

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～

井野南地区



佐倉市

はじめに

井野南地区は、京成線ユーカリが丘駅の北西に位置し、佐倉都市計画事業井野南土地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、沿道型の商業施設と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、良好な住環境の創出と、住宅地と調和した魅力的な商業環境の創出を図るため、平成23年8月16日に地区計画を都市計画決定しました。

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いた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23年12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	5
地区計画の方針	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	8
2. 建築物の敷地面積の最低限度	1 2
3. 壁面の位置の制限（壁面後退）	1 4
4. かき又はさくの構造の制限	1 8
5. 建築物の高さの最高限度	1 9
6. 緩和措置	2 1
届出の手続き	2 2
届出書の書き方	2 3
届出書に必要な添付書類	2 4

◆ 地区計画の内容 ◆

名 称		井野南地区地区計画
位 置		佐倉市井野字安坂山、字油免及び字一里塚の各一部の区域
面 積		約 14.9 ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は地区センター駅の西側、都市計画道路3・4・5号井野酒々井線と同3・4・18号上志津青菅線の交差部に位置する交通利便性の高い地区である。このような立地特性を活かした都市づくりを進めるため、井野南土地区画整理事業により、広域的な商業・業務施設用地と良好な住宅地としての都市基盤の整備が進んでいる。</p> <p>本地区では、広域幹線道路の交差部という高い土地利用のポテンシャルを活かした沿道型の大規模商業施設が立地する魅力ある商業環境と、その後背地の良好な住環境を創出するとともに、その環境の維持及び保全を図ることを地区計画の目標とする。</p>
	その他当該区域の整備・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>広域的な幹線道路の沿道であるという特性に対応して、住宅のほかに、商業施設や業務・サービス施設等の立地を誘導しつつ、后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>〔商業地区〕</p> <p>ユーカリが丘駅前のセンターエリアの商業施設と連携、分担しつつ、地域の生活利便の向上と都市活力の向上に寄与する大規模な商業施設及びこれと調和した都市型住宅からなる魅力ある複合市街地環境の形成を図る。なお、隣接する住宅地区に対する影響を緩和するため、地区外周部の壁面線後退部分において緑化に努めるものとする。</p> <p>〔商業・業務地区〕</p> <p>隣接するユーカリが丘駅周辺地区地区計画で定められている「商業・業務地区」と連携して、商業・業務施設を中心とした魅力ある複合市街地環境の形成を図る。</p> <p>〔複合集積地区〕</p> <p>隣接するユーカリが丘駅周辺地区地区計画で定められている「複合集積地区（2）」と連携して、一体的な環境の形成を図る。</p> <p>2. 建築物等の整備にあたっては、良好な商業・住環境の形成及び調和ある建築物の立地による統一感のある街並みの創出を図るため、建築物等の用途、建築物等の高さの最高限度、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	位置		佐倉市井野字安坂山、字油免及び字一里塚の各一部の区域					
	面積		約 14.1 ha					
	地区の区分	地区の名称	住宅地区1	住宅地区2	沿道地区1	沿道地区2	商業地区	商業・業務地区
		地区の面積	約4.4ha	約0.4ha	約1.3ha	約0.2ha	約7.0ha	約0.8ha
建築物等に関する事項		建築物等の用途の制限			<p>次の各号に掲げる用途の建築物を建築してはならない。</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ホテル又は旅館 2. 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） 3. 畜舎（動物病院等に附属するものを除く。） 4. 葬祭場 	<p>次の各号に掲げる用途の建築物を建築してはならない。</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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 2. 倉庫業を営む倉庫 3. 葬祭場 4. 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） 5. 建築物の1階の部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供する建築物（1階の部分が駐輪場、ゴミ集積所、廊下又はロビー、階段、エレベーター、機械室その他これらに類する住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の共用部分であるもの及び建築物に附属する自動車車庫を除く。） 	<p>次の各号に掲げる用途の建築物を建築してはならない。</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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 2. 倉庫業を営む倉庫 3. 葬祭場 	

地区の名称		住宅 地区1	住宅 地区2	沿道 地区1	沿道 地区2	商業地区	商業・業務地区						
		建築物等の 高さの最高限度		/				1. 建築物の高さは50m以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から都市計画道路3・4・18号上志津青菅線及び商業地区外周道路の反対側の境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に5mを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から4mを減じたものの0.6倍に10mを加えたもの以下とする。	1. 建築物の高さは50m以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から都市計画道路3・4・5号井野酒々井線、都市計画道路3・4・18号上志津青菅線の反対側の境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に10mを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に20mを加えたもの以下とする。				
建築物の敷地面積の最低限度								150m ²	135m ²	165m ²	150m ²	3,000m ²	200m ²
								ただし、次の各号に該当するものについてはこの限りではない。 1. 土地区画整理事業により換地された土地で、換地処分時の所有権その他権利に基づいてその全部を1つの敷地として利用するもの 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 公共のゴミ集積所に面する部分 三 建築物に附属する別棟の外壁を有しない自動車車庫 四 建築物に附属する別棟の物置で高さが2.5m以下で、かつ、床面積の合計が5m ² 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1の規定に適合しない部分についてはこの限りではない。				建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、都市計画道路3・4・5号井野酒々井線、都市計画道路3・4・18号上志津青菅線の道路境界線までの距離は1m以上とし、これ以外の道路までの距離は計画図に示す値以上とする。ただし、次のものは除く。 1. 巡査派出所又は公衆電話所 2. 道路の上空に設けられる通行の用に供する構造物と接続する通行の用に供する建築物の部分 3. 守衛詰所 4. 路線バスの停留所の上屋、電気バス等の充電設備の上屋その他これらに類するもの 5. ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンドその他これらに類するもので、防災上必要な壁面							

地区整備計画

建築物等に関する事項

地区の名称		住宅 地区1	住宅 地区2	沿道 地区1	沿道 地区2	商業地区	商業・業務地区
		地区 整備 計画	建築物等に関する事項	かき又はさくのかき又はさくの構造の制限			
		<p>かき又はさくの構造は、生垣等（生垣又はこれに類する植栽）又は格子フェンス等（通風性があり透視できる形状のもの）とする。ただし、次のものについてはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計画道路3・4・5号井野酒々井線又は都市計画道路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. 道路に面しない部分で、地盤面から高さが1.5m以下のもの 4. 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 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 					

◆ 地区計画の区域 ◆



◆ 地区計画の方針（区域の整備・開発及び保全に関する方針） ◆

井野南地区地区計画では、土地区画整理事業の土地利用方針や用途地域の区分に応じて、地区内を次の5つの地区に分け、それぞれの目指すべき方針を以下のように定めています。

◎住宅地区1・2

戸建て住宅を主体とした住宅地として、周辺市街地と調和した良好な住環境の形成を図ります。

井野東地区と一体化する街区は井野東地区地区計画の規制内容に合わせて、住宅地区1と2に区分します。

◎沿道地区1・2

幹線道路の沿道の特性を活かして、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環境を形成します。

井野東地区と一体化する街区は井野東地区地区計画の規制内容に合わせて、沿道地区1と2に区分します。

◎商業地区

ユーカリが丘駅前の商業施設と連携、分担しながら、地域の生活利便の向上と都市活力の向上に寄与する大規模な商業施設と、それに調和した都市型住宅からなる魅力ある複合市街地環境の形成を図ります。

◎商業・業務地区

隣接するユーカリが丘駅周辺地区地区計画の商業・業務地区と連携して、商業・業務施設を中心とした魅力ある複合市街地環境の形成を図ります。

◎複合集積地区

隣接するユーカリが丘駅周辺地区地区計画の複合集積地区と連携して、一体的な環境の形成を図ります。

◆ 地区整備計画の内容及び解説 ◆

【地区整備計画】

地区計画の方針に従って、地区の目的を達成するために必要な建築物の制限等を具体的に定めるものです。地区整備計画を定める区域の中で、以下の行為をする場合には「届出」の義務が発生します。

【届出の必要な行為】

以下の行為を行う場合は届出が必要です。

なお、建築物とは建築基準法にいう「屋根及び柱もしくは壁を有するもの」をいい、一戸建ての住宅のみではなく自動車車庫や物置等も含まれます。

行 為	内 容
①土地の区画形質の変更	道路や水路などを新設・移動することで土地の区画を変更したり、切土、盛土により土地の形状を変更することなどをいいます。
②建築物等の建築	「建築」とは、新築、増築、改築、移転、修繕等のことをいいます。建築確認申請を必要としない10m ² 以内の増築、改築、移転についても届出が必要です。 「建築物」には、自動車車庫、物置等も含まれます。
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	住宅を工場に変更するなど、建築物の用途を変更することをいいます。（地区計画に定められた制限に、適合しない用途に変更する場合のみ、届出が必要です）。

1. 建築物等の用途の制限

用途地域によって定められる制限に加えて、地区ごとに建築することのできない建築物の用途を定めます。（11ページの一覧を併せて確認してください。）

なお、住宅地区1・2については、地区計画での建築物等の用途制限を設けていません。用途地域による建築物の用途制限（第一種低層住居専用地域で建築できるもの）の範囲内での土地利用となります。

沿道地区1・2

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. 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）
3. 畜舎（動物病院等に附属するものを除く。）
4. 葬祭場

【解 説】

沿道地区の用途地域は、第一種住居地域に定められています。

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、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、用途地域の制限に上記の各号の建築物等の用途を加えて制限しています。

《用語説明》

◇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意見を聴き、市長が認めたものをいいます。

◇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築物をいいます。個人所有の愛護動物用の建築物は含みません。

◇葬祭場

葬儀をとり行うための施設（セレモニーホールなど）をいいます。

※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について

建築物の敷地が住宅地区と沿道地区にまたがる場合は、その敷地の過半を占めている地区の「建築物等の用途の制限」が適用されます。

商業地区

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. 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
2. 倉庫業を営む倉庫
3. 葬祭場
4. 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）
5. 建築物の1階の部分を住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用に供する建築物（1階の部分が駐輪場、ゴミ集積所、廊下又はロビー、階段、エレベーター、機械室その他これらに類する住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の共用部分であるもの及び建築物に附属する自動車車庫を除く。）

【解 説】

商業地区の用途地域は、近隣商業地域に定められています。

大規模な商業施設と、これに調和した都市型住宅からなる魅力ある複合市街地環境の形成を図り、周辺環境と調和した賑わいのある地区として整備するために、用途地域の制限に、上記の各号の建築物等の用途を加えて制限しています。

《用語説明》

◇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、工場等の事業者が設ける居住施設で、主として単身者を対象とする複数の寝室を有し、便所・台所・浴室等を共同で利用する建物をいいます。

◇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。

商業・業務地区

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. 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
2. 倉庫業を営む倉庫
3. 葬祭場

【解 説】

商業・業務地区の用途地域は、近隣商業地域に定められています。

隣接するユーカリが丘駅周辺地区地区計画で定められた「商業・業務地区」と連携して、商業・業務施設を中心とした魅力ある複合市街地環境の形成を図るために、用途地域の制限に、上記の各号の建築物等の用途を加えて制限しています。

【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（条件付で建築可） ■ 地区計画で制限したもの（建築不可）

建築物の用途	住宅地区 1・2（第一種低層住居 専用地域）	沿道地区 1・2 （第一種住居 地域）	商業地区 （近隣商業 地域）	商業・業務 地区 （近隣商業 地域）	備考	
一戸建専用住宅	○	○	△	○	△建築物の1階の部分を住宅、共同住宅等の用に供する建築物は建築不可	
長屋、共同住宅	○	○	△	○	（1階の部分が、駐輪場・ゴミ集積所・廊下又はロビー・階段・エレベーター・機械室その他これらに類する共同住宅等の共用部分であるもの、及び建築物に附属する自動車車庫を除く）	
寄宿舍、下宿	○	○	△	○		
兼用住宅で非住宅部分（事務所、日用品の販売を主たる目的とする店舗、食堂等）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	×	○※	○	○	※ 3,000㎡以下	
事務所等	×	○※	○	○	※ 3,000㎡以下	
葬祭場	×	■	■	■		
ホテル又は旅館	×	■	○	○		
ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッチング練習場	×	○※	○	○	※ 3,000㎡以下	
マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売場、場外車券売場その他これらに類するもの	×	×	■	■		
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	×	○	○	○	
	図書館等	○	○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	
	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	自動車車庫（建築物に附属するものを除く）	×	■	■	○	
	倉庫業を営む倉庫	×	×	■	■	
	畜舎	×	△	○	○	△動物病院に附属するものは建築可
	パン屋、米屋、豆腐屋、洋服店等で、作業場の床面積の合計が50㎡以内、原動機を使用する場合は出力0.75kw以内のもの	×	○	○	○	
	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

良好な居住環境を保全するため、また一定規模以上の商業施設の立地を促すため、建築物を建てられる敷地面積の最低限度を設定します。

- 住宅地区1 150m² ●住宅地区2 135m² ●沿道地区1 165m²
- 沿道地区2 150m² ●商業地区 3,000m²
- 商業・業務地区 200m²

ただし、次の各号に該当するものについてはこの限りではない。

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

【解 説】

土地の細分化に伴う居住環境の悪化（建て詰まりによる日照、通風等の妨げ、安全性の低下等）を未然に防止し、商業利用が予定される地区では一定規模以上の商業施設の立地を促すために、建築物を建てられる敷地面積の最低限度を設定しています。

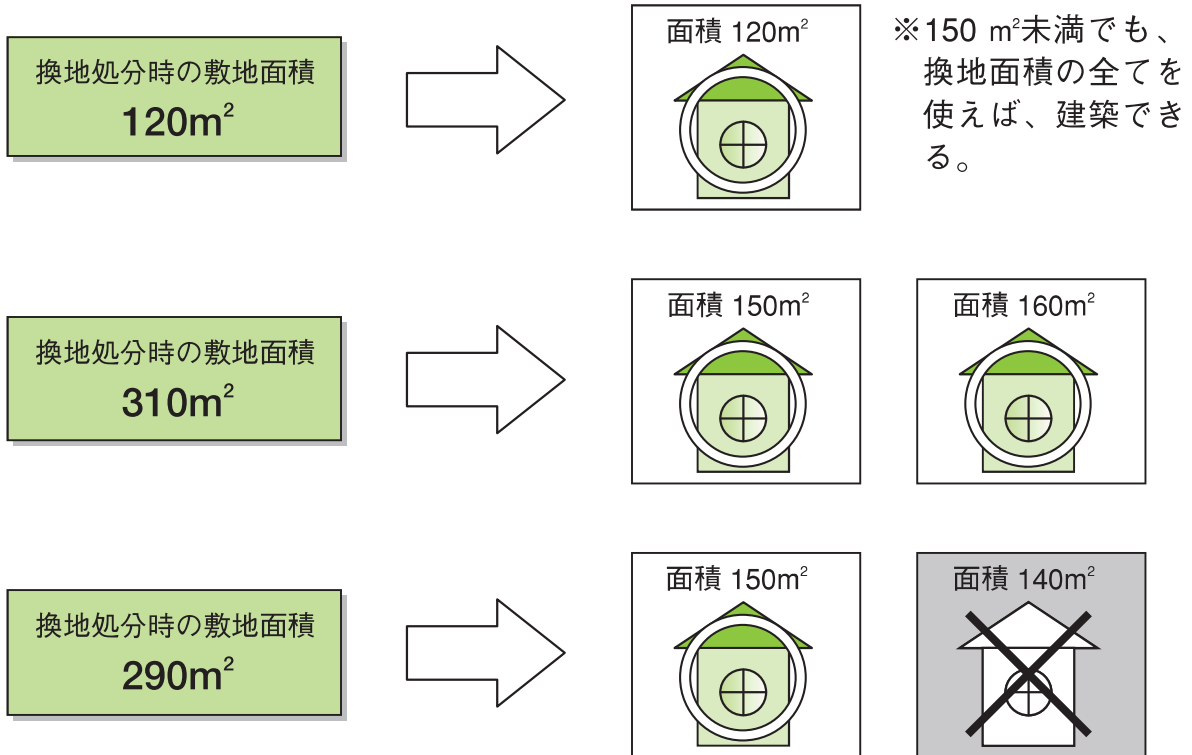
換地された土地を分筆したり、分割することはできますが、地区ごとに設定された面積未滿の土地では、建築物を建てることはできません。

ただし、土地区画整理事業の換地処分時に敷地面積（換地面積）が規定する面積未滿である土地で、換地された土地の全部を1つ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。

※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について

建築物の敷地が住宅地区と沿道地区にまたがる場合は、その敷地の過半を占めている地区の「建築物の敷地面積の最低限度」が適用されます。

例えば、住宅地区1の場合（最低敷地面積 150m²）



3. 壁面の位置の制限（壁面後退）

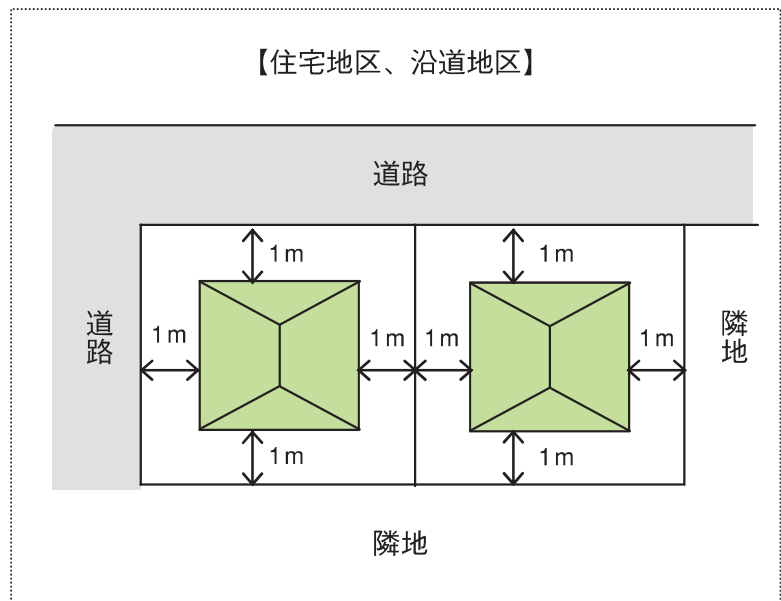
住宅地区1・2、沿道地区1・2

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1 m以上とする。
ただし、次のものは除く。
 - 一 敷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以下のもの
 - 二 公共のゴミ集積所に面する部分
 - 三 建築物に附属する別棟の外壁を有しない自動車車庫
 - 四 建築物に附属する別棟の物置で高さが2.5 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²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1の規定に適合しない部分についてはこの限りではない。

【解 説】

住宅地区及び沿道地区では、日照や通風、樹木スペースなどを確保して、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、建築物の外壁等を隣地や道路の境界線から1 m以上離すように壁面の位置の制限を定めています。

ただし、次の場合を除きます。



《外壁等の位置が制限されない場合》

1. 敷地境界線から1 m以内に建築物の一部がかかる場合でも、その部分の「外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さ」の合計が3 m以下であれば、建築することができます。
(1 m以内にかかる部分が複数ある場合は、すべての合計が3 m以内である必要があります。)
- ※「外壁又はこれに代わる柱」にはベランダ、バルコニー、ポーチやテラス部分の外壁、柱等も含まれます。
2. 敷地が公共用ゴミ集積所に隣接している場合、集積所の境界線部分については壁面後退の対象になりません。(集積所からの距離が1 m未満でも、建築することができます。)
3. 建築物と同一敷地内にある別棟の、外壁を有しない自動車車庫(いわゆるカーポート)については、敷地境界線から1 m以内でも建築することができます。
4. 高さが2.5 m以下で、床面積の合計が5 m²以内の物置については、敷地境界線から1 m以内でも建築することができます。(敷地境界線から1 m以内にかかる部分のある物置が複数ある場合は、すべての物置の床面積の合計が5 m²以内である必要があります。)
5. 通常の出窓は、出窓部分が敷地境界線からの距離が1 m未満の部分にかかっても建築できます。

※ 出窓とは・・・

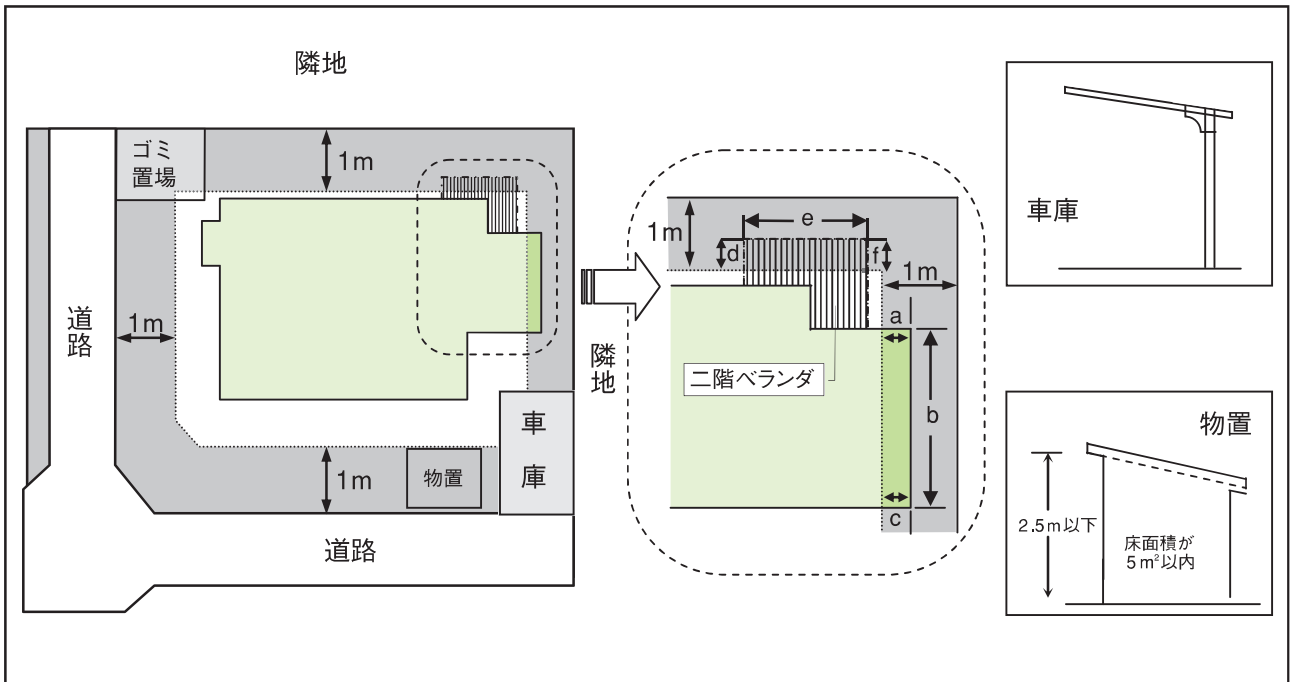
1. 出窓下端の床面からの高さ(h)が、30 cm以上である。
2. 外壁面からの水平距離(d)が、50 cm以上突き出していない。
3. 室内側からの見付面積の1/2以上が窓である。

(P16下図： $H \times W \times \frac{1}{2} \leq a \times b$ であること)

以上を満たしたものが出窓として扱われます。

窓が①屋根と一体である②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は、出窓として扱われません。

《外壁等の位置が制限されない場合の例》



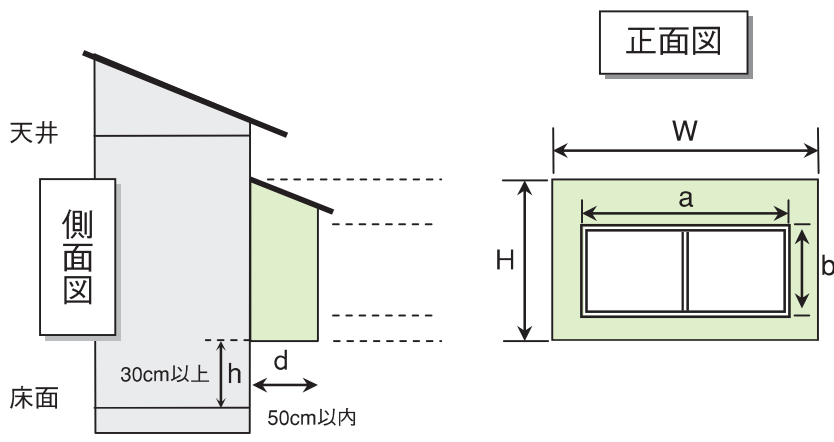
「外壁又はこれに代わる柱」の中心線の長さの合計が3m以下であること

$$(a + b + c) + (d + e + f) \leq 3m$$

一階壁面部分

二階ベランダ部分

壁面後退の範囲内でも建築できる出窓



商業地区、商業・業務地区

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、都市計画道路3・4・5号井野酒々井線、都市計画道路3・4・18号上志津青菅線の道路境界線までの距離は1m以上とし、これ以外の道路までの距離は計画図に示す値以上とする。

ただし、次のものは除く。

1. 巡査派出所又は公衆電話所
2. 道路の上空に設けられる通行の用に供する構造物と接続する通行の用に供する建築物の部分
3. 守衛詰所
4. 路線バスの停留所の上屋、電気バス等の充電設備の上屋その他これらに類するもの
5. ガソリンスタンド、自動車用液化石油ガススタンドその他これらに類するもので、防災上必要な壁面

【解 説】

商業地区及び商業・業務地区の建築物は、都市計画道路3・4・5号 井野酒々井線、都市計画道路3・4・18号 上志津青菅線の道路境界線から1m以上離して建築するように、壁面の位置の制限を定めています。

ただし、商業利用を想定しているため、隣地境界線からの壁面後退については定めていません。

また、商業地区については、隣接する住宅地区に対する影響を緩和するため、商業地区の外周道路（都市計画道路を除く）の道路境界線から6m（ただし、沿道地区に面する部分については1m）以上離して建築物を建築するように制限を定めています。

4. かき又はさくの構造の制限

緑豊かな市街地環境の創出、地震等の災害時における安全性の確保のために、かき又はさくをつくる場合は、生垣、又は格子フェンス等とする制限を設けます。

住宅地区1・2、沿道地区1・2

かき又はさくの構造は、生垣等（生垣又はこれに類する植栽）又は格子フェンス等（通風性があり透視できる形状のもの）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・5号井野酒々井線又は都市計画道路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0.5 m以下のもの
3. 道路に面しない部分で、地盤面から高さが1.5 m以下のもの
4. 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
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

【趣旨】

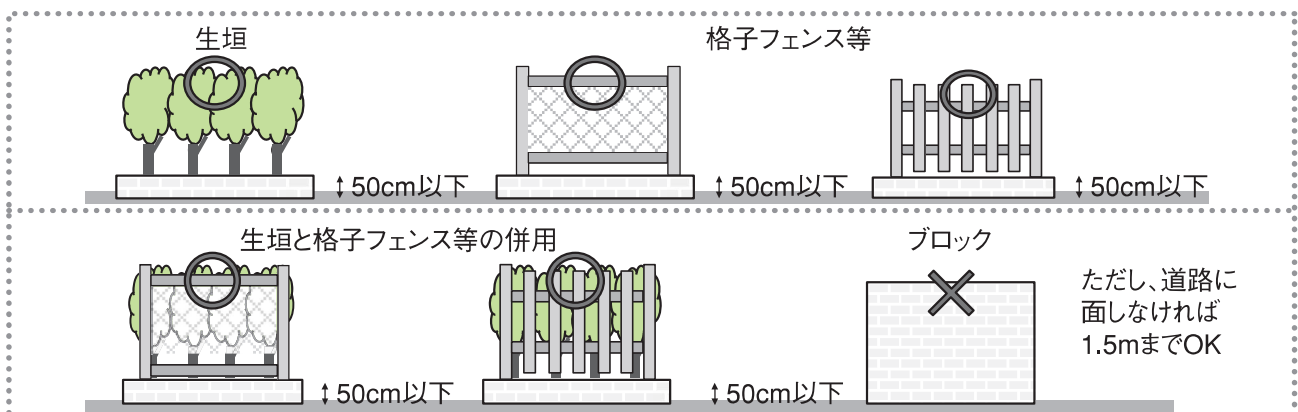
緑豊かで潤いのあるまちなみ景観の創出に努めるとともに、地震等の災害時におけるブロック塀等の倒壊を防ぐため、かき又はさくを設ける場合は、生垣や格子フェンス等のように制限を定めています。

なお、商業地区、商業・業務地区については、かき又はさくの制限を設けません。

《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。

〔かき又はさくのイメージ〕



5. 建築物の高さの最高限度

日照や圧迫感などの周辺住宅地区への影響に配慮して、商業地区および、商業・業務地区では、建築物の高さの最高限度を50mに定めるとともに、商業地区では第一種高度地区相当の、商業・業務地区については第二種高度地区相当の高さ制限を設けます。

商業地区

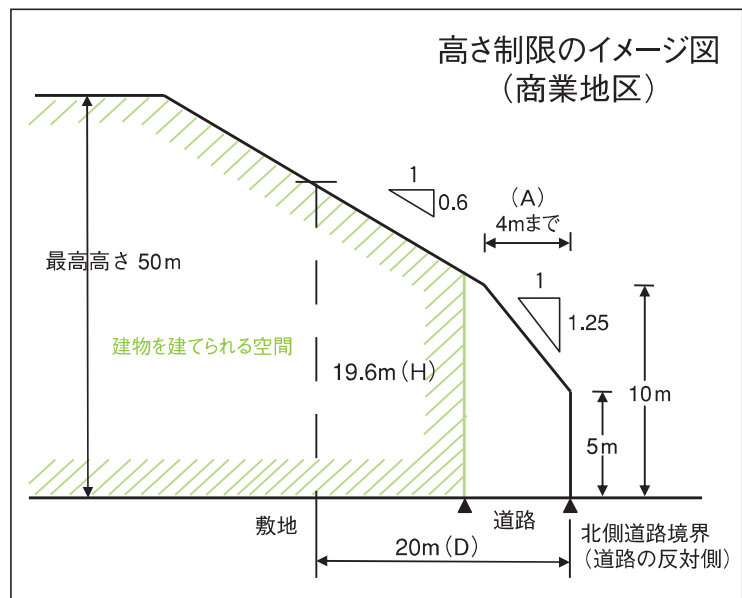
1. 建築物の高さは50m以下とする。
2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から都市計画道路3・4・18号上志津青菅線及び商業地区外周道路の反対側の境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に5mを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から4mを減じたものの0.6倍に10mを加えたもの以下とする。

【解 説】

大きな街区二つで構成される商業地区については、北側が住宅地区と隣接しています。住宅地区への日影等の影響が少なくなるよう、第一種高度地区並みの高さ制限を行い、かつ建築物の高さの最高限度を50mとして定めています。

建築物を建てられる高さ (H)

$$H = (D - A) \times 0.6 + A \times 1.25 + 5 \text{ (m)}$$



《用語説明》

- ◇ここでいう「北側道路」とは、都市計画道路3・4・5号、3・4・18号、及び商業地区外周道路のうち、建築物を建築しようとする場所の北側に位置する、最も近いものを指します。
- ◇「建築物の高さ」とは、地盤面からの高さであり、建築基準法による算定方法を用いたものをいいます。

商業・業務地区

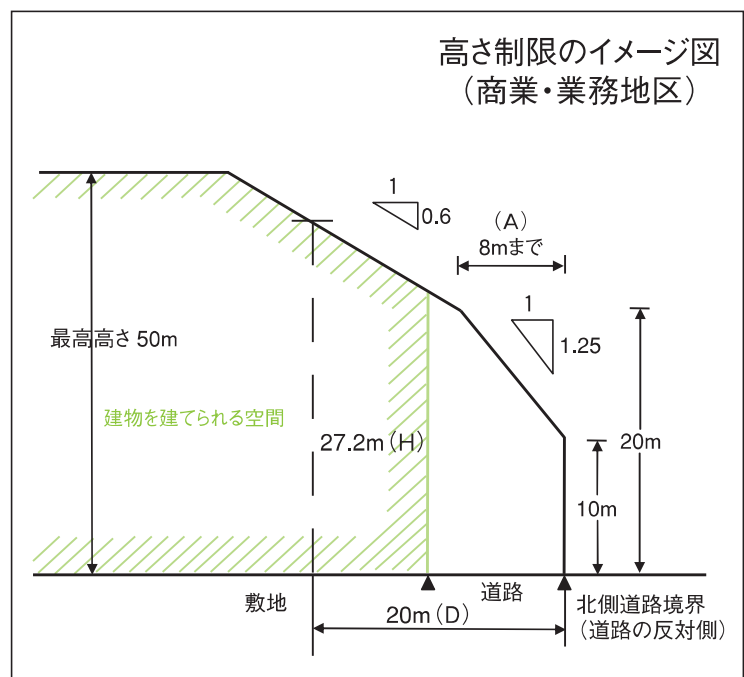
1. 建築物の高さは50m以下とする。
2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から都市計画道路3・4・5号井野酒々井線、都市計画道路3・4・18号上志津青菅線の反対側の境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に10mを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に20mを加えたもの以下とする。

【解説】

幹線道路沿いの商業・業務地区については、北側が商業地区に接しているため、高い建物が建っても日影の影響は少ないといえます。

しかし、西側に隣接する住宅地区との調和に配慮し、圧迫感を減らすために建築物の高さの最高限度を50mとして定めています。

加えて、ユーカリが丘駅周辺地区との街並みの高低差を緩和するため、高さを抑える第二種高度地区並みの高さ制限を定めています。



建築物を建てられる高さ (H)

$$H = (D - A) \times 0.6 + A \times 1.25 + 10 \text{ (m)}$$

6. 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することが必要です。

しかし、地区計画の決定以前（都市計画決定告示日以前）から存在するもので、地区計画の内容に抵触する部分を含む建築物、物置等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、次回届出の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。

【趣 旨】

地区計画の決定時に存在している建築物に、地区計画の内容に抵触する部分がある場合、その部分については地区計画の制限は及びません。

つまり、現状のままであれば是正の必要はありませんが、その部分について届出の必要な行為が行われる際に、地区計画の内容に適合するようにしていただくことになります。同じ敷地内での建築行為でも、該当する部分が含まれない場合は、その部分の是正の必要はありません。

届出の手続き

都市計画法第58条の2の規定に基づき、地区計画に該当する工事に着手する30日前までに佐倉市長に届出が必要です。

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、かき、さくやカーポートの設置等を行う場合には、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。

【届出方法】

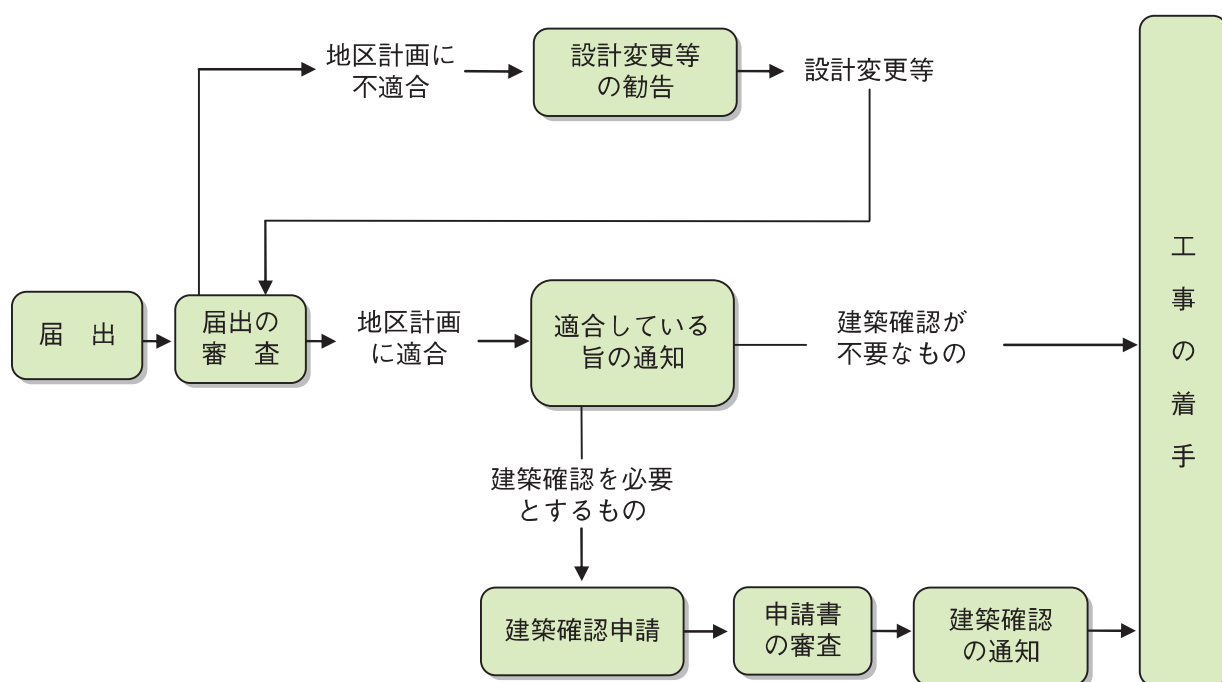
- 届出書類（2部）①「地区計画の区域内における行為の届出書」
②「図面」（詳細は23ページをご参照ください。）

※届出書の様式は都市計画課に用意してあります。

また佐倉市都市計画課ホームページからも届出書の様式をダウンロードすることができます。

- 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）
- 届出時期 工事着手の30日前まで

【届出から工事着手までの流れ】



《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 23 年 4 月 1 日

(宛先) 佐 倉 市 長

届出者 住所 佐倉市海隣寺町 9 7 番地

氏名 佐 倉 太 郎 (印)

都市計画法第 5 8 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 23 年 6 月 1 日
3. 行為の完了予定 平成 23 年 10 月 15 日

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			
		ロ	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	165.38m ²	m ²	m ²
			③ 建築面積	79.84m ²	m ²	m ²
			④ 延べ面積	125.25m 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=18.0m ²		高さ・面積
			⑩ 物置	H=2.1m、A=3.0m 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。 かき、さくの位置、構造を表示
	平面図	1/100以上	各階のものを表示。建築面積、床面積の算出根拠を表示。
	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、建築面積、延べ床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. 届出の際は、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・保全していこうとするものです。
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！

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)