

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～

山王地区



佐 倉 市

はじめに

山王地区は、開発行為による計画的な土地利用、都市施設の整備が行われ、住宅地を主体とした良好な住環境が形成されてきた地区です。

そこで、本地区では今後も住宅地として一層調和のとれたゆとりある良好な住環境を保持・増進していくため、地区の皆様の意向を踏まえ、平成15年2月25日に地区計画制度を導入しました。

山王地区の環境は、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保持・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15年3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	4
地区計画の内容の趣旨及び解説	5
○建築物等の用途の制限	5
○容積率の制限	10
○建ぺい率の制限	10
○建築物の敷地面積の最低限度	12
○壁面の位置の制限	13
○建築物等の高さの最高限度	18
○かき又はさくの構造の制限	19
○緩和措置	20
届出の手続き	21
届出書の書き方	23
届出書に必要な添付書類	24

●地区計画の内容

平成15年2月25日告示

名	称	山王地区地区計画				
位	置	佐倉市太田字長作、山王一丁目並びに山王二丁目の各一部の区域				
面	積	約38.1ha				
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、JR物井駅の東側約0.2kmに位置し、開発行為により計画的な土地利用、都市施設の整備が行われた地区であり、住宅地を主体とした良好な住環境が形成されている。</p> <p>本地区計画は、今後も住宅地として一層調和のとれたゆとりある良好な住環境を保持・増進していくことを目標とする。</p>				
	その他該当区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>1.本地区は、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>〈住宅地区1・2〉 1戸建て専用住宅を主体としたゆとりある住宅地として、緑豊かで良好な居住環境の維持及び保全を図る。</p> <p>〈沿道地区1・2〉 幹線道路に面している立地条件を活かし、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の立地ができる地区として、周辺環境との調和に配慮した良好な居住環境の維持及び保全を図る。</p> <p>2.建築物等の整備にあたっては、既に形成されている良好な居住環境の維持及び保全を図る。</p> <p>また、建築物間の調和を図り、緑豊かで快適な街並み景観の創出に努める。</p>				
建築物等に備える事項	地区の区分	地区の名称	住宅地区1 (第1種低層住居専用 地域・第1種住居地域)	住宅地区2 (第1種低層住居専用 地域)	沿道地区1 (第1種住居地域)	沿道地区2 (第1種住居地域・第1 種中高層住居専用地域)
		地区の面積	約36.6ha	約0.2ha	約0.8ha	約0.5ha
建築物等の用途の制限		<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、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、この限りでない。</p> <p>1.次の建築物で1戸建てのもの</p> <p>(1)住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち建築基準法施行令第130条の3に定めるもの</p> <p>(2)老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(3)診療所及び診療所兼用住宅</p> <p>(4)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に定める公益上必要な建築物</p> <p>2.1戸建て専用住宅及び2住戸の住宅</p> <p>3.上記1、2の建築物に付属するもの</p>		<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、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、この限りでない。</p> <p>1.次の建築物で1戸建てのもの</p> <p>(1)住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち建築基準法施行令第130条の3の各号に掲げるもの</p> <p>(2)事務所、店舗その他これらに類する用途に供するものうち建築基準法施行令第130条の3の各号に掲げるもの</p> <p>(3)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に定める公益上必要な建築物</p> <p>(4)銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗</p> <p>(5)集会所</p> <p>2.上記1の建築物に付属するもの</p>		

地 区 建 築 物 等 に 関 連 す る 事 項	地区の 区 分	地区の名称	住宅地区1 (第1種低層住居専用 地域・第1種住居地域)	住宅地区2 (第1種低層住居専用 地域)	沿道地区1 (第1種住居地域)	沿道地区2 (第1種住居地域・第1 種中高層住居専用地域)
		地区の面積	約36.6ha	約0.2ha	約0.8ha	約0.5ha
		建築物の延べ面積の敷 地面積に対する割合の 最高限度	10/10	————	————	————
		建築物の建築面積の敷 地面積に対する割合の 最高限度	5/10 ただし、街区の角にある 敷地に対して千葉県建 築基準法施行細則第 16条第1項の指定に基 づく、建築基準法第53 条第3項第2号の規定 を運用するときは6/10 を上限とする。	————	————	————
		建築物の敷地面積の 最低限度	180m ²			
		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。	建築物の外壁又はこれ に代わる柱の面から隣 地境界線までの距離は0. 5m以上とする。ただし、 西側隣地境界線部分は 1m以上とする。	建築物の外壁又はこれ に代わる柱の面から隣 地境界線までの距離は0. 5m以上とする。ただし、 南側隣地境界線部分は 1m以上とする。	建築物の外壁又はこれ に代わる柱の面から隣 地境界線までの距離は0. 5m以上とする。
		建築物などの高さの 最高限度	10m	————	10m	————
		かき又はさくの 構造の制限	かき又はさくの構造は、人・車の出入り口を除き、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			
		ただし、次のものを除く。 1.物置で、軒の高さが2.7m以下で、かつ、床面積の合計が5m ² 以内のもの 2.住宅に附属する別棟の車庫で、壁を有しないもの、若しくは、軒の高さが2.7m以下で、かつ、隣地境 界線に面する部分の全長が6m以下のもの 3.土留擁壁と一体構造となる地下式車庫 4.建築物の出窓で、次の条件すべてに該当するもの (1)見付け高さが1.5m以下であるもの (2)出幅が0.5m未満であるもの (3)出窓甲板面が床面より0.3m以上確保されているもの (4)室内から見た見付け面積の1/2以上が窓であるもの (5)収納部分を持たないもの (6)水平投影の外周(2以上あるときはその合計)が3m以下であるもの (7)敷地境界線からの距離が0.5mを超えるもの 5.戸袋、花台、玄関ポーチ				

●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1、住宅地区2)

次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、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、この限りでない。

1. 次の建築物で1戸建てのもの

- (1) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3に定めるもの
- (2) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの
- (3) 診療所及び診療所兼用住宅
- (4) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に定める公益上必要な建築物

2. 1戸建て専用住宅及び2住戸の住宅

3. 上記1、2の建築物に付属するもの

(沿道地区1、沿道地区2)

次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、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、この限りでない。

1. 次の建築物で1戸建てのもの。

- (1) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3の各号に掲げるもの
- (2) 事務所、店舗その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第130条の3の各号に掲げるもの
- (3) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に定める公益上必要な建築物
- (4) 銀行の支店、損害保健代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗
- (5) 集会所

2. 上記1の建築物に付属するもの

趣 旨

住宅地区1及び住宅地区2は、第1種低層住居専用地域及び第1種住居地域に指定されていますが、低層住宅による閑静で質の高い良好な居住環境を維持し保全していくため、専用住宅を主体としつつ、第1種低層住居専用地域内に建築できる兼用住宅、福祉的な施設、医療施設、公益上必要な施設で一戸建て形態の建築、2住戸の住宅の建築を可能としています。

沿道地区1及び沿道地区2は、第1種住居地域及び第1種中高層住居専用地域に指定されていますが、周辺住宅地区の居住環境の保護を図りつつ、幹線道路に面する立地条件を活かした便利施設の集約を図る地区として、店舗等兼用住宅や単独の店舗、事務所、銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗等、及び集会所について、一戸建て形態での建築を可能としています。

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	建築の可否				備 考	
	住宅地区 1・2		沿道地区 1・2			
	一 低 専	一 住	一 中 高	一 住		
一戸建住居専用住宅	○	○	●	●		
長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿	①	①	●	●		
兼用住宅 (診療所、店舗、事務所等の面積が延べ面積の1/2未満でかつ50m ² 以下)	○	○	○ ※	○ ※	※ 診療所 を除く	
店舗、事務所等の床面積が3000m ² 以下のもの	×	●	②	②		
ホテル又は旅館	×	●	×	●		
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	●	●	△	△	△ 集会所 のみ可
	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	③	③	③	③	
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)	④	⑤	⑤	⑤	
	畜舎	×	●	×	●	
	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	×	●	×	●		

①:2住戸までの住宅(長屋建て可) ②:建築基準法施行令第130条の3各号に掲げる用途及び、銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業のみ可能 ③:延べ面積600m²以内 ④:600m²以下1階以下 ⑤:3000m²以下2階以下

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。

◆1戸建てのもの

他の住宅や店舗等に接続せず1戸が独立しているものをいいます。

◆2住戸の住宅

主に2世帯住宅を建築する場合等、各戸が完全に独立した、2つの住宅を建て連ねた形態の住宅をいいます。

◆建築基準法施行令第130条の3に定める兼用住宅とは(住宅地区1・2)

延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるものをいいます。(これらの用途に供する部分の床面積の合計が50m²を超えるものを除く。)

- 1.事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)
- 2.日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- 3.理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 4.洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)
- 5.自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)
- 6.学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- 7.美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)

◆建築基準法施行令第130条の3各号に掲げる住宅とは(沿道地区1・2)

前記各号の1に該当する用途の店舗、事務所等を兼ねる住宅をさします。
(事務所、店舗に対する50㎡以下という制限はありません。)

◆建築基準法施行令第130条の3各号に掲げる事務所、店舗とは(沿道地区1・2)

前記各号の1に該当する用途の事務所、店舗等をさします。
(事務所、店舗に対する50㎡以下という制限はありません。)

◆建築基準法施行令第130条の4に定める公益上必要なものとは

次の各号の1に該当する用途のものをいいます。

1.郵便局で延べ面積が500㎡以内のもの

2.地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもので延べ面積が600㎡以内のもの

3.近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所

4.路線バスの停留所の上家

5.次のイからチまでの一に掲げる施設である建築物で国土交通大臣が指定するもの

イ 電気通信事業法(昭和59年法律第86号)第12条第1項に規定する第1種電気通信事業者がその事業の用に供する施設

ロ 電気事業法(昭和39年法律第170号)第2条第1項第9号に規定する電気事業(同項第7号に規定する特定規模電気事業を除く。)の用に供する施設

ハ ガス事業法第2条第1項に規定する一般ガス事業又は同条第3項に規定する簡易ガス事業の用に供する施設

ニ 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律第2条第3項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する施設

ホ 水道法第3条第2項に規定する水道事業の用に供する施設

ヘ 下水道法第2条第3号に規定する公共下水道の用に供する施設

ト 都市高速鉄道の用に供する施設

チ 熱供給事業法(昭和47年法律第88号)第2条第2項に規定する熱供給事業の用に供する施設

◆診療所とは

医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業をなす場所であって、患者の収容施設を有しないもの又は患者19人以下の収容施設を有するものをいいます。

容積率の制限

(住宅地区1)

100%

趣旨

住宅地区1は、低層住宅に係わる閑静で質の高い良好な居住環境を維持し、保全していくために、容積率の最高限度を100%としています。

建ぺい率の制限

(住宅地区1)

50% (ただし、角地緩和が適用となる場合は60%)

趣旨

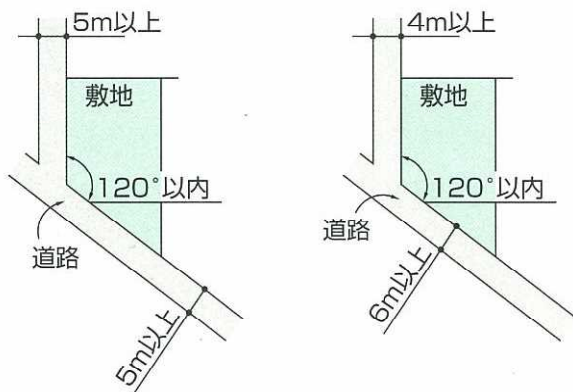
住宅地区1は、低層住宅に係わる閑静で質の高い良好な居住環境を維持し、保全していくために、建ぺい率の最高限度を50%としています。
ただし、角地緩和が適用となる場合は60%を上限としています。

解説

◆角地緩和とは

次の条件すべてを満たす場合に限り、建ぺい率を10%割り増すことができる緩和規定があります。

1. 敷地に接する2つの道路の幅員がそれぞれ4m以上で、かつ幅員合計が10m以上
2. 2つの道路にはさまれる内角が120度以内
3. 敷地周辺が道路等に1/3以上接する



◆容積率・建ぺい率について

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。

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

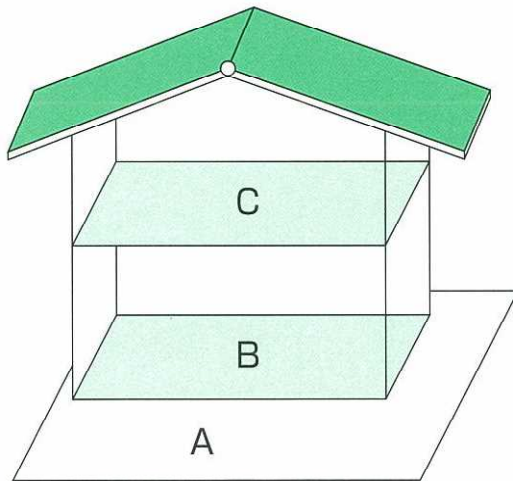
建ぺい率とは、建築物の面積の敷地面積に対する割合のことをいいます。

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

山王地区地区計画地域（住宅地区1・2、沿道地区1・2）の建ぺい率、容積率は下記のとおりとなります。

地区計画で制限したもの

	住宅地区1・2		沿道地区1・2	
	第1種低層	第1種住居	第1種中高層	第1種住居
容 積 率	100%	100%	200%	200%
建 ぺ い 率	50%	50%	60%	60%



敷地面積 (A)

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

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

敷地面積の最低限度

(全ての地区)

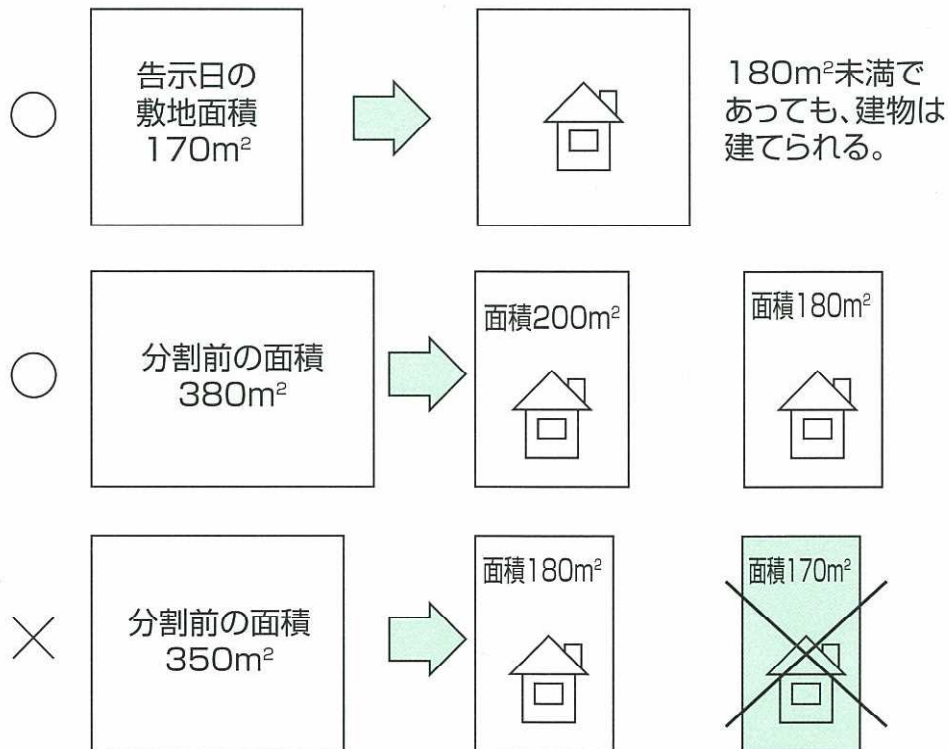
180m²

趣旨

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（建て詰まり、日照、通風等）や様々なトラブルの発生を防止し、ゆとりある宅地規模を確保するために、敷地の最低面積を180m²以上としています。

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。
- ◆ただし、地区計画決定告示日（平成15年2月25日）において180m²未満である敷地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、この制限は適用されませんので、建築は認められます。



壁面の位置の制限

(住宅地区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。

(住宅地区2)

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は0.5m以上とする。
ただし、西側隣地境界線部分は1m以上とする。

(沿道地区1)

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は0.5m以上とする。
ただし、南側隣地境界線部分は1m以上とする。

(沿道地区2)

建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は0.5m以上とする。

ただし、次のものを除く。

- 1.物置で、軒の高さが2.7m以下で、かつ、床面積の合計が5m²以内のもの
- 2.住宅に附属する別棟の車庫で、壁を有しないもの、若しくは、軒の高さが2.7m以下で、かつ、隣地境界線に面する部分の全長が6m以下のもの
- 3.土留擁壁と一体構造となる地下式車庫
- 4.建築物の出窓で、次の条件すべてに該当するもの
 - (1)見付け高さが1.5m以下であるもの
 - (2)出幅が0.5m未満であるもの
 - (3)出窓甲板面が床面より0.3m以上確保されているもの
 - (4)室内から見た見付け面積の1/2以上が窓であるもの
 - (5)収納部分を持たないもの
 - (6)水平投影の外周(2以上あるときはその合計)が3m以下であるもの
 - (7)敷地境界線からの距離が0.5mを越えるもの
- 5.戸袋、花台、玄関ポーチ

趣旨

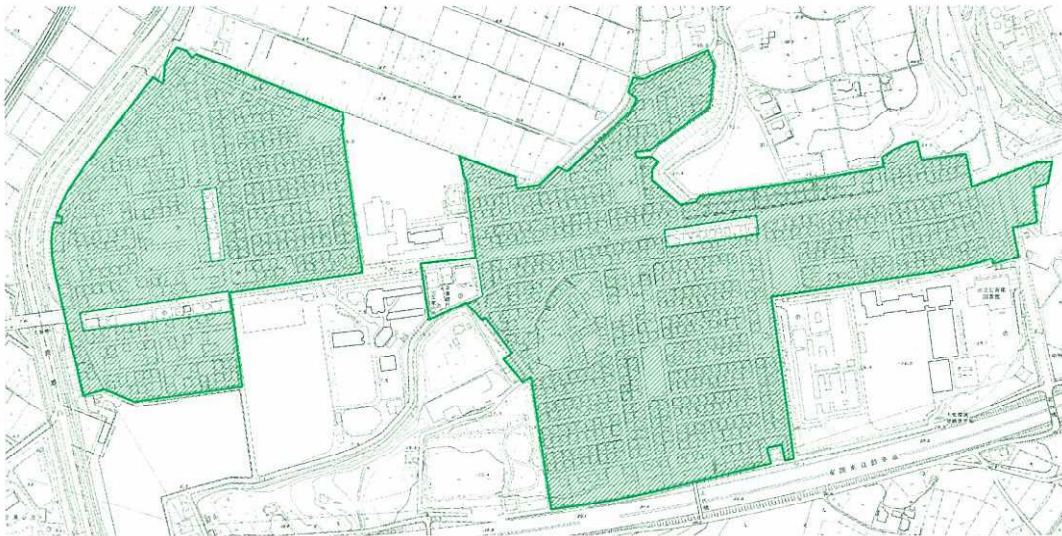
日照や通風、樹木スペースを確保するとともにプライバシーを保護する良好な居住環境を維持していくため、上記のような壁面の位置の制限としています。

解説

- ◆「外壁又はこれに代わる柱の面」とは、外壁及び柱の仕上げ面をいいます。
- ◆「距離」は、外壁及び柱の仕上げ面からの水平距離とします。
- ◆「外壁又はこれに代わる柱」は、次のように取り扱います。
 - ・バルコニー、ベランダ、外階段は、「外壁又はこれに代わる柱」に含まれ、壁面線の制限を受けますが、外壁に付着する戸袋、花台及び玄関ポーチは含まれません。
- ◆壁面後退の取り扱いについて

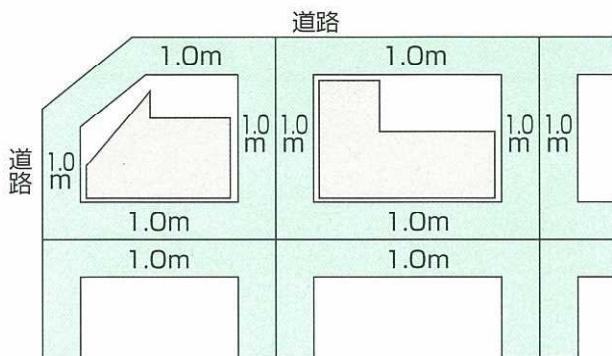
〈住宅地区1〉

●区域図



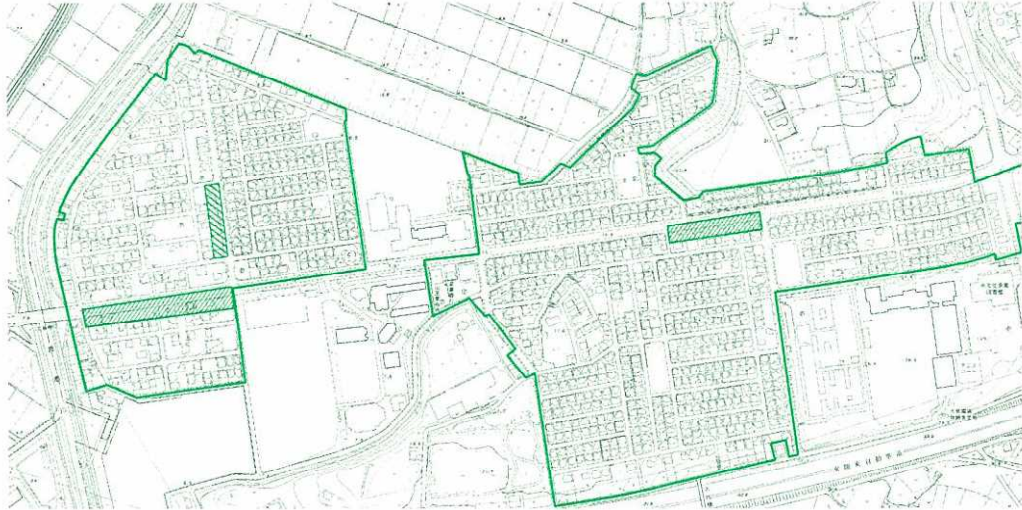
住宅地区1

●詳細図

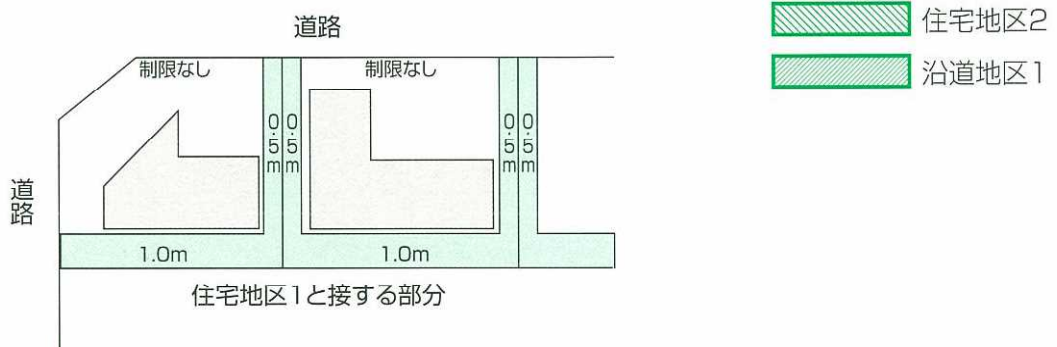


〈住宅地区2・沿道地区1〉

●区域図



●詳細図

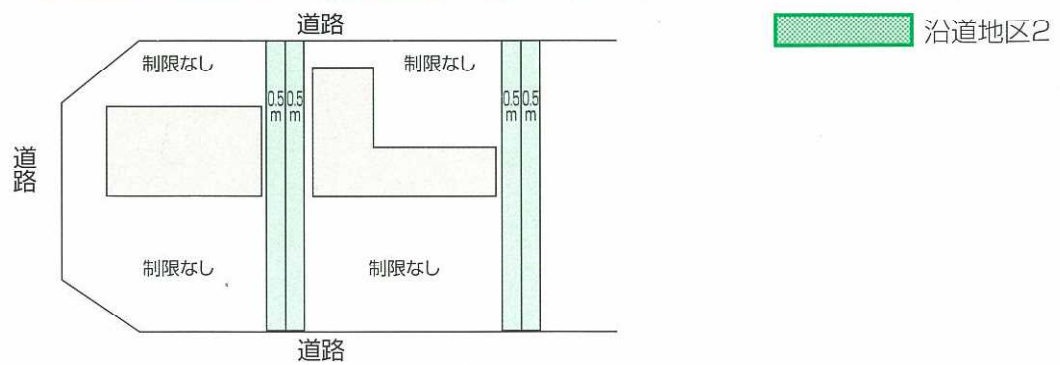


〈沿道地区2〉

●区域図

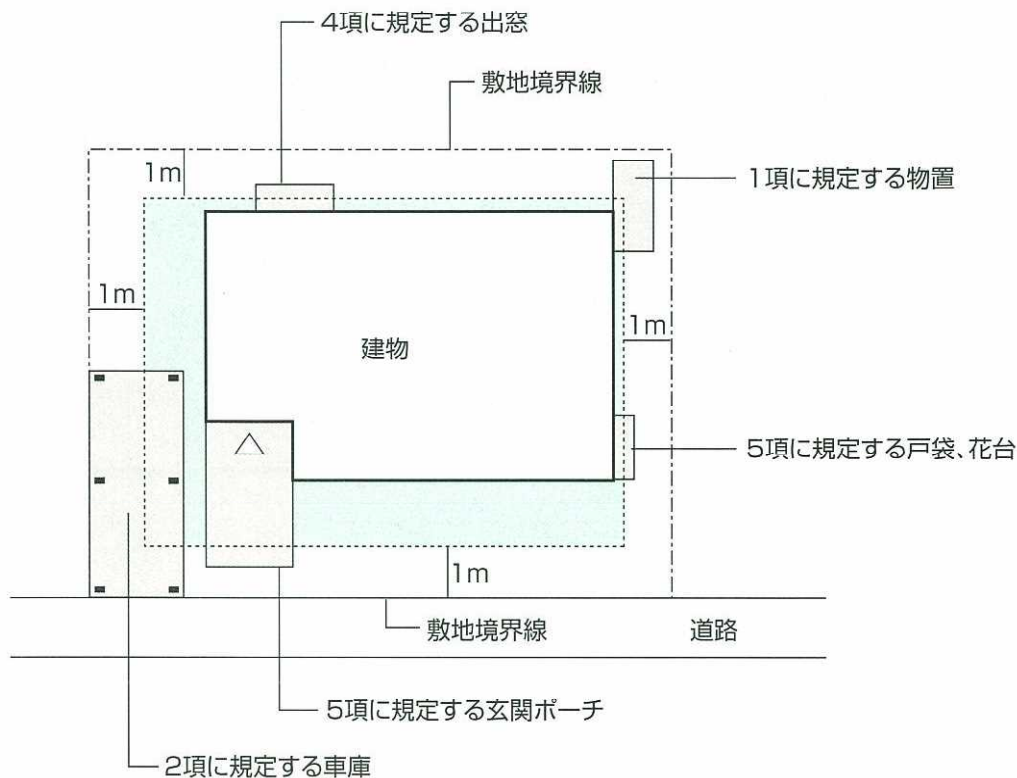


●詳細図

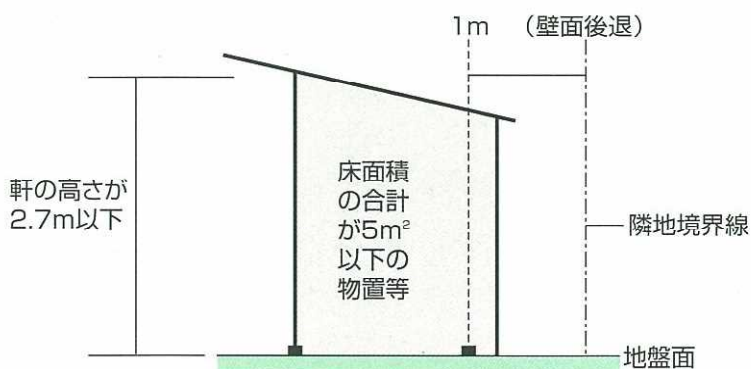


◆参考(住宅地区1の場合)

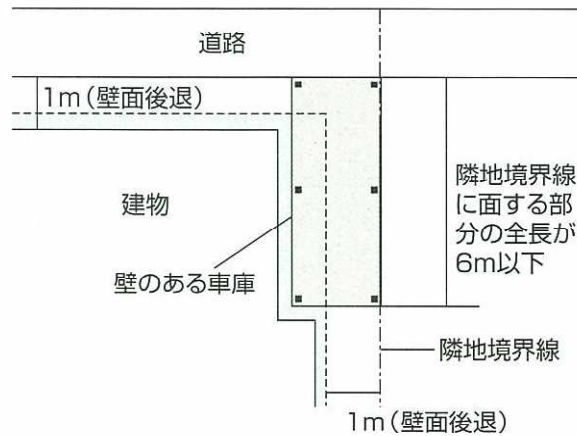
●壁面の位置の制限を適用しないもの(適用除外)は、次のようなものです。



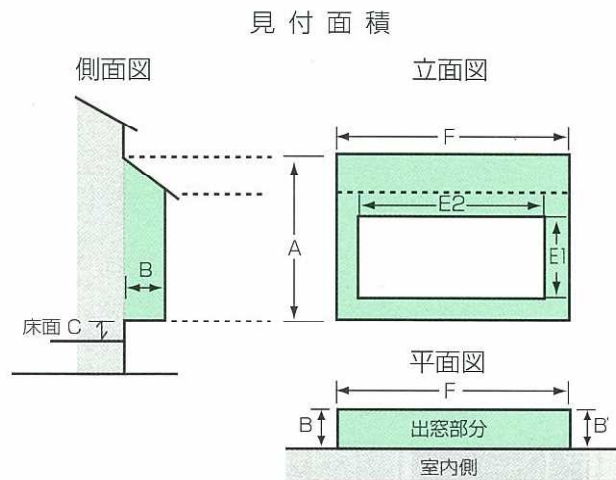
●1項に規定する物置とは次のようなものです。なお、複数の物置がある場合は、すべての物置の床面積の合計が 5m^2 以下となります。



- 2項に規定する車庫で、「軒の高さが2.7m以下で、かつ、隣地境界線に面する部分の全長が6m以下のもの」とは次のようなものです。



- 4項に規定する出窓とは、次の条件をすべて満たすものです。
 - (1) 見付け高さが1.5m以下であるもの (A)
 - (2) 出幅が0.5m未満であるもの (B)
 - (3) 出窓甲板面が床面より0.3m以上確保されているもの (C)
 - (4) 室内から見た見付け面積の1/2以上が窓であるもの ($E1 \times E2$ (窓) $\geq A \times F \times 1/2$)
 - (5) 収納部分を持たないもの
 - (6) 突出部分の水平投影の外周 (2以上あるときはその合計) が3m以下であるもの (D)
 - (7) 敷地境界線からの距離が0.5mを越えるもの



(D) = 水平投影の外周 = $B + B' + F \leq 3m$

建築物等の高さの最高限度

(住宅地区1、沿道地区1)

10m

趣旨

低層住宅に係わる閑静で質の高い良好な居住環境を維持し保全していくために上記のような高さを最高限度としています。なお、沿道地区1については、住宅地区と一体的な居住環境の形成を図るべき地区と位置付け、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、建築物の高さを制限しています。

解説

◆建築物の高さとは、宅地地盤面(平均地盤面)から建物の最も高い部分までの高さをいいます。



かき又はさくの構造の制限

(全ての地区)

かき又はさくの構造は、人・車の出入り口を除き、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

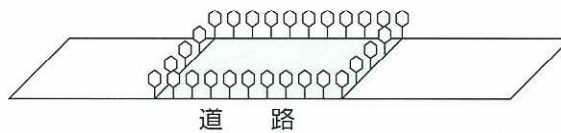
(3) 鉄筋コンクリート造りのコンクリート部分で、宅地地盤面からの高さが1.2m以下のもの

趣旨

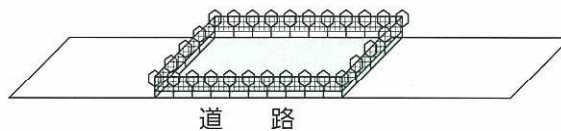
緑豊かでうるおいのある街並みの創出に努めるとともに、地震等の災害時におけるブロック塀等の倒壊防止の観点から、かき又はさくの構造の制限を定めるものです。

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。



・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を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2月25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。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10m²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24ページをご参照ください。)
- ※届出書は計画課に用意してあります。

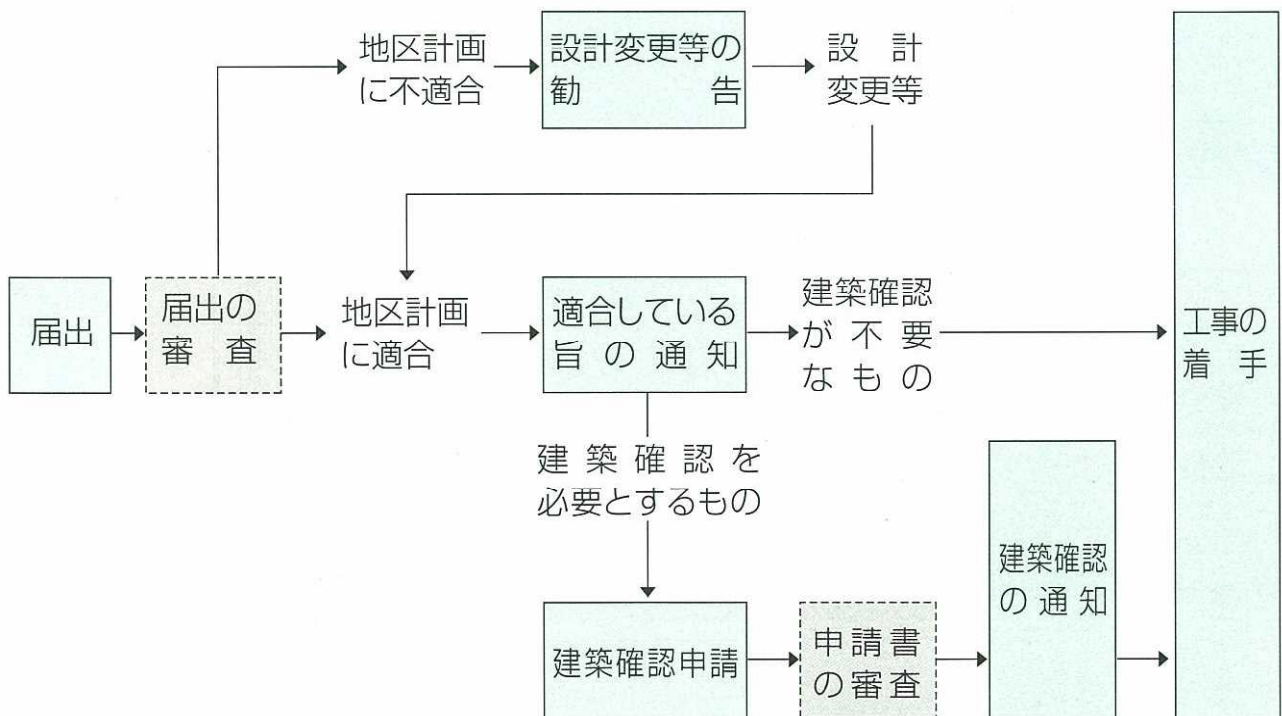
2.届出先

佐倉市 都市部 計画課
佐倉市海隣寺町97番地(〒285-8501)
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



●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15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 

都市計画方第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

について、下記により届出します。

木竹伐採

記

行為の場所 佐倉市山王1丁目〇-〇

行為の着工予定 平成15年5月 1日

行為の完了予定 平成15年7月31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		基準値は市が 確認記入します。		
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) <input checked="" type="checkbox"/> 新築・増築・改築・移転・修繕等	届出部分	届出以外部分	合計	基準値	
		① 用途	専用住宅				
		② 敷地面積	187.63m ²	m ²	m ²	m ² 以下	
		③ 建築物面積	79.80m ²	m ²	m ²	以下	
		④ 延べ面積	137.90m ²	m ²	m ²	以下	
		⑤ 壁面後退	(最短部分) 1.23m	(最短部分)		m以下	
		⑥ 最高の高さ	平均地盤面より 9m	平均地盤面より m		m以下	
		⑦ 軒の高さ	平均地盤面より — m	平均地盤面より — m		m以下	
		⑧ かき・柵	生垣(H=1.4m)				
		⑨ 車庫	H=2.6m, L=6.0m, A=15m ²		高さ・延長・面積		
		⑩ 物置	H=2.3m, A=4.8m ²		高さ・面積		
⑪ 屋外広告物	面積 —	—	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	八 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				

※基準値欄については記入不要です。

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
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。かき、さく(門、へいを含む)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)
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。

届出・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

☎043-484-1111(代)

E-mail:keikaku@city.sakura.chiba.jp



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。

