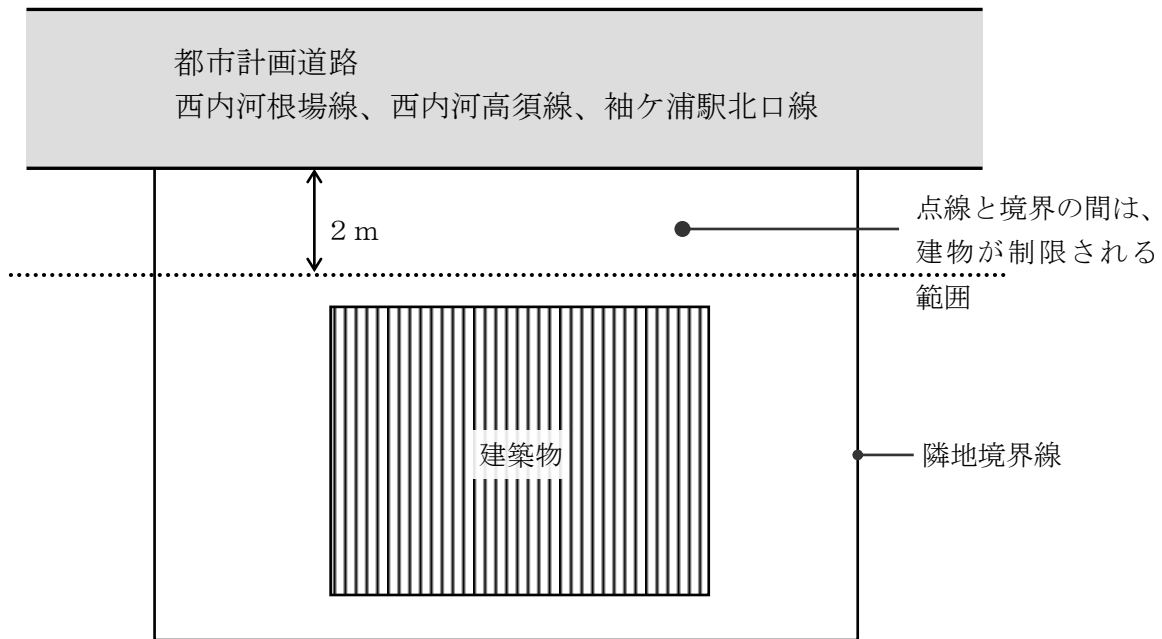
建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの都市計画道路3・3・11西内河根場線、3・4・18西内河高須線、3・3・17袖ヶ浦駅北口線の道路境界線までの距離は、2 m以上とする。

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。

【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。

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。



(2) 壁面の位置の制限の非対象・対象（全地区）

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 既製品のカーポート、駐輪場
- ② アルミ製等物置（建築確認申請が不要な場合）
- ③ かき・さく
- ④ 雨どい、戸袋、シャッターボックス
- ⑤ 玄関先の階段
- ⑥ 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。

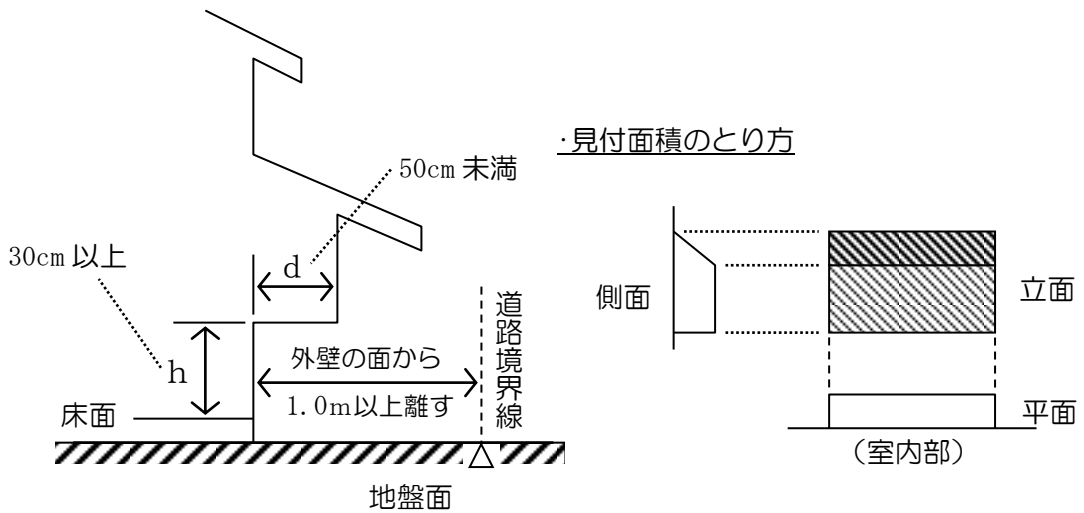
- ① ピロティ、ポーチ
- ② 吹きさらしの廊下
- ③ バルコニー・ベランダ
- ④ 屋外階段
- ⑤ 出窓

※ 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場合は、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

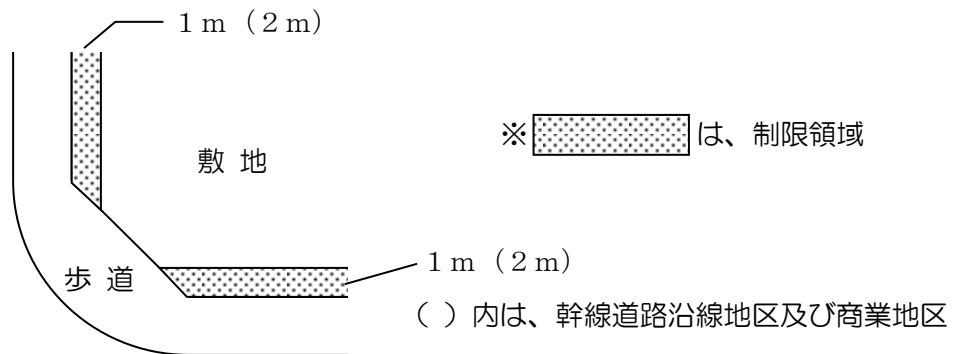
- ① 下端の床面からの高さ（ h ）が、30cm以上であること。
- ② 周囲の外壁面からの水平距離（ d ）が、50cm以上突き出していないこと。
- ③ 室内側からの見付面積の1/2以上が窓であること。



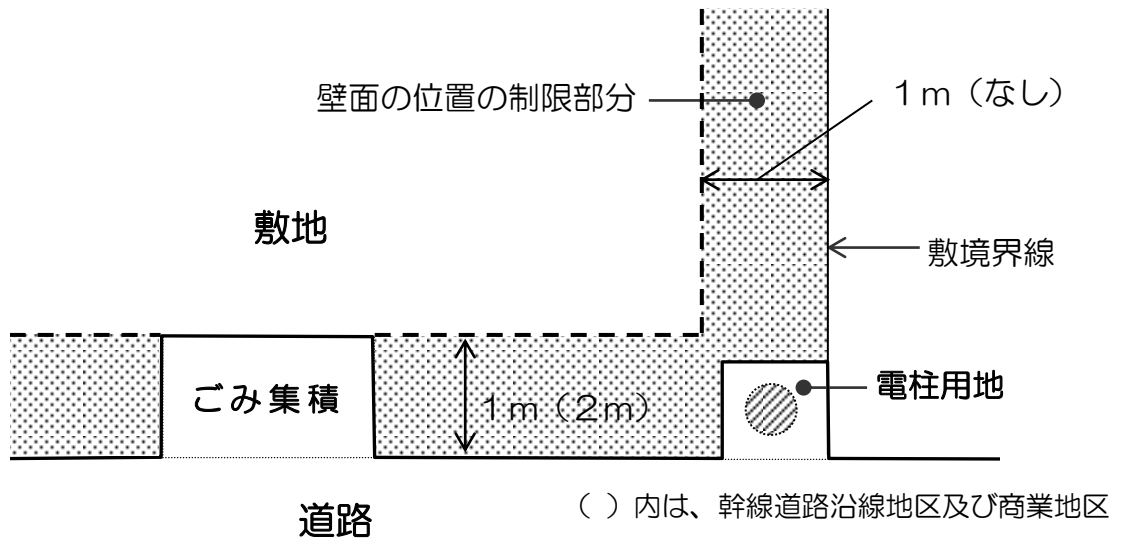
※ 次のいずれかに該当するものは、「通常の出窓」には該当しないため、壁面の位置の制限の対象となります。

- 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

(3) 隅切部分の制限領域は、次のとおりです。



(4) 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。



3-4 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。

◆◆ 低層住居地区、道路等沿線地区、幹線道路沿線地区、商業地区内の制限 ◆◆

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以下のフェンス等の透視可能なもの。
商業街区については、2.0m以下のフェンス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。

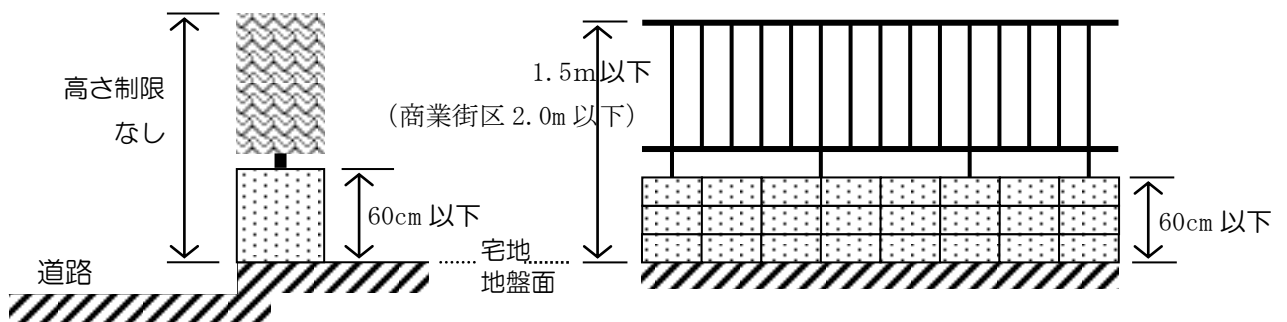
【解説】

(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) 道路境界線側のかき・さくの設置例

例1 生垣

例2 フェンス



※「開放性を著しく妨げない範囲内で設ける場合」とは、かき・さくの面積の5分の3以上が透視可能な構造となっているものを言います。

(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。

4. 届出の手続き

(1) 届出をしなければならない行為

袖ヶ浦駅海側地区計画区域内で、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。

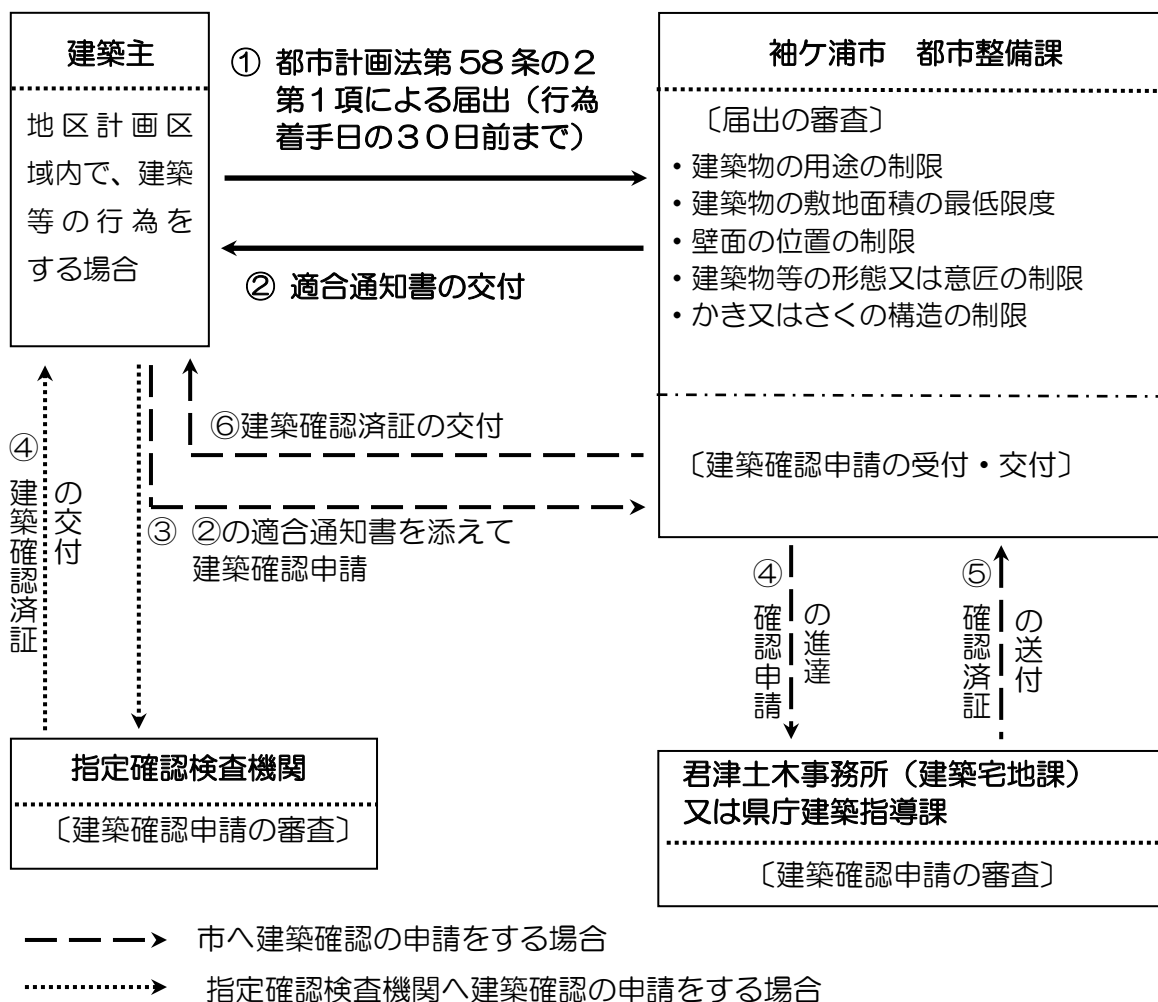
- ・建築物の建築（新築、増改築、移転、修繕等）、工作物の建設、建築物の用途変更

(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



＜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となります。

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となります。