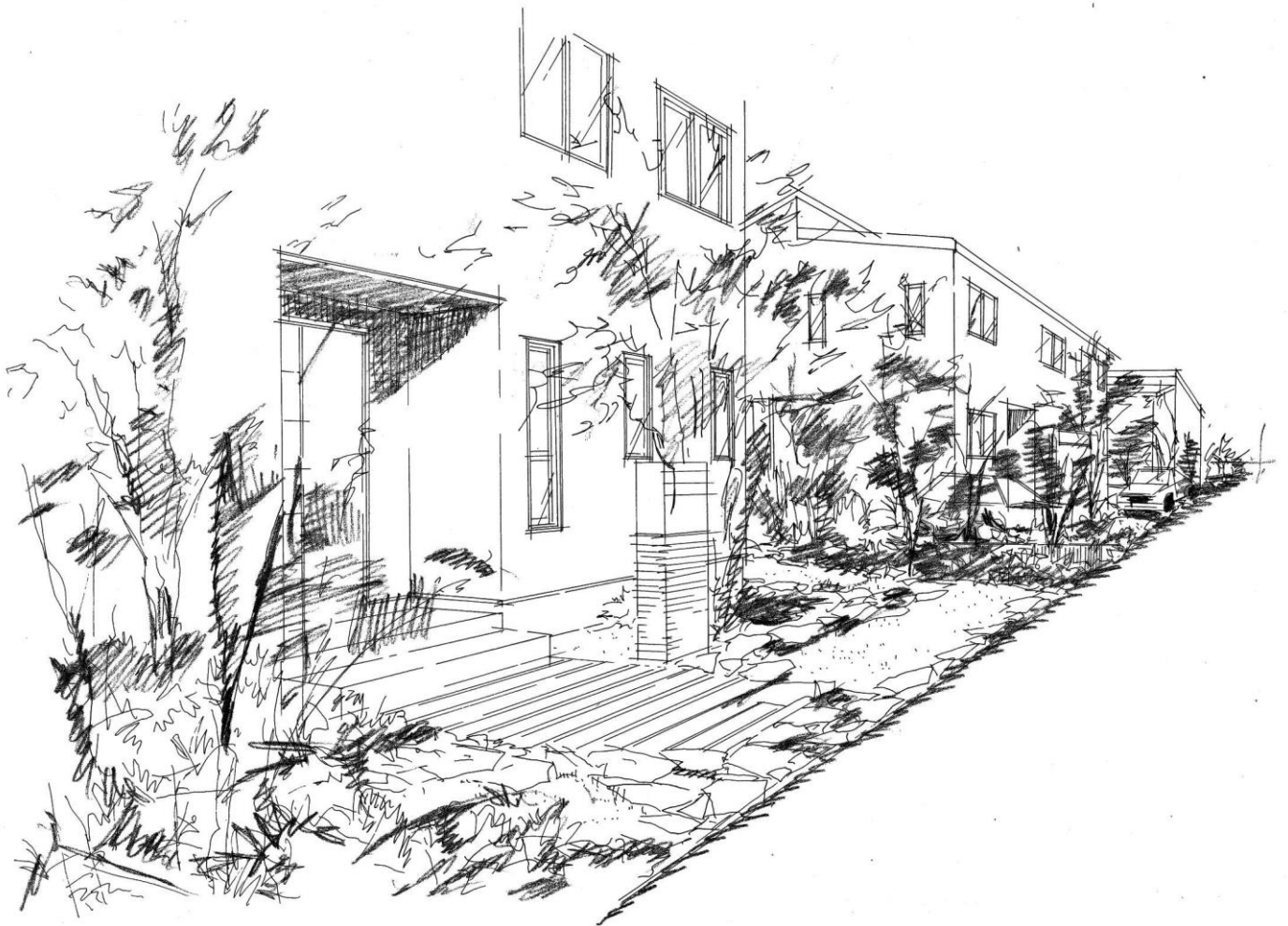


多 古 台 地 区
地 区 計 画 ガ イ ド ラ イ ン



令和5年2月

多 古 町

多古台地区 地区計画ガイドライン

目次

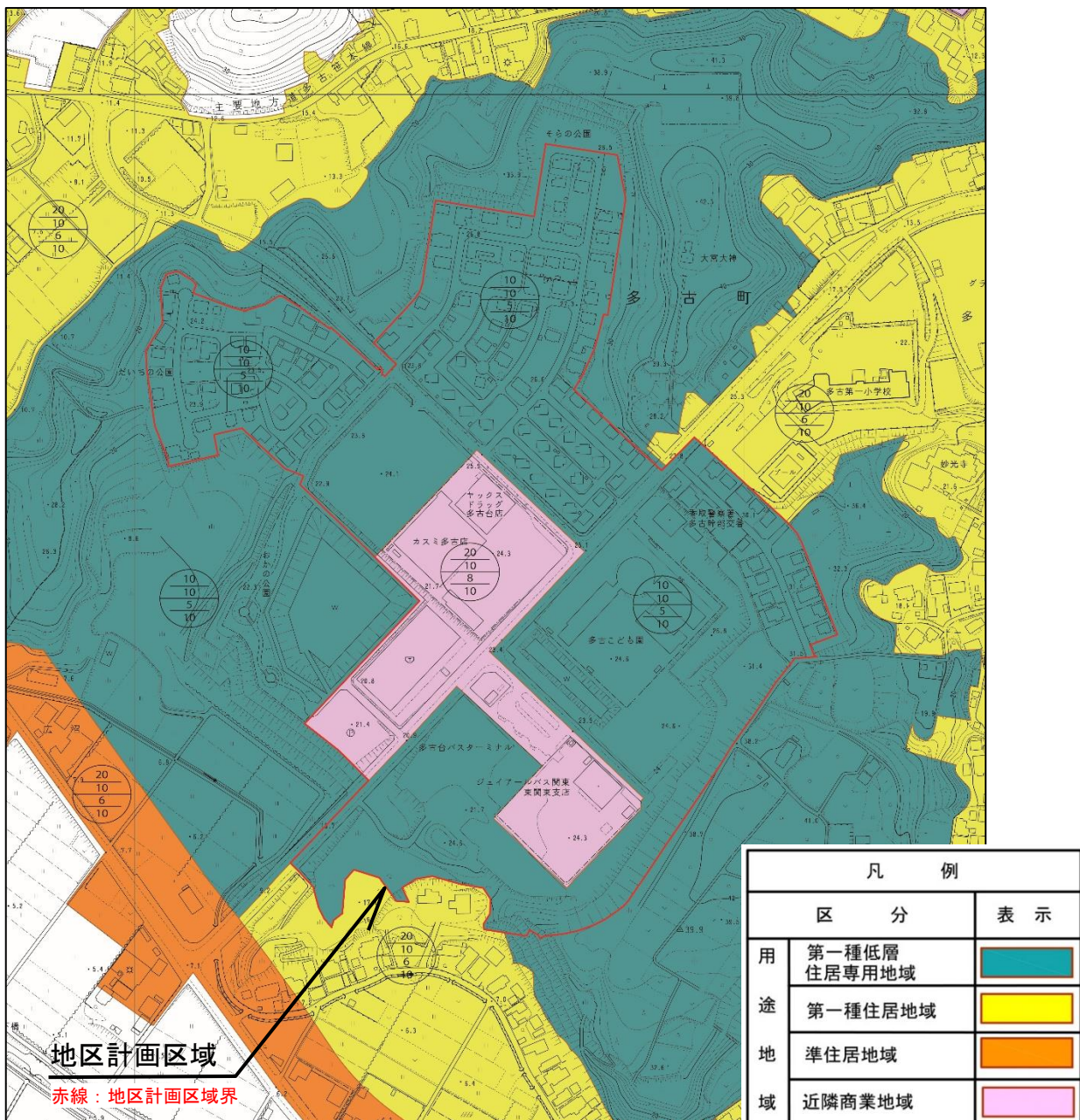
I. 目的	1
II. 都市計画法及び建築基準法に基づく制限	1
III. 多古台地区地区計画（計画書）	4
IV. 地区整備計画のガイドライン	
1. 建築物の用途の制限	9
2. 建築物の敷地面積の最低限度	18
3. 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	20
4. 壁面の位置の制限	21
5. 建築物等の形態又は意匠の制限	24
6. 建築物等の高さの最高限度	26
7. 垣又はさくの構造の制限	28
8. 土地の利用に関する事項	32
9. その他	32
10. 附則	32
V. 地区計画制度の手続きについて	33

I. 目的

- このガイドラインは、多古台地区地区計画の都市計画決定に伴い、地区整備計画に規定する事項について具体的な運用上のガイドラインを定めることにより、適正かつ円滑な地区計画の運用を図ることを目的とする。

II. 都市計画法及び建築基準法に基づく制限

- 多古台地区では、次の用途地域が決定されており、都市計画法及び建築基準法に基づく規制が定められている。従って、建築物の建築等を行う場合は、これらの基準と地区計画で定める基準を遵守する必要がある。



(1) 第1種低層住居専用地域（住宅地区Ⅰ、住宅地区Ⅱ、子育て支援施設地区）

・ 建ぺい率・容積率

● 建ぺい率【50%以下】

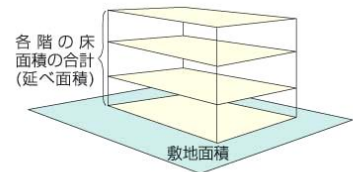
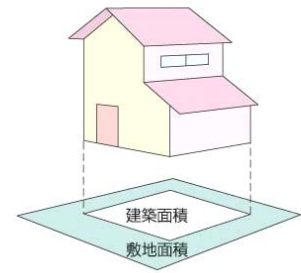
建物の建築面積（概ね1階の面積）の敷地面積に対する割合（通常“%”で表わす）のことをいいます。

$$\text{建ぺい率(\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

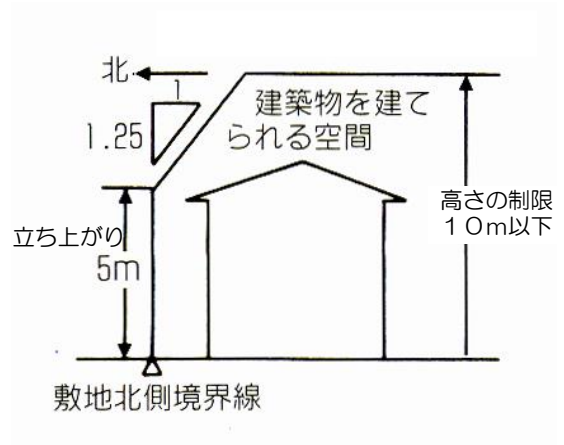
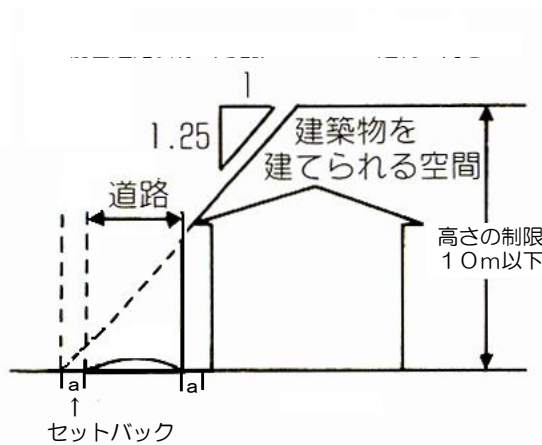
● 容積率【100%以下】

建築物の各階の床面積の合計（延べ面積）の敷地面積に対する割合（通常“%”で表わす）のことをいいます。

$$\text{容積率(\%)} = \frac{\text{各階の床面積の合計}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



・ 高さの制限及び斜線制限



・ 日影規制

- 軒の高さが7mを超える建築物
- 又は地階を除く階数が3以上の建築物
- 平均地盤面からの高さ：1.5m
- 距離10m以内：4時間
- 距離10m超：2.5時間

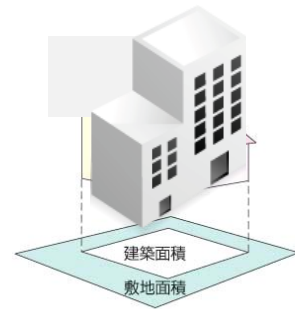
(2) 近隣商業地域（交通利便施設地区、商業地区）

- ・ 建ぺい率・容積率

● 建ぺい率【80%以下】

建物の建築面積（概ね1階の面積）の敷地面積に対する割合（通常"%"で表わす）のことをいいます。

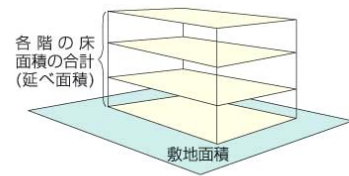
$$\text{建ぺい率(\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



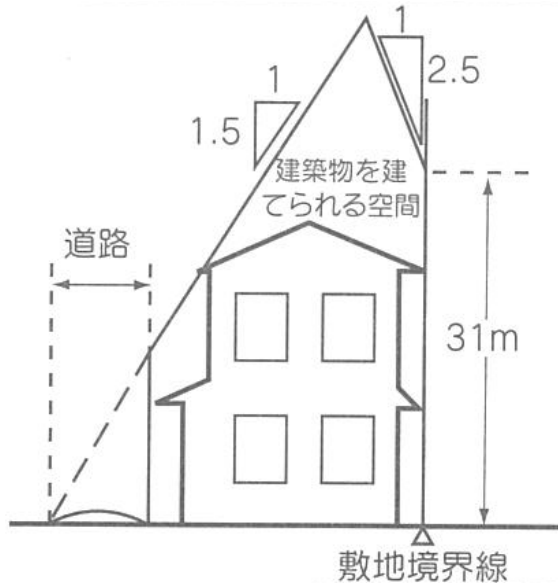
● 容積率【200%以下】

建築物の各階の床面積の合計（延べ面積）の敷地面積に対する割合（通常"%"で表わす）のことをいいます。

$$\text{容積率(\%)} = \frac{\text{各階の床面積の合計}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



- ・ 斜線制限



- ・ 日影規制

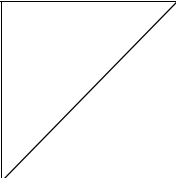
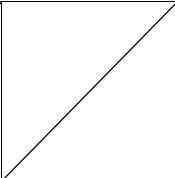
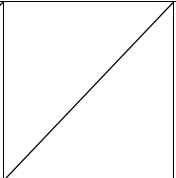
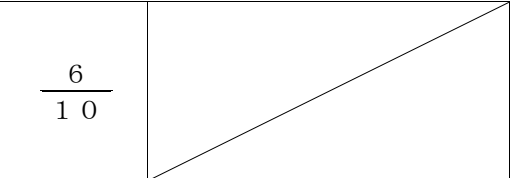
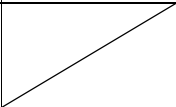
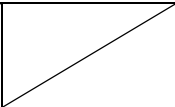
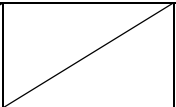
対象建築物：10mを超える
 平均地盤面からの高さ：4m
 距離 10m以内：5 時間
 距離 10m超：3 時間

Ⅲ. 多古台地区地区計画（計画書）

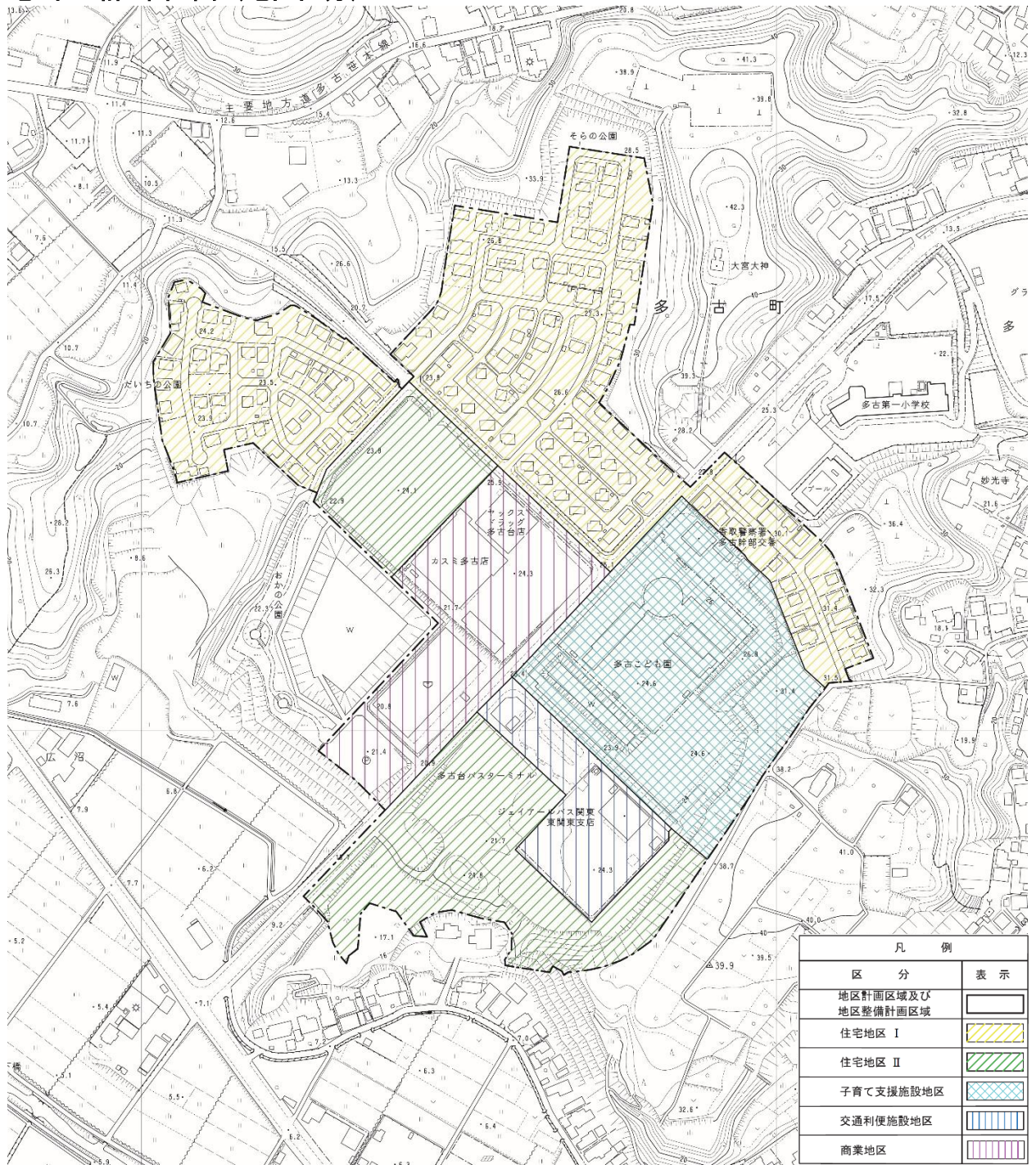
多古都市計画多古台地区地区計画

名 称	多古台地区地区計画	
位 置	千葉県香取郡多古町大字多古字多古台の一部の区域	
面 積	約 18.0ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、自然と調和した環境共生型の住宅地の形成を行うとともに、斜面緑地の保全を図りながら町民の憩いの場となる公園や住宅地としての利便性を高める公共施設、店舗、パーク&バスライドの交通広場機能の設置、職住近接を図るための産業等の立地など複合機能を有する土地利用を誘導する地区である。</p> <p>そこで、地区計画を策定することにより区域内における必要な事項を地区計画に定め、多様な機能を有する市街地環境を保全しながら、一体の市街地を形成することを目的とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>本地区は、住宅、商業施設、子育て支援施設及び交通ターミナル（パーク&バスライド）が整備される。それぞれの良好な市街地環境を維持・保全するため、住宅地区、子育て支援施設地区、交通利便施設地区及び商業地区の4地区に分け、次の街区を設置し、ゆとりと潤い、賑わいが調和した街並みを形成するとともに安全・安心な街区の形成を図るものとする。また、地区内の緑地の保全と緑化を推進し、緑にあふれた街並みを形成する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅地区Ⅰは、閑静で落ち着いたある低層専用住宅を主とし、親子の二世帯等の家族が住み続けられる環境を形成する街区。 2 住宅地区Ⅱは、子育て世代等の家族の移住を推進し、より良い住環境を形成する街区。 3 子育て支援施設地区は、子供を安全に安心して、健やかに育てる環境を形成する街区。 4 交通利便施設地区は、周辺的生活環境や交通環境等に配慮し、町民や来訪者の移動を支援する安全な交通施設を整備する街区。 5 商業地区は、居住環境と調和し、住宅地に密着した店舗や事務所等の施設の整備を図る街区。
	地区施設の整備方針	<p>本地区内は、宅地開発事業により地区の基盤が一体的に整備されることから、その機能が損なわれないよう維持・保全し、必要に応じて機能の向上を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 良好な街区の環境を保全するため、周辺環境と調和するように建築物の用途、高さ及び壁面の位置を制限する。 2. 建築物の過密化を避け、また、敷地の細分化による過少宅地化を防止するため敷地面積の最低限度を定める。 3. 緑化の推進を図るとともに地震時におけるブロック塀等の倒壊の危険を回避するため、垣又はさくの構造を制限する。また、垣又はさくについては緑化及びその維持管理に努める。

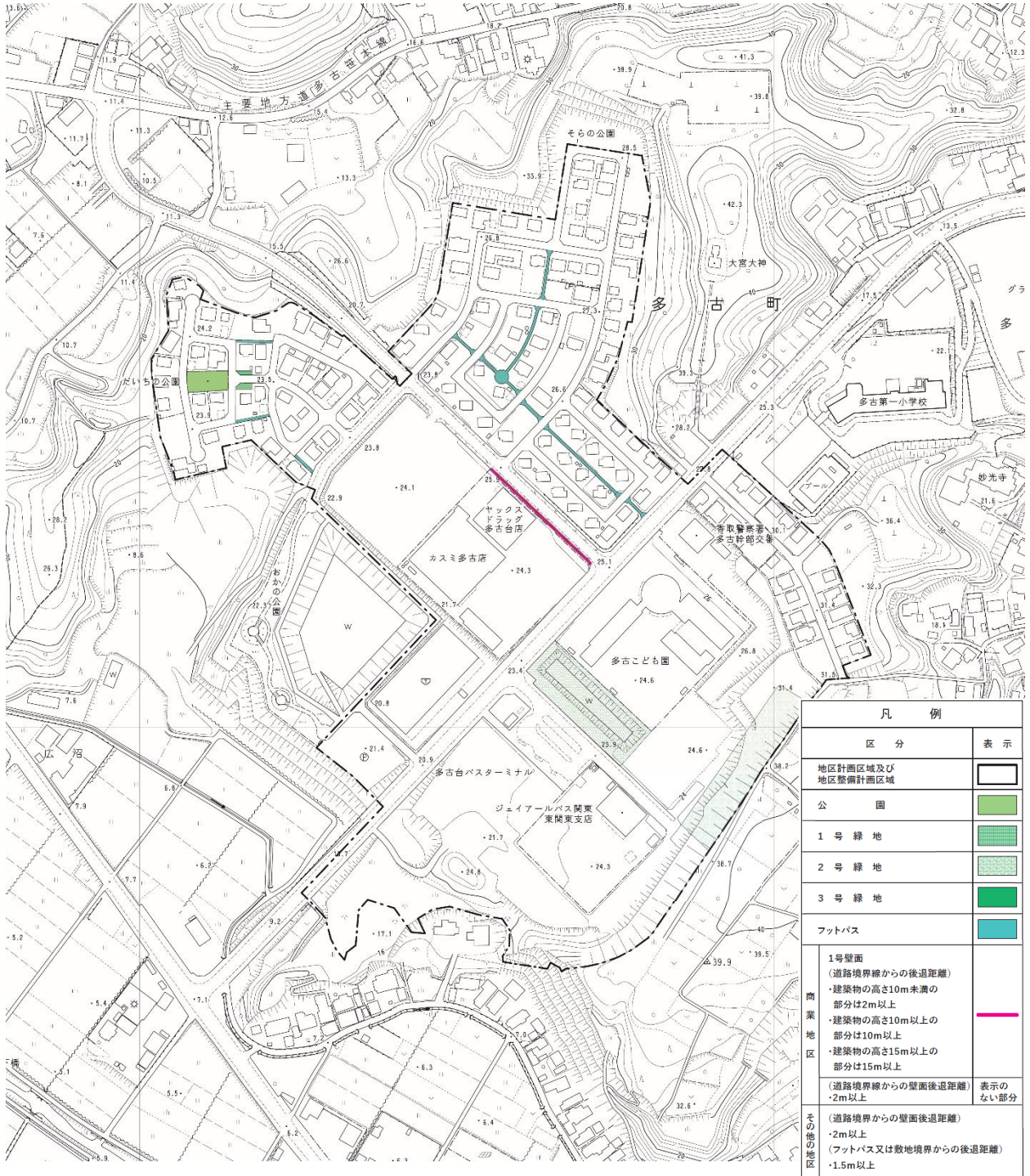
地区整備計画	地区施設の配置及び規模		公園 約 500 m ² 1号緑地 約 3,400 m ² 2号緑地 約 4,300 m ² 3号緑地 約 100 m ² フットパス 約 1,200 m ²				
	建築物等に関する事項	地区の区分	子育て支援施設地区	住宅地区Ⅰ	住宅地区Ⅱ	交通利便施設地区	商業地区
		地区の面積	約 3.6ha	約 7.0ha	約 3.8ha	約 1.2ha	約 2.4ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1 学校、図書館その他これらに類するもの 2 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 3 診療所 4 巡査派出所、公衆電話所その他建築基準法施行令第130条の4に掲げる公益上必要な建築物 5 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1 一戸建ての住宅(事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものを含む) 2 長屋又は共同住宅で住戸の数が2戸までのもの(事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものを含む) 3 診療所 4 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1 一戸建ての住宅(事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものを含む) 2 診療所 3 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1 一戸建ての住宅 2 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 3 自動車教習所 4 倉庫業を営む倉庫 5 畜舎(ただし、動物病院、ペットショップその他これらに類するものを除く) 6 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 7 ゲームセンターその他これに類するもの 8 葬儀業の用に供するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 一戸建ての住宅 2 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 3 自動車教習所 4 倉庫業を営む倉庫 5 畜舎(ただし、動物病院、ペットショップその他これらに類するものを除く) 6 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 7 ゲームセンターその他これに類するもの(ただし、2以上の用途に供する建築物内に設けるゲームセンターその他これに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が当該建築物の延べ床面積の合計の10%以下のものは除く。) 9 自動車修理工場 10 葬儀業の用に供するもの	
	建築物の敷地面積の最低限度		300 m ²	230 m ²	1,000 m ²	2,000 m ²	
ただし、本計画の決定時において最低限度に満たない敷地については、その面積を最低限度とする。また、将来にわたりこの面積以下に分割縮小してはならない。							

地区整備計画	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度				$\frac{6}{10}$		
	壁面の位置の制限	<p>計画図に表示する道路、フットパス又は隣地境界線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、次に掲げるとおりとする。</p> <p>道路境界線からの後退距離は2m以上とし、フットパス又は隣地境界線からの後退距離は1.5m以上とする。</p>		<p>1 1号壁面線に面する部分において、道路境界線からの後退距離</p> <p>(1)建築物の高さが10m未満の部分は、2m以上</p> <p>(2)建築物の高さが10m以上の部分は、10m以上</p> <p>(3)建築物の高さが15m以上の部分は、15m以上</p> <p>2 1号壁面線に面する部分以外において、道路境界線からの後退距離は2m以上</p>			
		<p>ただし、次に掲げる建築物または建築物の部分についてはこの限りではない。</p> <p>1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が4m以下の建築物の部分。ただし、子育て支援施設地区及び住宅地区の区域については、建築基準法に定める「外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の建築物の部分」とする。</p> <p>2 床面積の合計が6.6㎡以下の物置その他これに類するもので、軒の高さが2.6m以下のもの。ただし、子育て支援施設地区及び住宅地区の区域については、建築基準法に定める「床面積の合計が5㎡以下の物置その他これに類するもので、軒の高さが2.3m以下のもの」とする。</p> <p>3 床面積の合計が20㎡以下の車庫又はカーポートで、軒の高さが2.6m以下のもの。</p>					
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物の屋根、外壁などの色彩は、良好な住環境にふさわしい落ち着いた色合いのものとする。また、屋外広告物その他これに類するものは、自己の用に供するものとする。</p>					
	建築物等の高さの最高限度				<p>建築物の高さは地盤面から20m以下とする。</p>		
	垣又はさくの構造	<p>道路、フットパス又は隣地境界に面する垣又はさくの構造は、次に掲げるものに限る。ただし、門柱、門扉及び門袖その他これらに類するもので、高さ1.8m以下かつそれぞれの長さの合計が4.0m以下のものはこの限りではない。</p> <p>1 生垣 2 樹木 3 緑化した築地</p> <p>4 住宅地区以外の地区においては、地盤面から高さが1.2m以下の塀</p> <p>5 住宅地区においては、基礎部分を含み、地盤面から高さが1.2m以下の透視可能なフェンス類</p> <p>なお、コンクリートブロック造、レンガ造もしくはこれらを併用する場合は、当該部分の高さを地盤面から0.3m以下とする。</p>					
	土地の利用に関する事項	<p>住宅地区においては、ゆとりとうるおい、賑わいが調和した街並みを形成するとともに安全・安心な街区の形成を図るため、</p> <p>(1) 本計画の決定時の地盤面の高さを変更してはならない。(都市計画法第29条に基づく開発行為の許可を受けた事業による地盤面の高さの変更を除く。)ただし、0.1m以内の地盤面の高さの変更又は外構工事等による部分的な地盤面の高さの変更についてはこの限りではない。</p> <p>(2) 道路の隅切り部に自動車の出入り口を設けてはならない。</p>					
	<p>ただし、上記の建築物、土地の利用等に関する事項は、町長が公益上必要と認めた場合は適用しない。</p>						

地区計画図(地区区分)



地区計画図（壁面後退、地区施設）



IV. 地区整備計画のガイドライン

- ・地区整備計画に定めるものの細則として、次のようにガイドラインを定める。

1. 建築物の用途の制限

多古台地区は、宅地開発事業により道路等が整備され、良好な市街地を形成している。

このため、地区計画を導入することにより、計画的な基盤整備により形成された美しい市街地景観と良好な居住環境の維持・増進を図るため、以下のように建築物の用途の制限を行う。

(1) 子育て支援施設地区（第一種低層住居専用地域）

建築基準法第48条別表第2（い）項に掲げられている建築物のうち、地区整備計画で掲げている次の建築物以外は建築することができない。

<地区整備計画>

次に掲げる建築物以外を建築してはならない。

1. 学校、図書館その他これに類するもの
2. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これに類するもの
3. 診療所
4. 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
5. 前各号の建築物に付属するもの

<解説>

子育て支援施設地区において、建築可能な主な建築物等は以下のとおり。

- 学校、図書館その他これに類するもの
 - ・幼稚園、小学校、中学校、高等学校
 - ・図書館等
- 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これに類するもの
 - ・老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム等
- 診療所
- 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
 - ・巡査派出所、公衆電話所、郵便局等
 - ・地方公共団体の支庁又は支所、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で延べ面積が600㎡以下のもの
 - ・近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所及び休憩所
 - ・路線バスの停留所の上家
- 上記の建築物に付属するもの

用途地域による建築物の制限に加え、地区計画で次の建築物を制限している

- ・住宅 ・兼用住宅 ・共同住宅 ・寄宿舍又は下宿 ・公衆浴場

建築物に付属するもののうち、次の用途は建築できない

- ①自動車車庫で当該自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に付属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積（当該築造面積が50㎡以下である場合には、その値を減じた値）を加えた値が600㎡（同一敷地内にある建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く。）の延べ面積の合計600㎡以下の場合においては、当該延べ面積の合計）を超えるもの
 注）本地区計画区域内には、建築基準法上、一団地を形成している複数の敷地および建物を、一つの敷地および建物とみなして指定して公告することにより、同法上の制限緩和対象とする区域（公告対象区域）はない。
- ②自動車車庫で2階以上の部分にあるもの
- ③床面積の合計が15㎡を超える畜舎
- ④建築基準法別表第二（と）項第四号に掲げるもの

(2) 住宅地区 I (第一種低層住居専用地域)

建築基準法第 48 条別表第 2 (い) 項に掲げられている建築物及び (ほ) 項で許容されている建築物のうち、地区整備計画で掲げている次の建築物以外は建築することができない。

＜地区整備計画＞

次に掲げる建築物以外を建築してはならない。

1. 一戸建ての住宅(事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものを含む)
2. 長屋又は共同住宅で住戸の数が 2 戸までのもの(事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものを含む)
3. 診療所
4. 前各号の建築物に附属するもの

＜解説＞

住宅地区 I において、建築可能な主な建築物等は以下のとおり。

- 一戸建ての住宅
- 長屋又は共同住宅で住戸の数が 2 戸までのもの(事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものを含む)

土地利用の方針における「住宅地区 I は、閑静で落ち着いたある低層専用住宅を主とし、親子の二世帯等の家族が住み続けられる環境を形成する街区。」を目指し、建築物を次のように使用することを促進している。

建築基準法では二世帯住宅の定義がないことから、次の建築物のうち、「一つの建物に親の世帯と子の世帯の二世帯の家族が住む住宅。親と子の世帯がそれぞれ独立した生活ができるもの」をいう。

①一戸建ての住宅

＜玄関やキッチンが別れていても戸建住宅と考える条件＞

- ・住宅内部で容易に行き来できる。
- ・水廻りの共同使用など、生活の一体性があること。

②共同住宅

- ・廊下や階段など共用部分をもつ集合住宅の事を言う。

③長屋

- ・住宅内部で隣住戸に行き来できない。
- ・水廻り全てが各住戸で独立していること。
- ・共用部分をもたない独立住戸の集合住宅のこと。

〔用途地域による建築物の制限に加え、地区計画で次の建築物を制限している〕

- ・共同住宅または長屋のうち、二世帯住宅等として使用しないもの

- 兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50m²以下かつ建築物の延べ面積の 1/2 未満のもの
 ＜非住宅部分における用途は下記のものに限られる。＞
 - ・事務所(法令で指定する汚物運搬用・危険物運搬用等の自動車のための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)
 - ・日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
 - ・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
 - ・洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店等(原動機設備は出力総計が 0.75kW 以下)
 - ・自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等(原動機設備は出力総計が 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(原動機設備は出力総計が 0.75kW 以下)
- 診療所
- 上記の建築物に付属するもの

建築物に附属するもののうち、次の用途は建築できない

- ①自動車車庫で当該自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積（当該築造面積が50㎡以下である場合には、その値を減じた値）を加えた値が600㎡（同一敷地内にある建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く。）の延べ面積の合計600㎡以下の場合においては、当該延べ面積の合計）を超えるもの

注）本地区計画区域内には、建築基準法上、一団地を形成している複数の敷地及び建物を一つの敷地及び建物とみなして指定して公告することにより、同法上の制限緩和対象とする区域（公告対象区域）はない。

- ②自動車車庫で2階以上の部分にあるもの
③床面積の合計が15㎡を超える畜舎
④建築基準法別表第二（と）項第四号に掲げるもの

(3) 住宅地区Ⅱ (第一種低層住居専用地域)

建築基準法第48条別表第2(イ)項に掲げられている建築物のうち、地区整備計画で掲げている次の建築物以外は建築することができない。

<地区整備計画>

次に掲げる建築物以外を建築してはならない。

1. 一戸建ての住宅(事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものを含む)
2. 診療所
3. 前各号の建築物に附属するもの

<解説>

住宅地区Ⅱにおいて、建築可能な主な建築物等は以下のとおり。

- 一戸建ての住宅
- 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
 <非住宅部分における用途は下記のものに限られる。>
 - ・事務所(法令で指定する汚物運搬用・危険物運搬用等の自動車のための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)
 - ・日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
 - ・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
 - ・洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店等(原動機設備は出力総計が0.75kW以下)
 - ・自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等(原動機設備は出力総計が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(原動機設備は出力総計が0.75kW以下)
- 診療所
- 上記の建築物に付属するもの

建築物に附属するもののうち、次の用途は建築できない

- ①自動車車庫で当該自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積(当該築造面積が50㎡以下である場合には、その値を減じた値)を加えた値が600㎡(同一敷地内にある建築物(自動車車庫の用途に供する部分を除く。)の延べ面積の合計600㎡以下の場合においては、当該延べ面積の合計)を超えるもの

注)本地区計画区域内には、建築基準法上、一団地を形成している複数の敷地及び建物をつ一つの敷地及び建物とみなして指定して公告することにより、同法上の制限緩和対象とする区域(公告対象区域)はない。

- ②自動車車庫で2階以上の部分にあるもの
- ③床面積の合計が15㎡を超える畜舎
- ④建築基準法別表第二(ト)項第四号に掲げるもの

(4) 交通便利施設地区 (近隣商業地域)

建築基準法第 48 条別表第 2 (ち) 項に掲げられている建築物に加えて、地区整備計画で制限している次の建築物は建築することができない。

<地区整備計画>

次の各号に掲げる建築物を建築してはならない。

1. 一戸建ての住宅
2. 神社、寺院、教会等その他これに類するもの
3. 自動車教習所
4. 倉庫 (但し、建築物に附属するものを除く)
5. 畜舎 (但し、動物病院及びペットショップその他これに類するものを除く)
6. マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所等
7. ゲームセンターその他これらに類するもの
8. 葬儀業の用に供するもの

<解説>

交通便利施設地区において、建築可能な主な建築物等は以下のとおり。

- 共同住宅、長屋、寄宿舍、下宿
- 兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50m²以下かつ建築物の延べ面積の 1/2 未満のもの
<非住宅部分における用途は下記のものに限られる。>
 - ・事務所 (法令で指定する汚物運搬用・危険物運搬用等の自動車のための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)
 - ・日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
 - ・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
 - ・洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店等 (原動機設備は出力総計が 0.75kW 以下)
 - ・自家販売のために食品製造業 (食品加工業を含む) を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等 (原動機設備は出力総計が 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 (原動機設備は出力総計が 0.75kW 以下)
- 店舗等
- 事務所等
- ホテル (ラブホテル類を除く)・旅館
- ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等の遊戯施設
- カラオケボックス
- 劇場、映画館、演芸場、観覧場 - 客席 200m²未満
- 展示場等
- 運動施設
- 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、公衆電話所、郵便局
- 病院
- 公衆浴場 (風俗営業に定められた個室付き浴場等を除く)、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
- 近隣公園内の公衆便所及び休憩所、路線バスの停留所の上家
- 自治体の支部・支所
- 税務署、警察署、保健所、消防署等
- 建築物附属倉庫
- 建築物附属自動車車庫
- 動物病院及びペットショップその他これに類するものの畜舎に限る

- 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で作業場が50 m²以下の工場
- 危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場 - 150m²以下
- 自動車修理工場 - 300m²以下
- 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が少ない施設

(5) 商業地区（近隣商業地域）

- ・建築基準法第48条別表第2（ち）項に掲げられている建築物に加えて、地区整備計画で制限している次の建築物は建築することができない。

＜地区整備計画＞

次の各号に掲げる建築物を建築してはならない。

ただし、当該都市計画決定告示の際、現に存する建築物に係る建築を行う者が町長に対し、この規定に適合しない用途に供する部分を有する建築物の登録を行った上で、建築の後その部分の床面積の合計が、当該地区計画の都市計画決定の告示の際におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えない場合は、適用しない。

1. 一戸建ての住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、長屋の用に供するもの
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1階部分を住宅の用に供するもの
3. 神社、寺院、教会等その他これに類するもの
4. 自動車教習所
5. 倉庫（但し、建築物に附属するものを除く）
6. 畜舎（但し、動物病院及びペットショップその他これに類するものを除く）
7. マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所等
8. ゲームセンターその他これらに類するもの（但し、2以上の用途に供する建築物内に設けるゲームセンター等で、その用途に供する部分の床面積の合計が当該建築物の延べ床面積の合計の10%以下のものは除く。）
9. 自動車修理工場
10. 葬儀業の用に供するもの

＜解説＞

商業地区において、建築可能な主な建築物等は以下のとおり。

- 住宅で1階部分を事務所、店舗その他これらに類する用途に限るもの
- 店舗等
- 事務所等
- ホテル（ラブホテル類を除く）・旅館
- ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等の遊戯施設
- ゲームセンター - 2以上の用途に供する建築物内に設けるゲームセンター等で、その用途に供する部分の床面積の合計が当該建築物の床面積の合計の10%以下のものに限る
- カラオケボックス
- 劇場、映画館、演芸場、観覧場 - 客席200㎡未満
- 展示場等
- 運動施設
- 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、公衆電話所、郵便局
- 病院
- 公衆浴場（風俗営業に定められた個室付き浴場等を除く）、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
- 近隣公園内の公衆便所及び休憩所、路線バスの停留所の上家
- 自治体の支部・支所
- 税務署、警察署、保健所、消防署等
- 建築物附属倉庫
- 建築物附属自動車車庫
- 動物病院及びペットショップその他これに類するものの畜舎に限る
- 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で作業場が50㎡以下の工場
- 危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場- 150㎡以下
- 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が少ない施設

表-1：建築物の用途制限の概要（建築基準法及び多古台地区地区計画に基づく主要用途の制限の一覧）

○：建築できる、×：建築できない、■：地区計画で新たに制限を加えた事項

1/2

用途地域		第一種 低層住居専用地域			近隣商業地域	
		子育て支援 施設地区	住宅地区Ⅰ	住宅地区Ⅱ	交通利便 施設地区	商業地区
住宅	一戸建ての住宅	×	○		×	
	共同住宅、長屋	×	○ (但し、住戸の数が2戸までのものに 限る)	■ ×	○	×
	寄宿舎、下宿	×			○	×
	兼用住宅で、非住居部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○			○	一部× (但し、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うち政令で定めるもので1階部分を住宅の用に供するものは×)
店舗 事務所	店舗・事務所等の床面積が、3,000㎡以下のもの	×			○	
	店舗・事務所等の床面積が、3,000㎡を超えるもの	×			○	
ホテル、旅館		×			○	
遊技施設	ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	×			○	
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所	×			×	
	ゲームセンター	×			×	一部× ゲームセンターその他これらに類するものは禁止 (但し、2以上の用途に供する建築物内に設けるゲームセンターで、その用途に供する部分の床面積の合計が当該建築物の床面積の合計の10%以下のものは○)
	カラオケボックス	×			○	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×			客席 200㎡未満に限り○	

建築物の用途		第一種 低層住居専用地域			近隣商業地域		
		子育て支援 施設地区	住宅地区Ⅰ	住宅地区Ⅱ	交通利便 施設地区	商業地区	
公共施設、 学校、病院等	幼稚園、小・中・高等学校	○	×		○		
	大学、高等専門学校、専修学校	×			○		
	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	×			○		
	診療所、公衆浴場、保育所等	○ (但し、公衆浴場は×)	× (但し、診療所は○)		○		
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム	○	×		○		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	600㎡以下に限り○	×		○		
	自動車教習所	×			×		
工場、 倉庫等	単独車庫	×			○		
	建築物付属自動車車庫	建築物の延べ面積の1/2以下かつ600㎡以下、1階以下に限り○			○		
	倉庫業を営む倉庫(但し、建築物に附属するものを除く)	×			×→但し、建築物に附属するものに限り○		
	畜舎	×			一部× 但し、動物病院及びペットショップその他これに類するものに限り○		
	パン屋、米屋、豆腐店、菓子店、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業上の床面積が50㎡以下	×			○		
	危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場	×			作業場面積150㎡以下に限り○		
	危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場	×					
	自動車修理工場	×			作業場面積300㎡以下に限り○	作業場面積300㎡以下に限り○→×	
	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	×			○	
		量が少ない施設	×			○	
その他	葬儀業の用に供するもの	×			×		

注)なお本表は、建築基準法別表第2を基に概要を作成したものであり、全ての制限について掲載したものではない。

2. 建築物の敷地面積の最低限度

- ・宅地造成事業により道路、公園等が整備され、さらに建築協定により良好な住宅地を維持してきた敷地環境を将来にわたり確保し、建て詰まりなどによる環境悪化の防止、延焼防止や通風確保などを図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。

<地区整備計画>

建築物の敷地面積の最低限度				
子育て支援施設地区	住宅地区Ⅰ	住宅地区Ⅱ	交通利便施設地区	商業地区
	300㎡	230㎡	1,000㎡	2,000㎡
ただし、本計画の決定時において最低限度に満たない敷地については、その面積を最低限度とする。また、将来にわたりこの面積以下に分割縮小してはならない。				

<解説>

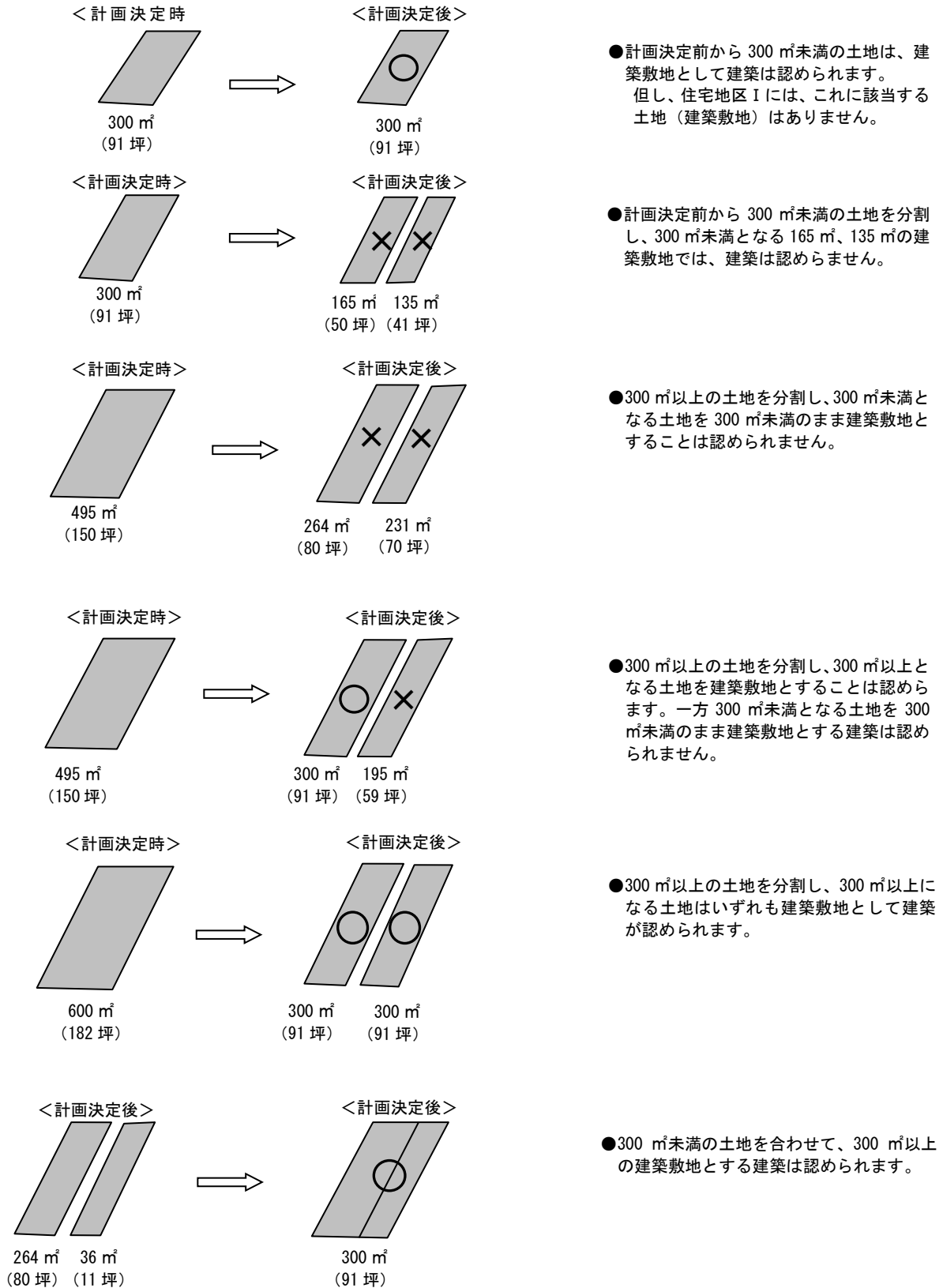
基準時（地区計画の都市計画決定告示日）以前に、交通利便施設地区にあつては1,000㎡未満、商業地区にあつては2,000㎡未満である土地については、この制限は適用されない。

しかし、この規制値未満の建築敷地を基準時以降、一部の売却等によりその敷地面積を減じた場合には、この特例は認められない。（この場合、建築物を建てられない。また既に建築物が建っている場合、その建築物も違反建築物となる。）

なお、現時点で既存不適格敷地はありません。また、子育て支援施設地区は、この制限はありません。

注意）この規定は、土地の分筆を禁止するものではありません。

図 2-1 : 建築敷地の分割に関する制限 (住宅地区 I の場合の例)



※図中に記載した () 内の坪数は、目安の数字です。

3. 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）の最高限度

- ・多古台地区の良好な居住環境を維持し、通風の確保、景観の整った街並みを形成することを目的として、建ぺい率の最高限度の制限を定める。

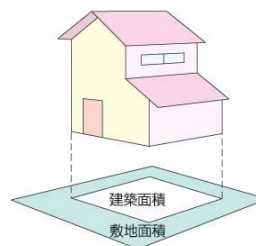
<地区整備計画>

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）の最高限度				
子育て支援施設地区	住宅地区Ⅰ	住宅地区Ⅱ	交通利便施設地区	商業地区
			$\frac{6}{10}$	

●建ぺい率【60%以下】

建物の建築面積（概ね1階の面積）の敷地面積に対する割合（通常"%"で表わす）のことをいいます。

$$\text{建ぺい率(\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



4. 壁面の位置の制限

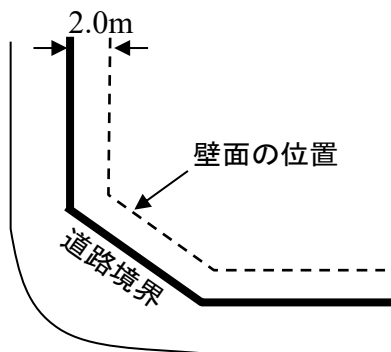
- 多古台地区の良好な居住環境を維持し、景観上也整った街並みを形成することを目的として、壁面の位置の制限を定める。

<地区整備計画>

壁面の位置の制限				
子育て支援施設地区	住宅地区Ⅰ	住宅地区Ⅱ	交通利便施設地区	商業地区
計画図に表示する道路、フットパス又は隣地境界線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、次に掲げるとおりとする。				
道路境界線からの後退距離は2m以上とし、フットパス又は隣地境界線からの後退距離は1.5m以上とする。			1 1号壁面線に面する部分において、道路境界線からの後退距離 (1) 建築物の高さが10m未満の部分は、2m以上 (2) 建築物の高さが10m以上の部分は、10m以上 (3) 建築物の高さが15m以上の部分は、15m以上 2 1号壁面線に面する部分以外において、道路境界線からの後退距離は2m以上	
ただし、次に掲げる建築物または建築物の部分についてはこの限りではない。				
1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が4m以下の建築物の部分。ただし、子育て支援施設地区及び住宅地区Ⅰ及び住宅地区Ⅱの区域については、建築基準法に定める「外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の建築物の部分」とする。				
2 床面積の合計が6.6㎡以下の物置その他これに類するもので、軒の高さが2.6m以下のもの。ただし、子育て支援施設地区及び住宅地区Ⅰ及び住宅地区Ⅱの区域については、建築基準法に定める「床面積の合計が5㎡以下の物置その他これに類するもので、軒の高さが2.3m以下のもの」とする。				
3 床面積の合計が20㎡以下の車庫又はカーポートで、軒の高さが2.6m以下のもの				

- ①壁面の位置の制限を適用する部分は地区計画図に示す通りである。
- ②隅切り部分の制限領域は下図のとおりとする。ただし、隣り合う壁面の位置の距離が異なる場合は短い距離をもって制限領域とする。

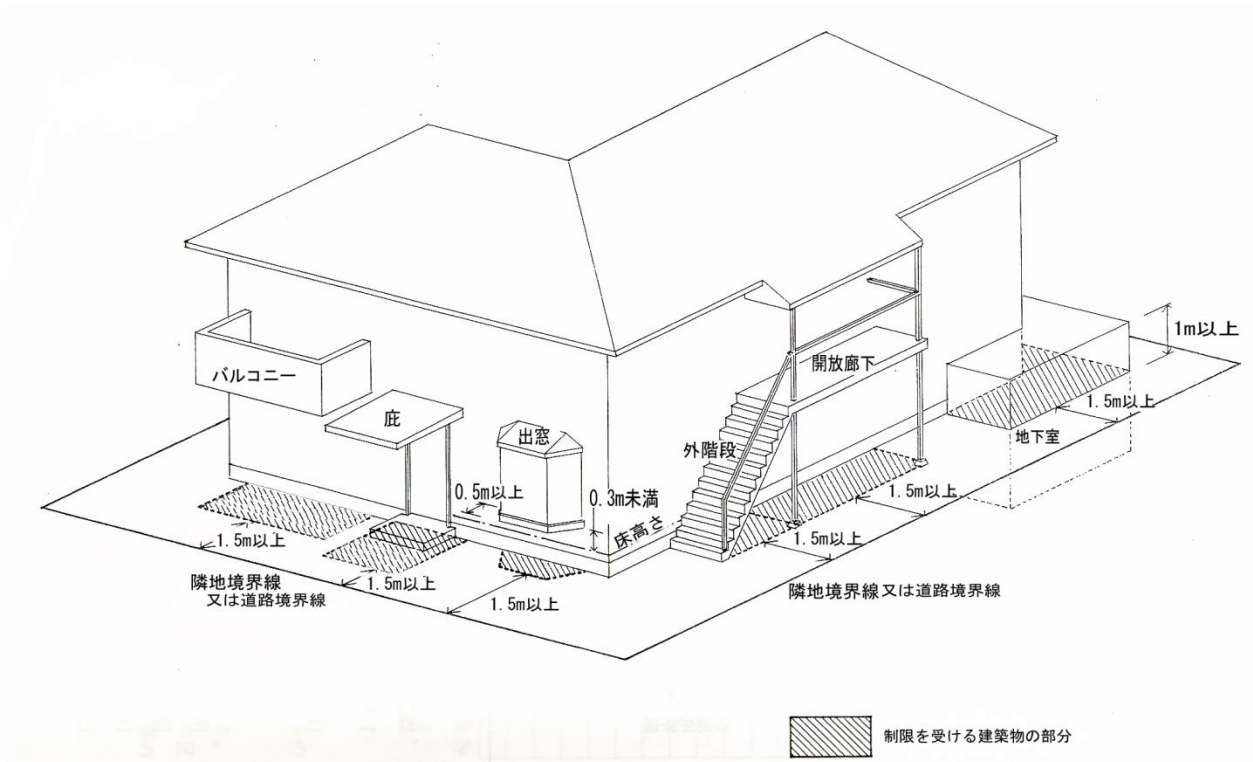
図4-1 隅切り部の取り扱い



- ③次に掲げるものは、壁面の位置の制限の対象としない。
 - i) 雨とい、戸袋、シャッターボックス
 - ii) 建築物の管理上最小限必要な付帯施設（地下駐車場、機械室、その他の地下室のための換気口、排煙口、煙突、明かり取り等）

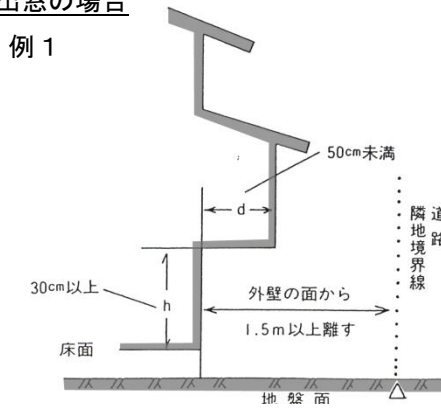
図 4-3 建築物の壁面等の位置の制限

以下に示す制限を受ける部分は、道路までの距離 2.0 m 以上、敷地境界線までの距離を 1.5 m 以上となる。
 (下図において、道路境界線となるときは「1.5 m 以上→2.0 m 以上」となる)

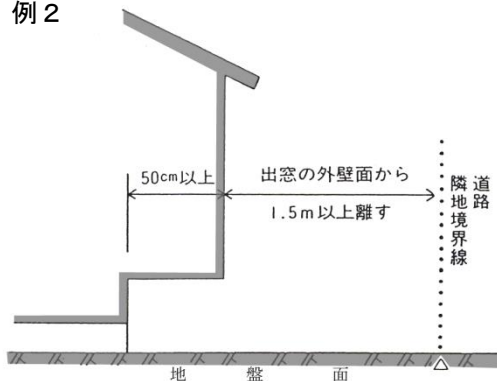


出窓の場合

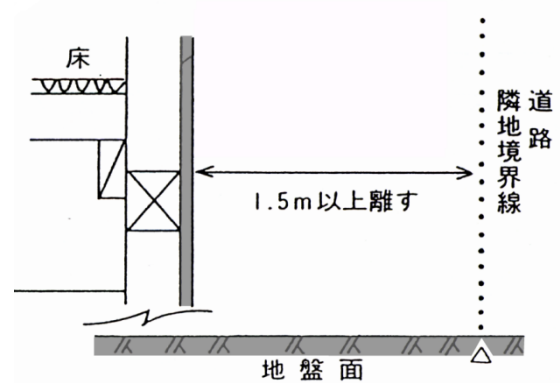
例 1



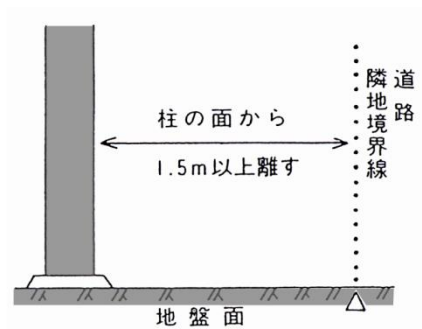
例 2



外壁の場合



単独柱



道路境界線の場合は 1.5 m 以上を 2 m 以上と読み替える

5. 建築物等の形態又は意匠の制限

- ・多古台地区の計画的な基盤整備により形成された美しい市街地景観を維持・形成するために、建築物等の形態又は意匠の制限を設ける。

<地区整備計画>

建築物の屋根、外壁などの色彩は、良好な住環境にふさわしい落ち着いた色合いのものとする。また、屋外広告物その他これに類するものは、自己の用に供するものとする。

<解説>

- ・外壁の色彩は、白色、黒色、茶色を基調としたものを推奨する。
- ・屋根の色彩については、黒色、茶色、緑色、青色及び灰色または素焼きのものを基調とした落ち着いたものを推奨する。

6. 建築物等の高さの最高限度

- ・日当たりやプライバシーの問題を防止し、統一感のある街並みを形成するため、建築物の高さの最高限度を定める。

<地区整備計画>

建築物等の高さの最高限度				
子育て支援施設地区	住宅地区Ⅰ	住宅地区Ⅱ	交通利便施設地区	商業地区
建築物の高さは地盤面から20m以下とする。				

<解説>

- ①建築物の高さは、平均地盤面からの高さとする。「地盤面」とは、建築基準法施行令第2条第2項に定める建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3mを超える場合については、その高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう
- ②小屋裏、天井裏その他これらに類する部分に物置等がある場合、当該物置等の最高の内法の高さが1.4m以下で、かつ、その水平投影面積がその存する部分の床面積の1/2未満であれば、当該部分については階数に含まないものとする。
- ③建築物の屋上部分については、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が建築面積の8分の1以内の場合、その屋上の部分の高さが5mまでは建築物の高さに算入しない。

図6-1 建築物の高さの最高限度（商業地区の例）

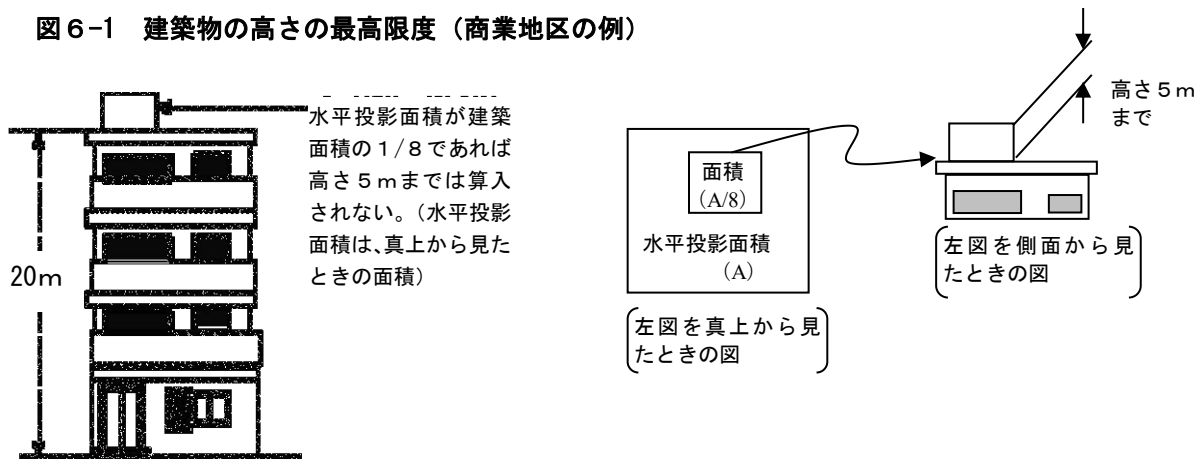
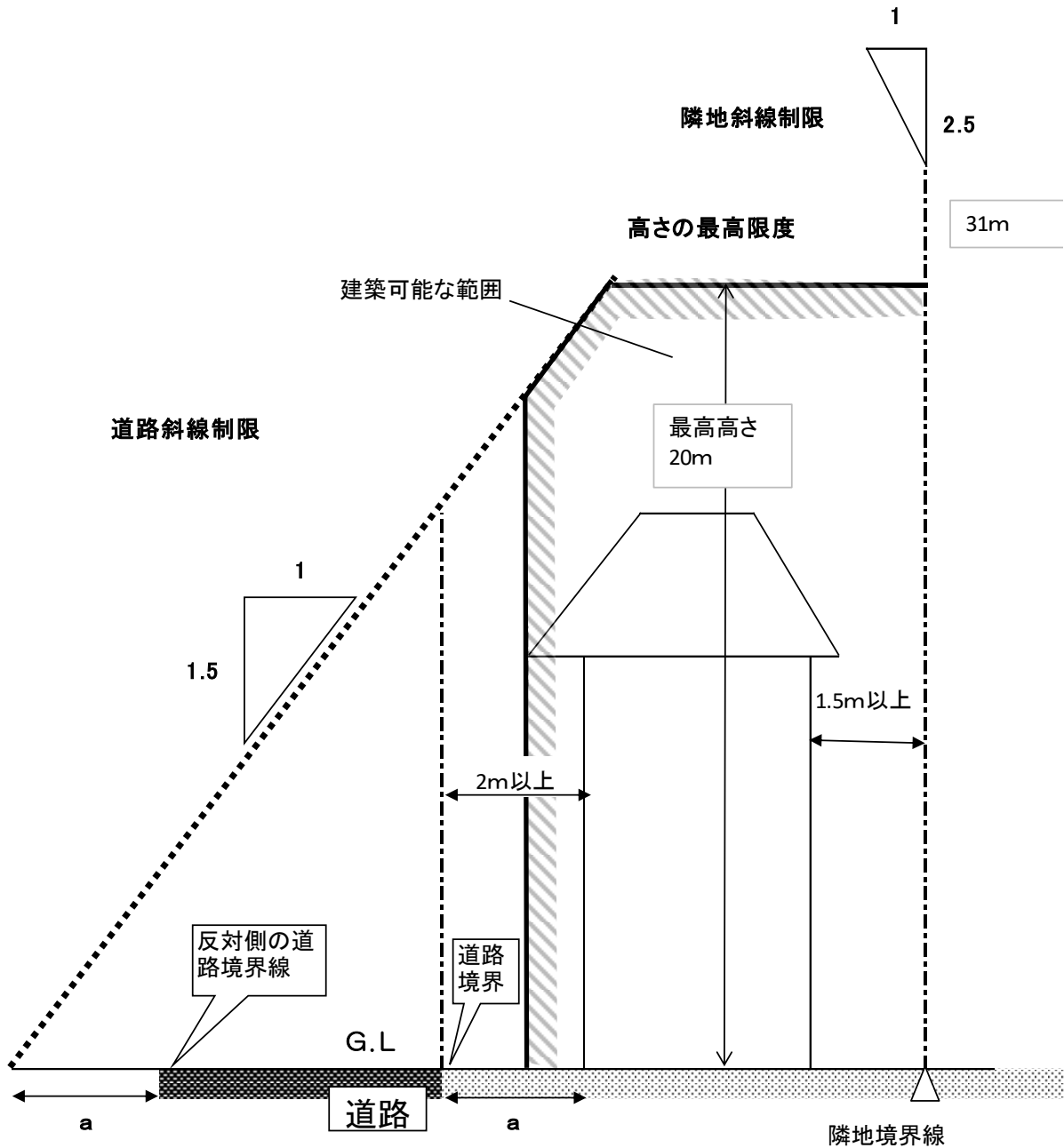


図 6-2 交通便利施設地区、商業地区（住宅地区 I・II に面する地区以外の地区）の高さの制限と斜線制限

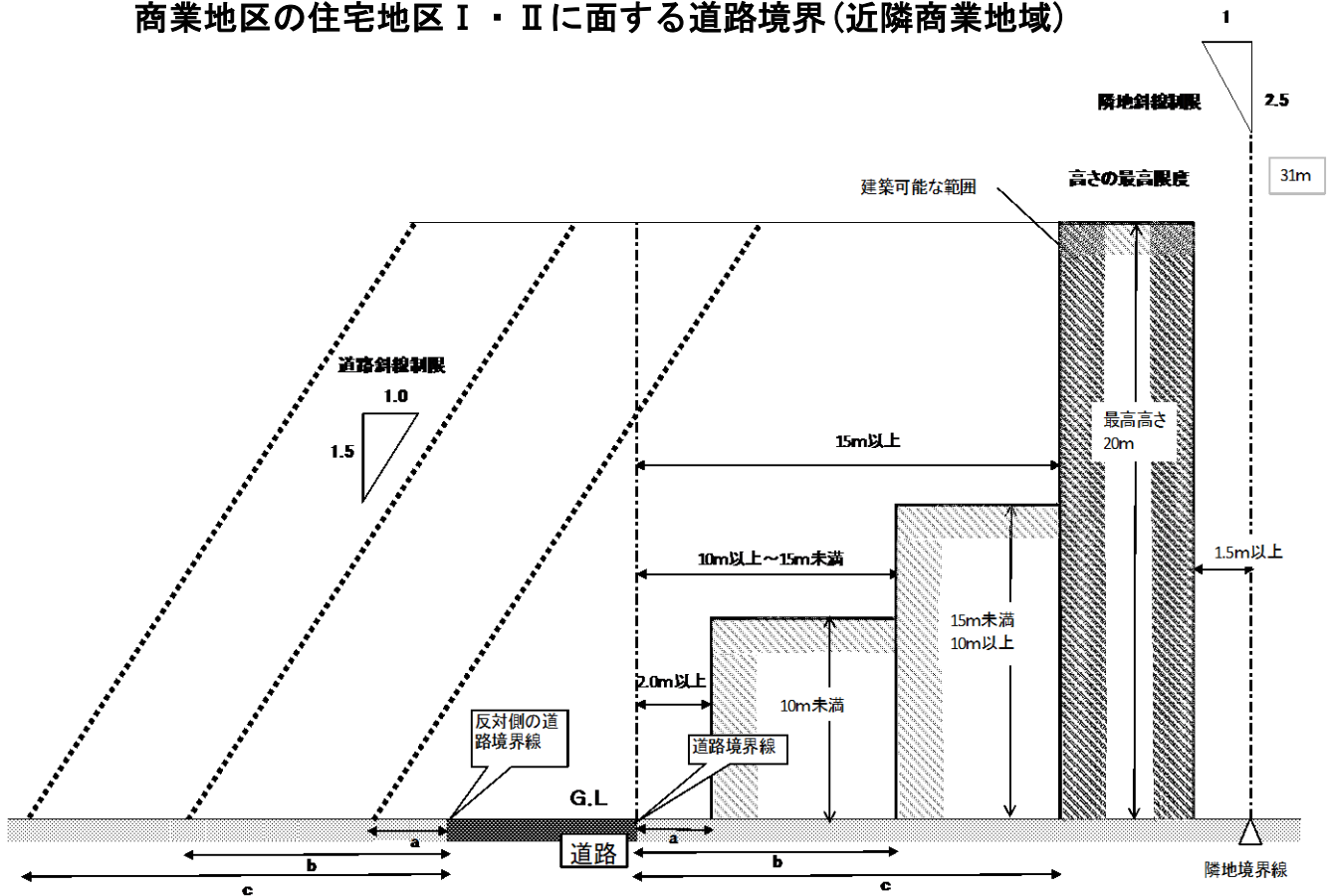
交通便利施設地区、商業地区（住宅地区 I・II に面する地区以外の地区）
（近隣商業地域）



※ 建築物の壁面の位置から道路境界線まで距離(a)を前面道路の反対側の境界線に(a)地点から1.5の勾配範囲内

図 6-3 商業地区（住宅地区 I・II に面する地区）の高さの制限と斜線制限

商業地区の住宅地区 I・II に面する道路境界（近隣商業地域）



※ 建築物の壁面の位置から道路境界線まで距離(a)を前面道路の反対側の境界線に(a)を加えた地点から1.5の勾配範囲内

※壁面の位置と高さの関係はP.21に示した下記のとおり

1号壁面に面する部分において、道路境界線からの後退距離

- 1) 建築物の高さが10m未満の部分は、2m以上・・・(上図のa)
- 2) 建築物の高さが10m以上の部分は、10m以上・・・(上図のb)
- 3) 建築物の高さが15m以上の部分は、15m以上・・・(上図のc)

7. 垣又はさくの構造の制限

- ・多古台地区の計画的な基盤整備により形成された美しい市街地景観を維持・形成するために、垣又はさくの構造の制限を設ける。

<地区整備計画>

道路、フットパス又は隣地境界に面する垣又はさくの構造は、次に掲げるものに限る。ただし、門柱、門扉及び門袖その他これらに類するもので、高さ1.8m以下かつそれぞれの長さの合計が4.0m以下のものはこの限りではない。

- 1 生垣
- 2 樹木
- 3 緑化した築地
- 4 住宅地区Ⅰ・Ⅱ以外の地区においては、地盤面から高さが1.2m以下の塀
- 5 住宅地区Ⅰ・Ⅱにおいては、基礎部分を含み、地盤面から高さが1.2m以下の透視可能なフェンス類

なお、コンクリートブロック造、レンガ造もしくはこれらを併用する場合は、当該部分の高さを地盤面から0.3m以下とする。

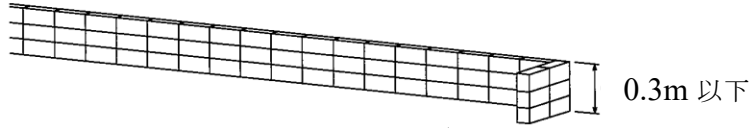
<解説>

垣又はさくの構造は、以下のイメージ図を参考とする。

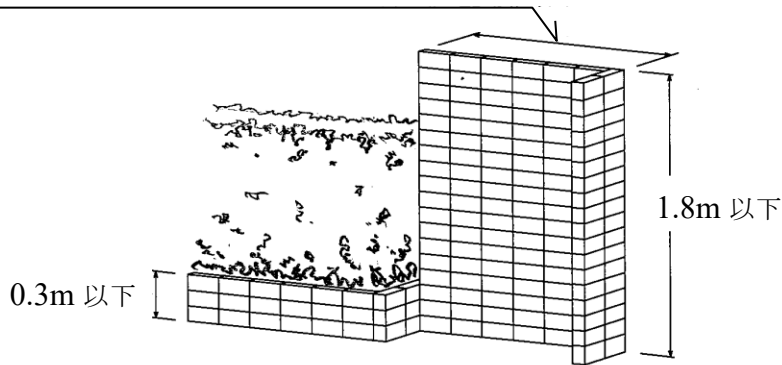
なお、石積み、コンクリート擁壁などの工作物についても制限の対象となる場合があります。

また、本地区計画において、「垣又はさく」とは、建築敷地等の一定の区域を仕切ったり、囲ったりするものとし、お風呂場やトイレ等の建築物の特定の部分のみを目隠しするために設置するものは規制の対象としない。

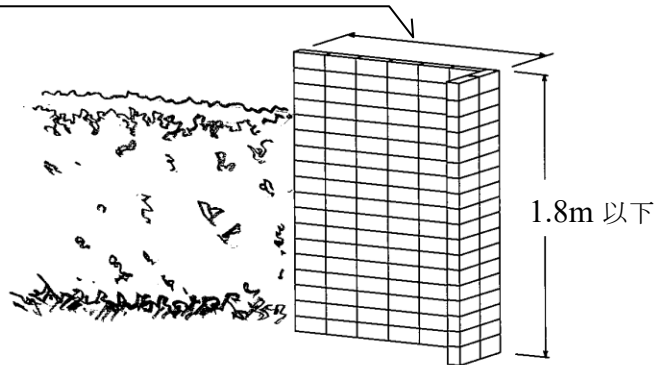
住宅地区Ⅰ・Ⅱにおいて、設置可能な「垣又はさく」の(例)



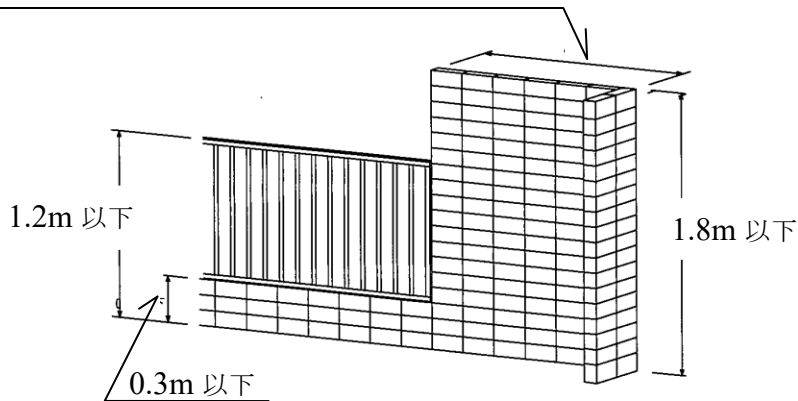
左右の門柱、門扉及び門袖を合わせて4.0m 以下



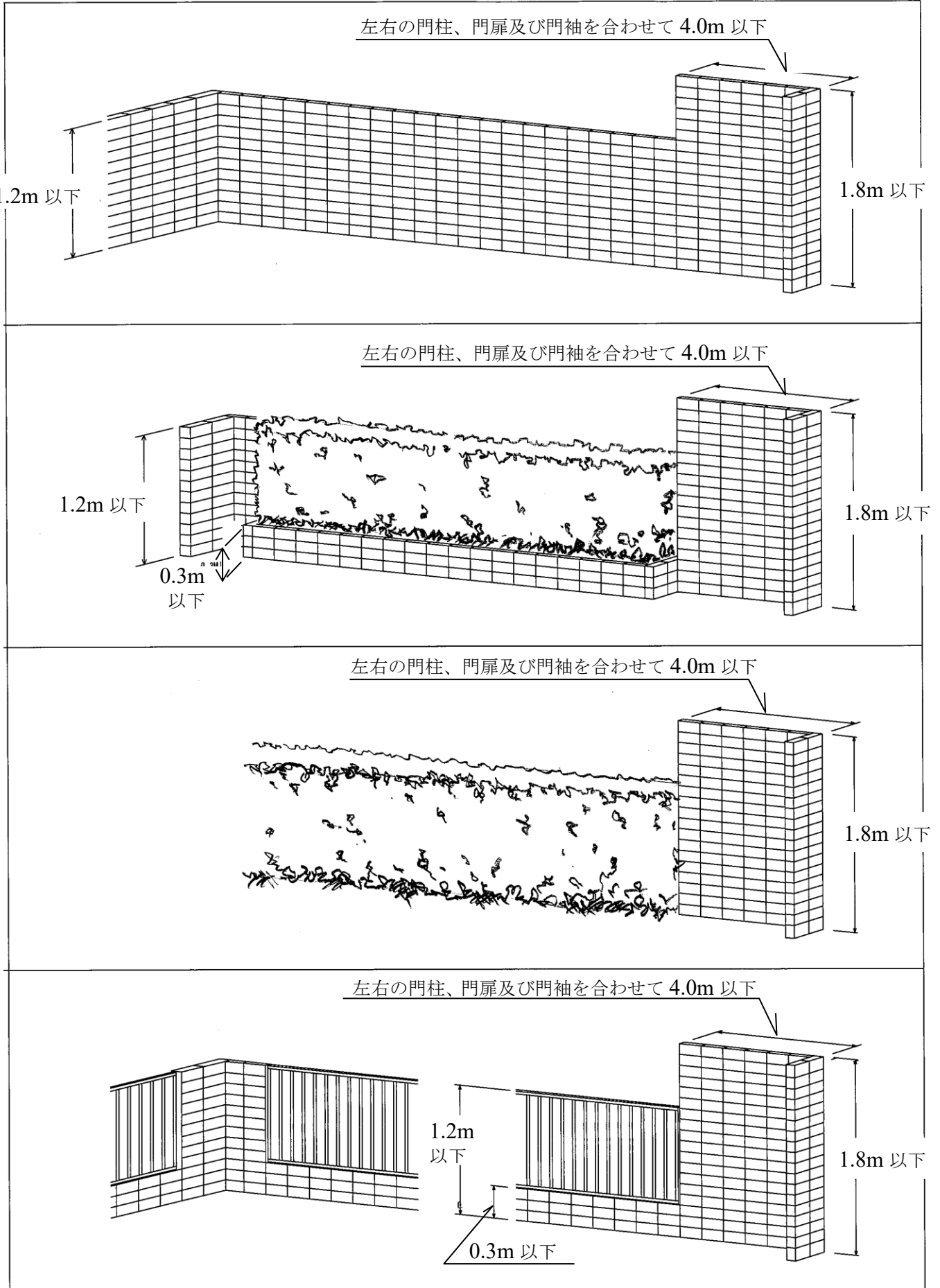
左右の門柱、門扉及び門袖を合わせて4.0m 以下



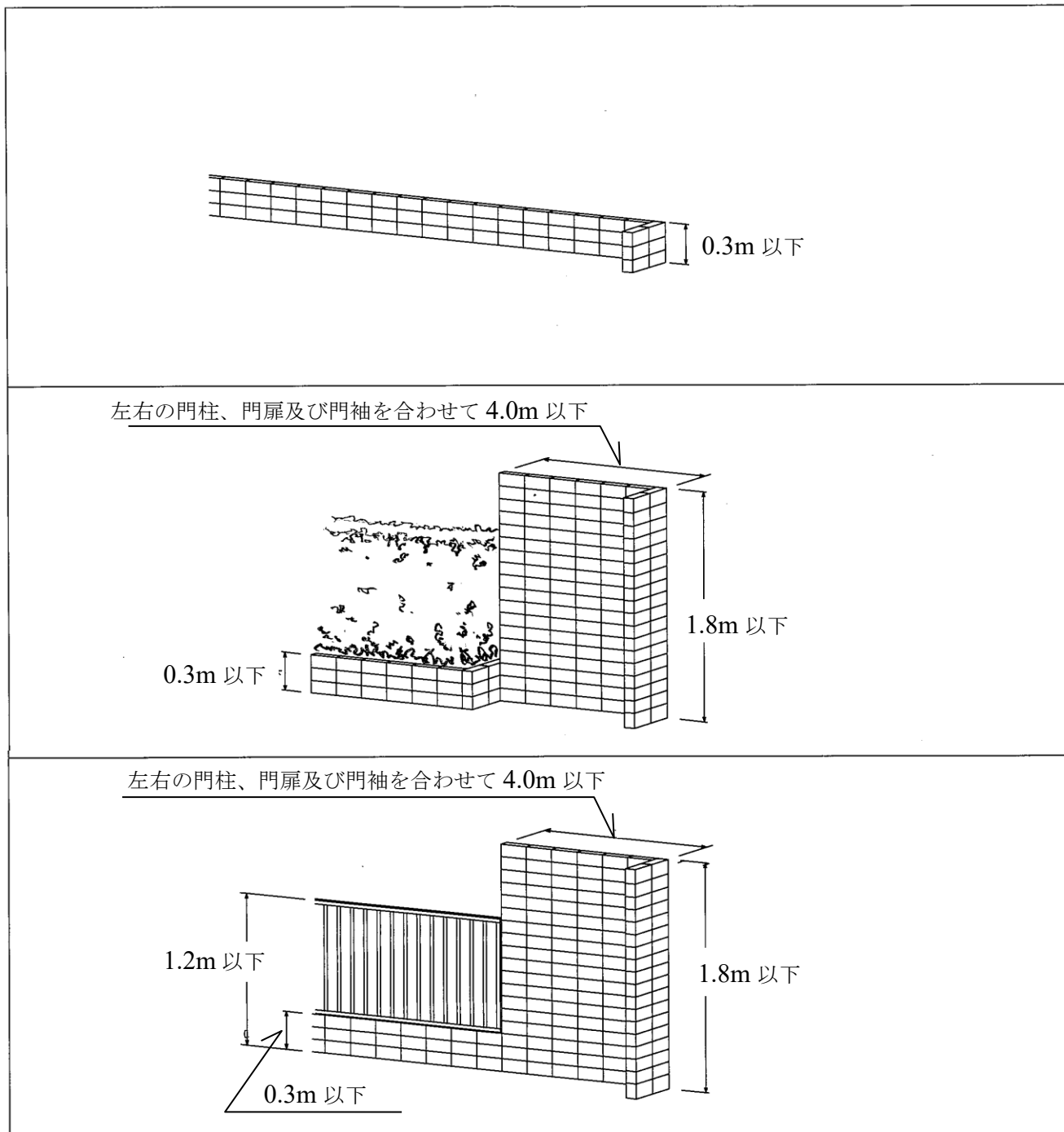
左右の門柱、門扉及び門袖を合わせて4.0m 以下



住宅地区 I・II 以外において、設置可能な「垣又はさく」の(例)その 1



住宅地区Ⅰ・Ⅱ以外において、設置可能な「垣又はさく」の(例) その2



8. 土地の利用に関する事項

- ・住宅地区Ⅰ・Ⅱにおいては、ゆとりとうるおい、賑わいが調和した街並みを形成するとともに安全・安心な街区の形成を図るため制限を設ける。

<地区整備計画>

住宅地区Ⅰ・Ⅱにおいては、ゆとりとうるおい、賑わいが調和した街並みを形成するとともに安全・安心な街区の形成を図るため、

- (1) 本計画の決定時の地盤面の高さを変更してはならない。(都市計画法第29条に基づく開発行為の許可を受けた事業による地盤面の高さの変更を除く。)ただし、0.1m以内の地盤面の高さの変更又は外構工事等による部分的な地盤面の高さの変更についてはこの限りではない。
- (2) 道路の隅切り部に自動車の出入り口を設けてはならない。

<解説>

- ① 本計画決定時の地盤面の高さは、0.1m以内の地盤面の高さの変更又は外構工事等による部分的な地盤面の高さの変更又は都市計画法に基づく開発行為の許可を受けた計画による土地の造成等に係る地盤面の高さの変更以外は認めない。
- ② 歩行者等の安全性を確保するため、自動車の出入口を道路の隅切り部に設置しないこととする。

9. その他

- 1) このガイドラインの施行に関し新たに生じた事項については、別に定めるものとする。
- 2) 地区整備計画中の「建築物、土地の利用等に関する事項は、町長が公益上必要と認めた場合は適用しない。」について、次のとおり運用する。
 - i) 公益上必要な場合とは具体的に、国及び地方公共団体が公共・公益上必要と認めた公共公益施設等（派出所、公衆便所、公共交通施設、電力施設、電信電話施設、上下水道施設、ガス施設、防災施設、公共情報提供施設、公共歩廊、保育所、診療所等）の整備及びその他町長が公益上必要と認めた場合をいう。
 - ii) 基準時以降、公共事業への協力により、土地又は敷地の一部を公共事業用地として供出した残余の部分を建築の敷地又は敷地の一部とする場合は、当該公共事業用地として供出した部分を含めて建築物の敷地と見なして本規定を適用する。

10. 附則

- ・このガイドラインは、当該地区計画の都市計画決定の告示の日から施行する。

V. 地区計画制度の手続きについて

建築物の届出等について

(1) 届出をしなければならない行為

- ・多古台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、その行為の着手より 30 日前までに、多古町長に届出が必要となる。
- ・また、当該届出をした者で、その届出事項に係わる事項の内、設計又は施工方法を変更しようとするときは、当該事項の変更に係る行為に着手する日の 30 日前までに、多古町長に届出が必要となる。

(1) 土地の区画形質の変更に關すること。

(区画の変更とは、道路・水路等の新設、変更又は廃止により建築敷地を新設又は変更すること。形質の変更とは盛り土、切り土など土地の造成を行うこと。)

(2) 建築物の建築（新築、増改築、移転）、大規模修繕に關すること。

(3) 建築物等の用途の変更に關すること。

(4) 建築物の敷地面積の最低限度に關すること。

(5) 壁面の位置の制限に關すること。

(6) 工作物（垣又はさくを含む）の建設に關すること。

(7) 建築物等の形態又は意匠の制限に關すること。

※既に届出が成された行為を変更する場合は「変更届出」が必要となる。

(2) 提出先

- ・別紙届出書に必要な図書 2 部を添付し、多古町長（空港まちづくり課）へ提出する。
- ・建築確認申請を必要とする場合は、町長が地区計画に適合すると認めて交付する「審査結果通知書」を確認申請書に添付して成田土木事務所、または確認審査機関に提出する。

(3) 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「添付図面」

行為の種類別	図面	縮尺	備考 (主な書類の例を記載しています)
(1) 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	1/1000 以上	当該土地の区域及び当該土地の周辺の公共施設を表示
	設計図	1/100 以上	造成計画平面・構造図・断面図
(2) 建築物の建築工作物の建設 建築物・工作物の用途変更	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	屋根、外壁又はこれに代わる柱の色を表示
	立面図 (2面以上)	1/100 以上	
	各階平面図	1/100 以上	各階のもの(工作物の場合は不要)
	外構図	1/100 以上	垣又はさくの構造等を表示
(3) 建築物・工作物の形態・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	屋根、外壁又はこれに代わる柱の色を表示
	立面図 (2面以上)	1/100 以上	
	外構図	1/100 以上	垣又はさくの構造等を表示

※ 添付図面について、備考欄はその例を記載しているので、事前に多古町空港まちづくり課に相談してください。

※ 図書はA4版に折りたたんで添付すること。

(4) 届出先

- ・ 多古町 空港まちづくり課
〒289-2292 千葉県香取郡多古町多古 584
電話：0479-76-5408

図 地区計画についての手続きと建築確認申請の手続きの流れ

・町では届出を受けた計画について地区計画とあっているかチェックを行う。合っていないものは地区計画に合わせて勧告する。

