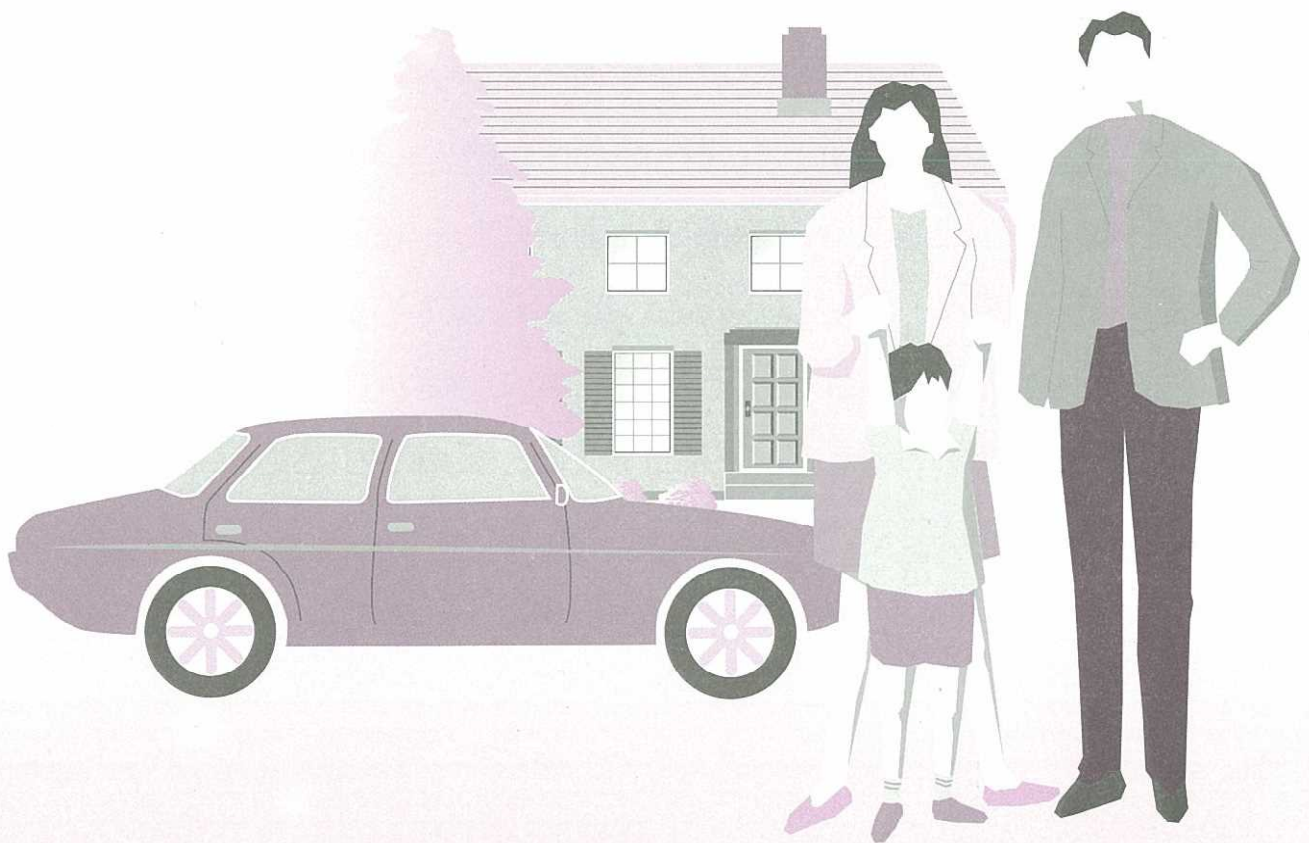


地区計画の手引き

～住みよいまちづくりを推進するために～

ユーカリが丘六丁目地区地区計画



佐 倉 市

はじめに

ユーカリが丘六丁目地区は、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良好な住環境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、将来どのようなまちにしていきたいのか検討を重ねた結果、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16年12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	2
地区整備計画の内容及び解説	3
・建築物等の用途の制限	3
・建築物の敷地面積の最低限度	5
・壁面の位置の制限	6
・緩和措置	8
・地区計画の変更	8
届出の手続き	9
届出書の書き方	11
届出書に必要な添付書類	12

■ 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）

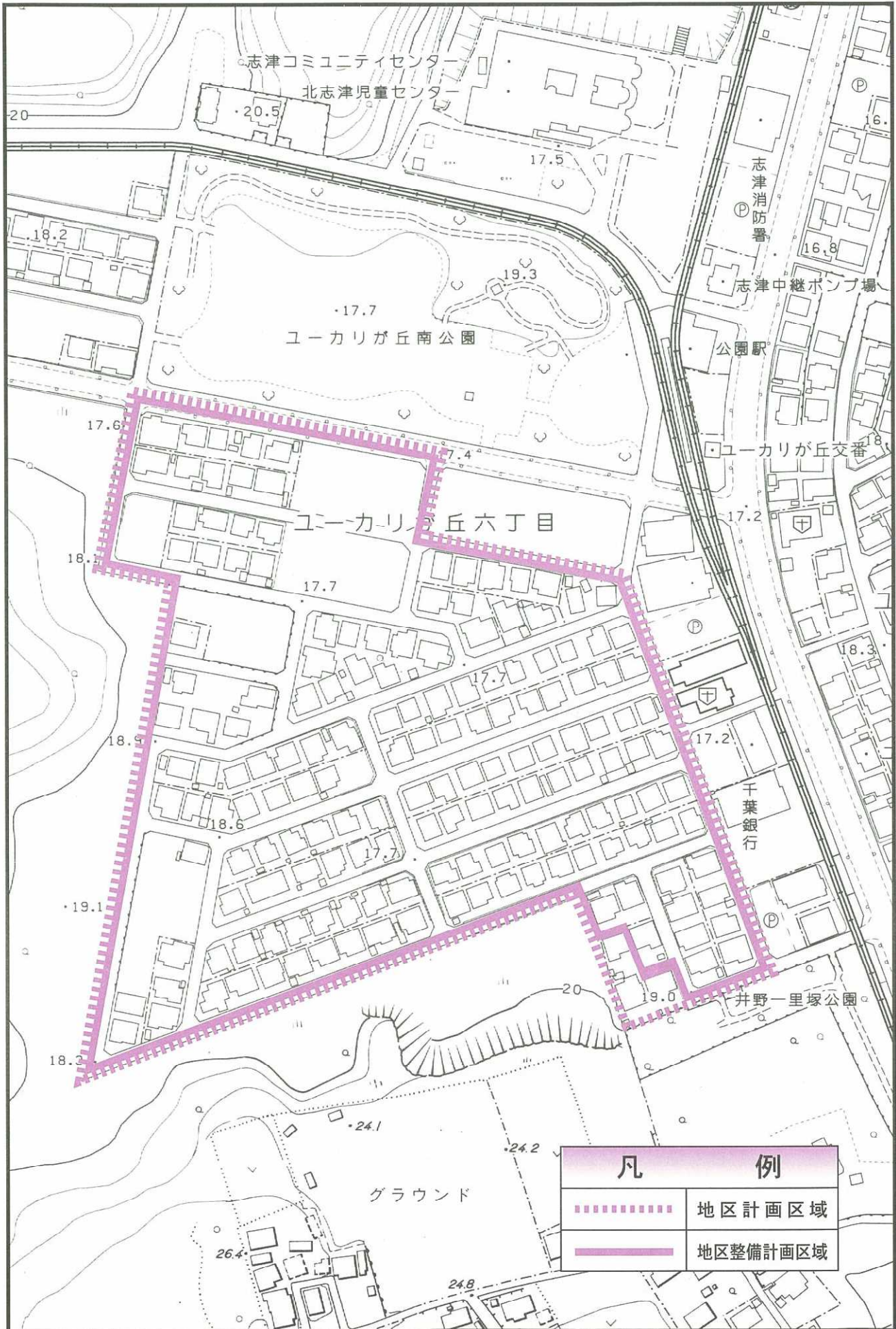
都市計画ユーカリが丘六丁目地区地区計画を次のように決定する。

平成16年8月6日告示

名	称	ユーカリが丘六丁目地区地区計画	
位	置	佐倉市ユーカリが丘六丁目の一部の区域	
面	積	約5.24ha	
地区計画の目標		<p>本地区は、京成ユーカリが丘駅の北に位置し、宅地開発による計画的な住宅地として、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>そこで、地区計画を策定することにより、将来にわたり良好な住環境を維持、及び、保全す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、幅員6mの街区道路が整備されるとともに、一戸建て住宅を主体とした閑静な住宅地が概ね形成されているため、継続して良質な低層住宅地としての住環境が損なわれないよう維持、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。</p>	
地区 整備 計画	面	積	約5.16ha
	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、この限りでない。</p> <p>一 長屋</p> <p>二 共同住宅、寄宿舍又は下宿</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	約179m ²
		壁面の位置の制限	<p>1. 建築物の外壁の面、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。</p> <p>ただし、次の各号に掲げるものを除く。</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 建築物に付属する別棟の車庫</p> <p>三 建築物に付属する別棟の物置で、高さが2.5m以下、かつ、床面積が5m²以下のもの</p> <p>2. この規定が施行された際、現に前項の規定に適合しない部分を有する建築物については、当該不適合部分を含まず、かつ、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の場合は、当該不適合部分に限り、前項の規定は適用しない。</p>

理由：ユーカリが丘六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。

■ 地区計画の区域



凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域

■ 地区整備計画の内容及び解説

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、寄宿舎又は下宿

【解 説】

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。既に形成されている、一戸建専用住宅を主体とした閑静な住宅地としての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（第一種低層住居専用地域）に加え、上記の各号にある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
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㎡以内かつ建築物の延べ床面積の1/2未満のもの		○
公共施設 病 院 学 校 等	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	○
	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
建築物附属自動車車庫		○ ※2

※1 600㎡以下

※2 600㎡以下、1階以下のもの

《用語説明》

◆公益上必要なもので市長が認めたもの

用途地域の制限に適合する建築物等であって、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（概ね以下のものを指します）

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・寄宿舍・下宿（概ね以下のものを指します）

・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。

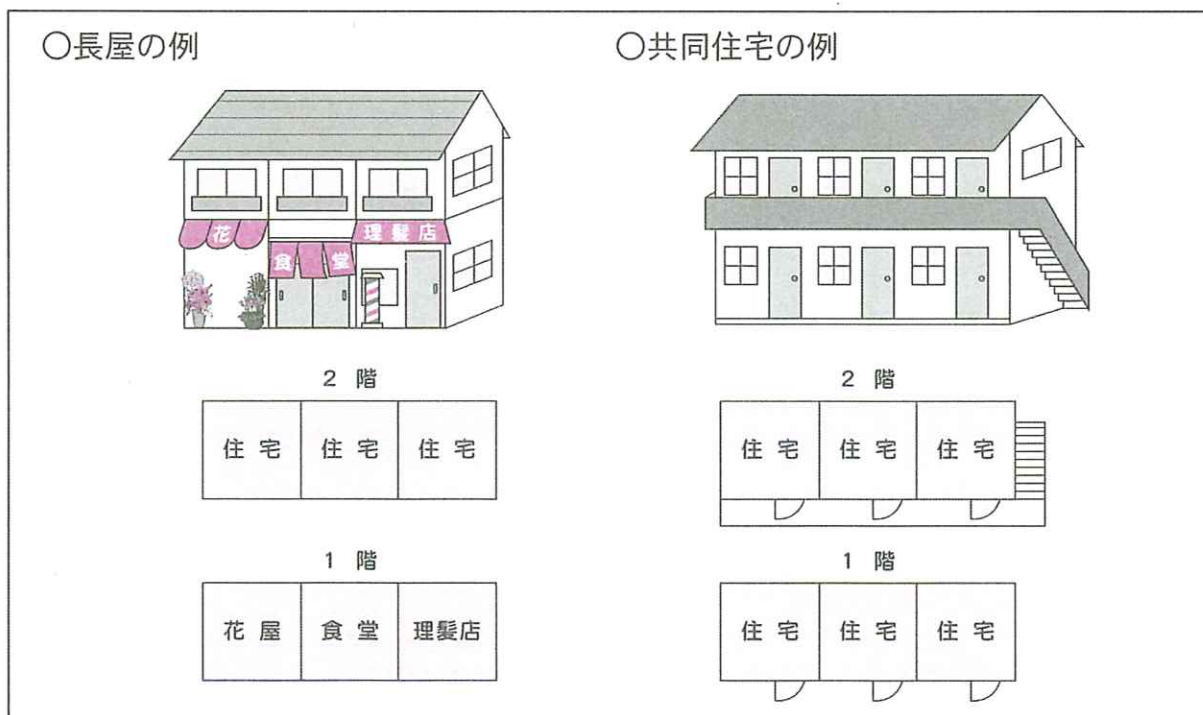
アパート、マンション等がこれに含まれます。

・寄宿舍

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。



《参 考》

複数世帯の居住する住宅（二世帯住宅等）について、建築基準法による定義はありませんが、長屋や共同住宅のような構造のものは建築できません。

《用語説明》

◆公益上必要なもので市長が認めたもの

用途地域の制限に適合する建築物等であって、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（概ね以下のものを指します）

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・寄宿舍・下宿（概ね以下のものを指します）

・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。

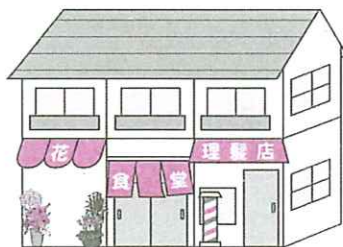
・寄宿舍

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。

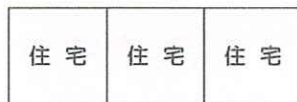
・下宿

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。

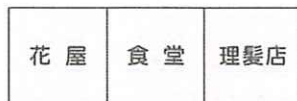
○長屋の例



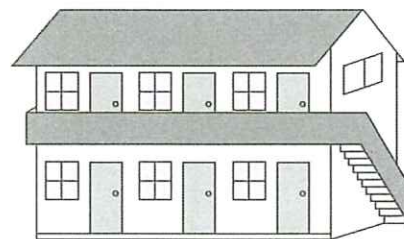
2 階



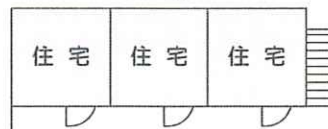
1 階



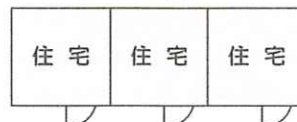
○共同住宅の例



2 階



1 階



《参 考》

複数世帯の居住する住宅（二世帯住宅等）について、建築基準法による定義はありませんが、長屋や共同住宅のような構造のものは建築できません。

建築物の敷地面積の最低限度

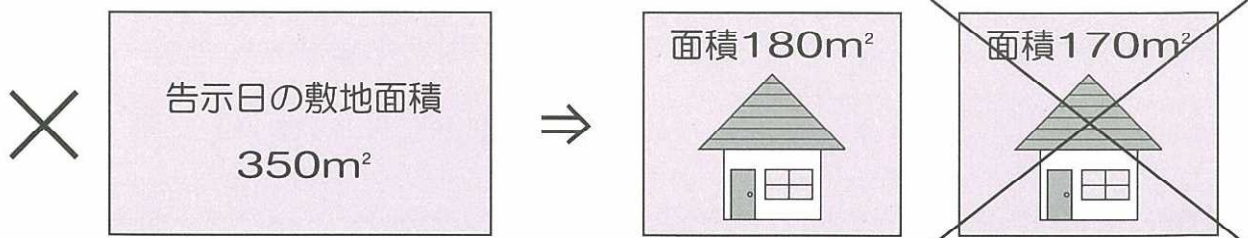
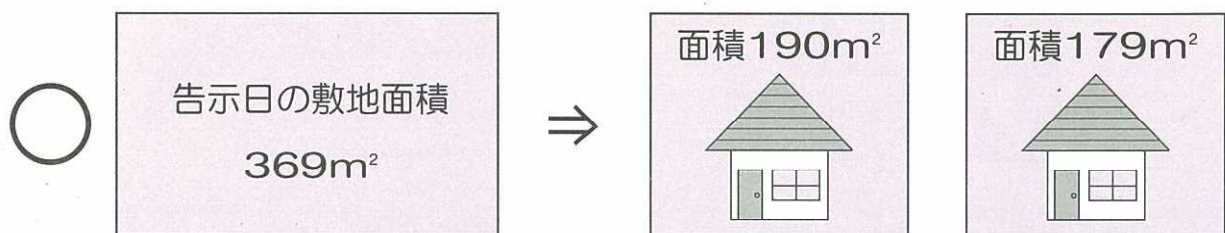
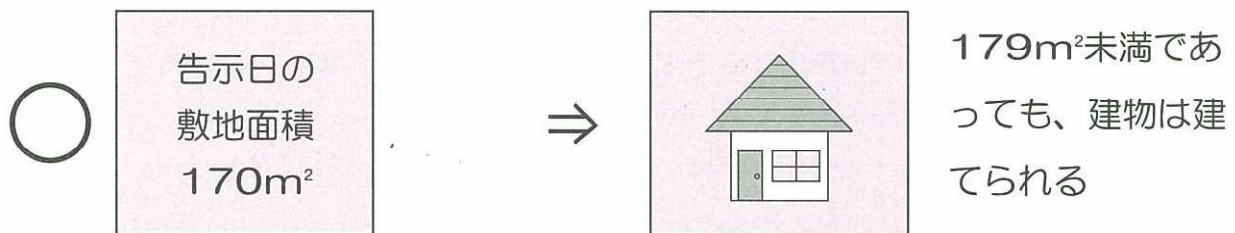
179 m²

【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179 m²と設定しています。

地区計画決定告示日（平成16年8月6日）において、敷地面積が179 m²未満である土地について、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。

つまり、179 m²未満の更地であっても、その敷地での建築は認められます。



壁面の位置の制限

1. 建築物の外壁の面、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。
ただし次のものを除く。
 - 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. 建築物に付属する別棟の車庫
 - 三. 建築物に付属する別棟の物置で、高さが2.5 m以下、かつ床面積の合計が5 m²以内のもの
2. この規定が施行された際、現に前項の規定に適合しない部分を有する建築物については、当該不適合部分を含まず、かつ、建築基準法第6条第1項の確認を要しない増築または改築の場合は、当該不適合部分に限り、前項の規定は適用しない。

【解 説】

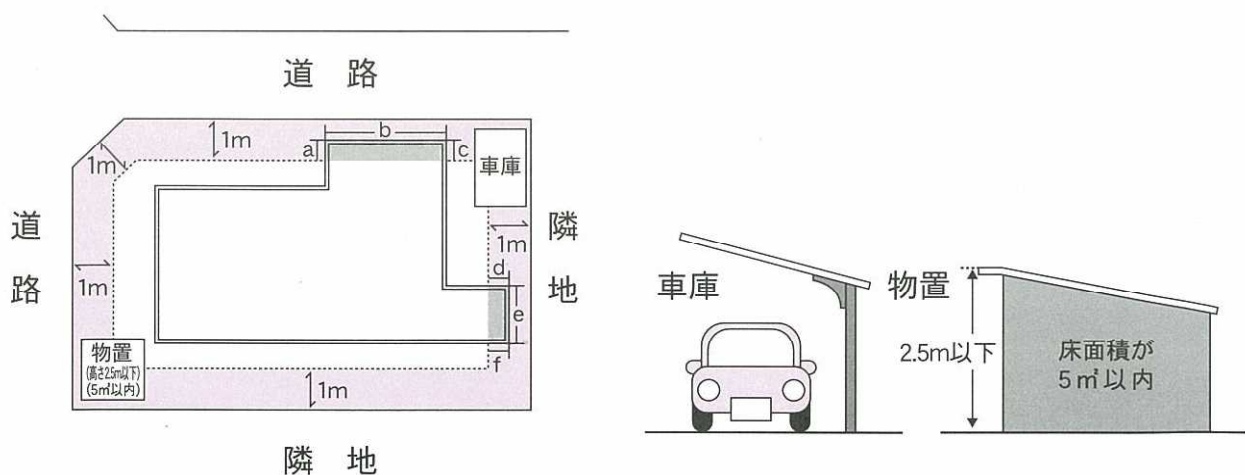
1. 日照や通風、樹木スペースを確保するとともにゆとりある良好な居住環境と街並み景観を維持・保全していくため、以下の場合を除き、建築物を敷地境界線（道路境界線を含む）から1 m以上後退して建築するように壁面の位置の制限を定めています。

《1 m以上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1 m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3 m以内であれば、敷地境界線から1 m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。

外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さ $a+b+c+d+e+f \leq 3 \text{ m}$



- 二. 建築物に付属する別棟の車庫については、敷地境界線から1 m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1 m以上後退するようにしてください。
- 三. 物置については、高さが2.5 m以下、かつ床面積の合計が5 m²以内のものであれば、敷地境界線から1 m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 m²以内となります。

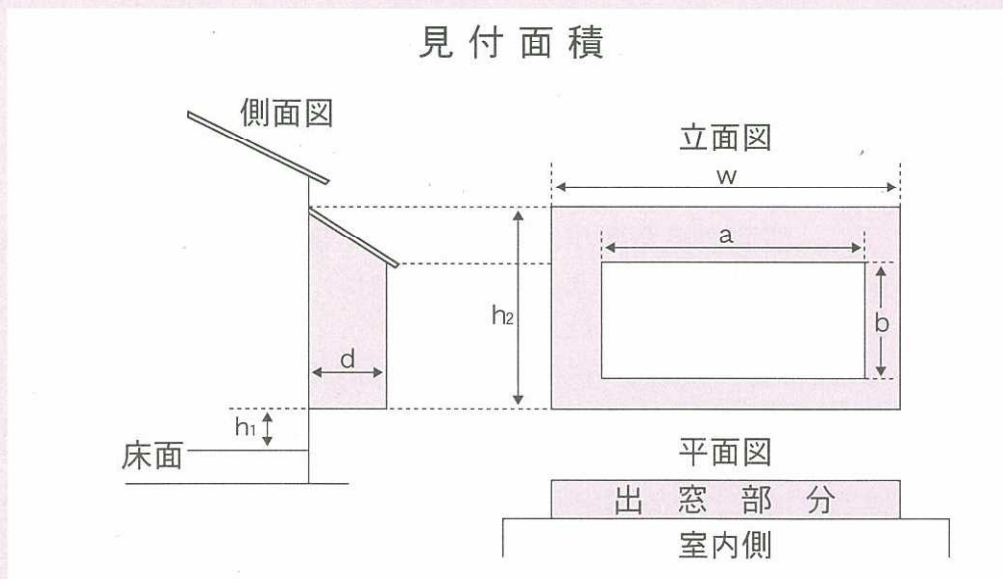
《参 考》

◆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1 m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_1)が30 cm以上である。
2. 周囲の外壁面からの水平距離(d)が50 cm以上突き出ていない。
3. 室内側からの見付面積の1/2以上が窓である。

$$(W \times h_2 \times 1/2 \leq a \times b \text{ (窓の面積)})$$



～通常の出窓とは？～

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。

2. については次項「緩和措置」を参照ください。

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、都市計画決定告示日(平成16年8月6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。

【趣 旨】

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となります。

なお、既存不適格部分を含まない行為であって、かつ建築確認を必要としない増築または改築の場合には、当該行為にあたって、その部分を是正することを必要としません。

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。

【趣 旨】

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。
②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。
③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12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.chiba.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。

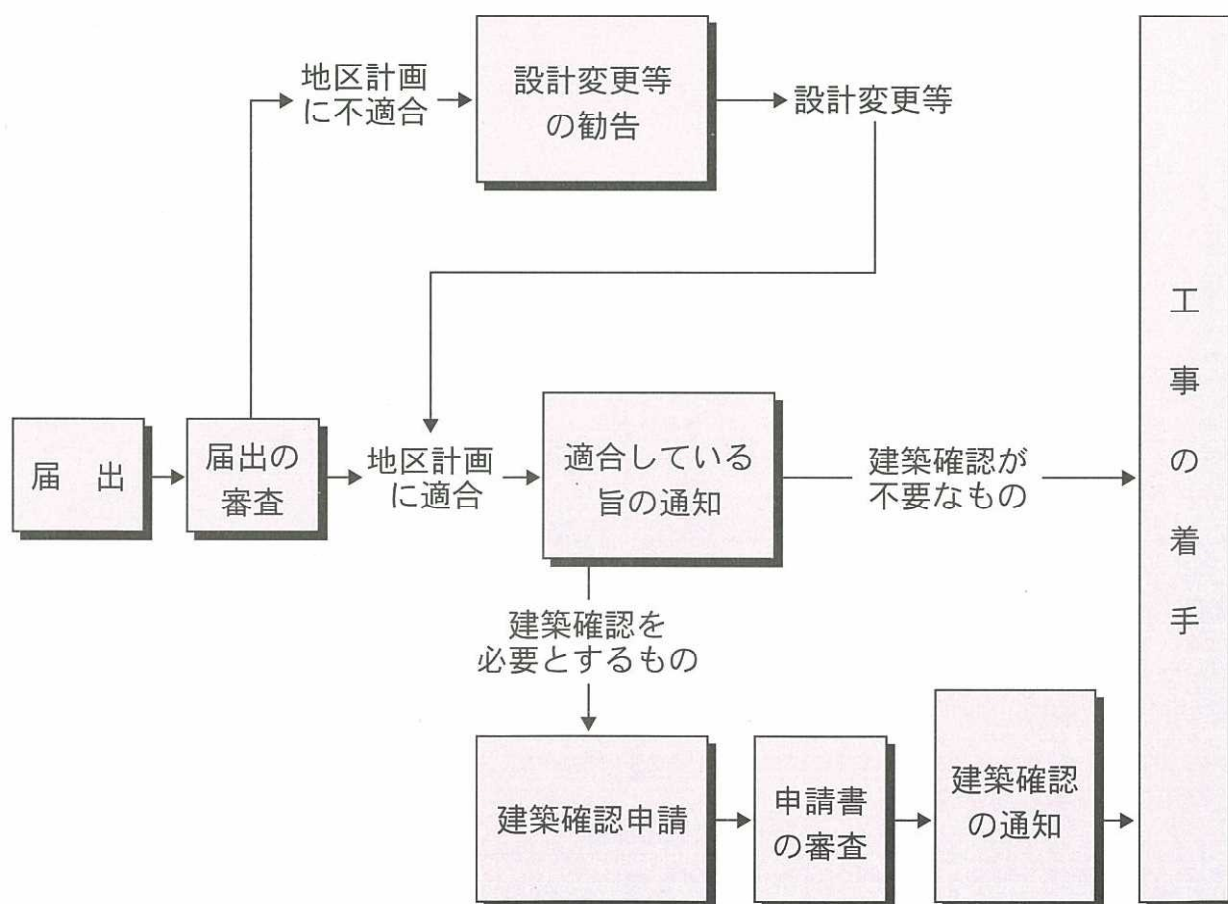
2. 届出先

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16年12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 (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

木材伐採

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六丁目〇〇-〇
2. 行為の着手予定 平成17年 1月11日
3. 行為の完了予定 平成17年 6月30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 ²			
2	建築物の建築・工作物の建設 設計の概要	イ 行為の種類 (建築物の建築等) (新築・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	185.12m ²	m ²	m ²
		③ 建築物面積	80.34m ²	m ²	m ²
		④ 延べ面積	140.56m ²	m ²	m ²
		⑤ 壁面後退	(最短部分) 1.34m	(最短部分) m	
		⑥ 最高の高さ	平均地盤面より 8.78m	平均地盤面より m	
		⑦ 軒の高さ	平均地盤面より 6.89m	平均地盤面より m	
		⑧ かき・柵	生垣 (H=1.2m)		
		⑨ 車庫	H=2.0m、A=18.0m ²		高さ・面積
		⑩ 物置	H=2.3m、A=3.0m 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	木材の伐採	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
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。
	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)

- ※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

佐倉市都市部まちづくり計画課

佐倉市海隣寺町97番地

☎ 043-484-1111(代表)

