

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～

宮ノ台一丁目地区



佐 倉 市

はじめに

宮ノ台一丁目地区は、京成線ユーカリが丘駅の北側に位置し、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、良好な住環境が形成されています。

このような特性を持った本地区について、まちづくりの機運が高まり、地区住民及び関係権利者の方々が積極的に話し合いに参加し、将来どのようなまちにしていきたいのか検討を重ねた結果、ここに地区計画を都市計画決定し、将来にわたり良好な住環境を維持・増進していこうとするものです。

地区計画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19年10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	3
地区整備計画の内容及び解説	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	8
壁面の位置の制限	9
かき又はさくの構造の制限	11
緩和措置	12
地区計画の変更	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）

都市計画宮ノ台一丁目地区地区計画を次のように決定する。

平成19年3月30日告示

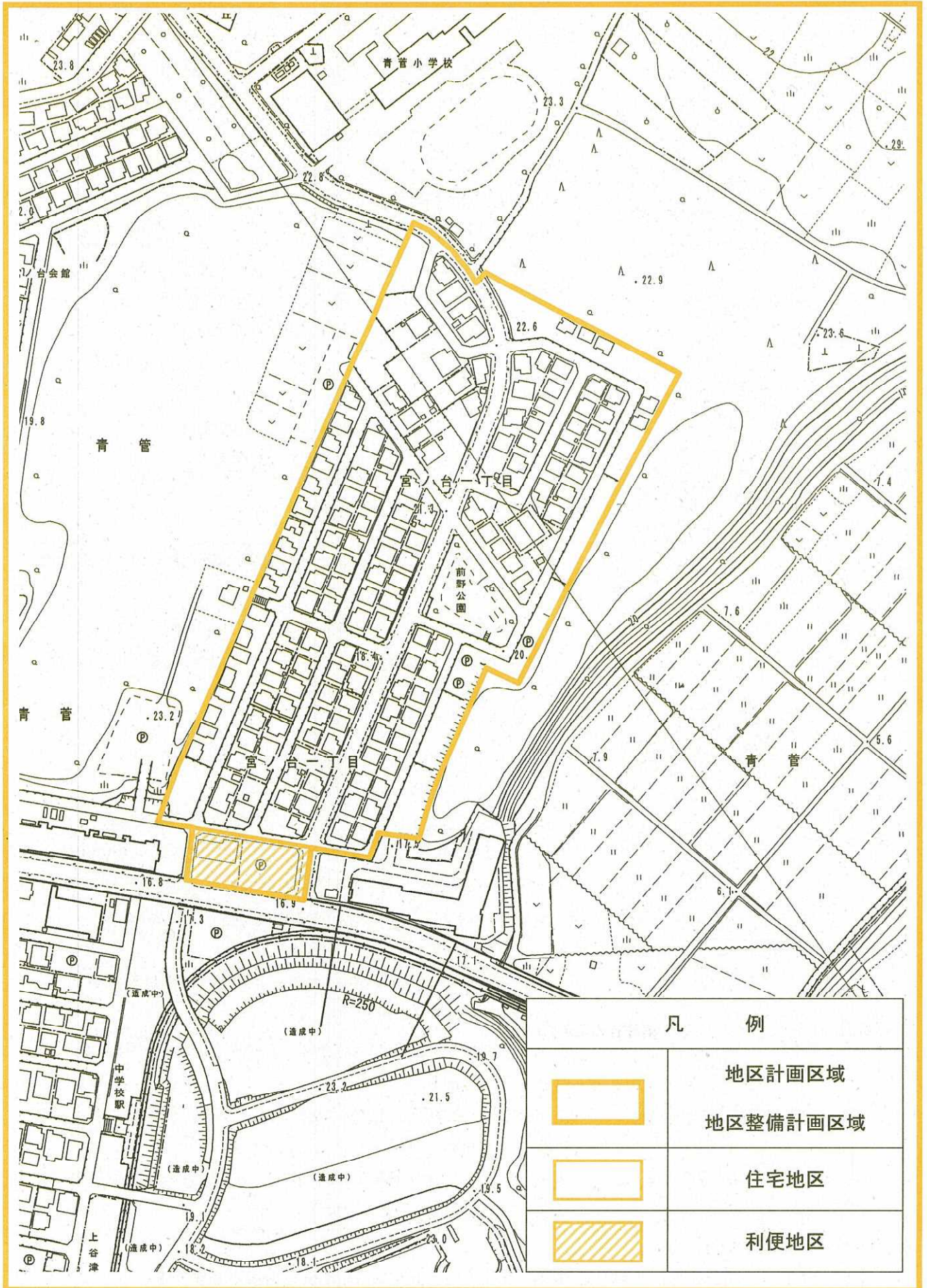
名	称	宮ノ台一丁目地区地区計画
位	置	佐倉市宮ノ台一丁目の一部の区域
面	積	約 6.1 ha
地区計画の目標		<p>本地区は、京成ユーカリが丘駅の北側に位置し、民間の宅地開発事業によって計画的な住宅地として土地利用及び都市施設の整備がなされ、良好な住環境が形成されている区域である。</p> <p>本地区計画は、この良好な住環境の維持及び増進を図ることを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び 保全に関する方針		<p>1. 本地区の良好な住環境が損なわれないよう、地区の特性に応じた土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>(1) 住宅地区 一戸建専用住宅を主体とした閑静な住宅地として良好な住環境の維持及び保全を図る。</p> <p>(2) 利便地区 幹線道路に面している立地条件から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等を認めつつ、周辺環境との調和に配慮した良好な住環境の形成を図る。</p> <p>2. 本地区は、幅員16mの都市計画道路及び幅員12m、同6mの街区道路を主体とした道路網が整備され、また街区公園も一体的に整備されているので、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> <p>3. 建築物等の整備に当たっては、既に形成されている良質な住宅地としての住環境の維持及び保全を目指し快適でゆとりある住環境の整備を図る。</p> <p>また、建築物間の調和を図り、緑豊かで潤いのある街なみの創出に努める。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	住宅地区	利便地区
			地区の面積	約 5.9 ha	約 0.2 ha
		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. 3住戸以上の長屋 2. 3住戸以上の共同住宅 3. 寄宿舎又は下宿	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、ゴルフ場、バッティング練習場その他これらに類するもの 3. 自動車教習所 4. 単独車庫 5. 畜舎（床面積200m ² 以内の動物病院を除く。） 6. 自動車修理工場 7. 葬祭場
		建築物の敷地面積の最低限度		180 m ²	
		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、次の各号のいずれかに該当するものは除く。 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 ごみ集積所として利用される部分 三 建築物に附属する別棟の車庫で壁を有しないもの 四 土留擁壁と一体構造となる地下式車庫 五 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同項の規定に適合しない部分については、当該不適合部分以外の部分において建築基準法第6条第1項の確認を要しない増築又は改築を行う場合に限り、前項の規定は、適用しない。	
		かき又はさくの構造の制限		かき又はさく（人又は車の出入口に面する門及び門袖を除く。）の構造は、次の各号に掲げるものとする。 ただし、宅地地盤面からの高さが1m以下の部分はこの限りではない。 1. 道路に面する部分 生垣又はこれに類する植栽（格子フェンス等との併用可。） 2. 道路に面しない部分 生垣又はこれに類する植栽（格子フェンス等との併用可。）若しくは格子フェンス等に類するもの	

「区域は計画図表示のとおり」

理由：宮ノ台一丁目地区の良好な住環境の維持及び保全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
	地区整備計画区域
	住宅地区
	利便地区

◆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住戸以上の長屋
2. 3住戸以上の共同住宅
3. 寄宿舍又は下宿

【解 説】

住宅地区は、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としての良好な住環境を将来に渡り維持及び保全をしていくために、用途地域の制限に加えて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住戸以上」としているのは、2世帯住宅等に対応できるように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。

《用語解説》

◆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・共同住宅・寄宿舍・下宿（概ね以下のものを指します）

・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口（玄関）がある住宅をいいます。

・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、工場等に附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



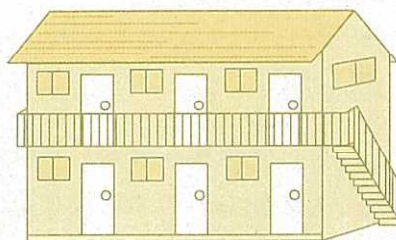
2 階



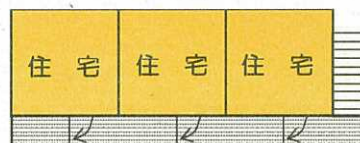
1 階



○共同住宅の例



2 階



1 階



利 便 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、ゴルフ場、バッティング練習場その他これらに類するもの
3. 自動車教習所
4. 単独車庫
5. 畜舎（床面積200m²以内の動物病院を除く。）
6. 自動車修理工場
7. 葬祭場

【解 説】

利便地区は第一種住居地域に指定されています。幹線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、生活便利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。

《用語解説》

◆単独車庫

敷地の中に車庫のみを建築することをいいます。ここでいう車庫は建築物が伴うものを指し、青空駐車を制限するものではありません。

◆畜舎（床面積200m²以内の動物病院を除く）

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物を指し、個人所有の愛護動物用の建物は含みません。また、床面積200m²以内の動物病院を除きます。

◆葬祭場

葬儀をとり行うための施設（セレモニーホール等）を指しています。

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

建築物の用途		住宅地区 (第一種低層住居専用地域)	利便地区 (第一種住居地域)	備考
1戸建専用住宅		○	○	
長屋、共同住宅		■※	○	※2住戸までは可能
寄宿舎、下宿		■	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ床面積の1/2未満のもの		○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等		×	○※	※3,000㎡以下
事務所等		×	○※	※3,000㎡以下
ホテル又は旅館		×	■	
ポーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バットニング練習場等		×	■	
葬祭場		×	■	
公共施設・学校・病院等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	○	
	図書館等	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	
	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㎡以下
自動車教習所		×	■	
単独車庫（附属車庫を除く）		×	■	
建築物附属自動車車庫（建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限）		○※1	○※2	※1 600㎡以下 1階以下 ※2 2階以下
畜舎（15㎡を超えるもの）		×	■※	※200㎡以内の動物病院は除く
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		×	○	
自動車修理工場		×	■	
火薬・石油類・ガス等の危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設		×	○※	※3,000㎡以下

注：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。

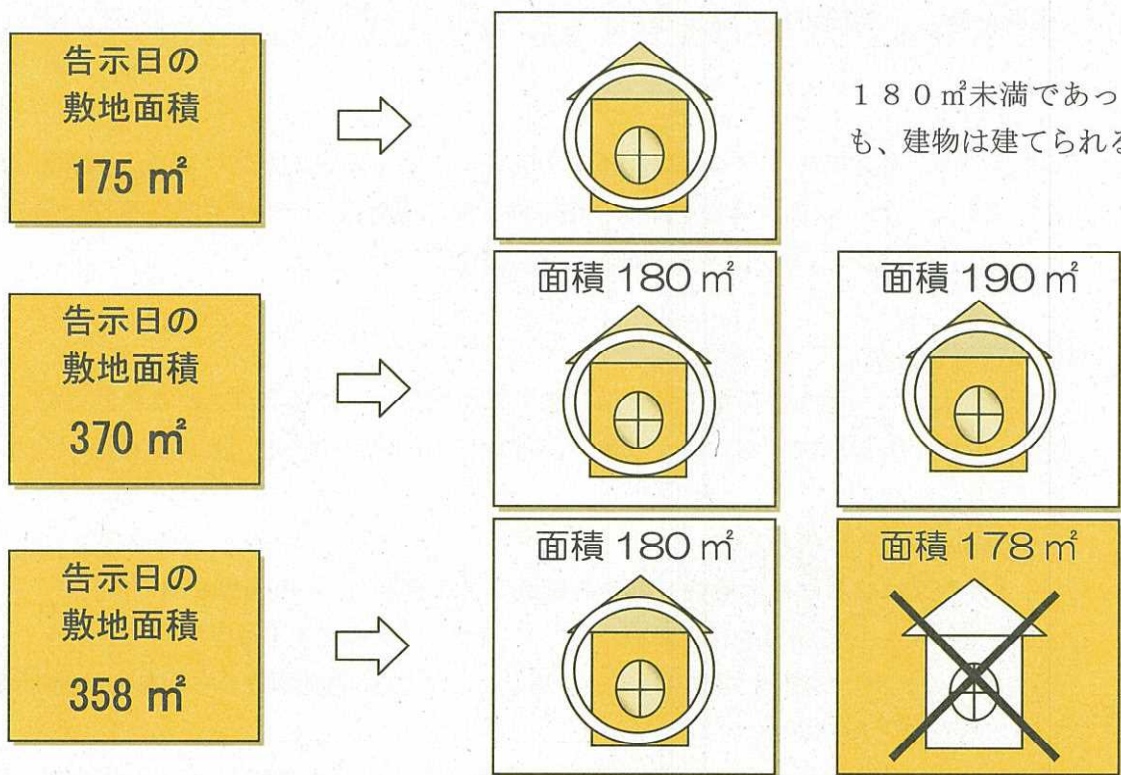
建築物の敷地面積の最低限度

180 m²

【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180 m²と設定しています。

地区計画決定告示日において、敷地面積が180 m²未満である土地については、その全部を一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。



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1 m以上とする。
ただし、次の各号のいずれかに該当するものは除く。
 - 一 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以下のもの
 - 二 ごみ集積所として利用される部分
 - 三 建築物に附属する別棟の車庫で壁を有しないもの
 - 四 土留擁壁と一体構造となる地下式車庫
 - 五 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同項の規定に適合しない部分については、当該不適合部分以外の部分において建築基準法第6条第1項の確認を要しない増築又は改築を行う場合に限り、前項の規定は、適用しない。

【解説】

1. 日照や通風、樹木スペースを確保するとともに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、以下の場合を除き、建築物を敷地境界線（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の位置の制限を定めています。

《壁面の後退をしなくて良い場合》

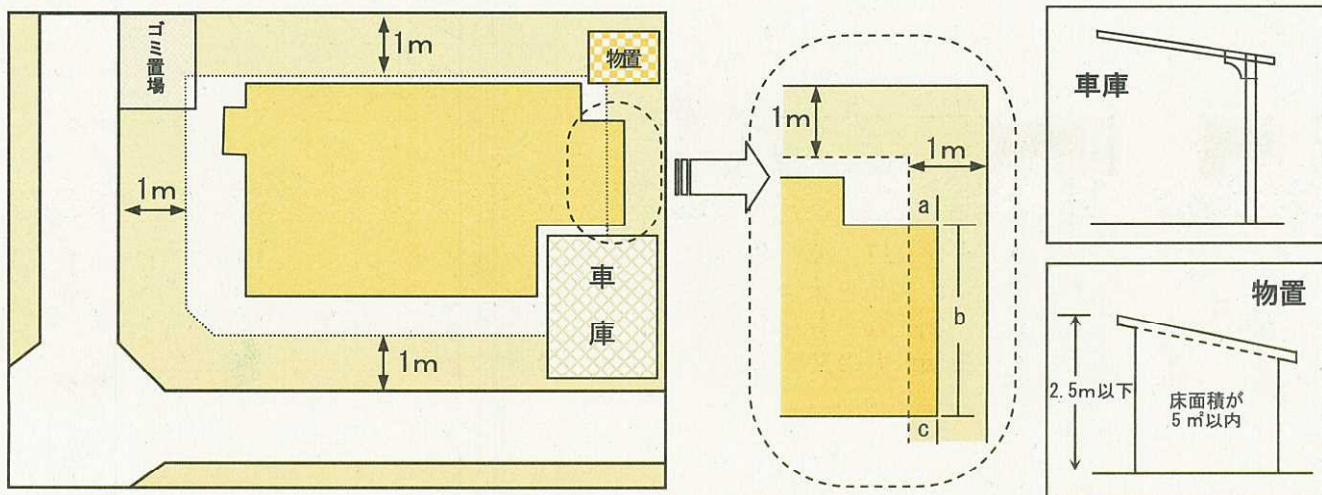
- 一. 下図のように、壁面後退距離が1 mに満たない部分の「外壁又はこれに代わる柱」の中心線の長さの合計が3 m以内であれば、敷地境界線から1 m以上の後退をせずに建築することができます。

※「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、テラス等も含まれます。

「外壁又はこれに代わる柱」の中心線の長さの合計 $a+b+c \leq 3 \text{ m}$

- 二. ごみ集積所として利用される部分については2つの意味があります。

- ① 宅地に公共用ゴミ置場が隣接している場合は、この敷地境界線からの壁面後退距離は1 m未満でも可能となります。
- ② マンション等に見られるボックス型の公共用ゴミ置場（建築物となるため制限の対象となります。）がある場合、ゴミ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未満であっても設置可能となります。



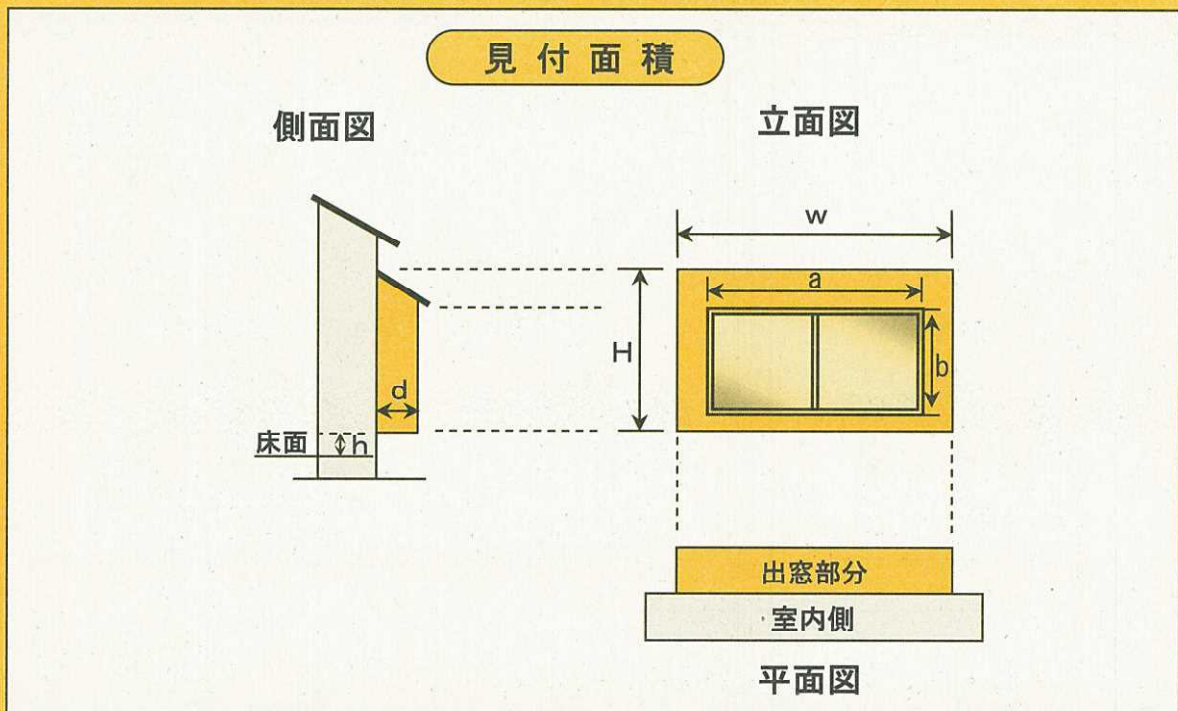
- 三. 建築物に附属する別棟の車庫で壁を有しないものについては、敷地境界線から1 m以上後退せずに建築することができます。隣地に与える圧迫感や日照・通風等を考慮し、ガレージ等の壁のある車庫は敷地境界線から1 m以上後退することが必要です。
- 四. 地下式車庫は、土留擁壁と一体構造の場合については、敷地境界線から1 m以上後退せずに建築することができます。
- 五. 物置については、高さが2.5 m以下、かつ床面積の合計が5 m²以内のものであれば、敷地境界線から1 m以上後退せずに建築することができます。なお、複数の物置がある場合は、全ての物置の床面積の合計が5 m²以内となります。

《参 考》

◆出窓について

形状が通常の出窓であって、建築面積・床面積の発生しない、次の全てに該当するものについては壁面後退の対象外となりますので、敷地境界から1 m以上の後退は必要ありません。

1. 出窓下端の床面からの高さ(h)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。
($W \times H \times 1/2 \leq a \times b$ (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。

かき又はさくの構造の制限

かき又はさく（人又は車の出入口に面する門及び門袖を除く。）の構造は、次の各号に掲げるものとする。

ただし、宅地地盤面からの高さが1m以下の部分はこの限りではない。

1. 道路に面する部分

生垣又はこれに類する植栽（格子フェンス等との併用可。）

2. 道路に面しない部分

生垣又はこれに類する植栽（格子フェンス等との併用可。）若しくは格子フェンス等に類するもの

【解説】

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防止の観点から、かき又はさくを設ける場合の構造の制限を上記のように定めています。

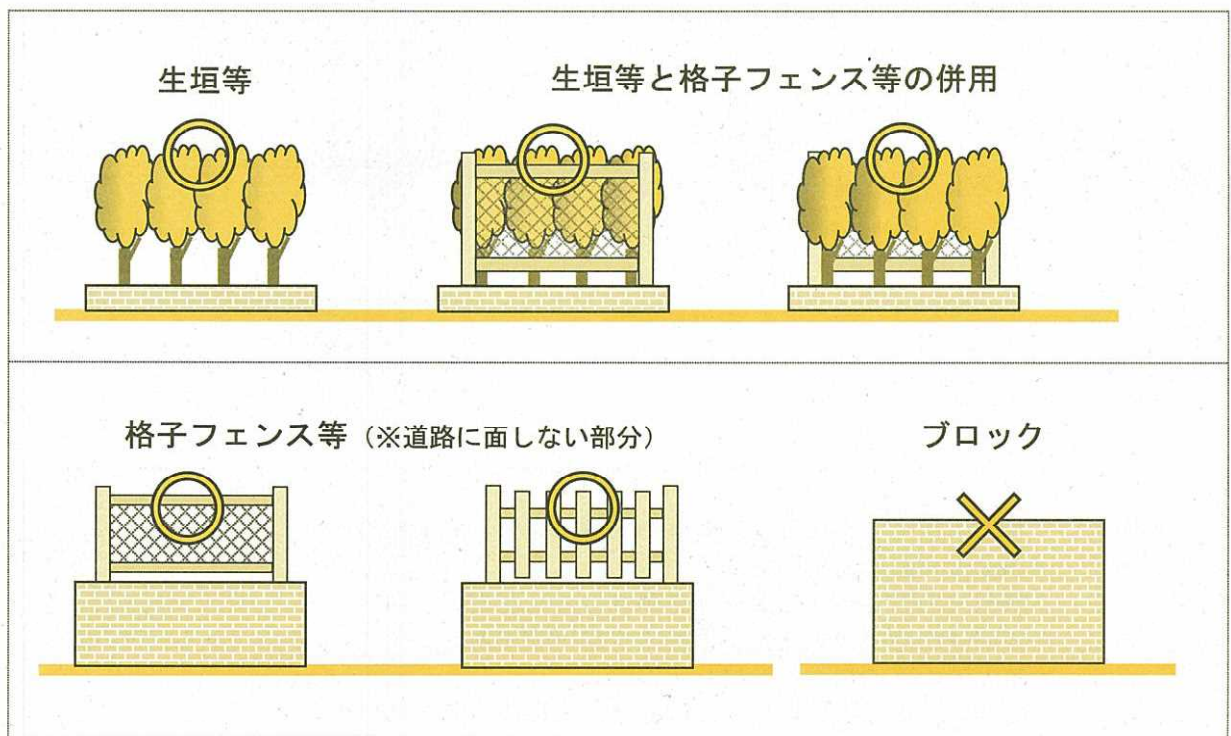
《用語解説》

◆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。

◆生垣等と格子フェンス等との併用

道路に面する部分のかき又はさくの構造は、原則生垣等としますが、下図に示すような格子フェンス等との併用でも構いません。また、生垣等と格子フェンス等のどちらを前面に配置するかについては問いません。



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（平成19年3月30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、次回届出が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】

地区計画を決定した際、既に、地区計画の内容に抵触する部分を有する建築物を「既存不適格建築物」といいます。これは、「地区計画に違反している建築物」という意味ではなく、次回の建築行為までの間は地区計画の制限について適用を除外するというを示します。

つまり、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。

地区計画の変更

地区計画は不変ではありません。区域の見直しや、制限内容の見直し等、地区計画の内容を変更する必要がある場合は変更ができます。

【解説】

生活環境の変化に伴い、私たちの住まい方も常に変化をしています。地区計画についても一度決定した事項は不変ではなく、その時々々の生活環境にあった計画内容に見直しをしていくことができます。

その際には、地区計画を策定したときと同様の手順・手続きが必要となります。

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。

【地区計画は届出・勧告制度です】

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、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、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.lg.jp/index.htm> からも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

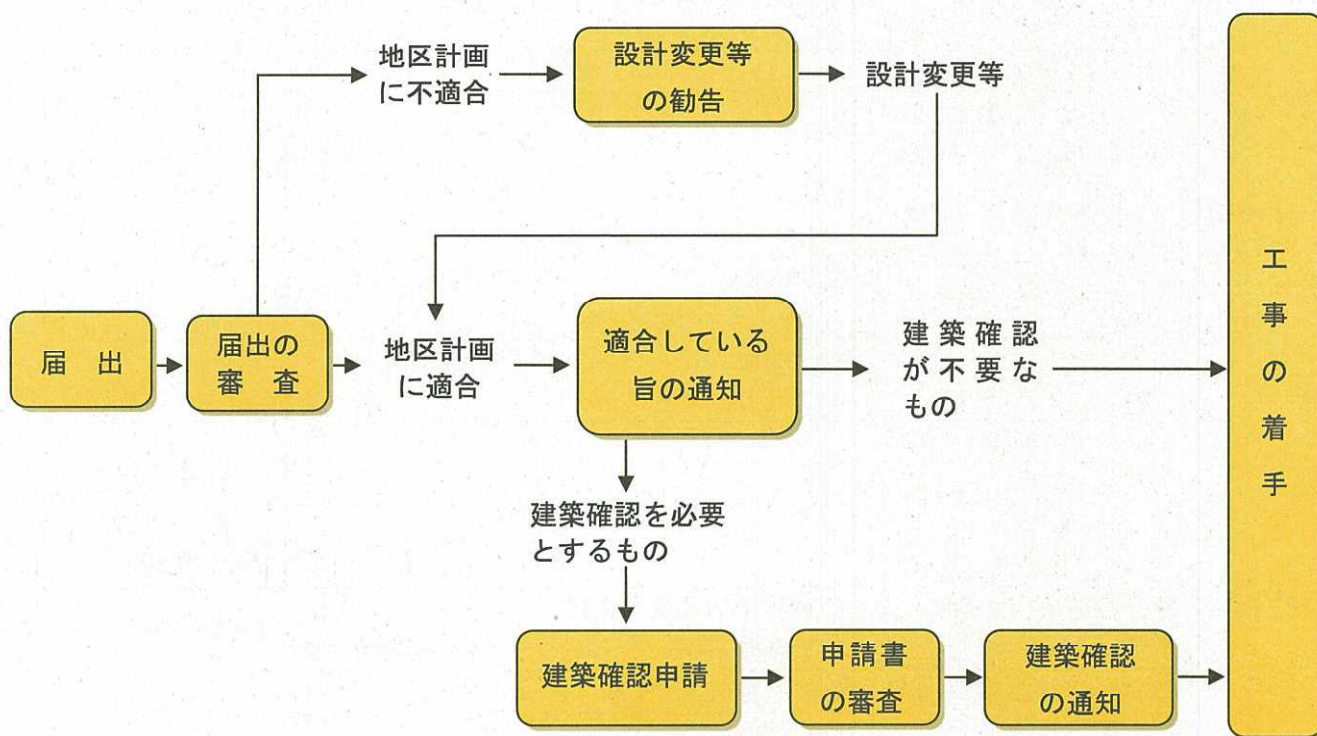
〒285-8501 佐倉市海隣寺町97番地

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 19 年 10 月 1 日

(あて先) 佐 倉 市 長

届出者 住所 佐倉市海隣寺町97番地

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

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 宮ノ台一丁目〇〇-〇
2. 行為の着手予定 平成 19 年 11 月 1 日
3. 行為の完了予定 平成 20 年 2 月 15 日
4. 設計または施行方法

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			
			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	185.67 m ²	m ²	m ²
		③ 建築面積	82.54 m ²	m ²	m ²
		④ 延べ面積	139.46 m ²	m ²	m ²
		⑤ 壁面後退	(最短部分) 1.12m	(最短部分) m	
		⑥ 最高の高さ	平均地盤面より 7.988m	平均地盤面より m	
		⑦ 軒の高さ	平均地盤面より 5.892m	平均地盤面より m	
		⑧ かき・柵	生垣 (H=1.2m)		
		⑨ 車庫	H=2.3m、A=18.0 m ²		高さ・面積
		⑩ 物置	H=2.1m、A=3.0 m 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。
	丈量図	1/100以上	土地の面積の算出根拠を表示
	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

注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。

注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！

なお、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 (代表)