

【保存版】



佐倉そめい野

住まいの手引書

～良好な住宅環境を守り、育むため～



平成26年6月

佐倉染井野S1地区建築協定運営委員会
佐倉染井野緑地協定運営委員会

※運営委員会規約は随時改定されております
ので、ホームページをご参照願います
<http://www.sakurasomeino.com/>

建築協定及び緑地協定は、住民の皆様のお住まいになる環境を維持増進するために、建築物の敷地・位置・意匠・形態等の基準と、緑化基準（道路沿いの生垣等と敷地内緑化率）について協定し、街並み景観の美しい住みよい街づくりを目指すものです。

この「住まいの手引書」は、ぜひお手許に大切に保管して活用して下さい。

なお、土地建物の所有者が変わる場合は、新しい所有者にこの手引書を引き継ぐと共に、趣旨をご説明下さい。

協定の認可

建築協定

✚ 認可番号 佐倉市指令 第804号
✚ 認可日 平成25年7月30日

緑地協定（全部で6区）

✚ 認可番号 22佐公第428号～433号
✚ 認可日 平成23年3月8日

作成：佐倉染井野S1地区建築協定運営委員会
佐倉染井野S2地区建築協定検討委員会
佐倉染井野緑地協定運営委員会

この冊子の作成にあたっては、住宅生産振興財団の「住まいのまちなみ賞」の賞金を基に、染井野1・2丁目及び3丁目町内会から、作成の趣旨に賛同のうえ費用の一部を拠出して頂きました。

目 次

はじめに

I. 建築協定と地区計画の関係、事前届出が必要な工事等

- 建築協定と地区計画等の関係 1
街づくりの基本的ルールについての説明です
- 運営委員会及び佐倉市に届出が必要な工事等一覧 2
届出書の様式・提出期限等が異なりますので注意が必要です

II. 具体的な事例についてのワンポイント解説

- 外壁・屋根を塗り替えるとき 3
色彩（色相・彩度・明度）についての制限があります
- 自動車車庫（カーポート含む）を設置・変更するとき 4
奥行全長によっては、道路・隣地境界からの制限と留意事項があります
- 物置を敷地に設置するとき 7
大きさによる設置位置（道路・隣地沿い）の制限があります
- テレビ受信、その他用途のアンテナを設置するとき 8
大きさ・形状に制限がある他、屋根には設置できません
- 太陽光発電用のパネルを設置するとき 9
設置にあたって留意事項があります
- 門扉・門柱を取り換えるとき 10
位置についての制限、デザイン・色についての留意事項があります
- 玄関スロープやカーポートを設置・改造するとき 11
地盤の高さの変更を伴うものでも、改修内容によっては問題ありません
- 道路沿いの擁壁・塀を変更するとき 12
かさ上げ又は積み増しは出来ません。生垣の位置にも制限があります
- 5m道路沿いの0.5mセットバック部分（緑地帯）について 13
緊急時の車両の通行等から、工作物の制限と沿道景観の緑地形成について留意事項があります
- 新築・増築・改築をするとき 14
敷地・形態・意匠の制限があり、実施予定の1ヶ月前には、届出が必要です
- 緑化基準（緑地協定と規約）について 17
道路沿いでは、生垣等の植栽を設け、樹木の育成に努めることとしています
- 道路沿いのセットバック部分（緑地帯）に花木を植えるとき 19
セットバック部分の植栽には高さ制限があります

- 道路沿いの生垣部分・シンボルツリーを変更するとき 20
植栽・樹種の変更は原則できません。樹種や位置に制限があります

Ⅲ. 参考資料

○ 佐倉染井野建築協定対象区域図	22
○ 佐倉市地区計画の区域（染井野地区）	23
○ 用語のワンポイント解説	24
○ 佐倉染井野の開発「豆知識」	25
○ 染井野地区液状化危険度予測マップ	26
○ 佐倉染井野S1地区建築協定書及び運営委員会規約	27
○ 佐倉染井野S1地区・色彩指針	37
○ 佐倉染井野緑地協定書及び運営委員会規約	41
○ 佐倉市地区計画の内容（染井野地区）	49
○ 建築工事などの届出書雛形	53

ここがポイント



- 敷地内の建築物に手を加える場合及び工作物を設置する場合には、この目次の一覧に例示の事項を含めて、建築協定・同運営委員会規約による制限に抵触しないことが重要で、その確認のため、建築協定運営委員会に届け出る必要があります。
（なお、地区計画に定められた事項については、佐倉市への届け出も必要です。）
- 各協定に不参加の隣接地の方は、地区計画の規制のみが対象となりますが、高レベルの各協定による規制を進んで受け容れ、美しい街並み景観を守っていただければ幸いです。
- 生垣・シンボルツリーの変更、共同維持管理作業など緑地関係の事項は、緑地協定運営委員会が担当しています。
- この手引書の内容に少しでも疑問を感じたら、まず最寄りの建築協定運営委員・緑地協定運営委員にご相談下さい。地区計画に関連する事項については、佐倉市の都市計画課や建築住宅課でも手軽に相談・確認できます。

建築・緑地・景観に関する問い合わせ先



建築協定運営委員会・緑地協定運営委員会

（連絡先の詳細は、最寄りの運営委員にご確認下さい。）



佐倉市役所 〒 285-8501 佐倉市海隣町 97 ☎ 043-484-1111（代表）

- 建築住宅課 ☎ 043-484-6168 Fax 043-486-2504
- 都市計画課 ☎ 043-484-6163 Fax 043-486-2504
- 公園緑地課 ☎ 043-484-6165 Fax 043-485-0108
- 秘書課（市民の声） ☎ 043-484-6102 Fax 043-486-2509

その他詳細は、佐倉市のホームページ <http://www.city.sakura.lg.jp/> を参照下さい。

はじめに

私たちの住む佐倉染井野地区は、大手デベロッパーによる基盤整備が行われ、計画的な住宅地(みずきが丘、染井野邸苑都市)として、平成3年(1991年)2月行政上の地名が「染井野」と名づけられ、新しい街として形成されました。

その際、住みよい環境を維持・増進するために、建築基準法に基づく建築協定と、都市緑地法に基づく緑地協定*が設けられ、住む人がお互いに守っていくことが定められました。加えて将来にわたり、緑豊かでゆとりある良好な街づくりを更に推進するため、染井野地区住民の意向を踏まえ、平成10年8月に佐倉市により地区計画制度が導入されました。

(* 旧協定名は緑化協定)

染井野に住む私たちは、街の環境については深い関心をもっています。「快適な街に住みたい」、これは誰もが願っていることであり、この街は、子供たちにとってはかけがえのない故郷です。染井野地区の環境は、ここに住む私たちの共有の財産でもあります。いつまでも心地よい環境を保っていくためには、住む人全員が守らなくてはならないルールがあることは申すまでもありません。

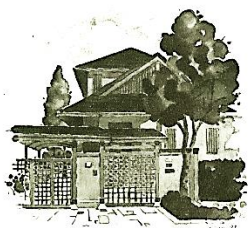
因みに、緑豊かで閑静な街の景観については、これまで「千葉街並み景観賞・知事賞」、「緑の都市賞・建設大臣賞」をはじめいくつもの賞を受賞しています。開発以来20数年に亘る住民の努力の積み重ねで美しい景観が保たれてきましたが、最近では、その住民の活動に対して、住宅生産振興財団からは「住まいのまちなみ賞」が、佐倉市からは「さくらの景観まちづくり賞」が相次いで授与されました。

この良好な住環境を将来にわたって維持・推進していくために、従来の建築協定の期間満了を契機に、これまでの理念を引き継いで新たに制定されたのが、佐倉染井野S1地区建築協定、及び佐倉染井野S2地区建築協定です。

このような経緯から、良好な住宅環境を守り、育むためには、現在染井野地区内にお住まいの皆さんや、これから入居されてくる方々、更には関係する全ての方々のご理解・ご協力が必要です。

そのため、これら別々に定められている建築協定書・緑地協定書・地区計画の中から、日常にかかわりの深い部分を抽出し解説を加えて一冊に集大成し、染井野地区にお住まいの皆様にとって、よりわかり易い「住まいの手引書」を作成いたしました。

今後、建築物等の建築・改築・塗装替え、生垣・シンボルツリーの変更等をする場合には、建築協定書・緑地協定書・地区計画の趣旨に基づき、良好な住環境の街づくりに向けて、この手引書をご活用いただければ幸いです。



平成26年6月

佐倉染井野S1地区建築協定運営委員会
佐倉染井野S2地区建築協定運営委員会
佐倉染井野緑地協定運営委員会

I. 建築協定と地区計画の関係、事前届出が必要な工事等

建築協定と地区計画等の関係

《 地区計画 》

- 染井野地区の住民が希望する良好な街づくりを実現するため、街づくりの整備方針や建築物に関する事項を染井野地区に限定して定めたものです。
- 協定に不参加のいわゆる隣接地の方を含め、染井野地区の全住民が対象です。

《 地区計画条例 》

- 地区計画に沿うよう建築物の規制をする佐倉市の建築物制限条例で、染井野地区の全住民に対して法的拘束力があります。

《 建築協定 》 （以下、特記以外は協定と略称）

- 染井野地区の良好な住環境を維持・増進するために、地区計画等の規制を補完・強化すべくきめ細かくルール化したもので、建築基準法に基づいて手続きがなされた協定です。協定参加者への強制力があります。
- 協定の運営は住民独自の組織である運営委員会によって行われます。
- 協定の有効期間は行政の認可から10年ですが、期限到来の6か月前までに協定参加者の過半数から廃止の意思表示がなければ、4回に限り5年毎の延長となり、通算30年の期間となります。

《 建築協定運営委員会規約 》 （以下、特記以外は規約と略称）

- 運営委員会の内部規定であり、委員会の組織・運営方法と「建築指針」からなります。
- 「建築指針」は、建築協定の「建築物に関する基準」として具体的な規制ができなかった部分で、会員として尊重・遵守していただきたい事項を明示したものです。

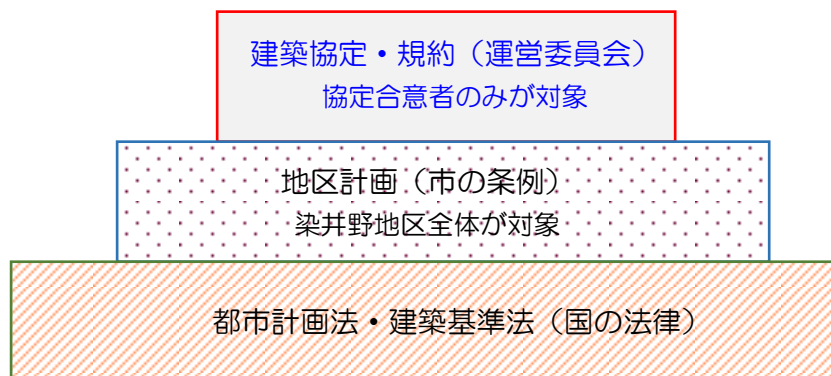
ここがポイント



- 会員が建築を行う場合

地区計画、建築協定はいずれも建築物等の基準を示すもので、建築行為は市役所への届出・申請のほかに、運営委員会への事前届出が必要となります。

- 概念図 建築協定・規約は、3階建ての上乗せ規程です。（緑地協定も同様です。）



- 既存不適格 協定・地区計画の発効時に規制に抵触していても直ちに問題とされず、将来の手直し時にルールどおりに変更すれば可とするものです。

運営委員会及び佐倉市に届出が必要な工事等一覧

建築協定の事前届出が必要な建築工事等 建築協定運営委員会 宛	地区計画の事前届出が必要な建築工事等 佐倉市 都市計画課 宛
対象：協定参加者	対象：染井野地区の全住民
(1) 建築物（附属建築物を含む。）の建築 （新築、建替え、増*・改築） *サンルーム設置を含む	同 左
(2) 土地の地盤の高さの変更 （車椅子用の斜路、駐車場の設置等）	同 左
(3) 道路沿いの擁壁・塀の変更、幅員 5m の道路 に面する奥行 0.5m までの敷地部分の変更、 隣地境界沿いの生垣・フェンスの変更	同 左
(4) 大型の物置（軒の高さが地盤面から 2.3m 以下で、かつ、床面積が 5 ㎡以内のものを除 く。）の設置 （但し、複数の小型の物置の床面積の合計が 5 ㎡を超える場合には届出が必要。）	同 左 但し、物置の規模を問わず届出が必要
(5) 門柱、門扉、カーポート扉の新たな設置又は 変更	同 左
(6) 自動車車庫（カーポートを含む。）の新たな設 置又は変更	同 左
(7) 既存建築物の外壁、屋根の色彩の変更又は塗 り直し	同 左
(8) アンテナの新たな設置又は変更	届出不要
(9) ソーラーパネル等の設備の屋根又は外壁への 設置	同 左 但し、家に附属しないものに限り必要
(10) その他街並みの景観を乱すおそれがあると 委員会が認め、予め会員に周知した工事等	・建築物等の用途の変更 ・屋外広告物の設置又は変更

◆上記(1)(2)は、着工予定の1カ月以上前に届出が必要で、5,000 円の確認手数料が必要です。

◆(3)～(10)は、2週間以上前に届出が必要ですが、確認手数料は不要です。

◆佐倉市宛の地区計画による届出は、着工予定の30日前までに行う必要があります。

◆建築協定と地区計画の届出書は、それぞれ所定の用紙が異なります。協定の参加者は、原則として両方の届出書提出が求められます。

◆協定に不参加の隣接地の方は、佐倉市宛の事前届出が必要です。

◆建築協定にかかる事前届出のご連絡は、お住まいのブロックの緑地委員又はお近くの建築委員までお願いします。

◆地区計画にかかる事前届出の用紙は、市役所の都市計画課又は次のウェブサイトから入手をお願いします。
<http://www.city.sakura.lg.jp/0000003509.html>

Ⅱ. 具体的な事例についてのワンポイント解説

外壁・屋根を塗り替えるとき

（新築時の塗装の場合も同様です。）

《 地区計画 》 「建築物の屋根・外壁、その他戸外から望見される部分の色彩は周囲への景観的調和に配慮したものとする。」となっており、【解説】には「原則として原色に白・灰・黒などの色彩を混色した彩度の低いもの」との記述がありますが、具体的な数値での規定はありません。

《 協 定 》 地区計画の解説も取り込んだ条文で地区計画と同じ内容になっています。

《 規 約 》 規約の細則として、S1地区、S2地区それぞれで『色彩指針』を定めています。それらは表現の違いはありますが、主旨及び色彩の規定数値は同一です。

ここがポイント



1. 塗装色の選定

- 現在、佐倉市の景観条例や同整備計画には色彩について具体的な数値で規定したガイドラインはありません。指針を定めるにあたって、近隣自治体の色彩に関する規定数値を参考にし、これまで基準がなかったことも考慮して、**できるだけ準拠するのが望ましい「推奨レベル」**と、**最低限守るべき「標準レベル」**の2段階とし、幅を持たせています。
- 色彩の規定には、世界的に広く用いられている「マンセル記号」を用いています。（p.40の色彩指針の添付資料参照）色彩の選定の際には、塗装業者とも相談し、実際の**近隣住宅の塗装色**、塗料メーカーの**サンプル**、又は運営委員会が所持する公的機関発行の**色見本票**を参考にしてください。選定した色彩のマンセル値を塗装業者から提出してもらい、「色彩指針」に合致しているか確認します。
- 外壁や屋根のような広い面積の塗装は、同じ色彩でも色見本に比べ見た目が異なり、経年のにも変色する場合があります。塗料の種類については、好み・耐久性・コストなどを勘案し、塗装業者とも相談して決めますので、規約等には一切規定していません。

2. 塗装工事の留意点

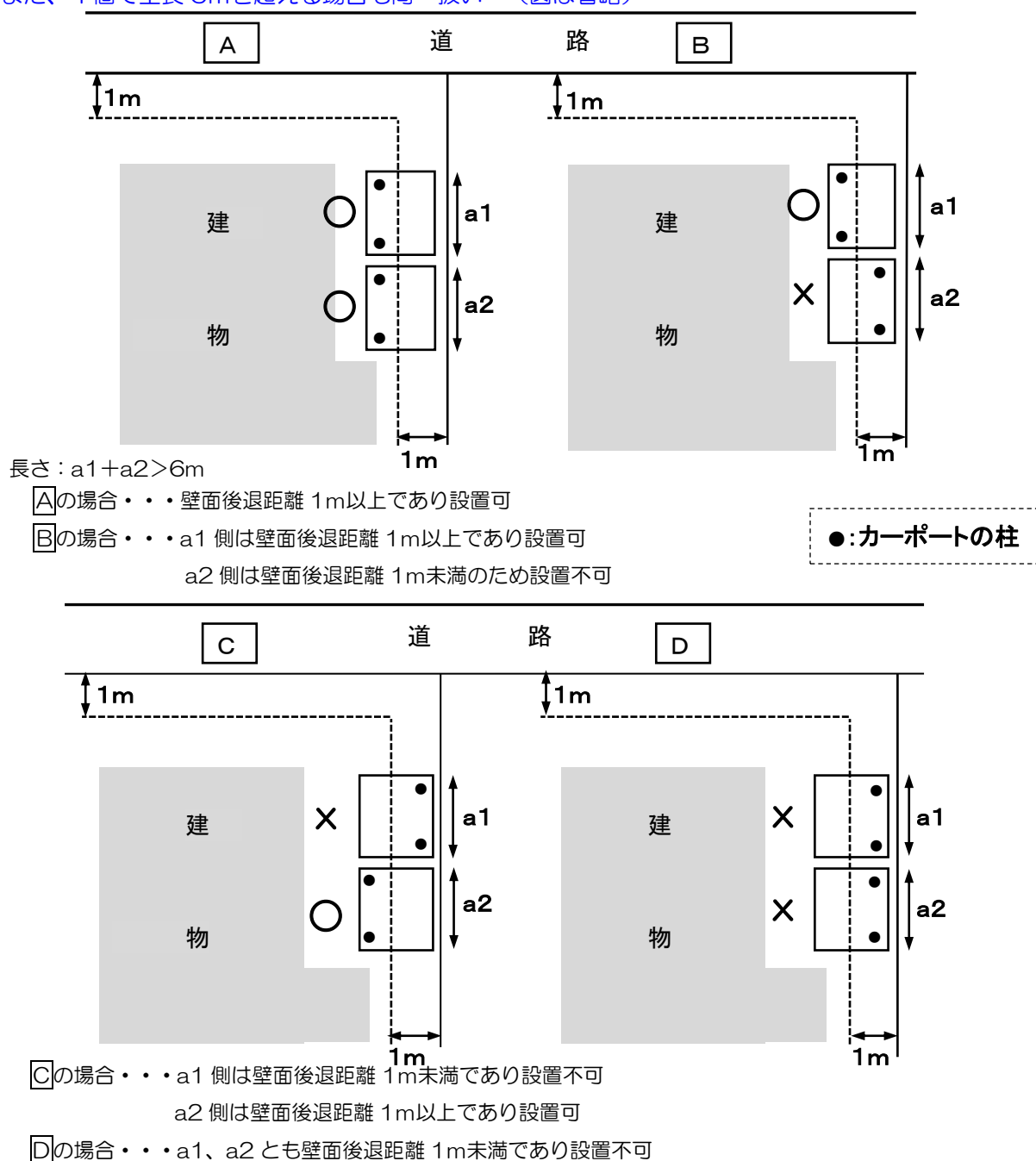
- 外壁・屋根塗装は10年から15年単位で行うため、工事の際は2社以上の業者から見積もりを提出させ、値段・工事範囲・保証期間など仕様書をよく確認して下さい。塗装工事の良し悪しは、塗料よりも下地処理と塗装業者の腕（業者の実力）で決まります。
- 足場の設置は、道路や隣家にはみ出さないよう敷地内に収まるようにして下さい。工事の際は、事前に近隣の住居者へ連絡し、必要に応じて近隣車庫や車両の養生を行います。
- 工事は5℃以下の低温や湿度の高い時期を避け、7～10日の工期を見込んで下さい。

自動車車庫（カーポート含む）を設置・変更するとき

《 地区計画条例 》

- 壁を有しない車庫・カーポート（ポリカーなどの屋根付き）で隣地境界線に面する屋根部分の奥行全長が 6m以下のものは、隣地境界線から 1m後退していなくとも設置は可です。後退距離とは柱の仕上げ面からの距離で、片屋根・片柱の場合も同一扱いです。
⇒ 1 台用カーポートは問題なし、2 台横置き（並列）駐車用カーポートも問題なし。
- 2 台縦置き駐車用で屋根の奥行全長が 6mを超えると、柱の位置が隣地境界線・道路境界線から 1m未満のものでは、設置は不可となります。

- ◆ 屋根付きカーポートの設置位置について（1 個 6m以下を 2 個設置で、合計の全長が 6m超の場合。）
また、1 個で全長 6mを超える場合も同一扱い（図は省略）



◆ 2台縦置き駐車用のカーポートと地区計画条例との関係

現状では、2台縦置き駐車用のカーポート（屋根付き）の設置位置で地区計画条例に抵触している事例も散見されます。カーポートの場合、本来、地区計画での届出が必要になりますが、建物新築時の建築確認申請には織り込まれず、建物竣工後に後付けで設置されるケースが多いため現実には届出がなく、地区計画条例の内容も確認されず、こうした抵触事例が発生するようです。

「住まいに車2台」の時代なだけに、条例内容が厳し過ぎて、この程度の現状は容認すべきとの意見もある一方、2台駐車用で柱が隣地境界近くにある場合、隣地からは景観や圧迫感で問題ありと考える方もおられます。

◆ カーポートと建ぺい率・容積率との関係

隣地境界問題の他に、カーポート（屋根付き）の設置では、当該設置面積が建築基準法の建ぺい率・容積率の計算対象面積に含まれることから（殆どの方が知らない状況ですが）、2台用の奥に長い縦置きカーポートや2台用横置きカーポートですと、建ぺい率等の規制に抵触する懸念も生じますので注意が必要です。

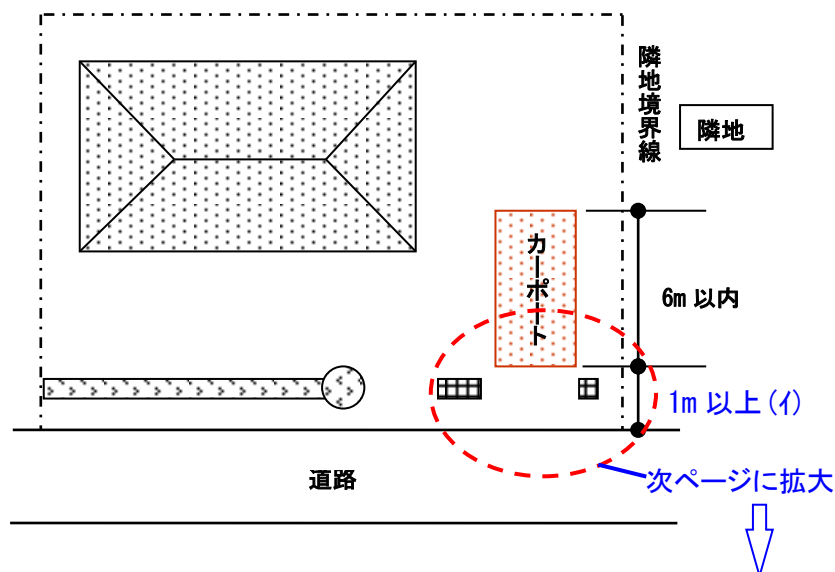
《 協 定 》 道路境界扱い

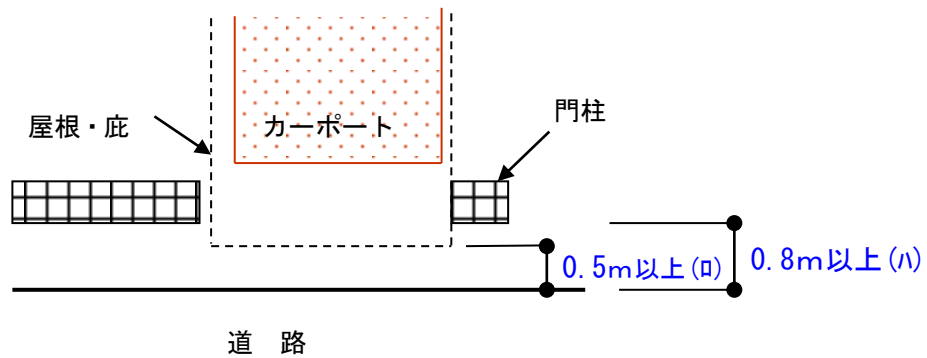
- カーポート柱面・物置壁面の設置位置
道路境界から1m以上後退（イ）
- カーポート・物置の屋根・庇の位置
道路境界から0.5m以上後退（ロ）
（和風街区の数寄屋門の屋根もこれに準ずる）
- 外構（門柱、門扉、カーポート扉）の設置位置
道路境界から0.8m以上後退（ハ）



片流れ屋根タイプ1台用カーポートの例

<道路沿いの景観を維持する狙い>





《 規 約 》

- 会員の**目標として尊重する建築指針**として、取り換えに際し、門柱・門扉・カーポート扉のデザインの仕様については、良好な街並みを乱すことのないよう配慮してください。

ここがポイント



- カーポートの屋根・庇の位置が、道路境界線から 0.5m後退せず、道路境界線近くまで出ているケースは、5m道路沿いでも 6m道路沿いでも協定自体に抵触します。
また、5m道路沿いでは、**地区計画の5m道路のセットバック箇所の工作物なし**の規定にも関連し、屋根・庇をはじめ柱面・カーポート扉の位置も問題となります。道路沿いの景観や消防などの緊急車両の通行確保の視点から、佐倉市より 0.5m後退させるよう指導されます。これは、協定参加者のみならず隣接地の方にも適用されますので注意が必要です。
- 2台用の縦列カーポートの奥行全長 6m超の事例で、柱の位置が隣地境界沿いにある場合には**地区計画条例に抵触する場合**があります。近隣の方より問題視される場合には、地区計画を所管する佐倉市都市計画課、及び地区計画条例を所管する建築住宅課に対応をご相談ください。協定参加者のみならず隣接地の方もこの規制を受けることに、改めて注意が必要です。
- 協定参加者は、道路沿いの景観を維持するために、道路境界線から、カーポートの柱面は 1m以上、屋根・庇の位置は 0.5m以上、それぞれ後退させる必要があります。

物置を敷地に設置するとき

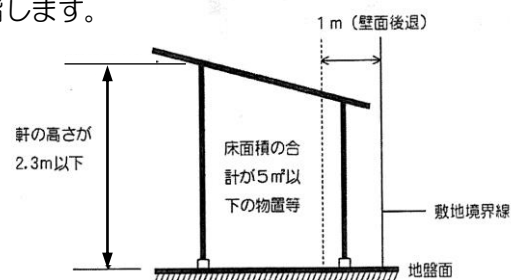
《 地区計画条例 》

- 軒の高さが 2.3m以下で、かつ床面積の合計*が 5 ㎡以内の小型物置であれば、敷地境界線（隣地境界線・道路境界線）から 1m以上後退しなくても設置できますが、この基準を超える規模の大型物置の設置は、道路沿いの景観確保や隣地への圧迫から、敷地境界線から 1m以上後退させる必要があります。

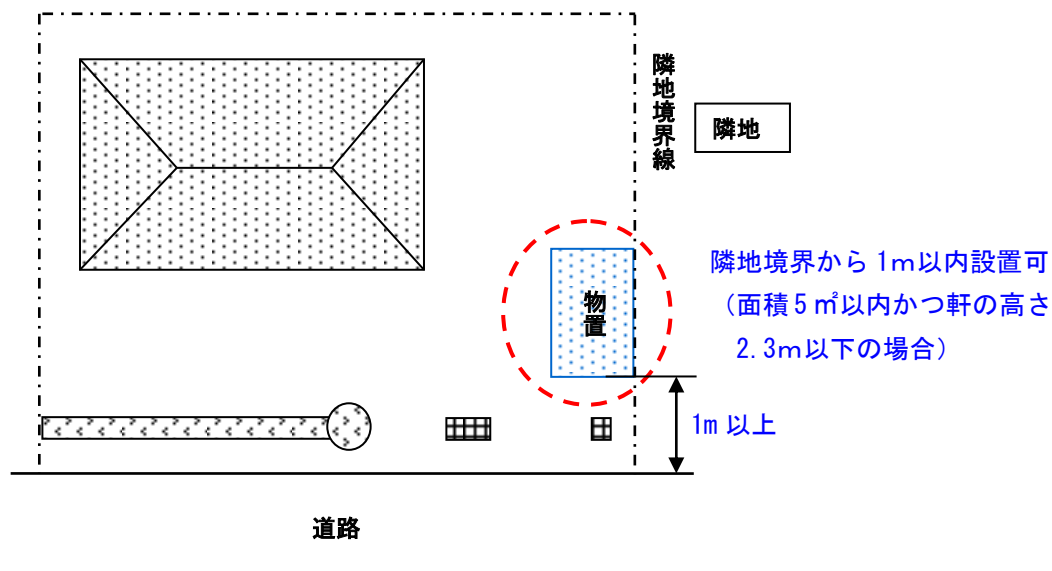
*複数の物置がある場合は、それらの合計値を指します。

《 協 定 》

- 物置の設置位置
道路境界線から 1m以上後退（規模を問わず。）



<道路沿いの景観を維持する狙い>



ここがポイント



- 物置の設置位置は、協定上その規模に拘わらず道路境界線から 1m以上後退させます。
- 地区計画では、床面積 5 ㎡以内等の規模であれば、隣地境界線から 1m未満の隣地近くに設置できます。これ以上大きい物置や複数の物置で面積 5 ㎡超となる場合には、隣地境界線から 1m以上後退させなくてはなりません。大型物置で隣地近くに設置するケースが若干見られますが、地区計画に抵触することから、抵触しているお宅は、適切な位置へ物置の移動が必要になります。協定参加者のみならず隣接地の方もこのルールが適用されます。

テレビ受信、その他用途のアンテナを設置するとき

《 地区計画 》には規定がありません。染井野の景観を守る目的で、《 協定 》及び《 規約 》に設けられたものです。

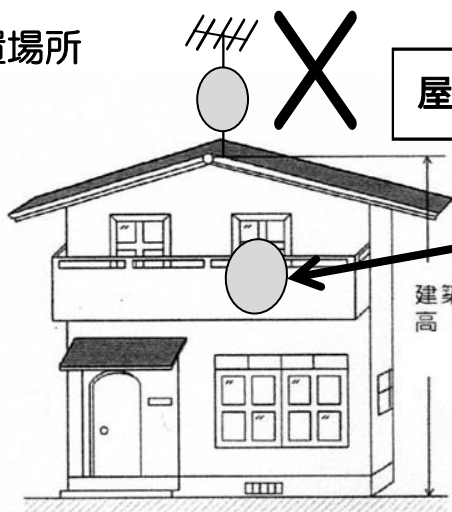
ここがポイント



【協定及び規約の内容を 図・写真を主体に説明します。】

● 設置場所

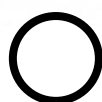
アンテナの地面からの最大高さは、10m以下とする



屋根面のアンテナは禁止

パラボラ径が60cmを超えないこと

建築物の高さ



(取付金具は内側に)

設置OKの事例

ケーブル又はケーブル収納カバーの色は、建物外壁色と同色系統が望ましい

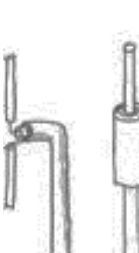
● 形状



長径が60cmを超える



設置不可の事例



設置OKの事例



太陽光発電用のパネルを設置するとき

《 地区計画 》、《 協 定 》 いずれも規定がありません。

《 規 約 》 近隣への影響及び景観に配慮すると規定されていますが、具体的な内容は運営委員会での個別検討になります。

ここがポイント



- 近隣への影響として、太陽光の反射による眩しさ、落雪の問題がありますので、設置場所・方法などについて、施工業者とよく協議し、事前に隣地の方への説明が必要です。
- 安全性、施工性（雨漏り対策）、経済性、メンテナンス性等について、施工業者の比較検討を行い、選定した業者と事前によく検討する必要があります。
- **ソーラーパネル設置検討時のポイント**を下記します。

～ 公益財団法人 日本消費者生活アドバイザー・コンサルタント協会発行 ～

「太陽光の知恵袋」からの抜粋

導入・設置のポイント	その他のポイント
◎ 新築か既築住宅か：設置可否・リスクに相違あり ▼既築では築年数、強度、屋根の形状・傾斜など、新築と比べて選択幅が狭い。（既築では希望家屋の約1/2しか適合しない） ▼既築では、耐震性の低下、パネルの寿命より家の寿命が先に来る、雨漏り、パネルの落下などのリスクが大きい。 ◎ 設置の留意点：向きが大切 ▼パネルの取付け方角・角度・時間帯等で太陽光の量（日照量）は大きく変化する。 ・太陽は昼頃真南に来到ると、日照量が最大となり発電量が最大に（北向きでは、南向きの約40%減、東・西向きでは約17%減） ・設置したパネルからの反射光が近隣住宅の窓に差し込む可能性があるため、施工業者と良く相談・確認が必要 ◎ 経済性：投資の回収は容易ではない ▼小さな屋根に小型を設置しても回収に20年近く掛り効果小 ▼子供がいる4人家族向きで、15～20年使用で回収可能か ▼パネルの寿命（最低10年～20年）よりも、関連機器の寿命が先に来る。（10年～） ▼保守管理の費用も考慮して設置を検討する。	◎ 廃棄処分：法規制はこれから ▼現時点では法的に決まっていない（2020年大量廃棄問題が発生か） ・廃家電品と同様に処分費用は自己負担 ◎ 設置後の管理保守・安全性：思わぬ事故や出費 ▼価格低下・競争激化で施工業者の倒産 ・・・悪徳業者の計画倒産も ▼太陽光パネルに積もった雪は一気に速く落下する危険があり、隣家への被害や通行人への人身事故も想定される。 ・車のフード・ルーフ、隣家の塀・壁、カーポートの損傷などの事例がある ● 業者選択が最大のキーポイント ・パネルメーカーの発行する「施工ID」を持っているか ● パネルと設置の総合保証制度に加入がベスト ・漏電防止等もメーカーと定期保守契約締結を ● 太陽光利用に関する国・県・市の計画は良く変わる ・昨年あった補助金制度が今年はない・・・など

- 良い業者の見分け方
 - 性急・強引・しつこく契約を迫らない
 - パネルメーカー発行の「施工ID」を持っている
 - 太陽光発電協会（JPEA）の「PV 施工技術者認定試験」の合格認定証を持っている
 - どんな質問にも丁寧に答えてくれる
 - 国・県・市町村の補助金制度に詳しい
 - 有償・無償の保守管理方法、費用の説明がある
 - 見積書など書類の項目・体裁が見やすく、整っている
 - 近隣で施工済の評判が良い

門扉・門柱を取り換えるとき

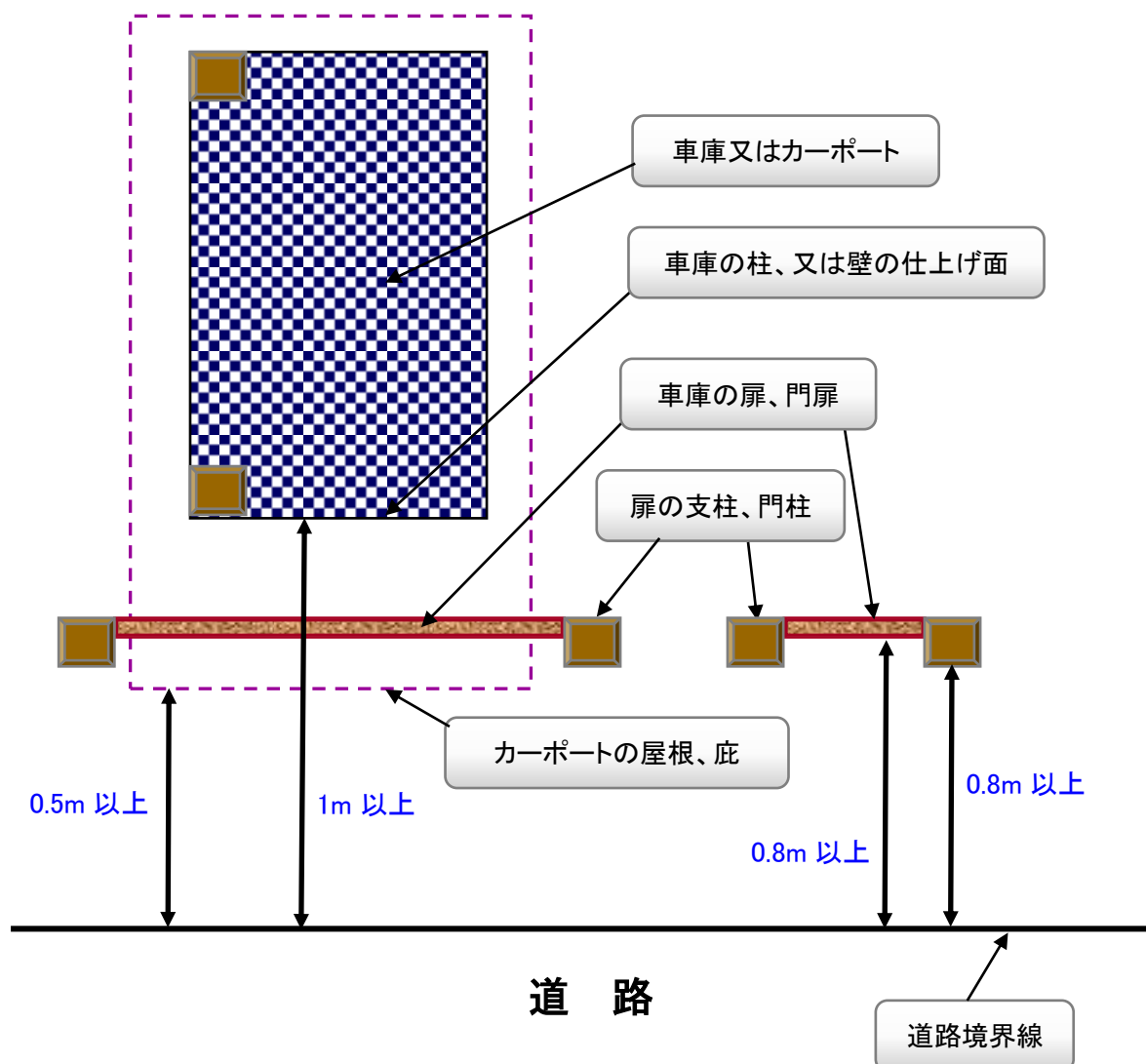
(道路境界からの距離とデザイン・色)

《 地区計画 》 幅員 5m道路沿いの 0.5mセットバック箇所は、工作物等（地先境界ブロックを除く。）の設置は不可です。

《 協 定 》 門扉・門柱・カーポート扉と道路境界との間には、下図のように一定の距離を空けてください。これは、道路際まで構造物が迫ってしまうと、道路通行時に圧迫感があるため、これを抑制するとともに、生垣の連続と調和し統一感のある沿道景観を維持するための措置です。

《 規 約 》 門扉、門柱、カーポート扉のデザインと色は、良好な街並みを乱すことのないように配慮してください。

ここがポイント



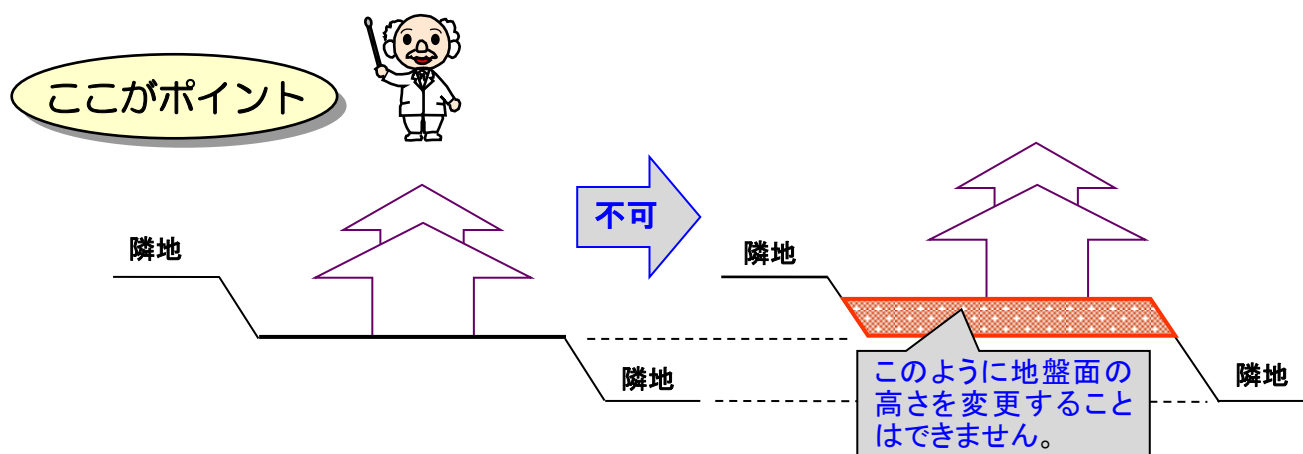
玄関スロープやカーポートを設置・改造するとき

（ 地盤面の高さの変更に関すること ）

《 地区計画 》 規定はありません。

《 協 定 》 **土地の地盤の高さ*を変更することは禁止されています。**
 これは、地盤の高さの変更によって近隣の家の日照への悪影響や、周囲の家との高さの調和が崩れることを防ぐためです。

*地盤の高さとは、協定認可日時点での土地（敷地）の地盤の高さを言います。



但し、次のような部分的な地盤の高さの変更は事前届出・確認で認められます。

- イ 車椅子の使用などどうしてもスロープが必要な場合
- ロ 駐車場・カーポートの設置のための地盤の切り下げ
- ハ 地盤・法面の沈下・崩落を防ぐ補強工事
- ニ 造園での盛り土（築山を作る）
 隣地境界付近では圧迫感や通風等に配慮したものであること

● 次のような事例は認められると考えられます。



玄関口にスロープ・手すりを設ける工事

スロープ・手すりの端は道路からのセットバックを確保している必要があります。



駐車場を設ける切土工事

駐車場の柱・扉・屋根の底は道路からのセットバックを確保している必要があります。



庭の築山の設置

隣家への圧迫感・通風を十分に配慮する必要があります。

道路沿いの擁壁・塀を変更するとき

《 地区計画 》

- 道路沿いは、生垣又はこれに類する植栽とし、フェンス、柵又は塀を設ける場合は、生垣又はこれに類する植栽の背後に設けるものとする。（コンクリート擁壁等*の設置が義務付けられている場合及び人・車の出入り口部、階段状道路に面する部分を除く。）
*擁壁で概ね1m超のかなり高いものを指します。
- 幅員 5mの道路に面する幅 0.5mの敷地は、道路面と同等の高さ（緩い勾配は可）で、高さ 0.4m未満の植栽とし、工作物等（地先境界ブロックを除く。）を設けてはならない。
- 道路沿いに設けられている擁壁は、かさ上げ又は積み増しをしてはならない。

《 建築協定 》

- 上記の地区計画の項目は条例化されていないため、遵守すべき事項として建築協定に盛り込んでいます。生垣又はこれに類する植栽については、《緑地協定》にも盛り込まれています。

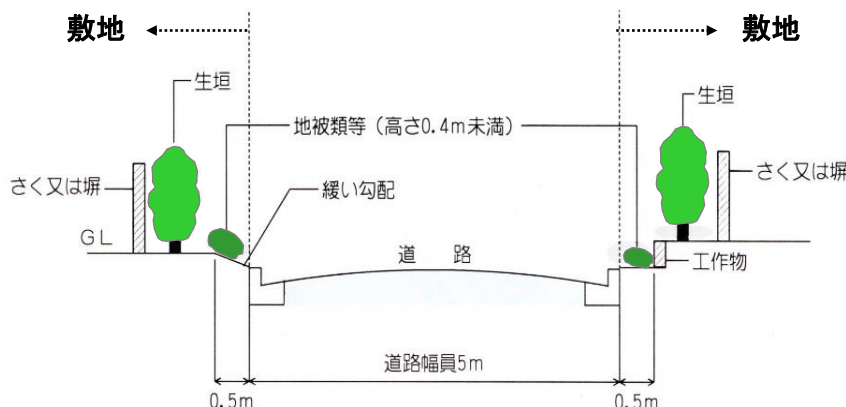
《 規 約 》

- 隣地との境界に接する土地部分のうちカーポート 1 台に相当するもの（長さ 6m程度）については、道路沿いとと同じく原則として生垣とする。
（ただし、分譲当初から生垣となっていない場合を除く。）

ここがポイント

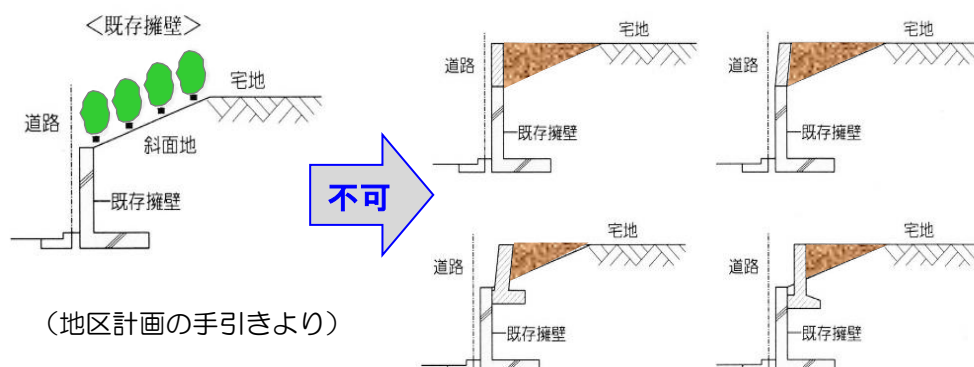


- 幅員 5mの道路に面する部分の制限



- 道路沿いに設けられている擁壁のかさ上げ又は積み増しの禁止。

＜擁壁の嵩上げ、積み増し＞



5m道路沿いの0.5mセットバック部分（緑地帯）について

《 地区計画 》

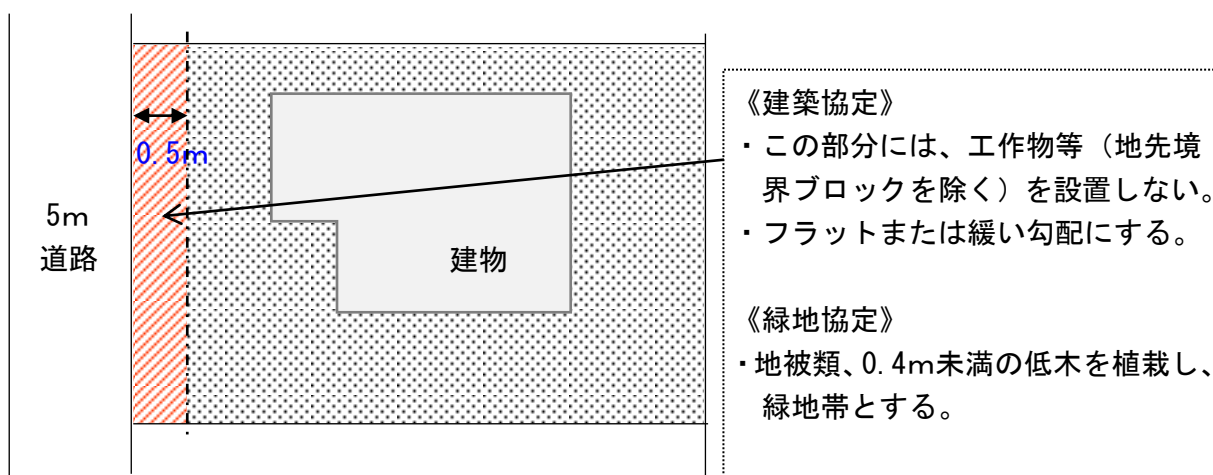
- 幅員 5mの道路に面する 0.5mの敷地は、道路面と同等の高さ（緩い勾配は可）で、高さ 0.4m未満の植栽とし、工作物等（地先境界ブロックを除く。）を設けてはならない。

《 建築協定 》

- 道路面と同じ高さ又は緩い勾配にする。
- 次の工作物は設置不可です。
 - 門、塀（フェンス、柵又は門と一体となった塀状の部分を含む）
 - 土留め

《 緑地協定 》

- 道路境界線から 0.5m後退した部分の敷地のうち、幅員 5.0m道路に面する部分は地被類を、その他の道路に面する部分においては低木及び地被類を植栽します。



ここがポイント



- この規定は地区計画に明記されていますが、条例化されていないので、協定に加えました。
- 5m道路では、災害等の緊急時に消防車両等の通行（双方通行のすれ違い）を阻害するおそれがあるからです。また、道路沿いの開放感を確保する狙いもあります。

新築・増築*・改築をするとき

(敷地・建築物の位置・形態・意匠)

*サンルーム設置を含む

《 地区計画条例 》

- 地区計画により、大林組分譲地では、①低層住宅地区Ⅰ（以下の●では、**低住Ⅰ**と略称。他も同様）、②同地区Ⅱ（**低住Ⅱ**）、③沿道住宅地区Ⅰ（**沿住Ⅰ**）、④同地区Ⅱ（**沿住Ⅱ**）、と4区域が設定されており、殆どのお宅が「低層住宅地区Ⅰ」の区域内です。
1・2丁目高台の大型区画が「低層住宅地区Ⅱ」、くすのき通り・しらかし通り沿いの区画が「沿道住宅地区Ⅰ」、しらかし通り沿いの高台が「沿道住宅地区Ⅱ」に該当します。
①～④の区分けの詳細は、p.23の参考資料「地区計画の区域」を参照下さい。

● 建築物：敷地の最低面積の制限

180㎡以上（低住Ⅰ区、沿住Ⅰ区、） 350㎡以上（低住Ⅱ区、沿住Ⅱ区）

全宅地が180㎡以上の面積で整備されています。

● 建築物：外壁面の敷地境界線からの後退距離の制限

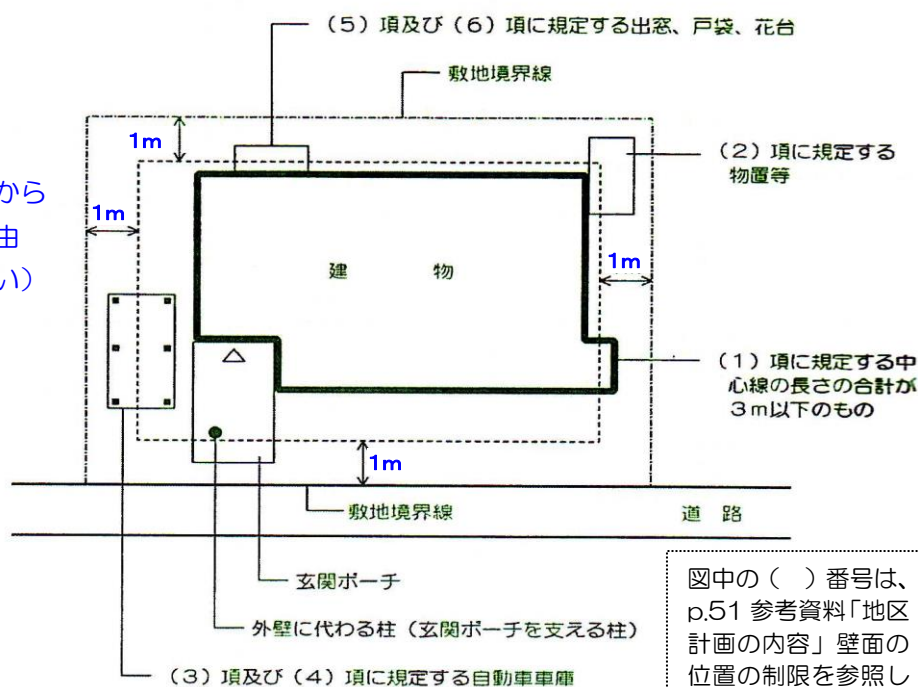
外壁又はこれに代わる柱の面は、次の例外箇所を除き、敷地境界線から1m以上要後退

【例外箇所】

敷地境界線から1m未満の外壁等の中心線の長さの合計が3m以下のものの他、一定の出窓や車庫・物置等

建築物外壁面の敷地境界からの後退距離を確保する理由
(隣棟との空間確保の狙い)

- 採光・通風の維持
- 火災時の類焼防止
- 街並み景観の維持
- 建て詰まり感の防止



図中の()番号は、p.51 参考資料「地区計画の内容」壁面の位置の制限を参照して下さい。

- **建ぺい率** 50%以下 ⇒ 低住Ⅰ区、低住Ⅱ区、沿住Ⅱ区
60%以下 ⇒ 沿住Ⅰ区
- **容積率** 100%以下 ⇒ 沿住Ⅱ区
低住Ⅰ区、低住Ⅱ区も同一 (佐倉市の都市計画規制)
- 200%以下 ⇒ 沿住Ⅰ区、 (佐倉市の都市計画規制)
- **高さの限度** 10m ⇒ 沿住Ⅱ区
低住Ⅰ区、低住Ⅱ区も同一 (佐倉市の都市計画規制)
- 12m ⇒ 沿住Ⅰ区
- **用途** 低住Ⅰ区、低住Ⅱ区
* 一戸建住居専用住宅・診療所・学習塾・書道教室等に限定
* 完全分離の二世帯住宅は不可(長屋の扱いになるため)
沿住Ⅰ区、沿住Ⅱ区
* 上記用途に加え、兼用住宅・事務所・店舗・飲食店・病院等に限定
* 兼用住宅は、非住宅部分の床面積が50㎡以下、かつ建築物の延床の1/2未満のもの、事務所・店舗・飲食店は、2階までで対象用途の面積1500㎡以下のもの

《 協 定 》

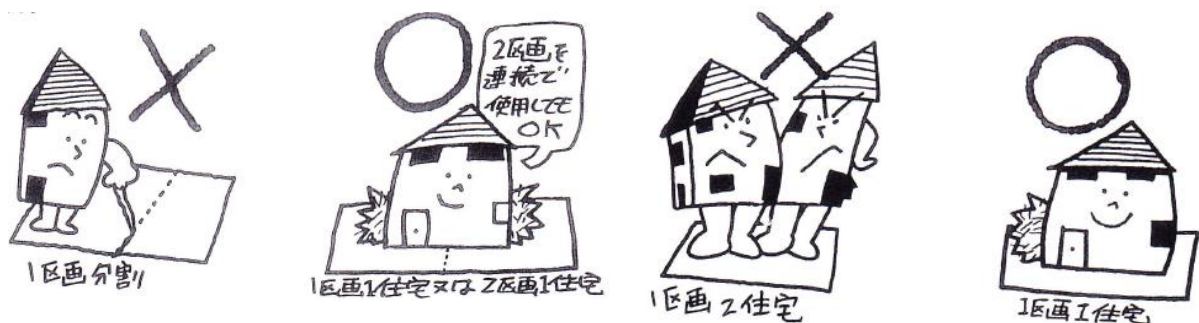
【敷 地】

● 区画の分割禁止

2区画以上の連続利用は可です。
 <宅地の細分化による居住環境の悪化防止狙い>

● 1区画1建築物

用途不可分の物置や一部屋の離れなどは、隣家との関係や景観に配慮しつつ、建築・設置することは可です。



(建築協定・解説より)

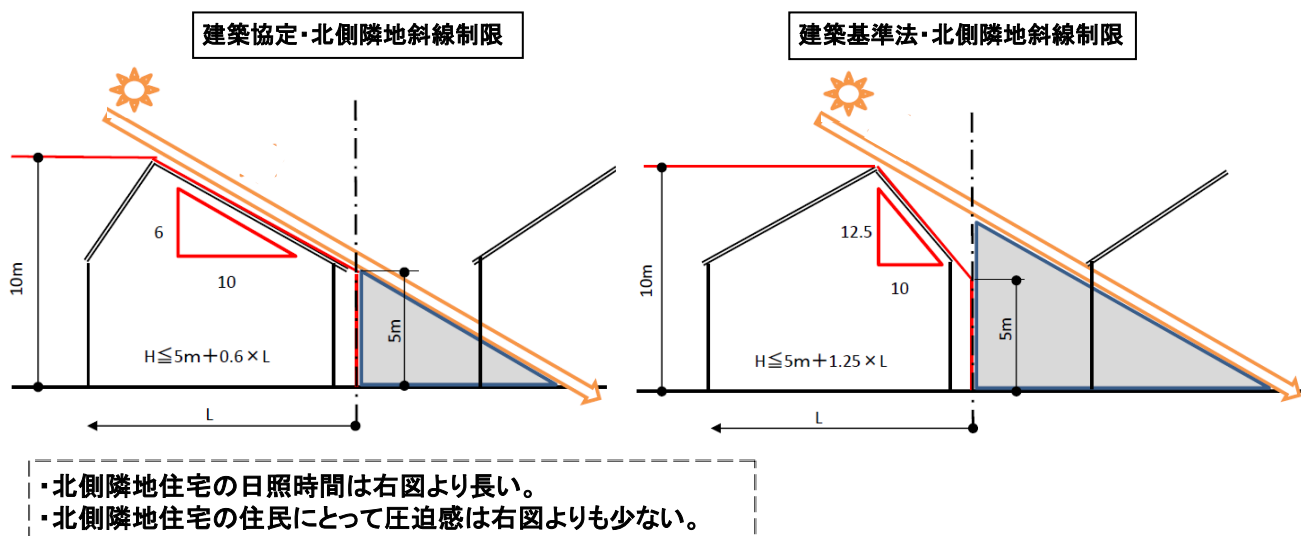
● 地盤高さの変更禁止 原則禁止です。例外については p.11 を参照下さい。

【形 態】

● 北側隣地斜線制限

<北側住居に対する日照の確保が狙い>

一定の北側隣地境界線(別図の区画線B)において、建築物の高さは、真北方向の水平距離の0.6倍に5mを加えた数値以下とする。



● 天空率(斜線制限の緩和措置)適用不可です。

◆ 新築・建替えに伴う次の関連工事での協定等による各制限については、別項目で解説されています。

- ①地盤の高さの変更 ②外壁・屋根の色彩 ③アンテナの設置箇所 ④道路沿いの塀・垣根、擁壁の変更 ⑤道路沿いの門柱・門扉・自動車車庫扉の設置 ⑥自動車車庫(カーポートを含む。)の設置・変更 ⑦物置の設置 ⑧ソーラーパネルの設置 ⑨道路沿いの生垣とセットバック箇所の植栽(緑地協定関連) ⑩道路沿いの生垣・シンボルツリー(緑地協定関連)

《 規 約 》

- 建築物の形態等に関連し、他ページでの記載以外で会員が**目標・尊重する建築指針**は次の通りです。

①建築物の屋根

材料：波型スレート板・鉄製折板は使用しない。

形状：ルーフバルコニーを除いてフラット屋根は採用しない。

②街区ごとの建築様式

新築・建替えに際しては、可能な範囲で、和風街区には和風建築物を、洋風街区には洋風建築物をそれぞれ建築し、風格ある街並みの景観維持に配慮します。

建替えに際しては、最終的には会員の意向が優先され、異なる様式を採用されても問題にはなりませんが、できれば現行の街並みに少しでも配慮した設計を期待します。

なお、和風建築物の特徴としては、瓦屋根・面格子・下屋設置などです。

③屋外設備機器（給湯器・エアコン室外機等）

これらはできるだけ道路側及び隣地から目立たないような配慮を行います。また、騒音への配慮も行い、近隣住民の生活環境に影響がないように設置します。

④門柱、門扉、カーポート扉のデザイン

新設・取り換え時の門柱等の素材・デザインの仕様は、道路沿いの現行の良好な街並みを乱すことのないよう配慮します。和風街区の数寄屋風の門も含みます。

ここがポイント



- 宅地の細分化による居住環境の悪化を防止するため、地区計画条例でも敷地の最低限度が定められていますが、建築協定ではこの基準を上回る現行レベルを維持するため、敷地の区画分割を禁止しています。
- 建替え時にも、北側住居に対する十分な日照確保のため、現行レベル並みに北側斜線制限を強化（屋根の傾斜をより緩やかに）しています。
- 全国の住宅地でも、染井野のように和風街区がかなり広い範囲で整備されている事例は極めて珍しく、良好な街並みに風格を与えています。建替え時にも可能な範囲で次世代に残したい景観の一つです。
- 道路沿いの緑の生垣と石張り擁壁の連続、門柱・門扉に見られる統一的な景観が、良好な街並み景観を維持し、住民の皆様の愛着を生んでいる要因の一つです。これも、建築協定と緑地協定の両輪によって是非維持していきたいものです。



緑化基準（緑地協定と規約）について

《 地区計画 》 緑豊かな沿道景観を形成・維持・保全するため、住宅地の道路沿いについては極力植栽を施し、樹木の育成に努めることとなっています。

《 緑地協定 》

（緑化に関する事項）

土地所有者等は、所有地の緑化に努めなければなりません。

(1) 緑化とは地被類、生垣、低木、中木、高木の植栽をいいます。

(2) 所有地等面積の10分の1以上を緑化することとなります。

緑化面積の算定基準

分 類	規 格（植栽時）	換算緑化面積
高 木	高さ 3.0m 以上	4.0 m ² /本
中 木	高さ 1.5m 以上	0.8 m ² /本
低 木	高さ 0.4m 以上	0.3 m ² /本
生 垣	延長 4m 以上 植栽 1m当り3本以上 高さ 1.2m 以上	1.5 m ² /m
地被類等	高木、中木、低木の樹下を除く敷地に植栽された地被類及び高さ0.4m未満の低木	実 面 積

(3) 道路境界沿いには、出入口、門扉、門柱、車庫に用いる部分を除き、生垣などの植栽を設けます。ただし、歩道、歩行者専用道路、緑地に面する部分以外は、道路境界線から0.5m以上後退させた位置に設けます。

(4) 道路境界線から0.5m後退した部分の敷地のうち、幅員5.0m道路に面する部分は地被類等を、その他の道路に面する部分においては低木及び地被類等を植栽します。

(5) 次に掲げるビャクシン類の樹木は植栽できません。（近隣果樹園保護のため）

カイズカイブキ タマイブキ クロイブキ ミヤマビャクシン

ハイビャクシン ネズミサシ オオシマハイネズ ミヤマネズ

(6) 生垣には次に掲げるヒバ類の樹木は植栽できません。（火災防止のため）

イトヒバ サワラ オウゴンヒバ ニッコウヒバ コノテガシワ

ヒノキ チャボヒバ アスナロ

（樹木等の保護及び管理）

1. 土地所有者等は、樹木等が良好に育成するよう病虫害駆除、施肥、剪定等保護管理を自己の責任と負担で行なわなければなりません。

2. 樹木等が増改築などで支障となる場合、原則として適正な場所に移植するものとし、枯損した場合は、補植しなければなりません。

3. 土地所有者等は、景観に配慮し、適宜自主的に剪定し管理しなければなりません。

(猶予期間)

緑化面積を所有地等面積の 10 分の 1 以上確保することは、土地所有者等の入居後 2 年以内に完了させることになります。

《 緑地協定運営委員会規約 》

(緑化基準)

- (1) 宅地の道路側間口の延長に対して原則として50%以上の生垣、シンボルツリーからなる植栽帯（グリーンベルト）の長さを確保します。
- (2) 原則として門に近接してシンボルツリーを植栽します。
- (3) 生垣、シンボルツリー並びに道路境界から50cmの範囲の低木、地被類等の樹種及び位置は原則変更しないものとしますが、以下の場合、役員会の承認のもとに、変更を認めます。
 - ・ 植栽が地域の気候や土壌に適合しないと判断された場合
 - ・ 十分な手入れの上でも健全な生育が困難だと判断された場合
 - ・ その他合理的な理由がある場合

植栽の変更は、「佐倉染井野植栽ガイドライン」を参考にして行います。その他必要な事項は運営委員会（役員会）が定めます。

(共同管理の内容)

共同管理において行う作業の種類及び実施回数を目安は次のとおりです。

- | | |
|------------------|-------|
| (1) 剪定（中高木） | 年1回程度 |
| (2) 刈り込み（灌木・地被類） | 年1回程度 |
| （芝生・生垣） | 年2回程度 |
| (3) 薬剤散布 | 年3回程度 |

ここがポイント



《 佐倉染井野植栽ガイドライン 》 協力：千葉大学大学院園芸学研究科環境植栽学研究室

- 染井野転入時に配布される資料の一つです。（お持ちでない方は緑地協定運営委員会役員にお申し出ください）本ガイドラインは、平成23年度の佐倉染井野緑地協定運営委員会規約改定にともない、植栽変更のご参考としてご活用していただくことを目的として千葉大学園芸学部環境植栽学研究室の協力のもと、佐倉染井野緑地協定運営委員会にて作成されています。
- ”佐倉そめい野”開発当初から植栽されている樹木に加え、千葉大学大学院園芸学研究科環境植栽学研究室において推奨する樹木を追加し、各樹木の特長や植替え時期などについて記載してあります。
- 四季を彩る樹木や花々が安らぎと潤いを与える”佐倉そめい野”の美しい街並み維持にご協力をお願いいたします。

道路沿いのセットバック部分（緑地帯）に花木を植えるとき

《 地区計画 》 幅員 5mの道路に面する幅 0.5mの敷地の部分については、道路面と同等の高さ（緩い勾配は可）で高さ 0.4m未満の植栽とし、工作物等（地先境界ブロックを除く。）を設けてはならない。

《 緑地協定 》 幅員 5mの道路に面する幅 0.5mの敷地の部分については、地被類等（高さ 0.4m未満の低木を含む。）を、その他の道路に面する部分においては、低木及び地被類等を植栽する。

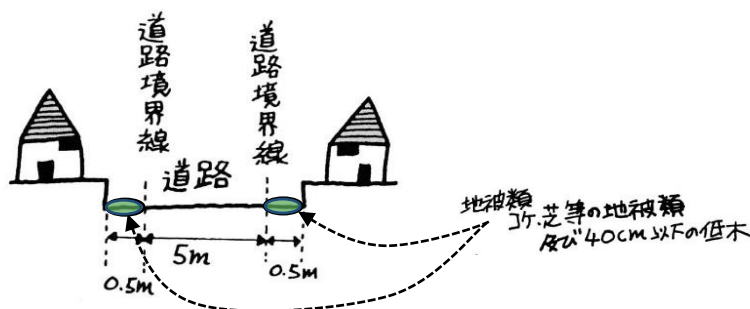
《 緑地協定運営委員会規約 》

地被類等の樹種及び位置は原則変更しないものとするが、運営委員会（役員会）が合理的な理由がある（土壌に適合しない、健全な育成が困難等）と判断する場合は変更を認めます。

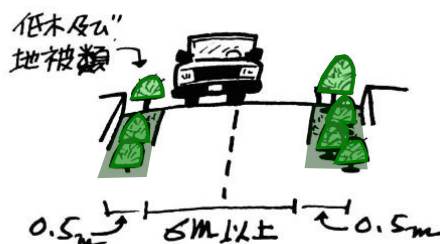
ここがポイント



- 住宅地内は、主として幅員 5mの道路と幅員 6mの道路で構成されています。幅員 5mの道路に面する 0.5mのセットバック部分は、道路面と同等の高さとし、0.4m未満の植栽に制限されています。

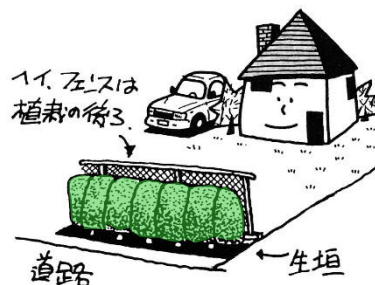


- それ以外の道路に面する部分については、低木または地被類等の植栽とします。また、樹種の変更については、運営委員会（役員会）の許可が必要です。



道路沿いの生垣部分・シンボルツリーを変更するとき

《 地区計画 》 道路沿いは、生垣又はこれに類する植栽とし、フェンス、柵又は塀を設ける場合は、生垣又はこれに類する植栽の背後に設けるとされています。
(ただし、コンクリート 擁壁等の設置が義務付けられている場合及び人・車の出入り口部、階段状道路に面する部分を除く。)



《 建築協定運営委員会規約 》

道路沿いと同じように、お隣との境界部分のうち、カーポート 1 台に相当する部分（長さ 6m 程度）は、原則として生垣とします。
(ただし、分譲当初から生垣がない場合を除く。)

《 緑地協定運営委員会規約 》

＜緑化基準＞

宅地の道路側間口の延長に対して原則 50% 以上の生垣、シンボルツリーからなる植栽帯（グリーンベルト）の確保が必要です。

道路沿いの生垣やシンボルツリーの樹種及び位置は、原則として変更できませんが、事情により変更する場合は、運営委員会（役員会）の承認が必要です。
植栽の変更は、運営委員会（役員会）が定める佐倉染井野植栽ガイドラインを参考に行ってください。その他必要な事項は運営委員会（役員会）が定めています。（詳しくは p.17、18 の「緑化基準について」をご参照ください。）

＜緑化維持基金からの補助＞

植栽の変更・植え替えを希望する会員の申請を受け、緑化維持基金から補助を行います。

ここがポイント



原則として植栽変更を認めるのは以下のいずれかの場合です

- 生育不良が発生しており、原因が樹種に起因すると判断された場合
- 現在植えられている樹種が将来巨木に成長するために住宅地に不適と判断された場合

◆ 植え替え費用補助申請について

許可条件

- ・シンボルツリーと生垣 ⇔ 樹木の地上部が枯れたと判断された場合。
- ・セットバック部分 ⇔ 地上部が枯れたり、裸地化し回復の見込みがない場合。

補助の金額

- ・補助は植替え費用の半額までとし、且つ1回5万円を上限とします。

補助の回数

- ・シンボルツリー、生垣、セットバック部分の各箇所で補助は、原則1回です。

◆ 申請手続きの流れ

申請者	緑地協定運営委員会
①申請書の提出 （インフォメーションセンターに常置してあります。） ④植え替え作業実施 ⑤植え替え作業完了 ⑥完了書類の提出	②現地確認・審査 ③結果通知の送付（見積内容承認連絡） ⑦現地確認・審査 ⑧補助金交付

申請の際に必要な書類

「植栽変更・植替え補助金申請書」

添付書類

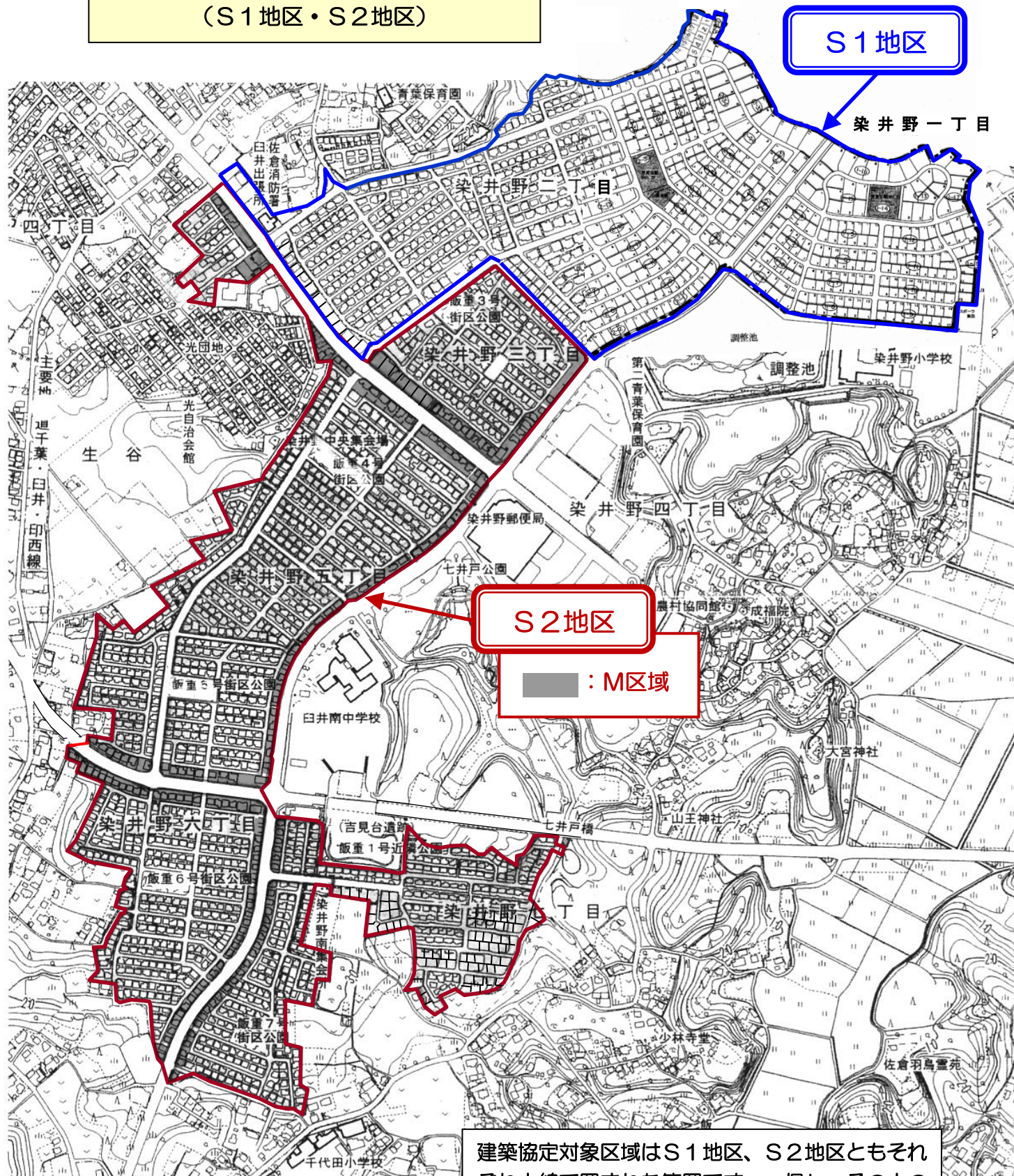
- ①作業前写真1枚（対象樹木の状況が確認できるもの）
 - ②植替え費用の見積書の写し※
- ※②については補助金申請を行う場合のみ必要

完了報告の際に必要な書類

- ①作業後写真1枚（対象樹木の状況が確認できるもの）
 - ②植替え費用の請求書の写し※
 - ③植替え費用の領収書の写し※
 - ④金額以外の必要事項を記入済みの千葉銀行の振込依頼書※
- ※②③④については補助金申請を行う場合のみ必要

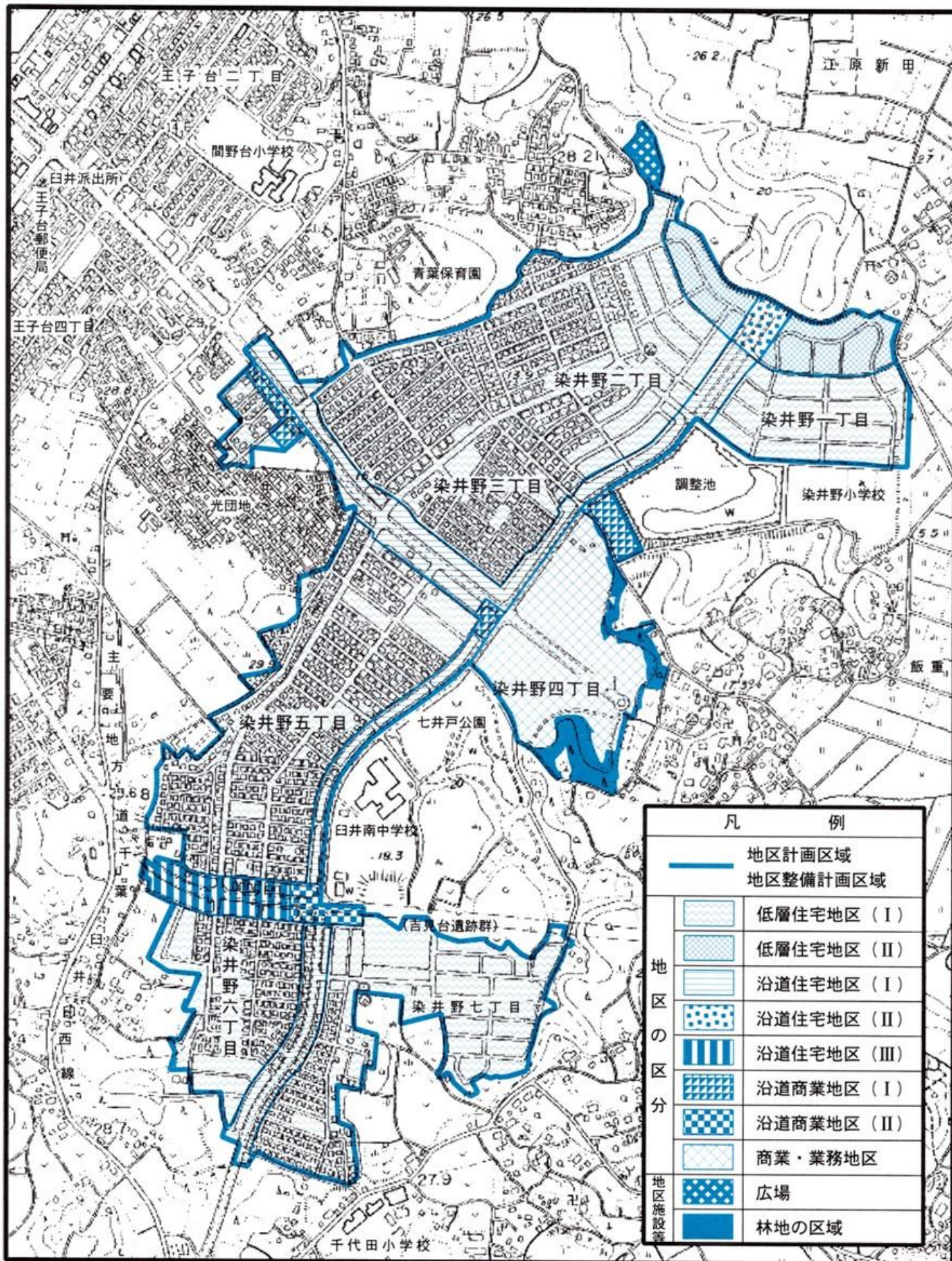
Ⅲ. 参考資料

佐倉染井野建築協定対象区域図
(S1地区・S2地区)



建築協定対象区域はS1地区、S2地区ともそれぞれ太線で囲まれた範囲です。但し、その中の公園・エリアパーク・道路・歩行者用道路・防火水槽用地・電柱用地・ガス供給設備用地・ごみ置き場は除かれます。

佐倉市
● 地区計画の区域（染井野地区）



用語のワンポイント解説

容積率

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合をいいます。建築基準法・地区計画条例で定められた容積率を超えて建築物を建てることはできません。染井野の低層住宅地区の場合は、100%以下となります。

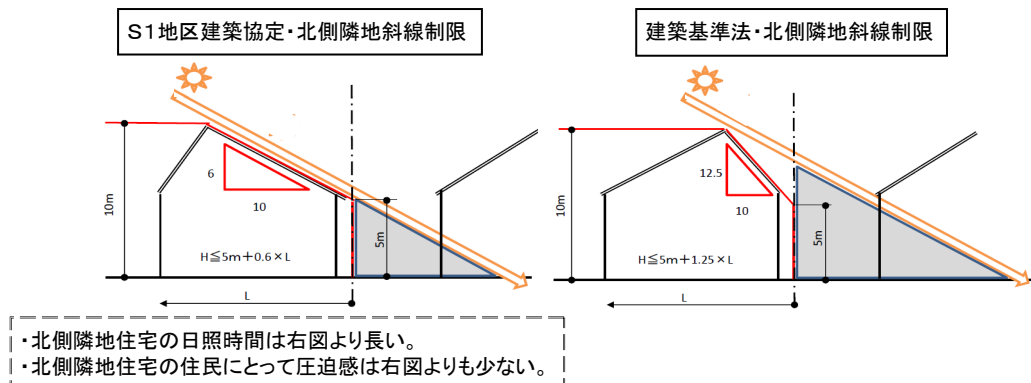
建ぺい率

建築面積の敷地面積に対する割合をいいます。佐倉市の地区計画条例で定められた建ぺい率を超えて建築物を建てることはできません。染井野の低層住宅地区の場合は、50%以下となります。

北側斜線制限

北側隣地の日照障害などの環境悪化を防ぐために設けられた制限。建築物の各部分の高さは、その部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離に 1.25 を乗じたものに 5 メートルを加算したものの以下でなければなりません。（第一種低層住居専用地域：建築基準法 56 条）

- S1 地区の建築物は、大林組の建設指針に従い、勾配を 1.25 ではなく、0.6 の勾配として建築されています。S1 地区の建築協定においては、現行の住宅環境を維持し、建て替えによる日照をめぐるトラブル防止を目的として、0.6 勾配の大林組の建設指針を踏襲しています。

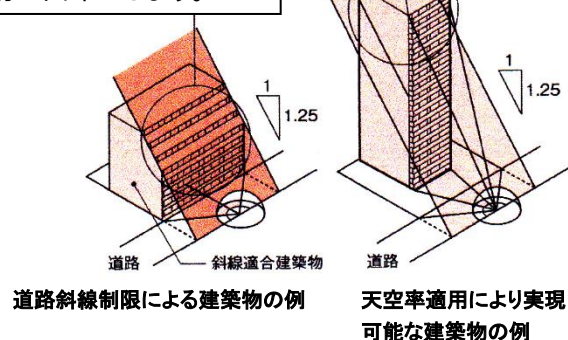


天空率

北側斜線、道路斜線、隣地斜線に代えて利用できる高さ制限のことです。複数の算定位置に想定した半球上に空の割合を映し、水平投影して天空図をつくり、予定建築物の形状の天空率が、斜線制限で建築可能な立体の天空率以上ならば、斜線制限は緩和されます。

- 斜線制限の抜け道となり、現行の住宅環境を維持できなくなる恐れもあるため、**建築協定においては、天空率による緩和措置を排除しています。**

天空率では斜線制限で利用できなかった容積率をより有効に使えるため、斜線制限より高い建物が出来てしまう。



佐倉染井野の開発「豆知識」

佐倉市は、昭和 29 年に、当時 6 つの町村(佐倉町・臼井町・和田村・根郷村・弥富村・志津村)の合併により、県下 12 番目の市として誕生し、昭和 32 年、当時の四街道町(現四街道市)の旧千代田町域(飯重・畔田・吉見・羽鳥・生谷)が編入され、ほぼ現在の形になりました。

佐倉市は、旧石器時代から人々の生活が始まり、弥生時代から奈良時代にかけての大規模な集落が確認されており、このころから栄えていたと考えられます。染井野の住宅周辺にも歴史的な場所が残り、吉見台では以前に発掘調査が行われ、縄文時代のものと思われる土器や装飾品などがみついています。その跡地は今も臼井南中学校テニスコートの真下に保存されています。

私たちの住んでいる染井野は、はじめ飯重団地と呼ばれ、飯重と生谷の間の二筋の谷津とその間の丘陵を造成して住宅団地としたもので、飯重を主とし、生谷・飯郷(吉見)・臼井の地にまたがっています。臼井と飯重を結ぶ道の北側に飯重の小字として「染井」という地名があり、染井は飯重の台地の深い切込みで、湧き水が音をたてて流れていたところから、染井(「そめ」:ざわめき。井は泉)の名がつけられました。今は斜面も削り取られ湧き水もないようです。染井野の地名の由来は、その「染井」と対岸の「間野」から取り「染井野」と名づけられました。

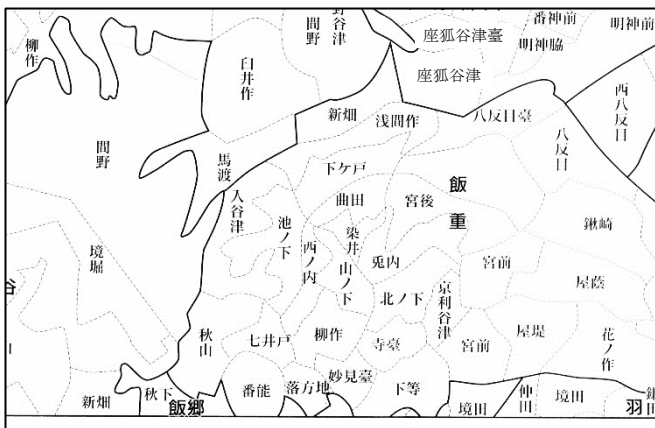
染井野の開発は、(株)大林組と東急不動産(株)の共同で行われ、染井野 1 丁目から 3 丁目の一部を大林組が「邸苑都市」として、残りの 3 丁目と 4 丁目から 7 丁目の一部を東急不動産が「東急みずきが丘」として、計画的な街づくりが行われました。東急不動産が撤退したあとは「みずきが丘」という言葉も聞かれなくなり、今は全体的に「染井野」として呼ばれているようです。「染井野」は、平成 3 年 2 月 8 日千葉県告示第 97 号で、行政上の地名となりました。

七井戸公園は、以前水の吹き出ている七つの井戸があったことから、「七井戸の池」と呼ばれていました。この池の面積は今の公園が全部入るほどで、真ん中のトイレ付近から手前の道路付近まで池で、周りは林に囲まれ、水際に葦が生い茂って実に静かなところだったそうです。

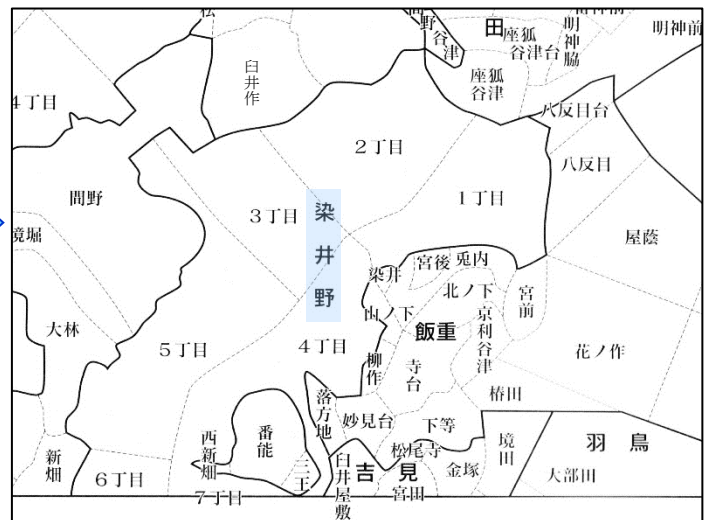
村人達は、この池に行くと池の中から池の主足に足を引っ張られ、抜けなくなってしまうと伝えていました。七井戸の池にはおろち(大蛇)がいて、佐倉城址公園の「姥が池」にいるおろちと行き来していたとかで、おろちが通った後には、大きな溝が姥が池から七井戸の池まで続いていたといいます。(参考資料：佐倉地名研究会臼井・千代田会報、七井戸の池の民話)

<データ>

- ・臼井南中学校：平成 7 年 4 月に生徒約 500 名で開校（現在、生徒数 370 名程度）
- ・染井野小学校：平成 11 年 4 月に生徒約 500 名で開校（現在、生徒数 300 名強程度）
- ・平成 25 年 12 月 31 日現在の染井野の世帯数 2,399 世帯。人口 6,822 人(男 3,316 人 女 3,506 人) 前年から 24 世帯増加、17 名減少（5、6 丁目で減少。1、7 丁目で増加）



「染井野」誕生以前



平成3年2月

染井野地区 開発前後の地図 (佐倉市立臼井公民館発行「臼井・千代田百科事典」より抜粋・加工)

東京湾北部地震が発生した場合

液状化危険度予測マップ

(1) 液状化危険度予測マップとは

「液状化危険度予測マップ」とは、東京湾北部地震（想定マグニチュード 7.3）が発生した場合における地盤の液状化の可能性を微地形区分図やボーリング柱状図等にもとづき 50m メッシュ単位で予測し、色分けを行ったものであり、個々のポイントにおける液状化のしやすさを表したものではありません。また、微地形区分のうち「ローム台地」は、液状化するような地質状況ではないことから、液状化しにくい地形と見なし、液状化対象外としています。状況等によっては液状化する可能性があります。その他、地震の規模や震源の位置、揺れている時間によっては、マップに示した液状化危険度が変わる場合もあります。

(2) 液状化対策について

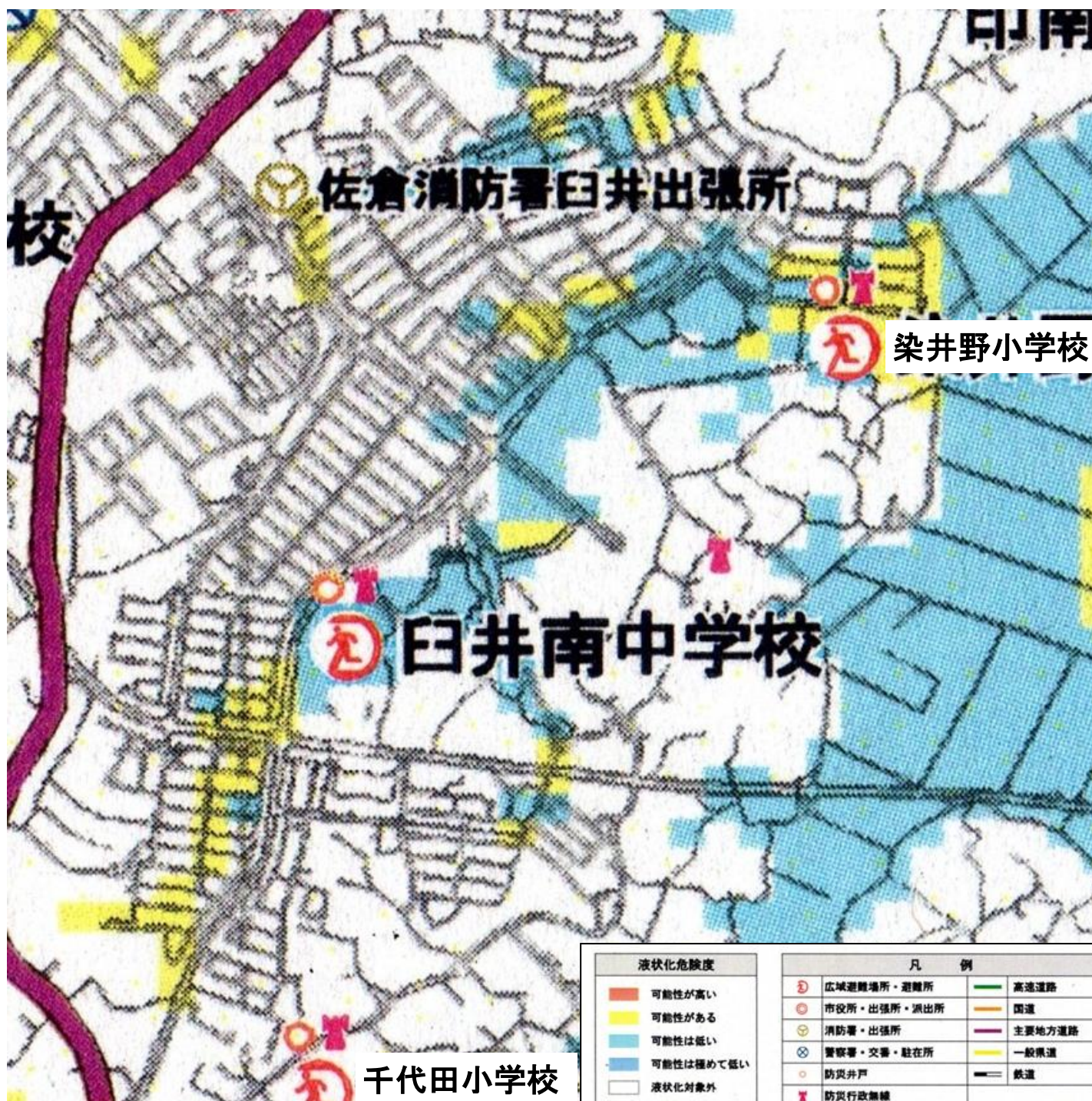
液状化しやすい地域においても、地盤改良等の液状化対策を実施した場合、液状化による被害を軽減することができます。東日本大震災でも液状化対策を実施した地域では、液状化しておらず、液状化対策が有効であることが確認されています。

以上をご理解の上、本マップを防災対策にご活用ください。

佐倉市ホームページの資料から染井野地区を抜粋表示

（染井野地区の水色は凡例の上から 3 番目：可能性は低い、です。）

この予測マップの前提となる M7.3 の東京湾北部地震では、染井野地区の震度は 6 弱プラス（6 強に近い震度）との予測です。



佐倉染井野 S 1 地区建築協定書

(目 的)

第 1 条 本建築協定は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）（以下「法」という。）第 69 条及び佐倉市建築協定に関する条例（昭和 47 年佐倉市条例第 39 号）に基づき、協定の区域内における建築物の敷地、位置、形態及び意匠に関する基準を定め、良好な景観を誇る佐倉市染井野地区の住宅地としての環境を高度に維持増進することを目的とする。

(協定の名称)

第 2 条 本建築協定は、佐倉染井野 S 1 地区建築協定（以下「協定」という。）と称する。

(用語の定義)

第 3 条 協定における用語の意義は、次の各号に定めるもののほか、法及び建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）に定めるところによる。

- (1) 借地権 建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。）
- (2) 土地の所有者等 土地の所有者及び借地権を有する者
- (3) 底地権者 借地権の目的となっている土地の所有者

(協定の締結)

第 4 条 協定は、次条に定める建築協定区域内の土地の所有者等の全員（借地権の目的となっている土地については、当該底地権者以外の土地の所有者等の全員で足りる。）の合意により締結する。

(建築協定区域)

第 5 条 建築協定区域は、佐倉市染井野一丁目、染井野二丁目及び染井野三丁目のうち、別図「佐倉染井野 S 1 地区建築協定対象区域図」内に協定区域として表示した区域（以下「協定区域」という。）とする。

(建築協定区域隣接地)

第 6 条 建築協定区域隣接地（以下「隣接地」という。）は、佐倉市染井野一丁目、染井野二丁目及び染井野三丁目のうち、協定の締結について合意をしなかった土地の所有者等の有する土地で、別図「佐倉染井野 S 1 地区建築協定対象区域図」内に隣接地として表示した土地とする。

(建築物に関する基準)

第 7 条 協定区域内の建築物の敷地、位置、形態及び意匠は、別表に掲げる基準（以下「建築物に関する基準」という。）による。

(協定の効力)

第 8 条 協定は、法第 7 3 条第 2 項の規定による認可の公告のあった日（以下「認可公告日」という。）以後において協定区域内の土地の所有者等となった者（協定の締結について合意をしなかった底地権者が有する土地の所有権を承継した者を除く。）に対しても、その効力があるものとする。

(底地権者の所有する土地において借地権が消滅した場合の協定の効力等)

第 9 条 協定の締結について合意をしなかった又は協定に加わる意思表示をしていない底地権者（以下「協定の効力が及ばない底地権者」という。）が有する協定区域内の土地の借地権が消滅した場合には、その借地権の目的となっていた土地は、協定区域から除かれるものとする。

- 2 前項の場合において、当該借地権を有していた者は、遅滞なく、その旨を佐倉市長に届け出なければならない。

(認可公告日以後に協定に加わる手続等)

第 10 条 隣接地の土地の所有者等は、認可公告日以後、当該隣接地の土地の所有者等の全員（借地権の目的となっている土地については、当該底地権者以外の土地の所有者等の全員で足りる。）の合意により、佐倉市長に対して書面でその意思表示することによって、協定に加わることができる。

- 2 前項の意思表示をした者に係る土地は、その意思表示があった時以後、協定区域の一部となるものとする。
- 3 協定の締結について合意をしなかった底地権者は、認可公告日以後、佐倉市長に対して書面でその意思表示することによって、協定に加わることができる。
- 4 協定は、第 1 項又は第 3 項の規定により協定に加わった者がその時に所有し、又は借地権を有していた土地について、法第 75 条の 2 第 4 項において準用する法第 73 条第 2 項の規定による公告があった日以後において土地の所有者等になった者（第 1 項の規定により協定に加わる意思表示をしなかった底地権者が有する土地の所有権を承継した者及び第 8 条の規定により協定の効力が及ぶ者を除く。）に対しても、その効力があるものとする。

(運営委員会)

第 11 条 協定の運営に関する事項を処理するため、佐倉染井野 S 1 地区建築協定運営委員会（以下「運営委員会」という。）を設置する。

- 2 運営委員会は、協定区域内の土地の所有者等の互選により選出された委員若干名（4 名以上）をもって組織する。
- 3 委員の任期は、1 年とする。ただし、委員に欠員が生じた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 4 委員は、再選されることができる。

(役 員)

第 12 条 運営委員会に、次の役員を置く。

会長 1 名、副会長 3 名以内、会計 3 名以内、監事 2 名以内

- 2 会長は、委員の互選により選出し、副会長及び会計は、委員の中から会長が指名し、監事は、委員の互選により選出する。
- 3 会長は、委員会を代表し、協定の運営に関する業務を総括する。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、あらかじめ会長が指名する副会長がその職務を代理する。
- 5 会計は、運営委員会の経理に関する業務を担当する。
- 6 監事は、役員の業務執行及び運営委員会の会計を監査する。

(経費の負担)

第 13 条 協定区域内の土地の所有者等は、運営委員会の運営に必要な経費を会費等により負担する。

協定の廃止時又は有効期間満了時には、既に協定区域内の土地の所有者等から徴収済みの会費等の残余財産については、これを協定区域に居住する住民で組織する町内会等の地縁団体に寄付するものとする。

(認可通知書の保管等)

第 14 条 会長は、佐倉市建築協定に関する条例施行規則（昭和 47 年佐倉市規則第 30 号）第 3 条第 3 項に規定する建築協定認可通知書、これに添付されている申請書の副本及び添付図書を保管しなければならない。

- 2 協定区域内の土地の所有者等は、認可公告日以後に運営委員会が配付する建築協定書の写しを保管するものとする。

(建築等計画の事前届出)

第 15 条 協定区域内の土地の所有者等は、次の各号に該当する工事を行う場合には、建築等の計画を決定した後速やかに、その計画を運営委員会に届け出なければならない。

- (1) 建築物（附属建築物を含む。）の建築（建築物の新築、増築、改築又は移転）、土地の地盤の高さの変更、道路沿いの擁壁・塀の変更、幅員 5m の道路に面する 0.5m の敷地の部分の変更
- (2) 建築物に関する基準に係るその他の工事で、あらかじめ運営委員会が定めるもの

(土地の所有者等変更の届出)

第 16 条 協定区域内の土地の所有者等は、当該土地について、所有権の移転又は借地権の設定・移転を行おうとする場合には、当該移転等を行う前に新たに土地の所有者等になる者を運営委員会に届け出るとともに、新たに土地の所有者等になる者に対し、保管している建築協定書の写しを譲り渡し、協定について説明を行わなければならない。

- 2 会長は、第 9 条第 1 項の規定により当該土地が協定区域から除かれたことを知った場合には、当該借地権を有していた者に対し、同条第 2 項の届出をするよう促さなければならない。

(違反があった場合の措置)

第 17 条 建築物に関する基準に違反する工事が施工された場合又は区画分割が行われた場合には、会長は、運営委員会の決定に基づき、違反があった建築物又は建築物の敷地に係る土地の所有者等（協定の効力が及ばない者を除く。以下「違反者」という。）に対し、書面により当該工事の施工の停止を請求し、又は相当の猶予期限を付けて、当該違反を是正するため必要な措置をとることを請求しなければならない。

- 2 違反者は、前項の規定による請求を受けた場合には、これに従わなければならない。
- 3 第 1 項の請求は、協定の有効期間内に限り行うことができるものとする。ただし、協定の有効期間内にされた請求は、協定の有効期間満了後においても有効なものとする。

(裁判所への提訴)

第 18 条 会長は、前条第 1 項の請求に違反者が従わないときは、運営委員会の決定に基づき、その請求に係る当該工事の施工の停止、違反を是正するため必要な措置の履行、又は当該違反者の費用をもって第三者をしてこれをさせることを裁判所に請求することができる。

- 2 会長は、前項の請求を行ったときには、民事訴訟費用等に関する法律（昭和 46 年法律第 40 号）第 2 条に定める訴訟費用のほか、当該請求に要した弁護士費用等の一切の費用を違反者に請求するものとする。
- 3 第 1 項の請求は、協定の有効期間内に限り行うことができるものとする。ただし、協定の有効期間内にされた請求は、協定の有効期間満了後においても有効なものとする。
- 4 第 2 項の請求は、協定の有効期間の満了後も行うことができる。
- 5 第 1 項の請求に関する訴訟費用及び弁護士費用等の一切の費用は、違反者が負担するものとする。

2013 年 7 月 30 日

(協定の変更又は廃止)

- 第 19 条 協定区域、建築物に関する基準、有効期間、協定違反があった場合の措置又は隣接地を変更しようとする場合には、協定区域内の土地の所有者等（協定の効力が及ばない底地権者を除く。）の全員の合意をもってその旨を定め、これを佐倉市長に申請してその認可を受けなければならない。
- 2 協定を廃止しようとする場合には、協定区域内の土地の所有者等（協定の効力が及ばない底地権者を除く。）の過半数の合意をもってその旨を定め、これを佐倉市長に申請してその認可を受けなければならない。
 - 3 協定が廃止された場合には、運営委員会は、廃止の認可の公告後、第 13 条、第 17 条及び第 18 条の措置が完了した後に解散する。

(有効期間)

- 第 20 条 協定の有効期間は、認可公告日から 10 年とする。ただし、その有効期間満了 6 カ月前までに運営委員会に対し、協定区域内の土地の所有者等（協定の効力が及ばない底地権者を除く。）の過半数の者から、協定の廃止の意思が書面により表示されない場合は、協定の有効期間を 4 回に限り、それぞれ 5 年延長するものとする。
- 2 協定の有効期間を 5 年延長すること又は延長しないことを決定した場合は、会長は、遅滞なく、佐倉市長に対し、その旨の報告を行うものとする。
 - 3 協定の有効期間が満了した場合には、運営委員会は、有効期間満了に係る事務処理並びに第 13 条、第 17 条及び第 18 条の措置が完了した後に解散するものとする。

(その他必要事項の制定)

- 第 21 条 協定に定めるもののほか、運営委員会の組織及び運営並びに協定の実施のため必要な事項は、運営委員会が別に定める。

附 則

(効力の発生)

- 1 協定は、認可公告日から効力を生ずる。

(適用の除外)

- 2 協定の効力が生じた日（協定の効力が生じた日に隣接地であった土地については、協定区域となった時をいう。）において、現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築物に関する基準に係る工事を施工中の建築物若しくはその敷地が、建築物に関する基準に適合せず、又はこの基準に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、建築物に関する基準を適用しない。

区分	建築物に関する基準
1 敷 地	(1) 区画分割禁止 認可公告日の区画(別図の区画線A又は区画線Bで囲まれた土地をいう。以下同じ。)は、分割してはならない。 (2) 1区画1建築物 建築物と用途上不可分の物置又は離れ等を設ける場合には、隣家との関係(窓、出入口の相対的位置をいう。)及び周囲との景観的調和に配慮するものとする。 (3) 地盤の高さの変更禁止 認可公告日における土地の地盤の高さは、変更してはならない。ただし、次の場合は、この限りではない。 イ 出入のために斜路を作る工事(車椅子の使用等用途上やむを得ない場合に限る。)に伴うもの ロ 駐車場の設置又は変更のための切り下げ工事に伴うもの ハ 地盤(法面を含む。)の沈下、崩落等を防ぐための補強工事に伴うもの ニ 造園に伴う必要最小限のもの又は庭の築山(ただし、隣地境界線の付近では、隣家への圧迫感や通風等に配慮すること)
2 形 態 (建築物の各部分の高さ)	(1) 天空率 天空率は、適用しない。 (2) 北側斜線制限 建築物の各部分は、別図の区画線Bで示す北側の隣地境界線から真北方向の水平距離の0.6倍に5mを加えた高さ以下としなければならない。ただし、建築物の敷地の地盤面が別図の区画線Bで示す北側の隣地の地盤面より1m以上低い場合には、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1mを引き、残りの1/2だけ高い位置にあるものとみなす。
3 意 匠	(1) 屋根等の色彩 建築物の屋根、外壁その他戸外から望見される部分の色彩は、周囲との景観的調和に配慮したもの(原色に白、灰、黒などの色彩を混色した彩度の低いものをいう。)とする。なお、建築物には、門、塀、物置等の附属建築物を含む。 (2) アンテナ アンテナは屋根面に設置してはならない。また、支柱等を用いて地盤から10mの高さを超えて設置してはならない。アンテナを設置する場合は、周囲との景観的調和に配慮した色彩、意匠とする。
4 道路沿いの基準 (位置、形態)	(1) 道路沿いの塀(フェンス、柵又は門と一体となった塀状の部分を含む。)は、植栽の背後に設けるものとする。また、幅員5mの道路に面する道路境界線から水平距離0.5mの部分は、道路の路面と同じ高さ又は緩い勾配とし、その部分には地先境界ブロックを除き、門、塀(フェンス、柵又は門と一体となった塀状の部分を含む。)又は土留めを設けてはならない。ただし、次の部分は、この限りではない。 イ 道路が階段となっている場合に、その道路に沿う部分 ロ 敷地の地盤面が道路の路面と高低差があるため、擁壁(※)が設置されている部分 ハ 人又は車が出入りする部分 (2) 道路沿いに設けられている擁壁は、かさ上げ又は積み増しをしてはならない。 (3) 次の建築物の当該部分から道路境界線までの水平距離は、それぞれ次に掲げる距離以上としなければならない。 イ 門柱若しくは門扉又は自動車車庫(カーポートを含む。)の 扉又は扉の支柱 いずれも0.8m ロ 自動車車庫(カーポートを含む。)又は物置 ・柱又は壁の仕上げ面 いずれも1.0m ・屋根又は庇 いずれも0.5m

※：この擁壁とは、「その他法令においてコンクリート擁壁等の設置が義務付けられている」ものをいいます。

佐倉染井野 S 1 地区建築協定運営委員会規約

(最終版はホームページの「建築協定資料ダウンロードサイト」でご確認願います)

第1章 総 則

(委員会の設置)

第 1 条 佐倉染井野 S 1 地区において締結された「佐倉染井野 S 1 地区建築協定」(以下「協定」という。)の第 11 条の規定に基づき、協定の運営を行うため佐倉染井野 S 1 地区建築協定運営委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

(目 的)

第 2 条 この規約は、協定の実施に必要な委員会の役割を定めるとともに、良好な街並みと景観を誇る染井野の住宅地としての環境を高度に維持増進すること等を目的として、協定第 21 条に基づき、建築物に関する建築指針を定める。

(会 員)

第 3 条 会員資格を有する者は、協定第 5 条に定める協定区域内の土地の所有者等とする。

2 会員は、協定区域内の土地 1 区画につき 1 名とする。

なお、協定の締結に合意した又は協定に加わる意思を表示した底地権者の土地については、借地権者を会員とする。

また、協定区域内の土地の共有者又は共同借地権者は、その者の協議により、会員を定めるものとする。

3 会員が複数区画を所有する場合には、区画数にかかわらず、会員は 1 名とする。

4 土地の使用借権者である建物所有者は、協定に定める建築物に関する基準を遵守するものとし、土地所有者等の同意を得て、土地所有者等に代わり、会員となることができる。

5 協定区域内に居住しない会員は、その居住地を委員会へ届け出なければならない。

また、当該会員は、借家人又は土地の使用借権者である建物所有者に対し、委員会との連絡窓口の役割を依頼するものとする。

(構 成)

第 4 条 委員会は、前条に定める会員の互選による委員をもって構成する。

(建築指針)

第 5 条 委員会は、次の建築指針を定め、会員は、これを尊重する。

(1) 建築物の屋根

(材料) 波型スレート板及び鉄製折板は使用しない。

(形状) ルーフバルコニーを除いてフラット屋根は採用しない。

(2) 隣地境界部分の塀・柵

隣地との境界に接する土地部分のうち隣地のカーポート 1 台に相当するもの(長さ 6m 程度のもの)については、道路との境界に接する土地部分と同じく原則として生垣とする。ただし、隣地との境界に接する土地部分のうちの上記のものに分譲当初から生垣がない場合はこの限りでない。

(3) 屋外設備機器(給湯器及びエアコン室外機等)

屋外設備機器(給湯器及びエアコン室外機等)は、隣地住民の生活環境や植栽等に影響がないよう道路側及び隣地から目立たない位置に設置する。

(4) 門柱、門扉及びカーポート扉

門柱、門扉及びカーポート扉のデザインの仕様については、良好な街並みを乱すことのないよう配慮する。

(5) 街区ごとの建築様式

建築物の新築、増築又は改築に際しては、可能な範囲で、和風街区には和風建築物を、洋風街区には洋風建築物をそれぞれ建築し、街並みの景観の維持に配慮する。

(6) 建築物（外壁及び屋根等）の色彩

建築物の色彩は、周囲への景観的調和に配慮したものとし、別に定める色彩指針に基づき色彩を選択する（既存建築物の外壁、屋根、門、塀又は物置等の塗替えを含む。）。

(7) アンテナ

アンテナの取付位置は、外壁面又は 2 階ベランダとし、その色彩は、乳白色、灰色又は外壁色に近いものとする。アンテナの形状は、円形、箱形又は円筒形とし、その最大面積は、0.285 m²以内（パラボラアンテナ径が概ね 60 cm 以内）とする。アンテナに付属するケーブル又はケーブルを収納するカバーの色も本体と同様のものとする。

テレビ受信用アンテナは、地上デジタルテレビ放送、BS（衛星テレビ放送）又はCS（衛星通信放送）の受信用に供するものであって、BS 用と CS 用のアンテナは、BS/CS 共用とする。

(8) ソーラーパネル等の設備の設置

ソーラーパネル等の設備を屋根又は外壁に設置する場合は、近隣への影響や景観に配慮する。

（事前届出）

第 6 条 委員会に対する事前届出が必要となるのは、建築協定区域内で行う別表に定める事項とする。

2. 会員は、委員会に対し、別途定める様式により、別表の(1)及び(2)に該当する行為を行う場合には、着工予定の 1 か月以上前に、別表の(3)から(10)までに該当する行為を行う場合には、2 週間以上前にそれぞれ届け出なければならない。

なお、委員会は、届出以前に計画内容の適否について、事前の相談を受け付けるものとする。

3. 会員は、別表の(1)及び(2)に該当する行為を行う場合には、委員会に対し、事前届出に際し、1 件につき 5,000 円の確認手数料を納付しなければならない。
4. 第 1 項の届出を受けた委員会は、別表の(1)及び(2)に該当する行為については、受付から 30 日以内に、別表の(3)から(10)までに該当する行為については、受付から 2 週間以内に、それぞれ届出者に対し、事前届出内容の適否の通知をしなければならない。
5. 会員は、委員会に対する事前届出に加えて、所定の期限までに、地区計画の定めによる事前届出（佐倉市都市計画課）又は建築確認が必要な場合は確認の申請（佐倉市建築指導課又は建築基準法第 77 条の 21 により指定を受けた指定確認検査機関）をするものとする。

（経 費）

第 7 条 委員会に係る諸経費は、会員全員の負担とする。

2. 会員は、委員会の運営に要する費用として、年会費 500 円を委員会に納入しなければならない。
3. 2 月 1 日時点における会員は、当該年の 3 月 31 日までに翌年度分の会費を納入しなければならない。ただし、会計年度途中で協定に参加する会員は、協定参加時に当該年度分全額の会費を納入しなければならない。
4. 会員は、委員会に対し、納付した年会費等の返還を請求することはできない。
5. 会費及び建築物の事前届出手数料に余剰が出た場合は、委員会は、違反者に対する裁判所への提訴等及び将来の出費に備えて積立てを行うものとする。

第2章 会 員 総 会

(会員総会)

第8条 会員総会は、会計年度終了後、2か月以内に召集する。このほか、会員の10分の1以上の者の要求又は委員の過半数の要求があるときは、臨時総会を招集する。

2. 会員総会は、会長がこれを召集し、議長を務める。ただし、会長の罷免が会員総会の議題となる場合には、委員の過半数の者の互選又は会員の10分の1以上の者の互選により選出された者が会員総会を招集し、出席会員（委任状を含む。）の過半数をもって議長を選任する。

(議 決)

第9条 会員総会は、会員の過半数以上の者の出席（委任状を含む。）をもって成立し、議決は、出席会員の過半数をもって行う。

2. 議決は、書面又は代理人によって行うことができる、
3. 総会の議決事項については、議事録を作成し、作成者を除く出席会員2名において、内容を確認し、必要があれば修正又は追記をした上、署名し、議長がこれを保管する。
なお、議事録には、特定の個人を識別できる情報であつて、会員全体への開示を必要としないもの又はその個人の権利又は利益を害するおそれのあるものは記載しない。
4. 会員は、閲覧の必要がある場合には、委員会に対し、その理由を明らかにした上で、総会の議事録の閲覧を請求することができる。委員会は、閲覧が委員会の業務の遂行を妨げ、会員の共同の利益を害すると認める場合を除き、閲覧請求を拒むことができない。

(議決事項)

第10条 次の各号に掲げる事項については、会員総会の議決又は承認によって行う。

- (1) 委員の選任
- (2) 前年度の収支決算及び当年度予算の承認
- (3) 規約の変更及び廃止に関する事
- (4) その他委員会において重要と認める事項

第3章 運営委員会

(委 員)

第11条 委員は、第8条に定める会員総会において選出する。

(役員を選任)

第12条 会長は、必要と認める場合には、委員会の決議に基づき、協定第12条第1項に定める役員以外の役員を委員から選出し、協定の運営等に必要な事項を委嘱することができる。

(委員会の任務)

第13条 委員会は、協定の運営に関する次の事項を行う。

- (1) 協定第12条から第18条まで及び第21条に係る事項
- (2) 協定及び地区計画条例（「佐倉市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」、以下同様）違反防止に向けた啓発活動
- (3) その他協定の運営に関する事

(専門部会の設置)

第14条 委員会は、必要と認める場合には、事前届出がされた建築の適否の審査や協定の運営活動の支援を行う専門部会を設置し、専門部会員を会員に限らず選任することができる。

2. 専門部会員の任期は、選任の都度定めるものとする。

2013 年 7 月 30 日

(委員会の開催)

第 15 条 委員会は、原則として月 1 回以上開催し、会長又は委員の 3 分の 1 以上の者の請求により臨時に開催する。

2. 委員会は、必要と認める場合には、専門部会員の出席を求めることができる。

(委員会の議決)

第 16 条 委員会は、委員の過半数以上の者の出席（委任状を含む。）をもって成立し、議決は、出席委員の過半数をもって行う。ただし、監事は議決権を有しない。

2. 議決は、書面又は代理人によって行うことができる。
3. 委員会の議決事項については、議事録を作成し、作成者を除く出席委員 2 名において、内容を確認し、必要があれば修正又は追記をした上、署名し、会長がこれを保管する。
なお、議事録には、特定の個人を識別できる情報であつて、会員全体への開示を必要としないもの又はその個人の権利又は利益を害するおそれのあるものは記載しない。
4. 会員は、閲覧の必要がある場合には、委員会に対し、その理由を明らかにした上で、委員会の議事録の閲覧を請求することができる。委員会は、閲覧が委員会の業務の遂行を妨げ、会員の共同の利益を害すると認める場合を除き、閲覧請求を拒むことができない。

(行政との連携)

第 17 条 委員会は、第 13 条に定める協定の運営に関する事項のほか、住宅地としての環境の維持増進等のため、佐倉市との連携のもとに、下記の事項を行うことができる。

- (1) 建築基準法及び地区計画条例に違反する行為について、違反是正へ向けた指導又は措置を講ずるよう佐倉市に申し出ること。
- (2) 上記第 1 号の申出をしたにもかかわらず、改善が図られない場合は、佐倉市に対し、工事の施工停止命令など必要な措置を講ずるよう申し出ること。
- (3) 上記の要望に際しては、当該地区の町内会等の地縁団体と連携して、違反是正に向けた活動を行うこと。

(個人情報の管理)

第 18 条 委員会は、委員会活動によって知り得た個人情報については、善良なる管理者の注意義務をもって管理するものとし、協定の運営以外の目的に使用してはならない。

第4章 その他

(会計年度)

第 19 条 委員会の会計年度は、毎年 4 月 1 日から翌年 3 月 31 日までとする。

(連絡先)

第 20 条 委員会の連絡先を会長宅とする。

(他の運営委員会等との連携)

第 21 条 委員会は、佐倉染井野地区内の他の建築協定運営委員会又は緑地運営委員会と協議を行い、必要に応じて連合運営委員会を開催するなど連携活動の強化に努める。

附 則

(施行期日)

1. この規約は、佐倉染井野 S 1 地区建築協定発効日から実施する。

【別表】

委員会への事前届出が必要な建築工事等	
(1)	建築物（附属建築物を含む。）の建築（新築、増築、改築又は移転）
(2)	土地の地盤の高さの変更
(3)	道路沿いの擁壁・塀の変更、幅員5mの道路に面する奥行0.5mまでの敷地部分の変更、隣地境界沿いの生垣・フェンスの変更
(4)	大型の物置（軒の高さが地盤面から2.3m以下で、かつ、床面積が5㎡以内のものを除く。）の設置（ただし、複数の小型の物置の床面積の合計が5㎡を超える場合には届出が必要である。）
(5)	門柱、門扉、カーポート扉の新たな設置又は変更
(6)	自動車車庫（カーポートを含む。）の新たな設置又は変更
(7)	既存建築物の外壁、屋根の色彩の変更又は塗り直し
(8)	アンテナの新たな設置又は変更
(9)	ソーラーパネル等の設備の屋根又は外壁への設置
(10)	その他、街並みの景観を乱すおそれがあると委員会が認め、あらかじめ会員に周知した工事等

＜運営委員会規約はここまで＞

- ◆ 工事の事前届出について建築協定運営委員会が確認し、**協定・規約に適合している**と判断された場合は、以下に示す「承認済証」を発行しますので、工事期間中は、目につくところに掲示して下さい。（デザインは、将来、変更になる可能性があります。）



佐倉染井野 S 1 地区・色彩指針

1. 色彩方針

建築協定第 7 条・別表「建築物に関する基準」に基づくとともに、「染井野地区計画」および「大林組建設指針」に配慮して、「色彩方針」は、壁の色彩、屋根の色彩、まち並みの色彩、接道部の色彩という 4 つの視点から下記の内容とする。

なお、屋外広告物は、美観、風致を害する刺激的な色彩、装飾を避けることとする。

建築協定第 7 条・別表「建築物に関する基準」より
建築物の屋根、外壁その他戸外の望見される部分の色彩は周囲への景観的調和に配慮したものの（原色に白、灰、黒などの色彩を混色した彩度の低いものをいう。）とする。 なお、建築物には、門、塀、物置等の附属建築物を含む。

「色彩方針」
➤ 建築物の外壁は、暖色系色相かつ低彩度色を基調とする等、住環境にふさわしい暖かみのある景観を形成する。 ➤ 建築物の屋根は、低明度かつ低彩度色を用い外壁色と色相をあわせるなど、穏やかな色彩景観を形成する。 ➤ 個々の住宅の色彩調和とともに、住宅と住宅の色彩調和にも配慮し、まち並みとしての一体感を演出するとともに、適度な変化の感じられる景観を形成する。 ➤ 塀の色彩を揃えたり、生垣の緑によって共通性をもたせるなど、接道部の色彩の調和に配慮する。

2. 色彩範囲

まち並みの美しさや個性を表す建物などの外観の色彩は、地域の自然や歴史、建物の連続性などに配慮して選ぶことが大切になる。

色彩はマンセル表示の色相、明度、彩度の 3 属性を数値化して表される。

染井野 S 1 地区において、具体的色彩は規定されてこなかったという経緯を考慮して、標準レベルと推奨レベルの 2 段階で色彩を提示する。

標準レベルの色彩はやや規制の緩やかな「流山市・市街化区域の色彩基準」を準用し、表-1 のとおりとする。

推奨レベルの色彩は先進的な「市川市景観計画・色彩表」の一般地域における色彩に基づき、表-2 のとおりとする。

表-1 色彩（標準レベル）

外 壁 (マンセル表示)			屋 根 (マンセル表示)		
色相	明 度	彩度	色相	明度	彩度
R, YR, Y	3 以上	6 以下	R, YR, Y	7 以下	6 以下
GY, G		4 以下	GY, G		4 以下
BG, B, PB, P, RP		2.5 以下	BG, B, PB, P, RP		2 以下
N			N		

色相：R（赤），YR（橙），Y（黄），GY（黄緑），G（緑），BG（青緑），B（青），PB（青紫），P（紫），RP（赤紫），N（無彩色）

明度：無彩色の黒は 1、白は 9.5 を用い、灰色は 2～9 で表す。

表-2 色彩（推奨レベル）

「市川市景観計画・色彩表」の一般地域における色彩（平成 23 年 12 月） （第 1・第 2 種低層住居専用地域、第 1・第 2 種中高層住居専用地域、第 1・第 2 種住居地域、準工業地域等）			
建築物及び工作物の外観各面（開口部）の 90%以上の面積について、下表の範囲内とする。			
外観 （勾配屋根を除く） ⇒ 外壁	色相	明度	彩度
	R 系（0.1R～10R）	8.0 以上	1.5 未満
	YR 系（0.1YR～10YR）	6.0 以上 8.0 未満	3.5 未満
	Y 系（0.1Y～5Y）	3.5 以上 6.0 未満	5.5 未満
	その他（上記色相および無彩色以外）	8.0 以上	1.5 未満
勾配屋根 ⇒ 屋根		3.5 以上 8.0 未満	2.5 未満
	N（無彩色）	3.5 以上	
	R 系（0.1R～10R）	7.0 以下	2.5 未満
	YR 系（0.1YR～5YR）		
	YR 系（5.1YR～10YR）	7.0 以下	3.5 未満
	Y 系（0.1Y～5Y）		
	その他（上記色相および無彩色以外）	7.0 以下	1.5 未満
	N（無彩色）	7.0 以下	

＜外壁及び屋根の色彩範囲＞

凡例

標準レベルの色彩範囲

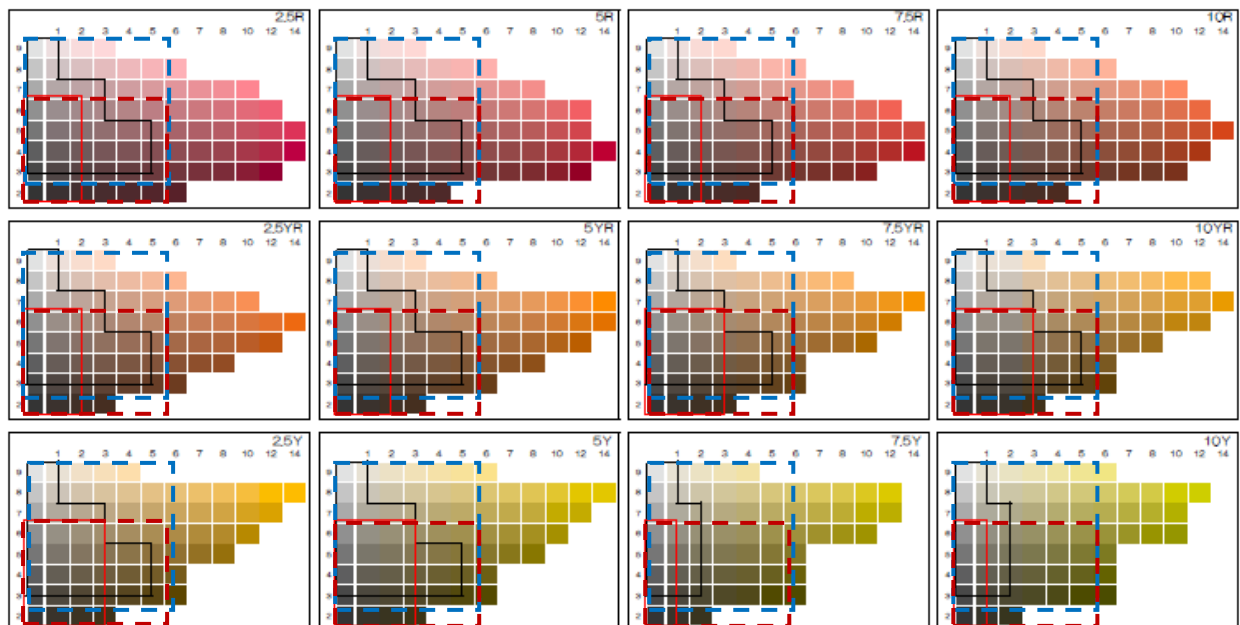
┌───┐：外壁の色彩

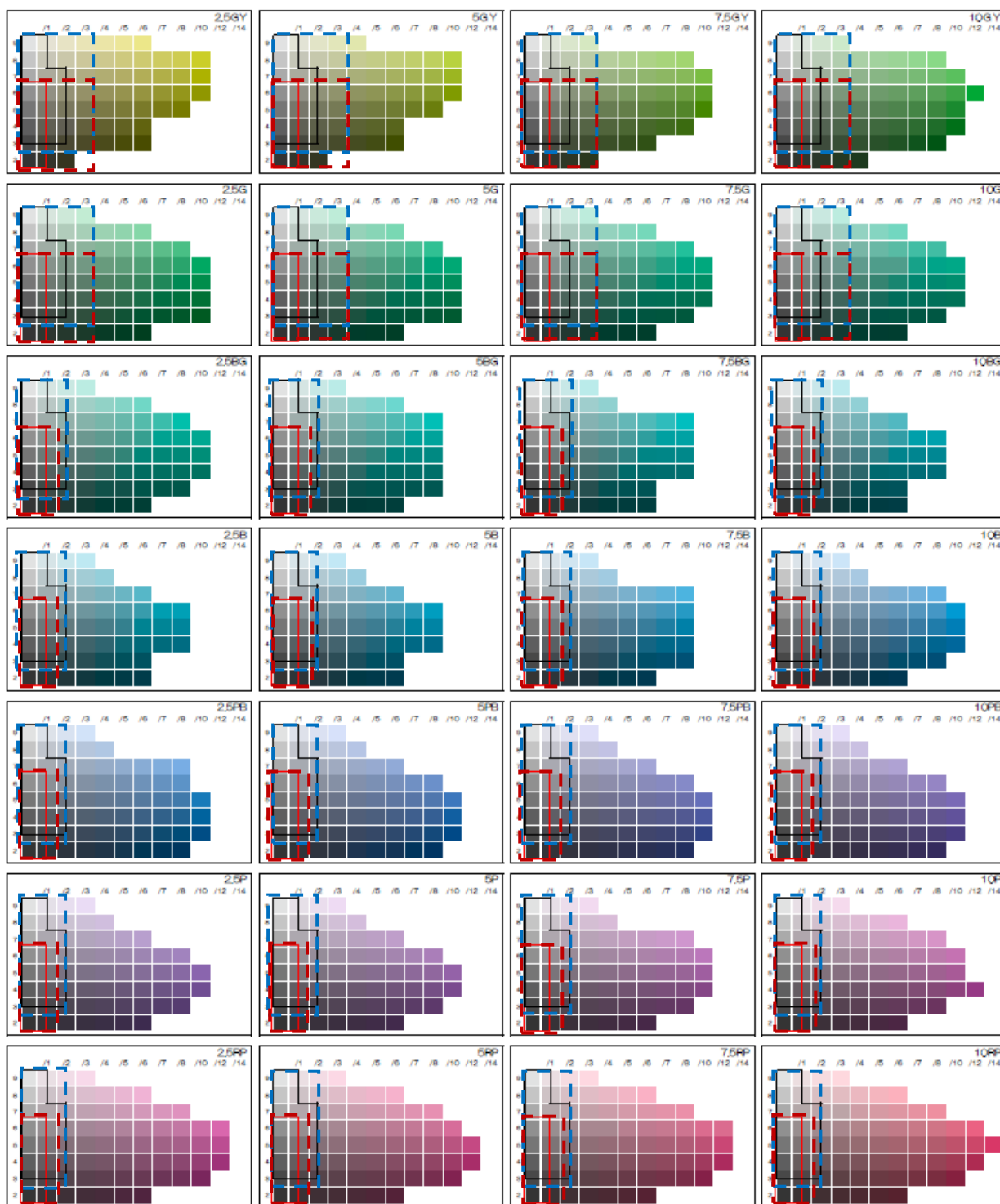
┌───┐：屋根の色彩

推奨レベルの色彩範囲

□：外壁の色彩

□：屋根の色彩





注： この資料は正確に色が表現されたものではありませんので、この資料を見本として色決めに使用することはしないで下さい。あくまで概念図として使用して下さい。
 実際の色は 表-1 又は表-2 に示された数値に従い、色見本票により確認して下さい。

なお、同じ色でも、その色が塗られている面積が異なると、明るさ・鮮やかさなども異なって感じられるという眼の錯覚を、色の面積効果と言います。一般に面積が大きくなると、明るい色はさらに明るく、暗い色はさらに暗く感じられるようになります。色の面積効果は特に住宅の壁面の色などで顕著に現れます。

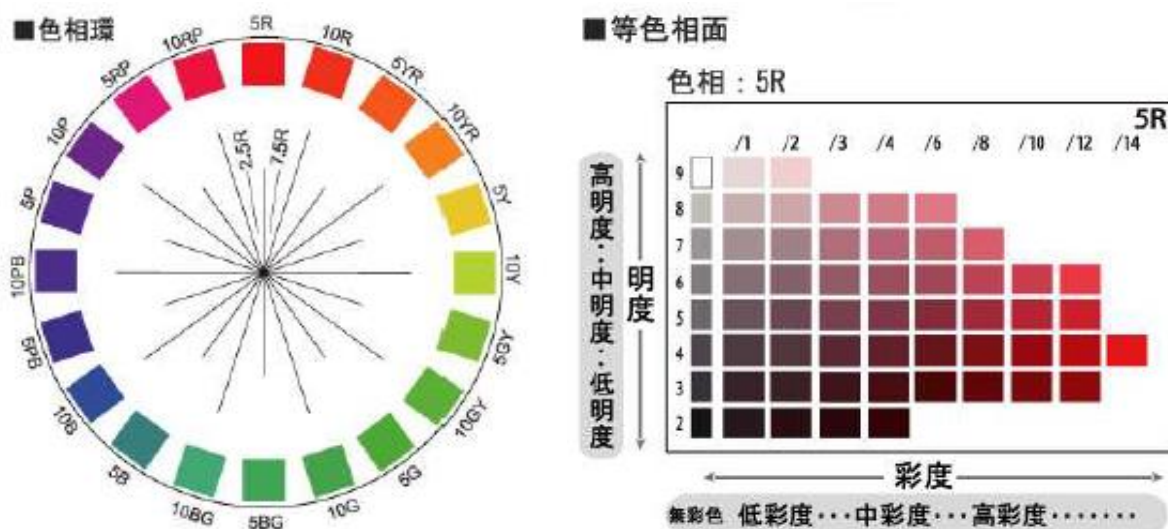
<参考>

染井野地区計画、大林組建設指針の色彩に関する規定

	内容
染井野地区計画	「建築物の屋根、外壁その他戸外の望見される部分の色彩は周囲への景観的調和に配慮したものとする。」
	「屋外広告物（自己の氏名、名称、商標又は事業の内容を表示）は、刺激的な色彩、装飾により美観、風致を乱してはならない。」
	【解説】：『周囲への景観的調和に配慮したもの』とは、原色に白、灰、黒などの色彩を混色した彩度の低いものとする。
大林組建設指針	「建物の外壁及び屋根の色彩は、街並み景観をそこなうような色調（原色や彩度の高い色等）のものを使用することはできません。」

色彩のマンセル表示

色彩	色彩は、白や黒といった無彩色と赤や青といった有彩色に分けられる。いくつかの色みの分けることができ、これを「色相」という。また、無彩色も有彩色も明るさの違いがあり、これを「明度」という。更に、有彩色では、あざやかさの違いがあり、これを「彩度」という。 この「色相」と「明度」と「彩度」を色の3属性といい、それぞれを、記号と数値で表すことにより、1つの色を特定することができる。この色の物差しといえるものが「マンセル表色系」であり、日本工業規格（JIS）に採用されている。
色相	R（赤）・YR（黄赤）・Y（黄）・GY（黄緑）・BG（青緑）・B（青）・PB（青紫）・P（紫）・RP（赤紫）・の基本 10 色相。JIS 標準賞は、各色相を 4 分割（2.5/5.0/7.5/10）した 40 色相が用意されている。
明度	1.0～9.5 の数値で表し、数値が大きいほど明るい色を示す。
彩度	数値が大きくなるほどあざやかな色を示す。色相によって、最高彩度は異なっている。



出典：「市川市色彩ガイドライン」



佐倉染井野第三(四・五・六・十三・十七)区緑地協定書

第1条(目 的)

この協定は、都市緑地法(昭和48年法律第72号、以下「法」という。)第45条の規定に基づき住宅敷地内の緑地に関する事項を協定することにより、住宅地としての良好な環境の形成及び維持増進を図ることを目的とする。

第2条(名 称)

この協定は、佐倉染井野第三(四・五・六・十三・十七)区緑地協定と称する。

第3条(協定区域・協定区域隣接地)

この協定区域は、佐倉市染井野三丁目(二丁目・一丁目)の一部区域とし、別紙図面に表示する区域とする。

2. この協定に係る緑地協定区域隣接地の区域は、佐倉市染井野三丁目(二丁目・一丁目)の一部区域で別紙図面に表示する区域とする。

第4条(協定の締結)

この協定は、前条に定める協定区域内の土地の所有者及び建築物その他の工作物の所有を目的とする地上権又は、賃借権を有する者(以下「土地所有者等」という。)の全員の合意により締結する。

第5条(協定の効力)

この協定は、佐倉市長の変更認可のあった日から効力を有する。

2. この協定は、前項の規定により効力を有することとなった日以降において、土地所有者等になった者に対してもその効力を有する。

第6条(有効期間)

この協定の有効期間は、前条の第1項の規定により効力を有することとなった日から10年間とする。

2. この協定は、有効期間の満了6ヶ月前までに、第3条に定める協定区域内の土地所有者等の過半数の文書による協定の廃止についての申し出がない限り、更に10年間、同一条件により、2 回に限り延長するものとする。

第7条(協定内容の変更及び廃止)

この協定の内容を変更しようとする場合は、土地所有者等全員の合意をもってその旨を定め、これを佐倉市長に申請してその認可を受けるものとする。

2. この協定を廃止しようとする場合は、土地所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、これを佐倉市長に申請してその認可を受けるものとする。

第8条(緑化に関する事項)

土地所有者等は、第1条の目的を達成するため、次の各号の定めに従い、自己が所有し又は地上権若しくは賃借権を有する土地(以下「所有地等」という。)の緑化に努めなければならない。

(1) 緑化とは地被類、生垣、低木、中木、高木(以下「樹木等」という。)の植栽をいう。

(2) 所有地等面積の10分の1以上を緑化するものとし、次の基準により面積を算定する。

緑化面積の算定基準

分 類	規 格（植栽時）	換算緑化面積
高 木	高さ 3.0m 以上	4.0 m ² /本
中 木	高さ 1.5m 以上	0.8 m ² /本
低 木	高さ 0.4m 以上	0.3 m ² /本
生 垣	延長 4m 以上 植栽 1m当り3本以上 高さ 1.2m 以上	1.5 m ² /m
地被類等	高木、中木、低木の樹下を除く敷地に植栽された地被類及び高さ0.4m未満の低木	実 面 積

- (3) 道路境界沿いには、出入口、門扉、門柱、車庫に用いる部分を除き、生垣又はこれに類する植栽を設けるものとする。ただし、歩道、歩行者専用道路、緑地に面する部分以外の生垣又はこれに類する植栽は、道路境界線より0.5メートル以上後退させた位置に設けるものとする。
- (4) 道路境界線より0.5メートル後退した部分の敷地のうち、幅員5.0メートル道路に面する部分は 地被類等を、その他の道路に面する部分においては低木及び地被類等を植栽するものとする。
- (5) 近隣果樹園保護のため、次に掲げるビャクシン類の樹木は植栽してはならない。
カイズカイブキ タマイブキ クロイブキ ミヤマビャクシン
ハイビャクシン ネズミサシ オオシマハイネズ ミヤマネズ
- (6) 生垣には火災延焼防止のため、次に掲げるヒバ類の樹木は植栽してはならない。
イトヒバ サワラ オウゴンヒバ ニッコウヒバ コノテガシワ
ヒノキ チャボヒバ アスナロ

第9条(樹木等の保護及び管理)

土地所有者等は、樹木等が良好に育成するよう病虫害駆除、施肥、剪定等保護管理を自己の責任と負担で行なわなければならない。

2. 樹木等が増改築その他工作物の設置等に支障となる場合、原則として適正な場所に移植するものとし、万一枯損した場合は、すみやかに補植しなければならない。
3. 土地所有者等は、景観に配慮し、第三者に迷惑をかけないように、適宜自主的に剪定し管理しなければならない。

第10条(猶予期間)

第8条の規定による緑化は、土地所有者等の入居後2年以内に完了するものとする。

第11条(生垣植栽計画書の提出)

土地所有者等は、建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条の建築物の建築等の確認申請を行うときは、「生垣等植栽計画書」を作成し市担当課(公園緑地課緑化推進班)に提出し、指導を受けなければならない。

第12条(運営委員会)

この協定の運営に関する事項を処理するため、緑地協定運営委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

2. 委員会は、土地の所有者等の互選により選出された委員若干名をもって組織する。
3. 委員の任期は1年とする。ただし、補欠の委員の任期は前任者の残任期間とする。
4. 委員は再任されることができる。

第13条(役員)

委員会に次の役員を置く。

会長 1 名

副会長 1 名

会計 1 名

2. 会長は、委員の互選により選出する。会長は、委員会を代表し、協定運営の事務を総括する。
3. 副会長及び会計は、委員の中から会長が委嘱する。
4. 副会長は、会長に事故あるときはこれを代理する。
5. 会計は、委員会の経理に関する業務を処理する。

第14条(協定の継承)

土地所有者等は、所有地等を譲り渡す場合、新たな土地の所有者に対し、この協定の内容を明らかにするためにこの協定書の写しを譲り渡さなければならない。

第15条(違反者の措置)

この協定に規定する緑化に関する事項を履行しない者又は違反した者があった場合、第13条に規定する会長は、運営委員会の決定に基づきその違反者に対して、義務の履行又は、原状回復を請求する。

2. 前項の請求があった後、3ヶ月を過ぎても請求のあった事項を履行しない者に対して、委員会は協定の目的の範囲内で必要な措置をとることができる。

第16条(補 則)

この協定に規定するもののほか、運営、組織等に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この協定の証として、本書2通を作成し、その1 通を市長に提出し、他の1通を会長が保管し、その写しを土地所有者等の全員が保管する。

佐倉染井野緑地協定運営委員会規約

(最終版はホームページの「緑地協定資料ダウンロードサイト」でご確認願います)

第1章 総 則

<委員会の設置>

第1条 佐倉染井野住宅地において締結された「佐倉染井野第三区緑地協定」、「佐倉染井野第四区緑地協定」、「佐倉染井野第五区緑地協定」、「佐倉染井野第六区緑地協定」、「佐倉染井野第十三区緑地協定」、「佐倉染井野第十七区緑地協定」(以下「各緑地協定」という)の第12条の規定に基づき、各緑地協定対象区域全域の緑地協定の運営を行うため佐倉染井野緑地協定運営委員会(以下「委員会」という)を設置する。

<目 的>

第2条 この規約(以下「本規約」という)は、各緑地協定の第12条及び第16条の規定に基づき、委員会について必要な事項を定め、植栽帯を住民が共同で管理する事により良好な住環境を創り、もって住民共通の利益を増進する事を目的とする。

<会 員>

第3条 委員会は各緑地協定第3条に定める協定区域内の建物所有者、建物の敷地所有者または建物賃借人を会員として構成する。

2. 会員は建物1棟につき1名とする。

3. 各緑地協定第3条の2に定める隣接地の建物所有者、建物の敷地所有者が新たに会員となることを希望した場合、委員会は必要な事務処理の後に会員として加える。

<緑化基準>

第4条 委員会は次の緑化基準を定め、会員はこれを遵守するものとする。

(1) 宅地の道路側間口の延長に対して原則として50%以上の生垣、シンボルツリーからなる植栽帯(グリーンベルト)の長さを確保する。

(2) 原則として門に近接してシンボルツリーを植栽する。

(3) 生垣、シンボルツリー並びに道路境界から50cmの範囲の低木、地被類等の樹種及び位置は原則変更しないものとするが、以下の場合、役員会の承認のもと変更を認める。

・植栽が地域の気候や土壌に適合しないと判断された場合

・十分な手入れの上でも健全な生育が困難だと判断された場合

・その他合理的な理由がある場合

植栽の変更は、別途運営委員会が定める桜染井野植栽ガイドラインを参考にし、必要により近隣と相談のうえ行うものとする。その他必要な事項は委員会が定める。

<共同管理の範囲>

第5条 委員会において共同管理する範囲は、道路境界から生垣または塀に至る植栽帯及び隣地境界沿いに植栽された生垣の袖部分とする。但し、「みかげ小路」に接する部分の植栽帯は除外する。また、染井野2丁目33街区、34街区、44街区については、別図に定める部分(道路境界から1.0m～2.0m)を共同管理の範囲とする。

<共同管理の内容>

第6条 共同管理において行う作業の種類及び実施回数を目安は次の通りとする。

(1) 剪 定(中高木) 年1回程度

(2)刈り込み(灌木・地被類) 年1回程度

(芝生・生垣) 年2回程度

(3) 薬剤散布 年3回程度

<会費の種類>

第7条 共同管理に要する費用に充当するため、会員は次の会費(以下「管理費等」という。)を拠出する。

- (1) 緑化維持基金その運用益を緑化維持管理費に充当するほか、会員の緑化活動に対する補助、災害など緊急時の対策費に充当する。
- (2) 緑化維持管理費 次の費用に充当する。
 - ① 共同管理において行う作業外注費
 - ② 通信費、会議費、その他委員会の運営に要する費用

<管理費等の納入方法>

第8条 会員は、管理費等を次の通り委員会に納入する。

- (1) 緑化維持基金
平成23年4月1日時点の基金を基に、毎年の緑化維持管理費の余剰金を充当する。
- (2) 緑化維持管理費(年会費)
毎年1回別、3月1日時点における会員は、別表に定める額を3月31日までに翌年度分を納入する。但し、会計年度途中に新築建物(中古購入、建替除く)を取得した場合は、4月1日を基準日とする月割計算にて算出した額とし、その納入時期は建物の取得時とする。

<緑化維持基金からの補助>

第9条 以下の要領で緑化維持基金から補助を行う。

- (1) 補助を行う場合
 - ① 共同管理部分の生垣、シンボルツリー並びに道路境界から50cmの範囲の低木及び地被類等に枯れが生じ、植替えが必要になった場合。
- (2) 補助の金額
補助は植替え費用の半額までとし、且つ1回5万円を上限とする。
- (3) 補助の回数
シンボルツリー、生垣、セットバック部分の各箇所での補助は、原則1回とする。
- (4) 補助の申請
補助を希望する会員は運営委員会に対し、これを請求する。受ける補助を行うにあたっては、運営委員会役員が事前に状態を確認し委員会で承認した上で植替えが行われ、再度運営委員会役員が事後の状態を確認し、植替えに要した費用の領収書を提示しなければならない。
- (5) その他
その他の必要な事項は委員会が別に定める。

<管理費等の返還請求>

第10条 会員は、納付した管理費等の返還を請求する事ができない。

<権利義務の承継>

第11条 会員が建物の譲渡または移転等により委員会を退会する時は、必ずその承継人を定め、会員が所在するブロックの役員に連名で届けるものとする。

2. 承継人はこの規約を異議なく承諾し、会員としての権利義務を承継する。

第2章 役員会

<役員の選任>

第12条 会員は、役員会で別途定めるブロック割に基づいて各ブロックから役員を1名選出し、役員は役員会を組織する。

2. 役員の選出は輪番制で新任を原則とする。また、その任期は1年とする。但し、期中に選任された役員の任期は他の役員の任期と同一とする。
3. 会員がやむを得ない事由により輪番制による役員を引き受けられない場合は、役員会の承認により順番を変更する等の配慮を行うことができる。

<役員会において処理する事項>

第13条 役員会は次の事項を処理する。

- (1) 管理作業の外注に関する事項
- (2) 管理費等の徴収及び管理に関する案の作成
- (3) 予算案及び収支決算の作成
- (4) 災害等緊急を要する事項の対策
- (5) 市役所等関係機関及び町内会との連絡並びに会員への通知
- (6) 会員総会の開催及び運営に関する事項
- (7) その他必要な事項

<役員会の構成>

第14条 役員会には、各緑地協定第13条に拘わらず次の役員を置く。

- 会長 1名
- 副会長 3名程度
- 会計 3名程度
- 監事 2名程度

2. 会長は、役員の互選により選任する。
3. 副会長は、原則として1丁目・2丁目・3丁目の役員の中から各1名を互選により選任する。
4. 会計及び監事は、役員の中から会長が委嘱する。

<役員の任務>

第15条 会長は委員会を統括し、委員会を代表する。

2. 役員会は、会長が必要と認めた時随時役員を招集し開催することができる。
3. 会長は委員会の規約を遵守しない会員に対し、是正等の勧告をすることができる。
4. 天災等緊急を要する場合、会長はその判断により対策を講じることができる。
5. 副会長は会長を補佐し、会長に事故があるときはこれを代理する。
6. 会計は、委員会の会計に関する事項を処理する。
7. 監事は、委員会の会計及び財産の状況を監査し、その結果を総会において報告する。
8. その他各役員は、役員会で定めるところに基づいて運営を分担する。
9. 会長および副会長は、次年度の委員会運営を円滑に進める為、7月までの役員会にオブザーバー(相談役)として参加する。

<善管義務>

第15条の2 役員会は、会員及び大林組が拠出した管理費等について善良なる注意義務をもって管理するものとする。

2. 管理費等の預入れ先金融機関の破綻等により損失を被った場合でも、役員会及びそれを構成する役員にはその責任が一切及ばないものとする。

<役員会の決議方法>

第16条 役員会の決議は、役員の過半数をもって行う。

2. 議決は、書面または代理人によって行うことができる。
3. 役員会の議事事項については、議事録を作成し会長がこれを保管する。
4. 会員は必要がある場合、議事録を閲覧することができる。

第3章 会員総会

<会員総会>

第17条 会員総会を毎年会計年度終了後2ヶ月以内に開催するほか、必要がある時は臨時総会を開催する。

2. 会員総会の議長は、会長がこれにあたる。

<決議>

第18条 会員総会の決議は、会員の過半数をもって行う。

2. 議決は、書面または代理人によって行うことができる。

3. 総会の議事事項については、議事録を作成し議長がこれを保管する。

4. 会員は必要がある場合、議事録を閲覧することができる。

<議決事項>

第19条 会員総会は、次の事項を議決する。

(1) 前年度の収支決算及び次年度予算の承認

(2) 管理費等の額及びその納入方法

(3) 役員の選任

(4) 重要な規約の変更

(5) その他重要な事項

第4章 雑 則

<会計年度>

第20条 委員会の会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

<連絡先>

第21条 本委員会の連絡先を会長宅とする。

<連合運営委員会>

第22条 委員会は、佐倉染井野における他の緑地協定運営委員会と協力し共同管理の目的を円滑に達成できるよう「佐倉染井野緑地協定連合運営委員会」を設置することができるものとする。

<付 則>

第1条 本規約は平成25年4月21日の定時総会決議(第3号議案)承認後から施行する。

改定:第4条、第8条、第9条、別表

第2条 本規約のうち、第3条の3は平成23年4月24日に改定し施行する。

別 表

管理費等の額

1. 緑化維持管理費(年間費)

(1) 染井野2丁目33街区、34街区、44街区、45街区－1以外の宅地

種 別			年 会 費
主道路接面部の延長 15m以下	一辺接道宅地	生垣袖無	18,000円
		生垣袖有	22,000円
	二辺以上接道宅地	生垣袖無	27,000円
		生垣袖有	33,000円
主道路接面部の延長 15m超	一辺接道宅地	生垣袖無	20,000円
		生垣袖有	24,000円
	二辺以上接道宅地	生垣袖無	30,000円
		生垣袖有	36,000円

- (注) ① 主道路接面部の延長: 宅地の玄関を有する側の間口幅
 ② 一辺接道宅地: 宅地の一辺が道路に接している中宅地
 ③ 二辺以上接道宅地: 角宅地または宅地の二辺以上が道路に接している宅地
 ④ 生垣袖無: 隣地境界沿いに生垣が植栽されていない宅地
 ⑤ 生垣袖有: 隣地境界沿いに生垣が植栽されている宅地

(2) 染井野2丁目33街区、34街区、44街区、45街区－1の宅地

種 別	年会費
染井野2丁目33街区の宅地	54,000円
染井野2丁目34街区、44街区の宅地	81,000円

名	称	染井野地区地区計画
位	置	佐倉市染井野一丁目、染井野二丁目、染井野三丁目、染井野四丁目、染井野五丁目、染井野六丁目及び染井野七丁目の各一部の区域
面	積	約91.4ha
地区計画の目標	本地区は、京成臼井駅の南東約0.8kmに位置し、開発行為による住宅地を主体とした都市基盤設備が総合的かつ計画的に行なわれている。本地区計画は、その事業効果による健全で良好な居住環境の維持・増進を図ると共に、将来にわたって緑豊かな良好な市街地を形成・保持していくことを目標とする。	
	1. 本地区の地区計画の目標を実現するため、地区の特性に合わせた適正な土地利用の方針を次のように定める。	
区域の整備・開発及び保全の方針	(1) 低層住宅地区（Ⅰ、Ⅱ）	
	① 一戸建の住居専用住宅を主体とし、地区住民の教養文化活動に必要な用途を兼ねる住宅や診療所の立地する地区として、閑静で質の高い良好な居住環境の形成を図る。	
	② 低層住宅地区（Ⅱ）については、計画的に確保されているゆとりある敷地規模により、緑豊かで落ちつきのある居住環境の形成を図る。	
	③ 将来にわたって、計画的な街並み景観を維持・保全していくために、道路沿いに設けられている擁壁については、嵩上げ及び積み増し等を行わないものとする。	
	(2) 沿道住宅地区（Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ）	
	① 幹線道路に面している立地特性を活かし、低層住宅地区の居住環境の保護を図りつつ、地区住民の日常生活及び教養文化活動に必要な用途の建築物も立地できる地区として、周辺環境と調和した良好な居住環境の形成を図る。	
	② 沿道住宅地区（Ⅱ）については、低層住宅地区（Ⅱ）と一体的な居住環境の形成を図るべき地区として位置付け、建築物の整備にあたっては、低層住宅地区（Ⅱ）と調和した質の高い良好な居住環境の形成を図る。	
	③ 沿道住宅地区（Ⅲ）については、将来の地域幹線道路となる都市計画道路3・4・5号井野酒々井線に面していることから、道路沿いに十分な緩衝帯を確保し、居住環境の維持・保全を図る。	
	(3) 沿道商業地区（Ⅰ、Ⅱ）	
	① 沿道商業地区（Ⅰ）については、利便性の高い幹線道路の交差点に位置する立地特性を活かし、主として日常サービスの提供を行う物品販売店舗及び生活利便施設等の立地を誘導し、周辺環境との調和に配慮した良好な環境の形成を図る。	
その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	② 沿道商業地区（Ⅱ）については、将来の地域幹線道路となる都市計画道路3・4・5号井野酒々井線に面していることから、多様な沿道型商業・業務施設の立地を誘導し、周辺環境との調和に配慮した良好な環境の形成を図る。	
	(4) 商業・業務地区	
	① 周辺環境との調和を図りつつ、この地域の拠点にふさわしい活力と魅力ある商業・業務地区の形成を図るため、商業・業務・娯楽・スポーツ・レクリエーション施設等を備えた適切な土地利用により、住宅地と融和した賑いのある地区として整備する。	
	② 東側の林地の区域については、当地区の周辺部に残る緑豊かな周辺環境との調和を図るため、樹林の維持・保全を図るものとする。	
	2. 建築物の整備にあたっては、各建築物間の調和に配慮し統一感のある街並みの創出を図る。また、幹線道路沿いの沿道住宅地区及び沿道商業地区については、低層住宅地区との調和に配慮し、低中層の建築物による圧迫感のないゆとりある沿道景観の創出を図る。	
	3. 緑豊かな沿道景観を形成・維持・保全するため、住宅地の道路沿いについては極力植栽を施し、樹木の育成に努めるものとする。	

面 計 備 整 区 地									
地区の区分	区分の名称	低層住宅地区		沿道住宅地区		沿道住宅地区		沿道商業地区	
		(I)	(II)	(I)	(II)	(I)	(II)	(I)	(II)
建築物等	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	約 64.7ha	—	約 9.7ha	約 0.5ha	約 1.7ha	—	約 1.3ha	約 0.6ha
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	$\frac{5}{10}$		$\frac{6}{10}$	$\frac{5}{10}$		$\frac{10}{10}$	$\frac{6}{10}$	—
	建築物の敷地面積の最低限度	180㎡	350㎡	180㎡	350㎡	180㎡	200㎡	—	3,000㎡
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 1m 以下とする。		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 1m 以上とする。	
建築物等		ただし、次のものを除く。 1. 都市計画道路 3・4・5 号井野酒々井線の敷地境界線に面する物置、車庫その他これらに類するもの 2. 1. を除く敷地境界線に面する建築物又は建築物の部分 (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) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 5㎡以下のもの (3) 住宅に附属する壁を有しない別棟の車庫で、敷地境界線に面する部分の全長が 6m 以下のもの (4) 土留擁壁と一体構造となる地下式車庫 (5) 出窓のうち次の各号のすべてに該当するもの ① 出窓甲板面が床面より 0.3m 以上確保されているもの ② 出窓の出幅が 0.5m 未満のもの ③ 外壁の見付幅が 3m 以内のもの ④ 外壁の見付高さが 2.2m 以内のもの ⑤ 内側の見付面積のうち 1/2 以上が開口部であるもの ⑥ 収納部のつかないもの (6) 戸袋、花台		—		—		—	
建築物等の高さの最高限度		—		12m	10m	12m		—	
建築物等の形態又は意匠の制限		1. 建築物の屋根、外壁その他戸外から望みされる部分の色彩は、周囲への景観的調和に配慮したものとす。 2. 屋外広告物は、自己の氏名、名称、商標又は事業の内容を表示するために、自己の建築物又は敷地に設置するものに限る。また、刺激的な色彩、装飾により美観、風致を害してはならない。		2. 屋外広告物は、自己の氏名、名称、商標又は事業の内容を表示するために、自己の建築物又は敷地に設置するものに限る。		2. 屋外広告物は、自己の氏名、名称、商標又は事業の内容を表示するために、自己の建築物又は敷地に設置するものに限る。		2. 屋外広告物は、自己の氏名、名称、商標又は事業の内容を表示するために、自己の建築物又は敷地に設置するものに限る。また、刺激的な色彩、装飾により美観、風致を害してはならない。	

地区の区分		低層住宅地区 (Ⅰ)	低層住宅地区 (Ⅱ)	沿道住宅地区 (Ⅰ)	沿道住宅地区 (Ⅱ)	沿道住宅地区 (Ⅲ)	沿道商業地区 (Ⅰ)	沿道商業地区 (Ⅱ)	商業・業務地区
建築物等に関する事項	区分の名称	約64.7ha	約3.7ha	約9.7ha	約0.5ha	約1.7ha	約1.3ha	約0.6ha	約9.2ha
	区分の面積			また刺激的な色彩、 装飾により美観、 風致を害してはな らない。	示面の面積が0.5 m以下のものに限 る。また、刺激的 な色彩、装飾によ り美観、風致を害 してはならない。				
建築物等に関する事項		道路沿いに設けるかき又はさくの構造は、次の各号に掲げるものとする。 ただし、その他の法令においてコンクリート擁壁等の設置が義務づけられている場合及び人・車の出入口部、階段 状道路に面する部分については、この限りではない。 1. 道路沿いは、生垣又はこれに類する植栽とし、フェンス、柵又は塀を設ける場合は、生垣又はこれに類する植栽の 背後に設けるものとする。 2. 幅員5mの道路に面する幅0.5mの敷地の敷地の部分については、道路面と同等の高さ（緩い勾配は可）で高さ0.4m未満 の植栽とし、工作物等（地先境界線ブロックを除く）を設けてはならない。							
土地利用に関する事項		林地の保全に関 する事項 林地の区域内においては、木竹の 伐採をしてはならない。 ただし、次に掲げる行為について はこの限りではない。 1. 除伐、間伐、整枝等木竹の育成の ために管理上行われる木竹の伐採 2. 枯損した木竹又は危険な木竹の伐 採 3. 仮植木竹の伐採 4. 調査、測量又は施設の保守のため に必要な木竹の伐採							

建築協定：建築工事等の届出書（新築・改築・増築・地盤用）

平成 年 月 日

染井野 S1 地区建築協定運営委員会 殿

申出者 住 所
氏 名 ⑩
連絡先 ☎

規約第 6 条に基づき、今回の工事計画について関連図面を添えて事前届出いたします。

※該当する項目に○印をつけてください。

届 出 の 内 容	新築 改築（ 建替え ） 増築 地盤の高さの変更（盛土・切土） ☐ 関連する外構・植栽等を含む
用 途	専用住宅 併用住宅（診療所・塾・教室） その他
計 画 場 所	佐倉市染井野 丁目 番地 号
着 工 時 期	平成 年 月 日
工 事 業 者	会社名 担当者 連絡先
添付設計図面 （適宜選択）	建築工事届写 配置図 平面図 立面図（北側斜線記入） 断面図 道路沿いの外構（門・ガレージ等） 植栽の平面・断面図 *その他

*屋根の材料、物置位置図、外壁等の色見本（色相・明度・彩度のマンセル値メモ添付）等

☐ 本届出書、添付図面等各 1 部を用意し、本工事着工の 1 ヶ月以上前に提出する。
本届出事項は、専門家の図面確認を要するため、確認手数料 5000 円が必要です。

平成 年 月 日 様 当該建築計画について、 ☐ 承認 ☐ 不承認 ☐ 要協議扱い とします。 染井野 S1 地区建築協定運営委員会 会長 ⑩
--

◇運営委員会用

受付 No.	受付日 受付者	確認者		回答日
--------	------------	-----	--	-----

建築協定：建築工事等の届出書（外壁等の塗装・外構等用）

平成 年 月 日

染井野 S1 地区建築協定運営委員会 殿

申出者 住 所
 氏 名 ⑩
 連絡先 ☎

規約第 6 条に基づき、今回の工事計画について関連図面を添えて事前届出いたします。

※該当する項目に○印をつけてください。

届 出 の 内 容	外壁・屋根の塗装 道路沿い外構・植栽変更 アンテナの設置 ソーラーパネルの設置 大型物置 その他（ ）
計 画 場 所	佐倉市染井野 丁目 番地 号
着 工 時 期	平成 年 月 日
工 事 業 者	会社名 担当者 連絡先
添付設計図 面等 （届出内容に即 して選択）	物置の平面図 立面図 形状・色を示すカラーカタログ写し 外構（門柱・門扉等）平面図 外構立面図 製品カラーカタログ写し 車庫・カーポートの位置図 カーポートのカラーカタログ写し 屋根・外壁の色見本（色相・明度・彩度のマンセル値記入のメモ添付） アンテナ・ソーラーパネル等の設備機器設置個所を示す概略図と カラーカタログ写し 隣地境界箇所の位置図

注 本届出書、添付図面等を各 1 部用意し、本工事着工の 2 週間以上前に提出する。

平成 年 月 日 _____様 当該建築計画について、 承認 不承認 要協議扱い とします。 染井野 S1 地区建築協定運営委員会 会長 ⑩

◇運営委員会用

受付 No.	受付日 受付者	確認者		回答日
--------	------------	-----	--	-----

