

地区計画の手引き

～ 住みよいまちづくりをすすめるために～

八幡台地区



佐 倉 市

はじめに

八幡台地区は、民間宅地開発事業による計画的な住宅地として都市の基盤整備が行なわれ、加えて昭和55年12月23日に認可された建築協定により、良好な住環境が形成されてきた地区です。

また、将来にわたり良好なまちづくりを更に推進するため、地区の皆様の総意により、平成3年12月13日に地区計画制度を導入しました。

その後、法律改正に伴う地区計画の変更が行なわれたことから、この度内容を一新して、手引きを作成しました。

八幡台地区の環境はこの地区に住む人々の共有の財産です。

この良好な住環境を将来にわたって維持、保全するためには、現在地区内にお住まいの方々やこれから入居されるの方々、更には関係するの方々全てのご理解、ご協力が必要です。

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。

平成10年3月

佐倉市都市部計画課

地区計画の経過

①平成3年12月13日決定（佐倉市告示第141号）

決定理由：「良好な住環境の維持及び保全を図るため、地区計画を決定する」

②平成5年6月25日変更（佐倉市告示第105号）

変更理由：「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成4年法律第82号）による法改正に伴い、建築基準法及び同法施行令を引用する部分の表示内容を明確化するため、地区計画を変更する」

③平成9年1月17日変更（佐倉市告示第4号）

変更理由：「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成4年法律第82号）の改正に伴い、地区計画を変更する」

●目 次

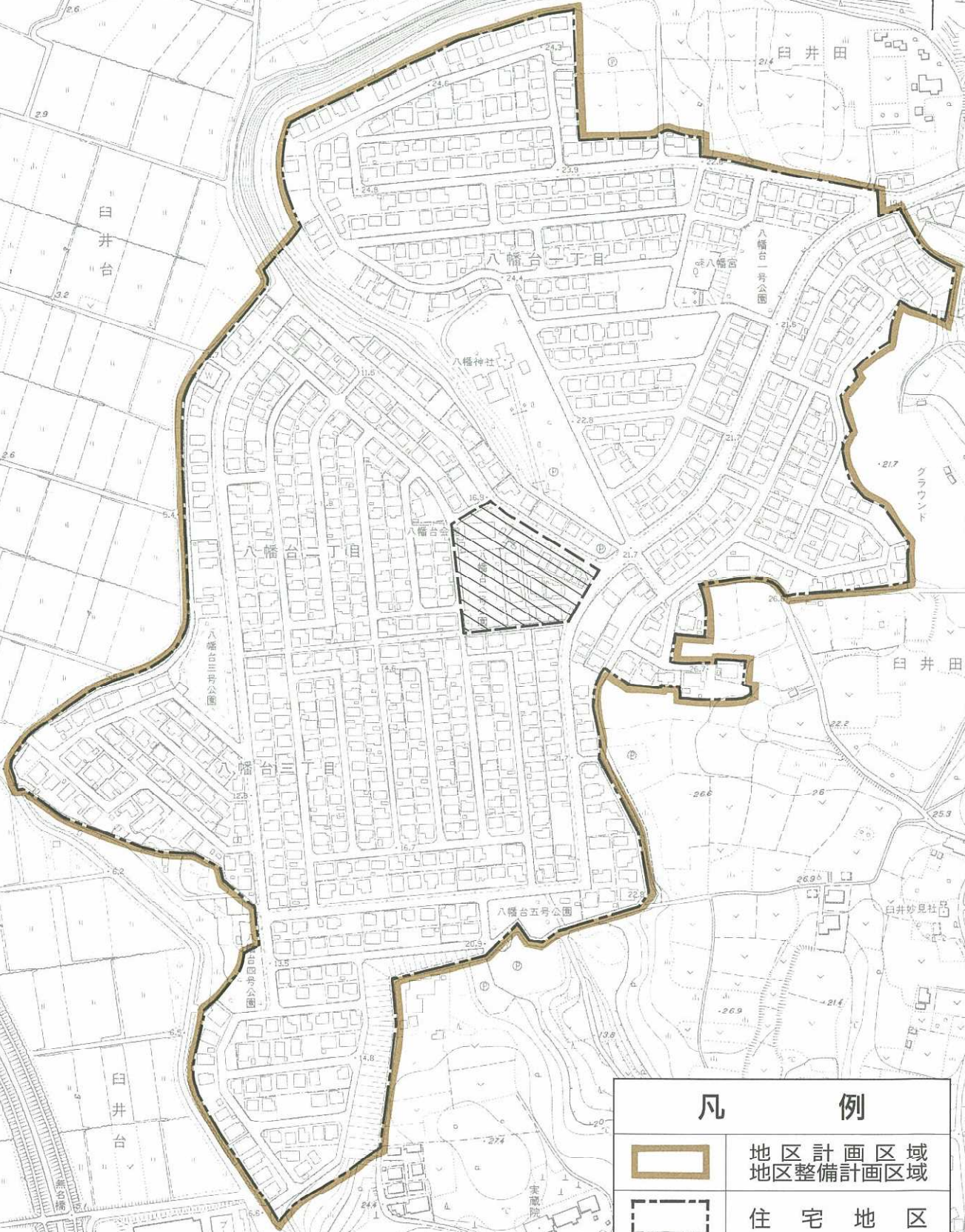
地区計画の内容	2
地区計画の区域	3
地区計画の内容の趣旨及び解説	4
○建築物等の用途の制限	4
○建築物の敷地面積の最低限度	7
○壁面の位置の制限	8
○建築物等の高さの最高限度	11
○かき又はさくの構造の制限	12
○緩和措置	13
届出の手続き	14
届出書の書き方	16
届出書に必要な添付書類	17

● 地区計画の内容

平成9年1月17日告示

名	称	八幡台地区地区計画		
位	置	佐倉市八幡台二丁目の全部の区域並びに八幡台一丁目及び八幡台三丁目の各一部の区域		
面	積	約 26.9 ha		
区域の整備、開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、京成臼井駅の北西に位置し、宅地開発による計画的な住宅地としての土地利用及び施設整備が行なわれ、良好な住環境が形成されている区域である。 このため、地区計画を策定することにより、住宅地としての環境の維持及び保全を目標とする。		
	土地利用の方針	現に形成されている住環境が損なわれないように、住宅地区・利便地区に区分し、良好な土地利用を図る。		
	地区施設の整備方針	本地区内には、幅員6mの道路を主体とした道路網及び街区公園が一体的に配置されているので、これらの機能が損なわれないように維持及び保全を図る。		
	建築物等の整備の方針	豊かな緑とゆとりある閑静な住宅地として、良好な住環境が形成されるように整備を図る。		
地区整備計画	地区の区分	区分の名称	住宅地区	利便地区
		区分の面積	約 26.2 ha	約 0.7 ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物を建築してはならない。 ただし、市長が特にやむを得ないと認められたものについては、この限りではない。 1. 一戸建住居専用住宅 2. 一戸建住宅で建築基準法施行令第130条の3の各号に掲げる用途を兼ねるもの 3. 一戸建住宅で診療所の用途を兼ねるもの 4. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの	
		建築物の敷地面積の最低限度	150㎡	
	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代る柱の面から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。 ただし、次のものを除く。 1. 敷地境界線から1m未満にある外壁又はこれに代る柱の中心線の長さの合計が、3m以内のもの 2. 車庫で高さ2.7m以下、かつ床面積の合計が21㎡以下のもの 3. 物置で高さ3m以下、かつ床面積の合計が5㎡以下のもの	建築物の外壁又はこれに代る柱の面から敷地境界線までの距離は、0.7m以上とする。 ただし、次のものを除く。 1. 敷地境界線から0.7m未満にある外壁又はこれに代る柱の中心線の長さの合計が、3m以内のもの 2. 車庫で高さ2.7m以下、かつ床面積の合計が21㎡以下のもの 3. 物置で高さ3m以下、かつ床面積の合計が5㎡以下のもの
		建築物等の高さの最高限度	1. 建築物の高さは、地盤面から9mを超えてはならない。 2. 軒の高さは、地盤面から6.5mを超えてはならない。	
	建築物等に関する事項	かき又はさくの構造の制限	かき又はさくの構造は、生垣、格子フェンスとする。 ただし、次のものについてはこの限りではない。 1. 補強コンクリートブロック造りのブロック部分で、宅地地盤面からの高さが1.2m以内のもの 2. 鉄筋コンクリート造りのコンクリート部分で、宅地地盤面からの高さが1.2m以内のもの 3. 宅地地盤面からの高さが0.5m以内のもの	

● 地区計画の区域



凡 例	
	地区計画区域 地区整備計画区域
	住宅地区
	利便地区

● 地区計画の内容の趣旨及び解説

建築物等の用途の制限

(住宅地区)

次の各号に掲げる建築物以外の建築物を建築してはならない。
ただし、公益上必要なもので市長が認めたものについては、この限りではない。

1. 一戸建住居専用住宅
2. 一戸建住宅で建築基準法施行令第130条の3の各号に掲げる用途を兼ねるもの
3. 一戸建住宅で診療所の用途を兼ねるもの
4. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの

趣 旨

主に低層住宅地としての良好な住環境を維持し保全するため、建築物等の用途を制限しています。

なお、利便地区は建築物等の用途の制限はありませんが、建築基準法の規定が適用されます。

○：建築できるもの
×：建築できないもの
●：地区計画で制限したもの

建 築 物 の 用 途	建築の可否	
	住宅地区	利便地区
一戸建住居専用住宅	○	○
長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿	●	○
兼用住宅（診療所、店舗等の面積が延べ面積の1/2未満でかつ50㎡以下）	○	○
店舗等の床面積が500㎡以下のもの	×	①
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、一定規模以下の郵便局等	●	○
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	●	○
単独車庫（附属車庫を除く）	×	②
工場 パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店 等で作業場の床面積が50㎡以下	×	③

※ ① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、物品販売店舗、飲食店等のサービス業用店舗のみ。2階以下。
② 300㎡以下。2階以下。
③ 原動機の制限あり、2階以下。

解説

◆公益上必要なもので市長が認めたもの

佐倉市建築審査会の審議を経て、市長が認めたものをいいます。

◆一戸建住居専用住宅

他の住宅に接続せず一戸が独立しており、用途が居住の目的だけに建てられた住宅をいいます。

◆一戸建住宅で建築基準法施行令第130条の3の各号に掲げる用途を兼ねるもの

延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるものをいいます。(これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。)

- ① 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車に建設大臣の指定するも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。）
- ② 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
- ③ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣裳屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- ④ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用するにあつては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。）
- ⑤ 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。第130条の5の2第4号及び第130条の6において同じ。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用するにあつては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。）
- ⑥ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- ⑦ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用するにあつては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。）

◆一戸建住宅で診療所の用途を兼ねるもの

延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、診療所の用途を兼ねるものをいいます。(診療所の用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。)

(診療所)

医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業をなす場所であって、患者の収容施設を有しないもの又は患者19人以下の収容施設を有するものをいいます。

なお、助産所、医院及び医療法にいう医業類似行為を行う「施術所」（「あん摩、マッサージ指圧師、はり師、きゅう師等に関する法律」及び「柔道整復師法」に規定するあん摩業等）を含みます。

◆神社、寺院、教会その他これらに類するもの

主として宗教の教義を究め、儀式行事を行なうことの用に供される建築物をいいます。

§ 二世帯住宅について

土地の有効活用や、つかず離れずの親と子の関係を保ちつつお互いのプライバシーを尊重する、いわゆる「二世帯住宅」と呼ばれる住宅については、建物の形態（構造）から判断し、建てられるものと建てられないものがあります。

○一戸の建物で親世帯と子世帯が、お互いに建物内部で共有する空間（居間・台所・玄関等）がある。又は建物内部でお互いに行き来ができる構造であれば「専用住宅」の扱いになりますので建築することができます。

○一戸の建物で親世帯と子世帯が、壁・床等で完全に遮断され、建物内部でお互いに行き来ができない構造であれば「長屋」や「共同住宅」等の扱いになりますので建築することはできません。

建築基準法では「二世帯住宅」の定義はありませんので、なるべく外観上長屋や共同住宅等であるかのような誤解を生じることのないようにしてください。

なお、「三世帯住宅」、「四世帯住宅」等々も同様の解釈になります。

建築物の敷地面積の最低限度

(住宅地区・利便地区)

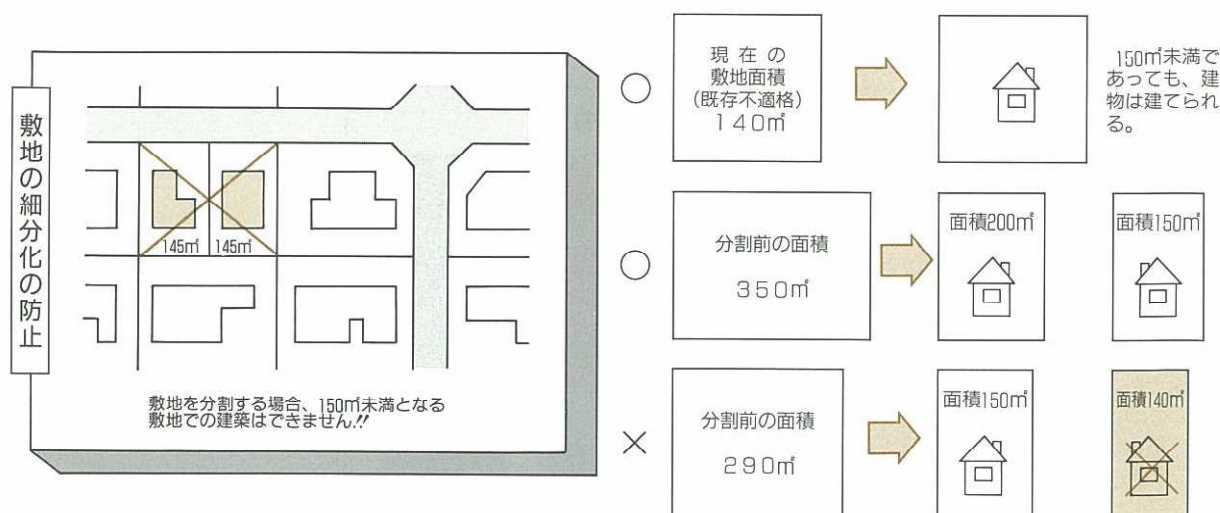
150㎡

趣 旨

ゆとりある宅地規模を維持するため、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。これは、宅地の細分化・ミニ開発をすることに伴う居住環境の悪化（建てづまり、日照、通風等）や様々なトラブルの発生を防止する目的があります。

解 説

- ◆ 敷地を分割する場合、150㎡未満となる敷地での建築はできません。
- ◆ 地区計画決定告示日（平成3年12月13日）において、敷地面積が150㎡未満である土地については、この制限については適用しません（適用除外）。つまり150㎡未満の更地であっても、既に建築物が建っている150㎡未満の土地であってもその敷地での建築は認められます。



壁面の位置の制限

(住宅地区)

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1 m 以上とする。

ただし、次のものを除く。

- 敷地境界線からの距離が1 m未満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3 m以内のもの
- 車庫で高さ2.7m以下、かつ床面積の合計が21㎡以下のもの
- 物置で高さ3 m以下、かつ床面積の合計が5㎡以下のもの

(利便地区)

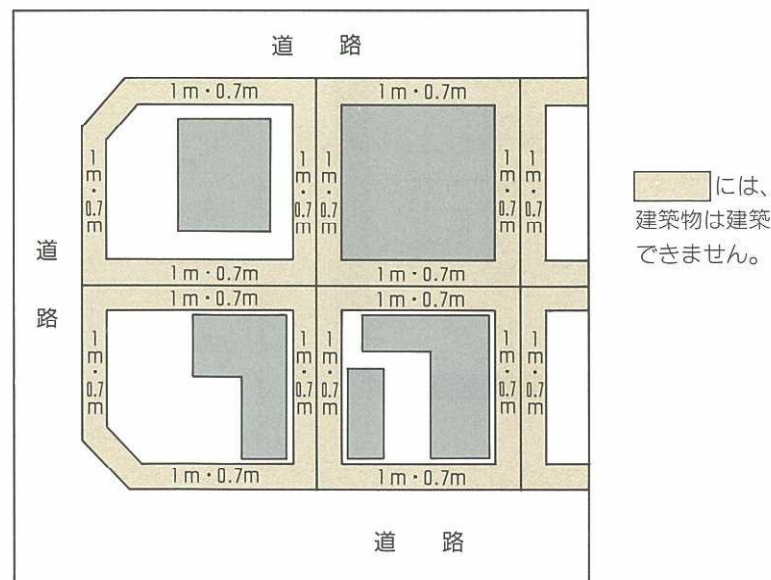
建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は0.7 m以上とする。

ただし、次のものを除く。

- 敷地境界線からの距離が0.7m未満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3 m以内のもの
- 車庫で高さ2.7m以下、かつ床面積の合計が21㎡以下のもの
- 物置で高さ3 m以下、かつ床面積の合計が5㎡以下のもの

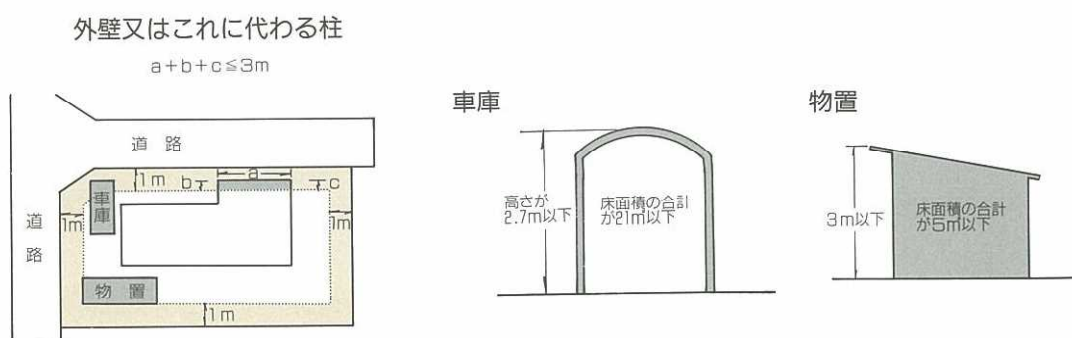
趣旨

日照や通風、樹木スペースを確保してゆとりあるまちなみを形成するとともに、プライバシーを守り良好なコミュニティを維持するために、建築物を道路境界や隣地境界から、住宅地区は1 m以上、利便地区は0.7m以上後退して建築するものです。



解説

- ◆ 外壁（建築物等の外側の面）又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以内であれば、敷地境界から1m以上若しくは0.7m以上後退せずに建築することができます。
 - * 「外壁又はこれに代わる柱」にはベランダ、バルコニー、ポーチ、テラス等も含まれます。
 - ◆ 車庫で高さ2.7m以下、かつ床面積の合計が21㎡以下のものであれば、敷地境界から1m以上若しくは0.7m以上後退せずに建築することができます。
 - ただし、隣地に与える圧迫感や日照・通風等を考慮し、壁の無いカーポート等が望ましく、ガレージ等の壁のある車庫はできるだけ敷地境界から1m以上若しくは0.7m以上後退するようにしてください。
 - ◆ 物置で高さ3m以下、かつ床面積の合計が5㎡以下のものであれば、敷地境界から1m以上後退せずに建築することができます。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㎡以下となります。
- ※ 建築物と一体の車庫、物置については、1m以上若しくは0.7m以上後退してください。

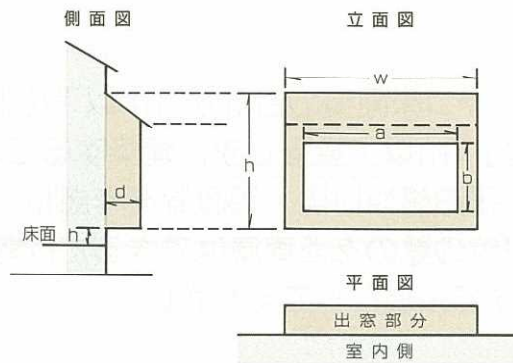


§ 出窓について

○形状が通常の出窓で、次のすべてに該当するものが出窓です。

1. 下端の床面からの高さ（ h ）が30cm以上である。
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。
3. 室内側からの見付面積の1/2以上が窓である。 $(w \times h \times 1/2 \leq a \times b)$ (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。

建築物等の高さの最高限度

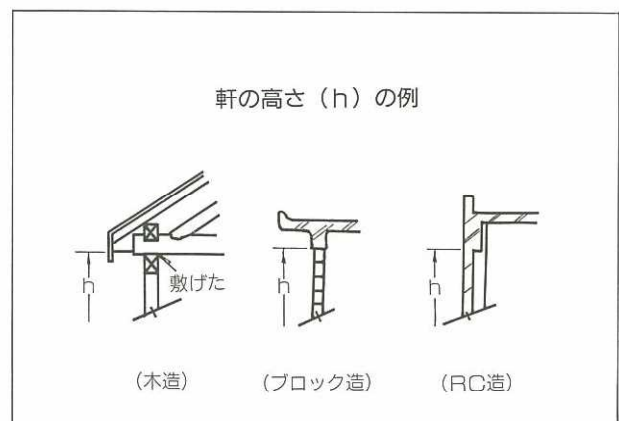
(住宅地区・利便地区)

1. 建築物の高さは、地盤面から9mを超えてはならない。
2. 軒の高さは、地盤面から6.5mを超えてはならない。

趣 旨

低層住宅地としての良好な居住環境を維持するため、建築物等の高さの最高限度を定めます。

これは、日照、通風、採光等を確保するため、建築物の高さを9m以下、軒の高さを6.5m以下に制限するものです。



解 説

- ◆ 建築物の高さとは、建物の最も高い部分の地盤面からの高さをいいます。また、軒の高さとは、地盤面から屋根を支持する敷げた又は柱の上端までの高さをいいます。
- ◆ 地盤面とは、宅地地盤面（平均地盤面）をいいます。

かき又はさくの構造の制限

(住宅地区・利便地区)

かき又はさくの構造の制限は、生垣、格子フェンスとする。

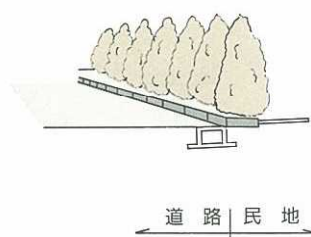
ただし、次のものについてはこの限りではない。

1. 補強コンクリートブロック造りのブロック部分で、宅地地盤面からの高さが1.2m以内のもの
2. 鉄筋コンクリート造りのコンクリート部分で、宅地地盤面からの高さが1.2m以内のもの
3. 宅地地盤面からの高さが、0.5m以内のもの

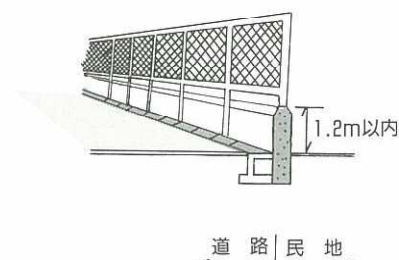
趣旨

緑豊かな街並みを形成すると共に、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の制限を定めるものです。

(1)いけがき



(2)格子フェンス等



解説

- ◆ 格子フェンスとは、通風性があり透視できるものをいい、材質については特定しません。
- ◆ 宅地地盤面からの高さが0.5m以内の構造については、材質、形状等は問いません。

緩和措置

地区計画が都市計画決定する以前から、この制限に適合しない建築物、車庫、物置（既存不適格）については、制限はおよびません。

趣旨

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をすることになります。しかし、都市計画決定告示日（平成3年12月13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、車庫、物置（既存不適格）については、制限はおよびません。

次回、届出の必要な行為が行われるまでの間、緩和措置が定められています。

解説

- ◆ 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部分を是正することになります。不適格部分を含まない行為であっても、一緒にその部分を是正していただきます。
- ◆ 敷地面積については、その全部を一つの敷地として使用するのであれば緩和措置の規定は適用しません。つまり、敷地の不適格を是正する必要はありません。

●届出の手続き

都市計画法第58条の2の規定に基づき、工事着手の30日前までに佐倉市長に届出が必要です。

届出

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。

勧告

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。

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㎡未満の建築行為や、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、計画課までお問い合わせください。

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・さく、門、塀、擁壁等の築造も含まれます。
④ 建築物の用途の変更	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（2部）
 - ①「地区計画の区域内における行為の届出書」
 - ②「図面」

※届出書は計画課に用意してあります。

2. 届出先

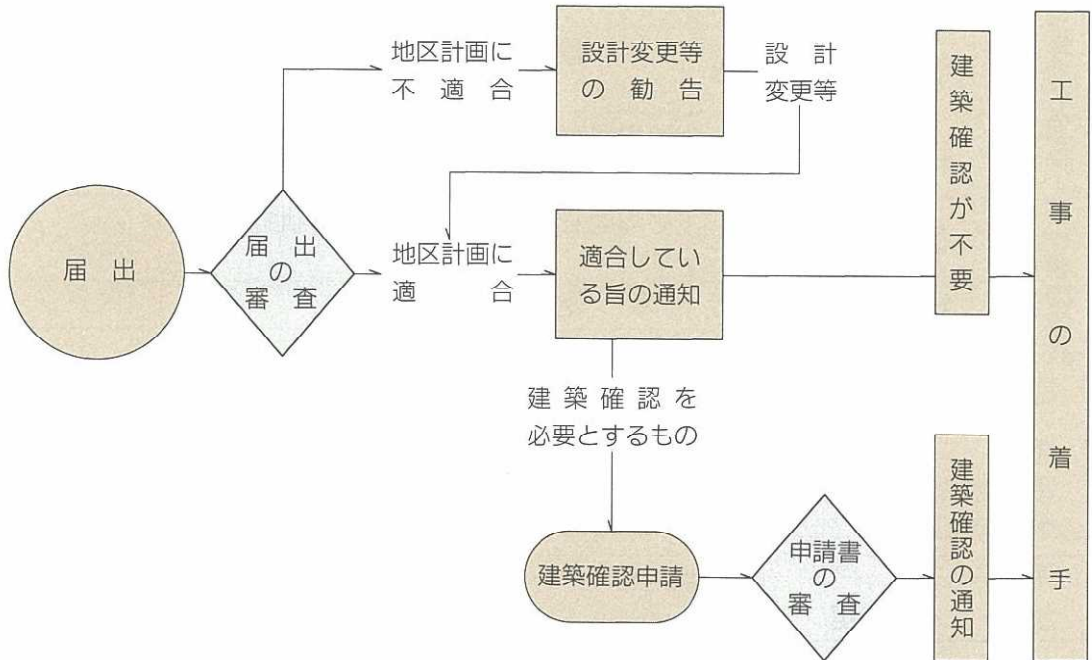
佐倉市都市部計画課指導係
 佐倉市海隣寺町97番地（〒285-8501）
 ☎043-484-6163（直通）

3. 届出時期

工事着手の30日前まで

※ この届出とは別に、「佐倉市八幡台地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」に基づく申請が必要な場合があります。（敷地面積の最低限度の適用除外、公益上必要な建築物の特例の場合）

届出から工事着手まで



●届出書の書き方

地区計画の区域内における行為の届出書

平成 10 年 4 月 1 日

佐倉市長

様

届出者 住所 佐倉市海隣寺町97
氏名 佐倉太郎



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

について、下記により届出します。

記

行為の場所

佐倉市八幡台〇丁目〇-〇

行為の着手予定

平成 10 年 5 月 1 日

行為の完了予定

平成 10 年 7 月 30 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 建築物の建築・ 工作物の建設 概要	イ 行為の種類 (建築物の建築等)	新築・増築・改築・移転・修繕等			
	ロ 設計の概要		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	180.35 m^2	m^2	m^2
		③ 壁面後退	(最短部分) 1.15 m	(最短部分) m	
		④ 最高の高さ	平均地盤面より 7.845 m	平均地盤面より m	
		⑤ 軒の高さ	平均地盤面より 6.055 m	平均地盤面より m	
		⑥ かき・さく	生垣 (H=1.5m)		
		⑦ 車庫	H=2.4m, S=18.5 m^2		高さ・面積
⑧ 物置	H=2.0m, S=4.0 m^2		//		
3 建築物等の 用途の変更	イ 変更部分の延面積	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
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	1/1,000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
② 建築物の建築、 工作物の建設、 建築物等の用途の変更	案内図	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明示
	平面図	1/100以上	各階のものを表示
	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
	矩計図	1/50以上	
	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、 意匠の変更	案内図	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。

届出・問い合わせ先

佐倉市都市部計画課

佐倉市海隣寺町97番地

☎043-484-6163