

袖ヶ浦都市計画

福王台桜坂上地区 地区計画の手引き

平成25年1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. 福王台桜坂上地区 地区計画	1
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	5
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（容積率）	7
3-3 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）	7
3-4 建築物等の高さの最高限度	8
3-5 建築物の敷地面積の最低限度	8
3-6 壁面の位置の制限	10
3-7 建築物等の形態又は意匠の制限	14
4. 届出の手続き	15
5. 「建築制限条例」について	16

1. 都市計画法に基づく制限

福王台桜坂上地区では、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。

第一種中高層住居専用地域

- 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率） → 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

2. 福王台桜坂上地区 地区計画

福王台桜坂上地区は、都市計画法に定める手続きにより、袖ヶ浦市が決定します。

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決定（袖ヶ浦市決定）

都市計画福王台桜坂上地区地区計画を次のように決定する。

名 称	福王台桜坂上地区地区計画
位 置	袖ヶ浦市福王台3丁目の一部の区域
面 積	約2.7ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	<p>地区計画の目標</p> <p>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1.5km、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2kmに位置し、交通の便に恵まれた地区である。</p> <p>こうした立地環境を生かし、民間宅地開発事業により、良好な住環境を形成する低層戸建住宅地として、宅地整備が行なわれる地区である。</p> <p>このことから、本地区計画は、低層戸建住宅地として適正な制限を定め、良好な戸建住宅地の環境形成を目的とする民間宅地開発事業の効果を維持・保全することを目的とする。</p>
その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>1 土地利用の方針 本地区を低層住宅地区Aと低層住宅地区Bに区分し、敷地の細分化等を防止して環境の維持、保全を図る。</p> <p>2 地区施設の整備の方針 計画的に整備される道路、歩行者専用道路等の施設の維持保全を図る。</p> <p>3 建築物等の整備の方針</p> <p>(1) 良好な低層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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>

地 区 整 備 計 画 事 項	地区の 区分	地区の 名称	低層住宅地区A	低層住宅地区B
		地区の 面積	約2.4ha	約0.3ha
	建築物 等の用途 の制限	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 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 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 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		
	建築物等の高さ の最高限度	10mかつ2階以下（地階を除く。）		
	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。	300㎡ 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、1号歩行者専用 道路境界線、2号歩行者専用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、道路境界線 及び1号歩行者専用道路境界線から1mに満たない距離にある外壁又は これに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である場合及び市長が 公益上やむを得ないと認めた場合は、この限りでない。		
	建築物等の形態 又は意匠の制限	建築物の屋根が勾配屋根の場合は、屋根の勾配は7/10以下とする。		

「区域、地区の区分及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。」

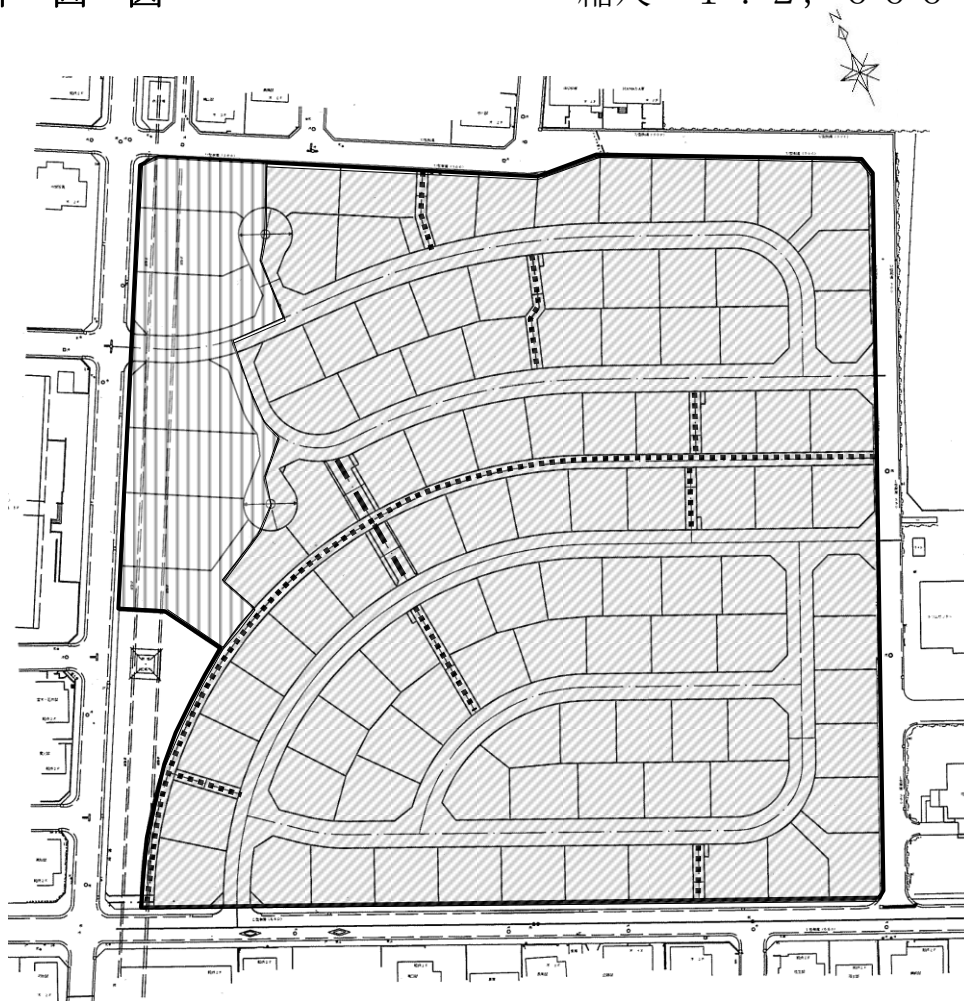
理由：






宅地開発事業により、良好な住環境を形成する低層戸建住宅地として整備が行なわれるため、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。

福王台 桜坂上地区 地区計画

計 画 図

縮尺 1 : 2, 000



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A (第一種中高層住居専用地域)
	低層住宅地区B (第一種中高層住居専用地域)
歩行者専用道路	
	1号歩行者専用道路
	2号歩行者専用道路

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A・B（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、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。

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 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 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) 上記1の住宅とは、一戸建専用住宅、二世帯住宅及び長屋住宅です。

(2) 福王台桜坂上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
- ③神社、寺院、協会その他これらに類するもの
- ④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
- ⑤公衆浴場
- ⑥診療所
- ⑦大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの
- ⑧病院
- ⑨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
- ⑩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
- ⑪建築基準法別表第二（は）項第6号に掲げる自動車車庫

桜坂上地区 地区計画（建築物の用途制限比較表）		桜坂上地区		
○＝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	地区計画	
×＝建築基準法上、建築可能なもののうち地区計画で建築不可とするもの				
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 500㎡以下のもの	○	×	日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具等のサービス業用店舗、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ、2階以下。
	店舗等の床面積が 500㎡を超えるもの			
事務所等				
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、バレーボール練習場等			
	カラオケボックス等			
	麻雀屋、ばちこ屋、射的場、馬券、車券販売所等			
	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	○	×	
	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）	○	×	一団地の敷地内について別に制限あり 3000㎡以下、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、2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない（おそれが少ない・おそれがやや多い・おそれがある・危険性が大きい）か又は環境を悪化させるおそれがある）工場	□		
	自動車修理工場			
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理に供する施設				
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		

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（容積率）

低層住宅地区A・B共に第一種中高層住居専用地域であり、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・B共に10分の10（100%）に制限します。

◆◆ 低層住宅地区A、低層住宅地区B ◆◆

地区整備計画

10分の10

【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せん。）

3-3 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A・B共に第一種中高層住居専用地域（建ぺい率10分の6（60%））ですが、容積率と同様の理由により、低層の戸建て住宅地として10分の5（50%）に制限します。

◆◆ 低層住宅地区A、低層住宅地区B ◆◆

地区整備計画

10分の5

【解説】

(1) 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。）

3-4 建築物等の高さの最高限度

低層住宅地区A・B共に第一種中高層住居専用地域であります。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、高さの最高限度を10mかつ2階以下（地階を除く。）に制限します。

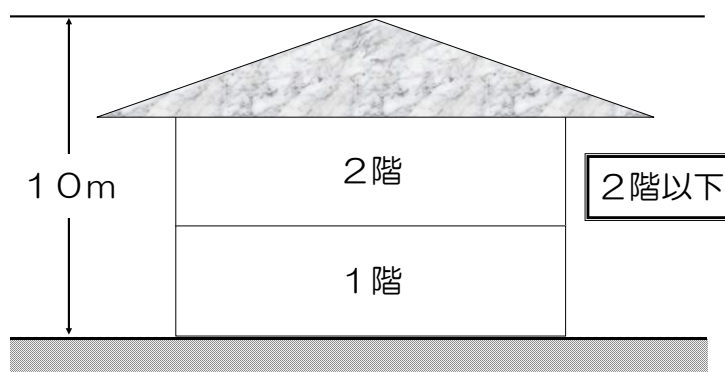
◆◆ 低層住宅地区A、低層住宅地区B ◆◆

地区整備計画

10mかつ2階以下（地階を除く。）

【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。）



3-5 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 ◆◆

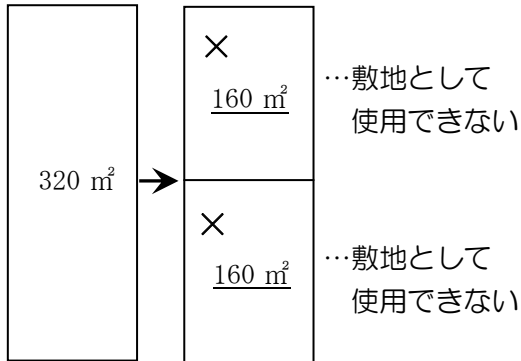
地区整備計画

165㎡

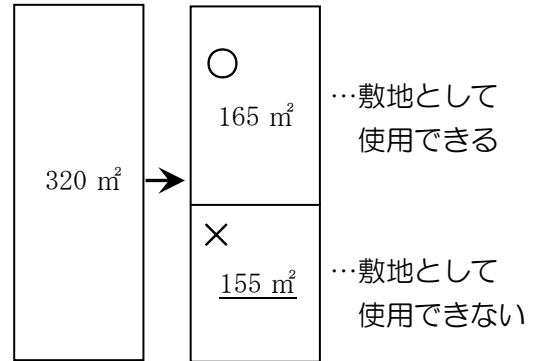
【解説】

(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) 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。

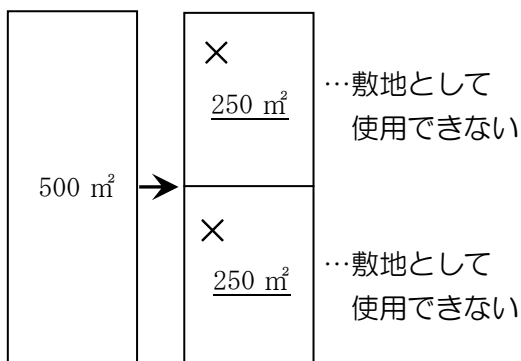
◆◆ 低層住宅地区B ◆◆



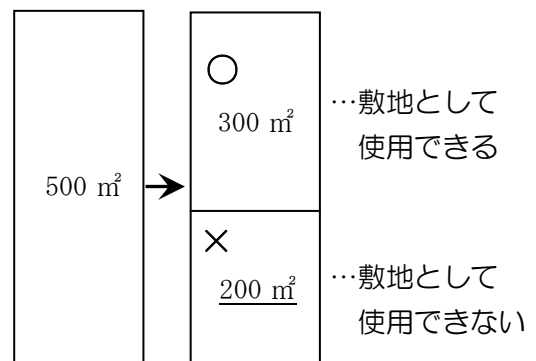
【解説】

(1) 土地（敷地）を分割した場合、次の例のように300㎡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) 地区計画の決定の際、既に敷地としてある300㎡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。

3-6 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

◆◆ 低層住宅地区A、低層住宅地区B ◆◆

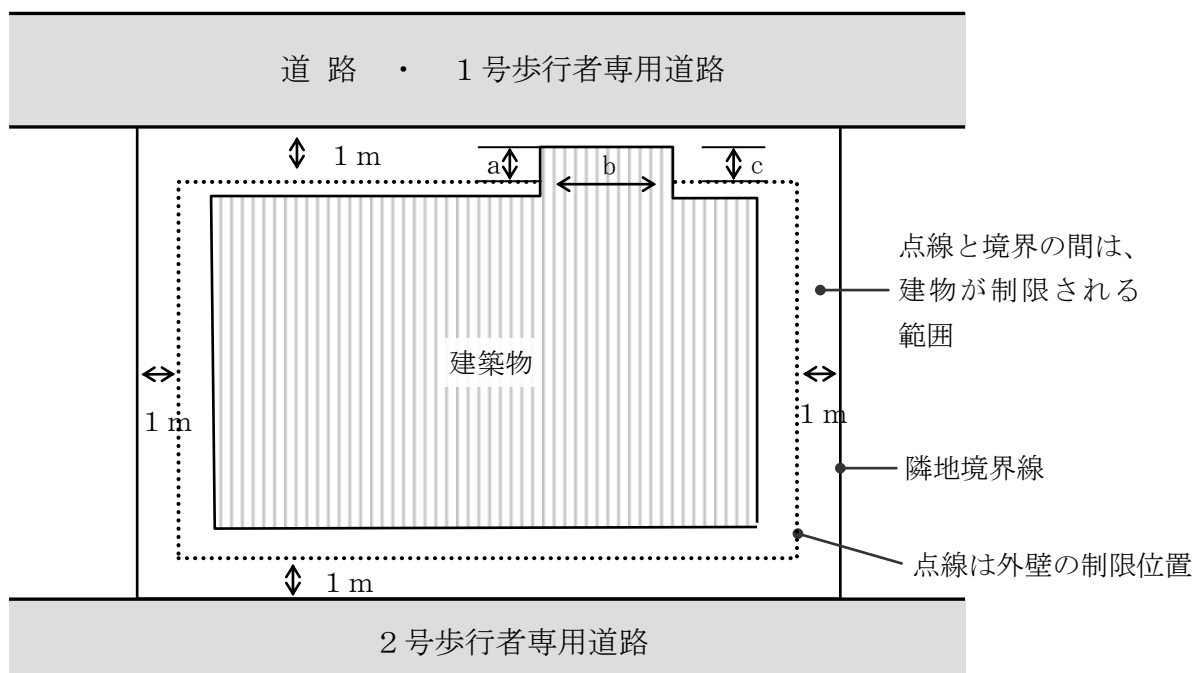
地区整備計画

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線、1号歩行者専用道路境界線、2号歩行者専用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、道路境界線及び1号歩行者専用道路境界線から1mに満たない距離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以下であ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。

【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。



$$\ast a + b + c \leq 3\text{m}$$

(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、道路境界線及び1号歩行者専用道路境界線からの制限される範囲に若干はいる場合は、道路境界線及び1号歩行者専用道路境界線からの制限される範囲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。

(3) 壁面の位置の制限の非対象・対象

ア 次に掲げるものは、壁面の位置の制限の対象としません。

- ① 既製品のカーポート
- ② 物置のうち、建築確認申請の対象とならないもの
- 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

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。

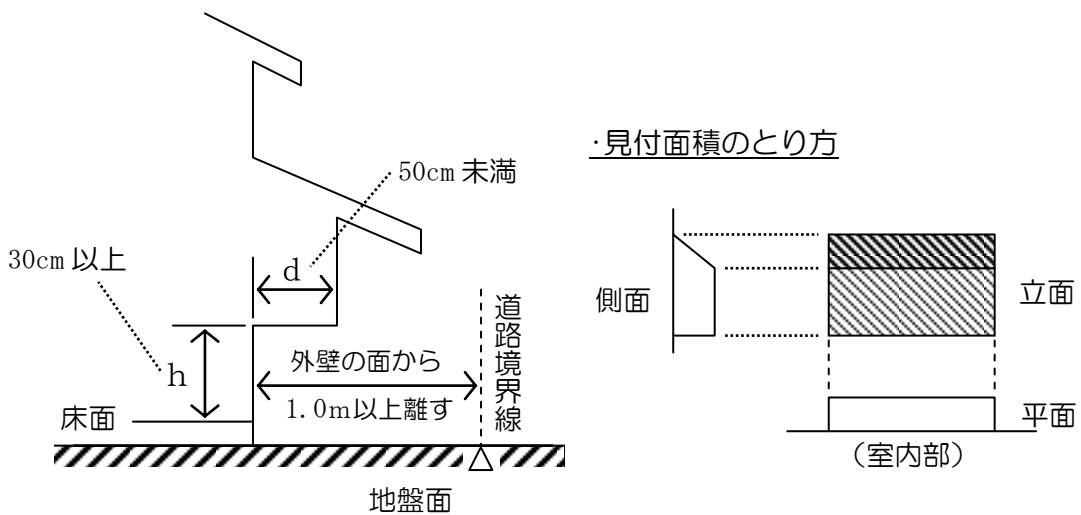
- ① ピロティ、ポーチ
- ② 吹きさらしの廊下
- ③ バルコニー・ベランダ
- ④ 屋外階段
- ⑤ 出窓

※ 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

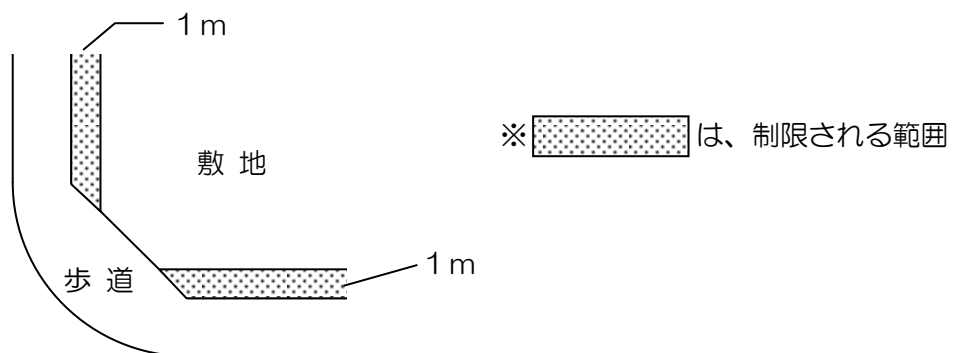
- ① 下端の床面からの高さ（h）が、30cm 以上であること。
- ② 周囲の外壁面からの水平距離（d）が、50cm 以上突き出していないこと。
- ③ 室内側からの見付面積の1 / 2以上が窓であること。



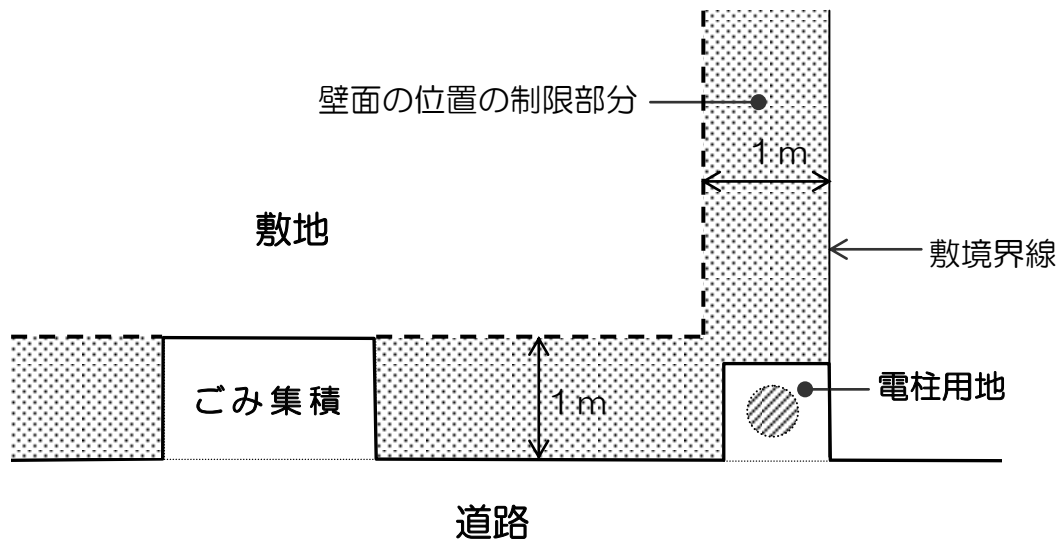
※ 次のいずれかに該当するものは、「通常の出窓」には該当しないため、壁面の位置の制限の対象となります。

- 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

(4) 隅切部分の制限される範囲は、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。



3-7 建築物等の形態又は意匠の制限

景観上統一感のある街並みを形成するため、建築物等の屋根が勾配屋根の場合は、屋根の勾配の制限を定めています。

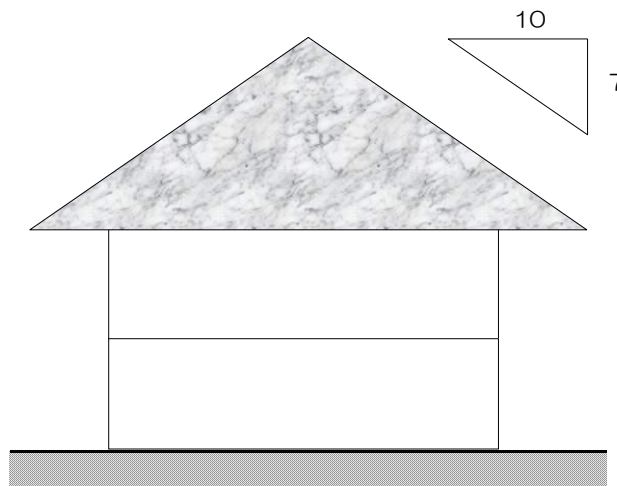
◆◆ 低層住宅地区A、低層住宅地区B ◆◆

地区整備計画

建築物の屋根が勾配屋根の場合は、屋根の勾配は7/10以下とする。

【解説】

(1) 建築物の屋根を勾配屋根とする場合は、勾配を7/10以下の勾配とします。



4. 届出の手続き

(1) 届出をしなければならない行為

福王台桜坂上地区計画区域内で、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。

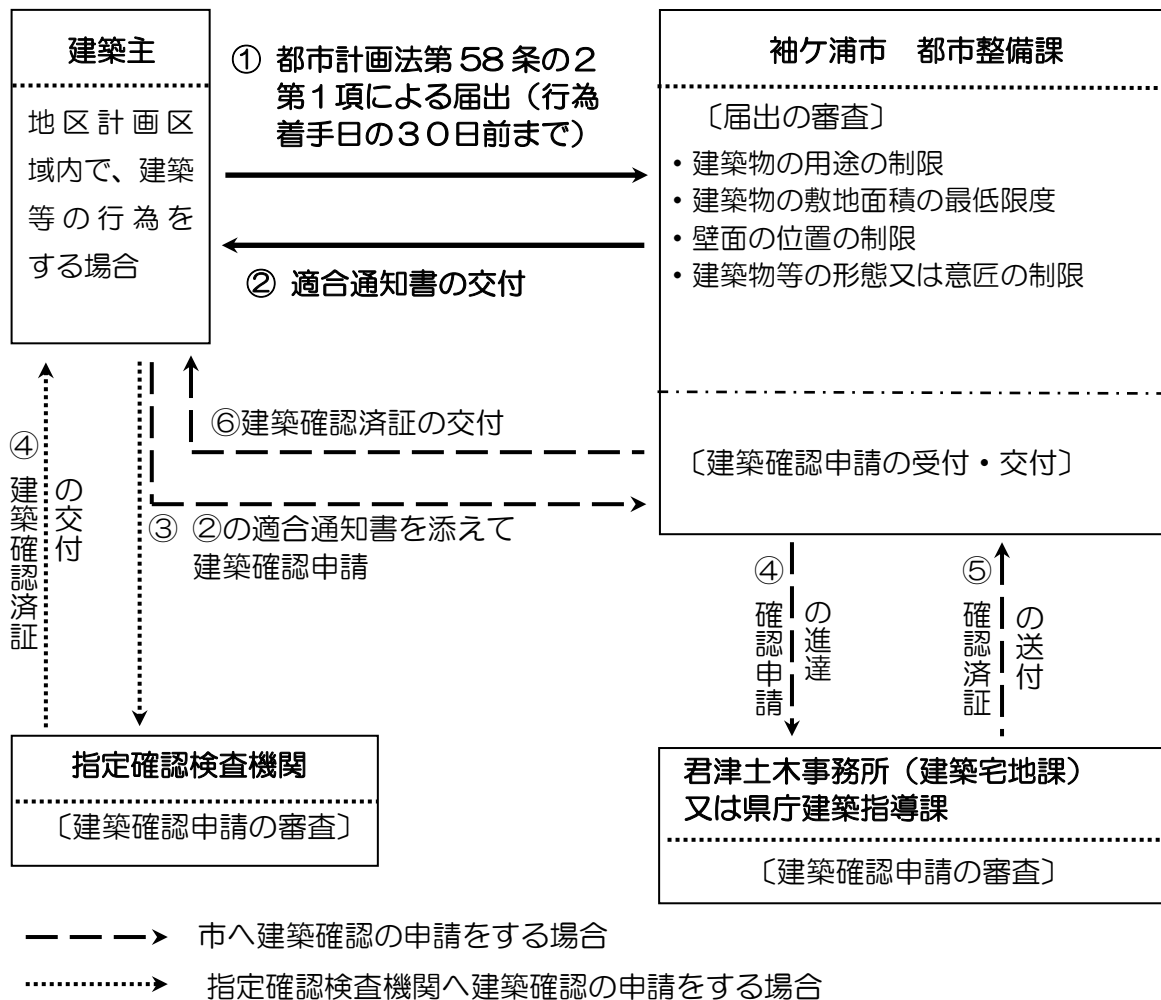
- ・建築物の建築（新築、増改築、移転、修繕等）、工作物の建設、建築物の用途変更

(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、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、建築物等の高さの最高限度、建築物の敷地面積の最低限度の制限、壁面の位置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。