

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～

寺崎地区



佐 倉 市

はじめに

寺崎地区は、JR総武本線佐倉駅に近接し、幹線道路が交差する交通の要衝に位置しており、土地区画整理事業により道路及び公園等の公共施設及び宅地の整備を行っていることから、今後良好な住宅地形成、商業施設立地等が見込まれます。

そこで、土地区画整理事業の効果の維持と促進並びに土地利用の誘導を図りつつ、土地利用に見合った適切な市街地環境の形成を目的として、平成16年8月6日に地区計画制度を導入しました。

その後、地区計画の目標の実現に向け、具体的な建築物等に関する制限を伴う地区整備計画を設定するために地区計画の変更を行ったことから、この内容を解説した手引きを作成しました。

地区計画の目標を実現するためには、現在地区内にお住まいの方や、これから入居される方、更には関係する全ての方々のご理解とご協力が必要です。

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22年1月
佐倉市都市部都市計画課

地区計画の経過

① 平成16年8月6日決定（佐倉市告示第196号）

決定理由：本地区は、佐倉市の中心市街地の一翼を担う地区として、良好な居住環境を持った住宅地と、にぎわいと活気にあふれた商業、行政、文化、業務施設の立地を促進し、周辺市街地と調和した都市環境を有する市街地を形成するため、地区計画を決定する。

② 平成19年3月30日変更（佐倉市告示第73号）

変更理由：本地区は、佐倉市の中心市街地の一翼を担う地区として、良好な居住環境を持った住宅地と、にぎわいと活気にあふれた商業、行政、文化、業務施設の立地を促進し、周辺市街地と調和した都市環境を有する市街地を形成することを目標とし、これを実現する地区整備計画を設定するため地区計画を変更する。

◆ 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
1. 建築物等の用途の制限	4
2. 建築物の敷地面積の最低限度	7
3. 壁面の位置の制限	9
4. かき又はさくの構造の制限	12
届出の手続き	13
届出書の書き方	15
届出書に必要な添付書類	16

◆ 地区計画の内容 ◆

佐倉都市計画地区計画の変更（佐倉市決定）

都市計画寺崎地区地区計画を次のように変更する。

平成19年3月30日告示

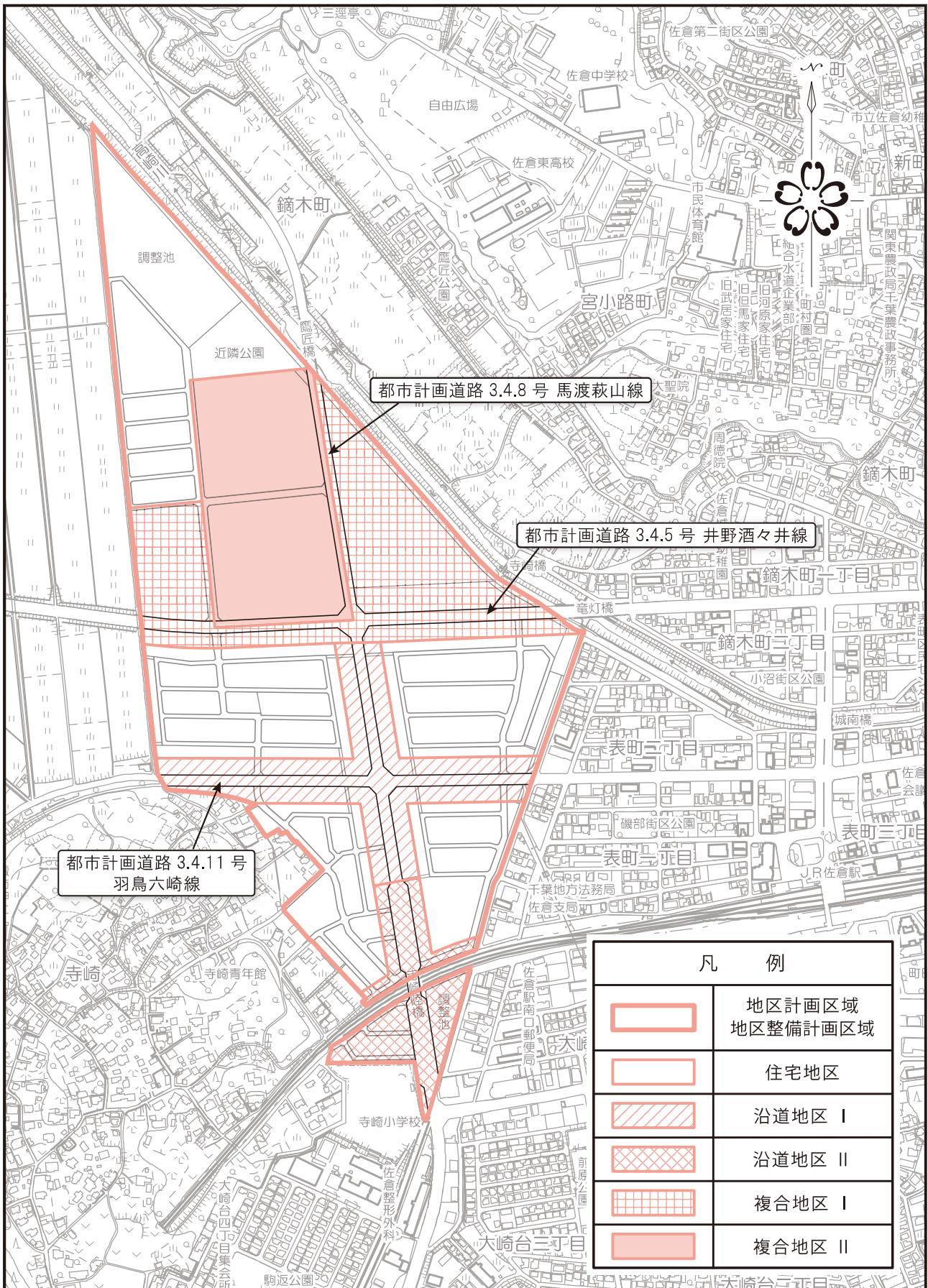
名	称	寺崎地区地区計画					
位	置	佐倉市寺崎字仲反町、字反町、字広埜、字木崎及び字坂ノ下並びに六崎字磯部の各一部の区域					
面	積	約 46.3 ha					
地区計画の目標		<p>本地区は、JR総武本線佐倉駅に近接し、都市計画道路3・4・5号井野酒々井線、都市計画道路3・4・8号馬渡萩山線が交差する交通の要衝に位置しており、土地区画整理事業により、道路及び公園等の公共施設及び宅地の整備を行っているところである。</p> <p>また、第3次佐倉市総合計画及び佐倉市都市マスタープランにおいて、文化・交流地区に指定されており、新しい文化機能・交流機能の核となる地区として位置づけられ、駅や幹線道路に近接していることから、今後良好な住宅地形成、商業施設立地等が見込まれる地区である。</p> <p>このため、地区計画の策定により土地区画整理事業の効果の維持と促進並びに土地利用の誘導を図りつつ、土地利用に見合った適切な市街地環境の形成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>本地区は、佐倉市の中心市街地の一翼を担う地区にふさわしい都市的な利便性を活かしつつ、次の3つの地区による秩序ある土地利用の形成を図る。</p> <p>1. 住宅地区 都市的利便性や快適な居住環境を持つ低層住宅を中心とした良好な住宅地の整備を図る。</p> <p>2. 沿道地区（Ⅰ，Ⅱ） 交通利便性の高い幹線道路に面した立地条件を活かし、店舗、事務所、住宅等多様な沿道立地型施設を誘導し、良好な街なみの形成を図る。</p> <p>3. 複合地区（Ⅰ，Ⅱ） 商業、行政、文化、業務施設や店舗、事務所、住宅等沿道立地型施設など、様々な都市的機能を複合的に備えた良好な街なみの形成を図る。</p>					
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	住宅地区	沿道地区Ⅰ	沿道地区Ⅱ	複合地区Ⅰ	複合地区Ⅱ
		地区の面積	21.9 ha	5.3 ha	3.1 ha	8.7 ha	7.3 ha
	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。 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. 自動車教習所 2. 単独車庫</p>			<p>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。</p> <p>1. 住居の用に供するもの 2. 自動車教習所 3. 単独車庫 4. 建築基準法別表第2(へ)項第2号並びに(と)項第3号に掲げる工場 5. 建築基準法別表第2(へ)項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫</p>		

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	住宅地区	沿道地区 I	沿道地区 II	複合地区 I	複合地区 II	
		地区の面積	21.9 ha	5.3 ha	3.1 ha	8.7 ha	7.3 ha	
	建築物の敷地面積の最低限度	165 m ²						
		<p>ただし、次の各号に該当するものについてはこの限りでない。</p> <p>1. 土地区画整理事業により換地された土地で、所有権その他権利に基づいてその全部を1つの敷地として使用するもの、及び換地面積が330 m²未満の土地で、分割後の面積が135 m²以上もの</p> <p>2. 市長が公益上やむを得ないと認めるもの</p>						
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敷地境界線までの距離は、都市計画道路3.4.8号馬渡萩山線及び都市計画道路3.4.11号羽鳥六崎線に面する部分は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3.4.5号井野酒々井線及び都市計画道路3.4.8号馬渡萩山線に面する部分は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3.4.5号井野酒々井線及び都市計画道路3.4.8号馬渡萩山線に面する部分については3m以上とする。			
	<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規定する距離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</p> <p>2. ゴミ集積所として利用される部分</p> <p>3. 建築物に附属する別棟の車庫で壁を有しないもの</p> <p>4. 物置で高さが2.5m以下で、かつ床面積の合計が5 m²以内のもの</p>							
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又はこれに類する植栽（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。</p> <p>1. 人、車の出入口部分</p> <p>2. 宅地地盤面からの高さが0.5m以下のもの</p> <p>3. 道路に面しない部分で、次のもの</p> <p>（1）格子フェンス等に類するもの</p> <p>（2）宅地地盤面からの高さが1.2m以下のもの</p> <p>4. 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</p>							
	<p>かき又はさくの構造は生垣又はこれに類する植栽（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。</p> <p>1. 人、車の出入口部分</p> <p>2. 宅地地盤面からの高さが0.5m以下のもの</p> <p>3. 道路に面しない部分で格子フェンス等に類するもの</p>							

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

理由：本地区は、佐倉市の中心市街地の一翼を担う地区として、良好な居住環境を持った住宅地と、にぎわいと活気にあふれた商業、行政、文化、業務施設の立地を促進し、周辺市街地と調和した都市環境を有する市街地を形成することを目標とし、これを実現する地区整備計画を設定するため地区計画を変更する。

◆ 地区計画の区域 ◆



◆ 地区整備計画の内容及び解説 ◆

1. 建築物等の用途の制限

住宅地区

(建築物等の用途の制限なし)

【解説】

上記地区については、第1種低層住居専用地域に指定されており、地区計画において更に建築物の用途は制限していません。

沿道地区（Ⅰ・Ⅱ）、複合地区（Ⅰ）

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. 自動車教習所
2. 単独車庫

【解説】

上記地区については、第1種住居地域及び第2種住居地域に指定されており、日常サービスの提供を行う物品販売店舗、生活利便施設及び住居等の立地を図るとともに、将来にわたり周辺環境と調和のとれたまちづくりを促進していくために、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の制限をしています。

《用語解説》

◆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。

建築物の敷地が複数の地区にまたがる場合の取り扱いについて

沿道地区Ⅰ・Ⅱ、複合地区Ⅰの一部においては、建築物の敷地が複数の地区にまたがる箇所がありますが、この場合、その敷地の過半を占めている「建築物等の用途の制限」を適用するものとします。

複合地区（Ⅱ）

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. 住居の用に供するもの
2. 自動車教習所
3. 単独車庫
4. 建築基準法別表第2（へ）項第2号並びに（と）項第3号に掲げる工場
5. 建築基準法別表第2（へ）項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫

【解 説】

複合地区Ⅱは近隣商業地域及び第2種住居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、地域の拠点にふさわしい魅力ある地区の形成を図るために適切な土地利用を誘導するとともに、住宅地と調和した賑わいのある地区として整備するために、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の制限をしています。

《用語解説》

◆住居の用に供するもの

住居の用に供するものには一戸建ての専用住宅の他に以下のようなものが含まれます。ただし、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除きます。

- ・兼用住宅：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。
- ・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。
- ・寄宿舎：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。

用途制限一覽表

○：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

	住宅地区	沿道地区		複合地区			備 考
		I	II	I	II		
		第一種低層 住居専用地域	第一種 住居地域	第二種 住居地域	第二種 住居地域	近隣商 業地域	
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㎡以下かつ建築物の延べ床面積の1/2未滿のもの	○	○	○	■	■	非住宅部分の用途制限あり	
店舗等	×	○※1	○※2	○※2	○	※1: 3,000㎡以下 ※2: 10,000㎡以下	
事務所等	×	○※	○	○	○	※: 3,000㎡以下	
ホテル又は旅館	×	○※	○	○	○	※: 3,000㎡以下	
ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場等	×	○※	○	○	○	※: 3,000㎡以下	
劇場、映画館、演劇場、観覧場	×	×	×	×	○		
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	○	○	○	○	○	
	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㎡以下
	自動車教習所	×	■	■	■	■	
車庫・工場等	単独車庫（附属車庫を除く）	×	■	■	■	■	
	建築物附属自動車車庫（建築物の延べ床面積の1/2かつ備考欄記載の制限）	○※1	○※2	○※2	○※2	○	※1: 600㎡以下、1階以下 ※2: 2階以下
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	■	
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	○※	○	○	○	※: 3,000㎡以下
	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	×	○	○	○	○	
	自動車修理工場	×	○※1	○※1	○※1	■※2	作業場の床面積 ※1: 50㎡以下 ※2: 50㎡以下は可
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	×	○※	○	○	○	※: 3,000㎡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。

2. 建築物の敷地面積の最低限度

住宅地区、沿道地区（Ⅰ・Ⅱ）、複合地区（Ⅰ）

165 m²

ただし、次の各号に該当するものについてはこの限りでない。

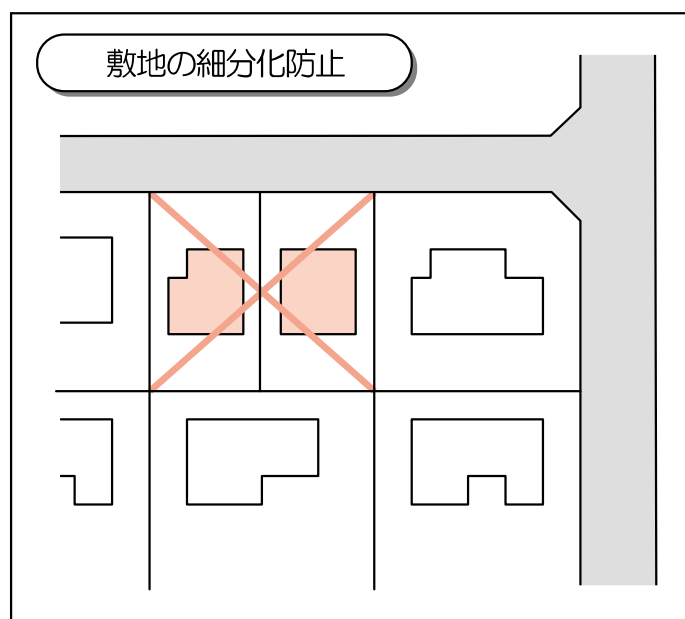
1. 土地区画整理事業により換地された土地で、所有権その他権利に基づいてその全部を1つの敷地として使用するもの、及び換地面積が330m²未満の土地で、分割後の面積が135m²以上もの
2. 市長が公益上やむを得ないと認めるもの

【解 説】

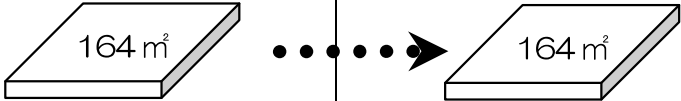
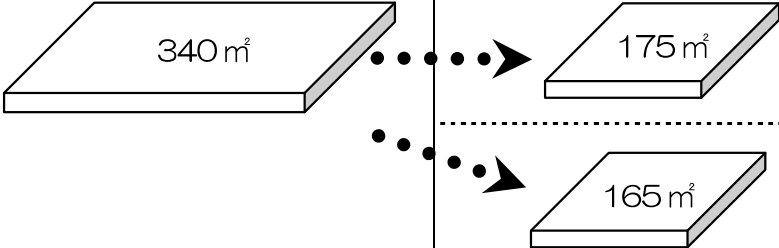
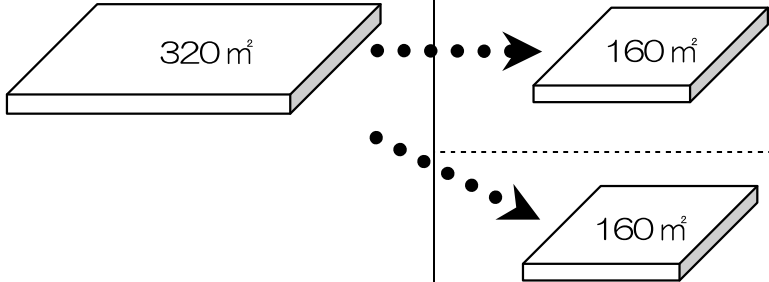
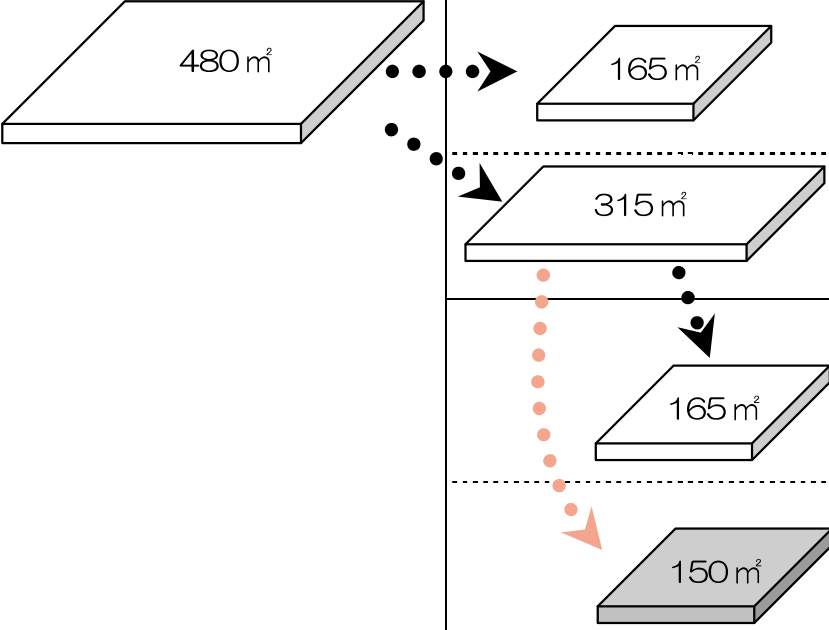
良好な居住環境を保全し、宅地の細分化に伴う居住環境の悪化（建て詰まり、日照、通風等）を未然に防止するために、建築物の敷地面積の最低限度を設定しています。敷地の分割は可能ですが、規定する敷地面積未満での建築はできません。

地区計画決定告示日において、敷地面積（換地面積）が165m²未満である土地については、土地区画整理事業により換地された土地の全部を1つの敷地として使用する場合には、この制限の適用を受けません。

また、換地面積が330m²未満の土地であっても、最初に分割する場合に限り、分割後の面積が135m²以上の場合はこれを認めるものとします。



《建築物の敷地面積の最低限度の制限イメージ》

地区計画の決定告示日の敷地（換地）面積	分割の例	建築の可否
		<p>○ 165 m²未満の土地であっても、換地された土地をそのまま使う場合は建築可能です。</p>
		<p>○ 165 m²以上の規模での分割につき建築可能です。</p>
		<p>○ 基準を下回る規模の分割であっても、換地後の最初の分割であって、135 m²が確保されている場合は建築可能です。</p>
		<p>○ 165 m²以上の規模での分割につき建築可能です。</p> <p>○ 165 m²以上の規模での分割につき建築可能です。</p> <p>× 換地後、2回目の分割なので、150 m²の部分は建築不可となります。</p>

3. 壁面の位置の制限

住宅地区、沿道地区（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1 m以上とする。

ただし、次のものは除く。

1. 敷地境界線からの距離が規定する距離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. ゴミ集積所として利用される部分
3. 建築物に附属する別棟の車庫で壁を有しないもの
4. 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

沿道地区（Ⅰ）

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3.4.8号馬渡萩山線及び都市計画道路3.4.11号羽鳥六崎線に面する部分は2 m以上、その他の敷地境界線に面する部分は1 m以上とする。

ただし、次のものは除く。

1. 敷地境界線からの距離が規定する距離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. ゴミ集積所として利用される部分
3. 建築物に附属する別棟の車庫で壁を有しないもの
4. 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

複合地区（Ⅰ）

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3.4.5号井野酒々井線及び都市計画道路3.4.8号馬渡萩山線に面する部分は2 m以上、その他の敷地境界線に面する部分は1 m以上とする。

ただし、次のものは除く。

1. 敷地境界線からの距離が規定する距離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. ゴミ集積所として利用される部分
3. 建築物に附属する別棟の車庫で壁を有しないもの
4. 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

複合地区（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、都市計画道路3.4.5号井野酒々井線及び都市計画道路3.4.8号馬渡萩山線に面する部分は5 m以上、その他の道路に面する部分は3 m以上とする。

【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、以下の場合を除き、建築物を敷地境界線（道路境界線を含む）から規定する距離以上後退して建築するように壁面の位置の制限を定めています。

《壁面の後退をしなくて良い場合（複合地区Ⅱを除く）》

一. 下図のように、壁面後退距離が規定する距離に満たない部分の「外壁又はこれに代わる柱」の中心線の長さの合計が3m以下であれば、敷地境界線から規定する距離以上の後退を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。

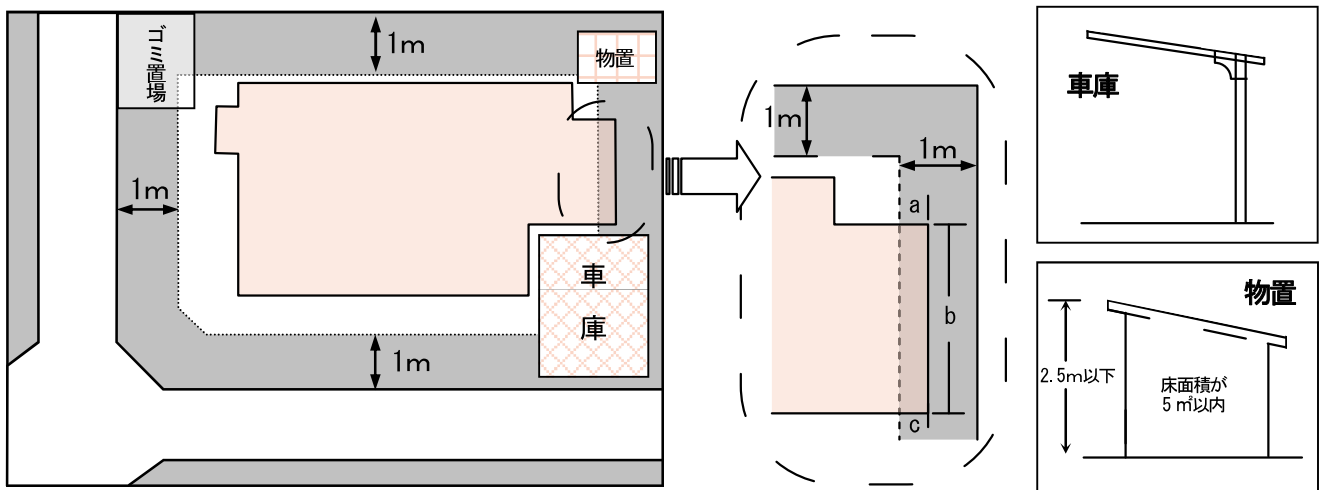
「外壁又はこれに代わる柱」の中心線の長さの合計 $a+b+c \leq 3\text{m}$

二. ゴミ集積所として利用される部分については2つの意味があります。

- ① 宅地に公共用ゴミ置場が隣接している場合は、この敷地境界線からの壁面後退距離が規定する距離未満でも可能となります。
- ② マンション等に見られるボックス型の公共用ゴミ置場（建築物となるため制限の対象となります。）がある場合、ゴミ収集車による回収の理由から道路境界線からの距離が規定する距離未満であっても設置可能となります。

三. 建築物に附属する（同一敷地内にある）別棟の車庫については、壁を有しないものに関し、敷地境界線から規定する距離以上後退せずに建築することができます。

四. 物置については、高さが2.5m以下、かつ床面積の合計が5㎡以内のものであれば、敷地境界線から規定する距離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㎡以内となります。



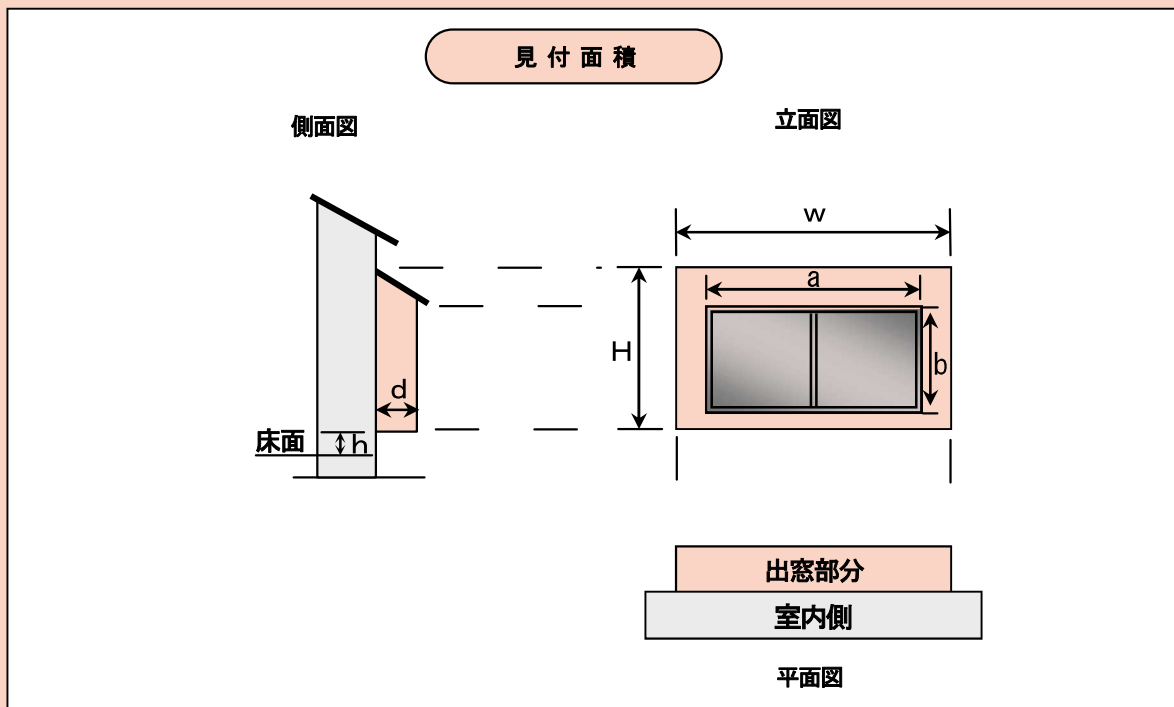
《参 考》

◆出窓について

形状が通常の出窓であって、建築面積・床面積の発生しない、次の全てに該当するものについては壁面後退の対象外となりますので、敷地境界から規定する距離以上の後退は必要ありません。

1. 出窓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以上突き出していない。
3. 室内側からの見付面積の1/2以上が窓である。

$$(W \times H \times 1/2 \leq a \times b \text{ (窓の面積)})$$



○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。

4. かき又はさくの構造の制限

住宅地区、沿道地区（Ⅰ・Ⅱ）、複合地区（Ⅰ）

かき又はさくの構造は生垣又はこれに類する植栽（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. 人、車の出入口部分
2. 宅地地盤面からの高さが0.5m以下のもの
3. 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）宅地地盤面からの高さが1.2m以下のもの
4. 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

複合地区（Ⅱ）

かき又はさくの構造は生垣又はこれに類する植栽（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. 人、車の出入口部分
2. 宅地地盤面からの高さが0.5m以下のもの
3. 道路に面しない部分で格子フェンス等に類するもの

【解 説】

緑豊かで潤いのあるまちな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、垣または柵を設ける場合の構造の制限を上記のように定めています。

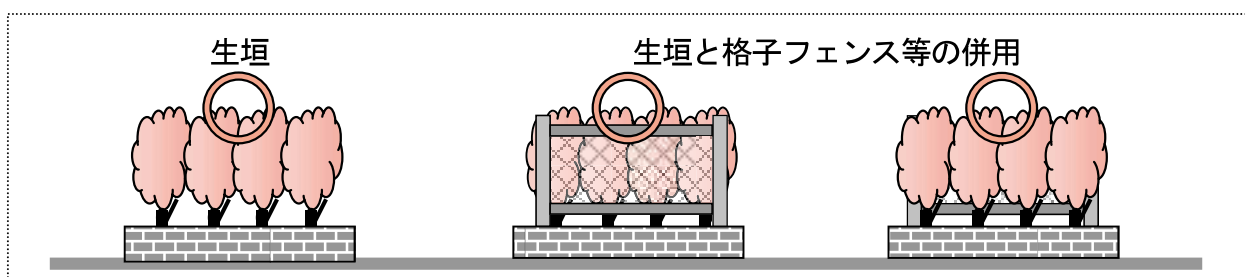
《用語解説》

◆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。

◆生垣と格子フェンス等の併用（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。



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。

【地区計画は届出・勧告制度です】

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。

また、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㎡以内の建築行為や、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、都市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16ページをご参照ください。）

※ 届出書は都市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.lg.jp/index.htm>
からも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

佐倉市都市部都市計画課

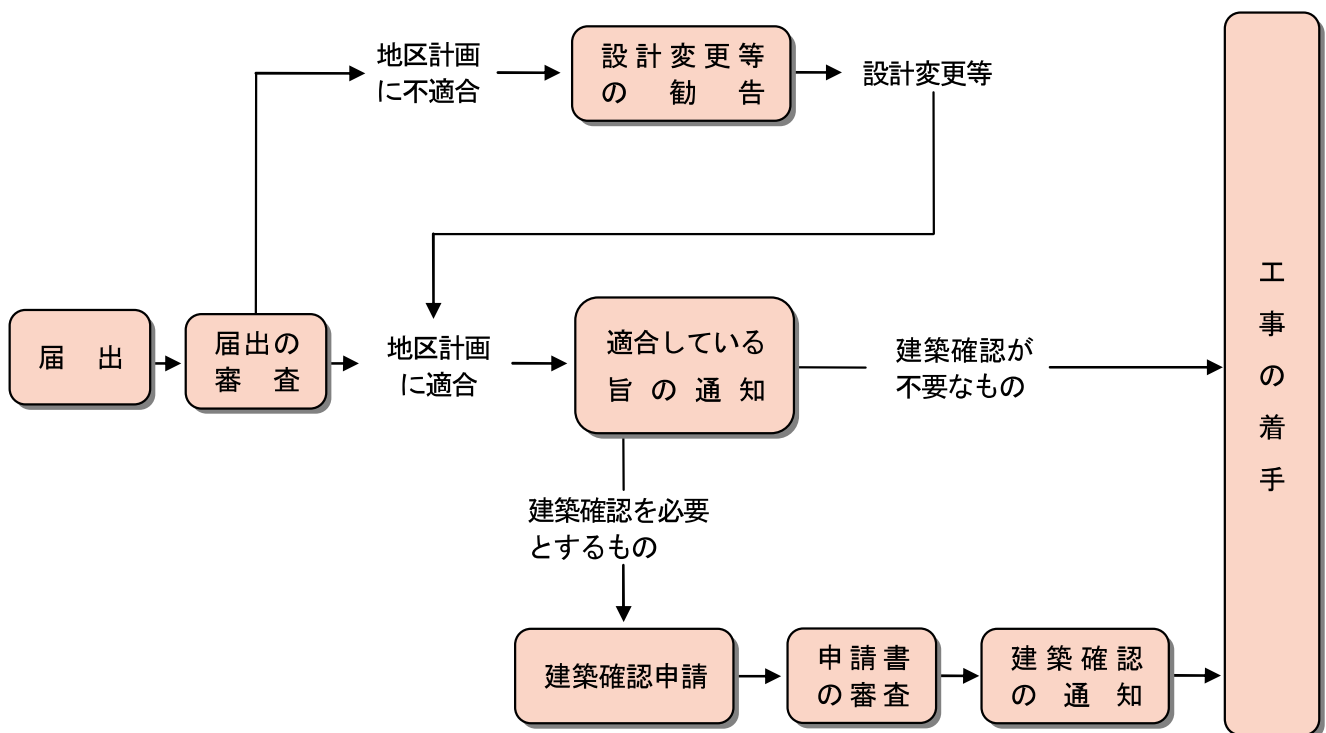
〒285-8501 佐倉市海隣寺町97番地

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 22 年 2 月 1 日

(あて先) 佐 倉 市 長

届出者 住所 佐倉市海隣寺町97番地

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

建築物等の形態又は意匠の変更

木竹の伐採

について、下記により届け出ます。

記

1. 行為の場所 佐倉市 寺崎 ○○○○
2. 行為の着手予定 平成 22 年 4 月 1 日
3. 行為の完了予定 平成 22 年 8 月 15 日
4. 設計または施行方法

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)			
			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	205.38 m ²	m ²	m ²
		③ 建築面積	79.84 m ²	m ²	m ²
		④ 延べ面積	125.25 m ²	m ²	m ²
		⑤ 壁面後退	(最短部分) 1.200m	(最短部分) m	
		⑥ 最高の高さ	平均地盤面より 7.853m	平均地盤面より m	
		⑦ 軒の高さ	平均地盤面より 5.785m	平均地盤面より m	
		⑧ かき・柵	生垣 (H=1.2m)		
		⑨ 車庫	H=2.3m、A=18.0 m ²		高さ・面積
		⑩ 物置	H=2.1m、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			
		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			
5	木竹の伐採	伐採面積 m ²			

- 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
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距離(有効寸法)を明示。かき・さくの位置・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)
	丈量図	—	土地の面積の算出根拠を表示
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距離(有効寸法)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

佐倉市都市部都市計画課

佐倉市海隣寺町97番地

TEL043-484-1111(代表)