

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～

ユーカーが丘三丁目地区



佐 倉 市

はじめに

ユーカリが丘三丁目地区は、民間宅地開発事業による計画的な住宅地として都市の基盤整備が行われ、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14年3月26日に地区計画制度を導入しました。

ユーカリが丘三丁目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、保全するためには、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14年3月

佐倉市都市部計画課

● 目 次

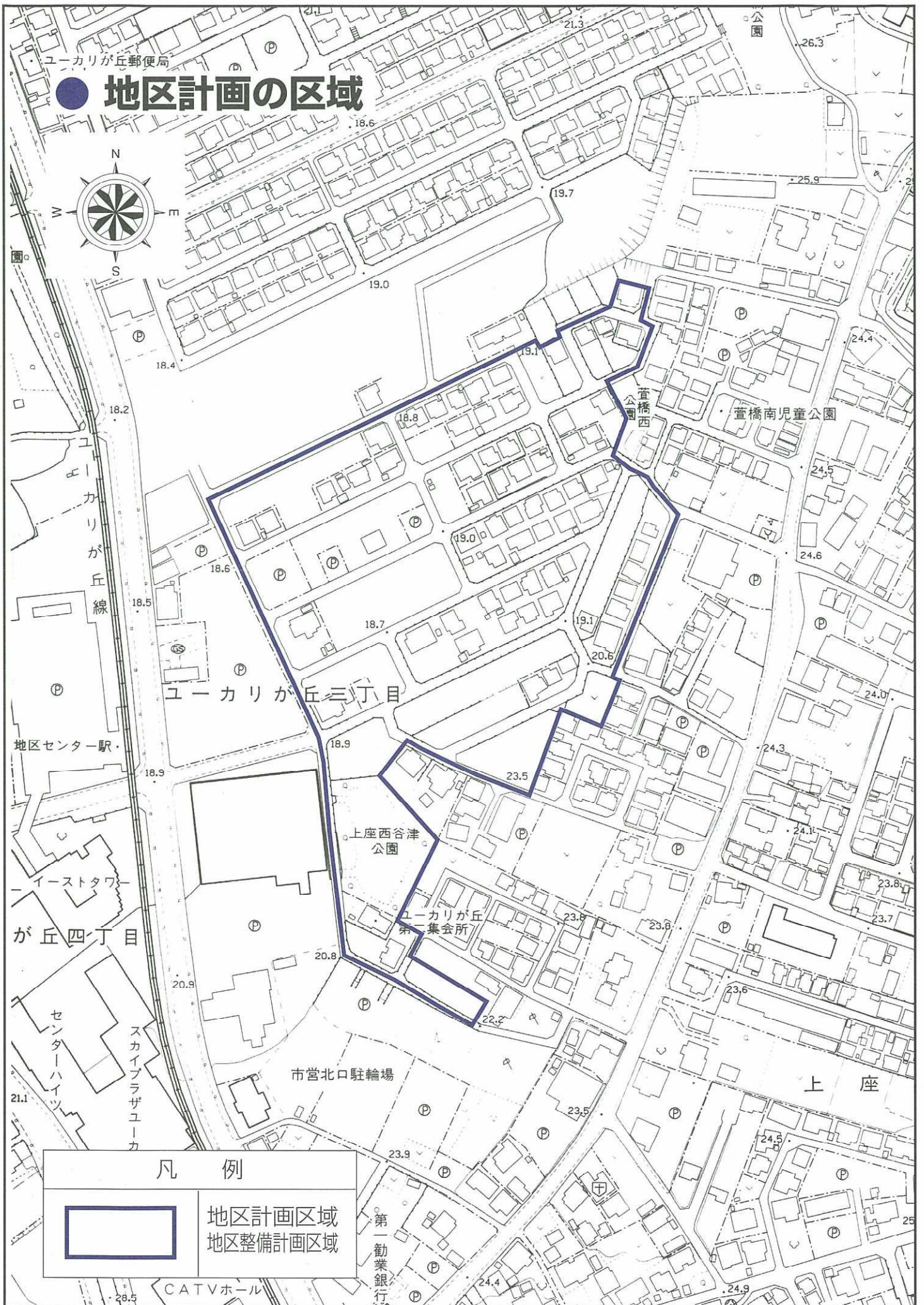
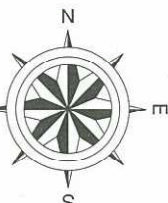
地区計画の内容	2
地区計画の区域	3
地区計画の内容の趣旨及び解説	4
○建築物等の用途の制限	4
○建築物の敷地面積の最低限度	6
○建築物の壁面の位置の制限	7
○かき又はさくの構造の制限	10
○緩和措置	13
届出の手続き	14
届出書の書き方	16
届出書に必要な添付書類	17

● 地区計画の内容

(平成14年 3月26日告示)

名 称		ユーカリが丘三丁目地区地区計画
位 置		佐倉市ユーカリが丘三丁目及び上座字萱橋の各一部の区域
面 積		約4.7ha
区域の整備、開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、京成ユーカリが丘駅の北東に位置し、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。 本地区計画は、この良好な住環境の維持及び保全を図ることを目標とする。
	その他当該地域の整備、開発及び保全に関する方針	1. 本地区は、一戸建専用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。 2. 本地区は、幅員6mの街区道路を主体とした道路網が整備され、街区公園も一体的に配置されているので、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。 3. 建築物等の整備にあたっては、既に形成されつつあ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。
地区整備に関する事項	建築物等の用途の制限	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、この限りでない。 1. 長屋 2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡
	建築物の壁面の位置の制限	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。 ただし、次のものを除く。 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. 建築物に附属する別棟の車庫 3. 建築物に附属する別棟の物置で、高さが2.5m以下、かつ、床面積が5㎡以下のもの
	かき又はさくの構造の制限	道路に面するかき又はさくの構造は、生垣、フェンス又はその併用とする。 ただし、次のものを除く。 1. 宅地地盤面からの高さが0.6m以下の部分 2. 長さの合計が4m以下の門の袖壁 3. 以下の各号を満たすコンクリートブロック等 (1) 宅地地盤面からの高さが1.2m以下 (2) 門の袖壁を含めた長さが道路に面する敷地の長さの2分の1以下又は4m以下 4. 道路境界線から1m以上後退したもの

● 地区計画の区域



凡 例



地区計画区域
地区整備計画区域

● 地区計画の内容の趣旨及び解説

建築物等の用途の制限

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、この限りでない。

1. 長屋
2. 共同住宅、寄宿舍又は下宿

趣 旨

閑静な低層住宅地を主体とする良好な住環境を維持し保全するため、建築物等の用途を制限しています。

用途制限一覧表

○：建築できるもの
×：地区計画で制限したもの

建築物の用途	建築の可否	備 考
一戸建専用住宅	○	
長屋、共同住宅、寄宿舍、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面積の1/2未満のもの	○	
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	
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	○	
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	①	① 600㎡以下
上記の建築物に附属するもの (政令で定めるものを除く)	○	

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。

◆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、それぞれ別々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、寄宿舎又は下宿

①共同住宅

集合住宅で、廊下や階段等を共有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等がこれに含まれます。

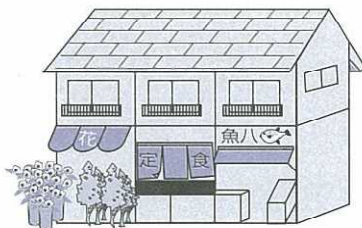
②寄宿舎

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。

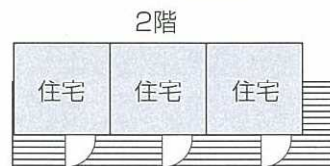
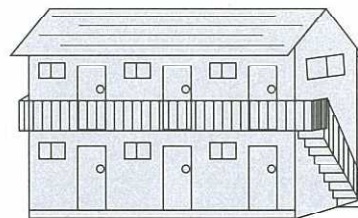
③下宿

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



●二世帯住宅について

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、親世帯と子世帯がお互いに建物内部で共有する空間(居間・台所・玄関等)を有する構造、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。

建築物の敷地面積の最低限度

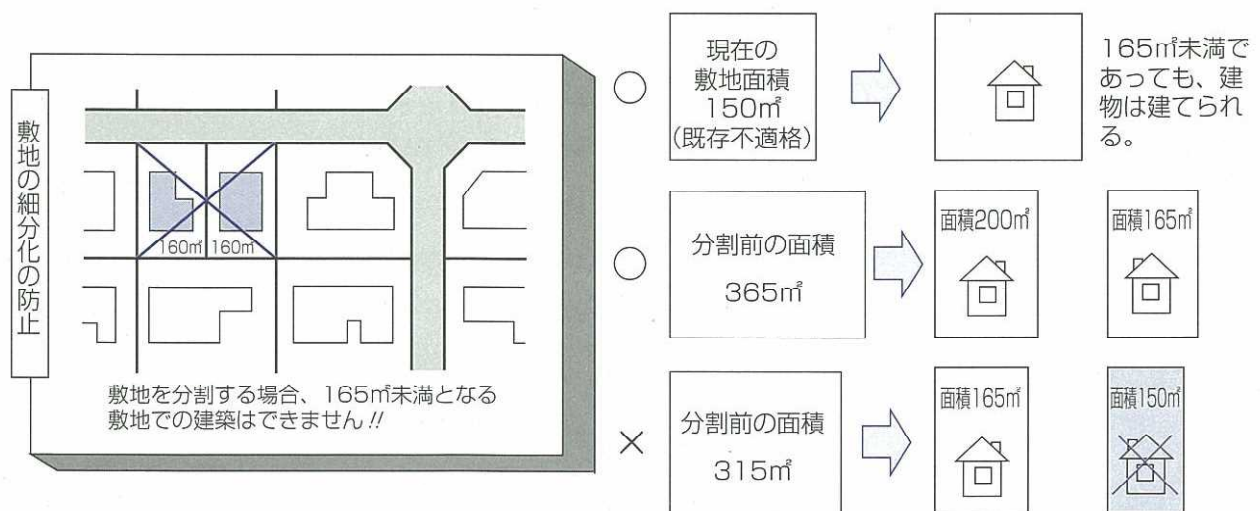
165㎡

趣旨

ゆとりある宅地規模を維持するため、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。これは、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（建てづまり、日照、通風等）を防止することを目的としています。

解説

- ・敷地を分割する場合、165㎡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14年3月26日）において、165㎡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。



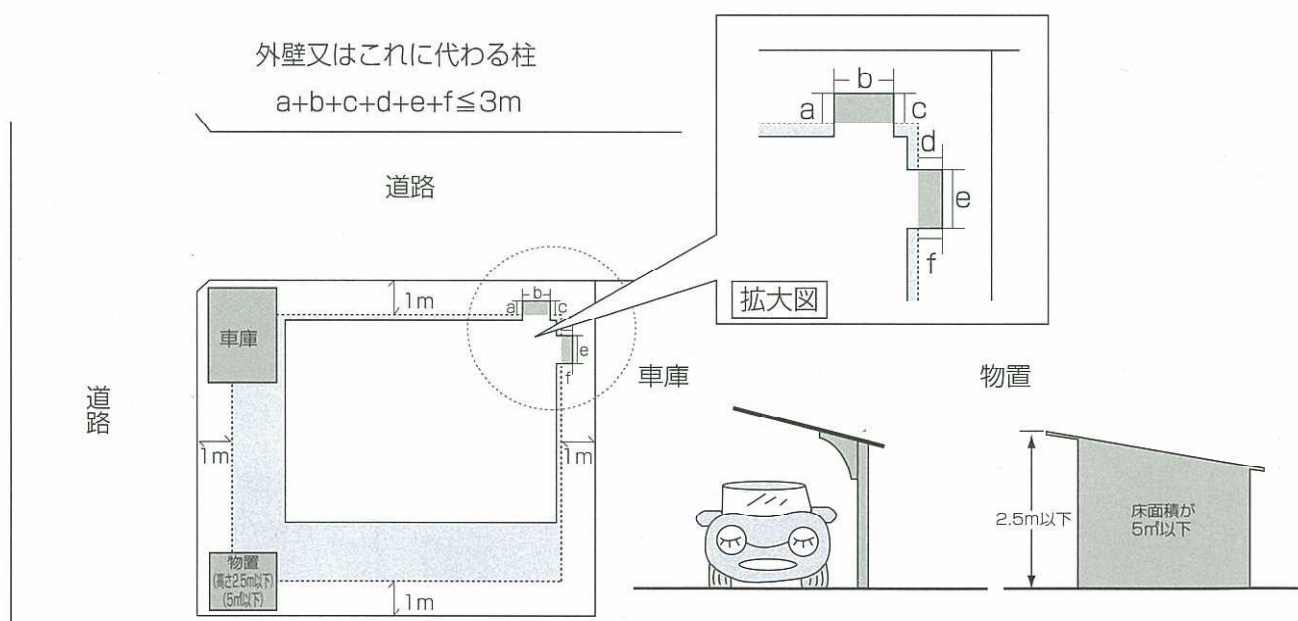
解説

敷地境界線からの距離が1m未満にある外壁（建築物等の外側の面）又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のものであれば、敷地境界から1m以上後退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。

・建築物に附属する別棟の車庫については、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から1m以上後退するようにしてください。

・建築物に附属する別棟の物置で、高さ2.5m以下で、かつ床面積が5㎡以下のものであれば、敷地境界から1m以上後退せずに建築することができます。



※建築物と一体の車庫、物置については、1m以上後退してください。

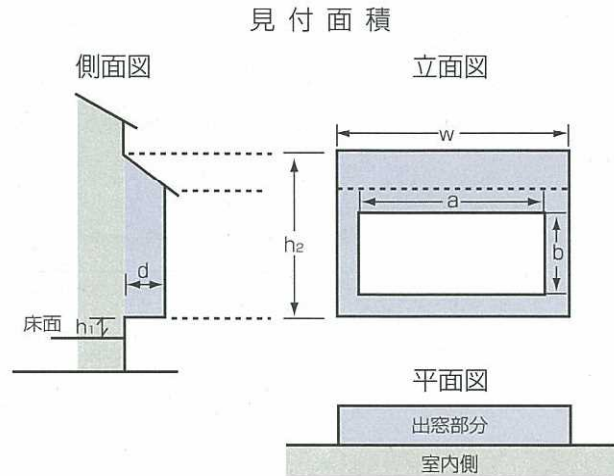
なお、通常の出窓に該当するものは、1m以上後退する必要はありません。

(次ページ参照)

● 出窓について

○形状が通常の出窓で、次のすべてに該当するものが出窓です。

1. 出窓下端の床面からの高さ(h_1)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。 $(w \times h_2 \times 1/2 \leq a \times b$ (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。

かき又はさくの構造の制限

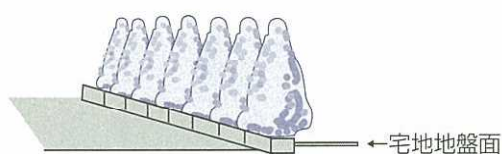
道路に面するかき又はさくの構造は、生垣、フェンス又はその併用とする。
ただし、次のものを除く。

1. 宅地地盤面からの高さが0.6m以下の部分
2. 長さの合計が4 m以下の門の袖壁
3. 以下の各号を満たすコンクリートブロック等
 - (1) 宅地地盤面からの高さが1.2m以下
 - (2) 門の袖壁を含めた長さが道路に面する敷地の長さの2分の1以下又は4m以下
4. 道路境界線から1m以上後退したもの

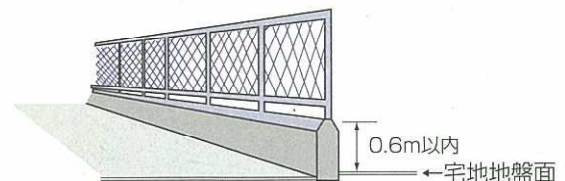
趣旨

緑豊かな街並みを形成すると共に、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。

(1) 生垣

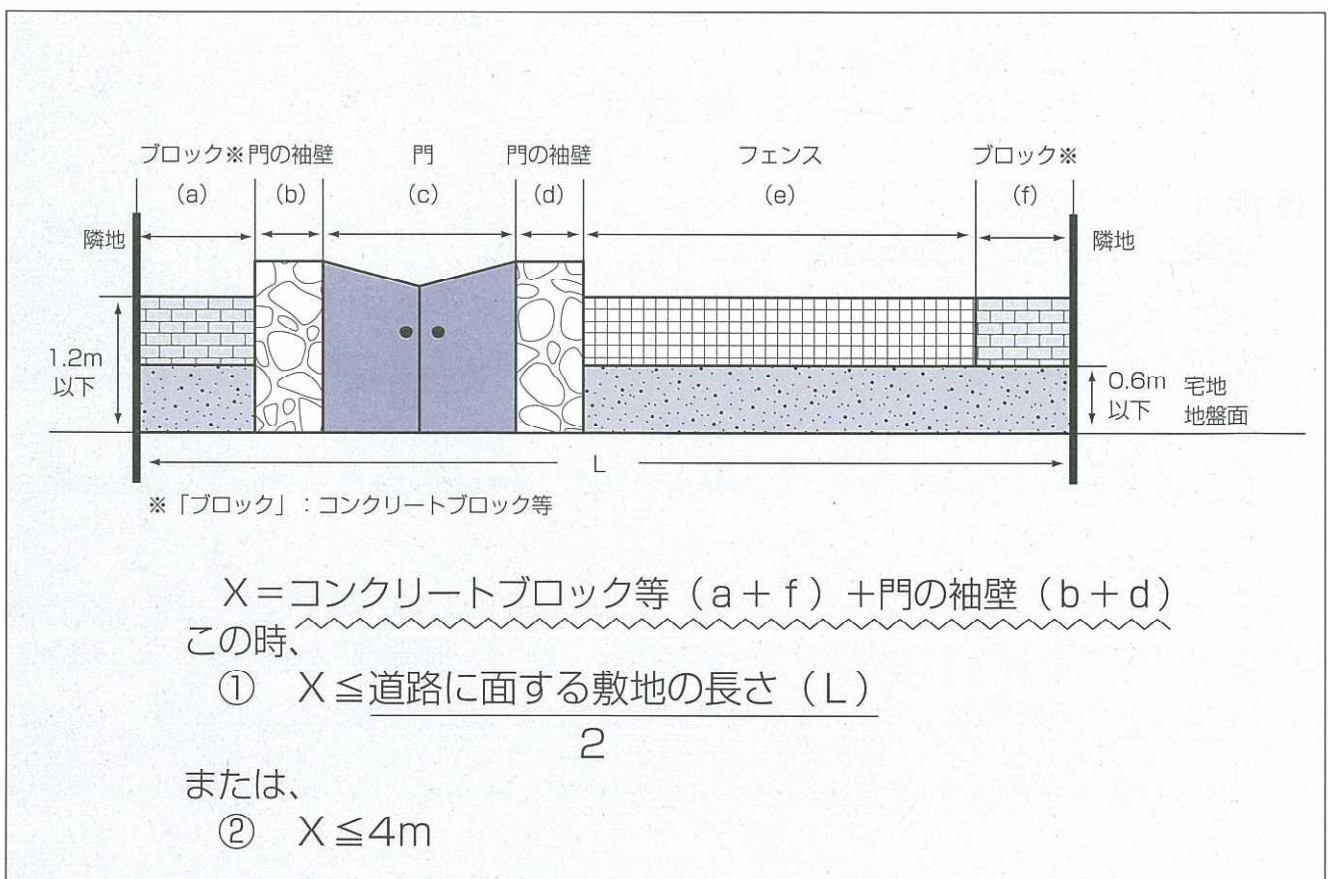


(2) フェンス



解 説

- ・フェンスについては、材質、形状等は問いません。
ただし、できるだけ通風性があるものにしてください。
 - ・門扉、門柱の構造については、材質、形状等は問いません。
 - ・宅地地盤面からの高さが0.6m以下の構造については、材質、形状等は問いません。
 - ・「コンクリートブロック等」は、構造の観点から、補強コンクリートブロック、鉄筋コンクリートとすることが望ましいです。
 - ・宅地地盤面からの高さが0.6m以上1.2m以下のコンクリートブロック等については、その長さ（門の袖壁を含む）が下の①又は②の式の「X」を満たす場合、設置することができます。
- ※なお、門の袖壁に関する構造、高さの制限はありません。
- ・道路境界から1m以上後退したのものについては、「建築物の壁面の位置の制限」との関係を検討し、これらの制限を適用しません。



参 考

生け垣の設置・変更について

ユーカリが丘三丁目地区では、地区計画のほかに、千葉県・佐倉市・開発事業者による千葉県自然環境保全条例等に基づく緑地協定が締結されております。

佐倉市では、この協定に基づいて、道路に面する部分（出入口、門扉、門塀、車庫は除く）への生垣等による緑化をお願いしております。

ただし、果樹の虫害を招きやすいビャクシン類、火災時に延焼を誘引しやすいヒバ類については、敷地内の植栽としては不向きですのでご遠慮ください。

なお、建築確認申請時や生垣の設置・変更の際には、下記の届出が必要になります。

■ 届出書類（各1部）

- ①位置図（1/2,500程度）
- ②生垣等植栽計画図（建築配置案内図等を使用）

■ 生垣等植栽計画図に記入する内容

- ①樹木名（ビャクシン類及びヒバ類の植栽は不可）
- ②本数（1m当たり3本）、高さ（1.2m程度）、生垣の延長
- ③建築主氏名、住所、申請地
- ④連絡業者名、住所、担当者名、電話番号

■ 問合せ先・届出先

佐倉市 都市部 公園緑地課

緩和措置

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物置等（既存不適格）については、制限はおよびません。

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、都市計画決定告示日（平成14年3月26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。

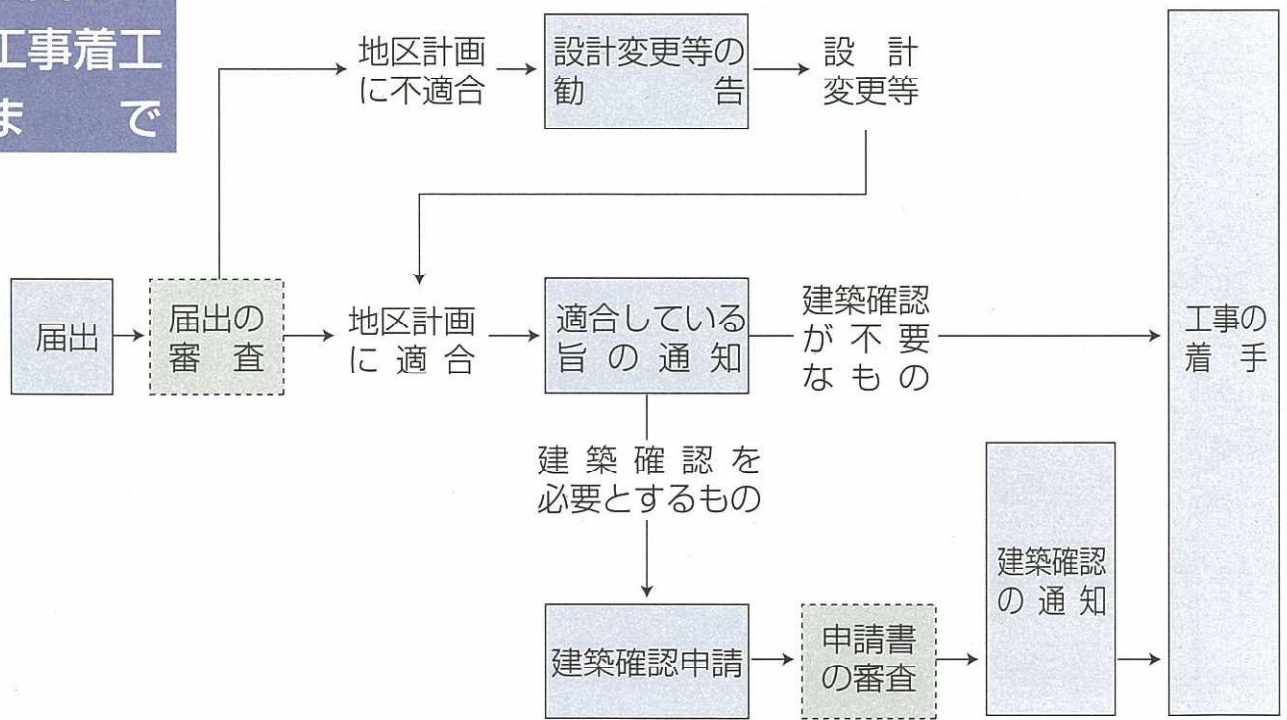
届出方法

- 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17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14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
- 建築物等の形態又は意匠の変更
- 木竹伐採

について、下記により届出します。

記

行為の場所 佐倉市ユーカリが丘三丁目〇—〇

—(地区名)— 地区(—)

行為の着工予定 平成14年 5月 1日

行為の完了予定 平成14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			㎡
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			
		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	187.63㎡	㎡	㎡	㎡以下
	③ 建築物面積	79.80㎡	㎡	㎡	以下
	④ 延べ面積	137.90㎡	㎡	㎡	以下
	⑤ 壁面後退	(最短部分) 1.23m	(最短部分) m		m以下
	⑥ 最高の高さ	平均地盤面より m	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				高さ・面積
	⑩ 物置	H=2.3m、S=4.8㎡			//
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	㎡			
	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			㎡	

※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
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、柵(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