

佐倉都市計画地区計画の決定（佐倉市決定）

都市計画染井野地区地区計画を次のように決定する。

平成10年8月7日告示

名 称	染井野地区地区計画
位 置	佐倉市染井野一丁目、染井野二丁目、染井野三丁目、染井野四丁目、染井野五丁目、染井野六丁目及び染井野七丁目の各一部の区域
面 積	約 91.4 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、京成臼井駅の南東約0.8kmに位置し、開発行為による住宅地を主体とした都市基盤整備が総合的かつ計画的に行なわれている。本地区計画は、その事業効果による健全で良好な居住環境の維持・増進を図ると共に、将来にわたり緑豊かで魅力ある良好な市街地を形成・保持していくことを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針</p> <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>(1) 低層住宅地区（ 、 ） 一戸建の住居専用住宅を主体とし、地区住民の教養文化活動に必要な用途を兼ねる住宅や診療所の立地する地区として、閑静で質の高い良好な居住環境の形成を図る。 低層住宅地区（ ）については、計画的に確保されているゆとりある敷地規模により、緑豊かで落ちつきのある居住環境の形成を図る。 将来にわたり、計画的な街並み景観を維持・保全していくために、道路沿いに設けられている擁壁については、嵩上げ及び積み増し等を行わないものとする。</p> <p>(2) 沿道住宅地区（ 、 、 ） 幹線道路に面している立地特性を活かし、低層住宅地区の居住環境の保護を図りつつ、地区住民の日常生活及び教養文化活動に必要な用途の建築物も立地できる地区として、周辺環境と調和した良好な居住環境の形成を図る。 沿道住宅地区（ ）については、低層住宅地区（ ）と一体的な居住環境の形成を図るべき地区として位置付け、建築物の整備にあたっては、低層住宅地区（ ）と調和した質の高い良好な居住環境の形成を図る。 沿道住宅地区（ ）については、将来の地域幹線道路となる都市計画道路3.4.5号井野酒々井線に面していることから、道路沿いに十分な緩衝帯を確保し、居住環境の維持・保全を図る。</p> <p>(3) 沿道商業地区（ 、 ） 沿道商業地区（ ）については、利便性の高い幹線道路の交差点に位置する立地特性を活かし、主として日常サービスの提供を行う物品販売店舗及び生活利便施設等の立地を誘導し、周辺環境との調和に配慮した良好な環境の形成を図る。 沿道商業地区（ ）については、将来の地域幹線道路となる都市計画道路3.4.5号井野酒々井線に面していることから、多様な沿道型商業・業務施設の立地を誘導し、周辺環境との調和に配慮した良好な環境の形成を図る。</p> <p>(4) 商業・業務地区 周辺環境との調和を図りつつ、この地域の拠点にふさわしい活力と魅力ある商業・業務地区の形成を図るため、商業・業務・娯楽・スポーツ・レクリエーション施設等を備えた適切な土地利用により、住宅地と融和した賑いのある地区として整備する。 東側の林地の区域については、当地区の周辺部に残る緑豊かな周辺環境との調和を図るため、樹木の維持・保全を図るものとする。</p> <p>2.建築物の整備にあたっては、各建築物間の調和に配慮し統一感のある街並みの創出を図る。また、幹線道路沿いの沿道住宅地区及び沿道商業地区については、低層住宅地区との調和に配慮し、低中層の建築物による圧迫感のないゆとりある沿道景観の創出を図る。</p> <p>3.緑豊かな沿道景観を形成・維持・保全するため、住宅地の道路沿いについては極力植栽を施し、樹木の育成に努めるものとする。</p>

地区施設の 配置及び規模		名称		面積					
		広 場		約 4,491 m ²					
地区の 区 分	区分の 名称	低層住宅地区 ()	低層住宅地区 ()	沿道住宅地区 ()	沿道住宅地区 ()	沿道住宅地区 ()	沿道商業地区 ()	沿道商業地区 ()	商業・業務地区
	区分の 面積	約 64.7 ha	約 3.7 ha	約 9.7 ha	約 0.5 ha	約 1.7 ha	約 1.3 ha	約 0.6 ha	約 9.2 ha
地 区 建 築 物 等 に 関 連 す る 事 項	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、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 一戸建住居専用住宅 診療所 学習塾、茶道教室、囲碁教室 その他これらに類する用途を兼ねる住宅で、延べ面積の2分の1以上を住居の用に供し、かつ居住用以外の兼用部分の床面積の合計が50m²以内のもの 上記に掲げる建築物に附属するもの 	<p>次の各号に掲げる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、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 長屋 共同住宅、寄宿舎又は下宿 自動車教習所 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、ゴルフ練習場及びバットニング練習場 畜舎 工場(パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの(原動機を使用する魚肉の練製品の製造又は糖衣機を使用する製品の製造を除く。))で、作業場の床面積の合計が50m²以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。)を除く) 3階以上の部分を建築基準法別表第2(は)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもの 建築基準法別表第2(は)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500m²を超えるもの 建築物に附属する建築物で、建築基準法施行令第130条の5の5に定めるもの ガソリンスタンド 	<p>次の各号に掲げる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、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 長屋 共同住宅、寄宿舎又は下宿 自動車教習所 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、ゴルフ練習場及びバットニング練習場 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 カラオケボックスその他これに類するもの 畜舎 工場(パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの(原動機を使用する魚肉の練製品の製造又は糖衣機を使用する製品の製造を除く。))で、作業場の床面積の合計が50m²以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。)を除く) 3階以上の部分を建築基準法別表第2(は)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500m²を超えるもの 建築物に附属する建築物で、建築基準法施行令第130条の5の5に定めるもの ガソリンスタンド 	<p>次の各号に掲げる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、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1階部分を住居の用に供する長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿 自動車教習所 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、ゴルフ練習場及びバットニング練習場 畜舎 3階以上の部分を建築基準法別表第2(は)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもの 	<p>次の各号に掲げる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、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1階部分を住居の用に供する長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿 自動車教習所 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、ゴルフ練習場及びバットニング練習場 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 カラオケボックスその他これに類するもの 畜舎 3階以上の部分を建築基準法別表第2(は)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもの 	<p>次の各号に掲げる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、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 住居の用に供するもの 工場(作業場の床面積の合計が150m²以内の食品製造業を営むもの及び洗車場、作業場の床面積の合計が300m²以内の自動車販売店に附属する自動車修理工場を除く) 自動車教習所 畜舎 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 倉庫業を営む倉庫 ガソリンスタンド 		

地 区 建 築 物 等 に 関 係 す る 計 画 項	地区の区分	区分の名称 ()	低層住宅地区 ()	低層住宅地区 ()	沿道住宅地区 ()	沿道住宅地区 ()	沿道住宅地区 ()	沿道商業地区 ()	沿道商業地区 ()	商業・業務地区	
		区分の面積	約 64.7 ha	約 3.7 ha	約 9.7 ha	約 0.5 ha	約 1.7 ha	約 1.3 ha	約 0.6 ha	約 9.2 ha	
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度				$\frac{10}{10}$					
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	$\frac{5}{10}$		$\frac{6}{10}$	$\frac{5}{10}$	$\frac{6}{10}$				
		建築物の敷地面積の最低限度	180 m ²	350 m ²	180 m ²	350 m ²	180 m ²	200 m ²		3,000 m ²	
		壁面の位置の制限	<p>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。</p> <p>ただし、次のものを除く。 1. 都市計画道路3.4.5号井野酒々井線の敷地境界線に面する物置、車庫その他これらに類するもの 2. 1.を除く敷地境界線に面する建築物又は建築物の部分 (1) 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 (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5m²以下のもの (3) 住宅に附属する壁を有しない別棟の車庫で、敷地境界線に面する部分の全長が6m以下のもの (4) 土留擁壁と一体構造となる地下式車庫 (5) 出窓のうち次の各号のすべてに該当するもの 出窓甲板面が床面より0.3m以上確保されているもの 出窓の出幅が窓々で0.5m未満のもの 外壁の見付幅が3m以内のもの 外壁の見付高さが2.2m以内のもの 内側の見付面積のうち1/2以上が開口部であるもの 収納部のつかないもの (6) 戸袋、花台</p>				<p>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号井野酒々井線までの距離は6.5m以上とし、その他の敷地境界線までの距離は1m以上とする。</p>		<p>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。</p>		<p>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、都市計画道路3.4.25号江原台生谷線、市道-6号線及び市道7-302号線に面する部分は3m以上、市道7-293号線に面する部分は2m以上、その他の敷地境界線に面する部分(林地の区域に面する部分を除く)は1.5m以上とする。</p>
		建築物等の高さの最高限度			12 m	10 m	12 m				

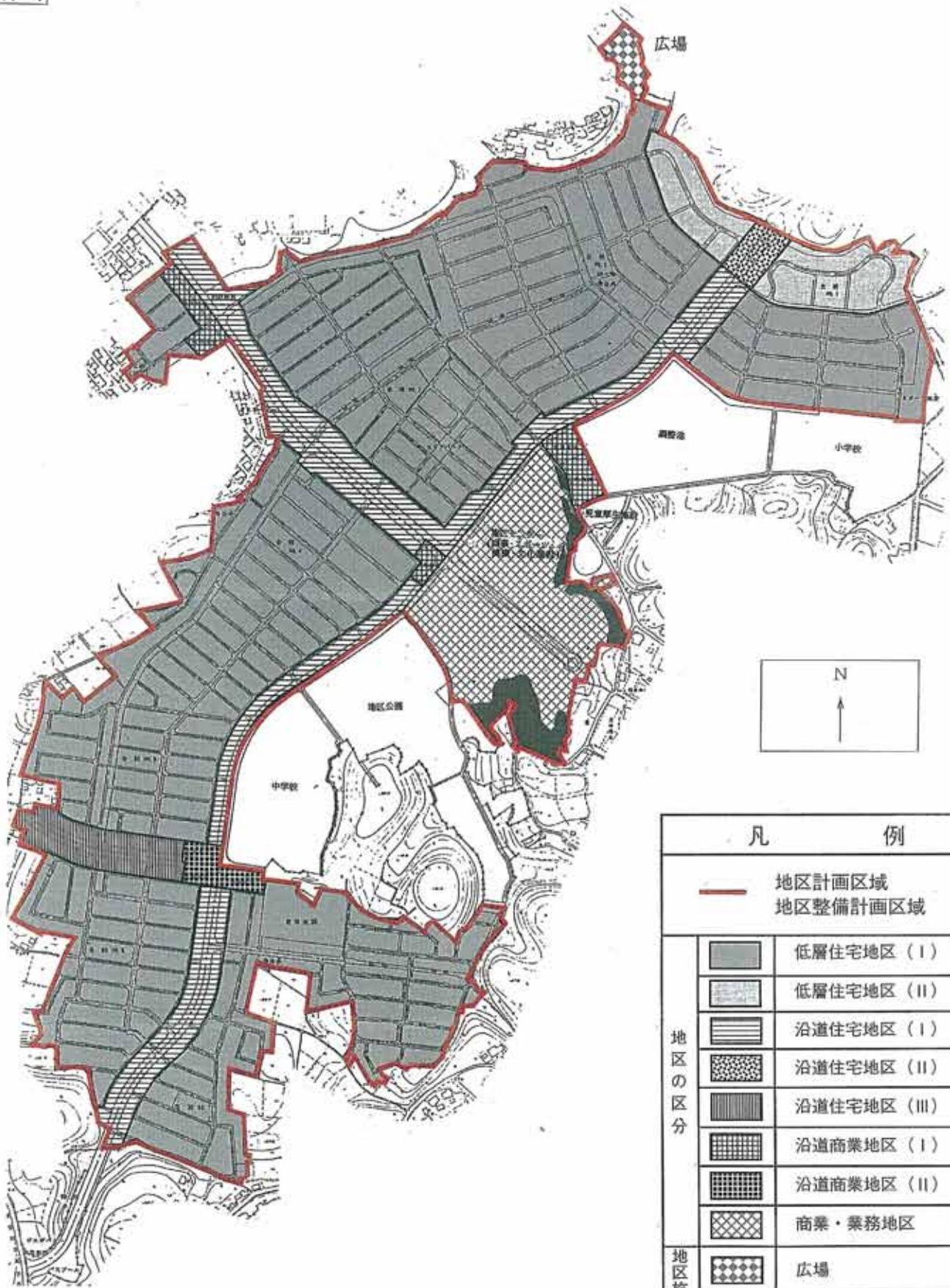
地区の区分	区分の名称	低層住宅地区 ()	低層住宅地区 ()	沿道住宅地区 ()	沿道住宅地区 ()	沿道住宅地区 ()	沿道商業地区 ()	沿道商業地区 ()	商業・業務地区	
	区分の面積	約 64.7 ha	約 3.7 ha	約 9.7 ha	約 0.5 ha	約 1.7 ha	約 1.3 ha	約 0.6 ha	約 9.2 ha	
建築物等に 関係する 整備 事項	建築物等の形態 又は意匠の制限	<p>1. 建築物の屋根、外壁その他戸外から望見される部分の色彩は、周囲への景観調和等に配慮したものとす。</p> <p>2. 屋外広告物は、自己の氏名、名称、商標又は事業の内容を表示するために、自己の建築物又は敷地に設置するもので、最大表示面の面積が0.5m以下のものに限る。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。</p> <p>2. 屋外広告物は、自己の氏名、名称、商標又は事業の内容を表示するために、自己の建築物又は敷地に設置するもので、最大表示面の面積が0.5m以下のものに限る。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。</p> <p>2. 屋外広告物は、自己の氏名、名称、商標又は事業の内容を表示するために、自己の建築物又は敷地に設置するもので、最大表示面の面積が0.5m以下のものに限る。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。</p> <p>2. 屋外広告物は、自己の氏名、名称、商標又は事業の内容を表示するために、自己の建築物又は敷地に設置するものに限る。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。</p>								
	かき又はさくの 構造の制限	<p>道路沿いに設けるかき又はさくの構造は、次の各号に掲げるものとする。 ただし、その他の法令においてコンクリート擁壁等の設置が義務付けられている場合及び人・車の出入口部、階段状道路に面する部分については、この限りではない。</p> <p>1. 道路沿いは、生垣又はこれに類する植栽とし、フェンス、柵又は塀を設ける場合は、生垣又はこれに類する植栽の背後に設けるものとする。</p> <p>2. 幅員5mの道路に面する幅0.5mの敷地の部分については、道路面と同等の高さ（緩い勾配は可）で高さ0.4m未満の植栽とし、工作物等（地先境界ブロックを除く）を設けてはならない。</p>								
土地の 利用に 関する 事項	林地の保全に 関する事項								<p>林地の区域内においては、木竹の伐採をしてはならない。 ただし、次に掲げる行為についてはこの限りではない。</p> <p>1. 除伐、間伐、整枝等木竹の育成のために管理上行なわれる木竹の伐採</p> <p>2. 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採</p> <p>3. 仮植木竹の伐採</p> <p>4. 調査、測量又は施設の保守のために必要な木竹の伐採</p>	

「区域、地区の区分、壁面の位置の制限、地区施設の配置及び規模並びに林地の保全に関する事項は計画図表示のとおり。」

理由：本地区の健全で良好な居住環境の維持・増進を図り、緑豊かで魅力ある市街地を形成・保持していくため地区計画を決定する。

佐倉都市計画地区計画の決定について(佐倉市決定)

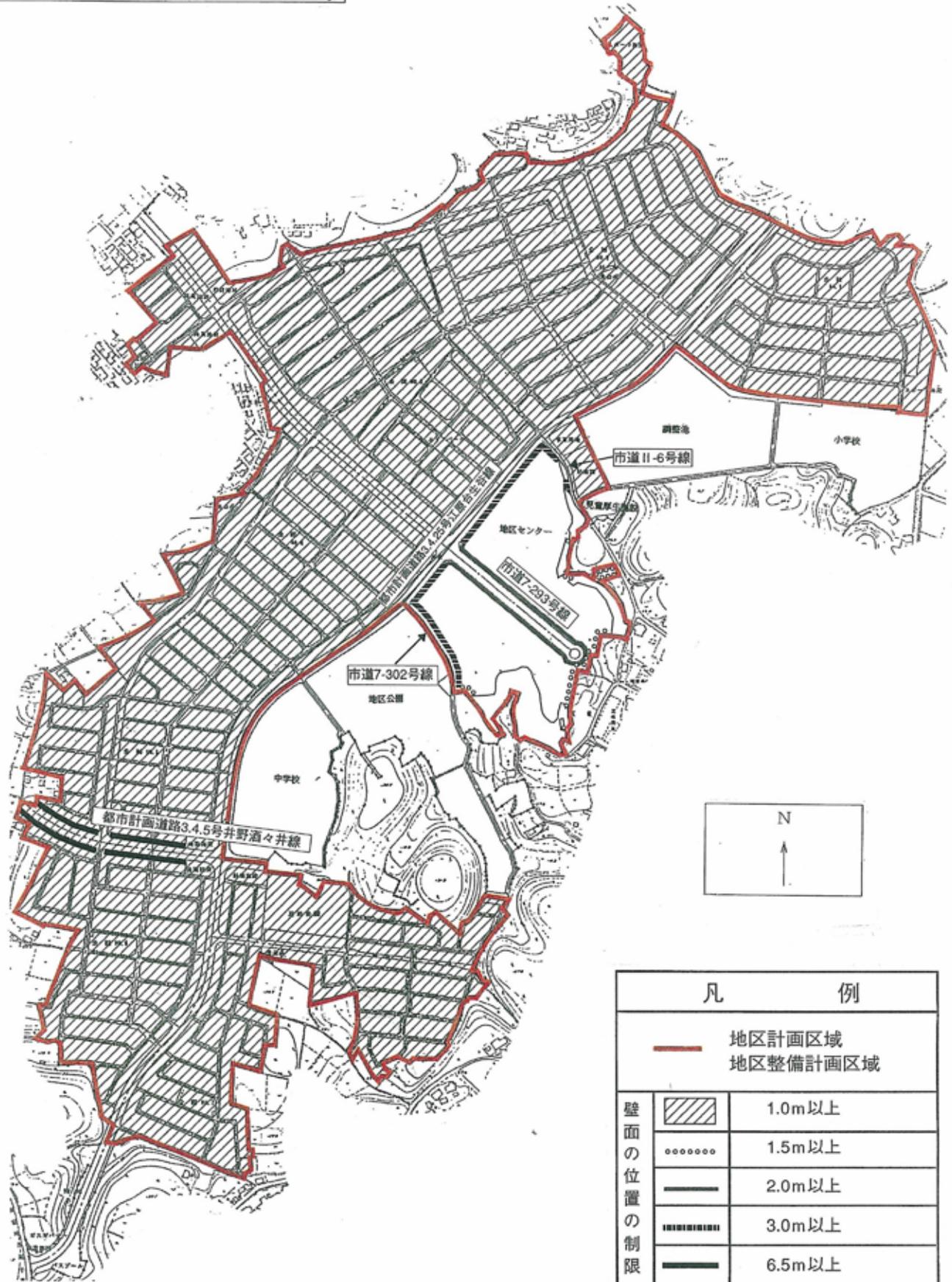
計画図



凡 例	
 地区計画区域  地区整備計画区域	
地区の区分	 低層住宅地区 (I)
	 低層住宅地区 (II)
	 沿道住宅地区 (I)
	 沿道住宅地区 (II)
	 沿道住宅地区 (III)
	 沿道商業地区 (I)
	 沿道商業地区 (II)
	 商業・業務地区
地区施設等	 広場
	 林地の区域

佐倉都市計画地区計画の決定について(佐倉市決定)

計画図(壁面の位置の制限)



凡 例	
<p>— 地区計画区域 地区整備計画区域</p>	
壁面の位置の制限	 1.0m以上
	 1.5m以上
	 2.0m以上
	 3.0m以上
	 6.5m以上