

白井駅北住宅地区

地 区 計 画 の 手 引 き

白 井 市

目 次

1 . 地区計画制度について	1
2 . 地区計画の内容	
【 1 】白井駅北住宅地区地区計画の内容	2
【 2 】地区計画の区域	4
【 3 】壁面位置の制限	5
3 . 地区計画の運用基準	
【 1 】建築物等の用途制限	6
【 2 】敷地面積の最低限度	8
【 3 】壁面位置の制限	9
【 4 】かき又はさくの構造制限	13

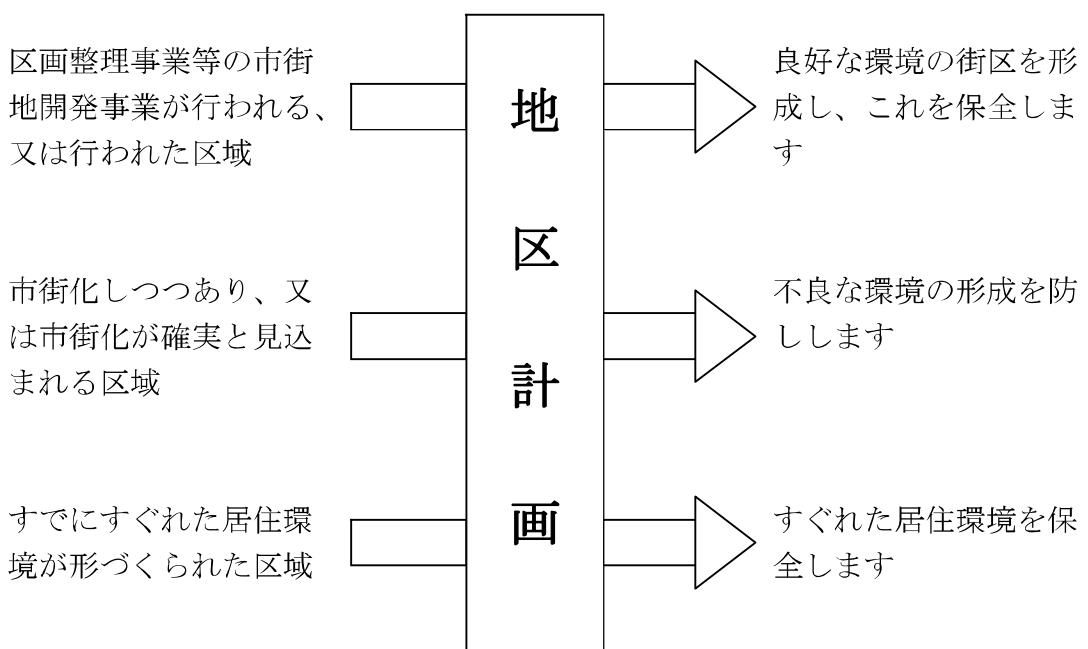
地区計画制度について

地区計画制度は、計画に基づいて建築又は開発行為について必要な誘導及び規制を行い、実現を図っていくものです。

そのあらましは次のとおりです。

- 計画区域に発生する個別の開発・建築行為を、地区計画に沿って誘導・規制することによって計画の実現が図られます。
- 地区計画制度は、多様な市街地にきめ細かく対応するために、地区計画として定める内容やそれを実現するための規制手段を、地区計画の状況に応じて選択できます。
- 地区計画制度は、計画の策定及び実現にあたって、市町村が主体となる制度です。
- 地区計画制度は、計画策定の段階から地区住民の意向を十分反映することを義務付けた、いわゆる住民参加のまちづくりを目指す手法です。

*こんなところに地区計画を定めたら、こんな効果があります。



地区計画の内容

印西都市計画地区計画の決定(白井町決定) 白井町告示第19号 平成11年2月16日

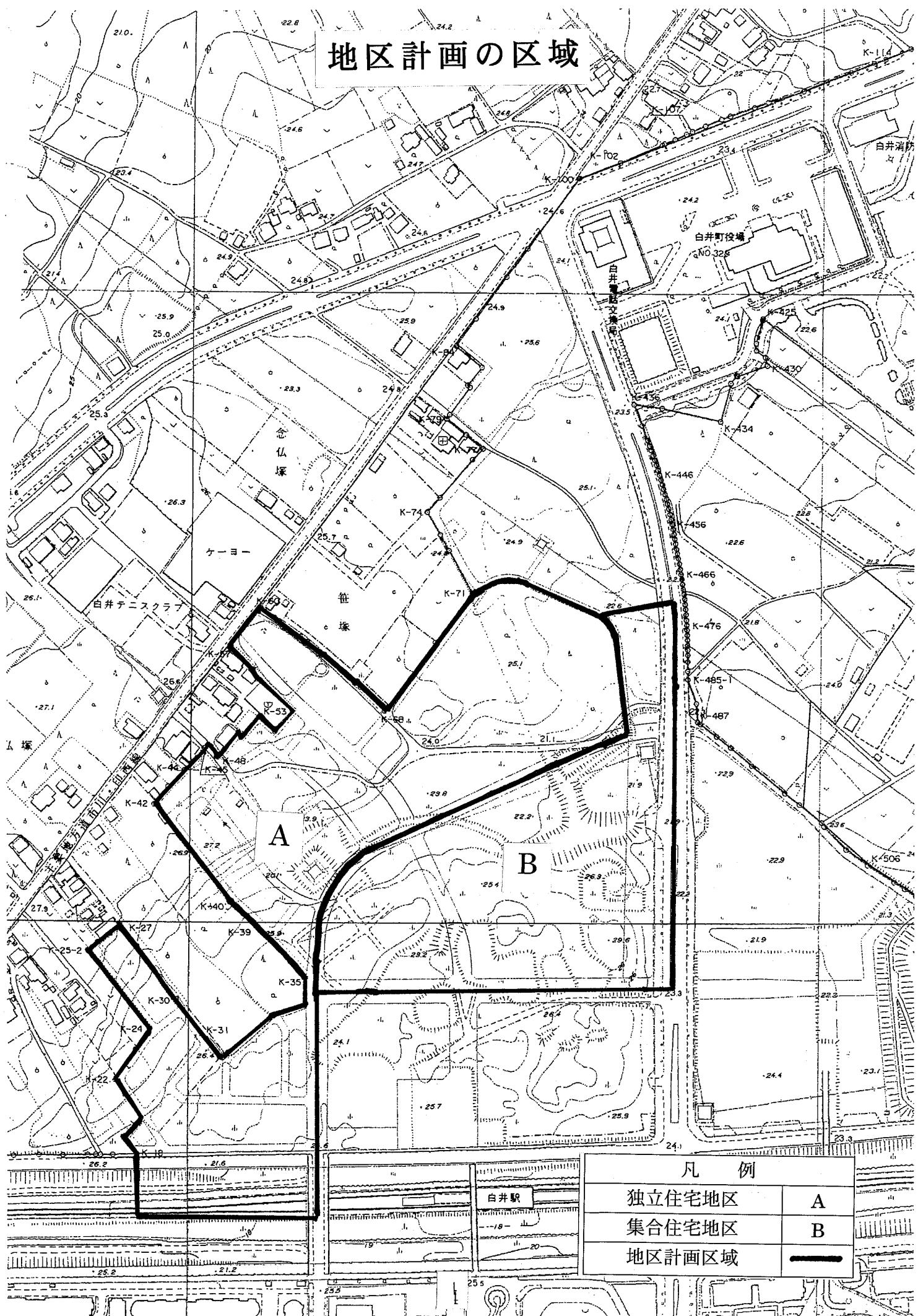
印西都市計画地区計画の変更(白井市決定) 白井市告示第171号 平成15年11月18日

名 称	白井駅北住宅地区地区計画
位 置	白井市根字笛塚並び復字台山、字西谷津及び字南山の各一部。
面 積	約12.4ha
地区計画の目標	<p>千葉ニュータウンは、新住宅市街地開発事業（以下、「新住事業」という。）により、首都圏の住宅・宅地需要に対応するため、質の高い生活環境を有する住宅地を計画的に供給するとともに、教育施設や事務所、良好な居住環境と調和する工場、研究所、研修施設、厚生施設等を誘致することにより、「住む」、「働く」、「学ぶ」、「憩う」が連携する多機能複合都市としての総合的な街づくりを図り、ニュータウンの活性化を促すと共に北総地域の中核となる都市形成を目指している。</p> <p>本地区は、白井駅から北に広がる住宅地区で、独立住宅と集合住宅により構成される良好な居住環境を有するうるおいのある住宅地形成を目指す。</p> <p>本地区計画は、新住事業の事業効果を維持増進させて行くと共に、適正かつ合理的な土地利用等の誘導、規制を図り、良好な都市環境と魅力的な街並みの形成を目標とする。</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「土地利用の方針」、「地区施設の整備の方針」及び「建築物等の整備の方針」を以下のとおり定める。</p> <p>■土地利用の方針 本地区の土地利用の方針を以下のとおり定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 独立住宅地区は、一戸建ての低層専用住宅を主体とする土地利用とし、良好な居住環境と魅力的な街並みの形成を図る。 集合住宅地区は、集合住宅を主体として、幹線道路沿いは商業・業務等の施設の立地を促しつつ、快適で豊かな街並みの形成を図る。 <p>■地区施設の整備の方針 新住事業により整備される道路等について、整備の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 道路は、各道路の機能・性格に応じて適正に配置する。 公園緑地は、居住者の生活に快適さとうるおいを持たせるとともに、レクリエーション機能を確保する機能的な配置とする。 <p>■建築物等の整備の方針 地区計画の目標等を踏まえ、以下の建築物などの整備方針に基づき規制、誘導を図ることとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 独立住宅地区は、一戸建ての低層専用住宅を主体として、快適で魅力的な街並みの形成を誘導し、長期にわたって、その良好な居住環境と街並みの保全を図る。 集合住宅地区は、計画的な住棟配置により、快適性の高い良好な居住環境と街並みの保全を図るとともに、幹線道路沿いは積極的な沿道利用を図る。

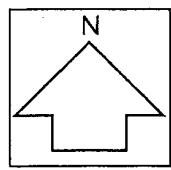
白井駅北住宅地区整備計画書

地 区 整 備 計 画 建 築 物 等 に 関 す る 事 項	位 置	白井市根字笹塚並び復字台山、字西谷津及び字南山の各一部。	
	面 積	約 12.4 ha	
	地区の区分	独立住宅地区	集合住宅地区
	地区の名称		
	地区の面積	約 7.8 ha	約 4.6 ha
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 寄宿舎・下宿 (2) 共同住宅及び長屋(ただし、2世帯住宅は除く) (3) 公衆浴場</p> <p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) ホテル、旅館 (2) 大学、高等専門学校又は専修学校 (3) 自動車教習所 (4) 工場(自家販売のために食品製造業を営むパン屋等又は洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50m²以内もので、0.75KW以下の原動機を使用するものは除く。) (5) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第6項第6号に規定する営業の用に供する建築物</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>170 m²</p> <p>ただし、市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りではない。</p>	
	壁面の位置の制限	<p>道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、1m以上とする。ただし、出窓及び次に掲げるものについてはこの限りではない。</p> <p>(1)別棟の物置の高さ 2.5m以下かつ床面積 6.6 m²以下であるもの。 (2)別棟の自動車車庫で高さが 3m以下のもの。</p> <p>1. 道路から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、次に掲げるとおりとする。 (1) 1号壁面線においては、2m以上とする。 (2) 2号壁面線においては、1m以上とする。 2. 隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、1m以上とする。</p>	
	垣又は柵の構造の制限	道路境界に面する側の垣又は柵の構造は、生け垣又は透視可能な柵とする。ただし、生け垣又は柵の基礎で宅地地盤面からの高さが 0.6m以下のもの、あるいは門柱、門の袖等にあたってはこの限りでない。	

地区計画の区域



壁面の位置の制限



地区計画の運用基準

〔1〕趣旨

この運用基準は、「白井駅北住宅地区地区計画」の都市計画決定に伴い、地区計画の実施にかかる運用基準を定めるものとします。

〔2〕適用区域

この運用基準は、「白井駅北住宅地区地区計画」の区域として設定した区域内に適用します。

〔3〕運用基準

1. 建築物の用途の制限

①「独立住宅地区」

次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。

- (1) 寄宿舎、下宿
- (2) 共同住宅及び長屋（ただし、2世帯住宅は除く）
- (3) 公衆浴場

★趣旨★

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、一戸建ての低層専用住宅を主体とした良好な居住環境と魅力的な街並みの形成を図るため、建築基準法別表第二（い）項に掲げられている『建築することのできる建築物』のうち、上記の建築物の建築を制限しています。

②「集合住宅地区」

次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。

- (1) ホテル、旅館
- (2) 大学、高等専門学校又は専修学校
- (3) 自動車教習所
- (4) 工場（自家販売のために食品製造業を営むパン屋等又は洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50m²以内のもので、0.75KW以下の原動機を使用するものは除く）
- (5) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項第6号に規定する営業の用に供する建築物

★趣旨★

第一種中高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、集合住宅を主体として、幹線道路沿いは商業・業務等の施設の立地を促しつつ、快適で豊かな街並みの形成を図るため、建築基準法別表第二（は）項に掲げられている『建築することができる建築物』のうち、及び（ほ）項に掲げられている『建築してはならない建築物』に加えて、上記の建築物も建築を制限しています。

★解説★

◆ 「寄宿舎」

学校、事務所、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、浴室等が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。

◆ 「2世帯住宅」の取り扱いについて

土地の有効利用や、つかず離れずの親と子の関係を保ちつつお互いのプライバシーを尊重する、いわゆる、「2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、「一戸建住居専用住宅」に分類されるものと「長屋」や「共同住宅」に分類されるものがあります。

- 一戸の建物で親世帯と子世帯等が、お互いに建物内部で共有する空間（居間、台所、玄関等）がある、又は建物内部でお互いに行き来ができる構造であれば、「一戸建住居専用住宅」の扱いになります。
- 一戸の建物で親世帯と子世帯等が、壁・床等で完全に遮断され、建物内部でお互いに行きができない構造であれば「長屋」や「共同住宅」の扱いになります。

☆ 建築基準法では、「2世帯住宅」の定義はありませんので、「一戸建住居専用住宅」扱いの2世帯住宅を建築する場合は、なるべく外観上「長屋」や「共同住宅」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、「3世帯住宅」、「4世帯住宅」等々も同様の解釈になります。

◆ 「高等専門学校」（学校教育法第70条の2）

深く専門の学芸を教授し、職業に必要な能力を育成することを目的とする。

◆ 「専修学校」（学校教育法第82条の2）

学校教育法第1条に規定されている学校（小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校、盲学校、聾学校、養護学校及び幼稚園）以外の教育施設で、職業若しくは実際生活に必要な能力を育成し、又は教養の向上を図ることを目的として組織的な教育を行うもの。

2. 敷地面積の最低限度

独立住宅地区、集合住宅地区 : 170 m^2

ただし、市長が公益上必要な建築物で用途上及び構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りでない。

★趣旨★

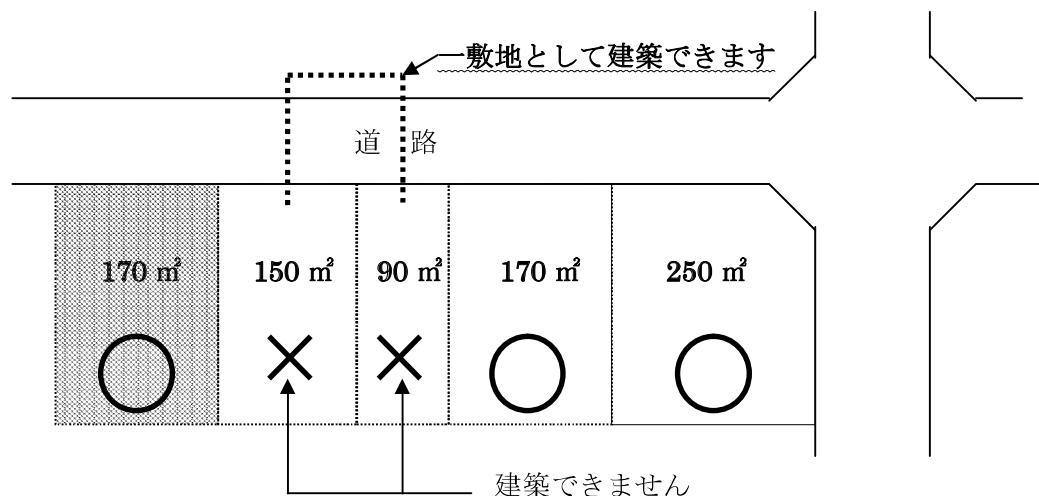
宅地の細分化に伴う居住環境の悪化を防止するために、建築物の敷地面積の最低限度を定めています。これは、宅地の細分化、ミニ開発に伴う居住環境の悪化（建てつまり、日照、通風等）や様々なトラブルの発生を防止する目的を持っています。

★解説★

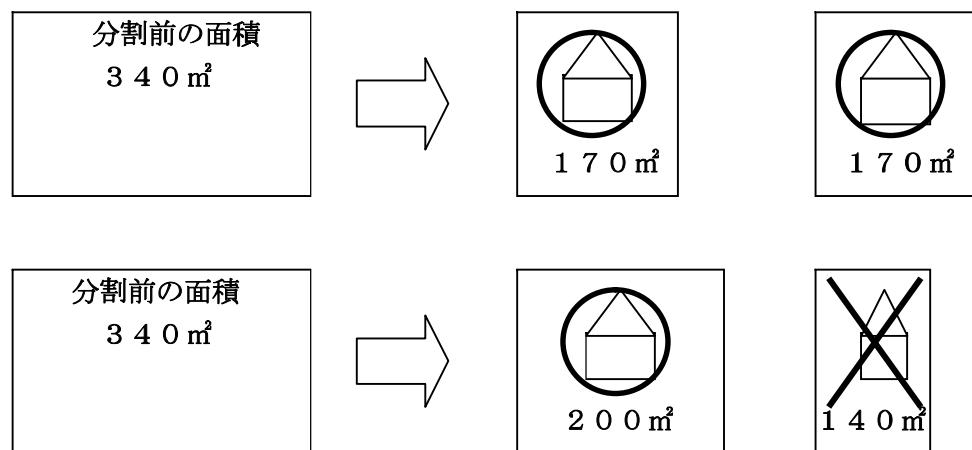
◆「市長が公益上必要と認めたもの」

変電所、ガスガバナー、警察官派出所、公衆便所等をいう。

◆連続した2区画以上の区画を1敷地として利用することは可能です。



◆敷地分割する場合、 170 m^2 未満となる敷地での建築はできません。



3. 壁面の位置の制限

① 「独立住宅地区」

道路及び隣地境界から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、1m以上とする。

ただし、出窓、建築物に付属する物置で高さ2.5m以下かつ床面積6.6m²以下であるもの、自動車車庫で高さが3.0m以下のものはこの限りでない。

★趣旨★

壁面の統一による街並み景観の向上、良好な相隣関係の形成及び防災機能の強化等を図るため、壁面の制限を定めます。

② 「集合住宅地区」

道路から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、次に掲げるとおりとする。

(1) 1号壁面線においては、2m以上とする。

(2) 2号壁面線においては、1m以上とする。

隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、1m以上とする。

★趣旨★

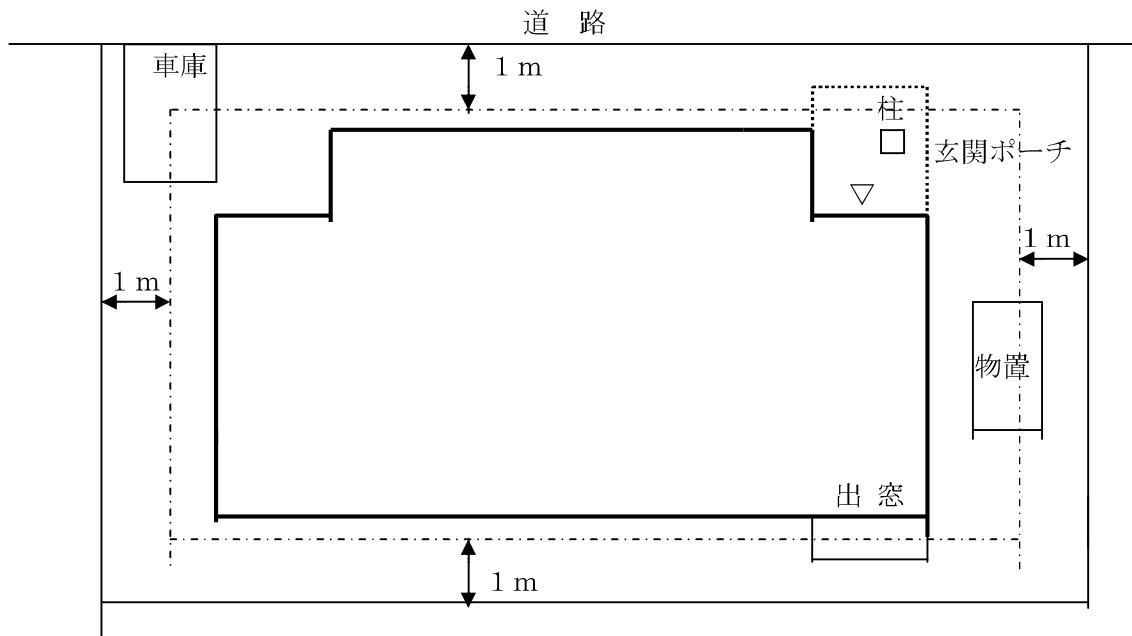
道路、公園等の公共空間沿いに空地の確保を図り、快適な居住環境と良好な街並み形成に資するよう、壁面の制限を定めます。

★解説★

- ◆ 「道路」には、歩行者専用道路を含みます。
- ◆ 「ごみ集積所・電柱用地」に接する境界線は、道路境界線及び隣地境界線から除きます。
- ◆ 「外壁又はこれに代わる柱の面」とは、外壁及び柱の仕上げ面をいいます。
- ◆ 「距離」は、外壁及び柱の仕上げ面からの水平距離とします。
- ◆ 「外壁又はこれに代わる柱」には、玄関ポーチを支える柱、バルコニー、テラス、ベランダ、外階段は含まれ、壁面線の制限を受けますが、出窓、戸袋、庇、花台は含まれず、壁面線の制限を受けません。

◆建築物の壁面の制限に係る説明図

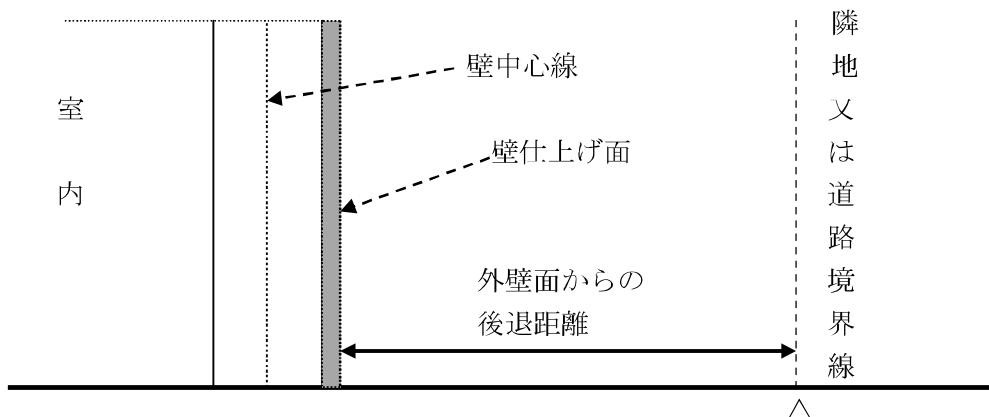
①低層住宅地区



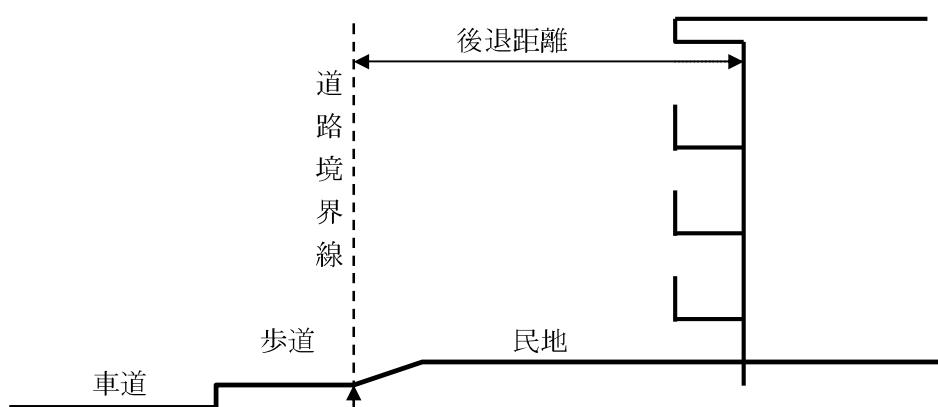
◆後退距離の算定方法

① 独立住宅地区

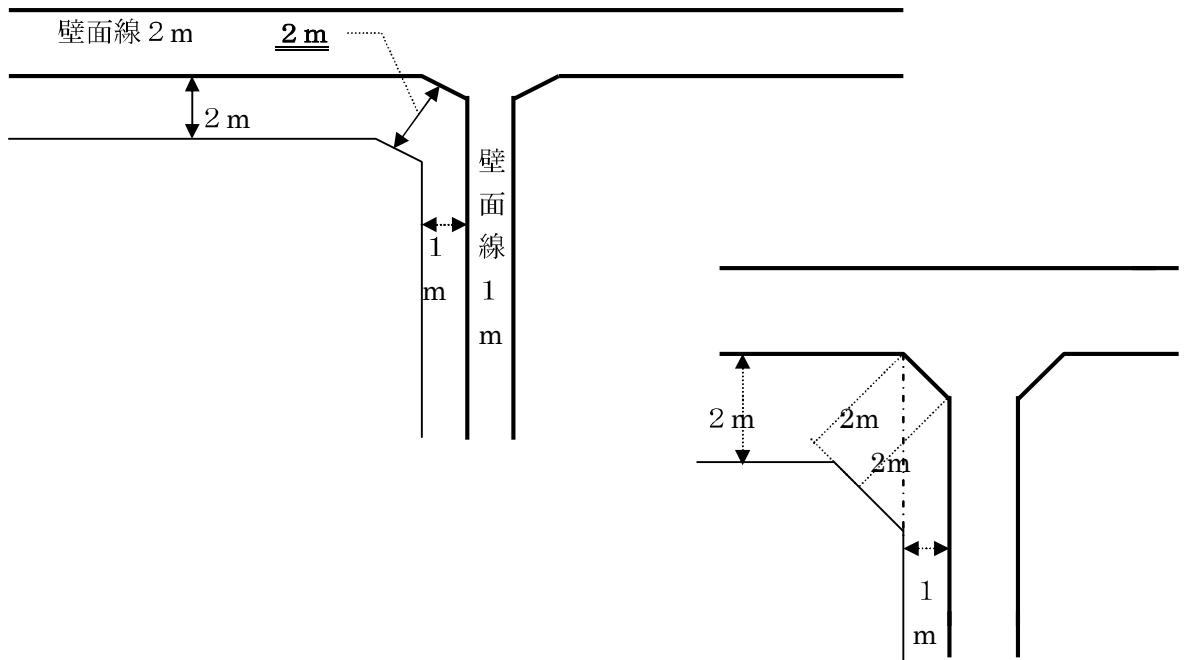
☆外壁の場合



②集合住宅地区



◆異なる壁面線の交差する隅切部分は、広幅員の壁面後退線とします。

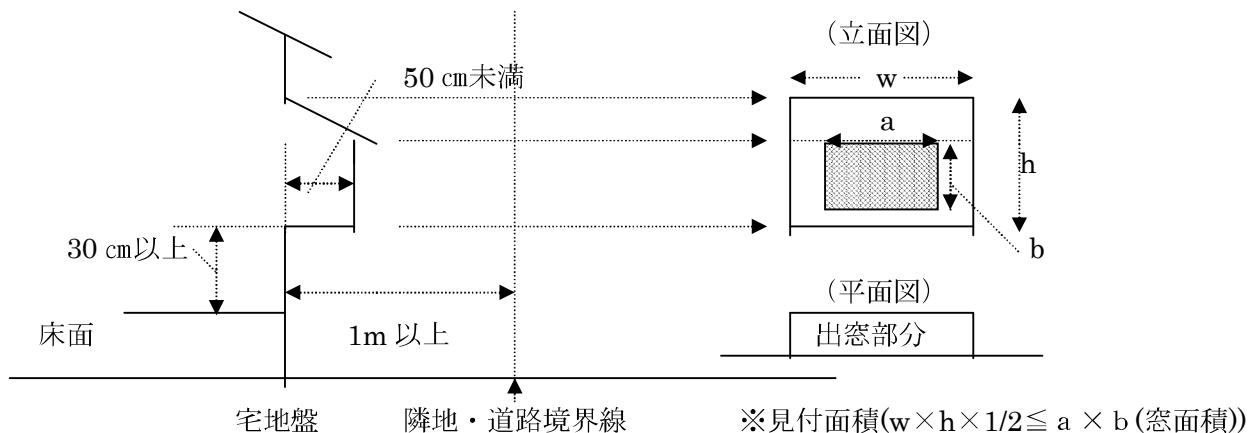


◆ 適用除外となるもの

○出窓

☆形状が通常の出窓で、次の全てに該当するものです。

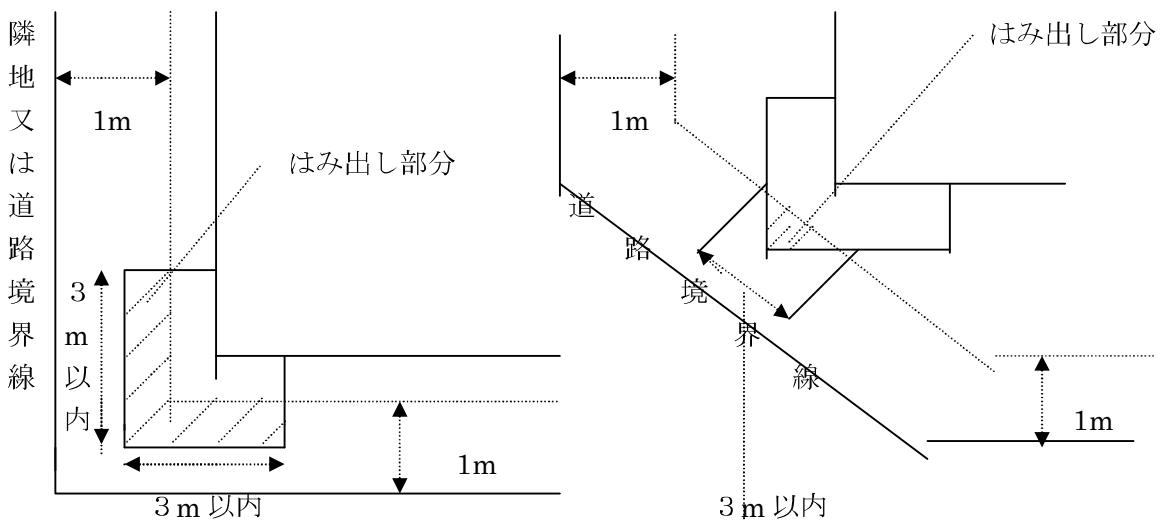
- ・下端の床面からの高さが30cm以上であること。
- ・周囲の外壁面から水平距離50cm以上突き出でていないこと。
- ・外壁の見付幅が3m以内であること。
- ・見付け面積の2分の1以上が窓であること。



☆次の各号に該当するものは、通常の出窓として取り扱いません

1. 下に地袋を設ける場合や、物品等が保管や格納のために相当程度ある場合
2. 屋根と一体となっていて、下屋とは認められない場合
3. 出窓部分の天井が室内の天井の高さ以上あるもの
4. その他特殊な形状のもの、または、床としての機能を有するもの

☆コーナー出窓の場合の取り扱い

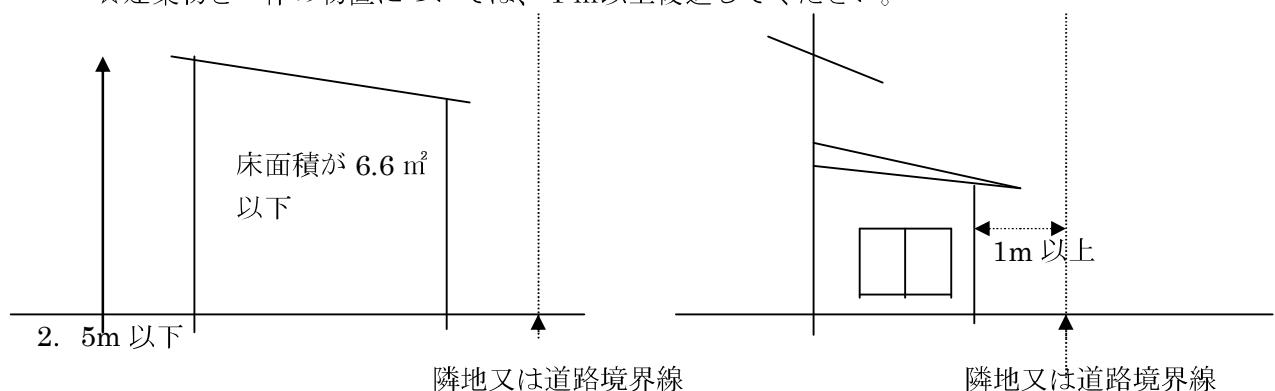


○建築物に付属する物置

☆次の全てに該当するものです。

- ・高さが2.5m以下であること。
- ・床面積が6.6m²以下であること。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6.6m²以下であること。

☆建築物と一体の物置については、1m以上後退してください。



4. 垣又は柵の構造の制限

独立住宅地区（集合住宅地区については制限なし）

道路境界に面する側の垣又は柵の構造は、生け垣又は透視可能な柵とする。

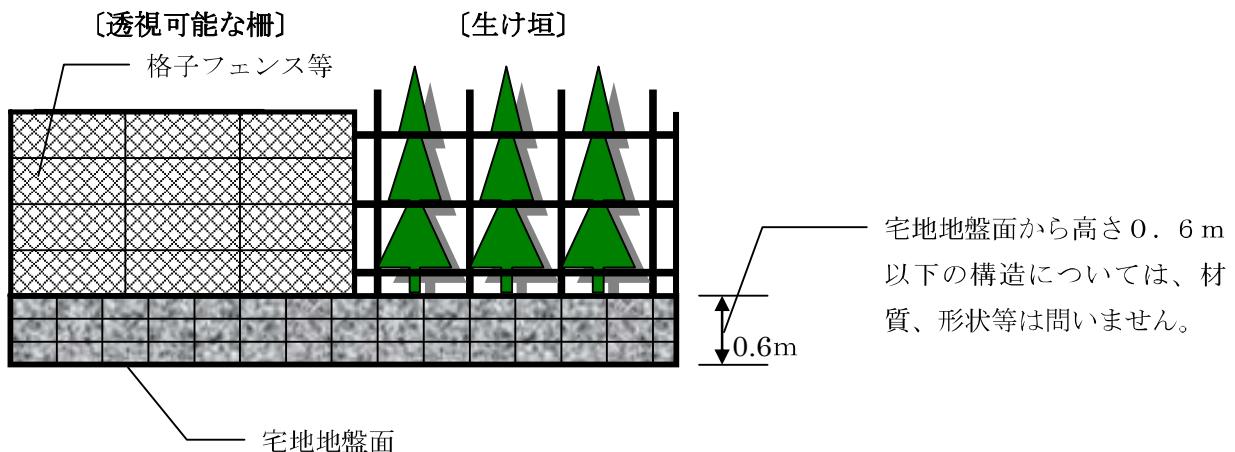
ただし、生け垣又は柵の基礎で宅地地盤面からの高さが0.6メートル以下のもの、あるいは門柱、門の袖等にあってはこの限りでない。

★趣旨★

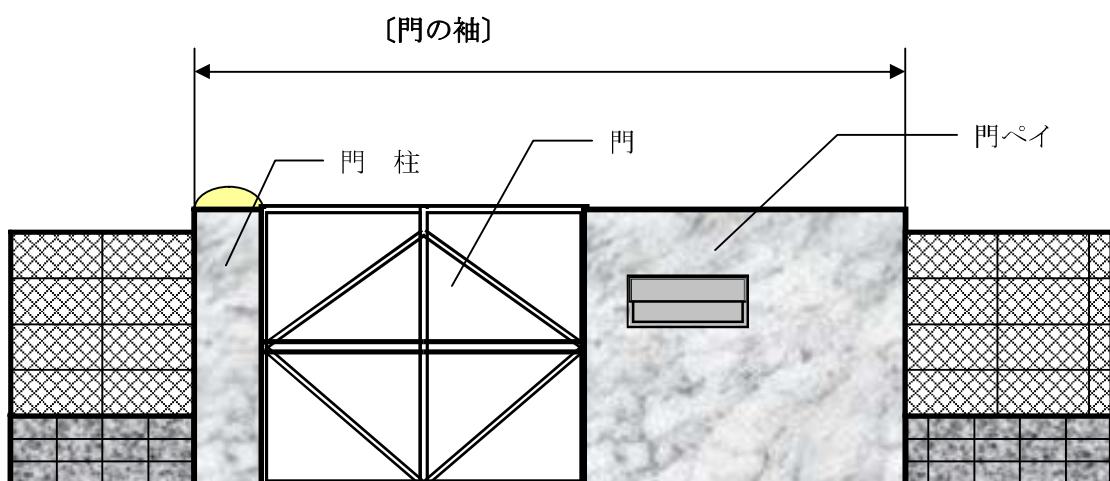
本地区は、緑豊かで良好な街並みの維持、保全を図ると共に、地震などの災害時におけるブロック塀等の倒壊防止の観点から、垣又は柵について構造の制限を定めています。

★解説★

- ◆ 透視可能な柵とは、通風性があり透視できるものをいい、材質については特定しません。
- ◆ 生け垣又は透視可能な柵とは、次のようなものです。



- ◆ 門の袖とは、門又は門柱の両脇に設ける工作物の総称で門等と一体となっているものを指し、柵に該当するものは除きます。



- ◆ ごみ集積所のブロック等は、柵に該当しません。