

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～

白 銀 地 区



佐 倉 市

はじめに

白銀地区は京成本線佐倉駅の東南、ＪＲ総武本線佐倉駅の東に位置し、特殊法人及び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行われ、良好な住環境が形成されている区域であります。

そこで、本地区の良好な住環境の維持及び保全を図るため、平成２８年３月２５日に地区計画制度を導入しました。

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、この手引きを活用して頂ければ幸いです。

平成２８年３月

佐倉市都市部都市計画課

◆ 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. 建築物の容積率の最高限度	9
3. 建築物の建ぺい率の最高限度	9
4. 建築物の敷地面積の最低限度	10
5. 壁面の位置の制限	11
6. 建築物の高さの最高限度	13
7. かき又はさくの構造の制限	14
8. 建築物の緑化率の最低限度	16
緩和措置	18
地区計画の変更	18
届出の手続き	19
届出書様式	21
届出書に必要な添付書類	22

◆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）

佐倉都市計画白銀地区地区計画を次のように決定する。

平成28年3月25日告示

名 称		白銀地区地区計画			
位 置		佐倉市白銀一丁目、二丁目、三丁目及び四丁目の各一部の区域			
面 積		約37.2ha			
地区計画の目標		本地区は京成本線佐倉駅の東南、J R総武本線佐倉駅の東に位置し、特殊法人及び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行われ、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・保全を図ることを目標とする。			
区域の整備・開発及び保全に関する方針		1. 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。 [住宅地区] 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。 [利便地区] 幹線道路に面している立地条件に鑑み、地区住民の日常生活に必要な供給を行う物品販売店舗及び生活利便施設等の立地を認めつつ、住環境との調和に配慮した良好な環境の形成を図る。 2. 本地区は、幅員16mの都市計画道路及び幅員12m、6mの街区道路を主体として道路網が整備され、また街区公園も一体的に整備されており、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、既に形成されてい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。 また、建築物間の調和を図り、緑豊かでうるおいのある街並みの創出を図るため、建築物等の用途、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置、建築物の高さの最高限度、かき又はさくの構造、建築物の緑化率の最低限度について制限を定める。			
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	住宅地区	利便地区
		地区の面積	約34.6ha	約2.6ha	
	建築物等の用途制限	次の各号に掲げる用途以外の建築物を建築してはならない。		次の各号に掲げる用途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は、この限りではない。		ただし、公益上必要なもので市長が認めたものは、この限りではない。	
		1. 一戸建て専用住宅		1. ホテル又は旅館	
		2. 次の建築物で一戸建てのもの		2. ボーリング場、ゴルフ練習場、パッティング練習場その他これらに類するもの	
	一 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		3. 畜舎		
二 診療所		4. 葬祭場			
三 郵便局、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		5. 単独車庫			
3. 集会所		6. 自動車教習所			
4. 上記に掲げる建築物に附属する車庫や物置					
建築物の容積率の最高限度		10/10			
建築物の建ぺい率の最高限度		5/10			
建築物の敷地面積の最低限度		180㎡			
なお、地区計画決定告示日において、敷地面積が180㎡未満である土地については、その全部を一つの敷地として使用する場合には、この制限の適用除外とする。					

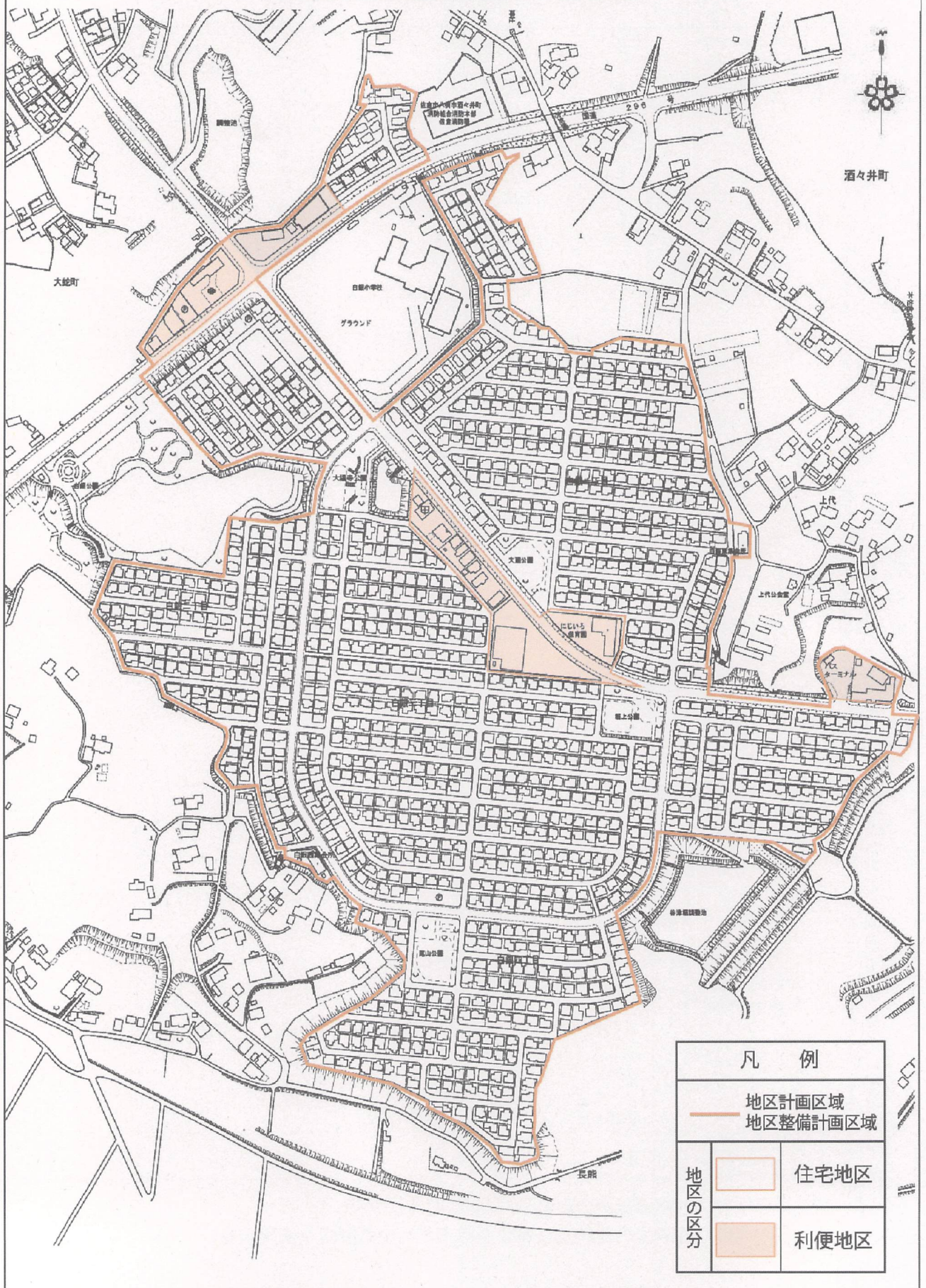
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	住宅地区	利便地区
			地区の面積	約34.6ha	約2.6ha
		壁面の位置の制限		1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線（道路境界線を含む）までの距離は1m以上とする。ただし、次のものについてはこの限りではない。 一 戸袋 二 出窓（次のすべての条件に該当するもの） ① 下端の床面からの高さが30cm以上のもの ② 周囲の外壁面から水平距離50cm以上突き出していないもの ③ 見付け面積の1/2以上が窓であるもの 三 花台 2. 車庫及び物置、その他これらに類する用途に供するものは、敷地境界線（道路境界線を含む）までの距離は0.5m以上とする。ただし、次のものについてはこの限りではない。 一 建築物に附属する別棟の車庫で軒の高さが3.0m以下のもの 二 物置やその他これに類する用途に供するもので、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. 前各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、同項の規定は適用しない。	
		建築物の高さの最高限度		地盤面から9m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。
		かき又はさくの構造の制限		1. かき又はさくの構造は、生垣（地盤面からの高さが1.2m以下のフェンス、鉄さく等との併用可）とし、生垣は1m当り3本以上を植樹すること。ただし、次のものについてはこの限りではない。 一 道路に面しない部分で、地盤面からの高さが1.2m以下のフェンス、鉄さく等 二 出入口、門扉、門柱、車庫に用いる部分 三 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	
		建築物の緑化率の最低限度		20%	

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

理由：白銀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

白銀地区地区計画 計画図



◆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

次の各号に掲げる用途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は、この限りではない。

1. 一戸建て専用住宅
2. 次の建築物で一戸建てのもの
 - 一 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
 - 二 診療所
 - 三 郵便局、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. 集会所
4. 上記に掲げる建築物に附属する車庫や物置

【解 説】

閑静で質の高い低層住宅地を主体としている良好な住環境の維持・保全を図るため、建築できる建築物は一戸建て専用住宅を主とし、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制限しています。

《用語解説》

◆ 一戸建て専用住宅

他の住宅や店舗等に接続せず一戸が独立している住宅をいいます。

◆ 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0.7
5 k w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0.75 k w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0.75 k w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。

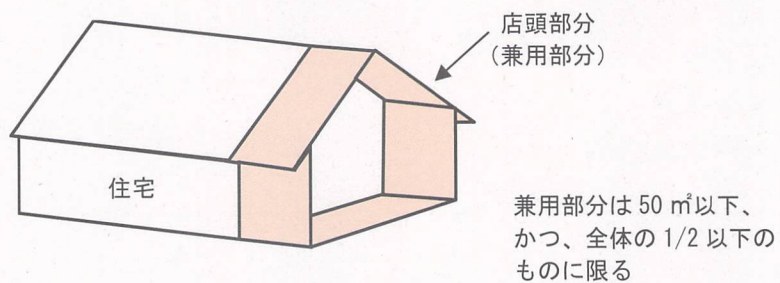
◆ 建築基準法施行令第130条の4に定める公益上必要な建築物

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 m²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 m²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

＜兼用住宅の例＞



利便地区

次の各号に掲げる用途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. 自動車教習所

【解 説】

利便地区は第二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ため、用途地域の制限に加え、建築できる建築物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、青空駐車場を制限するものではありません。

用途制限一覧表

凡例 [○ : 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		利便地区	備考
		1 低専	2 住	2 住	
一戸建て専用住宅		○	○	○	
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 m ² 以下かつ建築物の延べ面積の 1/2 未満のもの		○	○	○	
店舗、飲食店等		×	●	○	10,000 m ² 以下
葬祭場		×	●	●	
ホテル又は旅館		×	●	●	
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		×	●	●	
カラオケボックス等		×	●	○	10,000 m ² 以下
麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、 場外車券売場等		×	●	○	10,000 m ² 以下
公共施設・病院・学校等	学校、図書館等	●	●	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	●	○	
	保育所	●	●	○	
	集会所	○	○	○	
	巡査派出所、500 m ² 以下の郵便局等	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	●	●	○	
	病院	×	●	○	
	診療所	○	○	○	
	公衆浴場	●	●	○	
	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	○	①600 m ² 以下
	自動車教習所	×	●	●	
車庫・工場等	単独車庫（附属車庫を除く）	×	●	●	
	畜舎	×	●	●	
	工場（作業場の床面積が 50 m ² 以下）	×	●	○	
	自動車修理工場（作業場の床面積が 50 m ² 以下）	×	●	○	
	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	×	●	①	①3,000 m ² 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. 建築物の容積率の最高限度

(住宅地区) 100/100

【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建築物の容積率の最高限度を100%としています。

3. 建築物の建ぺい率の最高限度

(住宅地区) 50/100

【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建築物の建ぺい率の最高限度を50%としています。(角地緩和の適用はありません。)

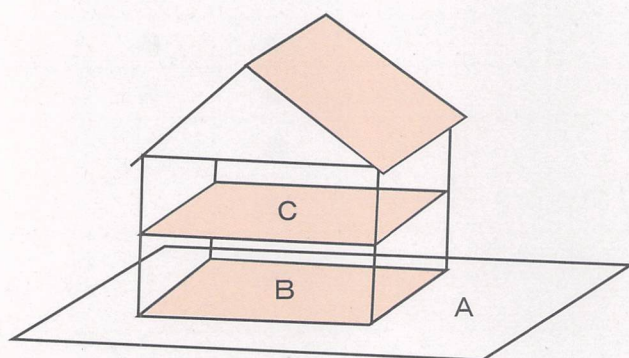
《容積率・建ぺい率について》

容積率とは、建築物の延べ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

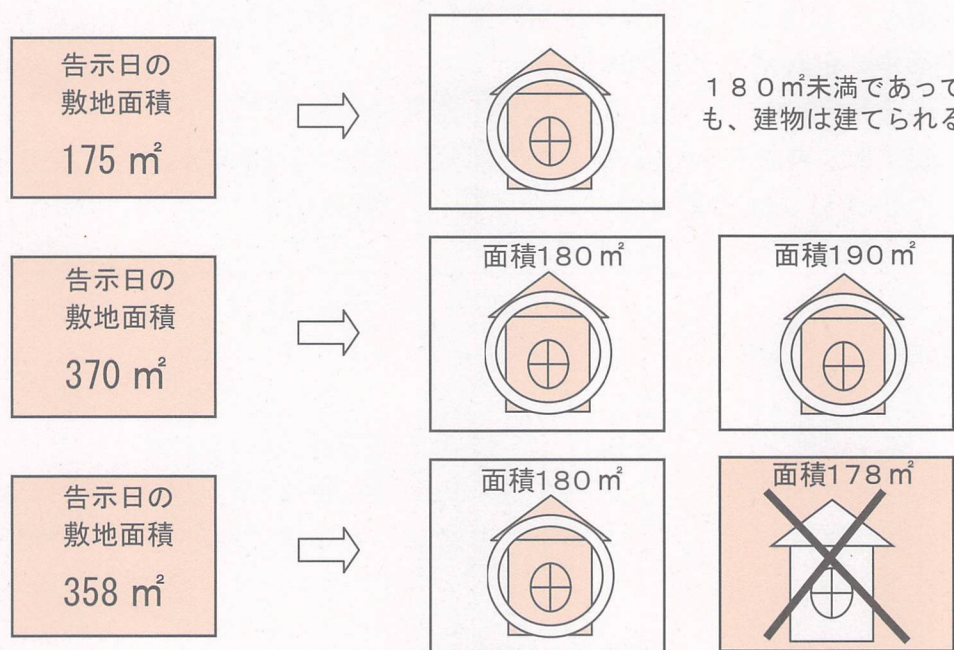
(住宅地区・利便地区)

180㎡

なお、地区計画決定告示日において、敷地面積が180㎡未満である土地については、その全部を一つの敷地として使用する場合には、この制限の適用除外とする。

【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180㎡と設定しています。



5. 壁面の位置の制限

(住宅地区)

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（道路境界線を含む）までの距離は1 m以上とする。

ただし、次のものについてはこの限りではない。

一 戸袋

二 出窓（次のすべての条件に該当するもの）

① 下端の床面からの高さが30 cm 以上のもの

② 周囲の外壁面から水平距離50 cm 以上突き出していないもの

③ 見付け面積の1/2 以上が窓であるもの

三 花台

2. 車庫及び物置、その他これらに類する用途に供するものは、敷地境界線（道路境界線を含む）までの距離は0.5 m以上とする。ただし、次のものについてはこの限りではない。

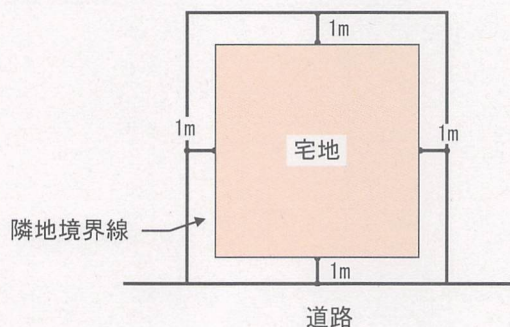
一 建築物に附属する別棟の車庫で軒の高さが3.0 m以下のもの

二 物置やその他これに類する用途に供するもので、軒の高さが2.3 m以下で、かつ床面積の合計が5 m²以内のもの

3. 前各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、同項の規定は適用しない。

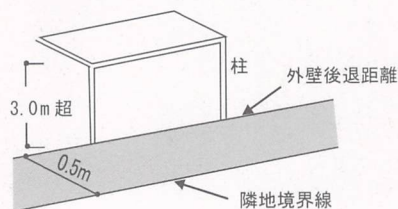
【解 説】

日照や通風、樹木スペースを確保し、ゆとりある良好な居住環境と整然とした街並み景観を維持・保全していく。また、防犯・防災にも役立てるため、一部の場合を除き、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。



【車庫及び物置その他これらに類する用途に供するもの】

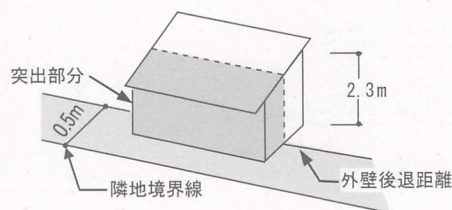
＜原則＞



(※イラストは車庫の例)

車庫及び物置その他これらに類する用途に供するものは、原則として敷地境界線（道路境界線含む）から、0.5m以上後退して設置してください。

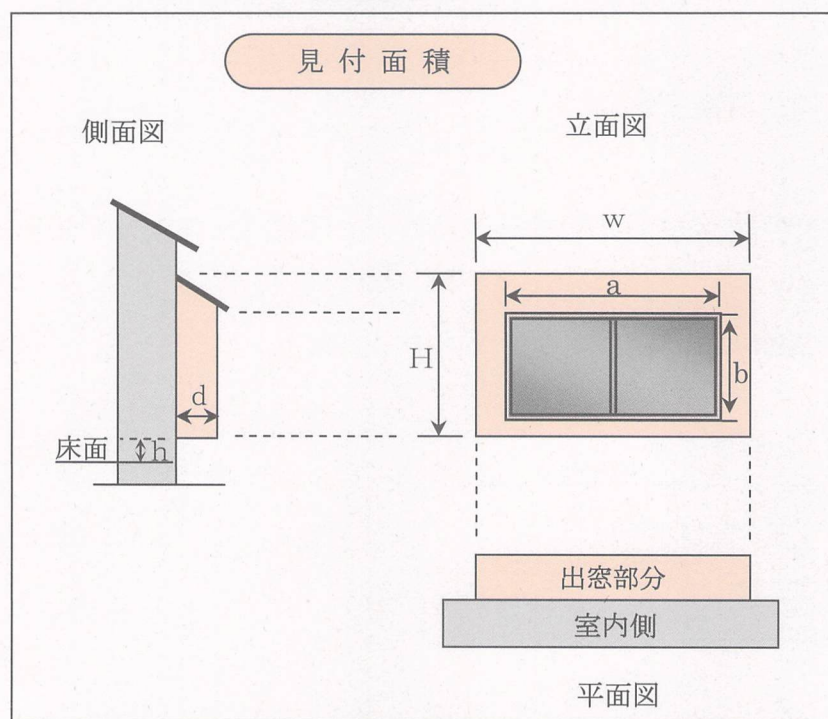
＜適用除外（２項一、二）＞



(※イラストは物置の例)

車庫で軒の高さが3.0m以下及び物置やその他これらに類する用途に使用するもので、軒の高さが2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以内のもの（物置等が複数個ある場合は、その合計面積）であれば0.5m以下でも設置できます。

【出窓関係】



(１項の二：出 窓)

《参考》 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. 建築物の高さの最高限度

住宅地区

1. 地盤面から9 m以下とする。
また、軒の高さは、地盤面から7 m以下とする。

利便地区

1. 地盤面から12 m以下とする。

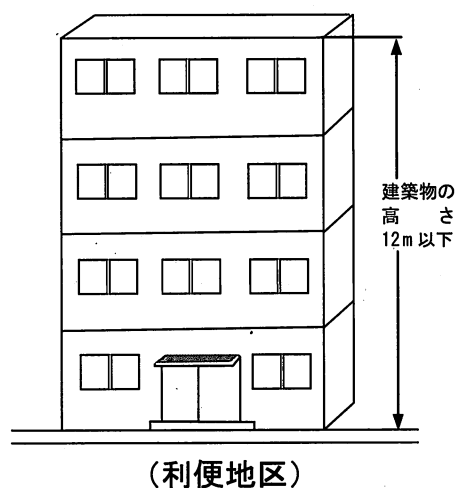
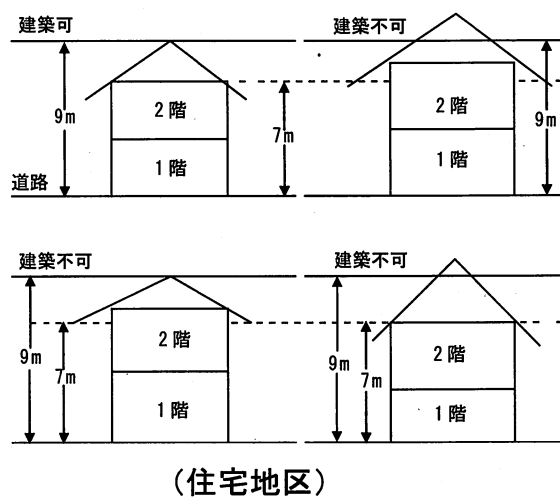
【解 説】

幹線道路沿いの利便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街並み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。また、住宅地区については、軒の高さの最高限度についても定めています。高さの算定にあたっては、建築基準法に準じることとします。

《用語解説》

◆ 地盤面

建築基準法上の「平均地盤面」をいいます。



7. かき又はさくの構造の制限

(住宅地区)

1. かき又はさくの構造は、生垣（地盤面からの高さが1.2m以下のフェンス、鉄さく等との併用可）とし、生垣は1m当り3本以上を植樹すること。

ただし、次のものについてはこの限りではない。

- 一 道路に面しない部分で、地盤面からの高さが1.2m以下のフェンス、鉄さく等
- 二 出入り口、門扉、門柱、車庫に用いる部分
- 三 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】

緑に包まれ、街なみの整った快適な住環境の維持に努めるとともに、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。

また、生垣については、防犯・防災の観点から、高さを1.5m以下となるように維持管理をお願いします。

生垣については下記の樹種を参考に植樹してください。

イヌツゲ ベニカナメモチ サザンカ キャラ ツバキ サンゴジュ ウバメガシ等

《用語解説》

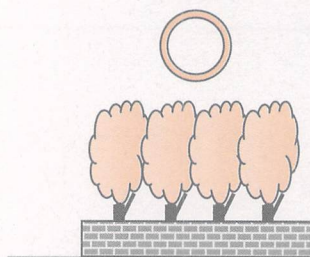
◆ フェンス、鉄さく等

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。

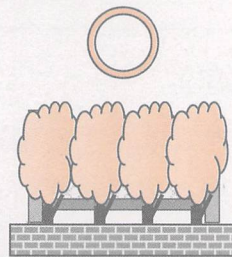
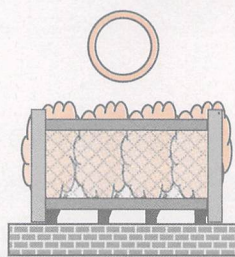
◆ 生垣とフェンス、鉄さく等との併用

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、次ページに示すような1.2m以下のフェンス、鉄さく等との併用でも構いません。また、生垣と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。

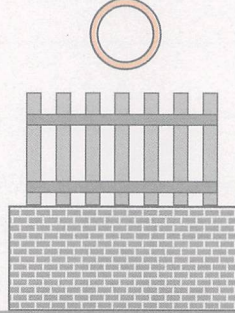
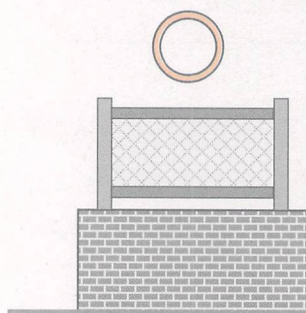
生垣



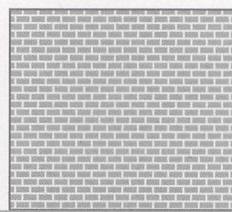
生垣と格子フェンス等の併用



格子フェンス等（※道路に面しない部分）



ブロック



8. 建築物の緑化率の最低限度

(住宅地区) 20%

【解説】

土地の所有者等は、白銀地区の環境保全、美観、風致の向上を目的として敷地面積の20%以上の緑化率を植栽等により確保するように定めています。また、利便地区においても、可能な限り緑化を図ってください。

なお、植栽した樹木が街の環境保全に役立つよう、せん定、病虫害の防除、施肥等を必要に応じて行い、枯損した場合は補植を、また、植栽した樹木が増改築等の支障となる場合は、原則として移植するようお願いします。

また、近隣の果実園保護のため次に掲げるビャクシン類の植栽、火災の類焼防止のため、ヒバ類の植栽を禁止します。

ビャクシン類…カイズカイブキ タマイブキ クロイブキ ミヤマネズ ネズミサシ
ミヤマビャクシン ハイビャクシン オオシマハイネズ

ヒバ類…イトヒバ サワラ オウゴンヒバ ニッコウヒバ ヒノキ
チャボヒバ アスナロ コノテガシワ

参 考

<植栽による緑化を行う場合の樹種>

① 花や葉を楽しめる樹種

[常緑] ユズリハ、クス、タイサンボク、ヤマモモ、ツバキ、ツツジ
チャノキ、ハマヒサカキ、クチナシ

[落葉] ハナミズキ コブシ モクレン サルスベリ モミジ ハギ
ナナカマド ヤマボウシ ビョウヤナギ レンギョウ

② 果実のなる樹種

カキ ザクロ ウメ ユズ アンズ

③ 鳥が寄ってくる樹種

モッコク ナンテン ヒサカキ クロガネモチ ウメモドキ
ピラカンサス ガマズミ クコ

④ 香りを楽しむ樹種

キンモクセイ ジンチョウゲ ライラック ロウバイ バラ

⑤ つる性の樹種

アケビ ムベ クレマチス フジ キューイフルーツ

【別表】 白銀地区地区計画に係る緑化率チェックリスト

緑化施設の区分			算定方法及び解説	緑化施設面積の計算方法	緑化施設面積(m ²)		
1	生垣	樹高0.5m～1.5m以下の樹木による生垣	1m当たり3本以上の間隔で植えられている部分の長さ。	生垣の長さ(m)×1m	ア	小計 a (ア+イ)	
		樹高0.5m未満の樹木による生垣		生垣の長さ(m)×0.5m	イ		
2	樹木の高さによる樹冠面積の算出	樹木の高さ1m未満	低木	0.5 m ² ×本数	ウ	小計 b (ウ+エ+オ+カ+キ)	
		樹木の高さ1m以上 2m未満		中高木 (樹高により水平投影面積を算出。)	1.0 m ² (枝長半径 0.6m)×本数		エ
		樹木の高さ2m以上 4m未満			5.0 m ² (枝長半径 1.3m)×本数		オ
		樹木の高さ4m以上 6m未満	高木		8.0 m ² (枝長半径 1.6m)×本数		カ
		樹木の高さ 6m以上		10.0 m ² (枝長半径 1.8m)×本数	キ		
		3	芝その他の地被植物		地表が芝、ササ類、クローバー、コケ、ツタなどで被われている部分。 過半が地被植物で被われている駐車場の緑化ブロック等の保護材も緑化面積に含む。		地被植物で表面が被われている部分の水平投影面積×0.5 (ただし、2の水平投影面と一致する部分を除く。)
4	花壇その他これらに類するもの		草花の花壇や家庭菜園で、年間を通して概ね6ヶ月以上植栽されている状態であることが必要。 やむをえない場合は、一部プランターとすることも可能。	草花等植物が生育するための土壌等で表面が被われている部分の水平投影面積×0.5 (ただし、2及び3の水平投影面と一致する部分を除く。)	小計 d		
緑化施設の総面積(a+b+c+d)					合計①		

緑化率 合計①÷敷地面積()㎡×100＝ %

(注1:枝長半径は目安である。)

(注2:植栽時には樹木の高さが低い場合でも、将来中高木、高木に育つことを考慮しても差し支えない。)

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、「地区計画に適合していない建築物」という意味ではなく、既存不適格部分について届出の必要な行為が行われるまでの間は、地区計画の制限について適用を除外するということを示します。

つまり、地区計画の内容に適合しない既存不適格部分について届出の必要な行為を行う場合については、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、その時々我的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、及びかき・さく並びにカーポートの設置等を行う場合には、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	一定規模を超える切土、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

※届出書は都市計画課に用意してあります。

また佐倉市役所都市計画課ホームページ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

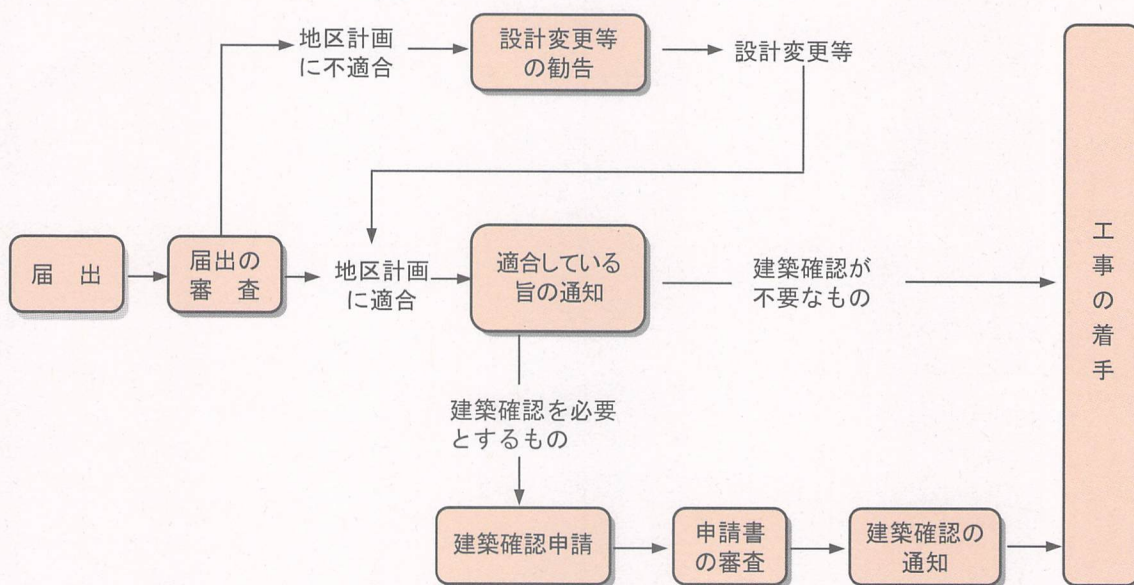
〒285-8501 佐倉市海隣寺町97番地

043-484-1111（代表）

3. 届出時期

工事着手の30日前まで

【届出から工事着手までの流れ】



地区計画の区域内における行為の届出書

平成 年 月 日

(宛先) 佐 倉 市 長

届出者 住 所 _____
氏 名 _____ ㊞

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 _____
2. 行 為 の 着 手 予 定 平成 年 月 日
3. 行 為 の 完 了 予 定 平成 年 月 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 設計概要 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			
		② 敷 地 面 積	m ²	m ²	m ²
		③ 建 築 面 積	m ²	m ²	m ²
		④ 延 べ 面 積	m ²	m ²	m ²
		⑤ 壁 面 後 退	(最短部分) m	(最短部分) m	
		⑥ 最高の高さ	平均地盤面より 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			
		⑨ 車 庫			高さ・面積
		⑩ 物 置			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	屋根・外壁等変更内容			
		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。
 4. 「4 建築物等の形態又は意匠の変更」のうち「屋根・外壁等変更内容」については、染井野地区、ちばりサーチパーク佐倉地区に限り記載すること。
 5. 白銀地区については、緑化率を別表チェックリストにより算出し、併せて提出すること。

届出に必要な添付書類

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。斜線のラインを表示。
緑化計画	緑化計画 平面図	1/100 以上	樹木等の名称・配置を表示
	緑化計画 立面図	1/100 以上	樹木等・かき及びさくの高さを表示。
	緑化率 チェックリスト	-	樹木等の緑化面積を算出し、敷地面積に占める緑化率を表示

- ※ 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 A 4 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適用されることがあります。

[illegible]

Memo

Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal dashed lines.

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

TEL 043-484-1111(代表)