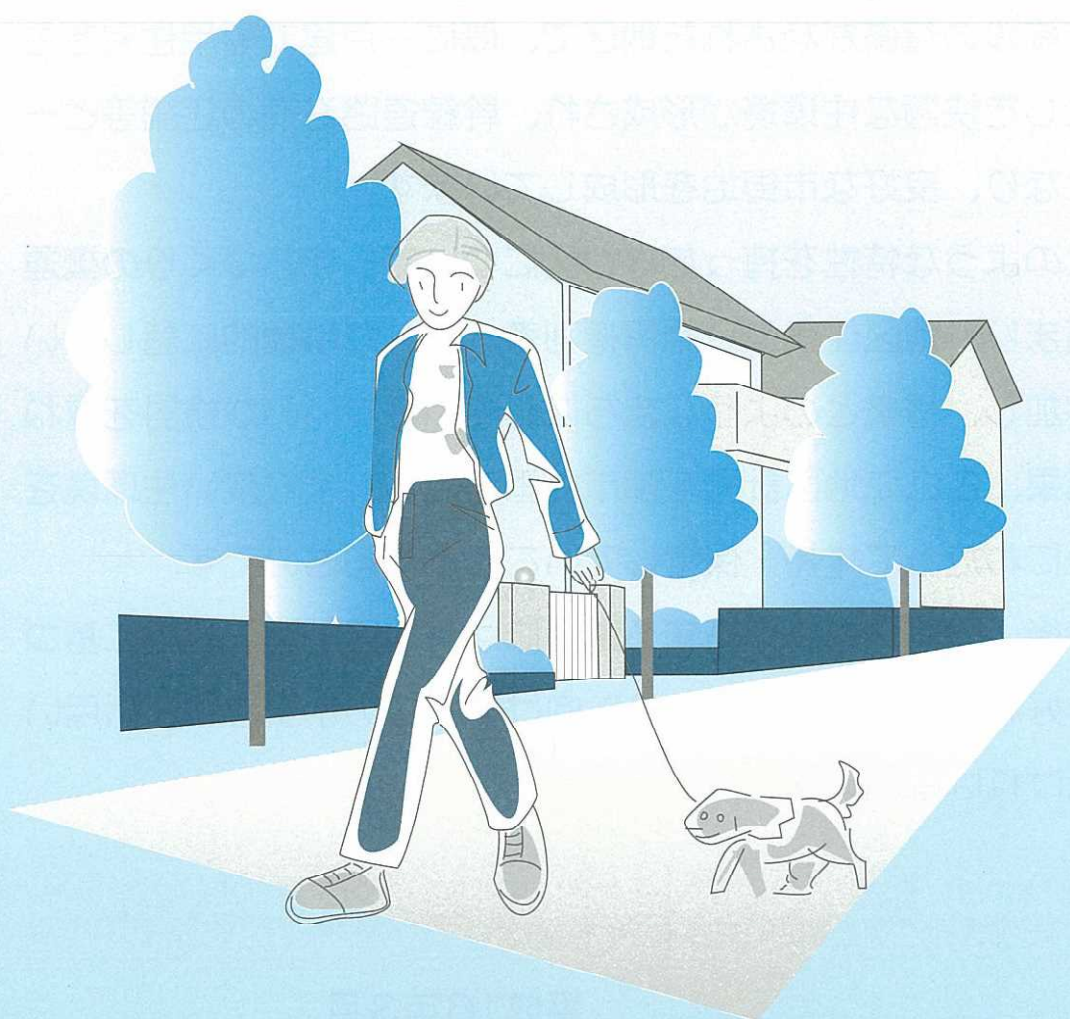


# 地区計画の手引き

～住みよいまちづくりを推進するために～

## 宮ノ台三・四・五丁目地区地区計画



佐倉市

## はじめに

---

宮ノ台三・四・五丁目地区は、京成線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土地利用及び都市施設の整備がなされた地区で、既に一戸建て専用住宅を主体とした快適な住環境が形成され、幹線道路沿道の店舗等と一体となり、良好な市街地を形成しています。

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、より良い住環境を将来にわたって維持・保全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	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	9
・ 壁面の位置の制限	10
・ 建築物等の高さの最高限度	12
・ 建築物等の形態又は意匠の制限	13
・ かき又はさくの構造の制限	14
・ 適用除外	16
・ 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

## 佐倉都市計画地区計画の決定（佐倉市決定）

都市計画宮ノ台三・四・五丁目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	宮ノ台三・四・五丁目地区地区計画					
位 置	佐倉市宮ノ台三丁目、宮ノ台四丁目及び宮ノ台五丁目の各一部の区域					
面 積	約26.5ha					
地区計画の目標	<p>本地区は、京成ユーカー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。</p> <p>本地区計画は、この良好な住環境の維持・保全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（A・B） 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住環境の形成を図る。</p> <p>(3) 駅前地区 幹線道路及び駅前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住環境の形成を図る。</p> <p>2. 本地区には幅員16mの幹線道路並びに幅員12m及び6mの街区道路を主体とした道路網が整備され、また、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目指し、快適でゆとりのある住環境の整備を図る。また、建築物間の調和を図り、緑豊かでうおいのある街並みの創出に努める。</p>					
地 区 整 備 計 画	地区の区分	地区の名称	住宅地区	利便地区 A	利便地区 B	駅前地区
		地区の面積	約24.6ha	約0.6ha	約0.3ha	約1.0ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる用途の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は、この限りではない。</p> <p>1. 長屋</p> <p>2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>3. 店舗、飲食店その他これらに類するもの（床面積が200㎡以内のものを除く）</p> <p>4. 事務所その他これに類するもの（床面積が200㎡以内のものを除く）</p> <p>5. ホテル又は旅館</p> <p>6. ポーリング場、ゴルフ練習場、バッチング練習場その他これらに類するもの</p>	<p>次の各号に掲げる用途の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は、この限りではない。</p> <p>1. 長屋</p> <p>2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>3. 店舗、飲食店その他これらに類するもの（床面積が200㎡以内のものを除く）</p> <p>4. 事務所その他これに類するもの（床面積が1,000㎡以内のものを除く）</p> <p>5. ホテル又は旅館</p> <p>6. ポーリング場、ゴルフ練習場、バッチング練習場その他これらに類するもの</p>	<p>次の各号に掲げる用途の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は、この限りではない。</p> <p>1. 店舗、飲食店その他これらに類するもの（床面積が1,000㎡以内のものを除く）</p> <p>2. 事務所その他これに類するもの（床面積が1,000㎡以内のものを除く）</p> <p>3. ホテル又は旅館</p> <p>4. ポーリング場、ゴルフ練習場、バッチング練習場その他これらに類するもの</p> <p>5. 自動車教習所</p> <p>6. 単独車庫</p>	<p>次の各号に掲げる用途の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は、この限りではない。</p> <p>1. ホテル又は旅館</p> <p>2. ポーリング場、ゴルフ練習場、バッチング練習場その他これらに類するもの</p> <p>3. 自動車教習所</p> <p>4. 単独車庫</p> <p>5. 畜舎（床面積が200㎡以内のものを除く）</p> <p>6. 自動車修理工場</p> <p>7. 葬祭場</p>



地区の区分	地区の名称	住宅地区	利便地区 A	利便地区 B	駅前地区	
	地区の面積	約 24.6 ha	約 0.6 ha	約 0.3 ha	約 1.0 ha	
地区整備計画	建築物等の用途の制限		7. 自動車教習所 8. 単独車庫 9. 畜舎（床面積が200㎡以内のものを除く） 10. 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㎡以内のものを除く） 11. 自動車修理工場 12. 葬祭場	7. 畜舎（床面積が200㎡以内のものを除く） 8. 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㎡以内のものを除く） 9. 自動車修理工場 10. 葬祭場		
	建築物の敷地面積の最低限度	180㎡				
	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1m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. 建築物に付属する別棟の車庫 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				
	建築物等の高さの最高限度		10m	12m		
	建築物等の形態又は意匠の制限	広告物等は、千葉県屋外広告物条例に定める禁止地域の基準に準ずるものとする。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。				
	かき又はさくの構造の制限	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、次のものについてはこの限りではない。 1. 宅地地盤面からの高さが0.5m以下のもの 2. 道路に面しない部分で、次のもの (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				

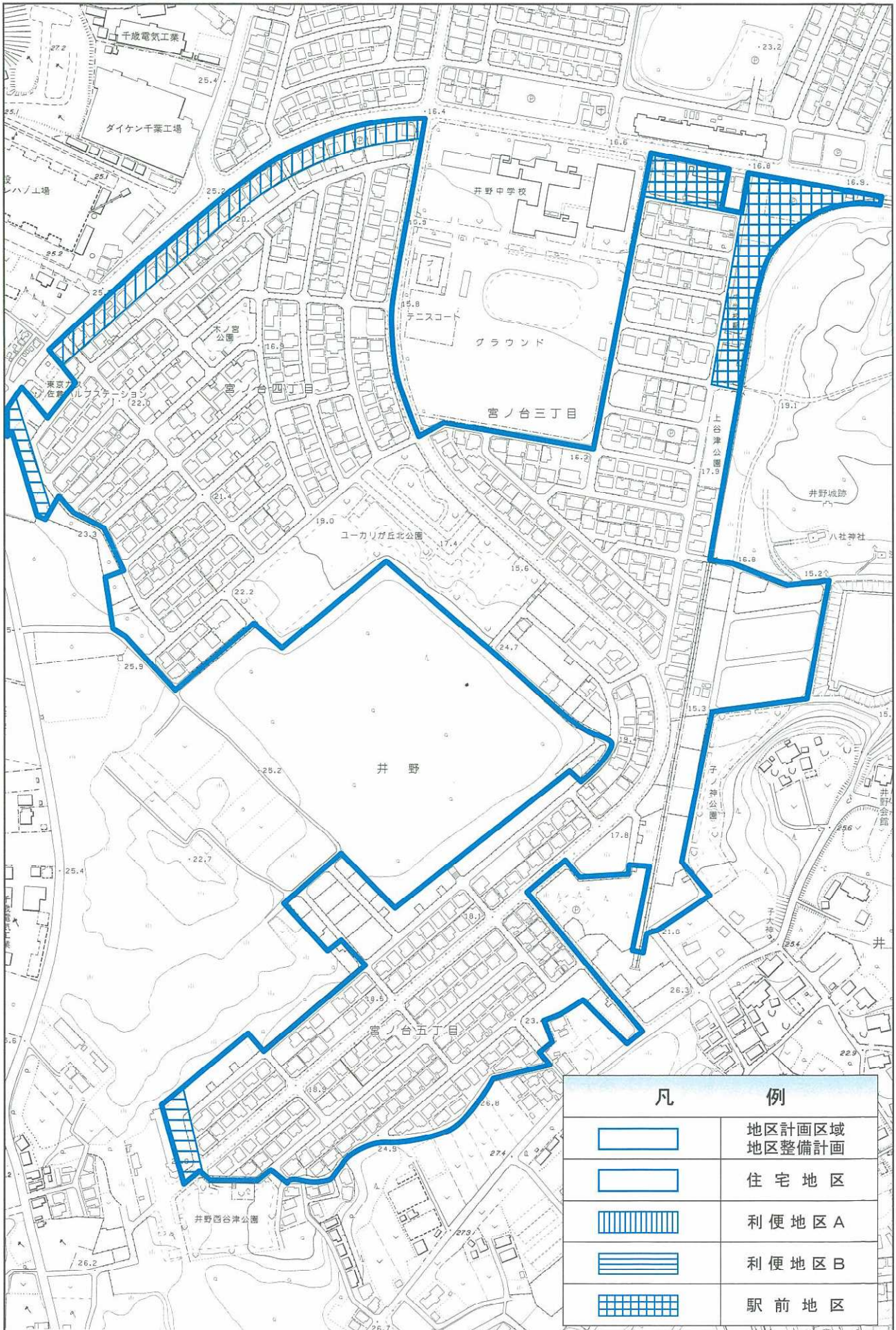
「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

但し、本区域のうち地方鉄道ユーカリが丘線及び都市公園に関する土地及び建築物等については、地区整備計画の建築物等に関する事項を適用しないものとする。

理由：宮ノ台三・四・五丁目地区の良好な住環境の維持・保全を図るため地区計画を決定する。



# ■ 地区計画の区域





# ■ 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

次の各号に掲げる用途の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は、この限りではない。

1. 長屋
2. 共同住宅、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。

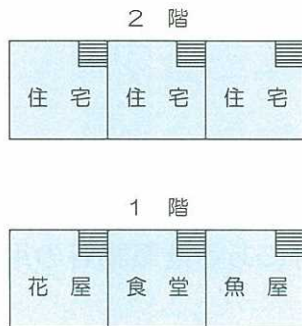
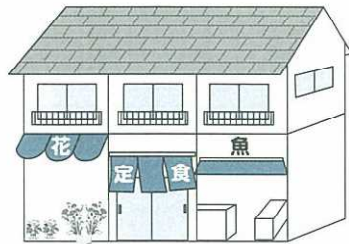
#### ◆寄宿舍

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。

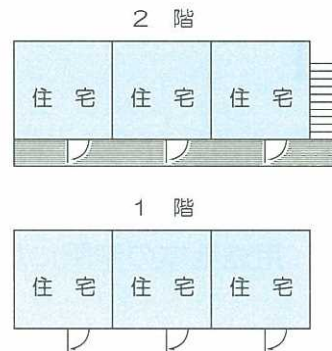
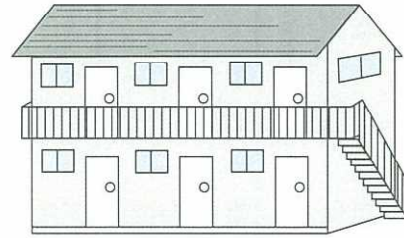
#### ◆下宿

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



○共同住宅



## 《参 考》

### ◆二世帯住宅について

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）から判断して、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）を有する構造、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。



## 利便地区A

次の各号に掲げる用途の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は、この限りではない。

1. 長屋
2. 共同住宅、寄宿舍又は下宿
3. 店舗、飲食店その他これらに類するもの（床面積が200㎡以内のものを除く）
4. 事務所その他これに類するもの（床面積が200㎡以内のものを除く）
5. ホテル又は旅館
6. 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
7. 自動車教習所
8. 単独車庫
9. 畜舎（床面積が200㎡以内のものを除く）
10. 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㎡以内のものを除く）
11. 自動車修理工場
12. 葬祭場

## 利便地区B

次の各号に掲げる用途の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は、この限りではない。

1. 店舗、飲食店その他これらに類するもの（床面積が1,000㎡以内のものを除く）
2. 事務所その他これに類するもの（床面積が1,000㎡以内のものを除く）
3. ホテル又は旅館
4. 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
5. 自動車教習所
6. 単独車庫
7. 畜舎（床面積が200㎡以内のものを除く）
8. 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㎡以内のものを除く）
9. 自動車修理工場
10. 葬祭場



## 駅前地区

次の各号に掲げる用途の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（床面積が200㎡以内のものを除く）
6. 自動車修理工場
7. 葬祭場

## 【解 説】

利便地区A、利便地区B及び駅前地区は、用途地域において第一種住居地域に指定されています。

幹線道路に面している地理的条件を活かすとともに、住宅地区の居住環境との調和に配慮した良好な街並みの維持及び保全を図るために、用途地域の制限に加え、各号にある建築物等の用途を制限しています。

## 《用語説明》

### ◆店舗、飲食店その他これらに類するもの、事務所その他これに類するもの

現状の土地利用状況等を踏まえて、「店舗、飲食店その他これらに類するもの」及び「事務所その他これに類するもの」の床面積を利便地区Aにおいては200㎡以内に、利便地区Bにおいては、1,000㎡以内にそれぞれ制限しています。なお、店舗併用住宅や事務所併用住宅等については、店舗及び事務所の用に供する部分の床面積が利便地区Aでは200㎡以内、利便地区Bでは1,000㎡以内であれば建築することができます。つまり住宅の用に供する部分の床面積は、地区計画では制限していません。

### ◆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。個人所有の愛護動物用の建物は含みません。畜舎の用に供する部分の床面積が200㎡以内であれば建築することができます。ペットホテル等がこれに含まれます。

### ◆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)	利便地区A (第一種 住居地域)	利便地区B (第一種 住居地域)	駅前地区 (第一種 住居地域)	備考
一戸建専用住宅		○	○	○	○	
長屋、共同住宅、寄宿舎、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		×	△	△	○	△利便地区A : 200㎡以内に 限る。 △利便地区B : 1,000㎡以内 に限る。
葬祭場		×	●	●	●	
ホテル又は旅館		×	●	●	●	
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		×	●	●	●	
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
	自動車教習所	×	●	●	●	
車庫・工場等	単独車庫（附属車庫を除く）	×	●	●	●	
	畜舎	×	△	△	△	△200㎡以内
	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に限る。
	自動車修理工場	×	●	●	●	

## 建築物の敷地面積の最低限度

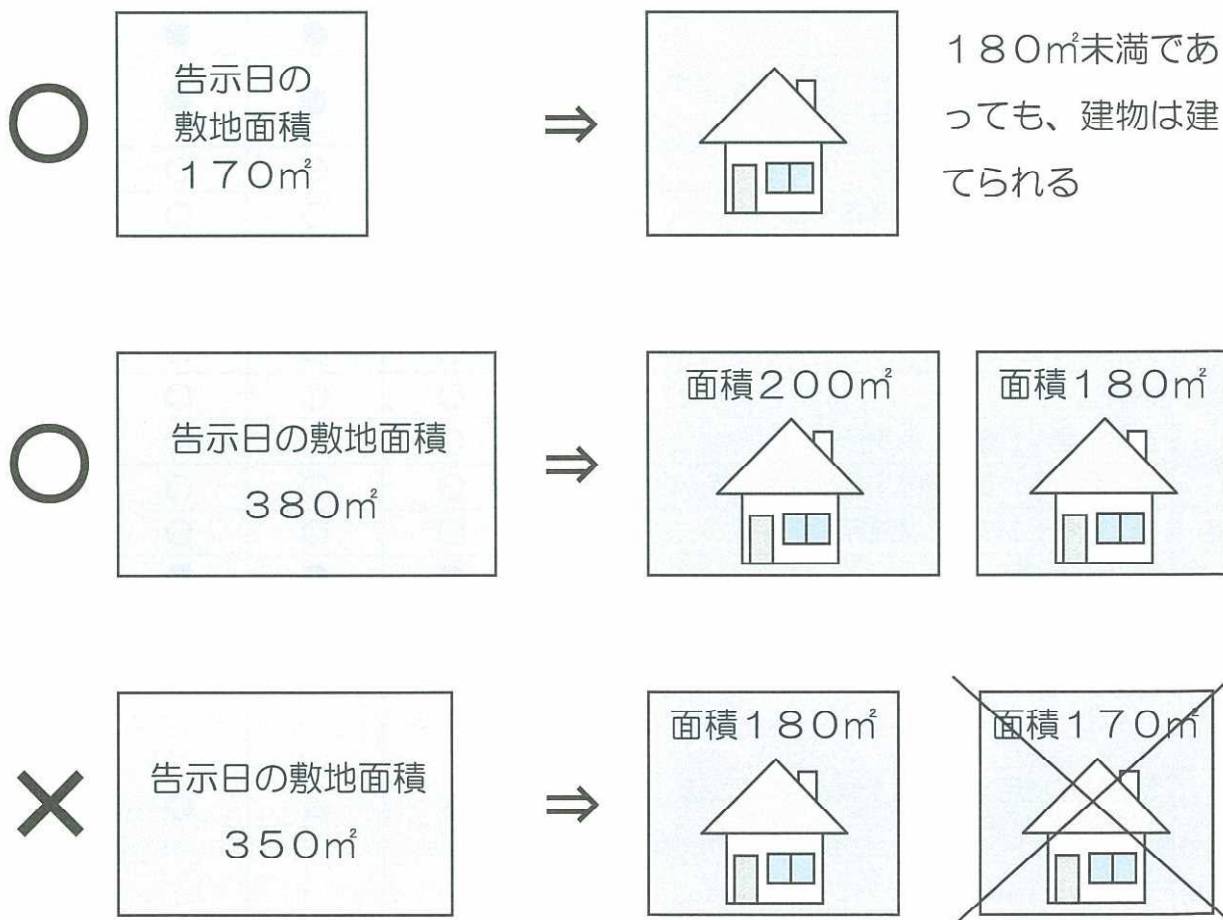
住宅地区、利便地区A、利便地区B

180㎡

### 【解説】

住宅地区、利便地区A及び利便地区Bにおいては、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㎡としています。よって、敷地を分割する場合、180㎡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180㎡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、利便地区A、利便地区B、駅前地区

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。

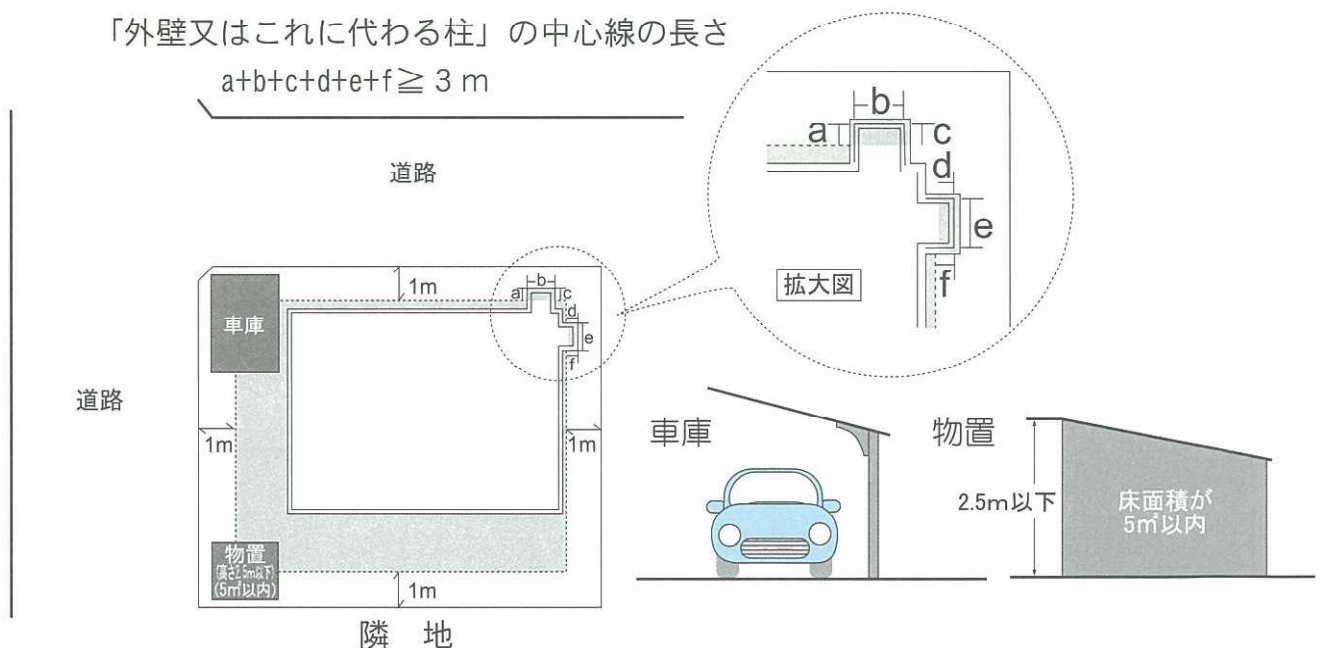
1. 敷地境界線からの距離が1 m未満にある外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下のもの
2. 建築物に付属する別棟の車庫
3. 物置で高さが2.5 m以下で、かつ床面積の合計が5 m<sup>2</sup>以内のもの

### 【解 説】

日照や通風、樹木スペースを確保するとともに、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、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」にはベランダ、バルコニー、ポーチ、テラス等も含まれます。

ただし、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以上後退せずに建築することができます。



建築物に付属する別棟の車庫については、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。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線から1 m以上後退するようにしてください。

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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>以内となります。

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せん。

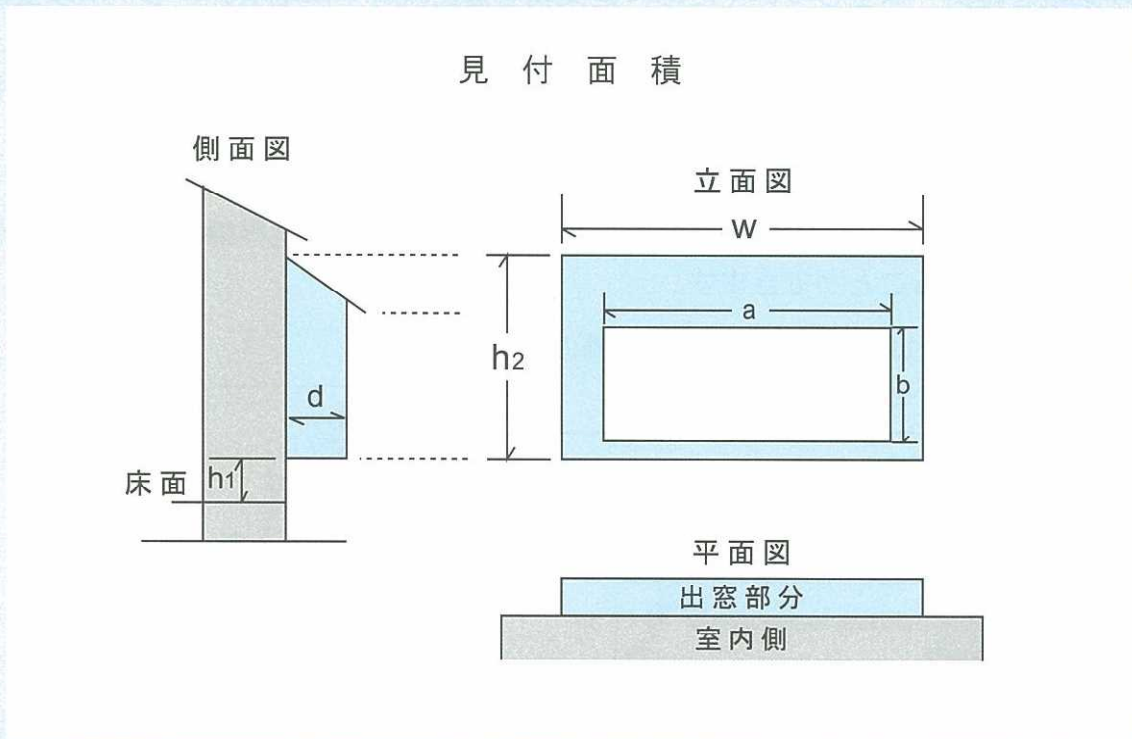
## 《参 考》

### ◆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。

( $W \times h_2 \times 1/2 \leq a \times b$  (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

利便地区A	10m
利便地区B	12m

### 【解説】

幹線道路沿いの利便地区A、利便地区Bについては、住宅地区との調和に配慮し、圧迫感のないゆとりある沿道景観の創出を図るために、上記のように建築物の高さの最高限度を定めています。

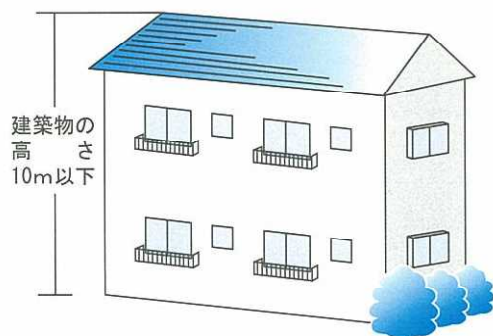
なお、利便地区Aについては、住宅地区と一体の居住環境の形成を図るべき地区として位置づけ、住宅地区と同等の制限としています。

### 《用語説明》

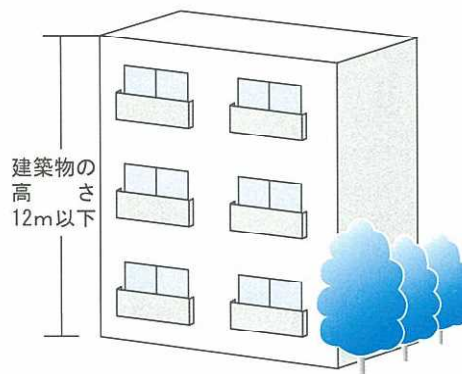
#### ◆建築物の高さ

宅地地盤面（平均地盤面）から建築物の最も高い部分までの高さをいいます。

#### 【利便地区A】



#### 【利便地区B】



## 建築物等の形態又は意匠の制限

### 利便地区A、利便地区B、駅前地区

広告物等は、千葉県屋外広告物条例に定める禁止地域の基準に準ずるものとする。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。

#### 【解 説】

第一種低層住居専用地域である住宅地区については、千葉県屋外広告物条例で「禁止地域」（原則として地区内において広告物等を表示し、設置してはならない地域）になっているため、新たな制限は設けないこととしています。

これに対し、第一種住居地域である利便地区A、利便地区B、駅前地区については、千葉県屋外広告物条例で「許可地域」になっているため、これらの地区を「禁止地域」と同等の取り扱いになるよう、上記のように定め、広告物等の設置に対して必要な規制を行い、周辺の環境と調和した良好な街並み景観を維持できるようにしています。



## かき又はさくの構造の制限

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、次のものについてはこの限りではない。

1. 宅地地盤面からの高さが0.5 m以下のもの
2. 道路に面しない部分で次のもの
  - (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1.2 m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1.2 m以下のもの

### 【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》

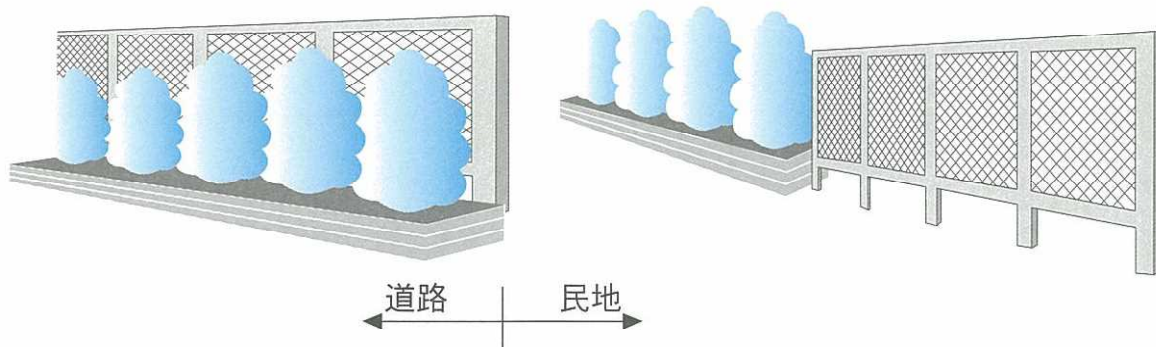
格子フェンス等

通風性があり、透視できる形状のものをいい、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）

道路に面する部分のかき又はさくの構造は、原則生垣としますが、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。

- ・ 生垣（格子フェンス等との併用）



## 《参 考》

### ◆生垣の設置・変更について

宮ノ台三・四・五丁目地区では、地区計画のほかに、千葉県・佐倉市・開発事業者により千葉県自然環境保全条例等に基づく自然環境保全協定が締結されています。

佐倉市では、この協定に基づいて、道路に面する部分（出入口、門扉、門塀、車庫は除く）への生垣等による緑化をお願いしています。

ただし、果樹の害虫を招きやすい「ビャクシン類」、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、下記の届出が必要となりますのでご注意ください。

### ◆届出書類（各一部）

1. 位置図（縮尺1／2, 500程度）
2. 生垣等の植栽計画図（建築配置図等を使用）
  - ・生垣等の植栽計画図に記入する内容
    - ①樹木名（ビャクシン類及びヒバ類の植栽は不可）
    - ②生垣の延長、本数（1m当たり3本）、高さ（1.2m程度）
    - 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

### ◆届出・問い合わせ先

佐倉市都市部公園緑地課



## 適用除外

地区計画が定められた区域のうち、地方鉄道ユーカリが丘線及び都市公園に関する土地及び建築物等については、地区整備計画の建築物等に関する事項を適用しないものとする。

### 【解 説】

宮ノ台三・四・五丁目地区地区計画の区域内には、地方鉄道ユーカリが丘線及び都市公園が含まれていますが、公共・公益性の高い土地利用の増進を図る観点から、上記のとおり地区整備計画の各種制限を適用しないものとしています。

## 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となります。

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となります。

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20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

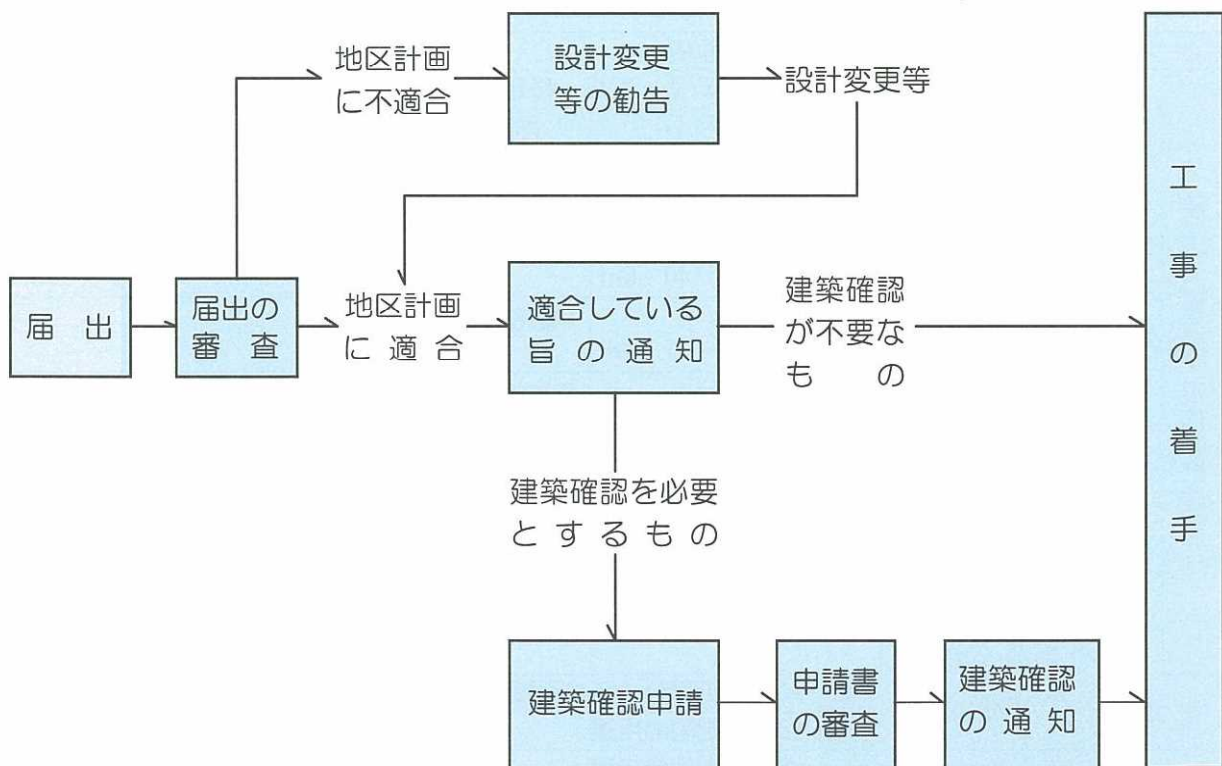
〒285-8501 佐倉市海隣寺町97番地

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 佐倉市宮ノ台3丁目〇-〇
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) <b>新築</b> ・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	185.12 $m^2$	$m^2$	185.12 $m^2$
			③ 建築物面積	80.34 $m^2$	$m^2$	80.34 $m^2$
			④ 延べ面積	140.56 $m^2$	$m^2$	140.56 $m^2$
			⑤ 壁面後退	(最短部分) 1.34 m	(最短部分) m	
			⑥ 最高の高さ	平均地盤面より 8.78 m	平均地盤面より m	
			⑦ 軒の高さ	平均地盤面より 6.89 m	平均地盤面より m	
			⑧ かき・柵	生垣(H=1.2m)		
			⑨ 車庫	H=2.0m、A=18.0 $m^2$		高さ・面積
			⑩ 物置	H=2.3m、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 $m^2$				
		□ 変更前の用途	Ⅷ 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・保全していこうとするものです。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。