

地区計画の手引き

—— 住みよいまちづくりをすすめるために ——

宮前ローズタウン地区



佐 倉 市

はじめに

宮前ロースタウン地区は、民間宅地開発による計画的な住宅地として都市の基盤整備がなされ、加えて昭和55年12月23日に許可された建築協定により、良好な住環境が形成されてきた地区です。

この度、現在の良好な住環境を維持、保全し将来にわたり良好なまちづくりを推進するため、地区計画制度を導入し一定の基準を定めました。

宮前ロースタウン地区の環境はこの地区に住む人々の共有の財産です。

この良好な住環境を将来にわたって維持、保全するためには、現在地区内にお住まいの方々やこれから入居されるの方々、更には関係するの方々全てのご理解、ご協力が必要です。

今後、建物等を建築する場合、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7年3月

佐倉市都市部都市計画課

● 目 次

地区計画の内容	2
地区計画の区域	3
地区計画の内容の趣旨及び解説	4
○建築物等の用途の制限	4
○建築物の敷地面積の最低限度	6
○建築物の壁面の位置の制限	7
○緩和措置	9
届出の手続き	10
届出書の書き方	12
届出書に必要な添付書類	13

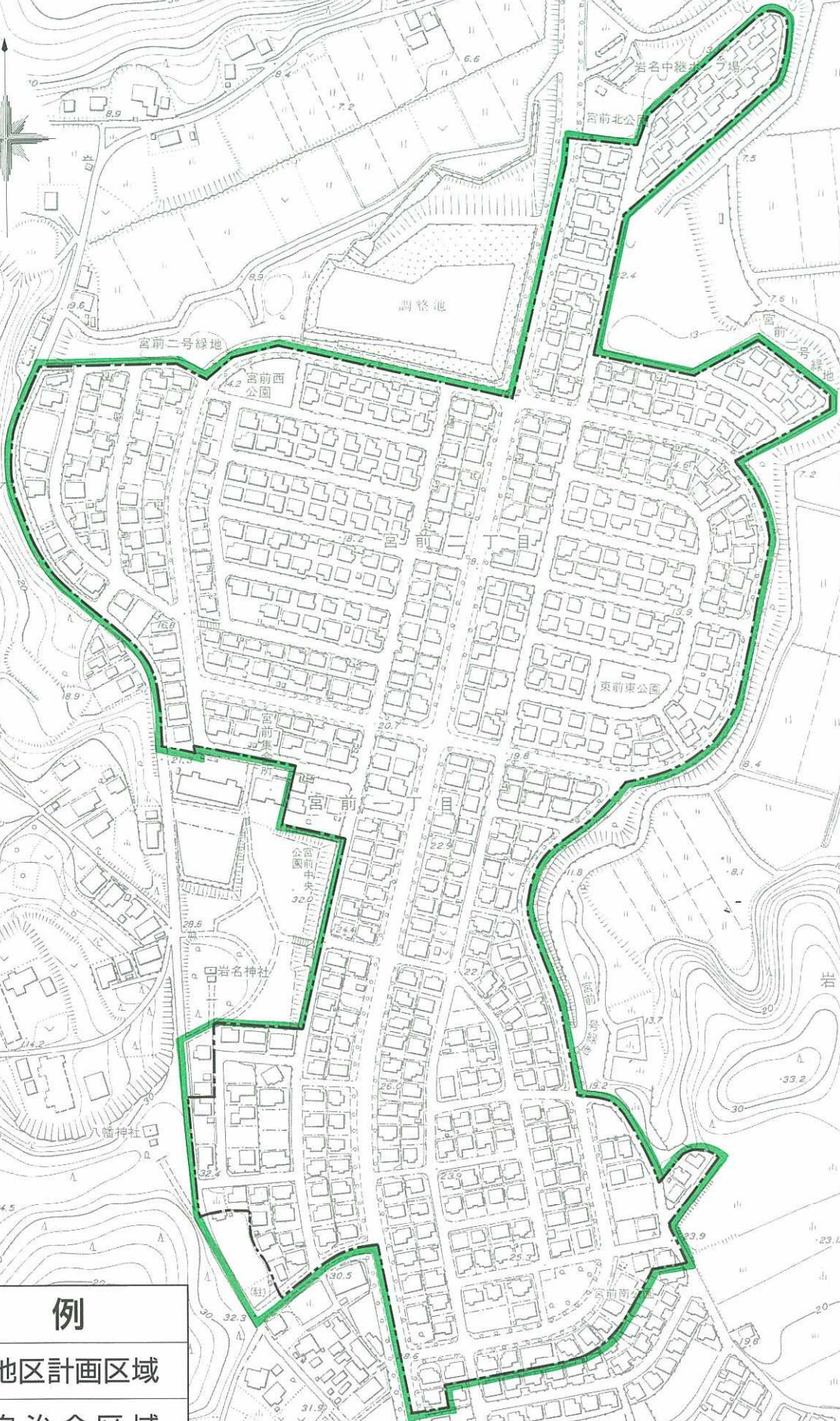
● 地区計画の内容

(平成7年2月28日告示)

名	称	宮前ローズタウン地区地区計画
位	置	佐倉市宮前一丁目、宮前二丁目及び宮前三丁目の各一部の区域
面	積	約 18.0ha
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、京成佐倉駅の北に位置し、宅地開発による計画的な住宅地としての土地利用及び都市施設の整備が行なわれ、良好な住環境が形成されている区域である。</p> <p>そこで、地区計画を策定することにより、良好な住宅地としての環境を維持・保全することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区は、既に一戸建て専用住宅を主とした土地利用がなされており、この住環境が損なわれないように、良好な土地利用を図る。</p>
	地区施設の整備方針	<p>本地区内には、幅員16mの都市計画道路及び幅員6mの道路網が整備され、街区公園も一体的に配置されているので、これらの機能が損なわれないように維持及び保全を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>本地区における地区計画の目標に基づき、ゆとりある閑静な住宅地として、良好な住環境が形成されるように整備を図る。</p>
地区整備計画	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"> 1. 長屋 2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡
	建築物の壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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以内のもの 2. 車庫 3. 物置で高さが2.5m以下で、かつ面積が5㎡以下のもの



地区計画の区域



凡 例



地区計画区域



自治会区域

● 地区計画の内容の趣旨及び解説

建築物等の用途の制限

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. 長屋
2. 共同住宅、寄宿舍又は下宿

趣 旨

主に低層住宅地としての良好な住環境を維持し保全するため、建築物等の用途を制限しています。

○：建築できるもの
●：地区計画で制限したもの

建 築 物 の 用 途	建築の可否
一戸建専用住宅	○
長屋	●
共同住宅、寄宿舍又は下宿	●
一定規模以下の兼用住宅（店舗等の面積が延べ面積の1/2未満でかつ50㎡以下）	○
幼稚園、小学校、中学校、高等学校、図書館、博物館	○
神社、寺院、教会、その他これらに類するもの	○
養老院、託児所その他これらに類するもの	○
公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第4項第1号に該当する営業に係るものを除く）	○
診療所	○
巡査派出所、公衆電話所（その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物）	○
上記の建築物に付属するもの（政令で定めるものを除く）	○

※二世帯住宅については、次のページを参照してください。

解 説

◆公益上必要なもので市長が認めたもの

佐倉市地区計画建築審議会の審議を経て、市長が認めたものをいいます。

◆長屋

2戸以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、それぞれの住宅の壁を共通にし、それぞれ別々に玄関のある住宅をいいます。テラスハウスや長屋建て店舗併用住宅等がこれに含まれます。

◆共同住宅、寄宿舍又は下宿

①共同住宅

集合住宅で、廊下や階段等を共有する形で造られた建築物をいいます。アパート、マンション及び共同建て店舗併用住宅等がこれに含まれます。

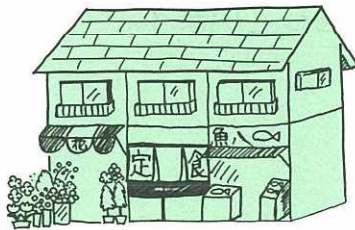
②寄宿舍

学校、事務所、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・浴室等が共同で利用できる建物をいいます。

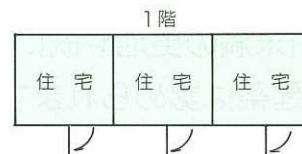
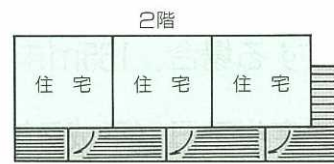
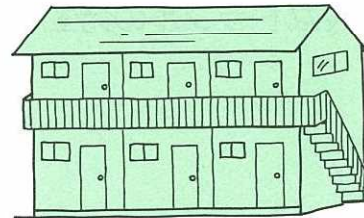
③下宿

家計を共にしない単身者が、比較的長い時間賃借で滞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



○共同住宅の例



♣二世帯住宅について

土地の有効活用や、つかず離れずの親と子の関係を保ちつつお互いのプライバシーを尊重する、いわゆる「二世帯住宅」と呼ばれる住宅については、建物の形態（構造）から判断し、建てられるものと建てられないものがあります。

○一戸の建物で親世帯と子世帯等が、お互いに建物内部で共有する空間（居間・台所・玄関等）がある、又は建物内部でお互いに行き来ができる構造であれば「専用住宅」の扱いになりますので建築することができます。

○一戸の建物で親世帯と子世帯等が、壁・床等で完全に遮断され、建物内部でお互いに行き来ができない構造であれば「長屋」や「共同住宅」等の扱いになりますので建築することはできません。

建築基準法では「二世帯住宅」の定義はありませんので、なるべく外観上長屋や共同住宅等であるかのような誤解を生じることのないようにしてください。

なお、「三世帯住宅」、「四世帯住宅」等々も同様の解釈になります。

建築物の敷地面積の最低限度

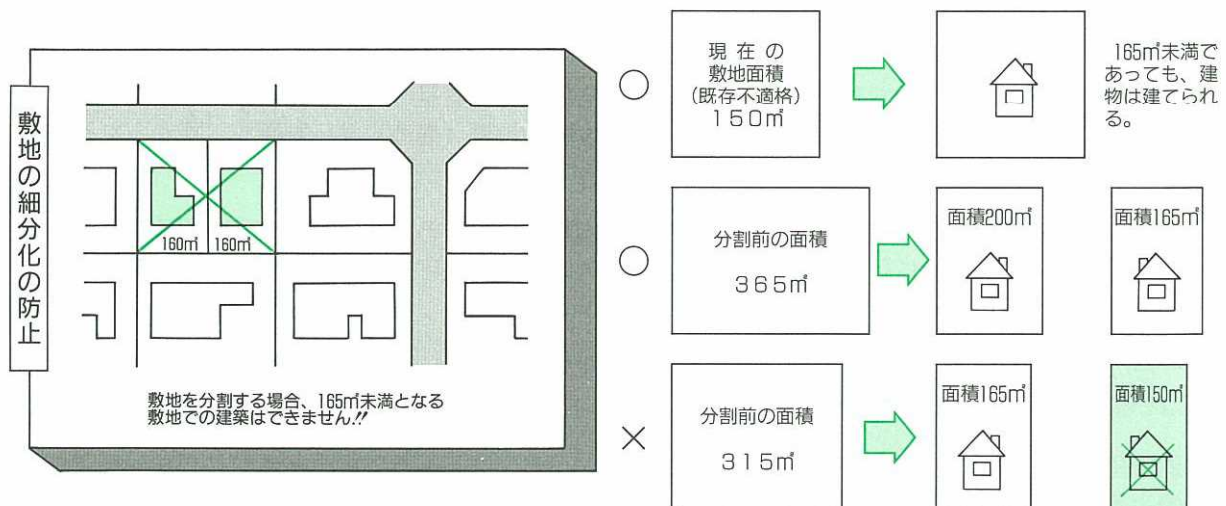
165㎡

趣 旨

ゆとりある宅地規模を維持するため、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。
これは、宅地の細分化・ミニ開発に伴う居住環境の悪化（建てづまり、日照、通風等）や様々なトラブルの発生を防止する目的をもちています。

解 説

- ◆敷地を分割する場合、165㎡未満となる敷地での建築はできません。
- ◆地区計画決定告示日（平成7年2月28日）において、敷地面積が165㎡未満である既存不適格の土地については、この制限については適用しません（適用除外）。つまり165㎡未満の更地や既に建築物が建っている165㎡未満の土地についてはその敷地での建築は認められます。



建築物の壁面の位置の制限

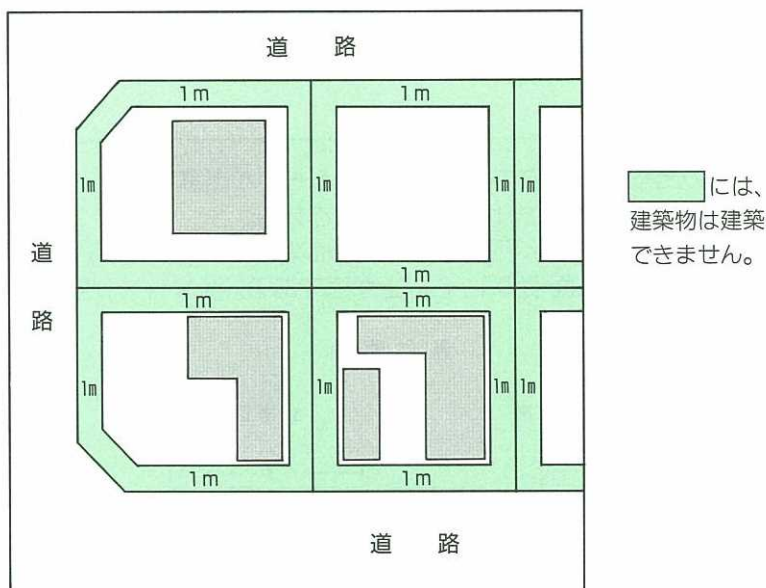
建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1 m以上とする。

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
2. 車庫
3. 物置で高さが2.5 m以下で、かつ面積が5 m²以下のもの

趣旨

日照や通風、樹木スペースを確保してゆとりあるまちなみを形成するとともに、プライバシーを守り良好なコミュニティを維持するために、建築物を道路境界や隣地境界から1 m以上後退して建築するものです。



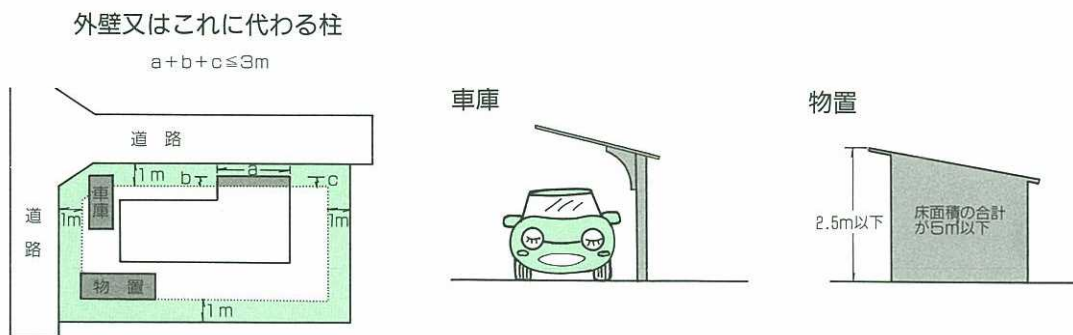
解説

◆外壁（建築物等の外側の面）又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以内であれば、敷地境界から1 m以上後退せずに建築することができます。

なお、複数の箇所がある場合は、全ての長さの合計が3 m以内です。

* 「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。

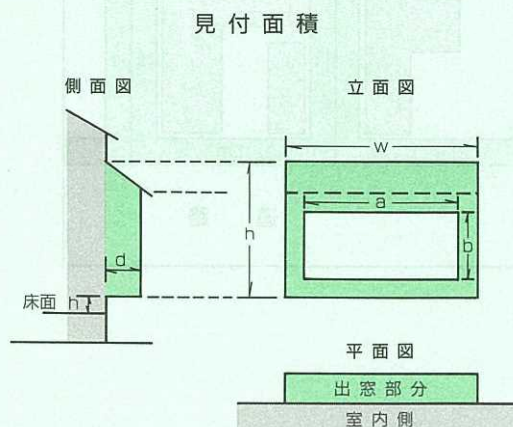
- ◆車庫は1 m以上後退せずに建築することができます。ただし、隣地に与える圧迫感や日照・通風等を考慮し、壁の無いカーポート等が望ましく、ガレージ等の壁のある車庫はできるだけ敷地境界から1 m以上後退するようにしてください。
- ◆物置で高さが2.5m以下で、かつ面積（床面積）が5㎡以下のものであれば、敷地境界から1 m以上後退せずに建築することができます。
 なお、複数の物置がある場合は、全ての物置の床面積の合計が5㎡以下となります。



※建築物と一体の車庫・物置については1 m以上後退する必要があります。また、通常の出窓に該当するものは1 m以上後退する必要はありません。

♣出窓について

- 形状が通常の出窓で、次のすべてに該当するものが出窓です。
 1. 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。 $(w \times h \times 1/2 \leq a \times b)$ (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。

緩和措置

地区計画が都市計画決定する以前から、この制限に適合しない建築物や物置等（既存不適格）については、制限はおよびません。

趣旨

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をすることになります。しかし、地区計画が都市計画決定告示日（平成7年2月28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や物置等（既存不適格）については制限はおよびません。

次回、届出の必要な行為が行われるまでの間、緩和措置が定められています。

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、その部分を是正することになり、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きます。
- ◆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・増改築等をしたり、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。

なお、「佐倉市宮前ローズタウン地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」（以下「地区計画条例」とよびます）が施行される平成7年10月1日から、建築確認申請を必要とする行為についての届出は不要になります。これは都市計画法に規定されているもので、届出を免除して建築確認申請時に地区計画の内容も一緒に審査をすることで、建築主の負担の軽減を図ることを目的としています。

勧告とは

届出の行為が地区計画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

建築確認申請を必要としない10㎡以内の建築行為等、届出の必要な行為は次のとおりです。（「地区計画条例」が施行されるまでは、建築確認申請の必要な行為についても届出が必要です。）

なお、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、あるいは店舗を工場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

- ①「地区計画の区域内における行為の届出書」2部
- ②「設計図書」2部

※届出書は都市計画課に用意してあります。

2. 届出先

佐倉市都市部都市計画課計画係
〒285 佐倉市海隣寺町97番地
☎043-484-6163 (直通)

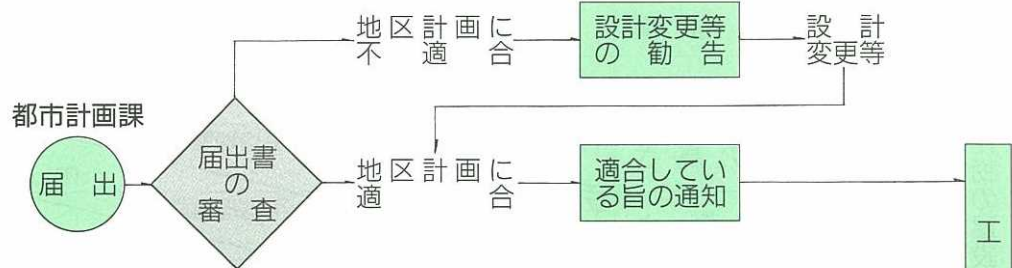
3. 届出時期

工事着手の30日前まで

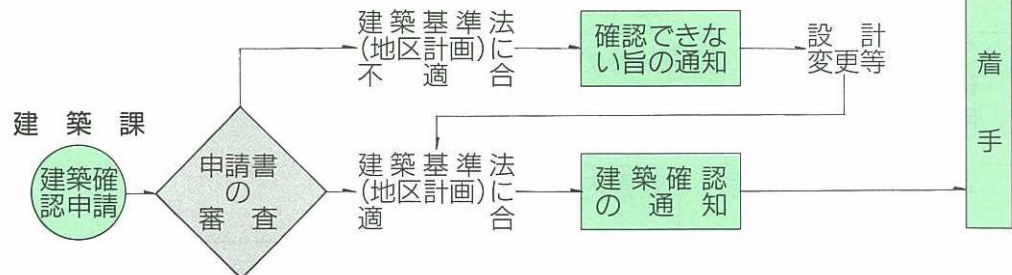
※ この届出とは別に、「地区計画条例」に基づく申請が必要な場合があります。(敷地面積の最低限度の適用除外、公益上必要な建築物の特例の場合)

届出から工事着手まで

建築確認申請が不要な場合（届出が必要）



建築確認申請が必要な場合（届出が不要）



※「地区計画条例」が施行されるまでは、建築確認申請の必要・不要を問わず届出が必要になります。

● 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 7 年 4 月 1 日

佐倉市長

様

届出者 住所 佐倉市海隣寺町97

氏名 佐倉太郎



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

について、下記により届出します

建築物等の形態又は意匠の変更

記

行為の場所

佐倉市宮前OT目〇-〇

行為の着手予定

平成 7 年 5 月 1 日

行為の完了予定

平成 7 年 7 月 30 日

設計又は施行方法

1	土地の区画形質の変更	区域の面積	㎡		
2	建築物の建築・工作物の建設概要	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	専用住宅		
		② 敷地面積	198.45 ㎡	㎡	㎡
		③ 壁面後退	(最短部分) 1.20 m	(最短部分) m	
		④ 最高の高さ	平均地盤面より m	平均地盤面より m	
		⑤ 軒の高さ	平均地盤面より m	平均地盤面より m	
		⑥ かき・柵			
		⑦ 車庫			
⑧ 物置	H=2.0m, S=4.0㎡		高さ・面積		
3	建築物等の用途の変更	イ 変更部分の延面積	㎡		
		ロ 変更前の用途	ハ 変更後の用途		
4	建築物等の形態・意匠の変更	変更内容			

- 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
① 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
② 建築物の建築、 工作物の建設、 建築物等の用途の変更	案内図	1/2,500以上	①に同じ
	丈量図	1/100以上	土地の面積の算出根拠を表示
	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
	矩計図	1/50以上	
	詳細図	1/50以上	形状が不明瞭な場合(出窓、ベランダ等)
③ 建築物等の形態、 意匠の変更	案内図	1/2,500以上	①に同じ
	配置図	1/100以上	②に同じ
	立面図	1/100以上	②に同じ

※ 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. 届出書の体裁は、添付図書をA4版に折り、届出書を表紙につけて、左綴じにして提出してください。

届出・問い合わせ先

佐倉市都市部都市計画課計画係

佐倉市海隣寺町97番地

☎ 043-484-6163