

地区計画の手引き

JR酒々井駅西口駅前地区地区計画

— 魅力ある中心市街地を形成するために —



酒 々 井 町

はじめに

JR酒々井駅西口駅前地区は、酒々井町の顔として魅力ある中心市街地の形成が望まれており、民間活力による商業業務施設、都市型集合住宅、文化施設等を誘導し、緑あふれる、賑わいと落ち着きの調和のとれた街区整備を行ってまいります。

そこで、計画的な街区整備を誘導・維持するため地区計画を導入し、一定の基準を定めました。

JR酒々井駅前として、良好な市街地環境と美しい街並みの形成を図っていくためには、関係する方々全てのご理解、ご協力が必要です。

今後、建物等を建築する場合、地区計画の趣旨に基づき良好な市街地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。

平成11年 月

酒々井町都市計画課

◆ 目 次

地区計画の内容	2
地区計画の区域	4
地区施設・壁面の位置の制限図	5
地区計画の内容の趣旨	6
○地区施設の配置及び規模	6
○建築物等の用途の制限	6
○建築物の敷地面積の最低限度	8
○壁面の位置の制限	8
○建築物の形態又は意匠の制限	8
○かき又はさくの構造の制限	9
届出の手続き	10
届出書	12
届出書に必要な添付書類	13

◆ 地区計画の内容

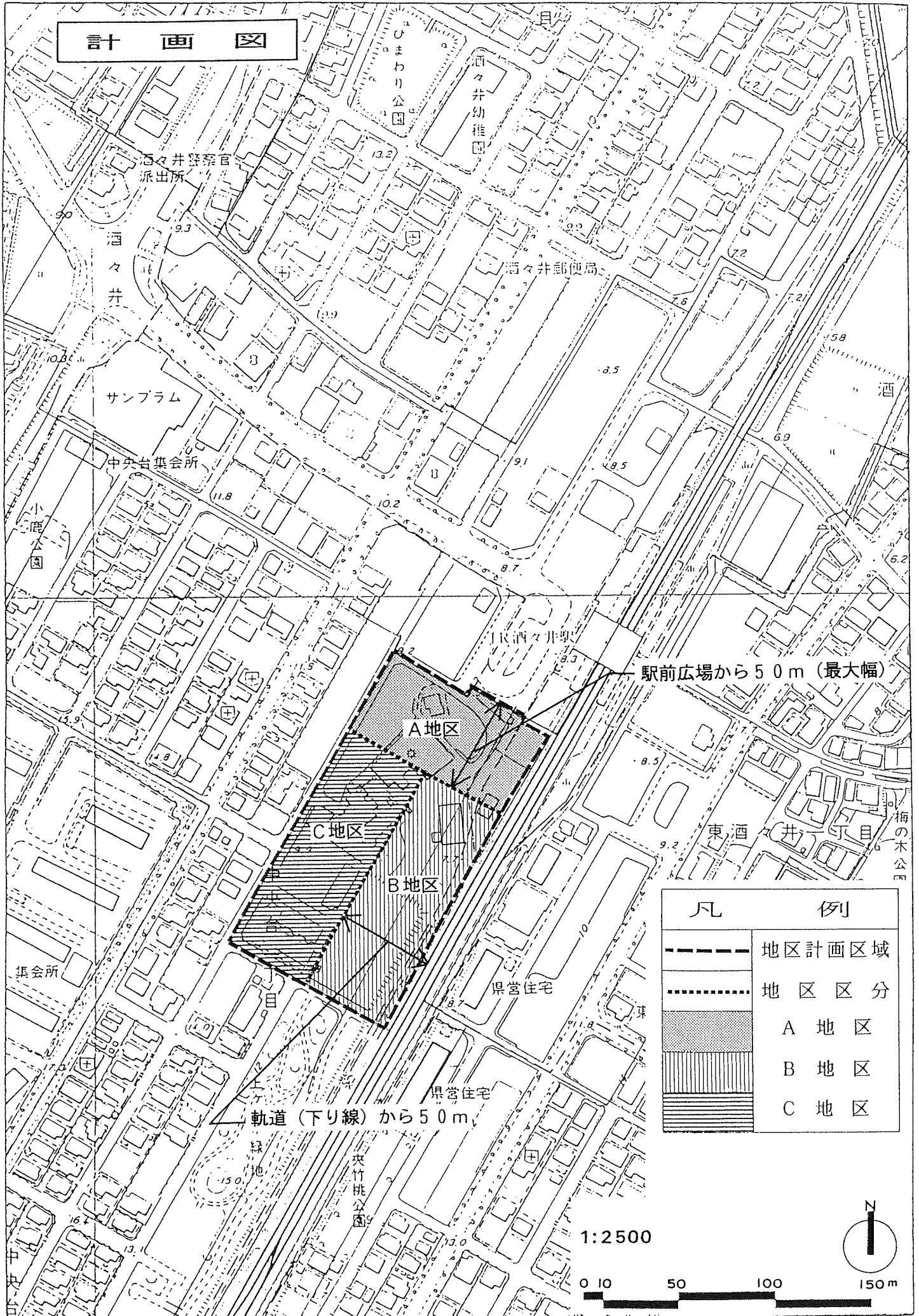
名 称	JR酒々井駅西口駅前地区地区計画
位 置	印旛郡酒々井町中央台二丁目の一部の区域
面 積	約1.4ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>本地区はJR成田線酒々井駅の西口に隣接しており、酒々井町の顔として魅力ある中心市街地の形成が望まれている。そこで、本地区においては商業・業務施設、都市型集合住宅、文化施設等を誘導するとともに、賑わいと落ち着きの調和の取れた緑あふれる街並みの形成を目指している。</p> <p>このため、地区計画を導入することにより、計画的な街区整備を誘導・維持し、良好な市街地環境と美しい街並みの形成を図ることを目的とする。</p>
	<p>1. 酒々井町の顔となる拠点として、本地区をA地区、B地区及びC地区にそれぞれ区分し以下の土地利用方針に基づく施設の誘導を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ A地区 駅前広場に隣接するA地区においては、周辺・商業地区との連続性や駅前広場の開放性に配慮した商業業務施設を積極的に誘導し、賑わいとゆとりのある街並みの形成を図るものとする。 ・ B地区 鉄道敷地に隣接するB地区においては、本地区のランドマーク的な役割を持つホテル等を誘導するとともに、駅前と隣接する上ヶ作緑地との動線上に位置することから、これらを結ぶ敷地内の歩行者通路を確保し、賑わいのある街並み形成を図るものとする。 また、居住者の生活や来街者へ潤いを与え、文化との出会いの場を提供する庭園及び美術館等を配置するものとする。 ・ C地区 A地区及びB地区の背後に位置するC地区においては、周辺住宅地区の環境に配慮した都市型集合住宅地区とし、落ち着きのある良好な居住環境と緑あふれる街並みの形成を図るものとする。 <p>2. JR酒々井駅西口周辺の快適な歩行者空間の確保のため、低層住宅地に面した北西側道路の幅員を拡幅し歩道の整備を図るとともに駅前広場との連続性に考慮した広場の整備を図る。さらに、地区施設に面する場合のかき、さく、塀等の工作物については、壁面の位置の制限を越えて地区施設側に設置しないことにより有効な空地を確保するものとする。 また、本区域の円滑な歩行者動線の確保を図るため、各地区を結ぶ歩行者通路を配置するものとする。</p> <p>3. 土地利用の方針に基づき、賑わいと落ち着きの調和のとれた緑あふれる街並みの形成を図るために、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限について定めるものとする。</p>

地区 の 区分	地区施設の配置 及び規模	道 路	歩道状空地 延長約284m 幅員2m		
		広 場	約200㎡		
	地区の名称	A 地区		B 地区	
	地区の面積	約0.4ha		約0.5ha	
	地区の区分	A 地区		C 地区	
地 区 整 備 に 関 連 す る 事 項	建築物等の 用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 戸建専用住宅（長屋を含む。） 2. 兼用住宅又は併用住宅 3. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4. 学校（専修学校及び各種学校を除く。） 5. カラオケボックスその他これに類するもの 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. ボーリング場、スケート場、水泳場、スポーツ練習施設その他これらに類するもの（ただし、ホテル又は旅館内等に附属的に設ける施設は、この限りではない。） 8. 自動車教習所 9. 倉庫業を営む倉庫 10. 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎 11. 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50平方メートルを超えるもの 12. 火薬、石油、ガス等の危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（自己の使用のための貯蔵施設を除く。） 13. 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2号から第6号までに掲げる風俗関連営業の用に供するもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 戸建専用住宅（長屋を含む。） 2. 建築物の1階部分を住宅の用途に供するもの（住宅専有部分以外は除く。） 3. 学校（専修学校及び各種学校を除く。） 4. カラオケボックスその他これに類するもの 5. 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 6. ボーリング場、スケート場、水泳場、スポーツ練習施設その他これらに類するもの（ただし、ホテル又は旅館内等に附属的に設ける施設は、この限りではない。） 7. 自動車教習所 8. 倉庫業を営む倉庫 9. 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎 10. 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50平方メートルを超えるもの 11. 火薬、石油、ガス等の危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（自己の使用のための貯蔵施設を除く。） 12. 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2号から第6号までに掲げる風俗関連営業の用に供するもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 戸建専用住宅（長屋を含む。） 2. 学校（専修学校及び各種学校を除く。） 3. カラオケボックスその他これに類するもの 4. 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 5. ボーリング場、スケート場、水泳場、スポーツ練習施設その他これらに類するもの（ただし、ホテル又は旅館内等に附属的に設ける施設は、この限りではない。） 6. 自動車教習所 7. 倉庫業を営む倉庫 8. 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎 9. 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50平方メートルを超えるもの 10. 火薬、石油、ガス等の危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（自己の使用のための貯蔵施設を除く。） 11. 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2号から第6号までに掲げる風俗関連営業の用に供するもの	
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は500㎡とする。ただし、町長が、公益上やむを得ないと認めたもの又は、地区計画に係わる都市計画決定時において、現に建築物の敷地として使用されている土地でこの規定に適合しないもの又は、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、この規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りではない。			
	壁面の位置の制限	建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から地区施設及び道路境界線までの距離は、2m以上とする。			
	建築物の形態又は意匠の制限	建築物の屋根、外壁もしくはこれに代わる柱の色彩は、原則として原色を避け周辺的环境と調和した落ち着いた色調又は明るい色調とする。			
	かき又はさくの構造の制限	かき又はさくを設置する場合は、街並みの賑わいを減じないように配慮を行い、その構造については、生け垣あるいはフェンス、鉄柵等透視可能なものとし、ブロック塀等これらに類するものは設置してはならない。ただし、フェンス等の基礎で宅地からの高さが0.6m以下のもの、あるいは門柱、門の袖（地区施設及び道路に面する長さが2m以下のものに限る。）及び門扉にあってはこの限りではない。			

「区域及び地区の区分は、計画図表示のとおり。」

理由 JR酒々井駅西口駅前地区の良好な市街地環境と美しい街並みの形成を図るため、地区計画を決定する。

地区計画の区域



計 画 図

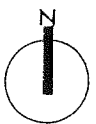
駅前広場から50m (最大幅)

軌道 (下り線) から50m

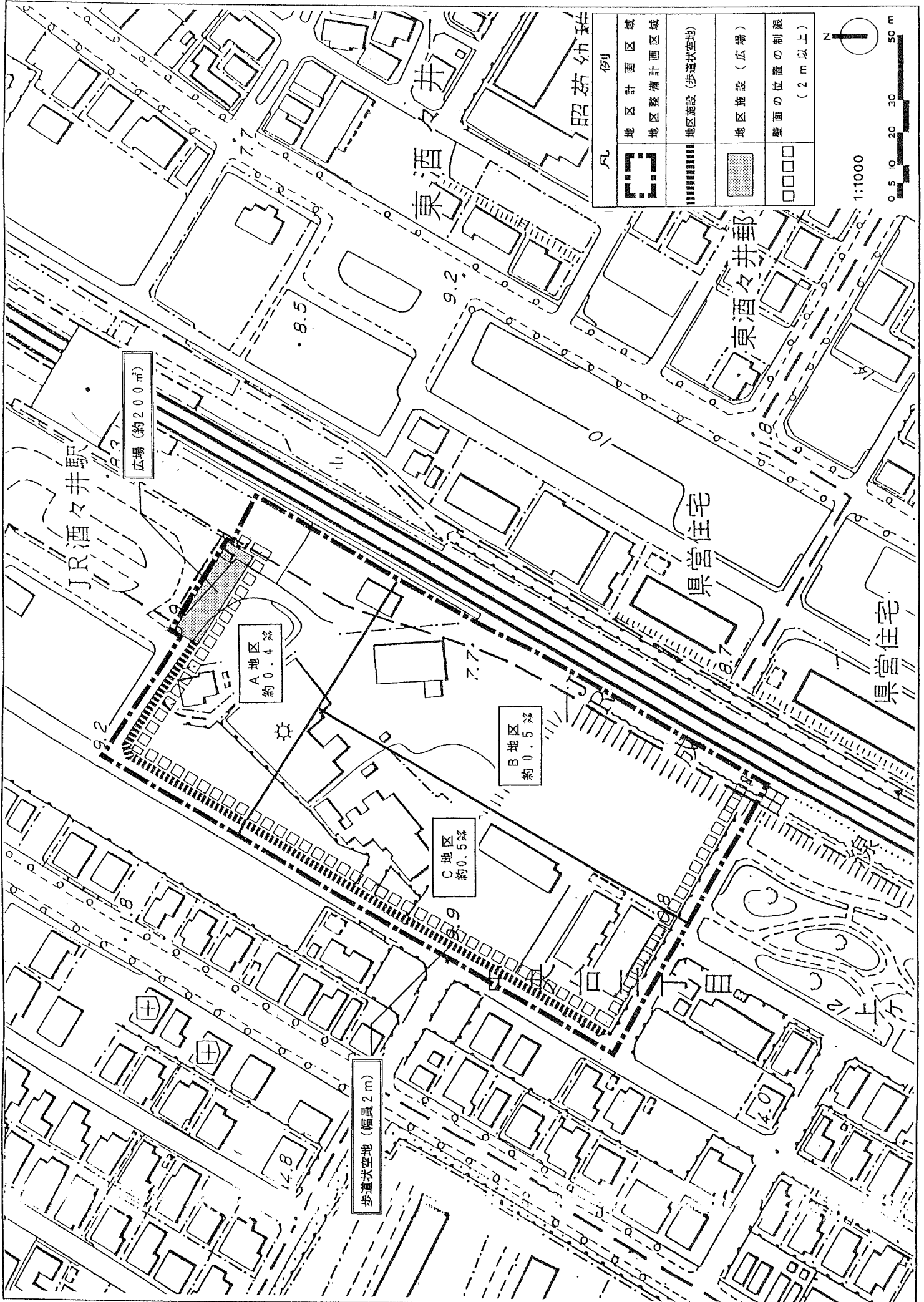
凡 例	
	地区計画区域
	地区区分
	A 地区
	B 地区
	C 地区

1:2500

0 10 50 100 150m



地区施設・壁面の位置の制限図



◆ 地区計画の内容の趣旨

■ 地区施設の配置及び規模

道路……歩道状空地 延長……約284m 幅員……2m
広場……約200㎡

趣 旨

JR酒々井駅西口周辺の快適な歩行者空間の確保のため、低層住宅地に面した北西側道路の幅員を拡幅し、歩道の整備を図ります。

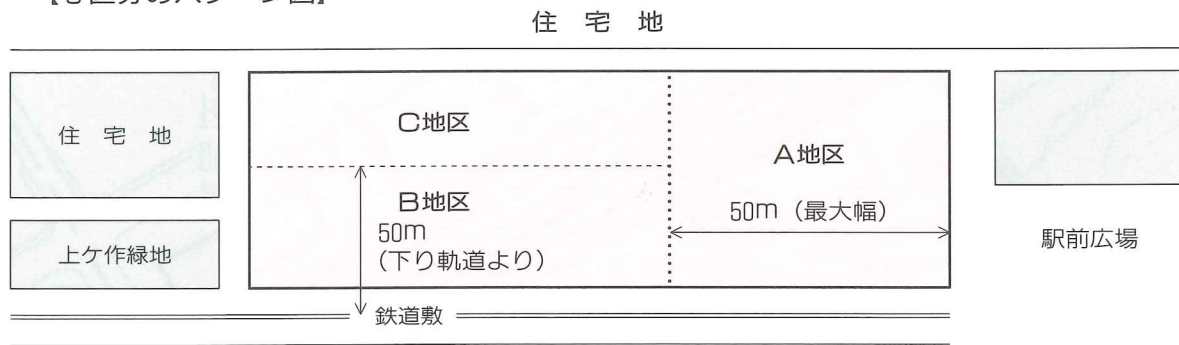
また、駅前広場との連続性に考慮した広場の整備を図ります。

※P5図参照

建築物等の用途の制限

当地区においては、土地利用上のゾーニング及び地区周辺の状況を考慮し、駅前地区としての賑わいを形成するA地区(駅前広場から最大幅50mの範囲)、駅前から当地区に隣接する上ヶ作緑地への歩行者動線上に位置するB地区(成田線下り軌道から50mの範囲)、及びこれらの背後地となるC地区の3区分を行うものとします。

【3区分のパターン図】



■ A地区の制限内容

次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。

1. 戸建専用住宅(長屋を含む)
2. 兼用住宅又は併用住宅
3. 共同住宅、寄宿舎又は下宿
4. 学校(専修学校及び各種学校を除く。)
5. カラオケボックスその他これに類するもの
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. ボーリング場、スケート場、水泳場、スポーツ練習施設その他これらに類するもの(ただし、ホテル又は旅館内等に附属的に設ける施設は、この限りではない。)
8. 自動車教習所
9. 倉庫業を営む倉庫
10. 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎
11. 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50平方メートルを超えるもの
12. 火薬、石油、ガス等の危険物の貯蔵又は処理に供する建築物(自己の使用のための貯蔵施設を除く。)
13. 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2号から第6号までに掲げる風俗関連営業の用に供するもの

趣 旨

賑わいの拠点として、駅前広場から50mの範囲内においては商業ゾーンのコアとして位置づけ、積極的に商業業務系用途の建物を誘導します。

そこで、当地区では、住居系用途、一部の遊戯施設、スポーツ練習場等、工場や倉庫、大規模な用地を必要とする学校や自動車教習所、性風俗に係わる施設の立地を規制します。

■B地区の制限内容

次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。

1. 戸建専用住宅（長屋を含む。）
2. 建築物の1階部分を住宅の用途に供するもの（住宅専有部分以外は除く。）
3. 学校（専修学校及び各種学校を除く。）
4. カラオケボックスその他これに類するもの
5. 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
6. ボーリング場、スケート場、水泳場、スポーツ練習施設その他これらに類するもの（ただし、ホテル又は旅館内等に附属的に設ける施設は、この限りではない。）
7. 自動車教習所
8. 倉庫業を営む倉庫
9. 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎
10. 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50平方メートルを超えるもの
11. 火薬、石油、ガス等の危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（自己の使用のための貯蔵施設を除く。）
12. 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2号から第6号までに掲げる風俗関連営業の用に供するもの

趣旨

JR成田線の下りの軌道から50mの範囲内については、商業ゾーン及び文化ゾーンの一部として位置づけ、ホテルや美術館等を誘導します。また、酒々井駅から地区の南側に隣接する上ヶ作緑地方面への歩行者動線として、敷地内に通路を確保します。

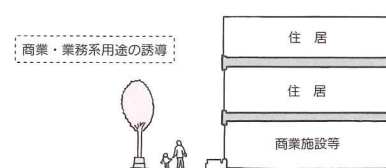
建物用途の制限については、建築物の1階部分の住居系用途、一部の遊戯施設、スポーツ練習場等、工場や倉庫、大規模な用地を必要とする学校や自動車教習所、性風俗に係わる施設の立地を規制します。

【建築物等の1階部分の住居系用途の制限について】

●制限の対象となる場合



●制限の対象とならない場合



■C地区の制限内容

次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。

1. 戸建専用住宅（長屋を含む。）
2. 学校（専修学校及び各種学校を除く。）
3. カラオケボックスその他これに類するもの
4. 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
5. ボーリング場、スケート場、水泳場、スポーツ練習施設その他これらに類するもの（ただし、ホテル又は旅館内等に附属的に設ける施設は、この限りではない。）
6. 自動車教習所
7. 倉庫業を営む倉庫
8. 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎
9. 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50平方メートルを超えるもの
10. 火薬、石油、ガス等の危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（自己の使用のための貯蔵施設を除く。）
11. 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2号から第6号までに掲げる風俗関連営業の用に供するもの

趣旨

A地区及びB地区の背後地においては、隣接する周辺住宅地の環境に配慮し、都市型集合住宅による落ち着いたある居住環境と緑あふれる街並みの形成を図るものとします。

建物用途の制限については、住居系のうち戸建て及び長屋住宅の立地を規制し、それ以外については、A地区及びB地区と同様の内容とします。

建築物の敷地面積の最低限度

建築物の敷地面積の最低限度は500㎡とする。ただし、町長が、公益上やむを得ないと認めたもの又は、地区計画に係わる都市計画決定時において、現に建築物の敷地として使用されている土地でこの規定に適合しないもの又は、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、この規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りではない。

趣旨

酒々井町の商業業務の拠点を形成し、駅前地区としての賑わいとゆとりのある市街地環境の形成を図るため、本地区においては敷地面積の最低限度を500㎡と定め、敷地の細分化を防止するものとします。



壁面の位置の制限

建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から地区施設及び道路境界線までの距離は、2 m以上とする。

趣旨

本地区においては、道路に面してゆとりを確保するために、壁面の位置の制限を定めるものとします。

このため、地区施設（歩道及び広場）及び道路境界線から2 m未満の位置には建築物等を建てることはできません。

建築物の形態又は意匠の制限

建築物の屋根、外壁もしくはこれに代わる柱の色彩は、原則として原色を避け周辺の環境と調和した落ち着いた色調又は明るい色調とする。

趣旨

当地区においては、良好な市街地環境と美しい街並みの形成を図るために、建物の屋根や外壁、もしくはこれに代わる柱の色彩は、原則として原色を避け、周辺の住宅地等の環境に配慮した落ち着いた色調や明るい色調とします。

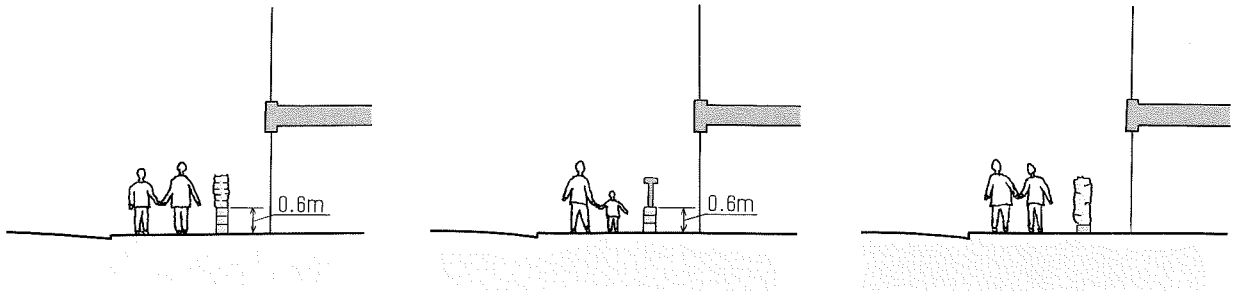
なお、使用する色彩そのものは特に指定するものではありませんが、例えばベージュや明るいグレー、ブラウンやレンガ色が植栽等の緑の調和するものとして好まれます。また、鮮やかな原色については、建物の全体や主要な部分に使用することは好ましくありませんが、アクセントカラーとして、外観の一部（開口部や庇等）に使用することは差し支えないものと考えます。

かき又はさくの構造の制限

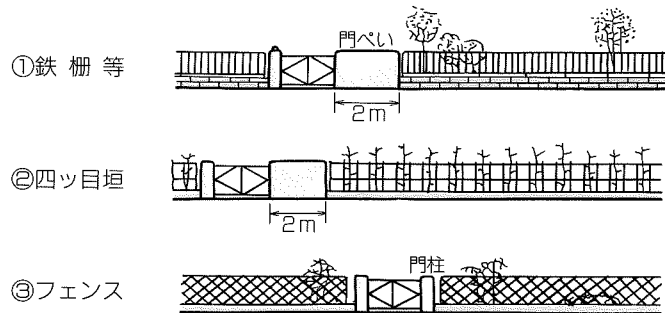
かき又はさくを設置する場合は、街並みの賑わいを減じないように配慮を行い、その構造については、生け垣あるいはフェンス、鉄柵等透視可能なものとし、ブロック塀等これらに類するものは設置してはならない。ただし、フェンス等の基礎で宅地からの高さが0.6m以下のもの、あるいは門柱、門の袖（地区施設及び道路に面する長さが2m以下のものに限る。）及び門扉にあってはこの限りではない。

良好な市街地環境と美しい街並みの形成を図るため、また防災上等の観点から、かき又はさくを設置する場合は、街並みの賑わいを減じないように配慮を行うとともに、ブロック塀等は避けるものとします。

※フェンス等の基礎の部分については、宅地から0.6mまでのブロック等を積み上げたものは可能となります。

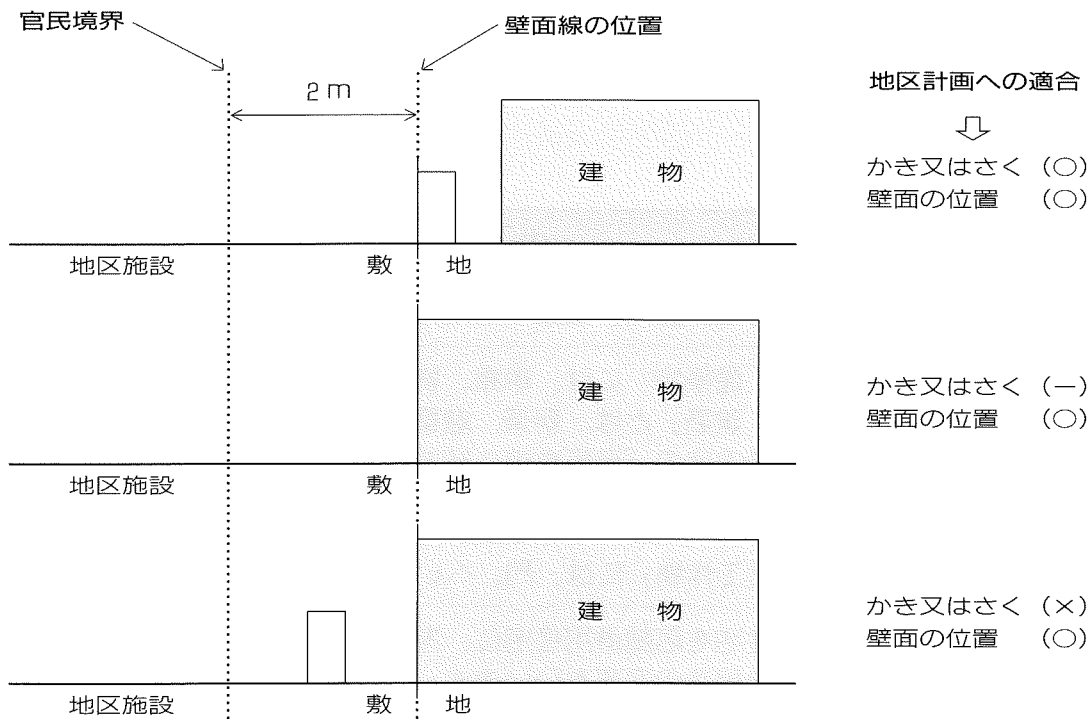


【透視可能なフェンス類】



なお、かき又はさくの設置について、地区施設（歩道及び広場）側へ設置する場合は、壁面の位置の制限（2m）を越えて道路側へ設置することはできないものとします。

【地区施設に面する部分の壁面位置の制限とかき又はさくの関係】



◆ 届出の手続き

都市計画法第58条の2の規定に基づき、工事着手の30日前までに酒々井町長に届出が必要です。

届出とは

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・増改築等をしたり、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。

届出の必要な行為

建築確認申請を必要としない10㎡以内の建築行為等、届出の必要な行為は次のとおりです。

なお、届出が必要かどうか判断できない場合は、都市計画課までお問い合わせください。

勧告とは

届出の行為が地区計画に適合しない場合には、設計変更等の勧告を行います。

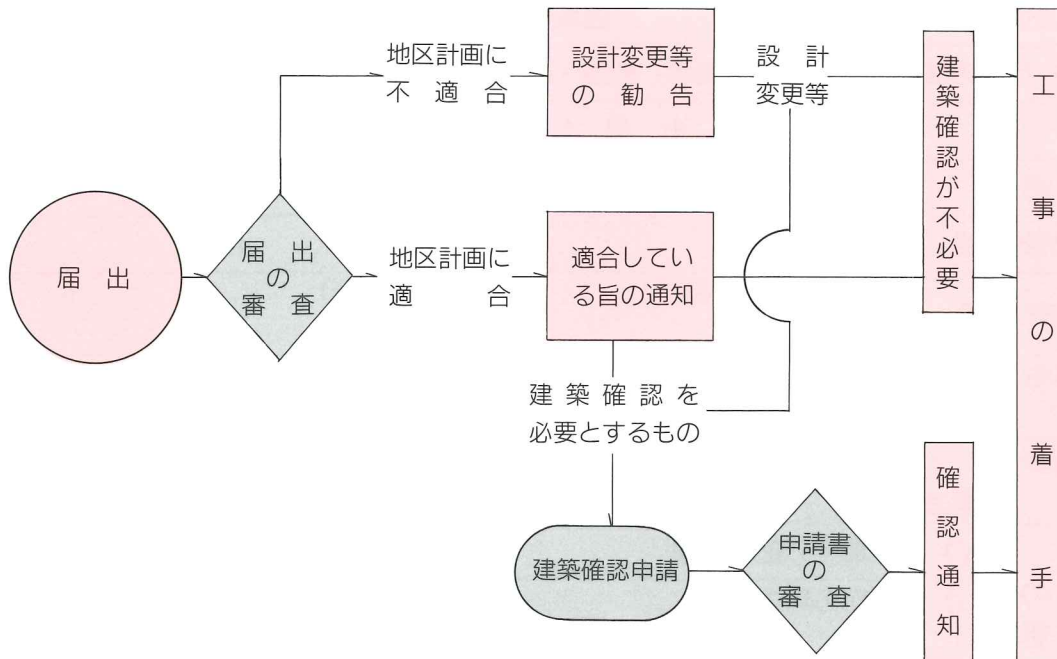
行 為	内 容
① 土地の区画形質の変更	切土、盛土、道路・宅地の造成等をいいます。
② 建築物の建築	「建築物」には、車庫、物置等も含まれます。 「建築」とは、新築、増築、改築、移転、修繕（地区計画の内容の「建築物等に関する事項」の内、原形と異なる行為を行う場合）等のことをいいます。
③ 工作物の建設	「工作物」には、門、へい、擁壁等の築造も含まれます。
④ 建築物等の用途の変更	住宅を店舗併用住宅に、あるいは店舗を工場に変更する等の用途の変更をいいます。

届出方法

1. 届出書類
「地区計画の区域内における行為の届出書」2部
2. 届出先
酒々井町都市計画課計画係
〒285-8510 印旛郡酒々井町中央台4-11
☎ 043-496-1171
3. 届出時期
工事着手の30日前まで

届出から工事着手まで

届出から工事着手まで



◆ 届出書

地区計画の区域内における行為の届出書

届出者 住 所
氏 名

㊞

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〕について、下記により届出します。

記

行 為 の 場 所

(A・B・C 地区)

行為の着手予定日 平成 年 月 日

行為の完成予定日 平成 年 月 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) 行為の種別 (建築物の建築等) 新築・改築・増築・移転・その他 ()				
建築物の建築・工作物の建設概要	(ロ)	届 出 部 分	届出以外の部分	合 計	
	①用 途				
	②敷 地 面 積	m ²	m ²	m ²	
	③壁 面 後 退	(最短部分) m	(最短部分) m		
	④形 態 ・ 意 匠 (色彩)	屋根 外壁	屋根 外壁		
	⑤か き ・ さ く (構造)				
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	かき・さくの変更	変更内容			

備考 1 届出人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。

2 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。

3 同一の土地の区域について2以上の種類の行為を行おうとするときは、ひと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

(地区計画の区域内における行為)

JR酒々井駅西口駅前地区

行為の種類	図面	縮尺	備考
① 土地の区画 形質の変更	位置図	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	区域及び公共施設を表示
	設計図	1/100以上	平面図、構造図、断面図等
② 建築物の建築 又は工作物の 建設	位置図	1/2,500以上	①に同じ
	丈量図	1/100以上	土地の面積の算出根拠を表示
	配置図	1/100以上	敷地内における建築物又は、工作物の位置及び各敷地境界からの最短の壁面位置を表示
	立面図	1/100以上	2面以上で、平均地盤面からの高さ並びに道路境界及び、隣地境界を表示
	平面図	1/100以上	各階のものを表示
	詳細図	1/50以上	形状が不明瞭な場合(出窓、ベランダ等)
③ 建築物等の形 態又は、意匠 の変更	位置図	1/2,500以上	①に同じ
	配置図	1/100以上	②に同じ
	立面図	1/100以上	②に同じ

1. その他必要に応じて関係図書を添付していただくことがあります。
2. 届出書は、添付図面をA4版に折り、届出書を表紙にして左綴じにして提出してください。(2部)

届出・問い合わせ先

酒々井町都市計画課計画係

印旛郡酒々井町中央台4-11

☎ 043-496-1171