

地区計画の手引き

～選ばれる住宅地を目指して～

川津場地区地区計画



芝山町

はじめに

川津場地区は、成田空港の更なる機能強化に伴う移転対象者や空港関連就業者等の受入れ地として、“農”と一体となった田園型居住地の形成を目指しています。また、同地区西側の県道に面するエリアは沿道型サービス施設の充実など、生活利便性の高い施設の確保を目指しています。

本地区計画の策定により、緑豊かな田園型居住地形成の誘導とその保全を図るほか、沿道利用地の生活利便機能を増進させることを目標とします。

今後、建築物等を建築する場合には、地区計画の趣旨に基づき良好な住環境のまちづくりに向けて、この手引きをご活用いただければ幸いです。

令和5年6月
芝山町企画空港政策課

目 次

■地区計画の内容	1
■地区計画の区域	6
■地区整備計画の内容及び解説	7
(1) 建築物等の用途の制限	7
(2) 建築物の敷地面積の最低限度	12
(3) 建築物の壁面の位置の制限	13
(4) 建築物の高さの最高限度	18
(5) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	19
(6) かき又はさくの構造の制限	20
■緩和措置	22
■届出の手続き	23
■届出書の書き方	25
■届出書に必要な添付書類	26

■地区計画の内容

芝山都市計画地区計画の決定（芝山町決定）

（令和5年4月28日告示）

川津場地区地区計画を次のように決定する。

名	称	川津場地区地区計画
位	置	芝山町岩山の一部の区域
面	積	約7.9ha
地区計画の目標		<p>本地区区は、成田空港の更なる機能強化に伴う移転対象者や空港関連就業者等の受入れ地として、“農”と一体となった田園型居住地の形成を目指している。また、同地区西側の県道に面するエリアは沿道型サービス施設の充実など、生活利便性の高い施設の確保を目指している。</p> <p>本地区区計画の策定により、緑豊かな田園型居住地形成の誘導とその保全を図るほか、沿道利用地の生活利便機能を増進させることを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>地区計画の目標を達成するため、地区内を以下3地区に区分し、各地区にふさわしい土地利用の方針を定める。</p> <p>(1) 低層住居A地区 緑豊かな景観形成に配慮した戸建て住宅地としての利用を図る。</p> <p>(2) 低層住居B地区 “農”との調和に配慮した住宅地としての利用を図る。</p> <p>(3) 沿道利用地区 幹線道路沿道の環境形成や後背低層住宅との調和に配慮しつつ、地域の利便性の向上に資する沿道サービスや住宅等、幹線道路の沿道にふさわしい利用を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>道路は、各道路の機能・性格に応じ適正に計画し、整備された道路については、その機能が損なわれないよう維持保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標等を踏まえ、以下の建築物等の方針に基づき規制、誘導を図る。</p> <p>本地区区の土地利用にふさわしい良好な居住環境の形成及び緑豊かで統一感のある魅力的な市街地景観の創出を図るため、「建築物等の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「建築物の壁面の位置の制限」、「建築物の高さの最高限度」、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」及び「かき又はさくの構造の制限」を、各地区特性に応じて定める。</p>

		地区の区分	地区の名称	低層住宅A地区	低層住宅B地区	沿道利用地区
			地区の面積	約2.9ha	約4.3ha	約0.7ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	用途地域	第一種住居地域			
		建築物等の用途の制限	<p>第一種住居地域内に建築することができる建築物のうち、次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 店舗、飲食店その他これらに類する建築物の用途に供するもの(その用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のものを除く。) 2. 建築基準法(以下「法」という。)別表第2(は)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもの(その用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のものを除く。) 3. ホテル又は旅館 	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅(長屋を含む。以下同じ。) 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政令第130条の3に定めるもの 3. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4. 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの 5. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 	<p>第一種住居地域内に建築することができる建築物のうち、次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ホテル又は旅館 2. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令第130条の6の2で定める運動施設 3. 自動車教習所 4. 畜舎(床面積の合計が15平方メートル以内のものを除く。) 5. 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物 	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	4. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令(以下「政令」という。)第130条の6の2で定める運動施設	6. 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの	
			5. 自動車教習所	7. 公衆浴場(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第6項第1号に該当する営業に係るものを除く。)	
		6. 畜舎(床面積の合計が15平方メートル以内のものを除く。)	8. 診療所		
		7. 自動車修理工場	9. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令第130条の4で定める公益上必要な建築物		
8. 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物	10. 前各号の建築物に附属するもの(政令第130条の5で定めるものを除く。)				
		ただし、町長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りでない。			
		建築物の敷地面積の最低限度	150㎡	300㎡	
			ただし、町長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りでない。		

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の壁面の位置の制限	1.0m以上	
		建築物の高さの最高限度	第一種住居地域の建築形態規制に加え、絶対高さ：10m	第一種住居地域の建築形態規制に加え、絶対高さ：10m 北側斜線：建築物の各部分の地盤面からの高さは、当該部分から隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とする。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		建築物の外壁等の色彩は、原則として原色を避けるなど、周辺環境と調和した落ち着いた色調とする。建築物の屋上には、広告塔や広告板を設置してはならない。

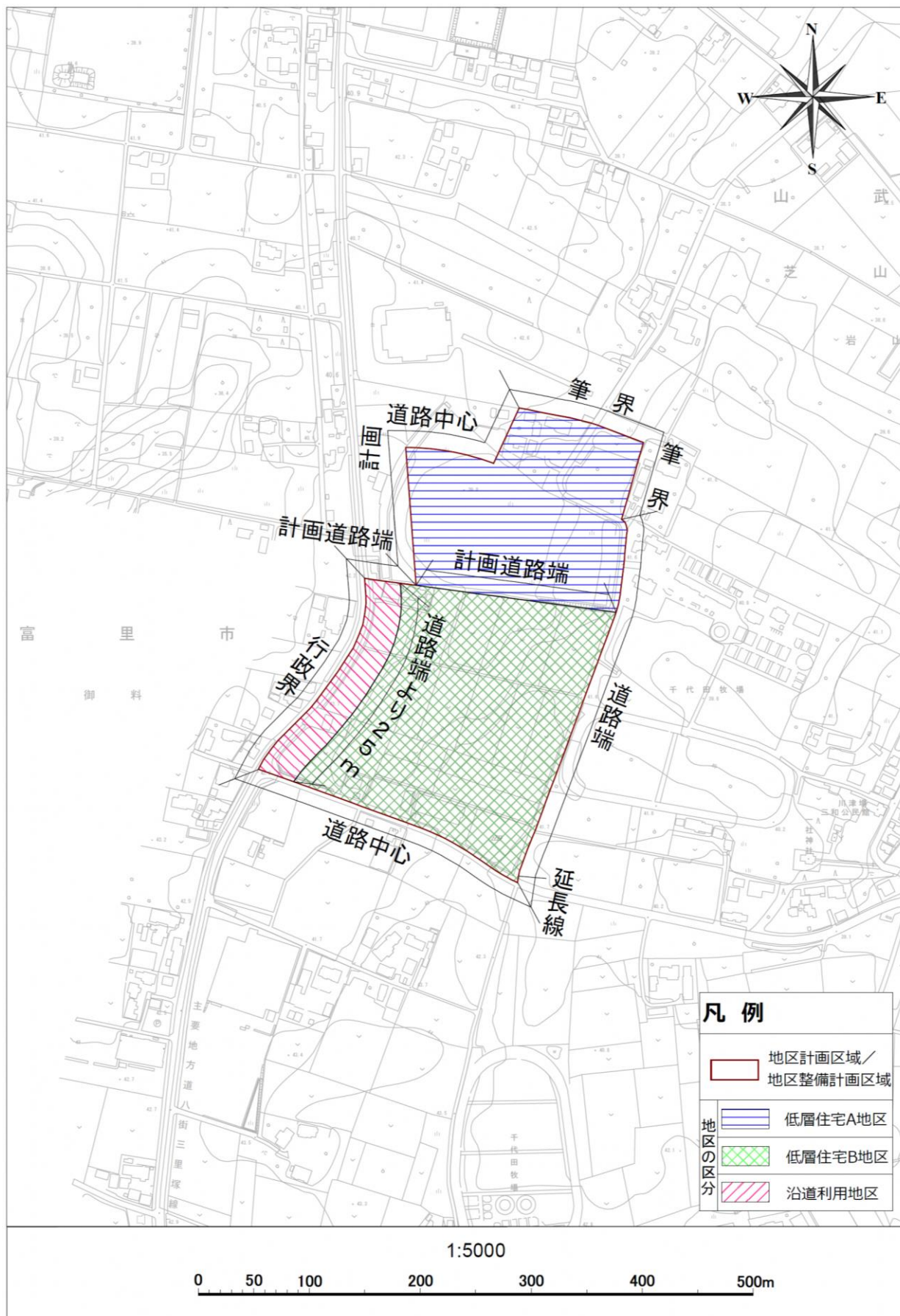
地区整備計画	建築物等に関する事項	かき又はさく の構造の制限		<p>道路境界線に面して設置するかき又はさくの構造は、生垣その他これらに類する植栽とし、フェンス等を設置する場合は、生垣その他これらに類する植栽の背後に設けるものとする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当し建築物等の保全・管理上やむを得ないものと認められたものについてはこの限りではない。</p> <p>①公園、緑地、調整池、ポンプ施設、その他これらに類する公共施設と、道路及び隣地との境界部分</p>	<p>道路に面して設置するかき又はさくの構造は、生垣その他これらに類する植栽、又は透視可能なフェンス等とする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当し建築物等の保全・管理上やむを得ないものと認められたものについてはこの限りではない。</p> <p>①公園、緑地、調整池、ポンプ施設、その他これらに類する公共施設と、道路及び隣地との境界部分</p> <p>②居住者等の安全やプライバシーを守るために設置が必要となる場合</p>
--------	------------	------------------	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

「地区計画区域及び地区整備計画区域は計画図表示のとおり」

理由

今回、住宅系拠点のうちの1つで「田園型居住地創出拠点」に位置付けられている川津場地区において、成田国際空港株式会社による集団移転代替地の開発計画及び芝山町と民間事業者の連携による住宅地開発計画がそれぞれ具体化したことから、移転代替地等として住環境の保護を図るため、用途地域を変更し、第一種住居地域を指定する。また、土地利用計画は、集団移転代替地（低層住宅A地区）、分譲住宅地（低層住宅B地区）及び沿道利用地からなることから、エリア毎の特徴を考慮したきめ細やかなまちづくりを推進し、地区全体として調和のとれた魅力的な質の高い住環境の形成を図るため、川津場地区の約7.9haの区域において、用途地域の指定に併せて地区計画を定めるものである。

■地区計画の区域



■地区整備計画の内容及び解説

(1) 建築物等の用途の制限

低層住宅A地区

第一種住居地域内に建築することができる建築物のうち、次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、公益上必要もので町長が認めたものは、この限りでない。

1. 店舗、飲食店等（床面積の合計が500㎡以内のものを除く。）
2. 事務所等（床面積の合計が500㎡以内のものを除く。）
3. ホテル又は旅館
4. ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等
5. 自動車教習所
6. 畜舎（床面積の合計が15㎡以内のものを除く。）
7. 自動車修理工場
8. 火薬、石油類、ガスなどの危険物の施設

【解説】

低層住宅A地区は、用途地域において第一種住居地域に指定されています。

緑豊かな景観形成に配慮した戸建て住宅地としての利用を図り、将来にわたり良好な住環境の維持及び保全をしていくために、用途地域の制限に加え、上記の各号にある建築物等の用途を制限しています。

《用語説明》

◇事務所等

事務所、展示場、博物館・美術館、納骨堂（納骨施設）などをいいます。

◇自動車修理工場

自動車一般整備業、自動車車体整備業、自動車電装品整備業、自動車タイヤ整備業、自動車エンジン再生、自動車の清掃などを行う事業所をいいます。

◇火薬、石油類、ガスなどの危険物の施設

ガソリンスタンド等といった、危険物の貯蔵所・取扱所等をいいます。

自動車修理工場



火薬、石油類、ガスなどの危険物の施設



低層住宅B地区

次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、公益上必要もので町長が認めたものは、この限りでない。

1. 住宅（戸建て及び長屋）
2. 共同住宅、寄宿舍又は下宿
3. 兼用住宅（非住宅部分の床面積が50㎡以内、かつ建築物の延べ床面積の1/2未満のもの）
4. 学校、図書館等
5. 神社、寺院、教会等
6. 老人ホーム、保育所、福祉ホーム等
7. 公衆浴場
8. 診療所
9. 巡査派出所、公衆電話所等で公益上必要なもの
10. 前各号の建築物に附属するもの（政令第130条の5に規定するものを除く。）

【解説】

低層住宅B地区は、用途地域において第一種住居地域に指定されています。

農ある暮らしを創出し、農地との調和に配慮した住宅地としての利用を図り、将来にわたり良好な住環境の維持及び保全をしていくために、用途地域の制限に加え、法別表第2（い）項に掲げる第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物並みとし、上記の各号にある建築物等以外の用途を制限しています。

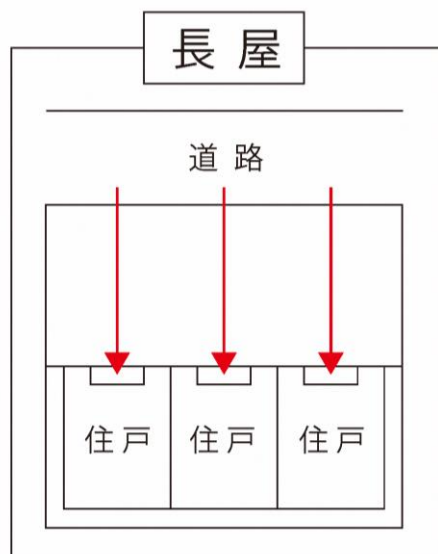
《用語説明》

◇長屋

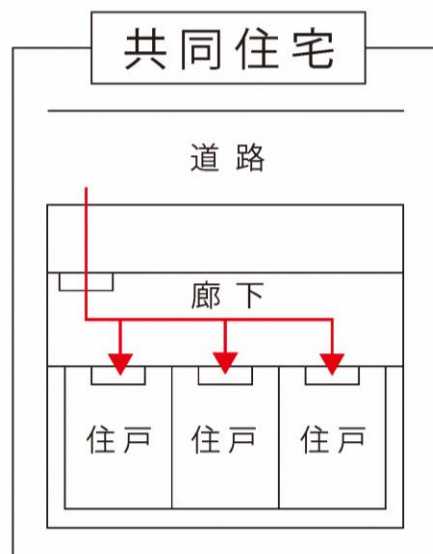
数戸の住宅を共用の壁により1棟の建物とし、各戸それぞれに専用の出入口（玄関）がある住宅をいいます。テラスハウス等がこれに含まれます。

◇共同住宅

集合住宅の形式で、1棟の建物に2戸以上の住宅があり、柱、壁、床などの構造、廊下や階段その他の生活施設を共用している住宅をいいます。アパート、マンション等がこれに含まれます。



▲外部から各住戸へ直接出入り可能



▲共用部を介して各住戸へ出入り

◇寄宿舍

事業者等が設置する居住施設で、主として学生、職員、従業員等が共同で生活するために複数の寝室を有し、食堂、浴室、便所、台所等の共同施設が設けられた建物をいいます。

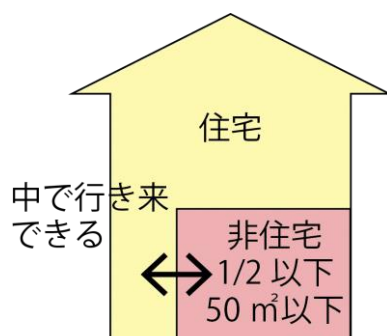
◇下宿

旅館業法に基づく下宿営業を行う施設で、一月以上の期間を単位とする宿泊料を定め、施設の管理は営業者によって行われるものをいいます。

◇兼用住宅

住宅部分と非住宅部分が構造及び機能的に一体となっている住宅のことを指します。

非住宅部分には、政令第 130 条の 3 に定められた以下のような事務所や店舗などが建てられます。



兼用住宅のイメージ

- ・事務所
- ・日用品の販売を主たる目的とする店舗、食堂、喫茶店
- ・理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋等のサービス業を営む店舗
- ・洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店等のサービス業を営む店舗（原動機 0.75kw 以下）
- ・自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等（原動機 0.75kw 以下）
- ・学習塾、華道教室、囲碁教室等
- ・美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機 0.75kw 以下）

沿道利用地区

第一種住居地域内に建築することができる建築物のうち、次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、公益上必要もので町長が認めたものは、この限りでない。

1. ホテル又は旅館
2. ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等
3. 自動車教習所
4. 畜舎（床面積の合計が15㎡以内のものを除く。）
5. 火薬、石油類、ガスなどの危険物の施設

【解 説】

沿道利用地区は、用途地域において第一種住居地域に指定されています。

幹線道路沿道の環境形成や後背低層住宅との調和に配慮しつつ、地域の利便性の向上に資する沿道サービスや住宅等、幹線道路の沿道にふさわしい利用を図るために、用途地域の制限に加え、上記の各号にある建築物等の用途を制限しています。

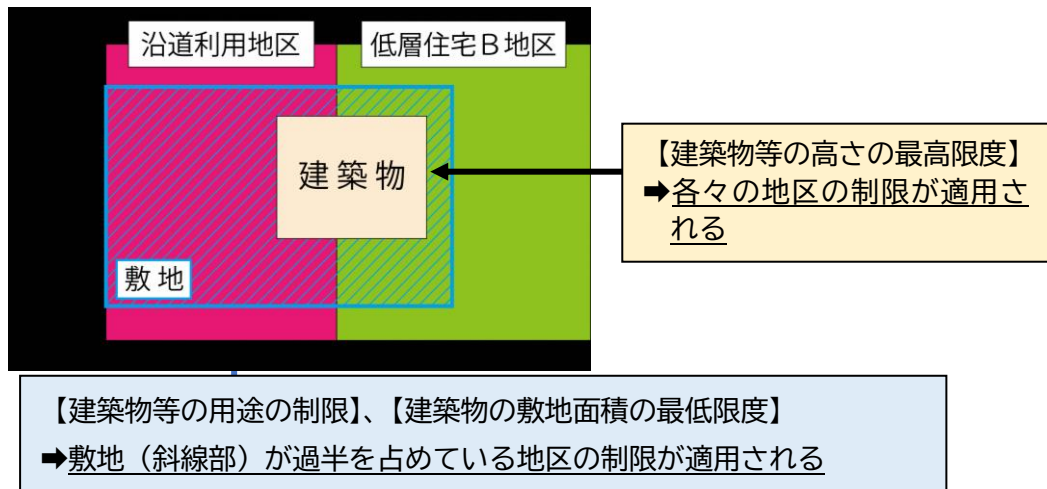
◆建築物の敷地が低層住宅B地区及び沿道利用地区にわたる場合の取扱いについて

一部においては、建築物の敷地が低層住宅B地区及び沿道利用地区にわたることが想定されますが、その場合、以下のように制限が適用されます。

表 制限の適用の取扱い

建築物の制限	制限の適用
建築物等の用途の制限	敷地（斜線部）の過半を占めている地区の制限を適用
建築物の敷地面積の最低限度	
建築物等の高さの最高限度	各々の地区の制限を適用

制限の適用の取扱いイメージ図



用途制限一覧表

○建築できるもの △地区計画で制限したもの（条件付で建築可） ×地区計画で制限したもの（建築不可）						
建設物の用途	低層住宅 A地区	低層住宅 B地区	沿道 利用 地区	参考： 第一種 住居地域	備考	
住宅、長屋、共同住宅、寄宿舍、下宿	○	○	○	○		
兼用住宅で非住宅部分の床面積が 50 m ² 以内、かつ建築物の延べ床面積の 1/2 未満のもの	○	○	○	○		
店舗、事務所等で床面積が 500 m ² 以内のもの	○	×	○	○		
店舗、事務所等で床面積が 3,000 m ² 以内のもの	×	×	○	○		
ホテル又は旅館	×	×	×	○※	※3,000 m ² 以下	
ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	×	×	×	○※	※3,000 m ² 以下	
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、病院等	○	×	○	○	
	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、公衆浴場等	○	○	○	○	
	診療所、保健所等	○	○	○	○	
	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	○	△※	○	○	※600 m ² 以下
車庫・ 工場等	自動車教習所	×	×	×	○※	※3,000 m ² 以下
	単独車庫（附属車庫を除く）	○※	×	○※	○※	※300 m ² 以下 2階以下
	建築物付属自動車車庫 （①②については、建築物の延べ床面積の 1/2 以下かつ備考欄に記載の制限）	②	①	②	②	①600 m ² 以下 1階以下 ②2階以下
	自家用倉庫	○※	×	○※	○※	※3,000 m ² 以下
	畜舎（15 m ² を超えるもの）	×	×	×	○※	※3,000 m ² 以下
車庫・ 工場等	パン屋、米屋、自転車店等の原動機を 使用する工場で、作業場の床面積が 50 m ² 以内	○※	×	○※	○※	※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	○※	×	○※	○※	※原動機・作業 内容の制限あ り、作業場の床 面積 50 m ² 以下
	自動車修理工場	×	×	○※	○※	※原動機の制限 あり、作業場の 床面積 50 m ² 以下
車庫・ 工場等	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯 蔵・処理の量が非常に少ない施設	×	×	×	○※	※3,000 m ² 以下

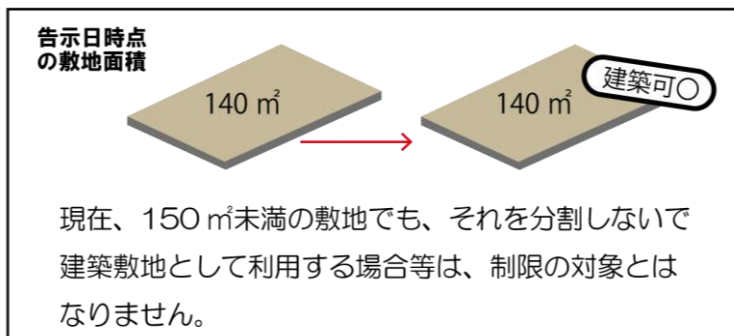
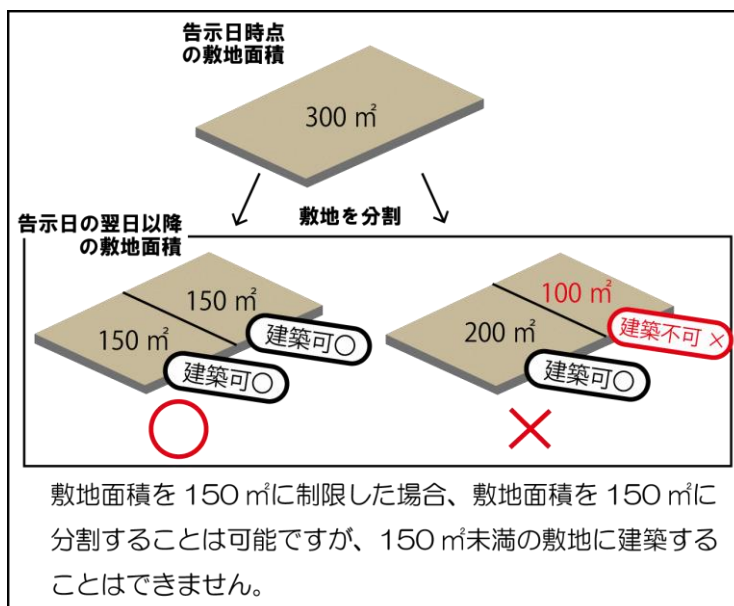
(2) 建築物の敷地面積の最低限度

低層住宅A地区、低層住宅B地区	150㎡
沿道利用地区	300㎡
(公益上必要なもので町長が認めたものは、この限りでない。)	

【解説】

良好な居住環境を保全し、宅地の細分化、ミニ開発等に伴う居住環境の悪化（建て詰まり、日照、通風等）を未然に防止し、ゆとりある宅地規模を確保するために、建築物の敷地面積の最低限度を設定しています。敷地を分割することは可能ですが、規定する面積未満となる敷地では建築できません。

ただし、地区計画決定告示日（令和5年4月28日）において、敷地面積が規定する面積未満である土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、この制限は適用されません。〔適用除外〕



(3) 建築物の壁面の位置の制限

低層住宅A地区、低層住宅B地区、沿道利用地区

建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から隣地境界線及び道路境界線（以下「敷地境界線」という。）までの距離は、1m以上とする。

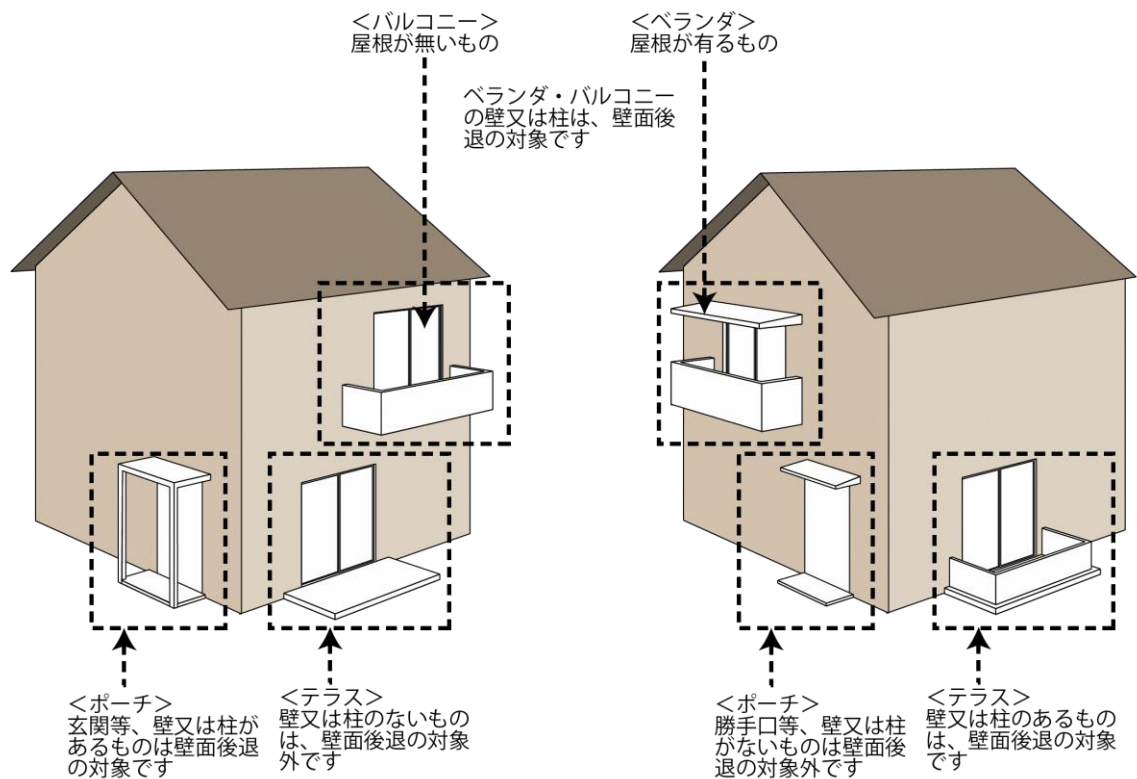
ただし、次のものを除く。

- ①敷地境界線からの距離が1m未満にある外壁等の中心線の長さの合計が3m以下のもの（ただし、バルコニー、ベランダを含む場合は合計8m以下）
- ②ごみ集積所として利用される部分
- ③建築物に附属する別棟の車庫で壁を有しないもの
- ④物置で高さが2.5m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内のもの
- ⑤公益上必要なもので町長が認めたもの

【解 説】

日照や通風、樹木スペースを確保するとともに、プライバシーを保護する良好な居住環境と街並み景観を維持・保全していくため、敷地境界線（隣地境界線と道路境界線）から1m以上後退して建築するように壁面（建築物等の外側の面）の位置の制限を定めています。

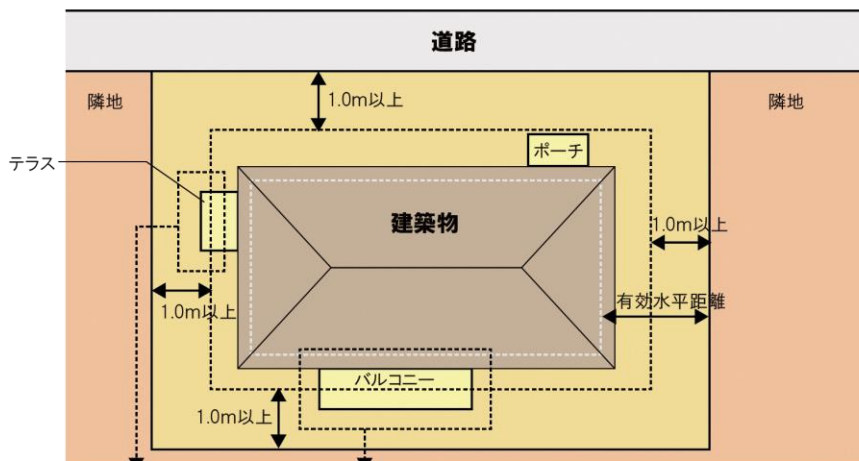
※外壁等には、バルコニー・ベランダ、ポーチ、テラス等も含まれます。ただし、ポーチ・テラスにおいては、壁又はこれに代わる柱を有しているもののみを制限します。



以下、壁面の位置の制限が適用除外となる各項目について解説します。

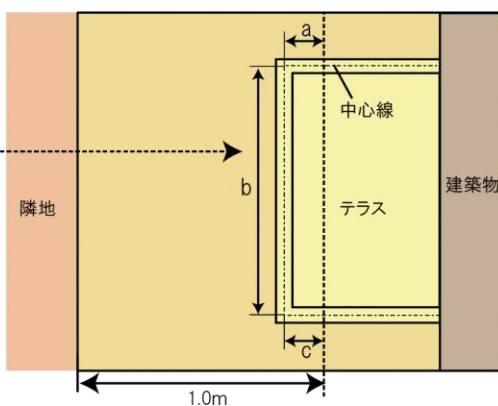
「1. 敷地境界線からの距離が1 m未満にある外壁等の中心線の長さの合計が3 m以下のもの（ただし、バルコニー、ベランダを含む場合は合計8 m以下）」

下図のように、壁面後退距離が1 mに満たない部分の「外壁又はこれに代わる柱（外壁等）」の中心線の長さの合計が3 m以下（バルコニー・ベランダを含む場合は、合計8 m以下）であれば、敷地境界線から1 m以上後退せずに建築することができます。



＜適用除外＞
「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
 $a+b+c \leq 3m$

＜適用除外＞
「バルコニー・ベランダ」の中心線の長さの合計が外壁等を含めて8m以下
 $a+b+c+d+e+f \leq 8m$

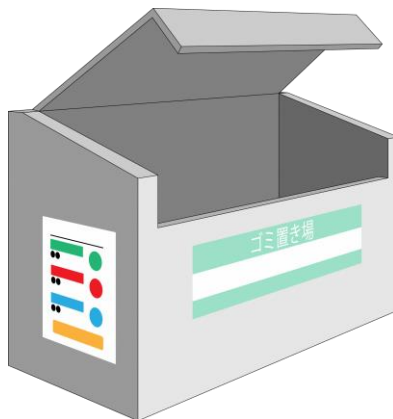


「2. ごみ集積所として利用される部分」

これには、次の2つの意味があります。

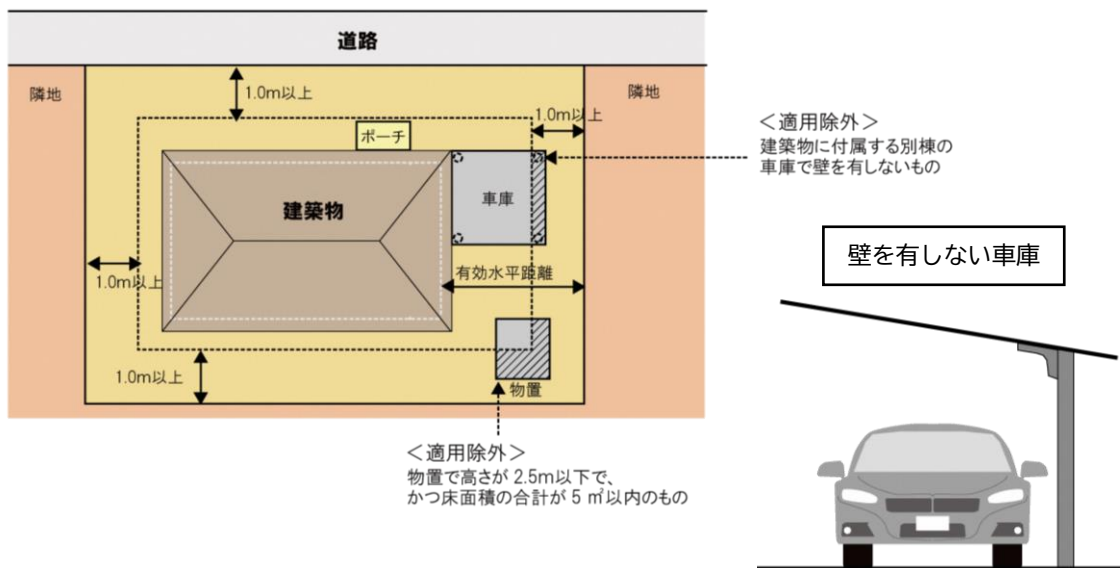
- ①宅地内の一面を公共用ごみ置場として利用している形態において、この敷地境界線からの壁面後退距離は1 m未満でも可とすること
- ②マンション等に見られるボックス型の公共用ごみ置場（建築物となるため制限対象。）がある場合、ごみ収集車による回収の理由から道路境界線からの距離が1 m未満に設置することを可とすること

ボックス型の公共用ゴミ置き場



「3. 建築物に附属する別棟の車庫で壁を有しないもの」

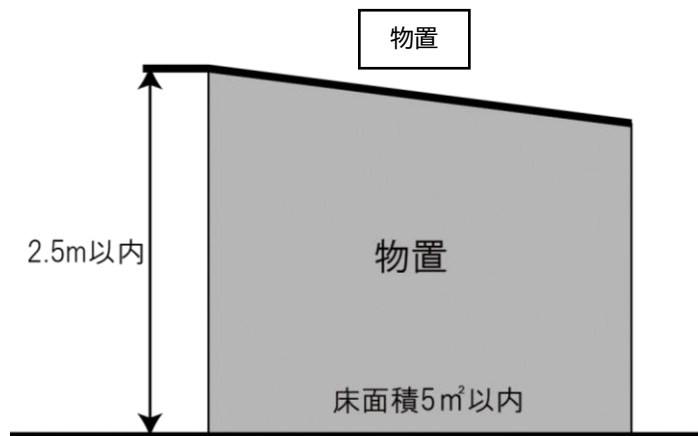
カーポートなどによく見られる、壁を有しない屋根と柱のみの構造からなる車庫の場合については、通風性があることや圧迫感が緩和されることから、壁面後退の対象から適用除外としています。



「4. 物置で高さが2.5m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内のもの」

物置は、一般的に屋外に置くことが多いため、一定規模以下の物置については、通風性・圧迫感の面から壁面後退の対象から適用除外とするものです。

なお、複数の物置がある場合は、全ての物置の床面積の合計が5㎡以内となります。



「5. 公益上必要なもので町長が認めたもの」

地区集会所や上水道・下水道処理施設等の供給処理施設のような、公益上必要な建築物に限り、町長が許可した場合において、壁面後退の対象から適用除外とするものです。

《用語説明》

◇ごみ集積所

ごみ収集車により回収が行われる、公共用ごみ置場として利用される部分。

◇建築物に付属する別棟の車庫

本宅に接しないで建てられる屋根及び柱（壁）を持つ、建築物として扱われる車庫。

通常の出窓に該当するものは、敷地境界線から1 m以上壁面後退する必要がありません。

《参 考》

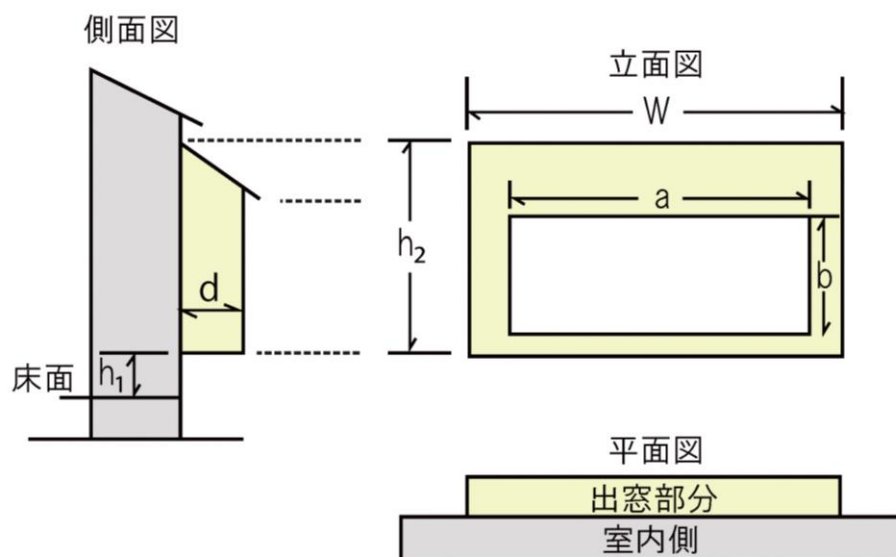
◇出窓について

形状が通常の出窓で、次の全てに該当するものが出窓となります。

1. 出窓下端の床面からの高さ (h_1) が30 cm 以上である。
2. 周囲の外壁面からの水平距離 (d) が50 cm 以上突き出ていない。
3. 室内側からの見付面積の1/2以上が窓である。

$$(W \times h_2 \times 1/2 \leq a \times b \text{ (窓の面積)})$$

見 付 面 積



○次のいずれかに該当するものは、通常の出窓に該当しません。

1. 当該部分が屋根と一体である。
2. 当該部分の天井が室内の天井の高さ以上にある。
3. 相当部分が棚等の物品を保管格納する用途である。
4. 当該部分の下に物入れを有している。
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) 建築物の高さの最高限度

低層住宅A地区、低層住宅B地区

第一種住居地域の建築形態規制に加え、絶対高さ：10m

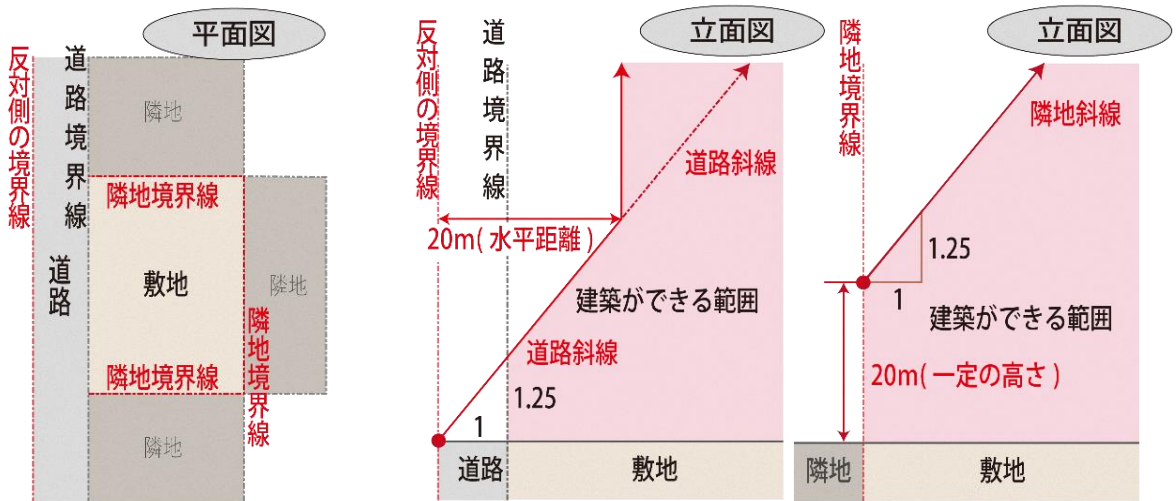
併せて、低層住宅B地区においては、北側斜線として、建築物の各部分の地盤面からの高さは、当該部分から隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とする。

【解説】

前面道路や隣接地の日当たりや通風を確保するために、良好な居住環境と街並み景観を維持・保全していくため、建築物の高さを10mと以下として建築するように建築物の高さの最高限度の制限を定めています。

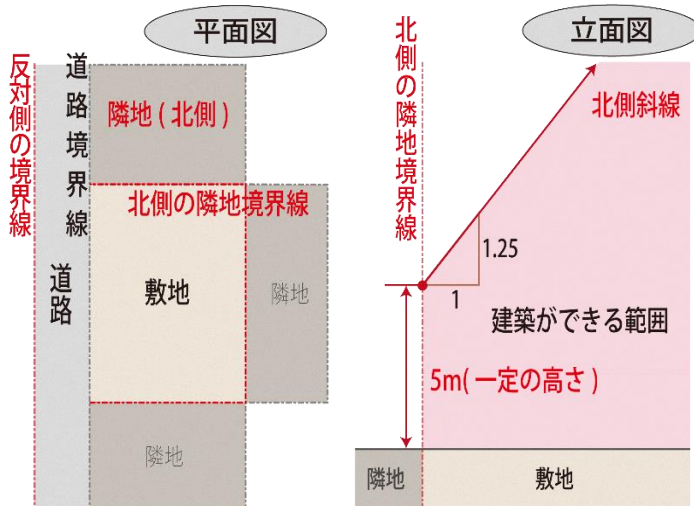
①道路斜線制限及び隣地斜線制限

(低層住宅A地区、低層住宅B地区)



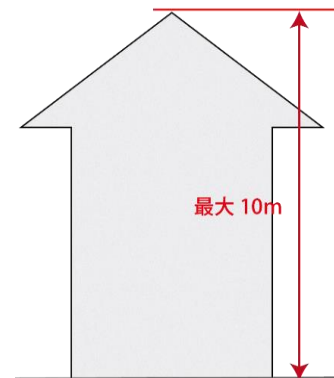
②北側斜線制限

(低層住宅B地区のみ)



③絶対高さ制限

(低層住宅A地区、低層住宅B地区)



(5) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

低層住宅B地区

建築物の外壁又はこれらに代わる柱（以下「外壁等」という。）の色彩は、原則として原色を避けるなど、周辺環境と調和した落ち着いた色調とする。建築物の屋上には、広告塔や広告板を設置してはならない。

沿道利用地区

建築物の外壁等の色彩は、原則として原色を避けるなど、周辺環境と調和した落ち着いた色調とする。

【解 説】

◆色彩の要素について

以下の3要素によって、景観を阻害する色彩を除いた使用可能範囲を定めています。

『色相』とは

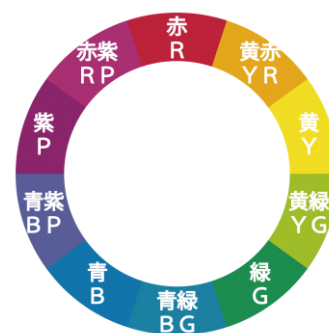
色合いのことで、マンセル表色系では、右図のような10色相で表示します。

『明度』とは

色の明るさのことで、大きいほど明るく、小さいほど暗くなります。

『彩度』とは

色の鮮やかさのことで、無色彩（白～黒）に色を加えた時の色の強さであり、大きいほど彩度が高くなります。



◆本計画における色彩基準について

低層住宅B地区、沿道利用地区においては、以下の基準を配慮してください。

地区	定性的な色彩基準（ガイドライン）
低層住宅B地区 沿道利用地区	<p>○建築物や工作物の色彩は、極端に明度が小さい色（暗い色）や赤や青等の極端に彩度が高い色（原色）の使用を避けてください。</p> <p>○『農との調和』に配慮して、暖かみのある落ち着いた街並みとなるよう、周辺の建築物や農地等の自然環境との親和性が高い、自然素材色との共通性のある色彩を積極的に採用しましょう。</p> <p>※暖色系色相で彩度を抑えることで暖かみや落ち着いた色調となります。</p> <p>※樹木等の緑が中彩度（彩度6程度）であり、これより高彩度になると鮮やかすぎる傾向になります。</p>

(6) かき又はさくの構造の制限

低層住宅B地区

道路境界線に面して設置するかき又はさくの構造は、生垣その他これらに類する植栽とし、フェンス等を設置する場合は、生垣その他これらに類する植栽の背後に設けるものとする。

ただし、次の各号のいずれかに該当し建築物等の保全・管理上やむを得ないものと認められたものについてはこの限りではない。

- ①公園、緑地、調整池、ポンプ施設、その他これらに類する公共施設と、道路及び隣地との境界部分

沿道利用地区

道路に面して設置するかき又はさくの構造は、生垣その他これらに類する植栽、又は透視可能なフェンス等とする。

ただし、次の各号のいずれかに該当し建築物等の保全・管理上やむを得ないものと認められたものについてはこの限りではない。

- ①公園、緑地、調整池、ポンプ施設、その他これらに類する公共施設と、道路及び隣地との境界部分
- ②居住者等の安全やプライバシーを守るために設置が必要となる場合

【解 説】

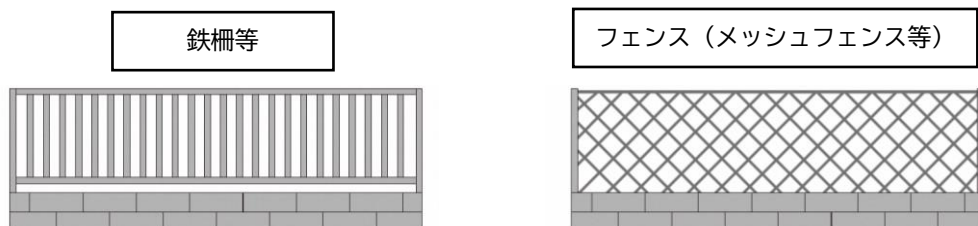
緑豊かで潤いのある街並み景観の創出に努めるとともに、地震等の災害時におけるブロック塀等の倒壊防止の観点から、かき又はさくの構造を制限します。住宅以外の用途の建築物（店舗等）が存する敷地との境界等、居住者等の安全やプライバシーを守る上でやむを得ないと認められたものについては制限の適応が除外されます。



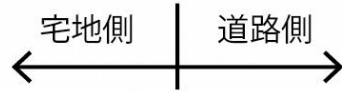
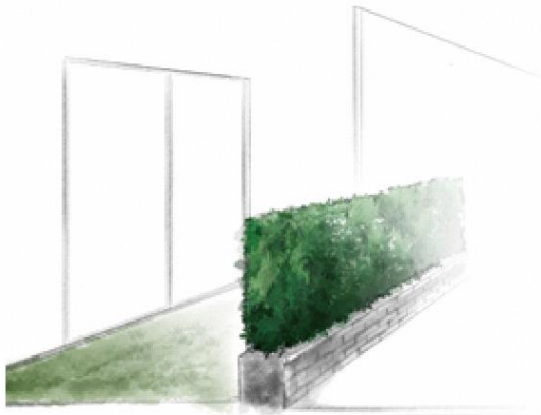
《用語説明》

◇透視可能なフェンス等

鉄柵やネットフェンス、格子フェンスなどの、通風性があり透視できる形状のものをいい、材質については問いません。



生垣



透視可能なフェンス又は鉄柵



■緩和措置

建築物等を建築する場合には、地区計画の内容に適合した建築物を建築することになります。しかし、都市計画決定告示（令和5年4月28日）以前から存在するもので、地区計画の内容に適合しない建築物、物置等（これらを既存不適格といいます。）については地区計画の制限は及びません。これらについては、次回届出が必要な行為が行われるまでの間、緩和措置が適用されます。

【解 説】

地区計画を決定した際、既に、地区計画の内容に抵触する部分を有する建築物を「既存不適格建築物」といいます。これは、「地区計画に違反している建築物」という意味ではなく、次回の建築行為までの間は地区計画の制限について適用を除外するというを示します。

つまり、地区計画の内容に適合しない既存不適格は、届出の必要な行為が行われる時点で、その不適格部分を是正していただくこととなります。

なお、既存不適格部分を含まない行為であって、かつ建築確認を必要としない増築又は改築の場合には、当該行為にあたって、その部分を是正することを必要としません。

■届出の手続き

都市計画法第58条の2の規定に基づき、行為着手日の30日前までに芝山町長に届出が必要です。

【地区計画は届出・勧告制度です】

地区計画の目標は、個々の建築行為等を規制、誘導することによって実現されます。そのため、建築物等の新築・増改築等を行う場合、宅地の造成等を行う場合には、個々の行為について「届出」をしていただき、地区計画の内容にそった建築等の計画であるかどうかを判断します。

また、届出の行為が地区計画の内容に適合しない場合には、設計変更等の「勧告」を行います。

【届出の必要な行為】

届出の必要な行為は次のとおりです。

なお、建築確認申請を必要としない10㎡以内の建築行為や、かき又はさく、車庫、物置等の設置についても届出が必要です。

届出が必要かどうか判断できない場合は、都市計画係までお問合せください。

行 為	内 容
1. 土地の区画形質の変更	切土、盛土、道路・宅地の造成等をいいます。
2. 建築物の建築	「建築物」には、車庫、物置等も含まれます。 「建築」とは、新築、増築、改築、移転、修繕（地区計画の内容の「建築物等に関する事項」の内、原形と異なる行為を行う場合）等のことをいいます。
3. 工作物の建設	「工作物」には、かき又はさく、門、へい、擁壁等の築造も含まれます。
4. 建築物等の用途の変更	住宅を店舗併用住宅に変更する等の用途の変更をいいます。
5. 建築物等の形態又は意匠の変更	屋外広告物の設置、変更又は建築物等の色彩の変更をいいます。

【届出方法】

1. 届出書類 (2部)

- ①「地区計画の区域内における行為の届出書」
- ②「図面」(詳細は26ページをご参照ください。)

※届出書は都市計画係に用意してあります。また、芝山町ホームページからも届出書の書式をダウンロードすることができます。

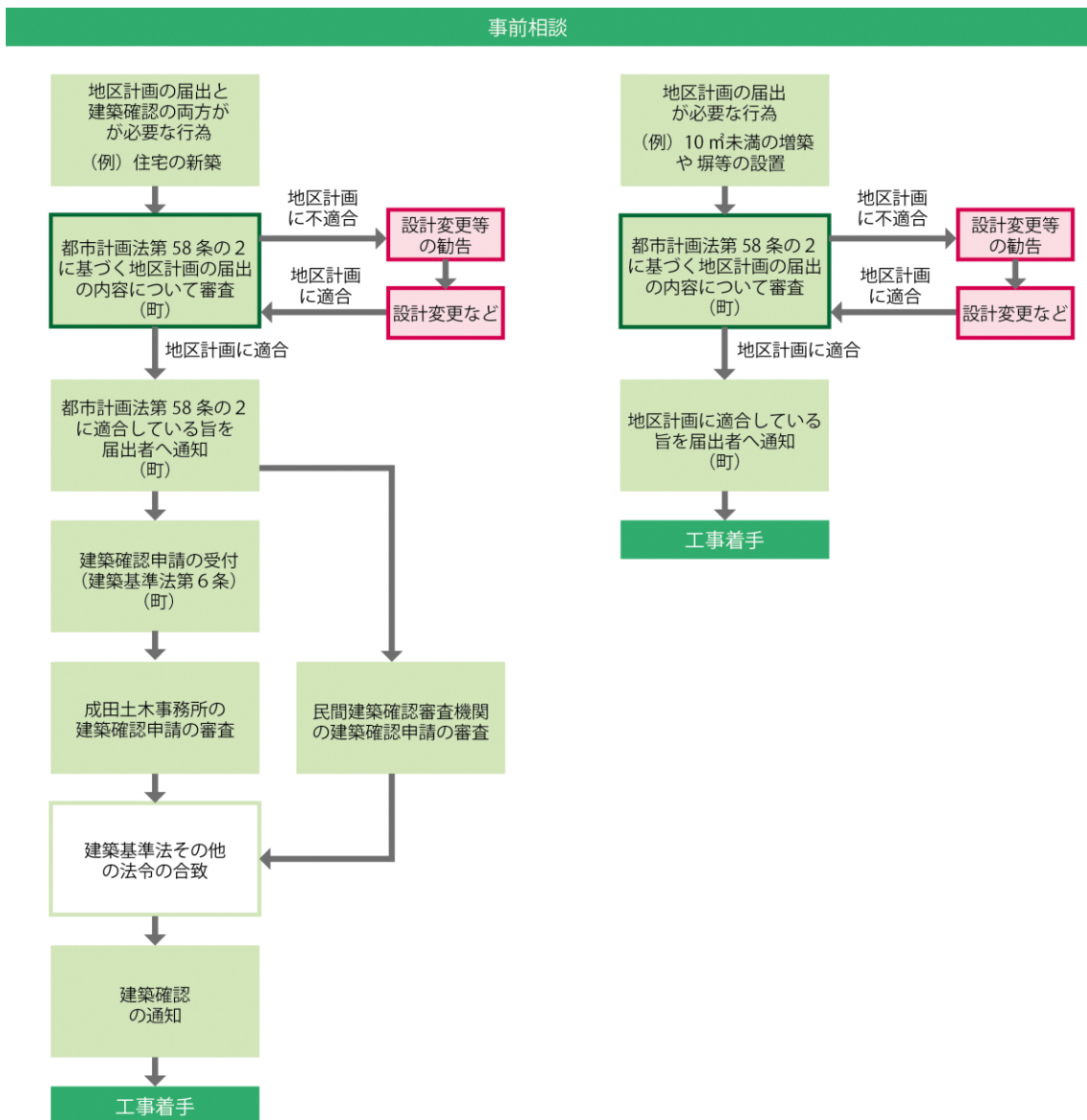
2. 届出先

芝山町 企画空港政策課 都市計画係
 〒289-1692 山武郡芝山町小池992
 TEL 0479-77-3901 (代表)

3. 届出時期

行為着手日の30日前まで

【届出から工事着工までの流れ】



■届出書の書き方

別記第1号様式（第3条関係）

記載例

地区計画の区域内における行為の届出書

〇〇年〇〇月〇〇日

芝山町長 様

届出者 住所 芝山町小池〇〇〇番地氏名 芝山 太郎 ㊞

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき

- 土地の区画形質の変更
 建築物の建築又は工作物の建設
 建築物等の用途の変更
 建築物等の形態又は意匠の変更
 木竹の伐採

について、下記により届け出ます。

記

- 行為の場所 芝山町岩山〇〇〇番地（川津場地区地区計画）
- 行為の着手予定 〇〇年〇〇月〇〇日
- 行為の完了予定 〇〇年〇〇月〇〇日
- 設計又は施行方法

1	土地の区画形質の変更	区域の面積 m^2		
2	イ 行為の種類(建築物の建築等) 新築 ・増築・改築・移転・修繕等			
建築物の建設・工作物の概要	ロ	届出部分	届出以外の部分	合計
	① 用途	専用住宅		
	② 敷地面積	236.51 m^2	m^2	236.51 m^2
	③ 建築面積	128.70 m^2	m^2	128.70 m^2
	④ 延べ面積	191.40 m^2	m^2	191.40 m^2
	⑤ 壁面後退	(道路) 1.55 m (敷地) 1.25 m	(道路) m (敷地) m	※最短部分の距離
	⑥ 最高の高さ	8.78m (階数 2 階)	m (階数 階)	※平均地盤面からの高さ
	⑦ 軒の高さ	5.89 m	m	※平均地盤面からの高さ
	⑧ かき・さく	生垣・H=1.0m	・ m	※かき・さく種別・高さ
	⑨ 車庫	H=2.0m・A=18.0 m^2	m・ m^2	※高さ・面積
	⑩ 物置	H=2.0m・A=3.0 m^2	m・ m^2	※高さ・面積
⑪ 屋外広告物	m^2	m^2	※面積	
3	建築物等の用途の変更	イ 変更部分の延べ面積 m^2 ロ 変更前の用途 ハ 変更後の用途		
4	建築物等の形態 又は意匠の変更	屋根・外壁等変更内容		
		屋外広告物変更内容		
		かき・さく変更内容		
5	木竹の伐採	伐採面積 m^2		

- 備考
- 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
 - 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
 - 同一の土地の区域について2以上の種類の行為を行なおうとするときは、一つの届出書によることができる。

■届出書に必要な添付書類

行為の種類	図面	縮尺	備考
土地の区画形質の変更	案内図	1/2,500 以上	方位、道路及び目標となる地物を表示
	区域図	1/1,000 以上	当該土地の区域及び周辺の公共施設を表示
	設計図	1/100 以上	造成計画平面図、構造図、断面図等
建築物の建築又は工作物の建設 建築物等の用途の変更	案内図	1/2,500 以上	方位、道路及び目標となる地物を表示
	配置図	1/100 以上	敷地内における建築物又は工作物（以下「建築物等」という。）の位置及び各敷地境界からの最短の壁面位置を明示。かき又はさくの位置及び構造を表示。
	平面図	1/100 以上	各階のものを表示（工作物の場合は不要）
	立面図	1/100 以上	2面以上で、平均地盤面からの高さを表示。外壁又はこれに代わる柱の色の表示。
	詳細図	1/50 以上	形状が不明瞭な場合（出窓、ベランダ等）
	外構図	1/100 以上	かき又はさくの構造等を表示
建築物等の形態又は意匠の変更	案内図	1/2,500 以上	方位、道路及び目標となる地物を表示
	配置図	1/100 以上	敷地内における建築物等の位置及び各敷地境界からの最短の壁面位置を明示。かき又はさくの位置及び構造を表示。
	立面図	1/100 以上	2面以上で、平均地盤面からの高さを表示。外壁又はこれに代わる柱の色の表示。
	外構図	1/100 以上	かき又はさくの構造等を表示

- ※1. その他、必要に応じて関係事項を記載した参考図書等を添付していただく場合もあります。
2. 届出書は、添付図書をA4判に折り畳んで、届出書を表紙にして左綴じにして2部提出してください。

地区計画は、建築物等に関するルールを都市計画決定し、将来にわたって良好な住環境を維持・保全していこうとするものです。

地区にお住いのみなさん1人ひとりがルールを守っていくように心がけましょう！

※地区計画の届出をしなかった場合、又は、虚偽の届出をした場合については、罰則があります。

届出・問い合わせ先

芝山町 企画空港政策課 都市計画係

〒289-1692 山武郡芝山町小池992

TEL 0479-77-3901 (代表)