

地区計画の手引き

～住みよいまちづくりを推進するために～

井野東地区



佐 倉 市

はじめに

井野東地区は、京成線ユーカリが丘駅の北西に位置し、佐倉都市計画井野東土地区画整理事業によって、都市計画道路、区画道路、公園等の公共施設が整備され、様々なニーズに対応した住宅地等の供給を行うとともに、適正な土地利用を図ることによる複合型のまちづくりを進め、健全な市街地の形成が図られています。

そこで、利便性の高い市街地の良好な住環境の創出と維持及び保全を図るため、平成19年2月23日に地区計画制度を導入しました。

地区計画の目標を実現するためには、現在地区内にお住まいの方や、これから入居される方、更には関係する全ての方々のご理解とご協力が必要です。

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21年3月

佐倉市都市部都市計画課

◆ 目 次

地区計画の内容	1
地区計画の区域	3
地区整備計画の内容及び解説	4
1. 建築物等の用途の制限	4
2. 建築物の敷地面積の最低限度	8
3. 壁面の位置の制限	9
4. 建築物等の形態又は意匠の制限	12
5. かき又はさくの構造の制限	13
緩和措置	14
届出の手続き	15
届出書の書き方	17
届出書に必要な添付書類	18

◆ 地区計画の内容 ◆

佐倉都市計画地区計画の決定（佐倉市決定）

都市計画井野東地区地区計画を次のように決定する。

平成19年2月23日告示

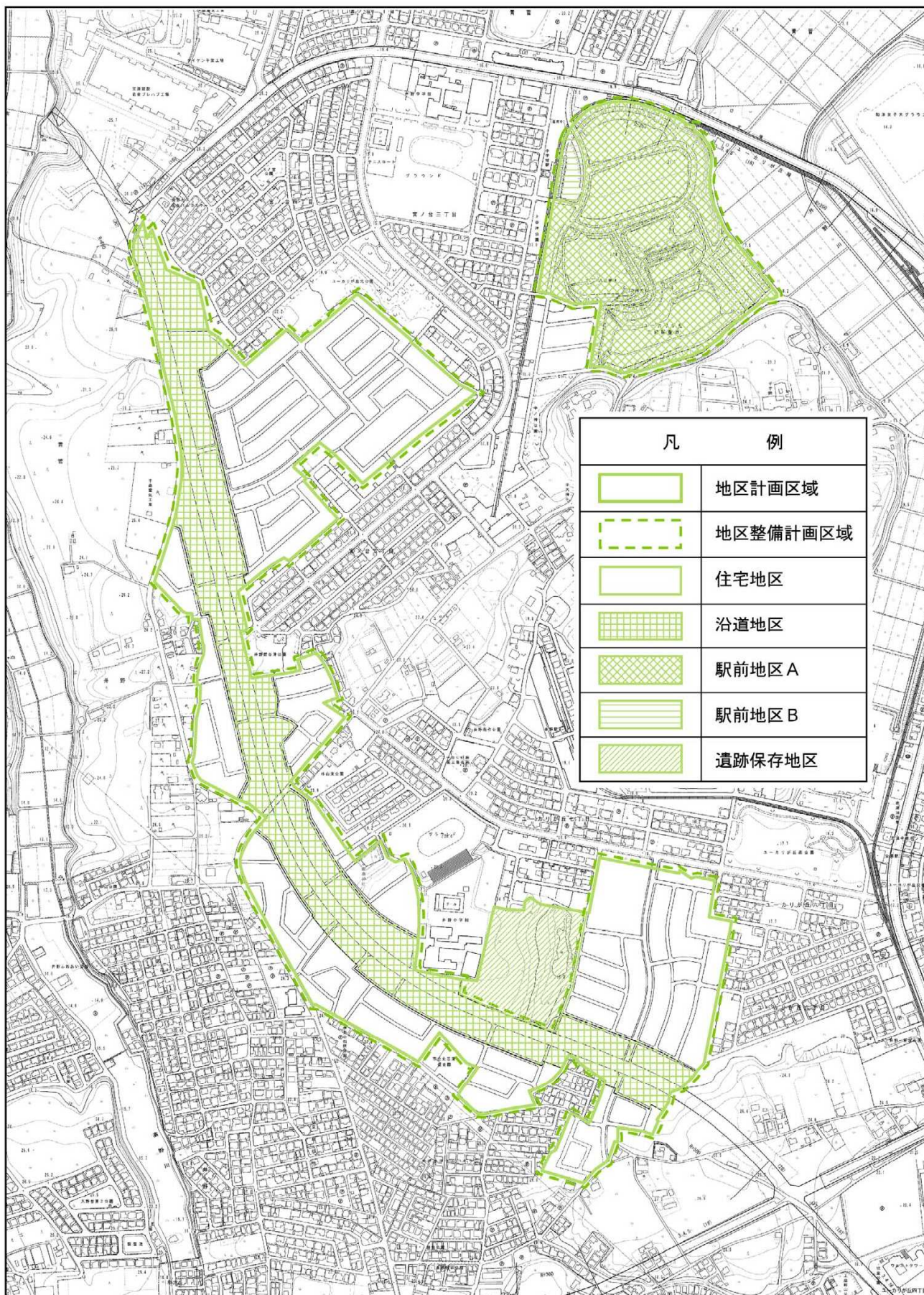
名 称	井野東地区地区計画
位 置	佐倉市井野字上谷津の全部の区域並びに青菅字木ノ宮及び字新林、井野字安坂山、字油免、字一里塚、字新造間作、字外山、字長割、字西谷津、字宮ノ台及び字向原、宮ノ台三丁目並びに宮ノ台五丁目の各一部の区域
面 積	約 47.9 ha
地区計画の目標	<p>本地区は京成線ユーカリが丘駅の北西に位置し、佐倉都市計画井野東土地区画整理事業により、都市計画道路3・4・18号上志津青菅線、区画道路、公園等の公共施設が整備され、様々なニーズに対応した住宅地等の供給を行うとともに、適正な土地利用を図ることによる複合型の街づくりを進め、健全な市街地の形成を図る地区である。</p> <p>そこで、都市計画道路3・4・18号上志津青菅線を中心とした沿道型の市街地及びその後背の住宅地や駅前立地特性を活かした利便性の高い市街地の良好な住環境の創出と維持及び保全を図ることを地区計画の目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>1. 本地区の地区計画の目標を実現するため、地区の特性に合わせた適正な土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>[住宅地区]</p> <p>戸建て住宅を主体とした閑静な住宅地として、周辺市街地と調和した良好な住環境の形成を図る。</p> <p>[沿道地区]</p> <p>国道296号バイパスとして機能する都市計画道路3・4・18号上志津青菅線沿道の立地特性を鑑み、住宅のほか、商業施設や業務・サービス施設等の立地を誘導しつつ、後背地の居住環境の保護に配慮した良好な沿道型の市街地の形成を図る。</p> <p>[駅前地区A]</p> <p>周辺の緑地や公園等の良好な環境と駅に近接した立地特性を活かし、人々の交流や新たな住まい方ができる良好な市街地の形成を図る。</p> <p>[駅前地区B]</p> <p>駅利用者の利便性の向上を図る商業施設や立地特性を活かした集合住宅を適正に配置し、駅前の利便性を活かした市街地の形成を図る。</p> <p>[遺跡保存地区]</p> <p>縄文後晩期の大規模な環状盛土遺構を有する拠点集落として国の史跡指定を受けた井野長割遺跡の保存をするとともに、隣接する公園と一体利用を図る。</p> <p>2. 建築物等の整備にあたっては、良好な住環境の形成及び調和ある建物の立地による統一感ある街並みの創出を図るため、建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、かき又はさくの構造について制限を定める。</p>

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	住宅地区	沿道地区	駅前地区A	駅前地区B	
		地区の面積	23.9 ha	11.7 ha	9.3 ha	0.4 ha	
	建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる用途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は、この限りではない。 1. 3住戸以上の長屋 2. 3住戸以上の共同住宅 3. 寄宿舎又は下宿	次の各号に掲げる用途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は、この限りではない。 1. ホテル又は旅館 2. 単独車庫 3. 畜舎(床面積200㎡以内のものを除く。)	次に掲げる用途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は、この限りではない。 1. 単独車庫	次の各号に掲げる用途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は、この限りではない。 1. 単独車庫 2. 畜舎(床面積200㎡以内のものを除く。) 3. 自動車修理工場 4. 葬祭場	
	建築物の敷地面積の最低限度		135㎡	150㎡	165㎡		
	ただし、次の各号に該当するものについてはこの限りでない。 1. 土地区画整理事業により換地された土地で、所有権その他権利に基づいてその全部を1つの敷地として使用するもの 2. 市長が公益上やむを得ないと認めるもの						
	壁面の位置の制限		1. 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1m以上とする。 ただし、次のものは除く。 一、敷地境界線からの距離が1m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3m以下のもの 二、ゴミ集積所として利用される部分 三、建築物に附属する別棟の車庫 四、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 2. 前項の規定の施行の際、現に存する建築物における同項の規定に適合しない部分については、当該不適合部分以外の部分において建築基準法第6条第1項の確認を要しない増築又は改築を行う場合に限り、前項の規定は、適用しない。	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1m以上とする。 なお、地盤面からの高さが12mを超える建築物(ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5mまでは当該建築物の高さに算入しない。)については、道路に面しない部分の敷地境界線からの距離は2m以上とする。 ただし、次のものは除く。 1. 敷地境界線からの距離が上で規定する距離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3m以下のもの 2. ゴミ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 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			
	建築物等の形態又は意匠の制限		広告物等は、千葉県屋外広告物条例に定める禁止地域の基準に準ずるものとする。 また、刺激的な色彩、装飾により美観、風致を害してはならない。				
かき又はさくの構造の制限		かき又はさくの構造は、生垣又は格子フェンス等とする。ただし、次のものについてはこの限りではない。 1. 都市計画道路3・4・18号上志津青菅線に面する部分 2. 地盤面からの高さが0.5m以下のもの 3. 門柱その他これに類するもので、人・車の出入口部に面する部分 4. 道路に面しない部分で、地盤面から高さが1.2m以下のもの 5. その他法令に基づきコンクリート擁壁等の設置が義務付けられている場合					

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

理由：井野東地区の良好な住環境の創出と維持及び保全を図るため地区計画を決定する。

◆ 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

住宅地区

次の各号に掲げる用途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は、この限りではない。

1. 3住戸以上の長屋
2. 3住戸以上の共同住宅
3. 寄宿舍又は下宿

【解説】

住宅地区は、用途地域において第一種低層住居専用地域に指定されています。

一戸建て専用住宅を主体とした閑静な住宅地を、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。

なお、長屋・共同住宅について「3住戸以上」としているのは、二世帯に対応できるよう2住戸までの形態の建築物を建築できるようにしているためです。

《用語解説》

◆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。

◆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。

◆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、マンションなどがこれに含まれます。

◆寄宿舍

学校、事業所、病院、工場等に付属して設けられる居住施設で、主として単身者のために造られ、便所・台所・浴室等を共同で利用できる建物をいいます。

◆下宿

家計を共にしない単身者が、比較的長い期間、賃借で滞在・宿泊できるように造られた部屋を持つ家屋をいいます。

沿道地区

次の各号に掲げる用途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は、この限りではない。

1. ホテル又は旅館
2. 単独車庫
3. 畜舎（床面積 200 m²以内のものを除く。）

【解 説】

沿道地区は、用途地域において第一種住居地域に指定されています。

都市計画道路に面している立地条件を活かし、住宅の他に商業施設や、業務・サービス施設等の立地を図り、将来にわたり周辺環境と調和のとれたまちづくりを促進していくために、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。

《用語解説》

◆畜舎

動物を飼育又は保管する施設を備えた営利を目的とする建物。個人所有の愛護動物用の建物は含みません。畜舎の用に供する部分の床面積が200m²以内であれば建築することができます。

《建築物の敷地が沿道地区と住宅地区にまたがる場合の取り扱い》

沿道地区の一部においては、建築物の敷地が沿道地区と住宅地区にまたがる箇所がありますが、この場合、その敷地の過半を占めている「建築物等の用途の制限」を適用するものとします。

駅前地区 A

次に掲げる用途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は、この限りではない。

1. 単独車庫

【解 説】

駅前地区Aは、用途地域において第一種中高層住居専用地域に指定されています。

周辺の緑地や公園等の良好な環境と駅に近接した立地特性を活かし、人々の交流や新たな住まい方ができる良好な市街地の形成を図り、将来にわたり周辺環境と調和のとれたまちづくりを促進していくために、用途地域の制限に加え、上記にある建築物等の用途を制限しています。

駅前地区 B

次の各号に掲げる用途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は、この限りではない。

1. 単独車庫
2. 畜舎（床面積 200 m²以内のものを除く。）
3. 自動車修理工場
4. 葬祭場

【解 説】

駅前地区B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。

駅利用者の利便性の向上を図る商業施設の立地特性を活かした集合住宅を適正に配置し、駅前の利便性を活かした市街地の形成を図り、将来にわたり周辺環境と調和のとれたまちづくりを促進していくために、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。

《用語解説》

◆葬祭場

火葬場及び葬儀をとり行うための施設（セレモニーホールなど）。

用途制限一覧表

○：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	住宅地区	沿道地区	駅前地区 A	駅前地区 B	備 考	
	第一種低層 住居専用地域	第一種 住居地域	第一種中高層 住居専用地域	第一種 住居地域		
1戸建専用住宅	○	○	○	○		
長屋、共同住宅	■※	○	○	○	※：2住戸以下は建築可	
寄宿舍、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床面積の1/2未満のもの	○	○	○	○		
店舗等	×	○※1	○※2	○※1	※1：3,000㎡以下 ※2：500㎡以下	
事務所等	×	○※	×	○※	※：3,000㎡以下	
葬祭場	×	○	×	■		
ホテル又は旅館	×	■	×	○※	※：3,000㎡以下	
ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	×	○※	×	○※	※：3,000㎡以下	
公共施設・学校・病院等	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、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	○※	○	○	○	※：600㎡以下
車庫・工場等	自動車教習所	×	○※	×	○※	※：3,000㎡以下
	単独車庫（附属車庫を除く）	×	■	■	■	
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	■※	×	■※	※：床面積200㎡以内のものは建築可
	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が50㎡以下	×	○	○※	○	※：2階以下
	自動車修理工場	×	○※	×	■	※：作業場の床面積50㎡以下
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㎡以下	

※本表は、地区計画における用途制限のすべてについて掲載したものではありません。

2. 建築物の敷地面積の最低限度

住宅地区	135㎡
沿道地区	150㎡
駅前地区 A・B	165㎡

ただし、次の各号に該当するものについてはこの限りでない。

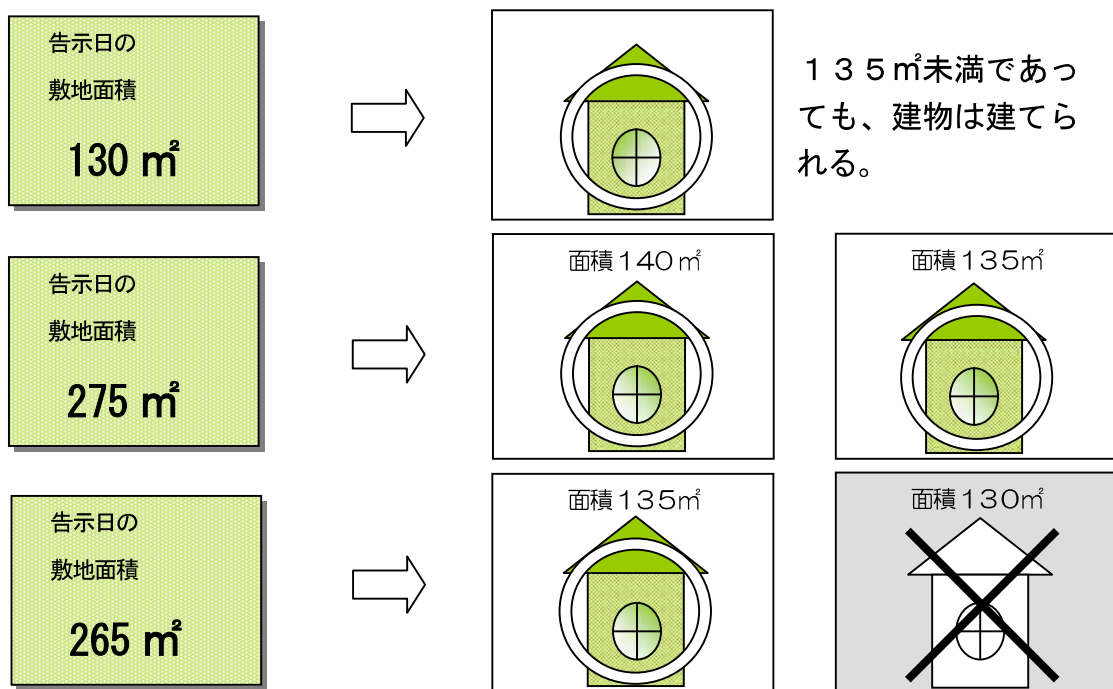
1. 土地区画整理事業により換地された土地で、所有権その他権利に基づいてその全部を1つの敷地として使用するもの
2. 市長が公益上やむを得ないと認めるもの

【解説】

良好な居住環境を保全し、宅地の細分化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。敷地の分割は可能ですが、規定する面積未満での建築はできません。

地区計画決定告示日において、敷地面積（換地面積）が規定する面積未満である土地については、土地区画整理事業により換地された土地の全部を一の敷地として使用する場合には、この制限の適用を受けません。このことを適用除外といいます。

例えば、住宅地区の場合…



3. 壁面の位置の制限

住宅地区、沿道地区

1. 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1m以上とする。
ただし、次のものは除く。
 - 一、敷地境界線からの距離が1m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3m以下のもの
 - 二、ゴミ集積所として利用される部分
 - 三、建築物に附属する別棟の車庫
 - 四、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
2. 前項の規定の施行の際、現に存する建築物における同項の規定に適合しない部分については、当該不適合部分以外の部分において建築基準法第6条第1項の確認を要しない増築又は改築を行う場合に限り、前項の規定は、適用しない。

駅前地区A・B

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1m以上とする。

なお、地盤面からの高さが12mを超える建築物（ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5mまでは当該建築物の高さに算入しない。）については、道路に面しない部分の敷地境界線からの距離は2m以上とする。

ただし、次のものは除く。

1. 敷地境界線からの距離が上で規定する距離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3m以下のもの
2. ゴミ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
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

【解 説】

日照や通風、樹木スペースを確保するとともにゆとりあ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、以下の場合を除き、建築物を敷地境界線（道路境界線を含む）から規定以上後退して建築するように壁面の位置の制限を定めています。

【壁面後退距離の違い】

	住宅地区 沿道地区	駅前地区A・B	
		12mを超える建物	12m以下の建物
隣地境界から	1 m	2 m	1 m
道路境界から	1 m	1 m	1 m

《壁面の後退をしなくて良い場合》

一. 下図のように、壁面後退距離が規定する距離に満たない部分の「外壁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、敷地境界線から規定する距離以上の後退を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。

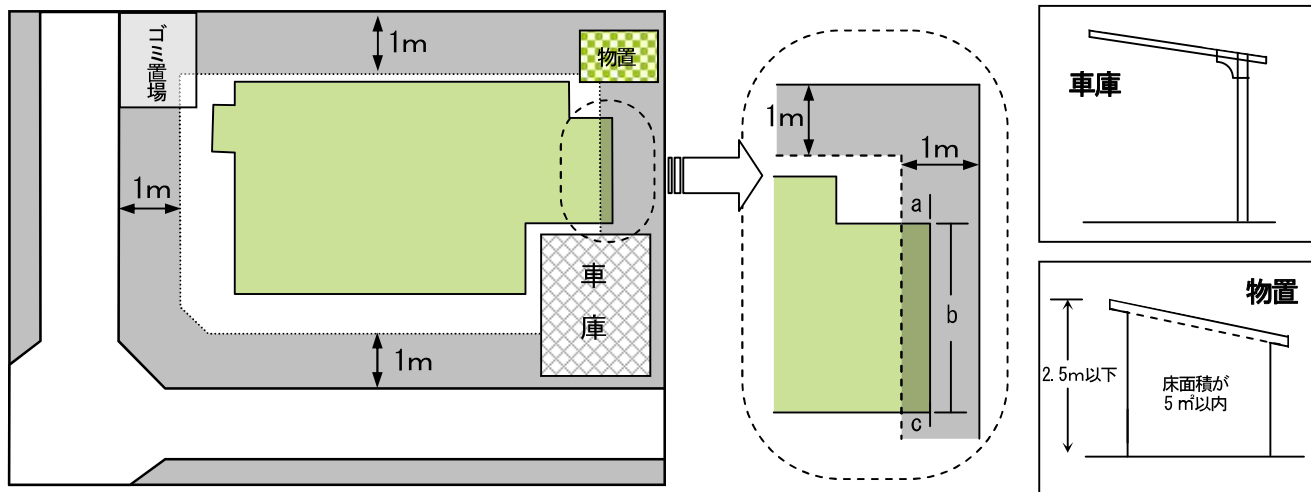
「外壁又はこれに代わる柱」の中心線の長さの合計 $a+b+c \leq 3\text{m}$

二. ゴミ集積所として利用される部分については2つの意味があります。

- ① 宅地に公共用ゴミ置場が隣接している場合は、この敷地境界線からの壁面後退距離が規定する距離未満でも可能となります。
- ② マンション等に見られるボックス型の公共用ゴミ置場（建築物となるため制限の対象となります。）がある場合、ゴミ収集車による回収の理由から道路境界線からの距離が規定する距離未満であっても設置可能となります。

三. 建築物に附属する（同一敷地内にある）別棟の車庫については、敷地境界線から規定する距離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線から規定する距離以上後退するようにしてください。

四. 物置については、高さが2.5m以下、かつ床面積の合計が5㎡以内のものであれば、敷地境界線から規定する距離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㎡以内となります。



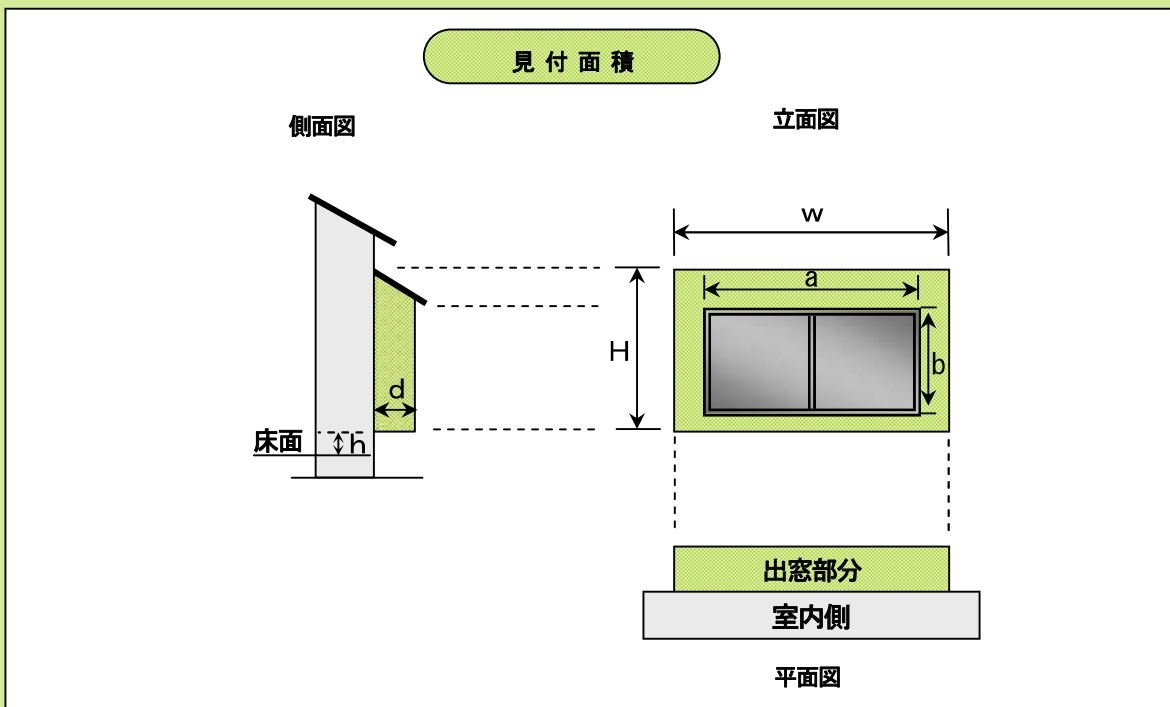
《参 考》

◆出窓について

形状が通常の出窓であって、建築面積・床面積の発生しない、次の全てに該当するものについては壁面後退の対象外となりますので、敷地境界から規定する距離以上の後退は必要ありません。

1. 出窓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。

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



○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. 建築物等の形態又は意匠の制限

沿道地区、駅前地区A・B

広告物等は、千葉県屋外広告物条例に定める禁止地域の基準に準ずるものとする。
また、刺激的な色彩、装飾により美観、風致を害してはならない。

【解 説】

第一種低層住居専用地域である住宅地区については、千葉県屋外広告物条例で「禁止地域」（原則として地区内において広告物等を表示し、設置してはならない地域）になっているため、新たな制限は設けないこととしています。

これに対し、第一種中高層住居専用地域である駅前地区A、第一種住居地域である沿道地区、駅前地区Bについては、千葉県屋外広告物条例で「許可地域」になっているため、これらの地区を「禁止地域」と同等の取り扱いになるよう、上記のように定め、広告物等の設置に対して必要な規制を行い、周辺の環境と調和した、良好な街並み景観を維持できるようにしています。

5. かき又はさくの構造の制限

住宅地区、沿道地区、駅前地区A・B

かき又はさくの構造は、生垣又は格子フェンス等とする。ただし、次のものについてはこの限りではない。

1. 都市計画道路3・4・18号上志津青菅線に面する部分
2. 地盤面からの高さが0.5m以下のもの
3. 門柱その他これに類するもので、人・車の出入口部に面する部分
4. 道路に面しない部分で、地盤面から高さが1.2m以下のもの
5. その他法令に基づきコンクリート擁壁等の設置が義務付けられている場合

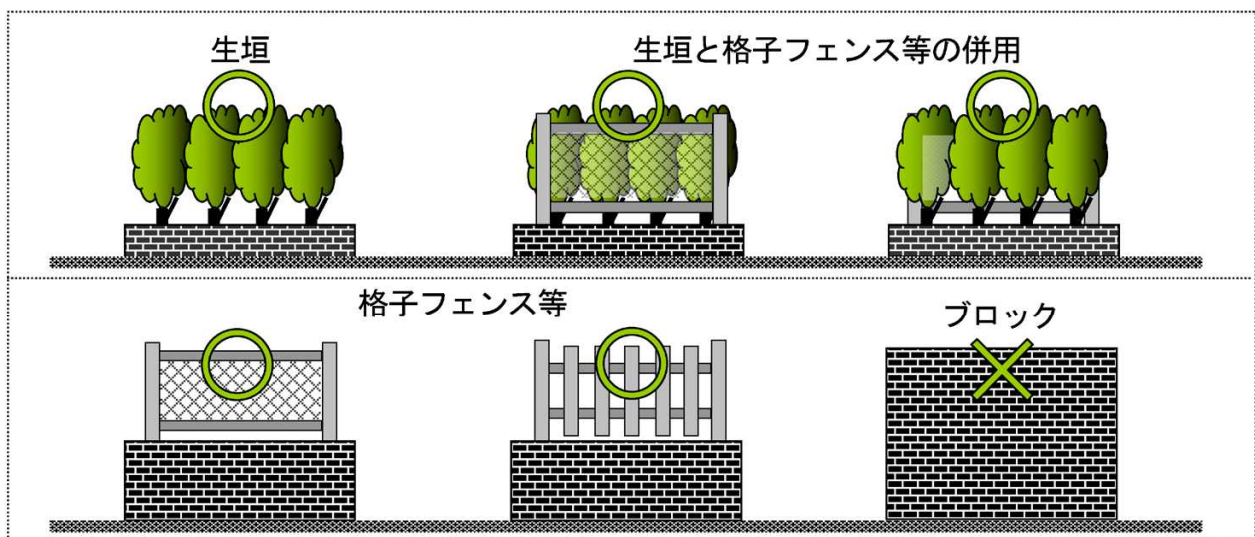
【解説】

緑豊かで潤いのあるまちな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、垣または柵を設ける場合の構造の制限を上記のように定めています。

《用語解説》

◆格子フェンス等

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。



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（平成19年2月23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およびません。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になります。

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または改築の場合には、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、工事着手の30日前までに佐倉市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、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、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。

【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18ページをご参照ください。）

※ 届出書は都市計画課に用意してあります。

また佐倉市ホームページ <http://www.city.sakura.lg.jp/index.htm>
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

佐倉市都市部都市計画課

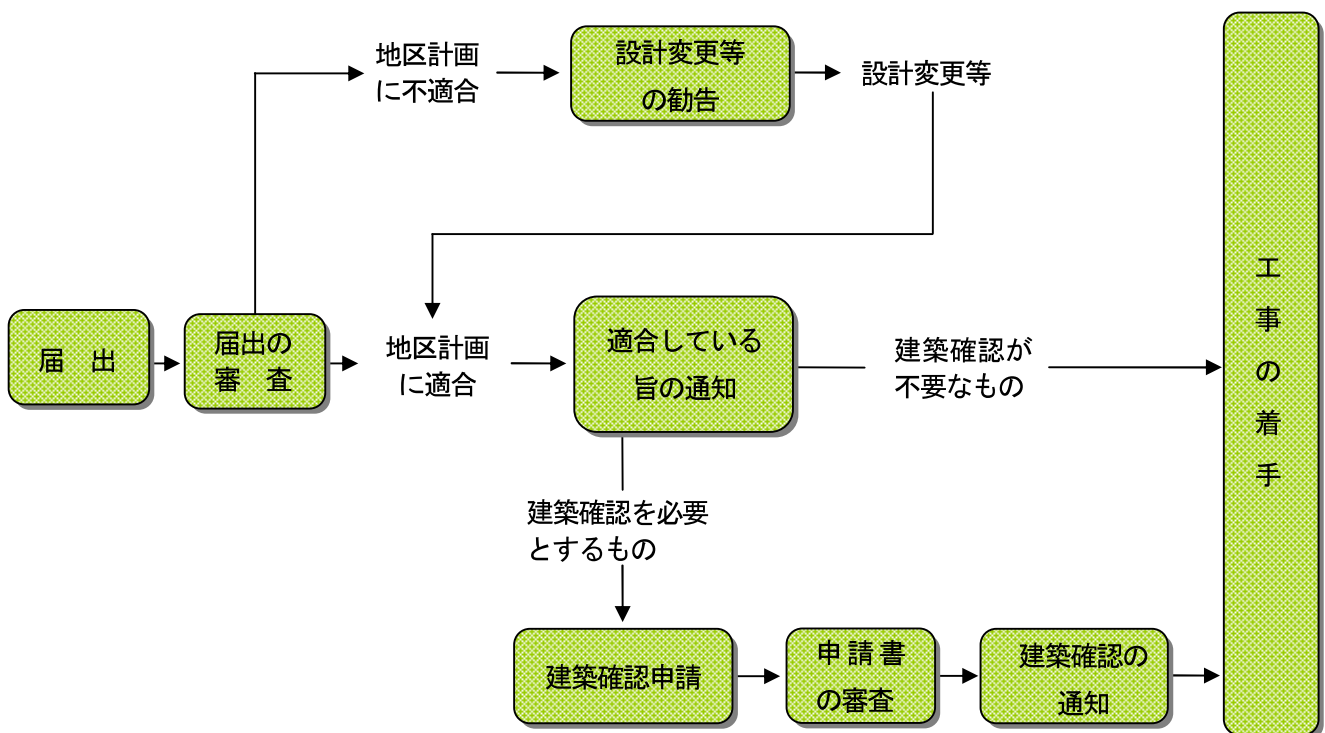
〒285-8501 佐倉市海隣寺町97番地

043-484-1111（代表）

3. 届出時期

工事着手の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》

地区計画の区域内における行為の届出書

平成 21 年 4 月 1 日

(あて先) 佐 倉 市 長

届出者 住所 佐倉市海隣寺町97番地

氏名 佐 倉 太 郎 印

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

1. 行為の場所 佐倉市 井野 ○○○-○○
2. 行為の着手予定 平成 21 年 6 月 1 日
3. 行為の完了予定 平成 21 年 10 月 15 日
4. 設計または施行方法

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・工作物の建設の概要	イ 行為の種類(建築物の建築等) 新築 ・増築・改築・移転・修繕等			
			届出部分	届出以外の部分	合計
		① 用途	一戸建て専用住宅		
		② 敷地面積	165.38 m^2	m^2	m^2
		③ 建築面積	79.84 m^2	m^2	m^2
		④ 延べ面積	125.25 m^2	m^2	m^2
		⑤ 壁面後退	(最短部分) 1.200m	(最短部分) m	
		⑥ 最高の高さ	平均地盤面より 7.853m	平均地盤面より m	
		⑦ 軒の高さ	平均地盤面より 5.785m	平均地盤面より m	
		⑧ かき・柵	生垣 (H=1.2m)		
		⑨ 車庫	H=2.3m、A=18.0 m^2		高さ・面積
		⑩ 物置	H=2.1m、A=3.0 m^2		高さ・面積
⑪ 屋外広告物	—		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	かき・柵変更内容			
		屋外広告物変更内容			
5	木竹の伐採	伐採面積 m^2			

- 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
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 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	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
	詳細図	1/50以上	形状が不明瞭な場合(出窓、ベランダ等)
	丈量図	—	土地の面積の算出根拠を表示
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	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。かき・さくの位置・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

- ※ 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、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、地区のみなさんで作り上げてきた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・保全していかうとするものです。

地区にお住まいのみなさん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

佐倉市都市部都市計画課

佐倉市海隣寺町97番地

TEL 043-484-1111(代表)