

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～

南ユーカリが丘地区地区計画



佐倉市

はじめに

南ユーカリが丘地区は、京成ユーカリが丘駅の南側に位置し、民間の宅地開発事業によって計画的な土地利用及び都市施設の整備がなされた地区であり、特徴的な石積みの景観による一戸建て専用住宅を主体とした住宅地域や、機能的な集合住宅及び店舗等が立地する利便性に富んだ幹線道路沿道地域から構成され、個性的で活力ある市街地が形成されています。

このような特性のある本地区については、これまで地域住民及び関係権利者の方々による積極的な活動により、まちづくりへの高い意識に基づく良好な街並みが醸成されてまいりましたが、これを地区計画として都市計画決定することにより、現在の健全で良好な居住環境の維持・増進を図ると共に、将来にわたり魅力ある良好な生活環境を形成・保持していこうとするものです。

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16年3月

佐倉市都市部まちづくり計画課

■ 目 次

地区計画の内容	1
地区計画の区域	2
地区整備計画の内容及び解説	3
・ 建築物等の用途の制限	3
・ 建築物の敷地面積の最低限度	7
・ 壁面の位置の制限	8
・ かき又はさくの構造の制限	11
・ 緩和措置	12
届出の手続き	13
届出書の書き方	15
届出書に必要な添付書類	16

■ 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）

都市計画南ユーカリが丘地区地区計画を次のように決定する。

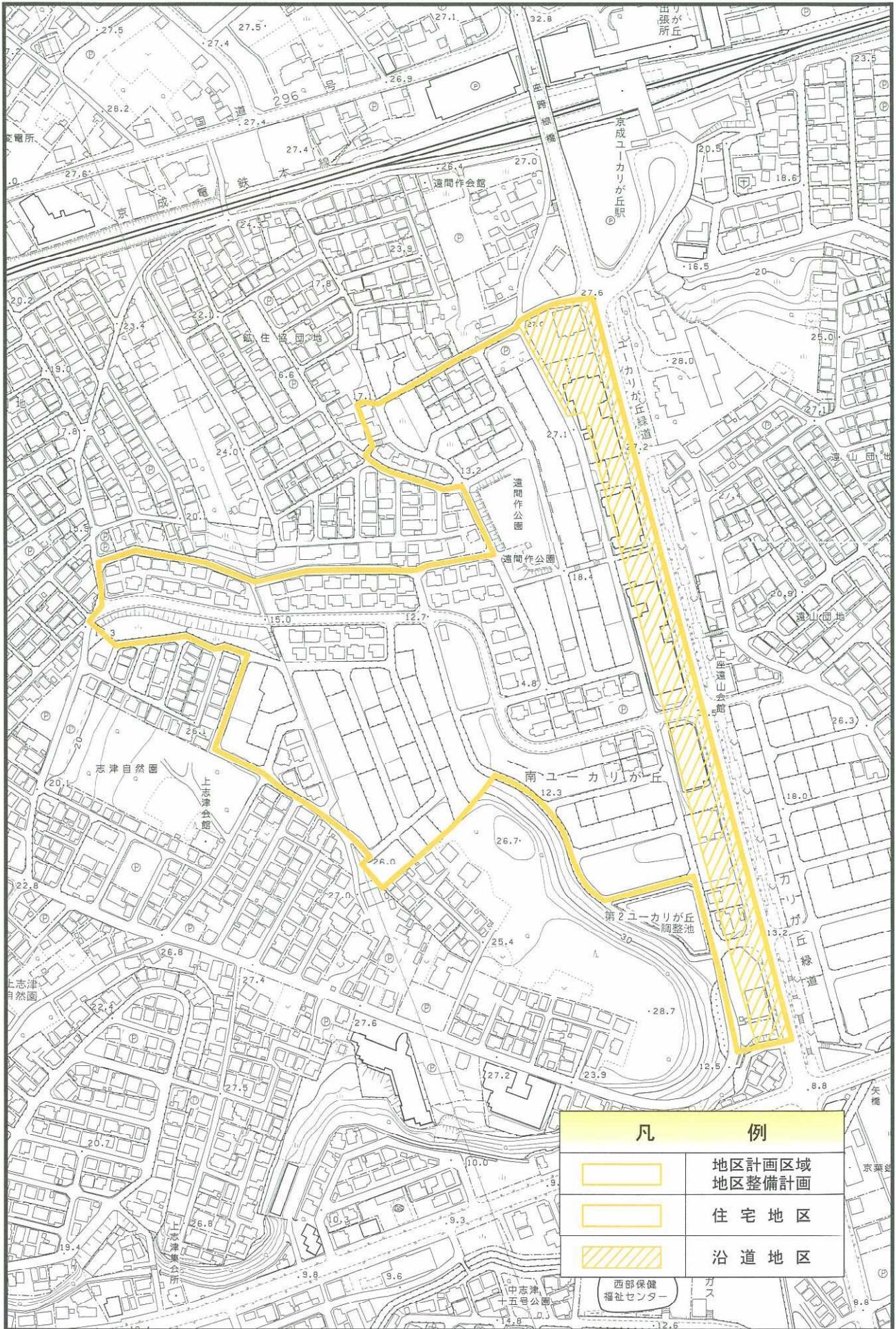
平成15年12月19日告示




名 称	南ユーカリが丘地区地区計画							
位 置	佐倉市南ユーカリが丘の一部の区域							
面 積	約10.3ha							
地区計画の目標	<p>本地区は、京成ユーカリが丘駅の南側に位置し、宅地開発によって計画的な土地利用、都市施設の整備がされた地区であり、住宅地を主体とした閑静で利便性に富んだ良好な住環境が形成されている。</p> <p>本地区計画は、健全で良好な居住環境の維持・増進を図ると共に、将来にわたり魅力ある良好な生活環境を形成・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>(1) 住宅地区 一戸建て専用住宅を主体とした閑静な住宅地として良好な住環境の維持及び保全を図る。 また、石積による街並景観形成を特色としており、街並維持・保全の観点から現状ある石積を撤去しないように努め、統一感のある街並み景観の創出を図る。</p> <p>(2) 沿道地区 都市計画道路に面している立地条件を活かし、日常サービスの提供を行う物品販売店舗、生活利便施設及び住居等の立地を図り、周辺環境と調和のとれた街づくりを促進する。</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。</p> <p>3. 緑豊かな景観を形成・維持するため、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 画 整 備 関 係 事 項	地区の区分	<table border="1"> <tr> <th>地区の名称</th> <th>住宅地区</th> <th>沿道地区</th> </tr> <tr> <th>地区の面積</th> <td>約8.7ha</td> <td>約1.6ha</td> </tr> </table>	地区の名称	住宅地区	沿道地区	地区の面積	約8.7ha	約1.6ha
	地区の名称	住宅地区	沿道地区					
	地区の面積	約8.7ha	約1.6ha					
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる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については、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 3戸以上の長屋 3戸以上の共同住宅 寄宿舎又は下宿 	<p>次の各号に掲げる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については、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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、バッティング練習場 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。）及び自動車修理工場で、作業場の床面積の合計が50㎡以内のものを除く。） 自動車教習所 畜舎 葬祭場 					
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡						
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>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線（都市計画道路3・4・18号上志津青菅線との敷地境界線は除く）までの距離は1m以上とする。</p>						
かき又はさくの構造の制限	<p>ただし、次のものを除く。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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以内のもの（ただし、バルコニー・ベランダについては合計8m以内） ごみ集積所として利用される部分 建築物に附属する別棟の車庫で壁を有しないもの 土留擁壁と一体構造となる地下式車庫 物置で高さが2.5m以下かつ床面積の合計が5㎡以内のもの <p>道路に面する部分のかき又はさくの構造は、生垣又はこれに類する植栽（格子フェンス等との併用可）とする。道路に面しない部分については、生垣又は格子フェンス等とする。</p> <p>ただし、人・車の出入口に面する門と門袖、宅地地盤面からの高さが1m以内の部分はこの限りではない。</p>							

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

理由：本地区は、閑静な住宅地としての住環境を維持保全する地区と、都市計画道路沿いの利便性の向上を図る地区に分けることにより、各々の地区の特性に基づいた個性豊かで魅力的な街並みとなるよう適正かつ合理的な土地利用を図るため地区計画を決定する。

■ 地区計画の区域



凡 例	
	地区計画区域 地区整備計画
	住宅地区
	沿道地区

■ 地区整備計画の内容及び解説

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. 3戸以上の長屋
2. 3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戸以上」としているのは、二世帯住宅等に対応できるよう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り口（玄関）がある住宅をいいます。テラスハウス等がこれに含まれます。

◇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、マンション等がこれに含まれます。

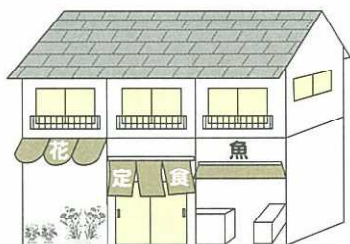
◇寄宿舍

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。

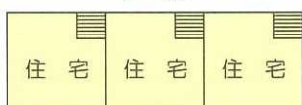
◇下宿

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。

○長屋の例



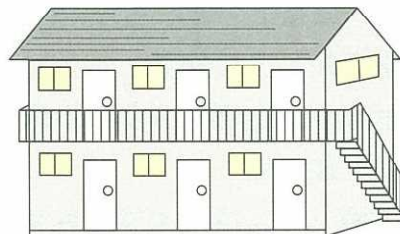
2 階



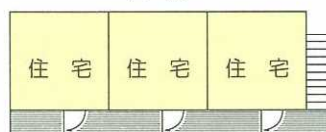
1 階



○共同住宅



2 階



1 階



沿道地区

次の各号に掲げる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. ホテル、又は旅館
2. 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
3. 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。）及び自動車修理工場で、作業場の床面積の合計が50㎡以内のものを除く。）
4. 自動車教習所
5. 畜舎
6. 葬祭場

【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、日常サービスの提供を行なう物品販売店舗、生活利便施設及び住居等の立地を図り、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。

上記の内容は、商業等、業務として事業を行う場合に制限を受けるものです。例えば畜舎の場合、個人のペット用に犬小屋などを作る場合は制限を受けませんが、営利を目的とするペット販売業のために、動物を飼育又は保管するための畜舎を建築することはできません。

※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

沿道地区の一部においては、建築物の敷地が住宅地区と沿道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。

《用語説明》

◇糖衣機

飲みやすくするために、丸薬・錠剤に施した糖分を含んだ甘い被膜をかける機械。

◇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（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 (第一種低層住居専用地域)	沿道地区 (第一種住居地域)	備考
一戸建専用住宅		○	○	
長屋、共同住宅		△	○	△2住戸以下建築可
寄宿舍、下宿		●	○	
兼用住宅で非住宅部分の床面積が50㎡以内かつ建築物の延べ床面積の1/2未満のもの		○	○	
事務所、店舗等で床面積が3,000㎡以内のもの		×	○	
葬祭場		×	●	
ホテル又は旅館		×	●	
ポーリング場、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		×	●	
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、※郵便局	○※	○	※500㎡以内
	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㎡以内
車庫・工場等	自動車教習所	×	●	
	単独車庫（附属車庫を除く）	×	○	
	畜舎	×	●	
	原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡以内	×	△	△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及び自動車修理工場に限る。

建築物の敷地面積の最低限度

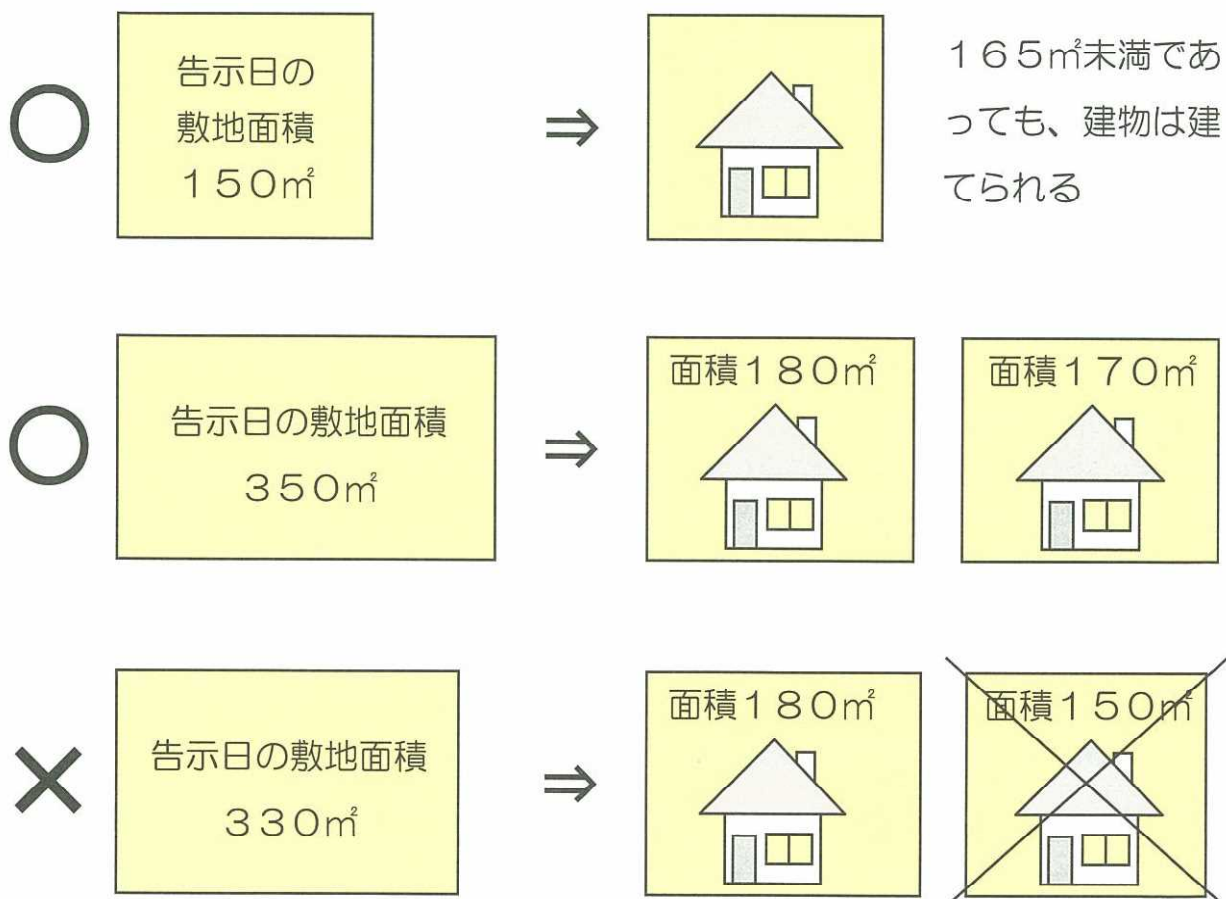
住宅地区、沿道地区

165㎡

【解 説】

宅地の細分化、ミニ開発等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165㎡としています。よって敷地を分割する場合、165㎡未満となる敷地では建築できません。

ただし、地区計画決定告示日（平成15年12月19日）において、敷地面積が165㎡未満である土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、この制限は適用されません。〔適用除外〕



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。

沿道地区

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線（都市計画道路3.4.18号上志津青菅線との敷地境界線は除く）までの距離は1 m以上とする。

ただし次のものを除く。

1. 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（ただし、バルコニー・ベランダについては合計8 m以内）
2. ごみ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で壁を有しないもの
4. 土留擁壁と一体構造となる地下式車庫
5. 物置で高さが2.5 m以下かつ床面積の合計が5 m²以内のもの

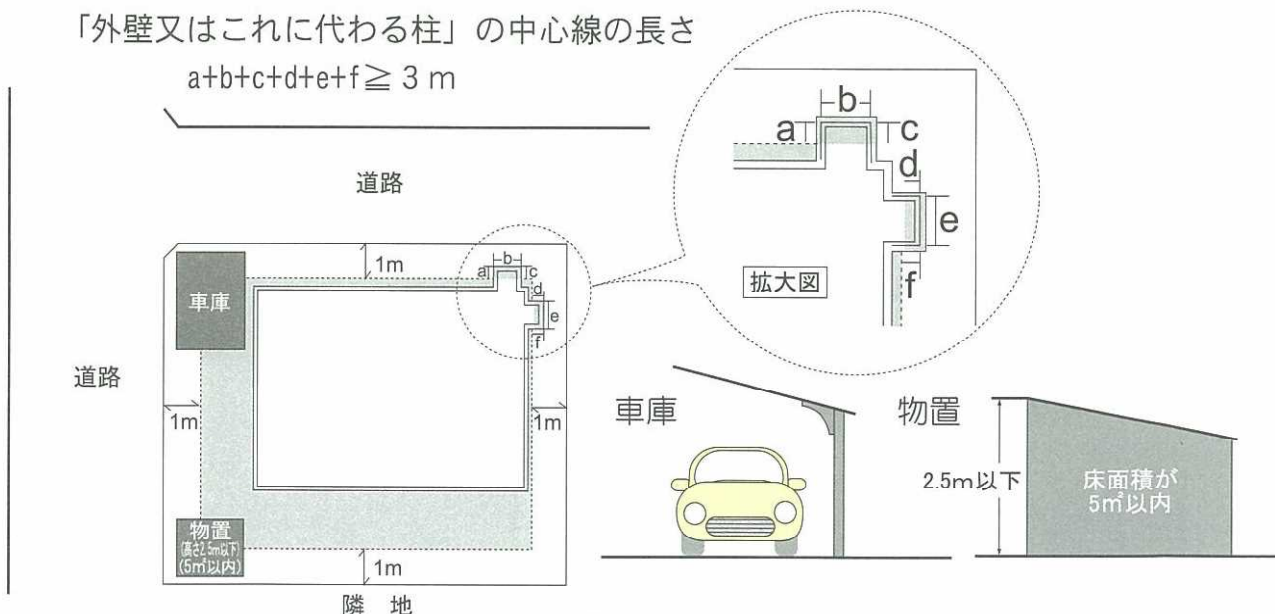
【解 説】

日照や通風、樹木スペースを確保するとともに、プライバシーを保護す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、都市計画道路3.4.18号上志津青菅線との敷地境界線を除き、敷地境界線(隣地境界線と道路境界線)から1 m以上後退して建築するように壁面(建築物等の外側の面)の位置の制限を定めています。
※外壁又はこれに代わる柱には、バルコニー、ベランダ、ポーチ、テラス等も含まれます。

以下、壁面の位置の制限が適用除外となる各項目について解説します。

「1. 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(ただし、バルコニー、ベランダについては合計8 m以内)」

下図のように、壁面後退距離が1 m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3 m以内(バルコニー・ベランダについては8 m以内)であれば、敷地境界線から1 m以上後退せずに建築することができます。



「2. ごみ集積所として利用される部分」

これには、次の2つの意味があります。

- ①宅地内の一画を公共用ごみ置場として利用している形態において、この敷地境界線からの壁面後退距離は1 m未満でも可とすること
- ②マンション等に見られるボックス型の公共用ごみ置場（建築物となるため、制限対象。）がある場合、ごみ収集車による回収の理由から道路境界線からの距離が1 m未満に設置することを可とすること

「3. 建築物に附属する別棟の車庫で壁を有しないもの」

カーポートなどによく見られる、壁を有しない屋根と柱のみの構造からなる車庫の場合については、通風性があることや圧迫感が緩和されることから、壁面後退の対象から適用除外としています。

「4. 土留擁壁と一体構造となる地下式車庫」

建築物扱いとなる地下式車庫で、隣地との土留擁壁と一体構造となっている場合には、構造上やむを得ないため、壁面の後退を必要としないとするものです。

「5. 物置で高さが2.5 m以下かつ床面積の合計が5 m²以内のもの」

物置は、一般的に屋外に置くことが多いため、一定規模以下の物置については、通風性・圧迫感の面から壁面後退の対象から適用除外とするものです。

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 m²以内となります。

《用語説明》

ごみ集積所

ごみ収集車により回収が行われる、公共用ゴミ置場として利用される部分。

建築物に付属する別棟の車庫

本宅に接しないで建てられる屋根及び柱（壁）を持つ、建築物として扱われる車庫。

土留擁壁と一体構造となる地下式車庫

隣地との間に高低差がある場合に、地下式の車庫が隣地との土留擁壁と兼ねている構造になっているもの。

通常の出窓に該当するものは、敷地境界線から1 m以上壁面後退する必要があります。

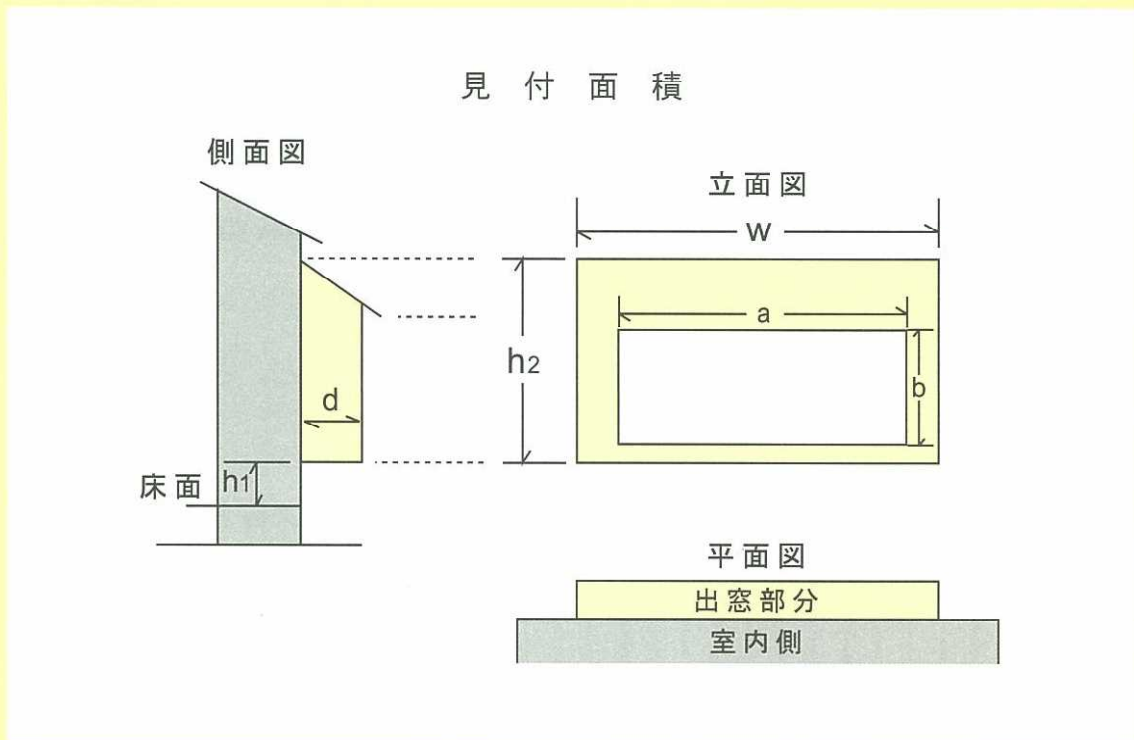
《参 考》

◆出窓について

形状が通常の出窓で、次の全てに該当するものが出窓となります。

1. 出窓下端の床面からの高さ (h_1) が30 cm以上である。
2. 周囲の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。

$$(W \times h_2 \times 1/2 \leq a \times b \text{ (窓の面積)})$$



○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。

かき又はさくの構造の制限

住宅地区

道路に面する部分のかき又はさくの構造は、生垣又はこれに類する植栽（格子フェンス等との併用可）とする。道路に面しない部分については、生垣又は格子フェンス等とする。

ただし、人・車の出入口に面する門と門袖、宅地地盤面からの高さが1 m以内の部分はこの限りではない。

【解 説】

緑豊かでうるおいのある街並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、かき又はさくの構造の制限を上記のように定めています。

《用語説明》

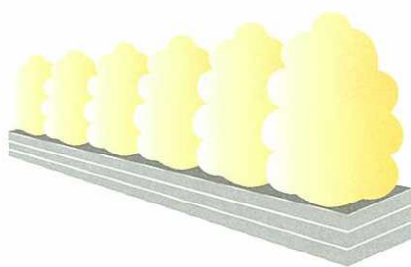
格子フェンス等

通風性があり、透視できるものをいい、材質については問いません。

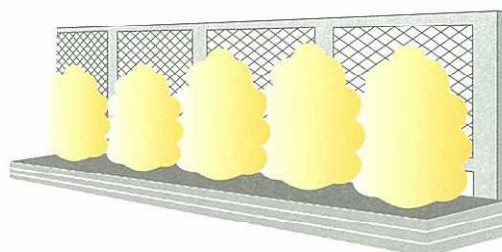
生垣又は格子フェンス等との併用（道路に面する部分）

道路面に対して生垣と格子フェンス等を重ねて用いること。どちらを前面に配置するかについては問いません。

・ 生垣



・ 生垣（格子フェンス等との併用）



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、都市計画決定告示日(平成15年12月19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。

【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、その不適格部分を是正していただくことになります。

なお、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くことになります。

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。

【届出とは】

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、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。

【勧告とは】

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㎡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、まちづくり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、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16ページをご参照ください。）

※届出書はまちづくり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.chiba.jp/index.htm> から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

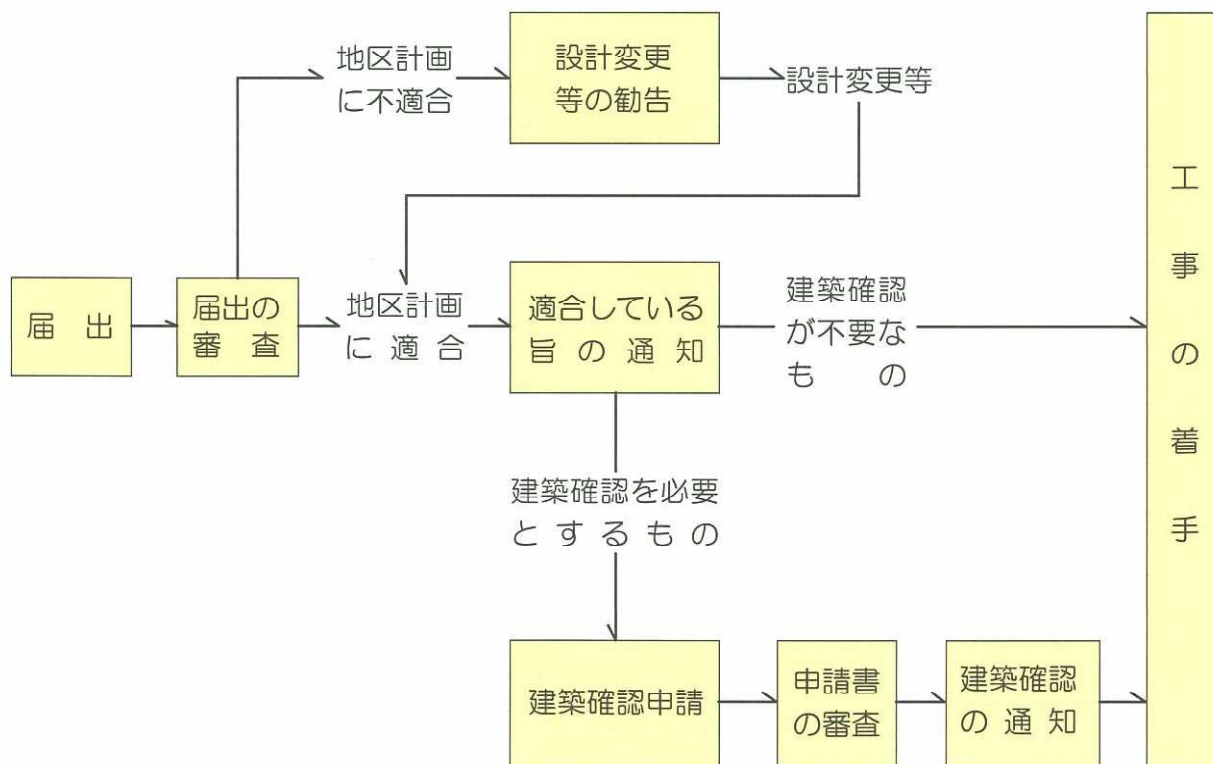
佐倉市都市部まちづくり計画課

〒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16年 4月 1日

佐倉市長 様

届出者 住所 佐倉市海隣寺町97番地
氏名 佐倉 一郎 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

木材伐採

について、下記により届け出ます。

記

1. 行為の場所 佐倉市南ユウカリが丘〇-〇
2. 行為の着手予定 平成16年5月15日
3. 行為の完了予定 平成16年8月31日
4. 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 □ 設計の概要	イ 行為の種類（建築物の建築等）（新築・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	170.12m ²	m ²	170.12m ²
		③ 建築物面積	60.34m ²	m ²	60.34m ²
		④ 延べ面積	140.56m ²	m ²	140.56m ²
		⑤ 壁面後退	(最短部分) 1.34m	(最短部分) m	
		⑥ 最高の高さ	平均地盤面より 8.78m	平均地盤面より m	
		⑦ 軒の高さ	平均地盤面より 6.89m	平均地盤面より m	
		⑧ かき・柵	生垣(H=1.2m)		
		⑨ 車庫	H=2.0m、A=18.0m ²		高さ・面積
⑩ 物置	H=2.3m、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 □ 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	木材の伐採	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、柵の位置、構造を表示。
	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)
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

佐倉市都市部まちづくり計画課

佐倉市海隣寺町97番地

TEL.043-484-1111(代)



本紙は古紙配合率100%の再生紙を使用しています。



この印刷物は、環境にやさしい大豆油インキを使用しています。

佐倉市役所は、ISO14001の認証を取得しました。