計画書
佐倉都市計画地区計画の決定（佐倉市決定）

都市計画白銀地区地区計画を次のように決定する。

<table>
<tr><td colspan="4">名称</td><td colspan="2">白銀地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="4">位置</td><td colspan="2">佐倉市白銀一丁目、二丁目、三丁目及び四丁目の各一部の区域</td></tr>
<tr><td colspan="4">面積</td><td colspan="2">約３７．２ha</td></tr>
<tr><td colspan="4">地区計画の目標</td><td colspan="2">本地区は京成本線佐倉駅の東南、ＪＲ総武本線佐倉駅の東に位置し、特殊法人及び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行われ、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・保全を図ることを目標とする。</td></tr>
<tr><td colspan="4">区域の整備・開発及び保全に関する方針</td><td colspan="2">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。
［住宅地区］
戸建て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。
［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う物品販売店舗及び生活利便施設等の立地を認めつつ、住環境との調和に配慮した良好な環境の形成を図る。

２．本地区は、幅員１６ｍの都市計画道路及び幅員１２ｍ、６ｍの街区道路を主体として道路網が整備され、また街区公園も一体的に整備されており、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。

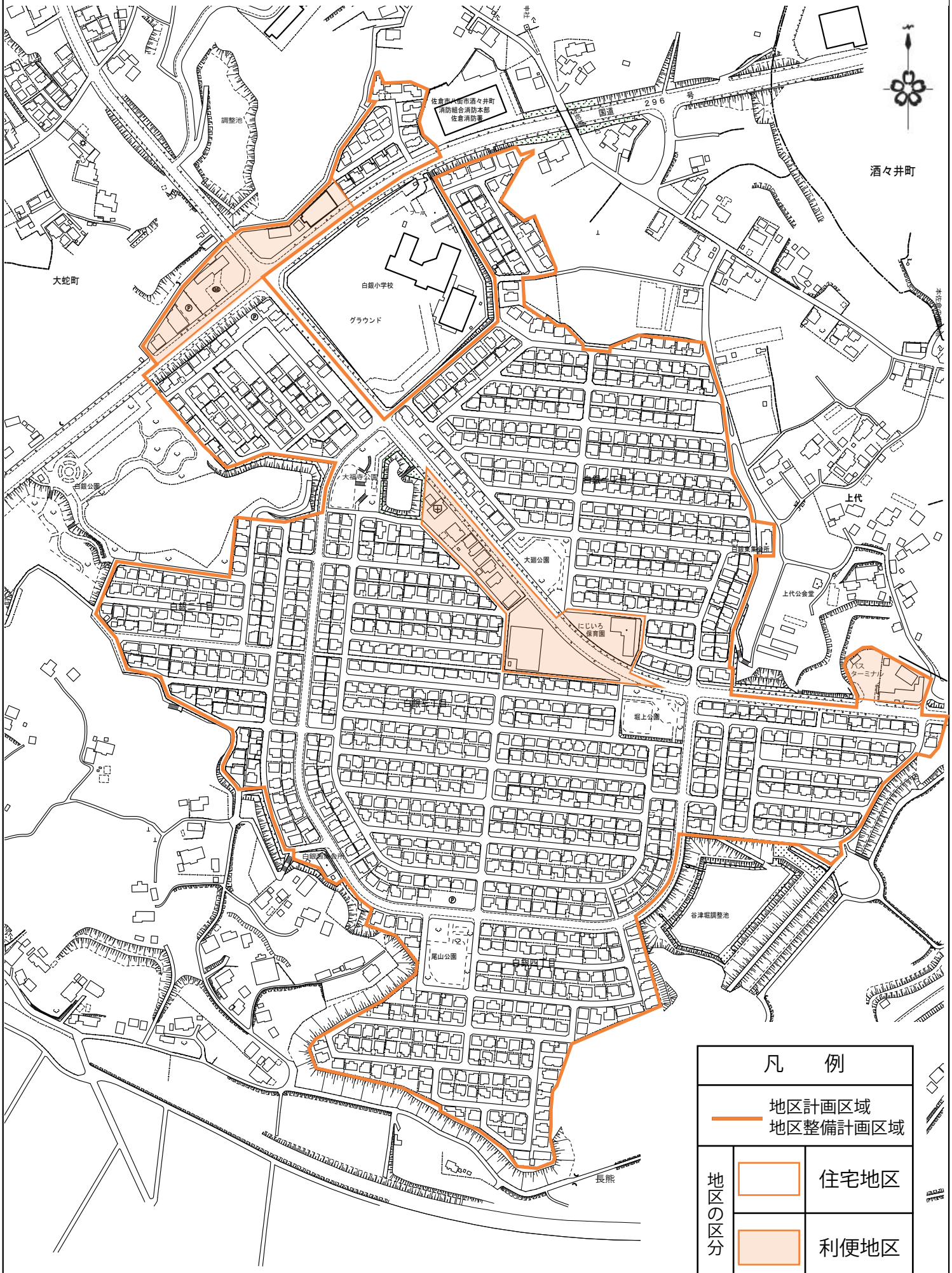
３．建築物等の整備にあたっては、既に形成されている良質な低層住宅地としての住環境の維持及び保全を目指し、快適でゆとりある住環境の整備を図る。
また、建築物間の調和を図り、緑豊かでうるおいのある街並みの創出を図るため、建築物等の用途、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置、建築物の高さの最高限度、かき又はさくの構造、建築物の緑化率の最低限度について制限を定める。</td></tr>
<tr><td rowspan="7">地区整備計画</td><td rowspan="7">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>地区の名称</td><td>住宅地区</td><td>利便地区</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>約３４．６ha</td><td>約２．６ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途制限</td><td>次の各号に掲げる用途以外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。
１．一戸建て専用住宅
２．次の建築物で一戸建てのもの
一　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
二　診療所
三　郵便局、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
３．集会所
４．上記に掲げる建築物に附属する車庫や物置</td><td>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．畜舎
４．葬祭場
５．単独車庫
６．自動車教習所</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の容積率の最高限度</td><td>１０/１０</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の建ぺい率の最高限度</td><td>５/１０</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="2">１８０㎡
なお、地区計画決定告示日において、敷地面積が１８０㎡未満である土地については、その全部を一つの敷地として使用する場合には、この制限の適用除外とする。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="7">地区整備計画</td><td rowspan="7">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>地区の名称</td><td>住宅地区</td><td>利便地区</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>約３４．６ha</td><td>約２．６ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td>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（道路境界線を含む）までの距離は１m以上とする。ただし、次のものについてはこの限りではない。
一　戸袋
二　出窓（次のすべての条件に該当するもの）
①　下端の床面からの高さが３０cm以上のもの
②　周囲の外壁面から水平距離５０cm以上突き出ていないもの
③　見付け面積の１/２以上が窓であるもの
三　花台
２．車庫及び物置、その他これらに類する用途に供するものは、敷地境界線（道路境界線を含む）までの距離は０．５m以上とする。ただし、次のものについてはこの限りではない。
一　建築物に附属する別棟の車庫で軒の高さが３．０m以下のもの
二　物置やその他これに類する用途に供するもので、軒の高さが２．３m以下で、かつ、床面積の合計が５㎡以内のもの
３．前各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、同項の規定は適用しない。</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の高さの最高限度</td><td>地盤面から９m以下とする。
また、軒の高さは地盤面から７m以下とする。</td><td>地盤面から１２m以下とする。</td></tr>
<tr><td colspan="2">かき又はさくの構造の制限</td><td>１．かき又はさくの構造は、生垣（地盤面からの高さが１．２m以下のフェンス、鉄さく等との併用可）とし、生垣は１m当り３本以上を植樹すること。ただし、次のものについてはこの限りではない。
一　道路に面しない部分で、地盤面からの高さが１．２m以下のフェンス、鉄さく等
二　出入り口、門扉、門柱、車庫に用いる部分
三　その他法令に基づきコンクリート擁壁等の設置が義務付けられている場合</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の緑化率の最低限度</td><td>２０％</td><td></td></tr>
</table>

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

理由：白銀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。

白銀地区地区計画　計画図



【別表】白銀地区地区計画に係る緑化率チェックリスト

緑化施設の区分			算定方法及び解説	緑化施設面積の計算方法	緑化施設面積（㎡）	
1	生垣	樹高0.5m～1.5m以下の樹木による生垣	1m当たり3本以上の間隔で植えられている部分の長さ。	生垣の長さ（m）×1m	ア	小計a（ア+イ）
		樹高0.5m未満の樹木による生垣		生垣の長さ（m）×0.5m	イ	
2	樹木の高さによる樹冠面積の算出	樹木の高さ1m未満	低木	0.5㎡×本数	ウ	小計b（ウ＋エ＋オ＋カ＋キ）
		樹木の高さ1m以上2m未満	中高木（樹高により水平投影面積を算出。）	1.0㎡(枝長半径0.6m)×本数	エ	
		樹木の高さ2m以上4m未満		5.0㎡(枝長半径1.3m)×本数	オ	
		樹木の高さ4m以上6m未満	高木	8.0㎡(枝長半径1.6m)×本数	カ	
		樹木の高さ6m以上		10.0㎡(枝長半径1.8m)×本数	キ	
3	芝その他の地被植物		地表が芝、ササ類、クローバー、コケ、ツタなどで被われている部分。 過半が地被植物で被われている駐車場の緑化ブロック等の保護材も緑化面積に含む。	地被植物で表面が被われている部分の水平投影面積×0.5 （ただし、2の水平投影面と一致する部分を除く。）	小計c	
4	花壇その他これらに類するもの		草花の花壇や家庭菜園で、年間を通して概ね6ヶ月以上植栽されている状態であることが必要。やむをえない場合は、一部プランターとすることも可能。	草花等植物が生育するための土壌等で表面が被われている部分の水平投影面積×0.5 （ただし、2及び3の水平投影面と一致する部分を除く。）	小計d	
緑化施設の総面積（a+b+c+d）					合計Ⓐ	

緑化率　　合計Ⓐ÷敷地面積（　　）㎡×100＝　　％

（注1：枝長半径は目安である。）
（注2：植栽時には樹木の高さが低い場合でも、将来中高木、高木に育つことを考慮しても差し支えない。）