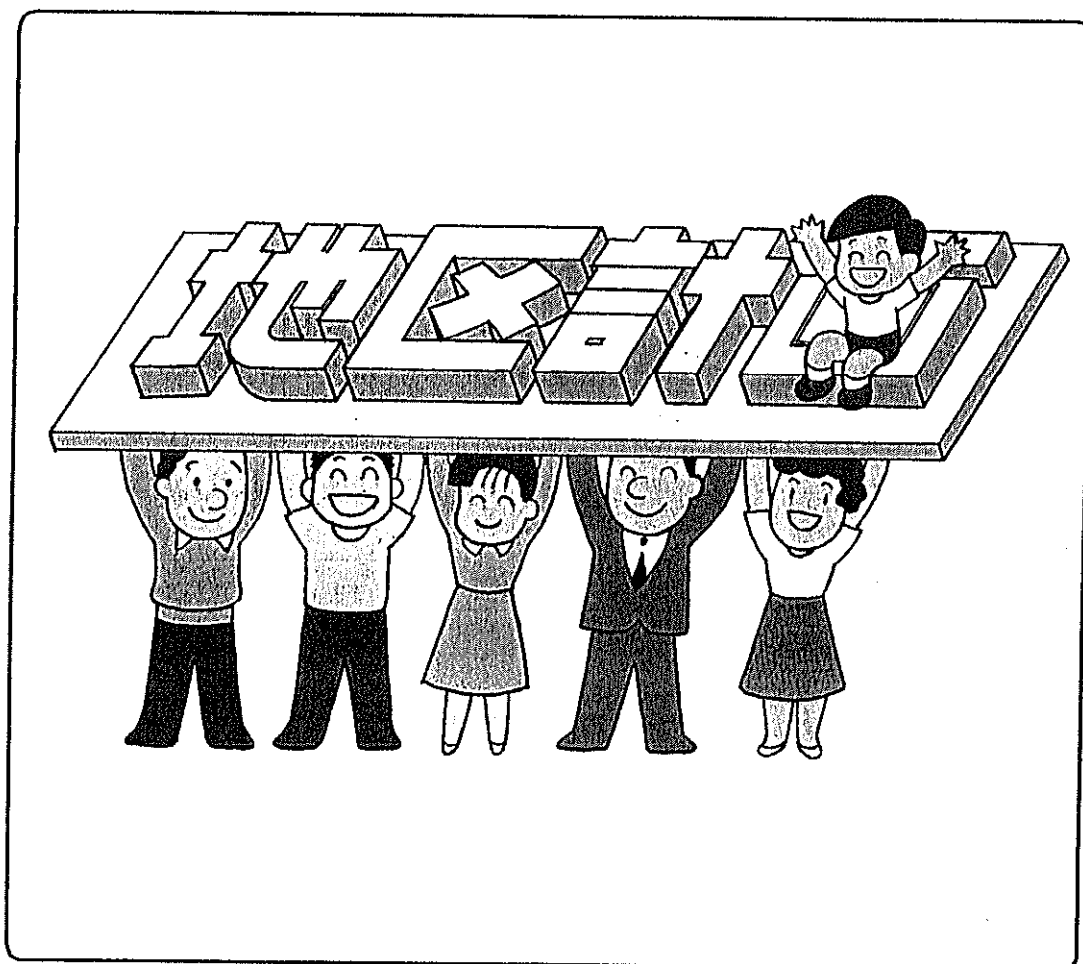


地区計画の手引き

～住みよいまちづくりをすすめるために～

宮ノ台二丁目地区



佐 倉 市

はじめに

宮ノ台二丁目地区は、民間宅地開発事業による計画的な住宅地として都市の基盤整備が行なわれ、良好な住環境が形成されてきた地区です。

そこで、本地区では緑豊かでゆとりある良好なまちづくりを更に推進するため、地区の皆様の意向を踏まえ、平成11年8月27日に地区計画制度を導入しました。

宮ノ台二丁目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、増進するためには、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11年9月

佐倉市都市部計画課

● 目 次

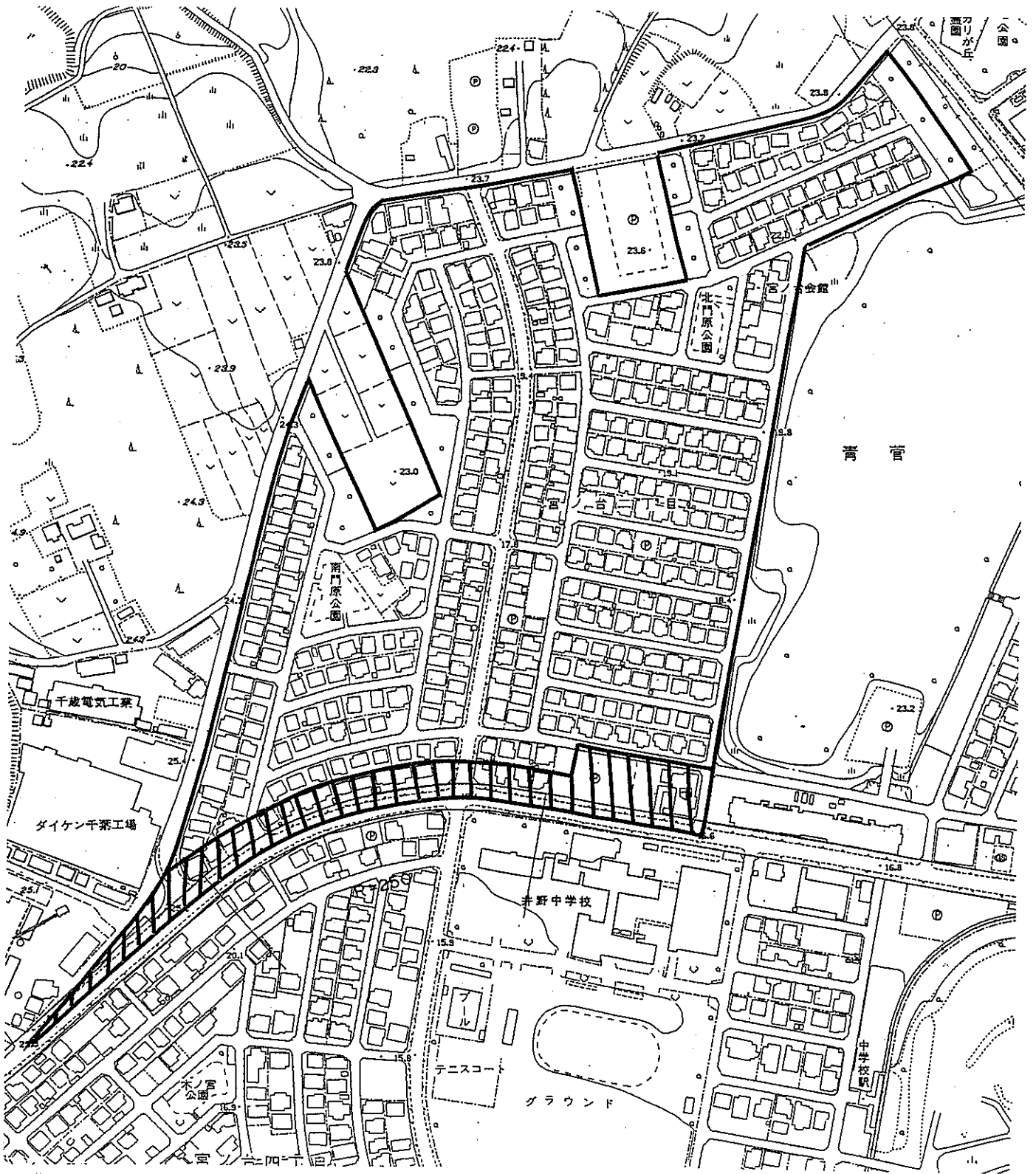
地区計画の内容	2
地区計画の区域	3
地区計画の内容の趣旨及び解説	4
○建築物等の用途の制限	4
○建築物の敷地面積の最低限度	8
○壁面の位置の制限	10
○建築物等の高さの最高限度	13
○かき又はさくの構造の制限	14
○緩和措置	16
届出の手続き	17
届出書の書き方	19
届出書に必要な添付書類	20

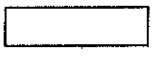
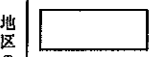

● 地区計画の内容

平成11年8月27日告示

名称		宮ノ台二丁目地区地区計画		
位置		佐倉市宮ノ台二丁目の一部の区域		
面積		約12.4ha		
区域の整備、開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、京成ユーカリが丘駅の北西に位置し、民間の宅地開発事業によって計画的な住宅地としての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。 本地区計画は、この良好な住環境の維持・増進を図ることを目標とする。		
	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><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><利便地区> 幹線道路に面している立地条件に鑑み、地区住民の日常生活に必要な供給を行なう物品販売店舗及び生活利便施設等の立地を認めつつ、周辺環境との調和に配慮した良好な居住環境の形成を図る。</p> <p>2. 本地区は、幅員1.6mの都市計画道路及び幅員1.2m、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. 建築物等の整備にあたっては、既に形成されている良質な低層住宅地としての住環境の維持及び保全をめざし、快適でゆとりある住環境の整備を図る。 また、建築物間の調和を図り、緑豊かでうるおいのある街並みの創出に務める。</p>		
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	住宅地区 約11.3ha	
		区分の名称 区分の面積	利便地区 約1.1ha	
	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> <p>1. 長屋 2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p>	<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> <p>1. ホテル又は旅館 2. ボーリング場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類するもの 3. 自動車教習場 4. 単独車庫 5. 畜舎 6. 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50㎡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） 7. 自動車修理工場 8. 葬祭場</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	180㎡	
	壁面の位置の制限	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。</p> <p>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. 車庫 3. 物置で高さが2.5m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内のもの</p>	
		建築物等の高さの最高限度	1.2m	
かき又はさくの構造の制限	かき又はさくの構造の制限	<p>かき又はさくの構造は生垣（格子フェンス等との併用可）とする。</p> <p>ただし、道路に面しない部分は、次のものについてこの限りではない。</p> <p>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 4. 宅地地盤面からの高さが0.5m以下のもの</p>		

● 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

● 地区計画の内容の趣旨及び解説

◆ 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. 長屋
2. 共同住宅、寄宿舍又は下宿

趣旨

閑静な低層住宅地を主体としている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。

(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、ゴルフ練習場、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
6. 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50㎡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以下のものに限り。）を除く）
7. 自動車修理工場
8. 葬祭場

趣旨

幹線道路に面している立地条件を活かしつつ、周辺の住宅地区との調和に配慮した良好な街並み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。

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 (1 低専)	利便地区 (1 住)	備 考
一戸建専用住宅		○	○	
長屋、共同住宅、寄宿舍、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面積の 1/2未満のもの		○	○	
事務所、店舗等で床面積が3,000㎡以下のもの		×	○	
葬祭場		×	●	
ホテル又は旅館		×	●	
ホーリング場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場その他これらに類するもの		×	●	
公 共 施 設 ・ 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	①	○	①600㎡以下
自動車教習所	×	●		
工 場 ・ 倉 庫 等	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	①600㎡以下、1階以下 ②2階以下
	畜舎	×	●	
	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	×	①	①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 作業場の床面積50㎡以下 原動機出力0.75kw以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	●	
	自動車修理工場	×	●	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設	×	①	①3,000㎡以下	

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

2戸以上の住宅を1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。

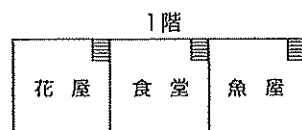
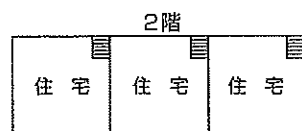
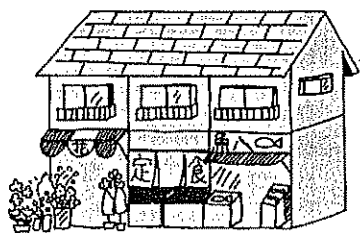
②寄宿舍

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。

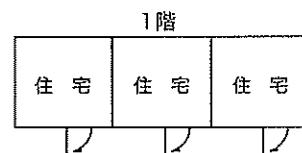
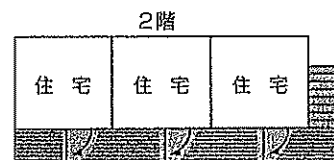
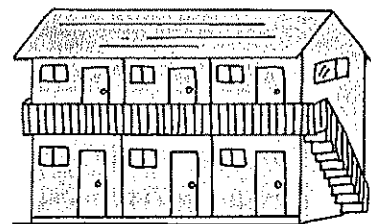
③下宿

家計を共にしない単身者が、比較的長い期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



◆ホテル又は旅館

施設を設け、宿泊料を受けて人を宿泊させる営業をいいます。

◆自動車教習所

各種自動車、三輪車、二輪車、原動機付自転車の運転技術と、それらを運転するのに必要な知識とを教える施設で、主に教室、事務室、待合せホール、運転練習コース、駐車場、修理場などで構成されているものをいいます。

◆畜舎

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いいます。個人所有の愛護動物用の建物は含みません。

§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

(住宅地区・利便地区)

1 8 0 m²

趣旨

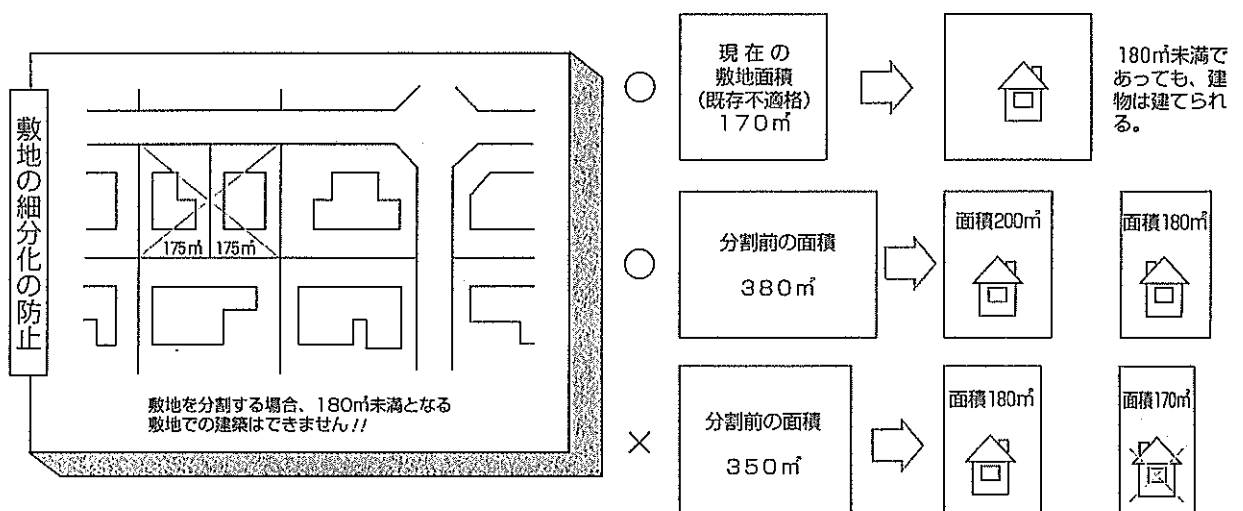
ゆとりある宅地規模を維持するため、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

これは、宅地の細分化・ミニ開発をすること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があります。

解説

◆敷地を分割する場合、180m²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11年8月27日）において、敷地面積が180m²未満である土地については、この制限については適用しません（適用除外）。つまり180m²未満の更地であっても、既に建築物が建っている180m²未満の土地であってもその敷地での建築は認められます。



参 考

■ 建ぺい率・容積率について

建ぺい率とは、建築物の面積の敷地面積に対する割合のことをいいます。

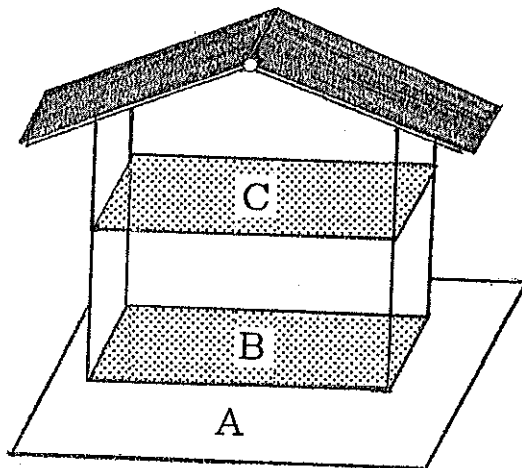
$$\text{建ぺい率} = (\text{建築物の建築面積}) / (\text{敷地面積})$$

容積率とは、建築物の延床面積の敷地面積に対する割合のことをいいます。

$$\text{容積率} = (\text{建築物の各階床面積の合計}) / (\text{敷地面積})$$

※宮ノ台二丁目地区地区計画区域（住宅地区、利便地区）の建ぺい率・容積率は下記のとおりとなります。ただし、角地等の緩和事項も適用となりますので、ご注意ください。

	住宅地区	利便地区
建 ぺ い 率	50%	60%
容 積 率	100%	200%



敷地面積(A)

$$\text{建ぺい率} = \text{建築面積}(B) / (A)$$

$$\text{容積率} = \text{延床面積}(B+C) / (A)$$

◆ 壁面の位置の制限

(住宅地区・利便地区)

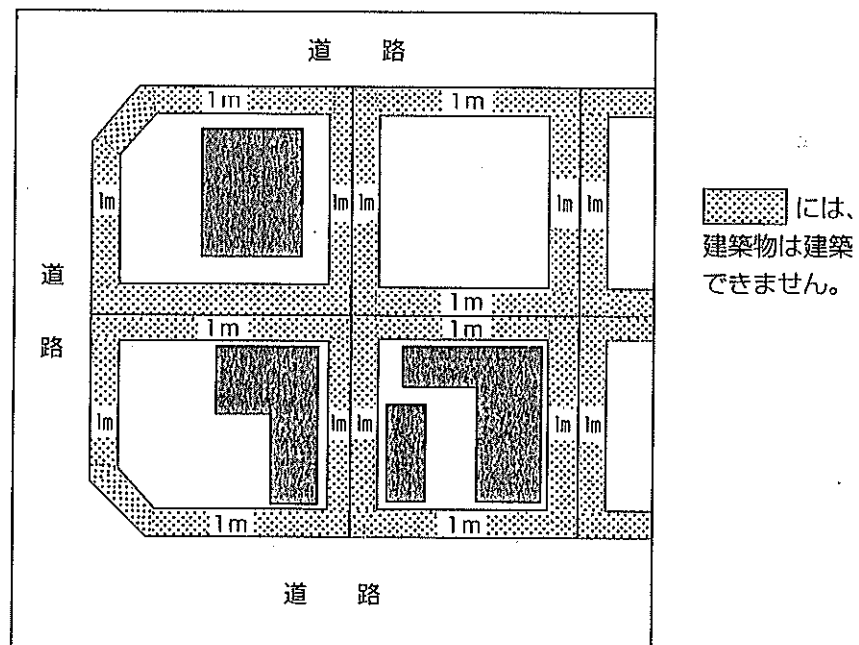
建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1 m以上とする。

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以下のもの
2. 車庫
3. 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

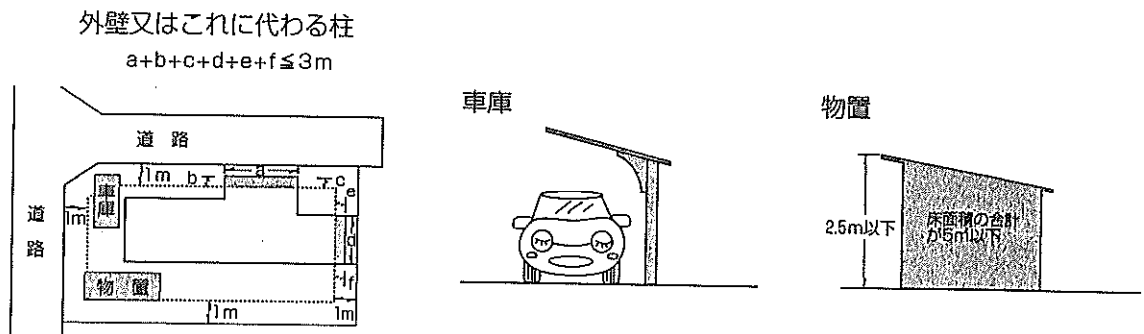
趣旨

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。
*「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。
- ◆車庫については、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。

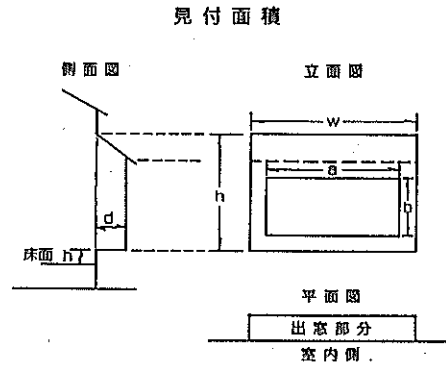


※建築物と一体の車庫、物置については、1 m以上後退してください。
また、通常の出窓に該当するものは、1 m以上後退する必要がありません。

S 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。

◆ 建築物等の高さの最高限度

(住宅地区)

地区計画による高さの制限はありませんが、都市計画により定められた最高の高さは、地盤面から10mの高さになります。

(利便地区)

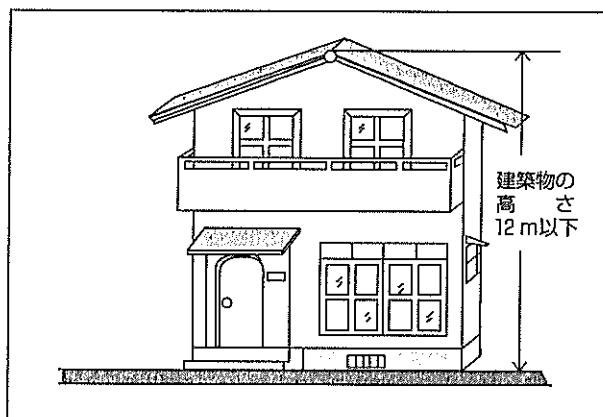
建築物の高さは、地盤面から12mを超えてはならない。

趣旨

幹線道路に面している街並みとしての良好な居住環境を維持するため、建築物等の高さの最高限度を定めます。

これは、敷地の有効利用及び低層住宅地への影響(日照、通風、採光等)を考慮したことから、建築物の高さを12m以下に制限するものです。

《利便地区》



解説

◆ 建築物の高さとは、建物の最も高い部分の地盤面からの高さをいいます。

◆ 地盤面とは、宅地地盤面（平均地盤面）をいいます。

※ 建築物の各部分の高さについては、この地区計画とは別に建築基準法等による斜線制限（道路斜線、北側斜線、隣地斜線、第1種高度地区）、日影規制等が設定されており、日照、採光、通風等の生活環境の保護が図られています。

◆ かき又はさくの構造の制限

(住宅地区・利便地区)

かき又はさくの構造は、生垣（格子フェンス等との併用可）とする。

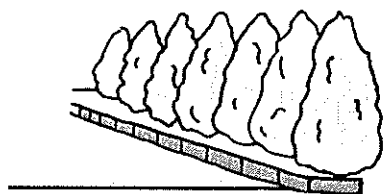
ただし、道路に面しない部分は、次のものについてこの限りではない。

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
4. 宅地地盤面からの高さが、0.5m以下のもの

趣旨

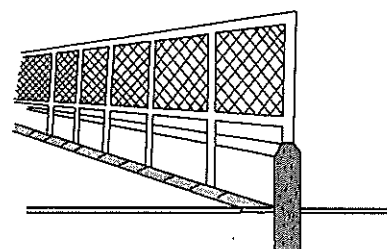
緑豊かな街並みを形成すると共に、地震等の災害時におけるブロック塀等の倒壊防止の観点から、かき又はさくの構造の制限を定めるものです。

(1) いけがき



← 道路 | 民地 →

(2) 格子フェンス等



← 民地 | 民地 →

解説

- ◆ 格子フェンスとは、通風性があり透視できるものをいい、材質については特定しません。
- ◆ 宅地地盤面からの高さが0.5m以内の構造については、材質、形状等は問いません。

参 考

■生垣の設置・変更について

宮ノ台二丁目地区については、千葉県・佐倉市・開発事業者による千葉県自然環境保全条例等に基づく緑地協定地区に指定されており、この協定によっても、道路に面する部分(出入口、門扉、門扉、車庫は除く)のかき又はさくの構造は、周辺との調和に配慮した生垣を設置することとされています。

ただし、果樹の虫害を招きやすいカイズカイブキ、火災時に延焼を誘引しやすいヒバ類については、敷地内の植栽としては不向きですのでご遠慮ください。

なお、建築確認申請時や生垣の設置・変更の際には、下記の届出が必要になります。

■届出書類 (各1部)

- ①位置図 (1 / 2 5 0 0 程度)
- ②生垣等植栽計画図 (建築配置案内図等を使用)

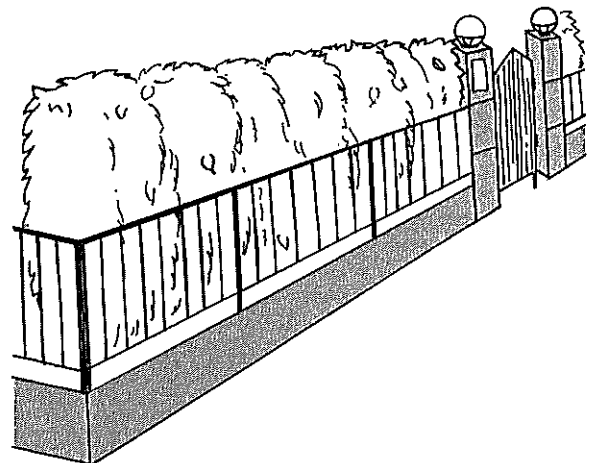
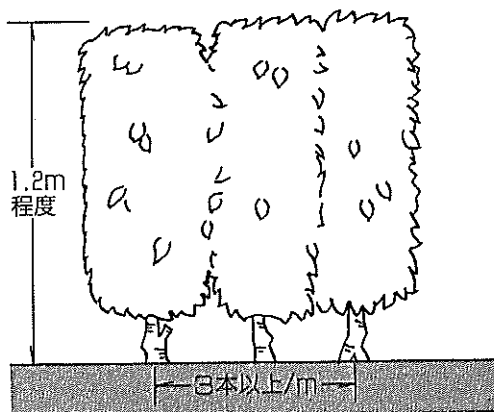
■生垣等植栽計画図に記入する内容

- ①樹木名 (カイズカイブキ、ヒバ類の植栽は不可)
- ②本数 (3本/m以上)、高さ (1.2m程度)、延長
- ③建築主氏名、住所、申請地
- ④連絡業者名、住所、担当者名、電話番号

■問合せ先・届出先

佐倉市都市部公園緑地課整備係

☎ 0 4 3 - 4 8 4 - 4 3 1 8 (直通)



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、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、**都市計画決定告示日(平成11年8月27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（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ます。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。

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

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、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、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（2部）

- ①「地区計画の区域内における行為の届出書」
- ②「図面」

※届出書は計画課に用意してあります。

2. 届出先

佐倉市都市部計画課指導係

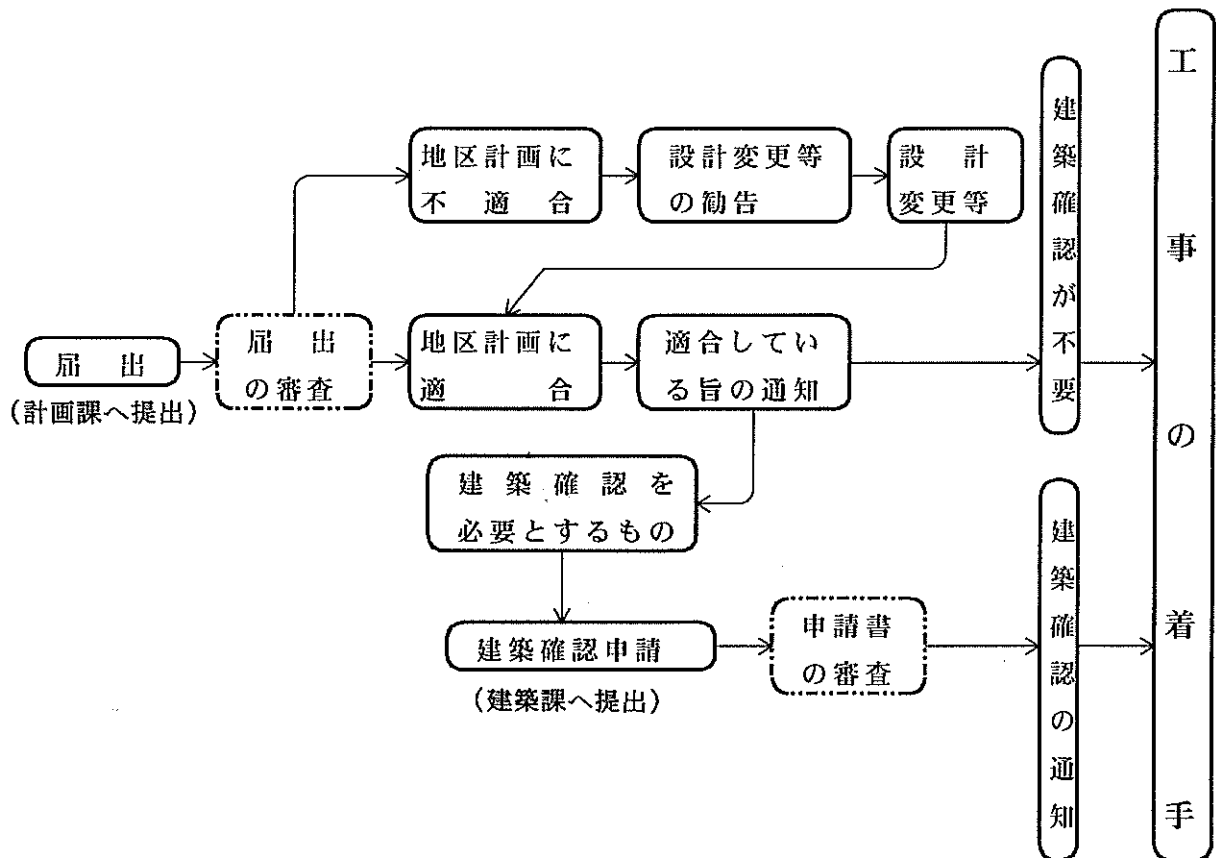
佐倉市海隣寺町97番地（〒285-8501）

☎043-484-6163（直通）

3. 届出時期

工事着手の30日前まで

届出から
工事着手
まで



●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11年 9 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 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

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

佐倉市宮ノ台二丁目〇-〇

行為の着手予定

平成11年 10 月 1 日

行為の完了予定

平成11年 12 月 3 1 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 m ²		
2 建築物の 建設・ 工作物の 建設	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	届出以外部分	合計
	① 用途	専用住宅		
	② 敷地面積	187.63m ²	m ²	m ²
	③ 建築物面積	79.80m ²	m ²	m ²
	④ 延べ面積	137.90m ²	m ²	m ²
	⑤ 壁面後退	(最短部分) 1.23m	(最短部分) m	
	⑥ 最高の高さ	平均地盤面より 8.632m	平均地盤面より m	
	⑦ 軒の高さ	平均地盤面より m	平均地盤面より m	
	⑧ かき・柵	生垣 (H=1.4m)		
	⑨ 車庫			高さ・面積
	⑩ 物置	ll=2.3m, S=4.8m ²		"
	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			

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
	矩形図	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. 届出書は、添付図書をA4版に折り、届出書を表紙にして左綴じにして提出してください。

届け出・問い合わせ先

佐倉市都市部計画課

佐倉市海隣寺町97番地

☎ 043-484-6163