

# 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～

## ユーカリが丘二丁目地区



佐 倉 市

## はじめに

---

ユーカリが丘二丁目地区は、京成線ユーカリが丘駅の北に位置し、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住宅地域や店舗等も建ち並ぶ利便性に富んだ幹線道路沿いの地域と一体となって、良好な市街地が形成されています。

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、検討を重ねた結果、ここに地区計画を都市計画決定し、将来にわたり良好な住環境を維持・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20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	4
地区整備計画の内容及び解説	5
1.建築物等の用途の制限	5
2.容積率の制限	10
3.建ぺい率の制限	10
4.建築物の敷地面積の最低限度	11
5.壁面の位置の制限	12
6.建築物等の高さの最高限度	15
7.かき又はさくの構造の制限	16
緩和措置	17
地区計画の変更	17
届出の手続き	18
届出書の書き方	20
届出書に必要な添付書類	21

# ◆ 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）

都市計画ユーカリが丘二丁目地区地区計画を次のように決定する。

平成19年3月30日告示

名 称	ユーカリが丘二丁目地区地区計画
位 置	佐倉市ユーカリが丘二丁目の一部の区域
面 積	約15.0h a
地区計画の目標	<p>本地区は、京成ユーカリが丘駅の北側に位置し、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、この良好な住宅地としての住環境を維持及び保全していくことを目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。          &lt;住宅地区&gt;          戸建専用住宅を主体とした閑静な低層住宅地としての良好な住環境の維持及び保全を図る。          &lt;沿道住宅地区Ⅰ・Ⅱ・Ⅲ&gt;          都市計画道路に面している立地条件を活かし、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りつつ、低層住宅との調和に配慮した圧迫感のない良好な居住環境の形成を図る。</li> <li>本地区は、幅員18mの都市計画道路3.4.5井野酒々井線並びに幅員16mの都市計画道路3.4.6上座青菅線、及び幅員12m、同6mの街区道路を主体とした道路網が配置され、また、街区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。</li> <li>本地区の建築物等の整備にあたっては、地区計画の目標に基づき既に形成されている良質な低層住宅環境としての維持及び保全を図る。</li> </ol>



地区の区分	地区の名称	住宅地区	沿道住宅地区Ⅰ	沿道住宅地区Ⅱ	沿道住宅地区Ⅲ
	地区の面積	約 12.9 ha	約 1.5 ha	約 0.5 ha	約 0.1 ha
地区整備計画	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については、この限りではない。</p> <p>1. 1戸建専用住宅及び2住戸の住宅</p> <p>2. 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) 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</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>3. 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については、この限りではない。</p> <p>1. ホテル又は旅館</p> <p>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</p> <p>3. 畜舎</p> <p>4. 葬祭場</p> <p>5. 単独車庫</p> <p>6. 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、その他これ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50m<sup>2</sup>以内のものを除く）</p> <p>7. 自動車修理工場</p> <p>8. 自動車教習所</p>	<p>次の各号に掲げる建築物以外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については、この限りではない。</p> <p>1. 1戸建専用住宅及び2住戸の住宅</p> <p>2. 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) 店舗・飲食店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5の2の各号に掲げるもので、その用途に供する部分が2階以下、かつ床面積の合計が150m<sup>2</sup>以内のもの</p> <p>(3) 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>(4) 診療所</p> <p>(5) 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。ただし、同条第1項第1号及び第2号の面積要件は適用しない</p> <p>3. 上記に掲げる建築物に附属するもの</p>	
	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、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	160m <sup>2</sup>			



地区 の 区分	地区の名称	住 宅 地 区	沿道住宅地区Ⅰ	沿道住宅地区Ⅱ	沿道住宅地区Ⅲ		
	地区の面積	約 12.9 ha	約 1.5 ha	約 0.5 ha	約 0.1 ha		
地 区 整 備 計 画	建築物等に関する事項 壁面の位置の制限	<p>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。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものは除く。</p> <p>一 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</p> <p>二 ゴミ集積所として利用される部分</p> <p>三 建築物に附属する別棟の車庫</p> <p>四 物置で高さが2.5m以下で、かつ床面積の合計が5m<sup>2</sup>以内のもの</p> <p>2. 前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、前項の規定は、適用しない。</p>		<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から北側6m街区道路の境界線までは3m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、次の各号のいずれかに該当するものは除く。</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</p> <p>4. 物置で高さが2.5m以下で、かつ床面積の合計が5m<sup>2</sup>以内のもの</p>		<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から北側6m街区道路の境界線までは2m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、次の各号のいずれかに該当するものは除く。</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</p> <p>4. 物置で高さが2.5m以下で、かつ床面積の合計が5m<sup>2</sup>以内のもの</p>	
	建築物等の高さの最高限度	地盤面から10m以下とする。また、軒の高さは地盤面から7m以下とする。	地盤面から12m以下とする。ただし、都市計画道路端から8mを超える範囲については10m以下とする。	地盤面から10m以下とする。			
	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（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. 地盤面からの高さが0.5m以下のもの</p> <p>2. 道路に面しない部分で次のもの</p> <p>一 格子フェンスに類するもの</p> <p>二 地盤面からの高さが1.2m以下のもの</p> <p>3. 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>					

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

理由：ユーカリが丘二丁目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。







# ◆ 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

次の各号に掲げる建築物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については、この限りではない。

1. 1戸建専用住宅及び2住戸の住宅
2. 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) 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
  - (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
3. 上記に掲げる建築物に附属するもの

### 【解 説】

住宅地区は第一種低層住居専用地域、及び第一種住居地域に指定されていますが、一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ために、用途地域の制限に加え、建築できる建築物等の用途を上記のとおりとしています。

#### 《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。

##### ◆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。

##### ◆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。

##### ◆建築基準法施行令第130条の3に定める兼用住宅

延べ面積の2分の1以上を居住の用に使用し、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50㎡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0.75kw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0.75kw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0.75kw以下のものに限る。)

◆診療所

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行う場所であって、患者を入院させるための施設を有しないもの、又は19人以下の患者を入院させるための施設を有するものをいいます。

◆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

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 電気通信事業法第120条第1項に規定する認定電気通信事業者がその事業の用に供する施設
  - ロ 電気事業法第2条第1項第9号に規定する電気事業の用に供する施設
  - 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 熱供給事業法第2条第2項に規定する熱供給事業の用に供する施設

## 沿道住宅地区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. 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. 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、その他これ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）
7. 自動車修理工場
8. 自動車教習所

### 【解 説】

沿道住宅地区Ⅰは第一種住居地域に指定されています。都市計画道路に面する立地条件を活かして地区住民の日常生活に必要な用途の建築物の立地を許容しつつ、住宅地区の居住環境の保護を図る地区として、用途地域の制限に加え、建築できる建築物等の用途について上記のような制限をしています。

#### 《用語解説》

##### ◆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。

##### ◆葬祭場

葬儀をとり行うための施設（セレモニーホール等）を指しています。

##### ◆単独車庫

敷地の中に車庫のみを建築することをいいます。ここでいう車庫は建築物が伴うものを指し、青空駐車を制限するものではありません。



## 沿道住宅地区Ⅱ・沿道住宅地区Ⅲ

次の各号に掲げる建築物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については、この限りではない。

1. 1戸建専用住宅及び2住戸の住宅
2. 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) 店舗・飲食店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5の2の各号に掲げるもので、その用途に供する部分が2階以下、かつ床面積の合計が150㎡以内のもの
  - (3) 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
  - (4) 診療所
  - (5) 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。ただし、同条第1項第1号及び第2号の面積要件は適用しない
3. 上記に掲げる建築物に附属するもの

### 【解 説】

沿道住宅地区Ⅱ、Ⅲは第一種住居地域に指定されています。都市計画道路沿道の立地条件を活かすとともに、背後の住宅地区の居住環境の保護を図る地区として、第二種低層住居専用地域に準ずる制限としています。

#### 〈用語解説〉

- ◆店舗・飲食店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5の2に掲げるもの
- (1) 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
  - (2) 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
  - (3) 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。）
  - (4) 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、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。）
  - (5) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設



# 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	住宅地区		沿道住宅Ⅰ	沿道住宅Ⅱ	沿道住宅Ⅲ	備考	
	第一種低層住居専用地域	第一種住居地域	第一種住居地域				
1戸建専用住宅	○	○	○	○	○		
長屋、共同住宅、寄宿舎、下宿	■※	■※	○	■※	■※	※2住戸までは可能	
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未満のもの	○	○	○	○	○		
店舗等	×	■	○※1	■※2	■※2	※1 3,000㎡以下 ※2 150㎡以下、 2階以下は可能	
事務所等	×	■	○※	■	■	※ 3,000㎡以下	
ホテル又は旅館	×	■	■	■	■		
ボーリング場、スケート場、水泳場、 ゴルフ練習場、バッティング練習場等	×	■	■	■	■		
葬祭場	×	■	■	■	■		
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	×	■	■	■	■		
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以下かつ備考欄記載の制限）	○※1	○※2	○※2	○※2	○※2	※1 600㎡以下、1階以下 ※2 3,000㎡以下、2階以下	
畜舎（15㎡を超えるもの）	×	■	■	■	■		
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	×	■	■	■	■		
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. 容積率の制限

(住宅地区のみ) 100%

### 【解 説】

閑静な低層住宅地としての良好な住環境を維持し、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。

## 3. 建ぺい率の制限

(住宅地区のみ) 50% (ただし、角地緩和が適用となる場合は60%)

### 【解 説】

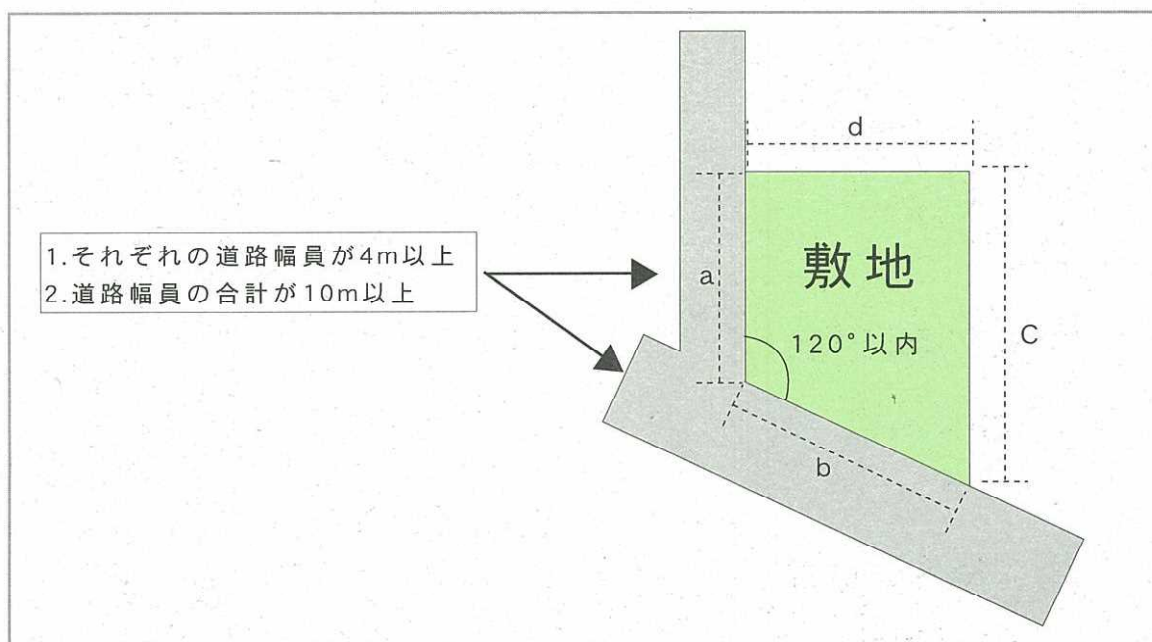
閑静な低層住宅地としての良好な住環境を維持し、保全していくために建ぺい率の最高限度を50%としています。

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。

#### 《角地緩和とは》

次の条件の全てを満たす場合に限り、建ぺい率を10%加える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、幅員の合計が10m以上
- (2) 2つの道路に挟まれる内角が120度以内
- (3) 敷地周辺が道路等に $1/3$ 以上接する  $[a+b \geq (a+b+c+d) / 3]$



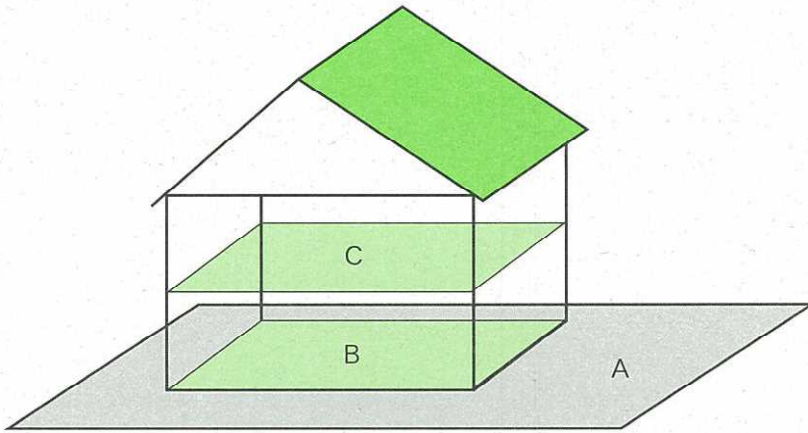
《容積率・建ぺい率について》

容積率とは、建築物の延べ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建築面積の敷地面積に対する割合のことをいいます。

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



敷地面積 (A)

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

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

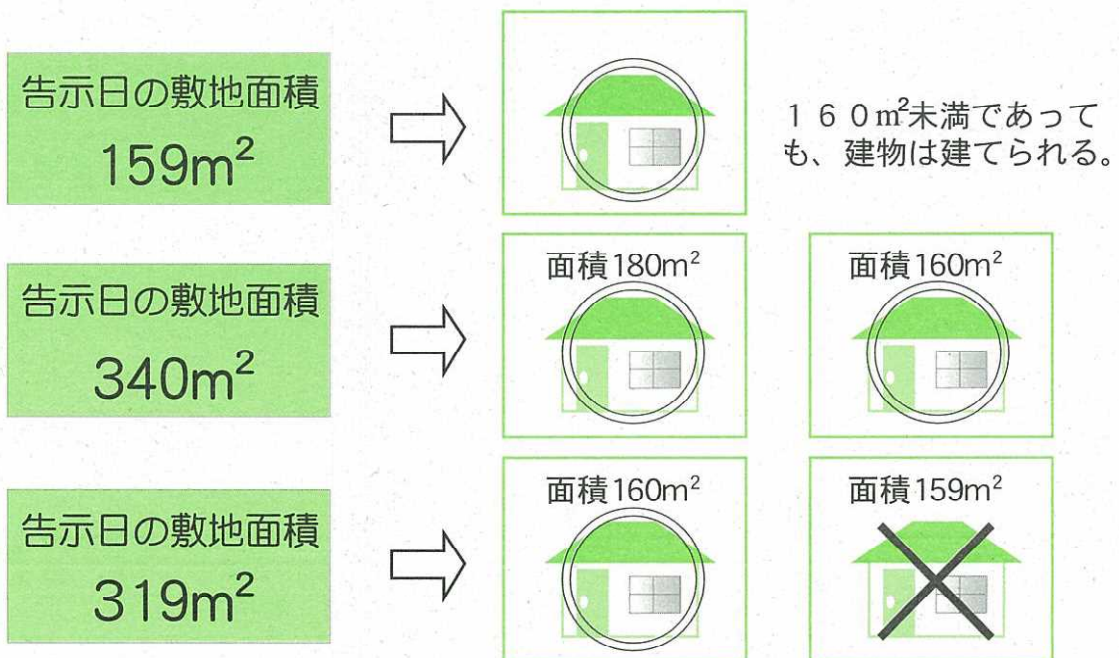
#### 4. 建築物の敷地面積の最低限度

160m<sup>2</sup>

#### 【解 説】

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160m<sup>2</sup>と設定しています。

地区計画決定告示日において、敷地面積が160m<sup>2</sup>未満である土地については、その全部を一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。このことを適用除外といいます。





## 5. 壁面の位置の制限

### 住宅地区、沿道住宅地区Ⅰ

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1 m以上とする。  
ただし、次の各号のいずれかに該当するものは除く。
  - 一 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
  - 二 ゴミ集積所として利用される部分
  - 三 建築物に附属する別棟の車庫
  - 四 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
2. 前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、前項の規定は、適用しない。

### 沿道住宅地区Ⅱ

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から北側6 m街区道路の境界線までは3 m以上とし、その他の敷地境界線までの距離は1 m以上とする。

ただし、次の各号のいずれかに該当するものは除く。

- 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
- 4 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

### 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北側6 m街区道路の境界線までは2 m以上とし、その他の敷地境界線までの距離は1 m以上とする。

ただし、次の各号のいずれかに該当するものは除く。

- 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
- 4 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、以下の場合を除き、建築物を敷地境界線から規定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。



【壁面後退距離の違い】

	住宅地区	沿道住宅地区Ⅰ	沿道住宅地区Ⅱ	沿道住宅地区Ⅲ
隣地境界から	1m	1m	1m	1m
道路境界から	1m	1m	1m	1m
北側街区道路から			3m	2m

《壁面の後退をしなくて良い場合》

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以内であれば、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  $a+b+c \leq 3\text{ m}$

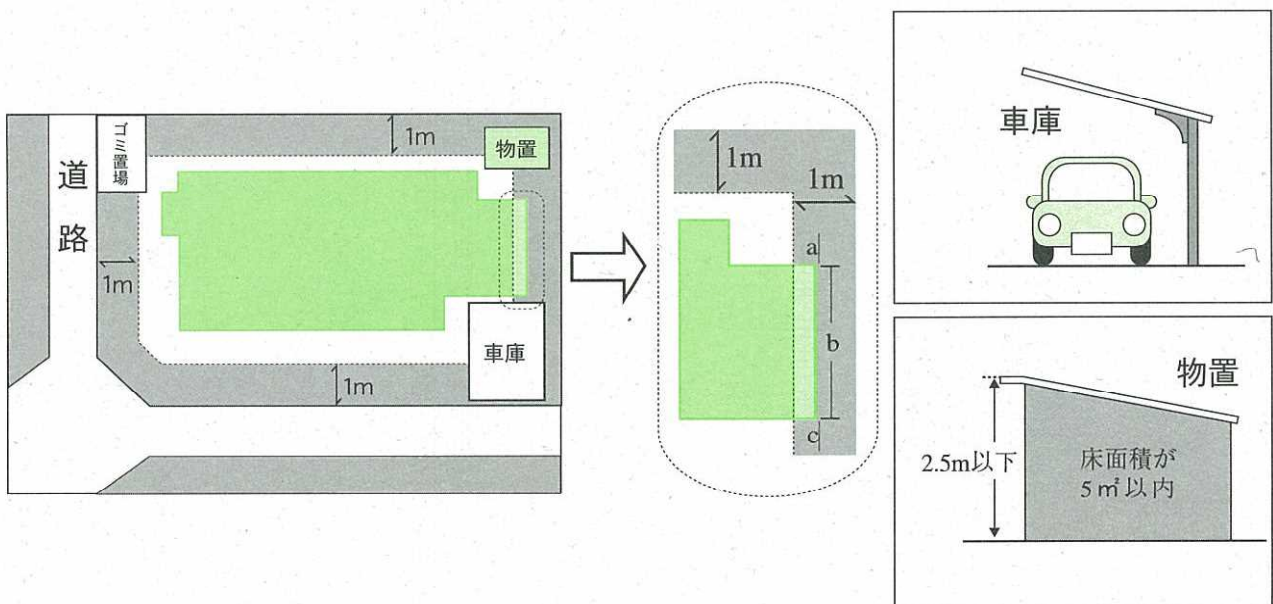
二、ゴミ集積所として利用される部分については2つの意味があります。

(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、建築物に附属する別棟の車庫については、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。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規定する距離以上後退することが必要です。

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。





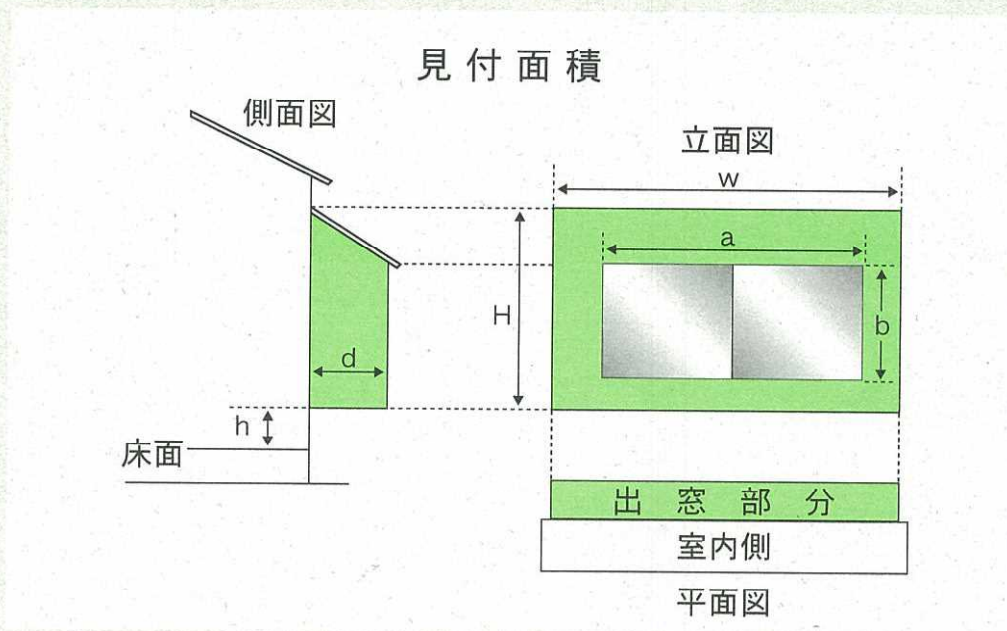
## 《参 考》

### ◆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。

( $W \times H \times 1/2 \leq a \times b$  (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。



## 6. 建築物等の高さの最高限度

### 住宅地区

地盤面から10m以下とする。また、軒の高さは地盤面から7m以下とする。

### 沿道住宅地区Ⅰ

地盤面から12m以下とする。

ただし、都市計画道路端から8mを超える範囲については10m以下とする。

### 沿道住宅地区Ⅱ・Ⅲ

地盤面から10m以下とする。

## 【解説】

幹線道路沿いの沿道住宅地区と背後の住宅地区との調和に配慮し、圧迫感のないゆとりあるまちなみ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及び軒高の制限を定めています。

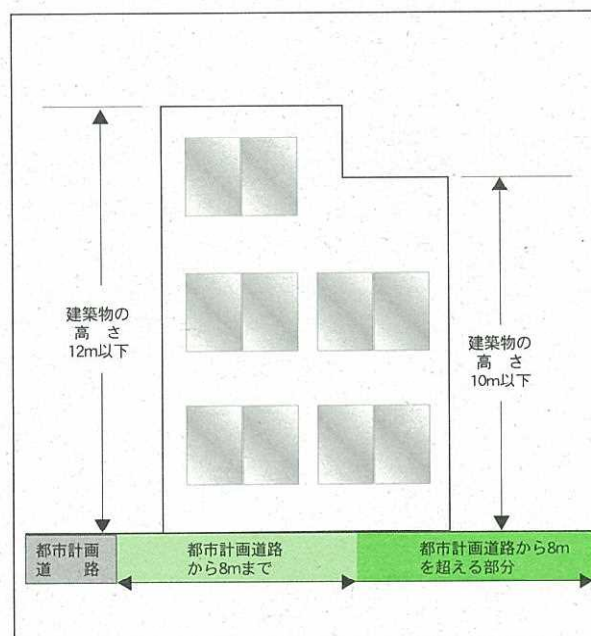
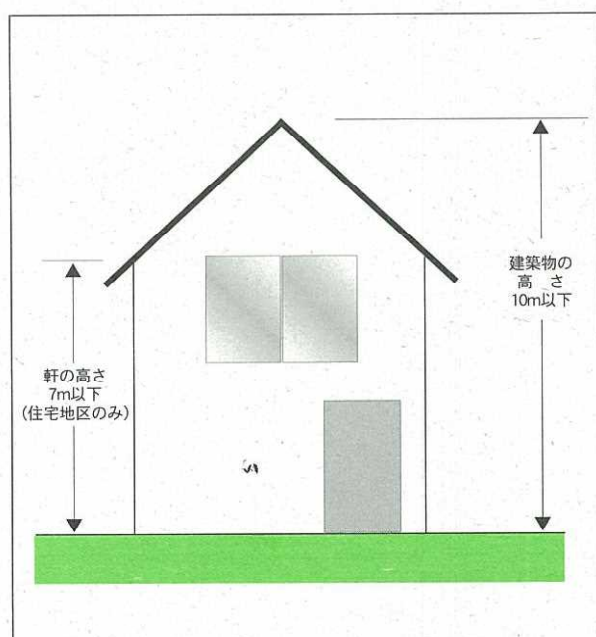
### 《用語解説》

#### ◆地盤面

地盤面とは、建築基準法上の「平均地盤面」をいいます。

### 【住宅地区、沿道住宅地区Ⅱ・Ⅲ】

### 【沿道住宅地区Ⅰ】



※上記の図は、地区計画の内容をイメージ化したものであり、斜線制限や高度地区までを加味したものではありません。



## 7. 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. 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
  - 一 格子フェンスに類するもの
  - 二 地盤面からの高さが1.2 m以下のもの
3. 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

### 【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、かき又はさく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。

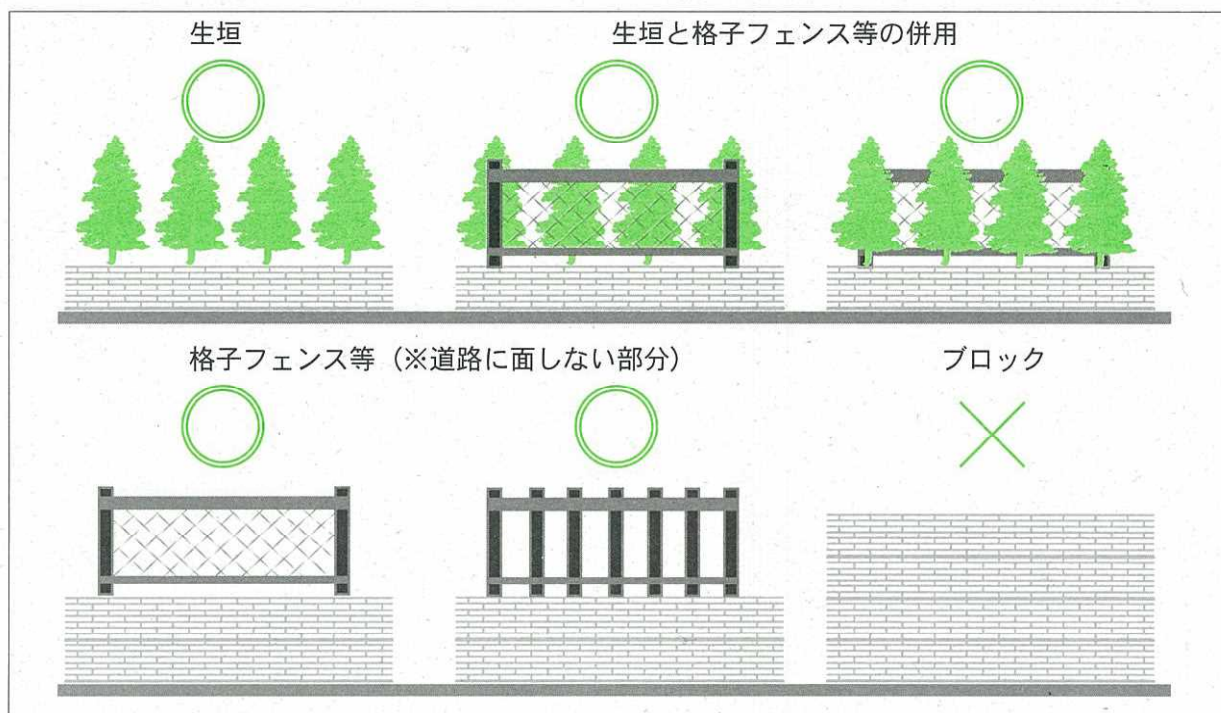
《用語解説》

◆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との併用

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。





## 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（平成19年3月30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、次回届出が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】

地区計画を決定した際、既に地区計画の内容に抵触する部分を有する建築物を「既存不適格建築物」といいます。これは、「地区計画に違反している建築物」という意味ではなく、次回の建築行為までの間は地区計画の制限について適用を除外するというを示します。

つまり、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になります。

## 地区計画の変更

地区計画は不変ではありません。区域の見直しや、制限内容の見直し等、地区計画の内容を変更する必要がある場合は変更ができます。

### 【解 説】

生活環境の変化に伴い、私たちの住まい方も常に変化をしています。地区計画についても一度決定した事項は不変ではなく、その時々々の生活環境にあった計画内容に見直しをしていくことができます。

その際には、地区計画を策定したときと同様の手順・手続きが必要となります。



## 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、まちづくり計画課までお問い合わせください。

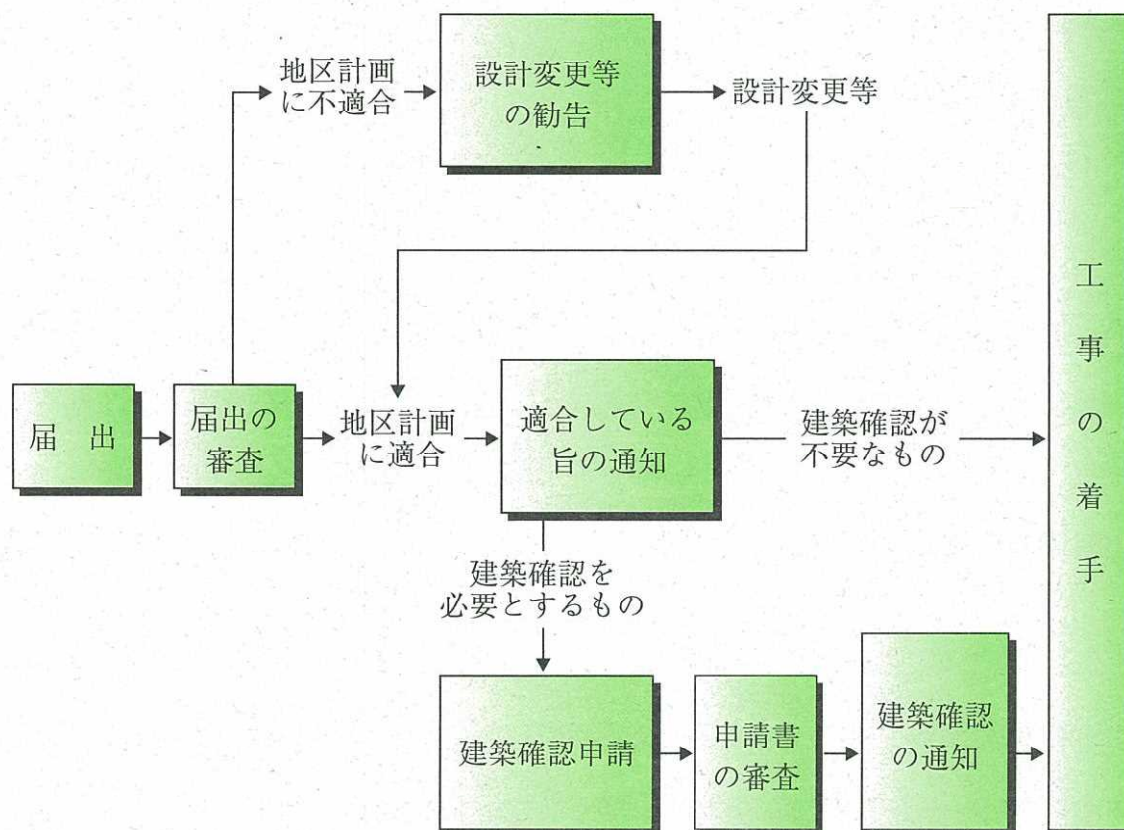
行 為	内 容
①土地の区画形質の変更	切土、盛土、道路・宅地の造成等をいいます。
②建築物の建築	「建築物」には、車庫、物置等も含まれます。 「建築」とは、新築、増築、改築、移転、修繕（地区計画の内容の「建築物等に関する事項」の内、原形と異なる行為を行う場合）等のことをいいます。
③工作物の建設	「工作物」には、門、へい、擁壁等の築造も含まれます。
④建築物等の用途の変更	住宅を店舗併用住宅に変更する等の用途の変更をいいます。



## 【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21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.lg.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20年 3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 一郎 ㊟

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

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 佐倉市ユーカリが丘二丁目〇〇-〇
2. 行為の着手予定 平成20年 4月 1日
3. 行為の完了予定 平成20年 7月15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 <sup>2</sup>	
2 建築物の建築・工作物の建設	イ 行為の種類(建築物の建築等) ㊟新築・増築・改築・移転・修繕等				
	ロ 設計の概要		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	165.38m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
		③ 建築物面積	79.84m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
		④ 延べ面積	125.25m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
		⑤ 壁面後退	(最短部分) 1.10m	(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=18.0m <sup>2</sup>		高さ・面積
⑩ 物置	H=2.1m、A=3.0m <sup>2</sup>		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 <sup>2</sup>			
	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 <sup>2</sup>			

- 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・さくの位置、構造を表示。
	丈量図	1/100以上	土地の面積の算出根拠を表示
	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・保全していかうとするものです。

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 9 7 番地

☎ 043-484-1111 (代表)