

佐倉都市計画地区計画の決定（佐倉市決定）

都市計画山王地区地区計画を次のように決定する。

平成15年2月25日告示

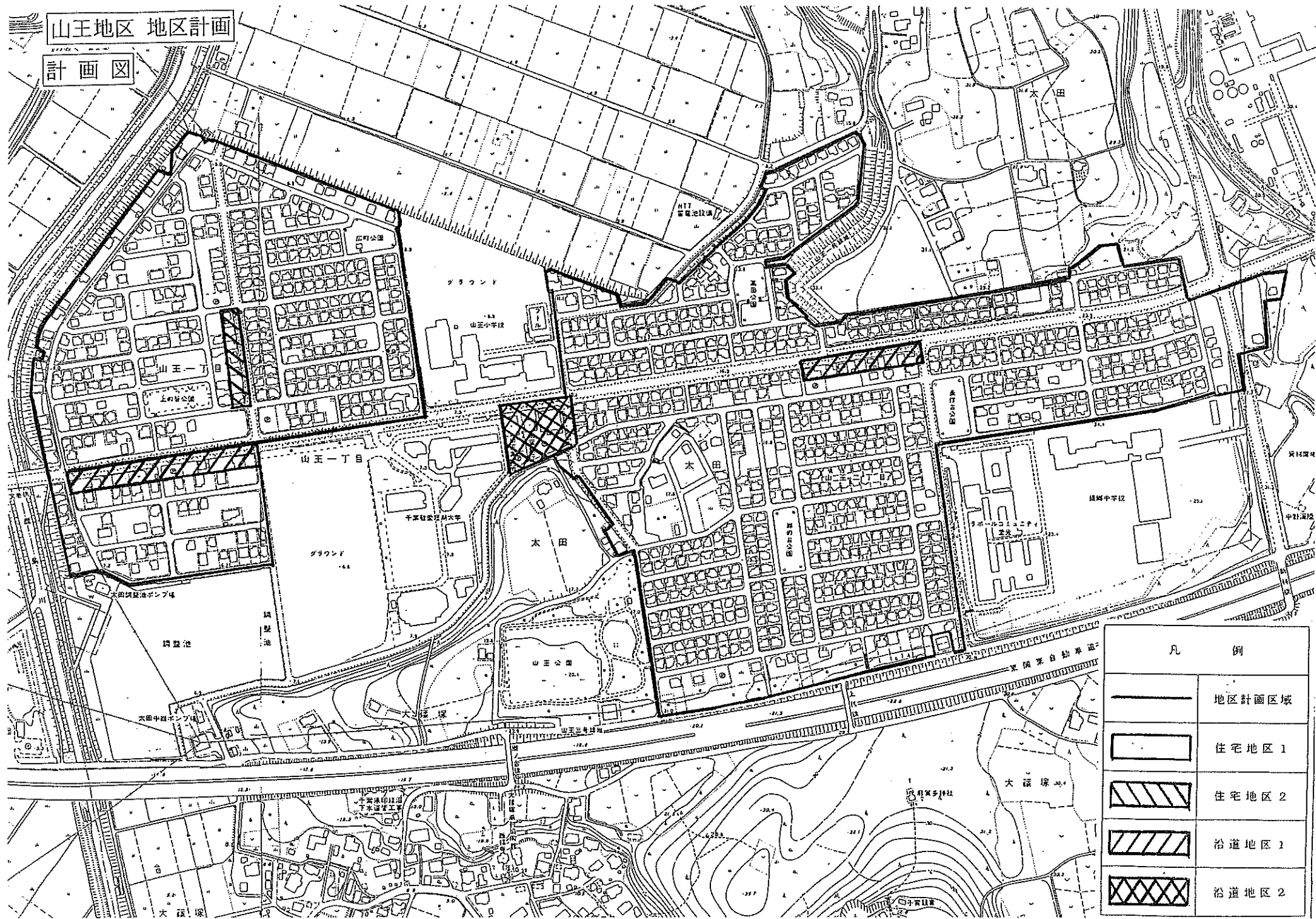
名称		山王地区地区計画				
位置		佐倉市太田字長作、山王一丁目並びに山王二丁目の各一部の区域				
面積		約38.1ha				
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、JR物井駅の東側約0.2kmに位置し、開発行為により計画的な土地利用、都市施設の整備が行われた地区であり、住宅地を主体とした良好な住環境が形成されている。本地区計画は、今後も住宅地として一層調和のとれたゆとりある良好な住環境を保持・増進していくことを目標とする。</p>				
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>1. 本地区は、地区計画の目標を実現するため、地区の特性に合わせた適正な土地利用の方針を次のように定める。 <住宅地区1・2> 1戸建専用住宅を主体としたゆとりある住宅地として、緑豊かで良好な居住環境の維持及び保全を図る。 <沿道地区1・2> 幹線道路に面している立地条件を活かし、地区住民の日常生活に必要な物品販売店舗及び生活利便施設の立地ができる地区として、周辺環境との調和に配慮した良好な居住環境の維持及び保全を図る。 2. 建築物等の整備にあたっては、既に形成されている良好な居住環境の維持及び保全を図る。また、建築物間の調和を図り、緑豊かで快適な街並み景観の創出に努める。</p>				
地区の区分	地区の名称	住宅地区1 (第1種低層住居専用地域・第1種住居地域)	住宅地区2 (第1種低層住居専用地域)	沿道地区1 (第1種住居地域)	沿道地区2 (第1種住居地域・第1種中高層住居専用地域)	
	地区の面積	約36.6ha	約0.2ha	約0.8ha	約0.5ha	
建築物等の用途の制限	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、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、この限りでない。</p> <p>1. 次の建築物で1戸建てのもの</p> <p>(1) 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建築基準法施行令第130条の3に定めるもの (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) 診療所及び診療所兼用住宅 (4) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に定める公益上必要な建築物</p> <p>2. 1戸建て専用住宅及び2住戸の住宅</p> <p>3. 上記1、2の建築物に付属するもの</p>		<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、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、この限りでない。</p> <p>1. 次の建築物で1戸建てのもの</p> <p>(1) 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建築基準法施行令第130条の3の各号に掲げるもの (2) 事務所、店舗その他これらに類する用途に供するものうち建築基準法施行令第130条の3の各号に掲げるもの (3) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に定める公益上必要な建築物 (4) 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗 (5) 集会所</p> <p>2. 上記1の建築物に付属するもの</p>		
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10/10	—	—		
建築物の敷地面積の最低限度	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	5/10 ただし、街区の角にある敷地に対して千葉県建築基準法施行細則第16条第1項の指定に基づき、建築基準法第53条第3項第2号の規定を運用するときは6/10を上限とする。	—	—		
	建築物の敷地面積の最低限度	180㎡				
壁面の位置の制限	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。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は0.5m以上とする。ただし、西側隣地境界線部分は1m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は0.5m以上とする。ただし、南側隣地境界線部分は1m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は0.5m以上とする。		
	壁面の位置の制限	<p>ただし次のものを除く。</p> <p>1. 物置で、軒の高さが2.7m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの 2. 住宅に附属する別棟の車庫で、壁を有しないもの、若しくは、軒の高さが2.7m以下で、かつ、隣地境界線に面する部分の全長が6m以下のもの 3. 土留擁壁と一体構造となる地下式車庫 4. 建築物の出窓で、次の条件すべてに該当するもの (1) 見付け高さが1.5m以下であるもの (2) 出幅が0.5m未満であるもの (3) 出窓甲板面が床面より0.3m以上確保されているもの (4) 室内から見た見付け面積の1/2以上が窓であるもの (5) 収納部分を持たないもの (6) 水平投影の外周（2以上あるときはその合計）が3m以下であるもの (7) 敷地境界線からの距離が0.5mを超えるもの 5. 戸袋、花台、玄関ポーチ</p>				
建築物等の高さの最高限度	10m	—	10m			
かき又はさくの構造の制限	<p>かき又はさくの構造は、人・車の出入り口を除き、生垣（格子フェンス等との併用可）とする。ただし、次のものについてはこの限りではない。</p> <p>1. 宅地地盤面からの高さが0.5m以下のもの 2. 道路に面しない部分で、次のもの (1) 格子フェンス等に類するもの (2) 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以下のもの (3) 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以下のもの</p>					

「区域は計画図表示の通り」

理由：山王地区の良好な住環境を保持・増進していくため地区計画を決定する。

山王地区 地区計画

計画図



凡 例	
	地区計画区域
	住宅地区 1
	住宅地区 2
	浴道地区 1
	浴道地区 2