

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～

染井野地区



佐倉市

はじめに

染井野地区は、計画的な住宅地及び商業地として都市の基盤整備が行なわれ、建築協定等により良好な住環境が形成されてきている地区です。

また、将来にわたり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10年8月7日に地区計画制度を導入しました。

染井野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、推進するためには、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、更には関係する全ての方々のご理解、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12年4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	6
壁面の位置の制限	7
地区計画の内容の趣旨及び解説	8
○地区施設	8
○建築物等の用途の制限	8
○建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合 (容積率)の最高限度	14
○建築物の建築面積の敷地面積に対する割合 (建ぺい率)の最高限度	14
○建築物の敷地面積の最低限度	14
○壁面の位置の制限	16
○建築物等の高さの最高限度	22
○建築物等の形態又は意匠の制限	23
○かき又はさくの構造の制限	24
○林地の保全に関する事項	25
○景観の形成・保全に関する方針	26
○緩和措置	27
届出の手続き	28
届出書の書き方	30
届出書に必要な添付書類	31

● 地区計画の内容

平成10年8月7日告示

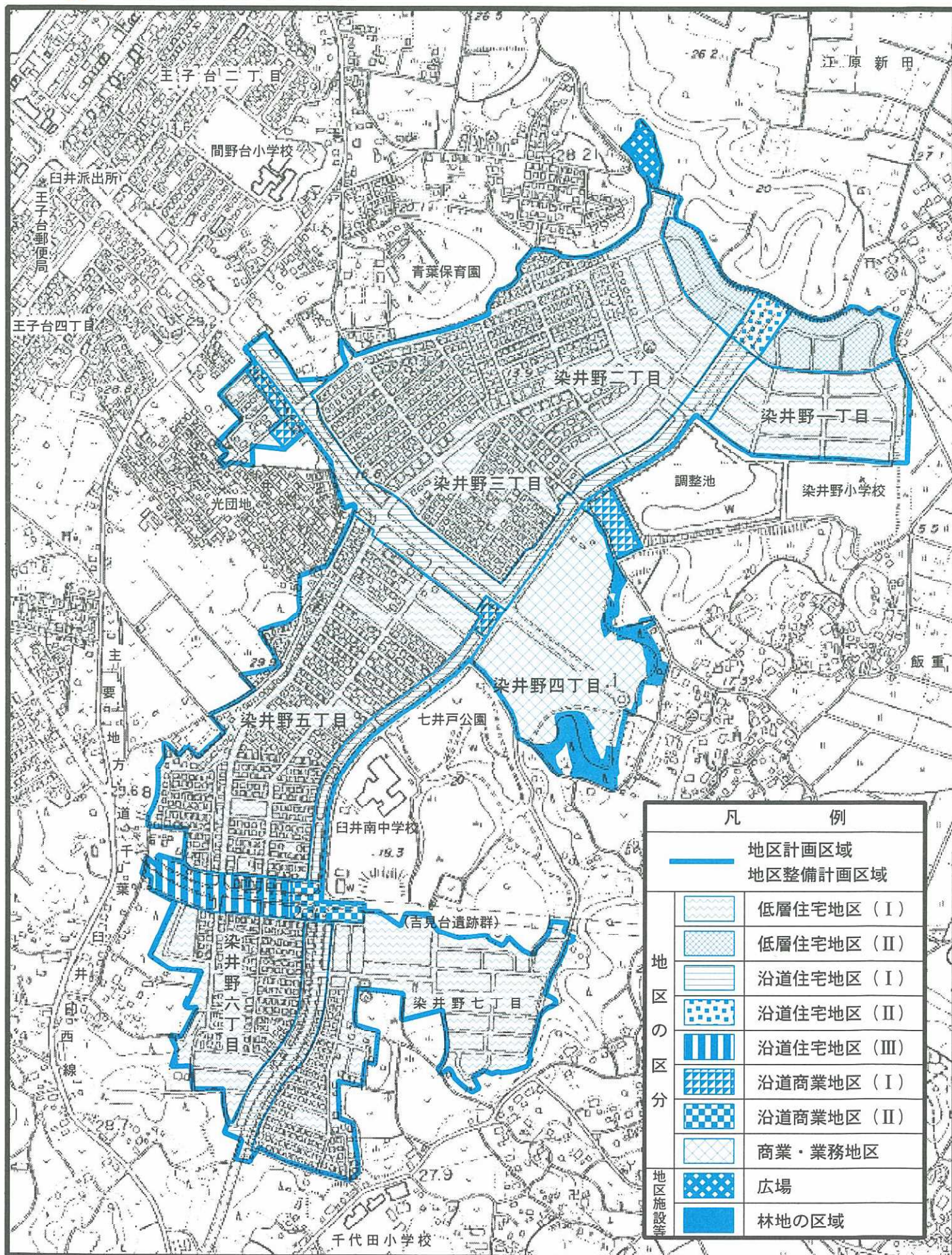
名 称	染井野地区地区計画
位 置	佐倉市染井野一丁目、染井野二丁目、染井野三丁目、染井野四丁目、染井野五丁目、染井野六丁目及び染井野七丁目の各一部の区域
面 積	約91.4ha
地区計画の目標	<p>本地区は、京成白井駅の南東約0.8kmに位置し、開発行為による住宅地を主体とした都市基盤設備が総合的かつ計画的に行なわれている。</p> <p>本地区計画は、その事業効果による健全で良好な居住環境の維持・増進を図ると共に、将来にわたり緑豊かで魅力ある良好な市街地を形成・保持していくことを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>1. 本地区の地区計画の目標を実現するため、地区の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>(1) 低層住宅地区（Ⅰ、Ⅱ）</p> <p>① 一戸建の住居専用住宅を主体とし、地区住民の教養文化活動に必要な用途を兼ねる住宅や診療所の立地する地区として、閑静で質の高い良好な住居環境の形成を図る。</p> <p>② 低層住宅地区（Ⅱ）については、計画的に確保されているゆとりある敷地規模により、緑豊かで落ちつきのある居住環境の形成を図る。</p> <p>③ 将来にわたり、計画的な街並み景観を維持・保全していくために、道路沿いに設けられている擁壁については、嵩上げ及び積み増し等を行わないものとする。</p> <p>(2) 沿道住宅地区（Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ）</p> <p>① 幹線道路に面している立地特性を活かし、低層住宅地区の居住環境の保護を図りつつ、地区住民の日常生活及び教養文化活動に必要な用途の建築物も立地できる地区として、周辺環境と調和した良好な居住環境の形成を図る。</p> <p>② 沿道住宅地区（Ⅱ）については、低層住宅地区（Ⅱ）と一体的な居住環境の形成を図るべき地区として位置付け、建築物の整備にあたっては、低層住宅地区（Ⅱ）と調和した質の高い良好な居住環境の形成を図る。</p> <p>③ 沿道住宅地区（Ⅲ）については、将来の地域幹線道路となる都市計画道路3・4・5号井野酒々井線に面していることから、道路沿いに十分な緩衝帯を確保し、居住環境の維持・保全を図る。</p> <p>(3) 沿道商業地区（Ⅰ、Ⅱ）</p> <p>① 沿道商業地区（Ⅰ）については、利便性の高い幹線道路の交差点に位置する立地特性を活かし、主として日常サービスの提供を行う物品販売店舗及び生活利便施設等の立地を誘導し、周辺環境との調和に配慮した良好な環境の形成を図る。</p> <p>② 沿道商業地区（Ⅱ）については、将来の地域幹線道路となる都市計画道路3・4・5号井野酒々井線に面していることから、多様な沿道型商業・業務施設の立地を誘導し、周辺環境との調和に配慮した良好な環境の形成を図る。</p> <p>(4) 商業・業務地区</p> <p>① 周辺環境との調和を図りつつ、この地域の拠点にふさわしい活力と魅力ある商業・業務地区の形成を図るため、商業・業務・娯楽・スポーツ・レクリエーション施設等を備えた適切な土地利用により、住宅地と融和した賑いのある地区として整備する。</p> <p>② 東側の林地の区域については、当地区の周辺部に残る緑豊かな周辺環境との調和を図るため、樹木の維持・保全を図るものとする。</p> <p>2. 建築物の整備にあたっては、各建築物間の調和に配慮し統一感のある街並みの創出を図る。また、幹線道路沿いの沿道住宅地区及び沿道商業地区については、低層住宅地区との調和に配慮し、低中層の建築物による圧迫感のないゆとりある沿道景観の創出を図る。</p> <p>3. 緑豊かな沿道景観を形成・維持・保全するため、住宅地の道路沿いについては極力植栽を施し、樹木の育成に努めるものとする。</p>

地区施設 配置及び規模	名称		面積							
	広場		約4,491㎡							
	地区の 区分	区分の 面積	低層住宅地区 (Ⅰ)	低層住宅地区 (Ⅱ)	沿道住宅地区 (Ⅰ)	沿道住宅地区 (Ⅱ)	沿道住宅地区 (Ⅲ)	沿道商業地区 (Ⅰ)	沿道商業地区 (Ⅱ)	商業・業務地区
			約64.7ha	約3.7ha	約9.7ha	約0.5ha	約1.7ha	約1.3ha	約0.6ha	約9.2ha
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、この限りではない。</p> <p>1. 一戸建住居専用住宅 2. 診療所 3. 学習塾、茶道教室、囲碁教室その他これらに類する用途を兼ねる住宅で、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ居住用以外の兼用部分の床面積の合計が50㎡以内のもの 4. 上記に掲げる建築物に附属するもの</p>	<p>次の各号に掲げる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、この限りではない。</p> <p>1. 長屋 2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3. 自動車教習所 4. ホテル又は旅館 5. ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場 6. 畜舎 7. 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） 8. 3階以上の部分を建築基準法別表第2（は）項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもの 9. 建築基準法別表第2（は）項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの 10. 建築物に附属する建築物で、建築基準法施行令第130条の5の5に定めるもの 11. ガソリンスタンド</p>	<p>次の各号に掲げる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、この限りではない。</p> <p>1. 長屋 2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3. 自動車教習所 4. ホテル又は旅館 5. ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場 6. マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 7. カラオケボックスその他これに類するもの 8. 畜舎 9. 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） 10. 3階以上の部分を建築基準法別表第2（は）項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもの 11. 建築基準法別表第2（は）項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの 12. 建築物に附属する建築物で、建築基準法施行令第130条の5の5に定めるもの 13. ガソリンスタンド</p>	<p>次の各号に掲げる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、この限りではない。</p> <p>1. 1階部分を住居の用に供する長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿 2. 自動車教習所 3. ホテル又は旅館 4. ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場 5. 畜舎 6. 3階以上の部分を建築基準法別表第2（は）項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもの</p>	<p>次の各号に掲げる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、この限りではない。</p> <p>1. 1階部分を住居の用に供する長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿 2. 自動車教習所 3. ホテル又は旅館 4. ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場 5. マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 6. カラオケボックスその他これに類するもの 7. 畜舎 8. 3階以上の部分を建築基準法別表第2（は）項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもの</p>	<p>次の各号に掲げる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、この限りではない。</p> <p>1. 住居の用に供するもの 2. 工場（作業場の床面積の合計が150㎡以内の食品製造業を営むもの及び洗車場、作業場の床面積の合計が300㎡以内の自動車販売店に附属する自動車修理工場を除く） 3. 自動車教習所 4. 畜舎 5. マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 6. 倉庫業を営む倉庫 7. ガソリンスタンド</p>			

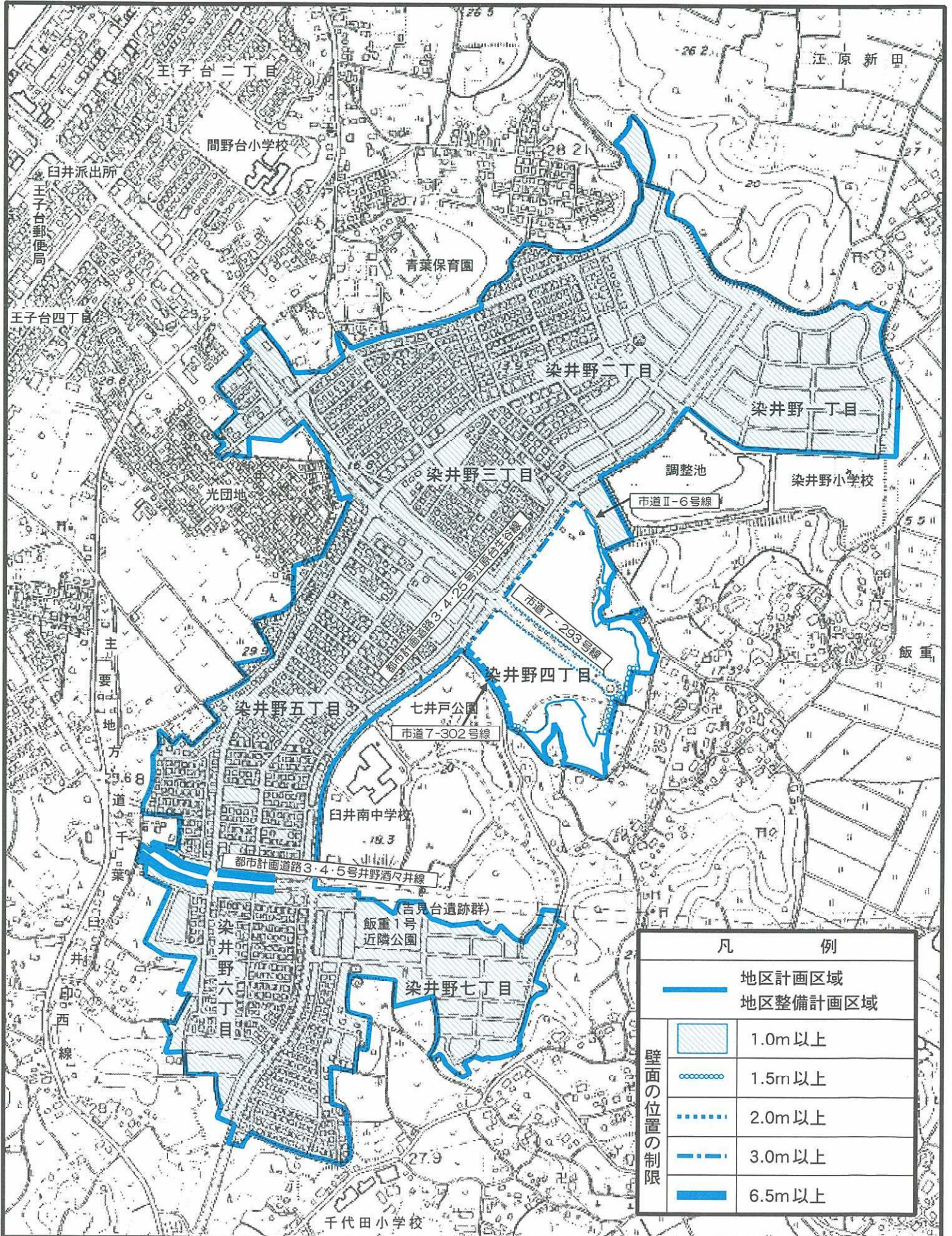
地区の区分	区分の名称	低層住宅地区 (I)	低層住宅地区 (II)	沿道住宅地区 (I)	沿道住宅地区 (II)	沿道住宅地区 (III)	沿道商業地区 (I)	沿道商業地区 (II)	商業・業務地区
		区分の面積	約64.7ha	約3.7ha	約9.7ha	約0.5ha	約1.7ha	約1.3ha	約0.6ha
建築物等に 関する 事項	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	—			$\frac{10}{10}$	—			
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	$\frac{5}{10}$		$\frac{6}{10}$	$\frac{5}{10}$	$\frac{6}{10}$			—
	建築物の敷地面積の最低限度	180㎡	350㎡	180㎡	350㎡	180㎡	200㎡		3,000㎡
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都市計画道路3・4・5号井野酒々井線までの距離は6.5m以上とし、その他の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敷地境界線までの距離は、都市計画道路3・4・25号江原台生谷線、市道Ⅱ-6号線及び市道7-302号線に面する部分は3m以上、市道7-293号線に面する部分は2m以上、その他の敷地境界線に面する部分（林地の区域に面する部分を除く）は1.5m以上とする。		
	ただし、次のものを除く。 1. 都市計画道路3・4・5号井野酒々井線の敷地境界線に面する物置、車庫その他これらに類するもの 2. 1.を除く敷地境界線に面する建築物又は建築物の部分 (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) 物置その他これに類する用途に供し、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) 住宅に附属する壁を有しない別棟の車庫で、敷地境界線に面する部分の全長が6m以下のもの (4) 土留擁壁と一体構造となる地下式車庫 (5) 出窓のうち次の各号のすべてに該当するもの ①出窓甲板面が床面より0.3m以上確保されているもの ②出窓の出幅が芯々で0.5m未満のもの ③外壁の見付幅が3m以内のもの ④外壁の見付高さが2.2m以内のもの ⑤内側の見付面積のうち1/2以上が開口部であるもの ⑥収納部のつかないもの (6) 戸袋、花台								
建築物等の高さの最高限度	—		12m	10m	12m				—
建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物の屋根、外壁その他戸外から望見される部分の色彩は、周囲への景観的調和に配慮したものとする。 2. 屋外広告物は、自己の氏名、名称、商標又は事業の内容を表示するために、自己の建築物又は敷地に設置するもので、最大表示面の面積が0.5㎡以下のものに限る。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。								
	2. 屋外広告物は、自己の氏名、名称、商標又は事業の内容を表示するために、自己の建築物又は敷地に設置するものに限る。		2. 屋外広告物は、自己の氏名、名称、商標又は事業の内容を表示するために、自己の建築物又は敷地に設置するもので、最大表		2. 屋外広告物は、自己の氏名、名称、商標又は事業の内容を表示するために、自己の建築物又は敷地に設置するものに限る。				2. 屋外広告物は、自己の氏名、名称、商標又は事業の内容を表示するために、自己の建築物又は敷地に設置するものに限る。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。

地区	建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	低層住宅地区 (I)	低層住宅地区 (II)	沿道住宅地区 (I)	沿道住宅地区 (II)	沿道住宅地区 (III)	沿道商業地区 (I)	沿道商業地区 (II)	商業・業務地区
			区分の面積	約64.7ha	約3.7ha	約9.7ha	約0.5ha	約1.7ha	約1.3ha	約0.6ha	約9.2ha
計画	建築物等の形態又は意匠の制限					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。	示面の面積が0.5㎡以下のものに限る。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		<p>道路沿いに設けるかき又はさくの構造は、次の各号に掲げるものとする。</p> <p>ただし、その他の法令においてコンクリート擁壁等の設置が義務づけられている場合及び人・車の出入口部、階段状道路に面する部分については、この限りではない。</p> <p>1. 道路沿いは、生垣又はこれに類する植栽とし、フェンス、柵又は塀を設ける場合は、生垣又はこれに類する植栽の背後に設けるものとする。</p> <p>2. 幅員5mの道路に面する幅0.5mの敷地の部分については、道路面と同等の高さ（緩い勾配は可）で高さ0.4m未満の植栽とし、工作物等（地先境線ブロックを除く）を設けてはならない。</p>								
	林地の保全に関する事項										<p>林地の区域内においては、木竹の伐採をしてはならない。</p> <p>ただし、次に掲げる行為についてはこの限りではない。</p> <p>1. 除伐、間伐、整枝等木竹の育成のために管理上行われる木竹の伐採</p> <p>2. 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採</p> <p>3. 仮植木竹の伐採</p> <p>4. 調査、測量又は施設の保守のために必要な木竹の伐採</p>

● 地区計画の区域



● 壁面の位置の制限



● 地区計画の内容の趣旨及び解説

地区施設

広 場	約 4, 4 9 1 m ²
-----	---------------------------

趣 旨

地区内居住者等の憩いの場を提供するとともに、良好な居住環境の形成を図る観点から、地区施設として広場（公共空地）を配置します。

建築物等の用途の制限

低層住宅地区（Ⅰ）、低層住宅地区（Ⅱ）

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、この限りではない。

1. 一戸建住居専用住宅
2. 診療所
3. 学習塾、茶道教室、囲碁教室、その他これらに類する用途を兼ねる住宅で、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ居住用以外の兼用部分の床面積の合計が50㎡以内のもの
4. 上記に掲げる建築物に附属するもの

趣 旨

低層住宅地区（Ⅰ）及び低層住宅地区（Ⅱ）は、第一種低層住居専用地域に指定されていますが、低層住宅地区に係わる、閑静で質の高い良好な居住環境の形成・保全を図るために、建築できる建築物は一戸建住居専用住宅を主とし、地区住民の教養文化活動に必要な用途を兼ねる住宅や診療所以外は制限しています。

そのため、建築基準法別表第2（い）項に掲げられている「建築することのできる建築物」のうち、上記の建築物以外は建築することができません。

沿道住宅地区（Ⅰ）、沿道住宅地区（Ⅱ）

次の各号に掲げる建築物は、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、この限りではない。

1. 長屋
2. 共同住宅、寄宿舍又は下宿
3. 自動車教習所
4. ホテル又は旅館
5. ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場
6. 畜舎
7. 工場（ただし、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）
8. 三階以上の部分を建築基準法別表第2（は）項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもの
9. 建築基準法別表第2（は）項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの
10. 建築物に附属する建築物で、建築基準法施行令第130条の5の5に定めるもの
11. ガソリンスタンド

趣 旨

沿道住宅地区（Ⅰ）及び沿道住宅地区（Ⅱ）は、第一種住居地域に指定されていますが、幹線道路に面する立地を活かし、低層住宅地区の居住環境の保護を図りつつ、地区住民の日常生活及び教養文化活動に必要な用途の建築物も立地できる地区として、第二種中高層住居専用地域と同等の制限に加えて、さらにガソリンスタンド、長屋・共同住宅等の建築を制限しています。

そのため、建築基準法別表第2（ほ）項に掲げられている「建築してはならない建築物」に加えて、上記の建築物も建築を制限しています。

沿道住宅地区（Ⅲ）

次の各号に掲げる建築物は、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、この限りではない。

1. 長屋
2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿
3. 自動車教習所
4. ホテル又は旅館
5. ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場
6. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
7. カラオケボックスその他これに類するもの
8. 畜舎
9. 工場（ただし、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）
10. 三階以上の部分を建築基準法別表第2（は）項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもの
11. 建築基準法別表第2（は）項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの
12. 建築物に附属する建築物で、建築基準法施行令第130条の5の5に定めるもの
13. ガソリンスタンド

趣 旨

沿道住宅地区（Ⅲ）は、第二種住居地域に指定されていますが、沿道住宅地区（Ⅰ）及び沿道住宅地区（Ⅱ）と同様に、低層住宅地区の居住環境の保護を図りつつ、良好な住環境を形成するために、第二種中高層住居専用地域と同等の制限に加えて、さらにガソリンスタンド、長屋・共同住宅等の建築を制限しています。

そのため、建築基準法別表第2（へ）項に掲げられている「建築してはならない建築物」に加えて、上記の建築物も建築を制限しています。

沿道商業地区（Ⅰ）

次の各号に掲げる建築物は、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、この限りではない。

1. 1階部分を住居の用に供する長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿
2. 自動車教習所
3. ホテル又は旅館
4. ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場
5. 畜舎
6. 三階以上の部分を建築基準法別表第2（は）項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもの

趣 旨

沿道商業地区（Ⅰ）は、第一種住居地域に指定されていますが、周辺環境との調和に配慮し、第二種中高層住居専用地域と同等の制限をしています。但し、利便性の高い幹線道路の交差部に位置する立地特性を活かし、主として日常サービスの提供を行なう物品販売店舗及び生活利便施設等の立地を誘導するために、1階部分を住居として使う共同住宅等については建築を制限するとともに、2階以下の店舗、事務所、工場、附属駐車場等については、第一種住居地域の制限の範囲内で建築できるようにしています。（建築できる工場は、第一種住居専用地域内に建築できる危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ないものに限られます。）

そのため、建築基準法別表第2（ほ）項に掲げられている「建築してはならない建築物」に加えて、上記の建築物も建築を制限しています。

沿道商業地区（Ⅱ）

次の各号に掲げる建築物は、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、この限りではない。

1. 1階部分を住居の用に供する長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿
2. 自動車教習所
3. ホテル又は旅館
4. ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッチェング練習場
5. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
6. カラオケボックスその他これに類するもの
7. 畜舎
8. 三階以上の部分を建築基準法別表第2（は）項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもの

趣旨

沿道商業地区（Ⅱ）は、第二種住居地域に指定されていますが、周辺環境との調和に配慮し、第二種中高層住居専用地域と同等の制限をしています。但し、将来の地域幹線道路となる都市計画道路3・4・5号井野酒々井線に面していることから、多様な沿道型商業・業務施設の立地を誘導するために、1階部分を住居として使う共同住宅等については建築を制限するとともに、2階以下の店舗、事務所、工場、附属駐車場等については、第二種住居地域の制限の範囲内で建築できるようにしています。

そのため、建築基準法別表第2（へ）項に掲げられている「建築してはならない建築物」に加えて、上記の建築物も建築を制限しています。

商業・業務地区

次の各号に掲げる建築物は、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、この限りではない。

1. 住居の用に供するもの
2. 工場（ただし、作業場の床面積の合計が150㎡以内の食品製造業を営むもの及び洗車場、作業場の床面積の合計が300㎡以内の自動車販売店に附属する自動車修理工場を除く）
3. 自動車教習所
4. 畜舎
5. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
6. 倉庫業を営む倉庫
7. ガソリンスタンド

趣旨

商業・業務地区は、近隣商業地域に指定されていますが、周辺環境との調和を図りつつ、この地域の拠点にふさわしい活力と魅力ある商業・業務地区の形成を図るため、商業・業務・娯楽・スポーツ・レクリエーション施設などを備えた適切な土地利用へ誘導するとともに、住宅地と融和した賑わいのある地区として整備するために、建築できる用途を制限しています。

そのため、建築基準法別表第2（ち）項に掲げられている「建築してはならない建築物」に加えて、上記の建築物も建築を制限しています。

用途制限一覽表

建築物の用途 ○：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	低層住宅地区		沿道住宅地区			沿道商業地区		商業・業務地区	備考
	(Ⅰ)	(Ⅱ)	(Ⅰ)	(Ⅱ)	(Ⅲ)	(Ⅰ)	(Ⅱ)		
一戸建住居専用住宅	○	○	○	○	○	○	○	●	
長屋、共同住宅、寄宿舎、下宿	●	●	●	●	●	▲	▲	●	▲2階以上
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	▲	▲	○	○	○	○	○	●	▲学習塾、茶道教室、囲碁教室その他これらに類する用途のみ
ホテル又は旅館	×	×	●	●	●	●	●	○	
ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバレーボール練習場	×	×	●	●	●	●	●	○	
カラオケボックスその他これに類するもの	×	×	×	×	●	×	●	○	
マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの	×	×	×	×	●	×	●	●	
劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	×	×	×	①	①客席200㎡未満
キャバレー、ダンスホール等、個室浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	
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	▲	▲	○	○	○	○	○	▲診療所のみ
	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	●	●	○	○	○	○	○	
自動車教習所	×	×	●	●	●	●	●		
工場・倉庫等	畜舎	×	×	●	●	●	●	●	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業上の床面積が50㎡以下	×	×	▲	▲	▲	■	■	▲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で2階以下のもの ■2階以下のもの ◆食品製造業を営むもの
	倉庫業を営む倉庫	×	×	×	×	×	×	×	
	自動車修理工場	×	×	●	●	●	▲	▲	▲2階以下 ■作業上の床面積の合計が300㎡以下の自動車販売店に附属するもの
ガソリンスタンド	×	×	●	●	●	▲	▲	●	▲2階以下

※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。

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。

◆診療所

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療又は歯科医業をなす場所であり、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。

助産所、医院及び医療法にいう医業類似行為を行う「施療所」（「あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゆう師等に関する法律」及び「柔道整復師法」に規定するあん摩業等）を含みます。

獣医院は、診療所には含みません。

◆学習塾、茶道教室、囲碁教室その他これらに類する兼用住宅

その他これらに類する兼用住宅には、料理教室、書道教室等の近隣のための社会教育的な教室の兼用住宅は含まれますが、ダンス教室等の遊興的な施設や店舗や事務所などの兼用住宅は含まれません。

◆建築物に附属するもの

当該建築物と同一棟又は別棟の如何にかかわらず、主建築物の建築に伴い、必要に応じ建築される物置、自動車車庫、ごみ置場、変電設備、受水槽等をいい、各地区の用途地域制限に適合する附属建築物に限られます。

◆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、廊下や階段等を共用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。

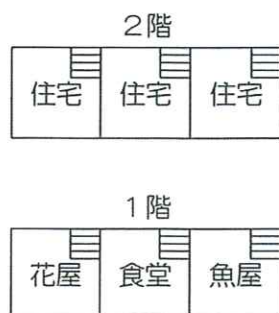
②寄宿舍

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。

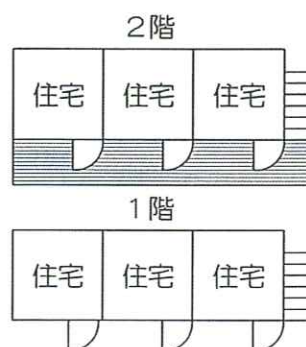
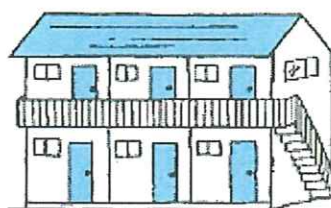
③下宿

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



§ 「2住戸の長屋及び共同住宅」について

幹線道路に面する沿道住宅地区においては、長屋及び共同住宅であっても、2住戸の長屋及び共同住宅で、かつ、親世帯と子世帯等が同一の敷地内で暮らす形態として市長が認めたものは、2世帯住宅と同様に「一戸建住居専用住宅」と同等のものとして扱うこととします。

○「2住戸の長屋及び共同住宅」は、低層住宅地区には建築できません。

○沿道住宅地区で「一戸建住居専用住宅」と同等のものとして扱う「2住戸の長屋及び共同住宅」を建築する場合は、外観等が隣接する低層住宅地区と調和したものにしてください。

◆ 「1階部分を住居の用に供する長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿」の制限

1階部分にエントランスなどの住居に附属する部分を設けることはできます。

◆ 「住居の用に供するもの」の制限

商業・業務地区内に建築できる建築物に附属する施設管理人のための住居は建築できます。

◆ ホテル又は旅館

施設を設け、宿泊料を受けて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、それらの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、待ち合わせホール、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。

◆ 自動車販売店に附属する自動車修理工場

バイク販売店等の店舗に附属する自動車修理工場も含まれます。

◆ 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。

§ 「風俗営業及び風俗関連営業の用に供するもの」について

「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（以下、風営法）第2条」に掲げる「風俗営業及び風俗関連営業の用に供するもの」は、建築基準法の用途制限により、「第1種低層住居専用地域」～「近隣商業地域」までは建築できないこととしています。これによって「染井野地区計画区域」全域で、風営法第2条に規定する「風俗営業及び風俗関連営業の用に供するもの」は、建築できません。

§ 「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等が、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等が、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。

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）の最高限度

沿道住宅地区（Ⅱ）	100%
-----------	------

趣旨

沿道住宅地区（Ⅱ）については、低層住宅地区（Ⅱ）と一体的な居住環境の形成を図るべき地区として位置づけていますから、低層住宅地区（Ⅱ）と同等の容積率の最高限度を定めています。

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）の最高限度

低層住宅地区（Ⅰ・Ⅱ）、沿道住宅地区（Ⅱ）	50%
沿道住宅地区（Ⅰ・Ⅲ）、沿道商業地区（Ⅰ・Ⅱ）	60%

趣旨

本地区の緑豊かな居住環境を維持・保全していくために、建ぺい率の最高限度を定めています。尚、沿道住宅地区（Ⅱ）については、低層住宅地区（Ⅱ）と同等の制限としています。

解説

- ◆角地の緩和規定は、適用できませんから、上に掲げる建ぺい率の最高限度を超えて建築することはできません。

建築物の敷地面積の最低限度

低層住宅地区（Ⅰ）、沿道住宅地区（Ⅰ・Ⅲ）	180㎡
低層住宅地区（Ⅱ）、沿道住宅地区（Ⅱ）	350㎡
沿道商業地区（Ⅰ・Ⅱ）	200㎡
商業・業務地区	3,000㎡

趣旨

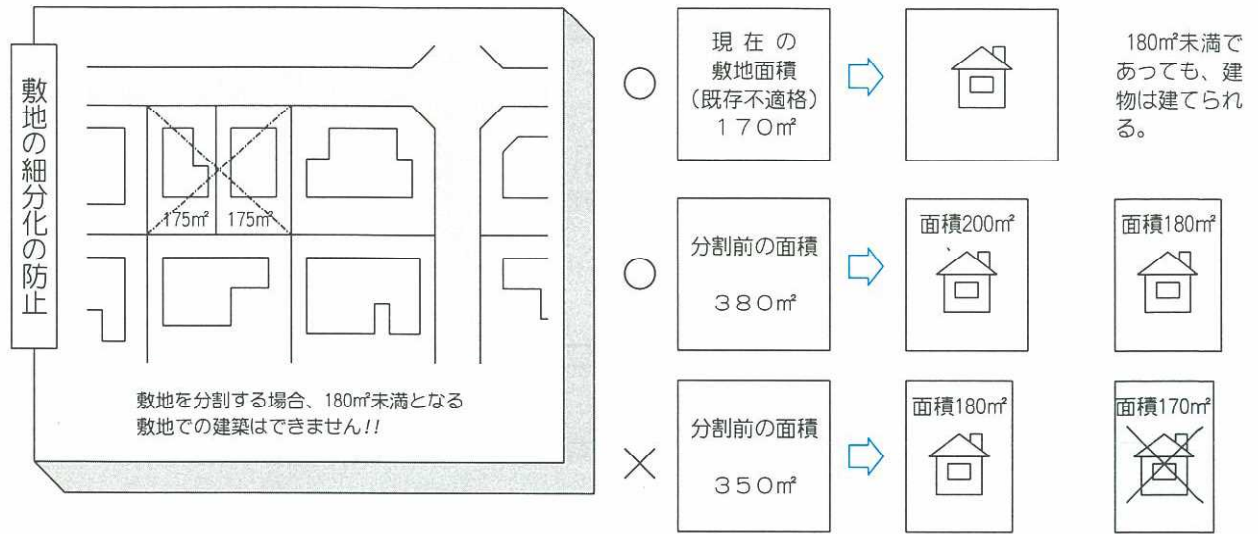
本地区の良好な居住環境を保全し、宅地の細分化に伴う居住環境の悪化を防止するために、全地区に建築物の敷地面積の最低限度を定めています。これは、宅地の細分化、ミニ開発に伴う居住環境の悪化（建てづまり、日照、通風等）や様々なトラブルの発生を防止する目的を持っています。

尚、沿道住宅地区（Ⅱ）については、低層住宅地区（Ⅱ）と同等の制限としています。

解説

- ◆連続した2区画以上の区画を1敷地として利用することは可能です。
- ◆地区計画決定告示日（平成10年8月7日）において、敷地面積が前述の数値未満である既存不適格の土地については、この制限については適用しません（適用除外）。つまり、前述の数値未満である敷地（当地区開発の特例として、既に、180㎡未満の区画として計画されている敷地）が更地であっても、既に建築物が建っている土地であっても更に細分化しない限り、その敷地での建築は認められます。

<低層住宅地区（Ⅰ）、沿道住宅地区（Ⅰ・Ⅲ）の場合>



◆低層住宅地区（Ⅱ）及び沿道住宅地区（Ⅱ）の場合は、敷地の最低面積が350㎡未満、沿道商業地区（Ⅰ・Ⅱ）の場合は、敷地の最低面積が200㎡未満、商業・業務地区の場合は、敷地の最低面積が3,000㎡未満となります。

壁面の位置の制限

低層住宅地区（Ⅰ・Ⅱ）、沿道住宅地区（Ⅰ・Ⅱ）、沿道商業地区（Ⅰ・Ⅱ）

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。

沿道住宅地区（Ⅲ）

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から都市計画道路3・4・5号井野酒々井線までの距離は6.5m以上とし、その他の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. 都市計画道路3・4・5号井野酒々井線の敷地境界線に面する物置、車庫その他これらに類するもの
2. 1.を除く敷地境界線に面する建築物又は建築物の部分
 - (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以下であるもの
 - (2) 物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内であるもの
 - (3) 住宅に附属する壁を有しない別棟の自動車車庫で隣地境界線に面する部分の全長が6m以下のもの（道路境界線からの緩和規定は適用しない）
 - (4) 土留擁壁と一体構造となる地下式自動車車庫
 - (5) 出窓のうち次の各号のすべてに該当するもの
 - ① 出窓甲板面が床面より0.3m以上確保されているもの
 - ② 出窓の出幅が芯々で0.5m未満のもの
 - ③ 外壁の見付幅が3m以内のもの
 - ④ 外壁の見付高さが2.2m以内のもの
 - ⑤ 内側の見付面積のうち1/2以上が開口部であるもの
 - ⑥ 収納部のつかないもの
 - (6) 戸袋、花台

趣旨

本地区においては、日照や通風、植栽空間等を確保し、ゆとりある良好な環境と街並み景観を形成・保全していくために、上記のような壁面の位置の制限を定めています。

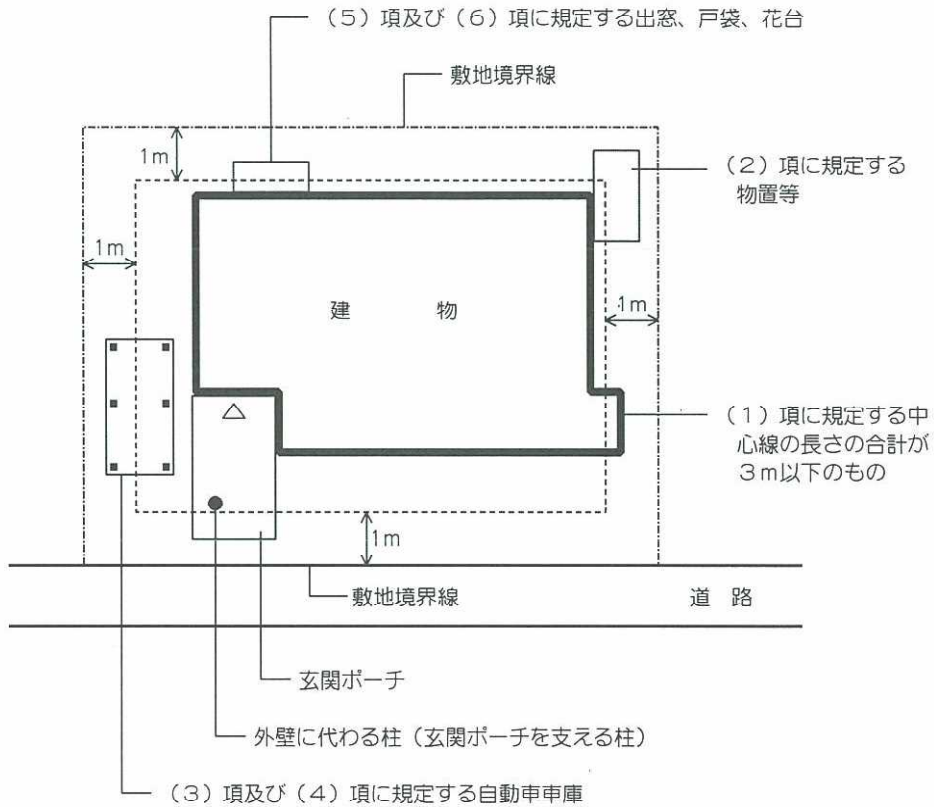
また、地域幹線道路となる都市計画道路3・4・5号井野酒々井線沿道については、道路沿いに十分な緩衝帯を確保し、居住環境の維持・保全を図ることとしています。

解説

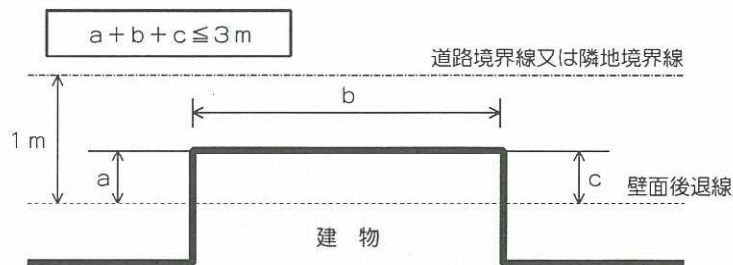
- ◆ 「外壁又はこれに代わる柱の面」とは、外壁及び柱の仕上げ面をいいます。
- ◆ 「距離」は、外壁及び柱の仕上げ面からの水平距離とします。
- ◆ 「外壁又はこれに代わる柱」は次のように取り扱います。
 - * 都市計画道路3・4・5号井野酒々井線の敷地境界線に面する建築物又は建築物の部分
 - ・ バルコニー、ベランダ、外階段、玄関ポーチ、庇、戸袋、花台その他これらに類するものは、「外壁又はこれに代わる柱」に含まれないこととし、壁面線を越えて建築することができます。
 - * その他の敷地境界線に面する建築物又は建築物の部分
 - ・ バルコニー、ベランダ、外階段、玄関ポーチを支える柱は、「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、庇や外壁に付着する戸袋、花台等は含まれません。

◆壁面後退の取扱いについて

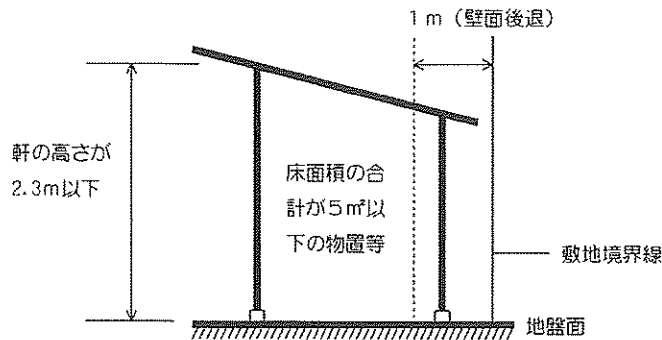
1. 都市計画道路3・4・5号井野酒々井線の敷地境界線に面する部分は、物置、車庫その他これらに類するものについては、壁面後退の制限は適用しません。
2. 1.を除く敷地境界線に面する部分で、壁面の位置の制限を適用しないもの（適用除外）は、次のようなものです。



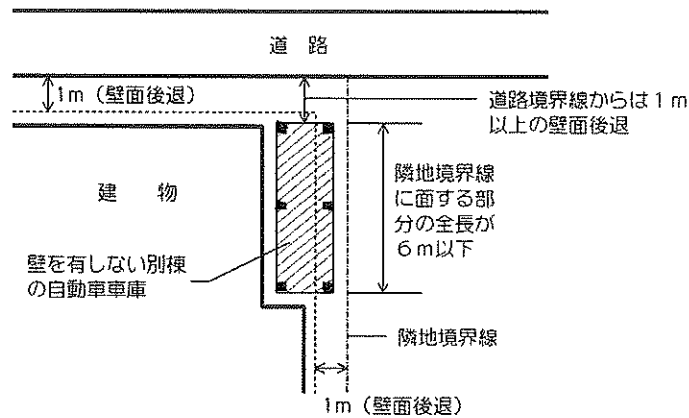
* (1) 項に規定する「外壁又はこれらに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの」とは、次のように取扱い、前述の(2) 項から(5) 項に該当しないものについては、全てを合算したものを3m以下としなければなりません。



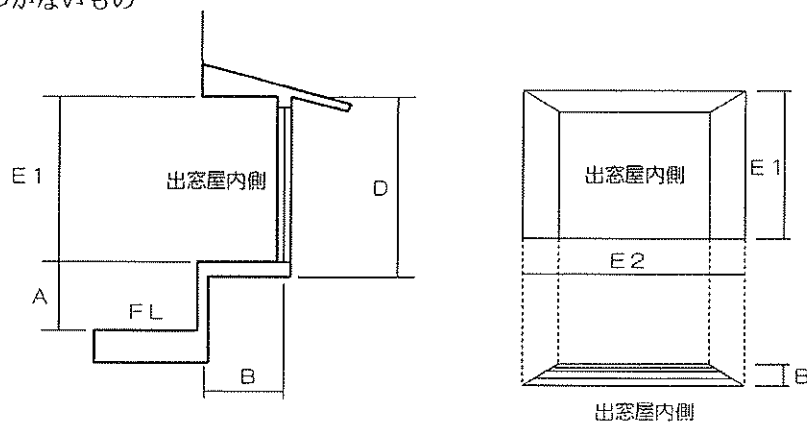
- * (2) 項に規定する「物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの」とは、次のようなものです。
尚、複数の物置がある場合は、全ての物置の床面積の合計が5㎡以内としなければなりません。

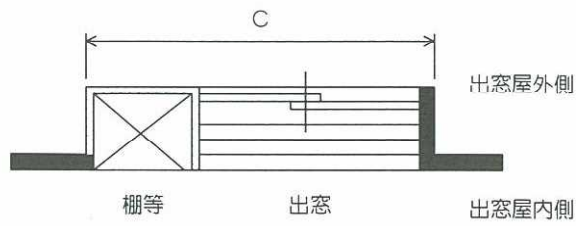


- * (3) 項に規定する「住宅に附属する壁を有しない別棟の自動車車庫で、隣地境界線に面する部分の全長が6m以下の自動車車庫」とは、次のようなもので、道路境界線からの壁面後退には緩和規定は適用されません。尚、屋根のない駐車スペースは、車庫とはみなしません。



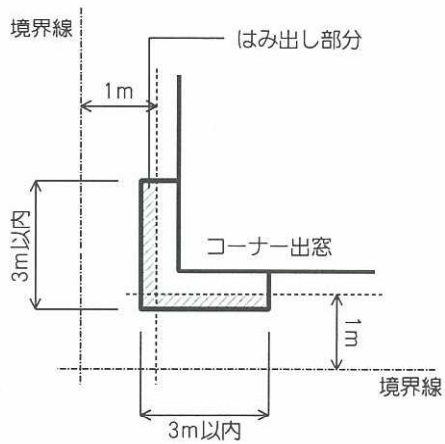
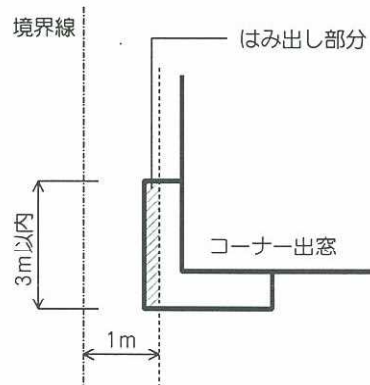
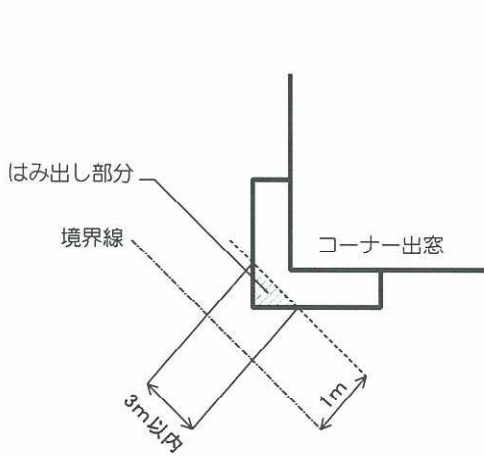
- * (5) 項に規定する出窓とは、次の条件を全て満たすものです。
①出窓甲板面が床面より0.3m以上確保されているもの (A)
②出窓の出幅が芯々で0.5m未満のもの (B)
③外壁の見付幅が3m以内のもの (C)
④外壁の見付高さが2.2m以内のもの (D)
⑤内側の見付面積のうち1/2以上が開口部であるもの (E1 × E2)
⑥収納部のつかないもの





この部分は外壁とみなされます

* コーナー出窓の場合は、次のように取り扱います。



* それぞれの境界線への鉛直投影幅の長さが3m以内であること

商業・業務地区

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、

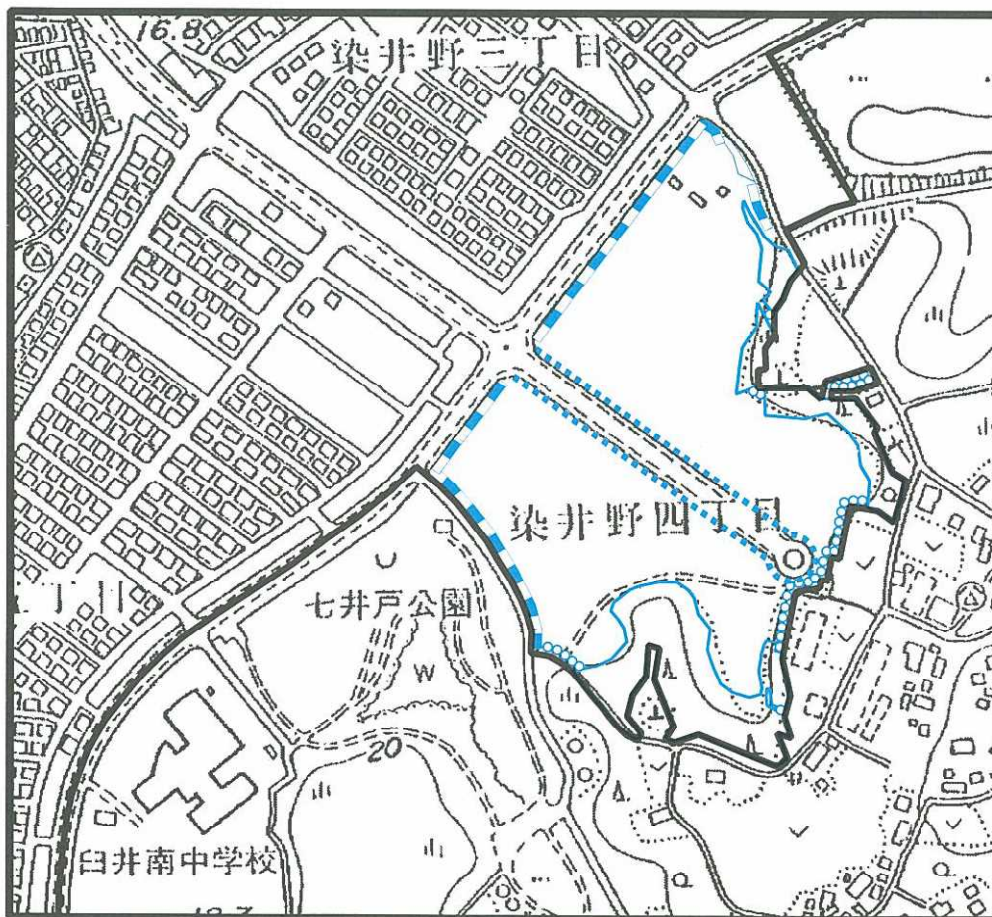
- ・ 都市計画道路3・4・25号江原台生谷線、市道Ⅱ-6号線及び市道7-302号線に面する部分は3m以上、
- ・ 市道7-293号線に面する部分は2m以上、
- ・ その他の敷地境界線に面する部分（林地の区域に面する部分を除く）は1.5m以上とする。

趣旨

本地区は、この地域の拠点にふさわしい活力と魅力ある商業・業務地区の形成を図るとともに、周辺住宅地と融和した賑わいのある地区とするために、上記のような壁面の位置の制限を定めています。

解説

- ◆ 「外壁又はこれに代わる柱」には、バルコニー及びベランダ、外階段、玄関ポーチを支える柱は含まれますが、庇や外壁に付着する戸袋、花台等は含まれません。
- ◆ 林地の区域については、樹林を保全する区域に指定していることから、壁面の位置の制限は、適用しません。



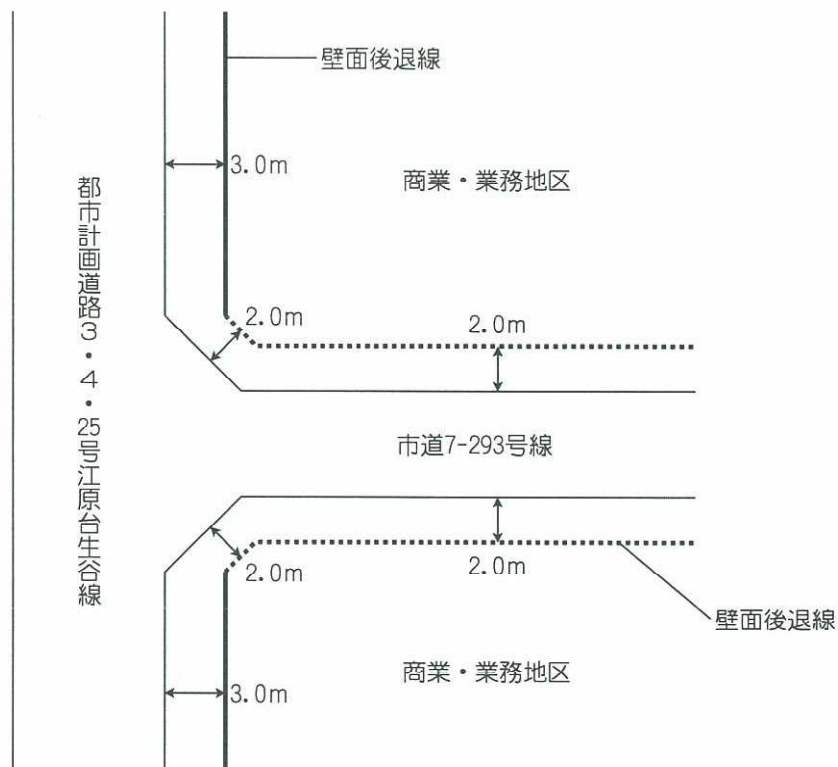
凡 例		
 地区計画区域  地区整備計画区域		
の壁面 制の 位 限置		1.5m以上
		2.0m以上
		3.0m以上

◆隅切部分の取扱いについて

(1) 商業・業務地区

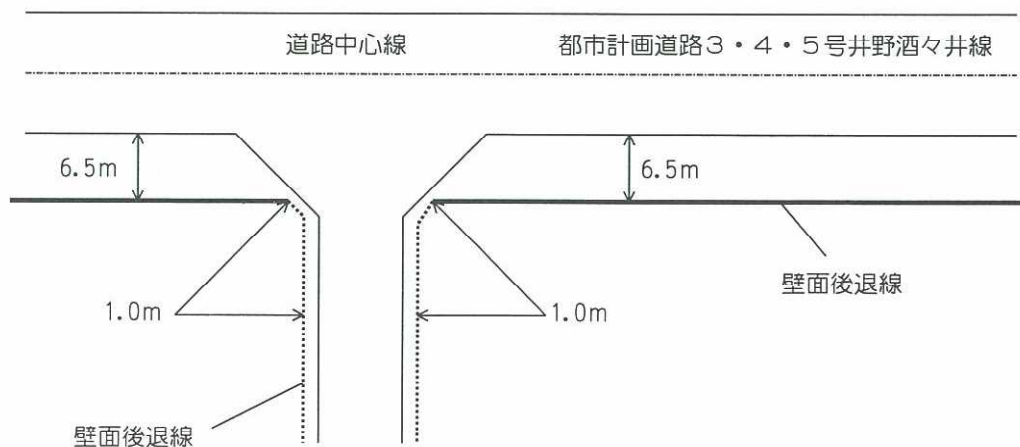
- 異なる壁面線の交差する隅切部分は、狭幅員の壁面後退線とします。

*例えば、都市計画道路3・4・25号江原台生谷線と市道7-293号線が交差する部分は、次のように取り扱います。



(2) 沿道住宅地区(Ⅲ)

- 都市計画道路3・4・5号井野酒々井線とその他の道路の交差する隅切部分の取扱いは、都市計画道路3・4・5号井野酒々井線からの壁面後退(6.5m)を道路中心線と平行に延長するものとし、それ以外の隅切部分は、1mの壁面後退とします。



建築物等の高さの最高限度

沿道住宅地区（Ⅱ）	10m
沿道住宅地区（Ⅰ・Ⅲ）、沿道商業地区（Ⅰ・Ⅱ）	12m

趣旨

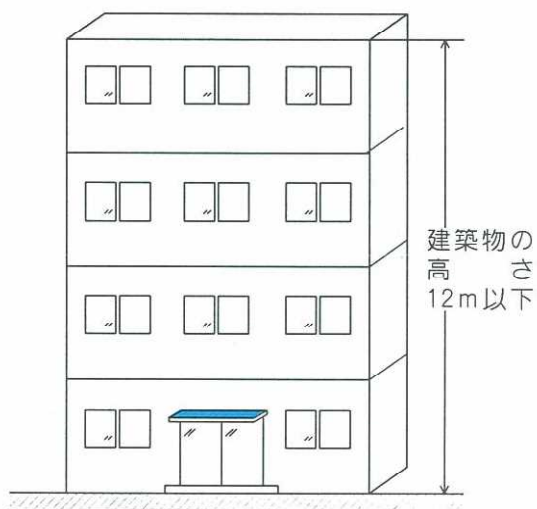
幹線道路沿いの沿道住宅地区及び沿道商業地区については、低層住宅地区との調和に配慮し、低中高層の建築物による、圧迫感のないゆとりある沿道景観の創出を図るために、上記のような建築物の高さの最高限度を定めています。

尚、沿道住宅地区（Ⅱ）については、低層住宅地区（Ⅱ）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、低層住宅地区（Ⅱ）と同等の制限としています。

《沿道住宅地区（Ⅱ）》



《沿道住宅地区（Ⅰ・Ⅲ）、沿道商業地区（Ⅰ・Ⅱ）》



解説

- ◆建築物の高さとは、地盤面からの高さであり、建築基準法による算定方法を用いたものをいいます。
- ◆地盤面とは、建築基準法上の「平均地盤面」をいいます。

建築物等の形態又は意匠の制限

低層住宅地区（Ⅰ・Ⅱ）、沿道住宅地区（Ⅱ）

1. 建築物の屋根、外壁その他戸外から望見される部分の色彩は周囲への景観的調和に配慮したものとす。
2. 屋外広告物は、自己の氏名、名称、商標又は事業の内容を表示するために、自己の建築物又は敷地に設置するもので、最大表示面の面積が0.5㎡以下のものに限る。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。

沿道住宅地区（Ⅰ・Ⅲ）、沿道商業地区（Ⅰ・Ⅱ）、商業・業務地区

1. 建築物の屋根、外壁その他戸外から望見される部分の色彩は周囲への景観的調和に配慮したものとす。
2. 屋外広告物は、自己の氏名、名称、商標又は事業の内容を表示するために、自己の建築物又は敷地に設置するものに限る。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。

趣旨

本地区は、周辺地区と調和し、良好な街並み景観の形成を図るため、建築物等の形態・意匠について、上記のような制限を設けています。

解説

- ◆ここでいう「建築物の屋根、外壁等」には、これに附属する門もしくはへい、物置等の構築物を含むものとします。
- ◆「建築物の屋根、外壁その他戸外から望見される部分の色彩は周囲への景観的調和に配慮したもの」とは、原則として原色に白、灰、黒などの色彩を混色した彩度の低いものとします。
- ◆第三者が、敷地を借りて屋外広告物を設置することはできません。
- ◆当地区の分譲事業や工事の用に供する仮設の屋外広告物については、制限は適用しません。
- ◆店舗等の意匠登録又は商標登録された屋外広告物の形態意匠については、制限は適用しません。

かき又はさくの構造の制限

低層住宅地区（Ⅰ・Ⅱ）、沿道住宅地区（Ⅰ・Ⅱ・Ⅲ）

道路沿いに設けるかき又はさくの構造は、次の各号に掲げるものとする。
ただし、その他の法令においてコンクリート擁壁等の設置が義務づけられている場合及び人・車の出入口部、階段状道路に面する部分についてはこの限りではない。

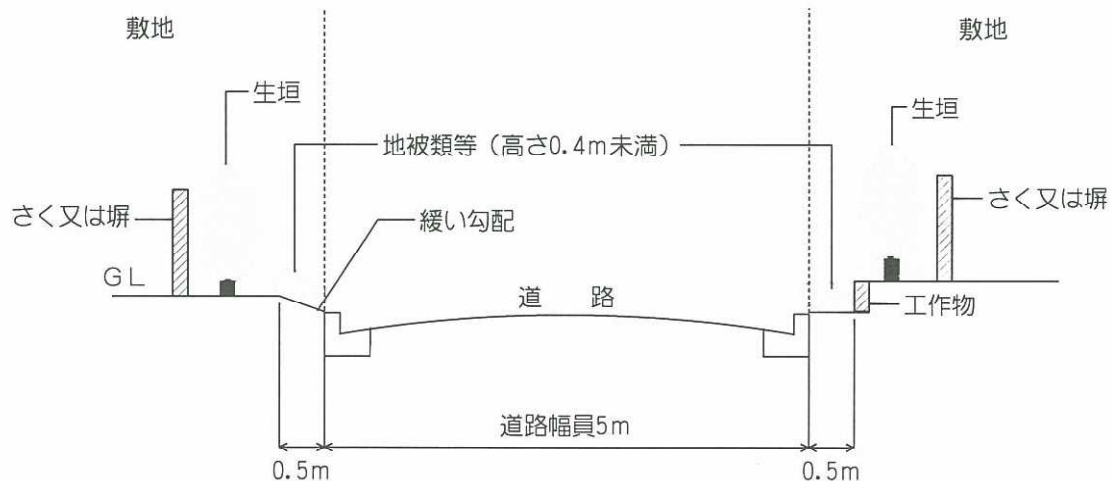
- (1) 道路境界線沿いは、生垣又はこれに類する植栽とし、フェンス、柵又は塀を設ける場合は、生垣又はこれに類する植栽の背後に設けるものとする。
- (2) 幅員5mの道路に面する幅0.5mの敷地は、道路面と同等の高さ（緩い勾配は可）で高さ0.4m未満の植栽とし、工作物等（地先境界ブロックを除く）を設けてはならない。

趣旨

低層住宅地区及び沿道住宅地区においては、緑豊かな道路景観を形成するために、かき又はさくの構造について、上記のような制限を設けています。

解説

◆幅員5mの道路に面する部分のかき又はさくの構造



林地の保全に関する事項

商業・業務地区

林地の区域内においては、木竹の伐採は、これをしてはならない。
ただし、次に掲げる行為については、この限りではない。

- (1) 除伐、間伐、整枝等木竹の育成のために通常行われる木竹の伐採
- (2) 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採
- (3) 仮植木竹の伐採
- (4) 調査、測量又は施設の保守のために必要な木竹の伐採

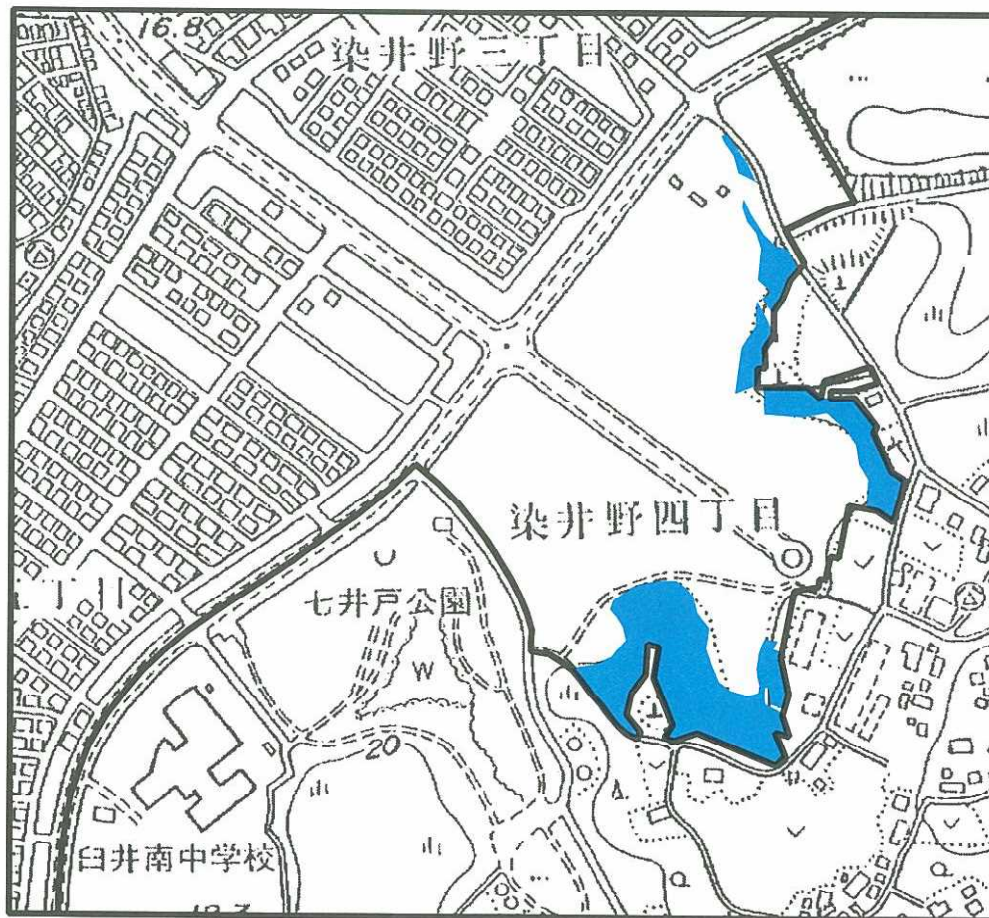
趣旨

本地区は、森林法に基づき地区内に残されている森林の区域を保全するために、上記のような制限を設けています。

解説

◆林地の区域は、森林法に基づき商業・業務地区内に残されている森林の区域です。

森林の区域



凡 例	
	地区計画区域 地区整備計画区域
	林地の区域

景観の形成・保全に関する方針

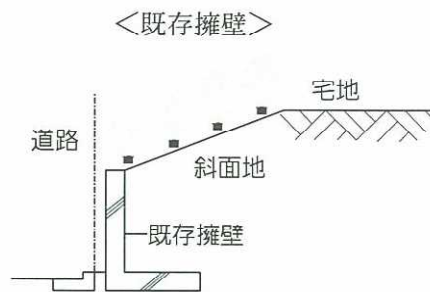
将来にわたり、計画的な街並み景観を維持・保全していくために、道路沿いに設けられている擁壁については、嵩上げ、積み増し等を行わないものとする。

趣旨

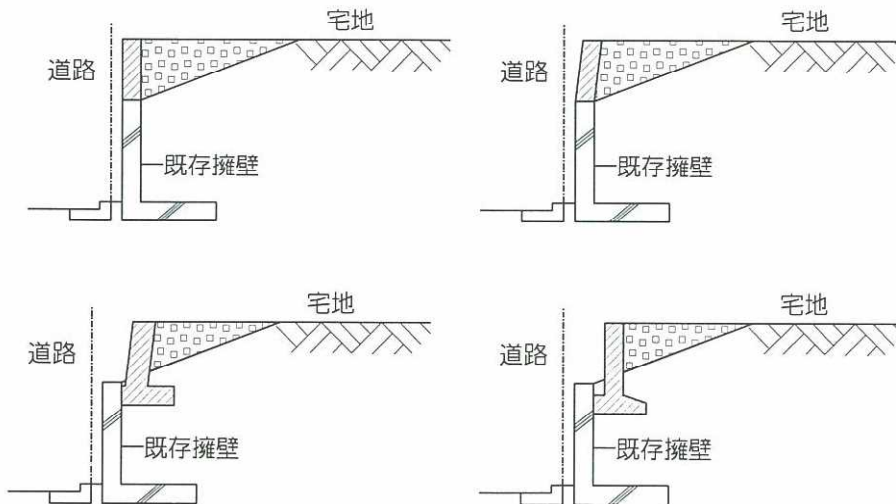
本地区では計画的なまちづくりのもと、将来にわたり街並み景観を維持・保全していくために、本地区の「区域の整備・開発及びの保全の方針」において、低層住宅地区（Ⅰ及びⅡ）については、上記のような方針を定めていますので、遵守してください。

解説

◆ここでいう「擁壁の嵩上げ、積み増し」とは、次のような場合をいいます。



＜擁壁の嵩上げ、積み増し＞



緩和措置

本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や附属建築物等（既存不適格）については、制限は及びません。

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、地区計画の都市計画決定告示日（平成10年8月7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や附属建築物等（既存不適格）については、制限は及びません。

次回の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。

届出に必要な行為

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
佐倉市海隣寺町97番地 (〒285-8501)
TEL 043-484-1111

3. 届出時期

工事着手の30日前まで

※この届出とは別に、「佐倉市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」に基づく申請が必要な場合があります。

(敷地面積の最低限度の適用除外の場合)

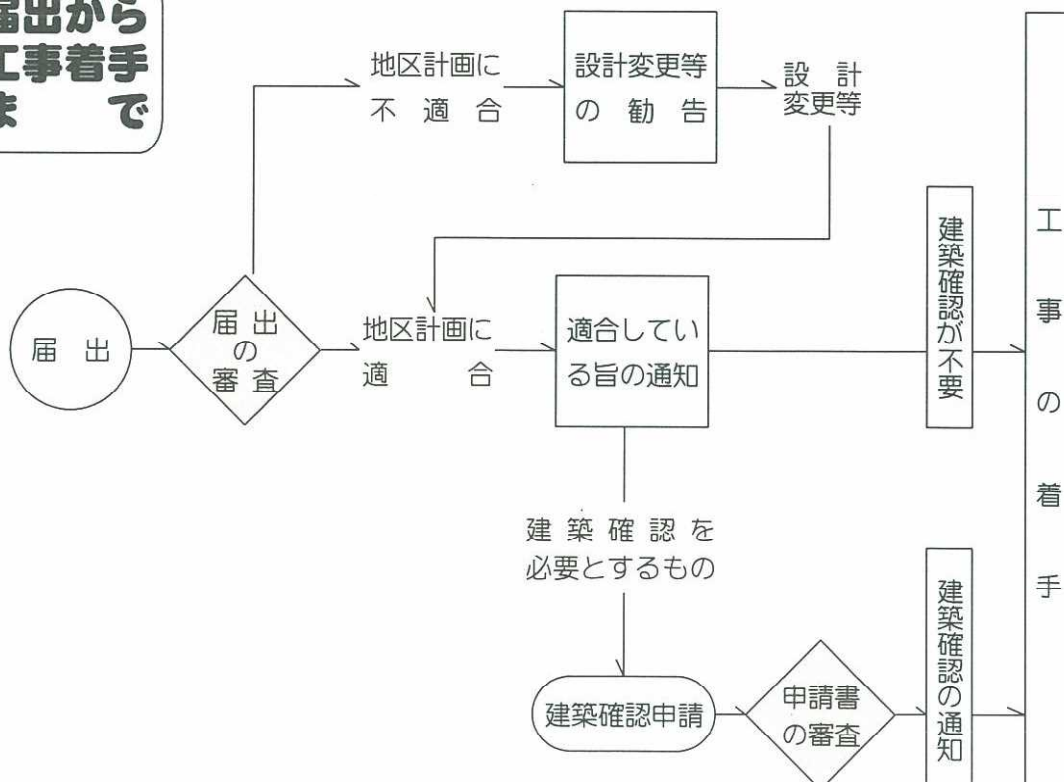
市長の認定を受けるための申請が必要となります。

(都市環境を害する恐れがない建築物・公益上必要な建築物の特例の場合)

市長の許可を受けるための申請が必要となります。

市長は、佐倉市地区計画審議会の意見を聴いて、許可することになります。

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 12 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

佐倉市染井野〇丁目〇一〇

行為の着手予定

平成 12 年 5 月 1 日

行為の完了予定

平成 12 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				
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)			
		口	届出部分	届出以外部分	合計	
			① 用途	専用住宅		
			② 敷地面積	184.73 m ²	m ²	m ²
			③ 建築物面積	78.90 m ²	m ²	m ²
			④ 延べ面積	138.50 m ²	m ²	m ²
			⑤ 壁面後退	(最短部分) 1.21 m	(最短部分) m	
			⑥ 最高の高さ	平均地盤面より 8.732 m	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= 1.2 m)		
			⑨ 車庫			高さ・面積
⑩ 物置	H= 2.1 m, S= 4.8 m ²			"		
⑪ 屋外広告物	S= 0.3 m ²		面積			
3	建築物等の用途の変更	イ 変更部分の延面積	m ²			
		口 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種類

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	1/2500以上	方位、道路及び日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 (材質の種類、色彩等も併せて表示)
	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

TEL 043-484-1111