野　口　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】野口地区地区計画の内容　……　２

【２】地区計画の区域　……　４

３．地区計画の運用基準

【１】建築物等の用途の制限　……　５

【２】敷地面積の最低限度　……　６

【３】壁面の位置の制限　……　７

【４】垣又はさくの構造制限　……　１０

【５】各制限事項の緩和措置　……　１１

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。

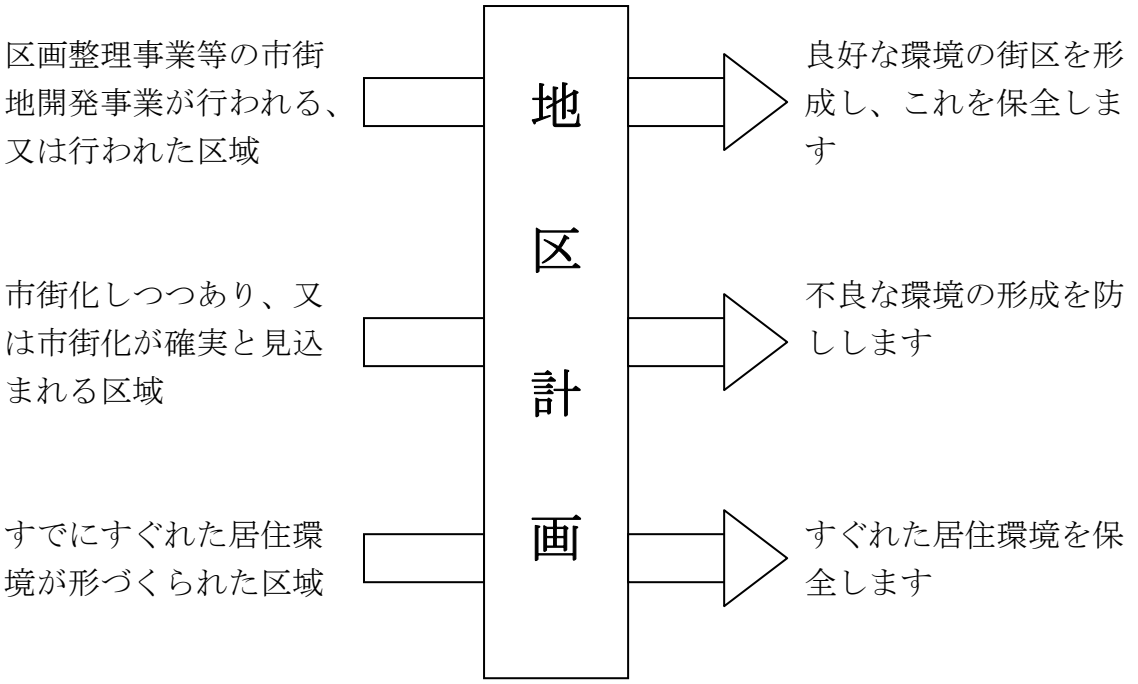
○　計画区域に発生する個別の開発・建築行為を、地区計画に沿って誘導・規制することによって計画の実現が図られます。

○　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。



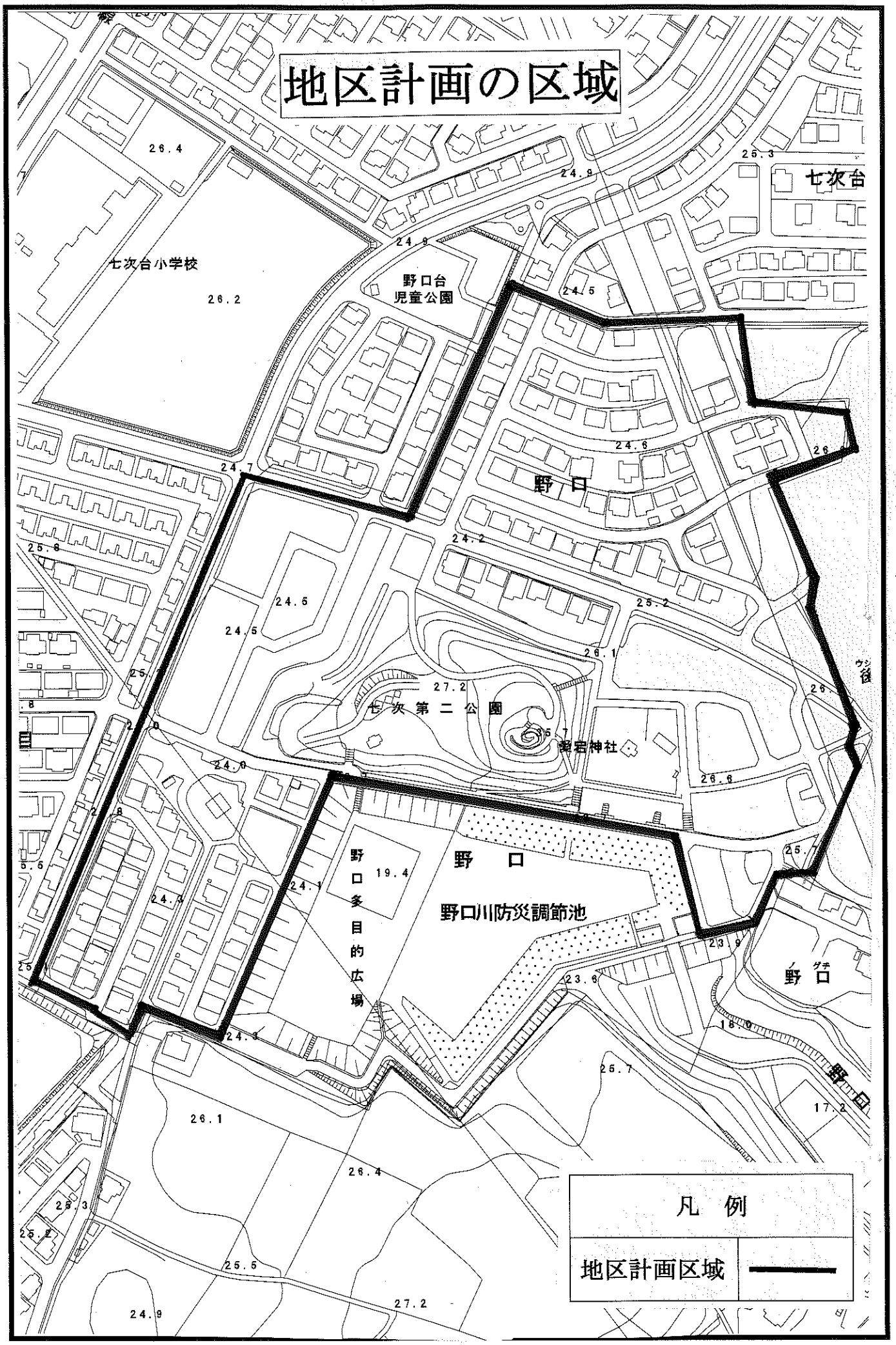
地区計画の内容

平成２５年３月２６日告示

<table>
<tr><td colspan="4">名　　称</td><td>野口地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="4">位　　置</td><td>白井市野口の一部の区域</td></tr>
<tr><td colspan="4">面　　積</td><td>約８．４ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="4">地区計画の目標</td><td>当該地区は、北総開発鉄道西白井駅から北東約１．８㎞に位置し、新住宅市街地開発法により整備された千葉ニュータウン内の戸建住宅地を主体とする地区内であり、近隣には小・中学校、近隣公園、調整池が存在し、また歩行者専用道路ネットワーク上に位置している。
このため、地区計画により、良好な居住環境と魅力的な街並みの形成を図ることを目標とする。</td></tr>
<tr><td colspan="4">区域の整備、開発及び保全に関する方針</td><td>１．土地利用の方針
緑豊かなゆとりある閑静な住宅地として、低層戸建て住宅を中心とした良好な居住環境と魅力ある街並みの形成を図る。
２．建築物等の整備方針
良好な居住環境が維持されるよう、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、垣又はさくの構造の制限について 定め、快適で魅力的な街並みの形成を誘導する。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">地区整備計画</td><td rowspan="4">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>地区の名称</td><td>低層住宅地区</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>約８．４ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。
１．長屋住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿
２．公衆浴場</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td>１７０㎡
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。</td></tr>
</table>

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	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ついてはこの限りではない。 １．別棟の物置で高さ２．５m以下かつ床面積６．６㎡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。
		垣又はさくの構造の制限	道路境界に面する側の垣又はさくの構造は、生け垣又は透視可能なさくとする。 ただし、生け垣又はさくの基礎で宅地地盤面から０．６m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はない。

地区計画の区域


七次台小学校
野口台
児童公園
七次台
野口
七次第二公園
若宮神社
野口
野口多目的広場
野口川防災調節池
野口
凡例
地区計画区域

地区計画の運用基準

〔1〕趣旨

この運用基準は、野口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、野口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．建築物等の用途の制限

次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 （1）長屋住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 （2）公衆浴場

★趣旨★

第一種低層住居専用地域に指定されていますが、一戸建ての良好な低層住宅地として維持・保全するため、長屋住宅、共同住宅等の建築を制限しています。

そのため、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。

★解説★

◆「長屋住宅」

２戸以上の住宅を１棟で建築するもので、それぞれ別々の玄関のある建築物をいいます。

なお、住宅で事務所、店舗、その他これに類するものも含みます。

◆「共同住宅」

複数の住戸又は住室が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該当します。

◆「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。

◆「公衆浴場」

公衆浴場法（昭和２３年７月１２日法律第１３９号）第１条第１項に定める施設をいう。

◆「２世帯住宅」の取り扱い

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。

２．敷地面積の最低限度

１７０㎡

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、この限りでない。

★趣旨★

良好な居住環境を保全し、整備された宅地の細分化による居住環境の悪化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定めています。

★解説★

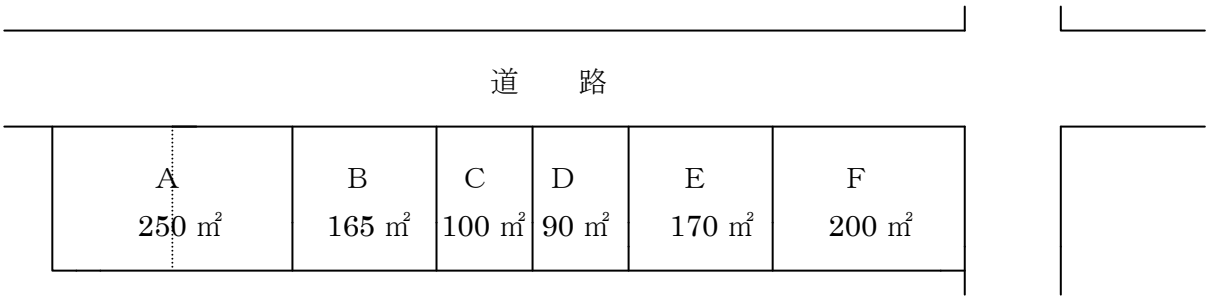
◆「市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの」

巡査派出所、公衆電話所及び集会所、その他これらに類する公益上必要な施設

◆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㎡未満となる敷地での建築はできません。

【図示】



・　B、C、Dには建築できません。

・　C、Dを１敷地とすれば建築できます。

・　Aを２区分に分割（125 ㎡×2）した場合には建築できません。

３．壁面の位置の制限

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ない。

（１） 別棟の物置で高さ２．５ｍ以下かつ床面積６．６㎡以下であるもの。

（２） 別棟の自動車車庫で高さ３ｍ以下のもの。

★趣旨★

オープンスペースの等により、ゆとりある良好な環境と緑豊かな街並みの景観を保全していくため、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。

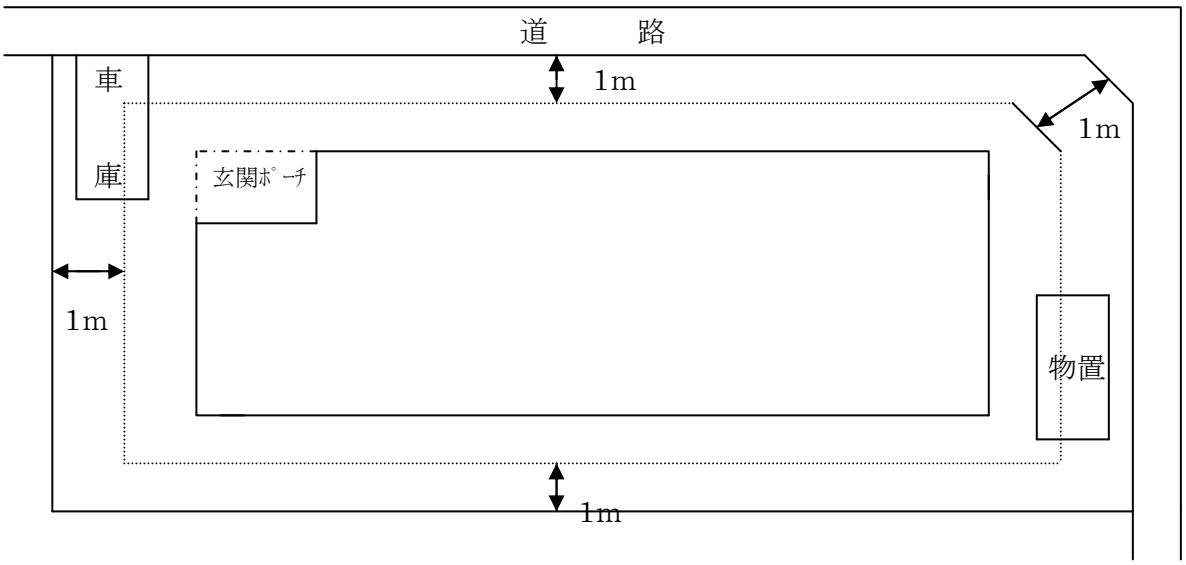
◆「外壁又はこれに代わる柱の面」とは、外壁及び柱の仕上げ面をいいます。

◆「距離」は、外壁及び柱の仕上げ面からの水平距離とします。

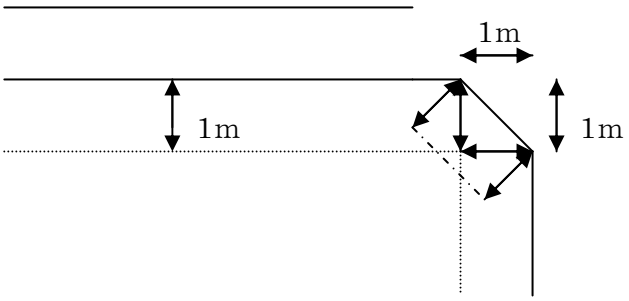
◆「外壁又はこれに代わる柱」には、テラス、ベランダ、外階段、玄関ポーチを支える柱も含まれ、壁面線の制限を受けますが、出窓、戸袋、庇は含まれず、壁面線の制限を受けません。

◆建築物の壁面の制限に係る説明図

【図示】

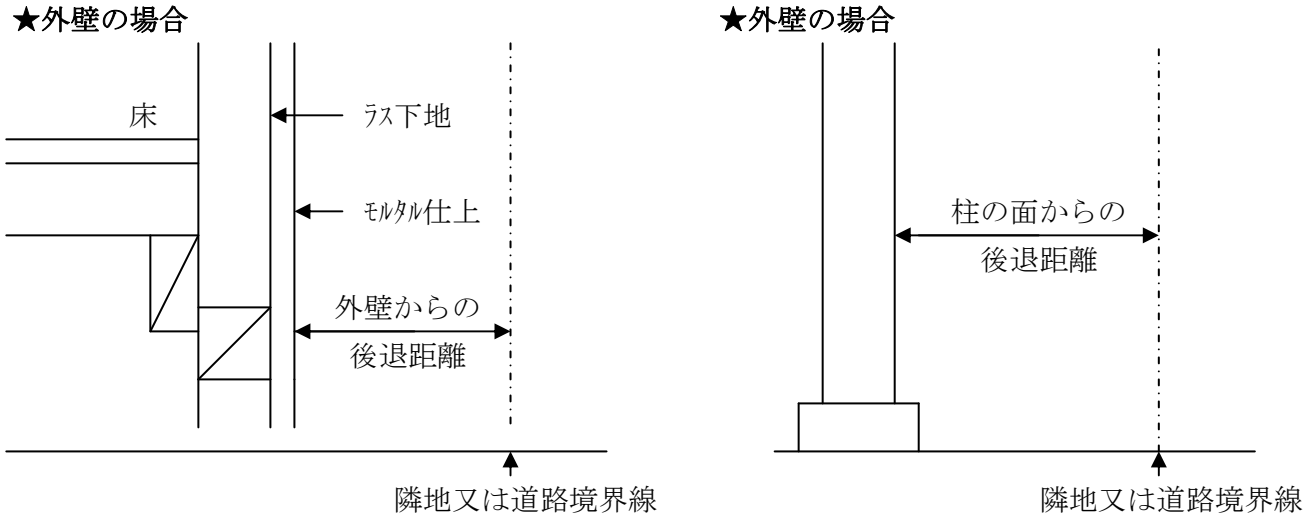


★隅切り部分



◆後退距離の算定方法

【図示】



◆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。

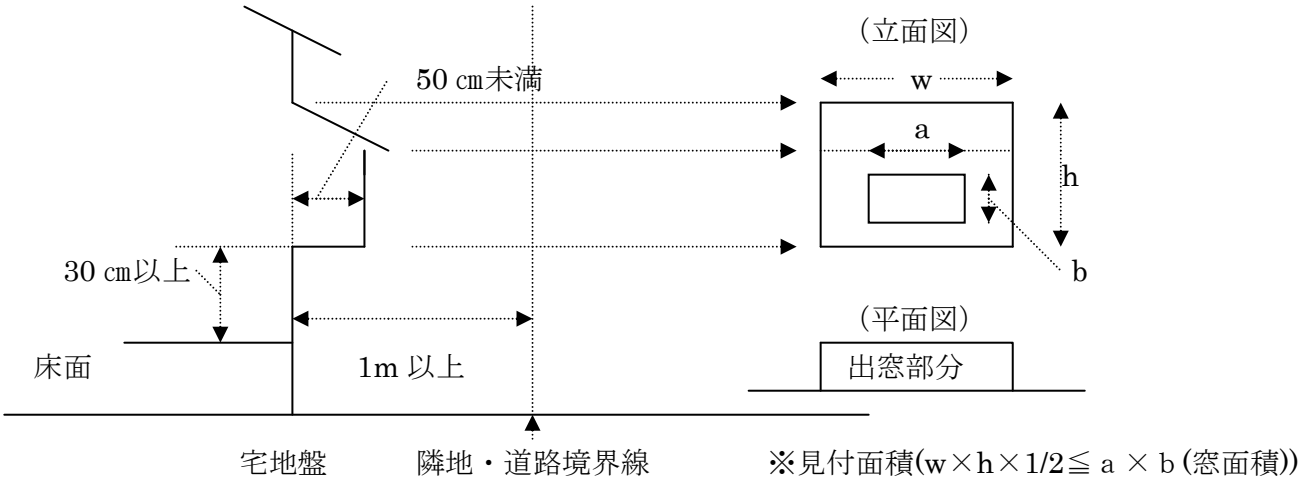
・下端の床面からの高さが３０㎝以上であること。

・周囲の外壁面から水平距離５０㎝以上突き出ていないこと。

・外壁の見付幅が３ｍ以内であること。

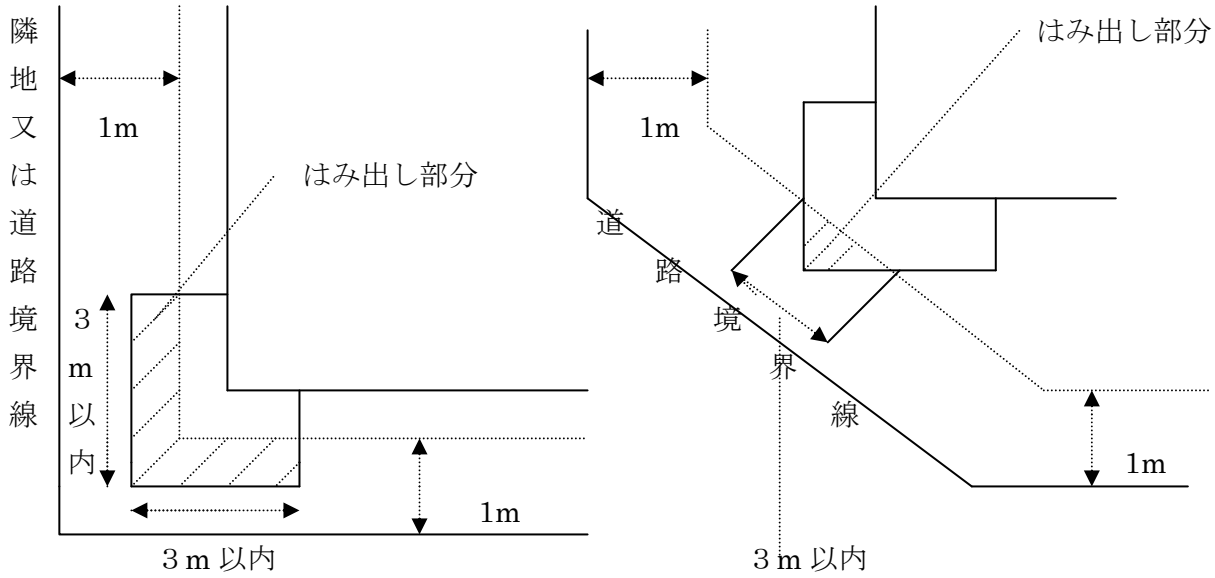
・見付け面積の２分の１以上が窓であること（w×h×1／2≦ａ×ｂ(窓の面積)）

【図示】



☆コーナー出窓の場合の取り扱い

【図示】



○別棟の物置

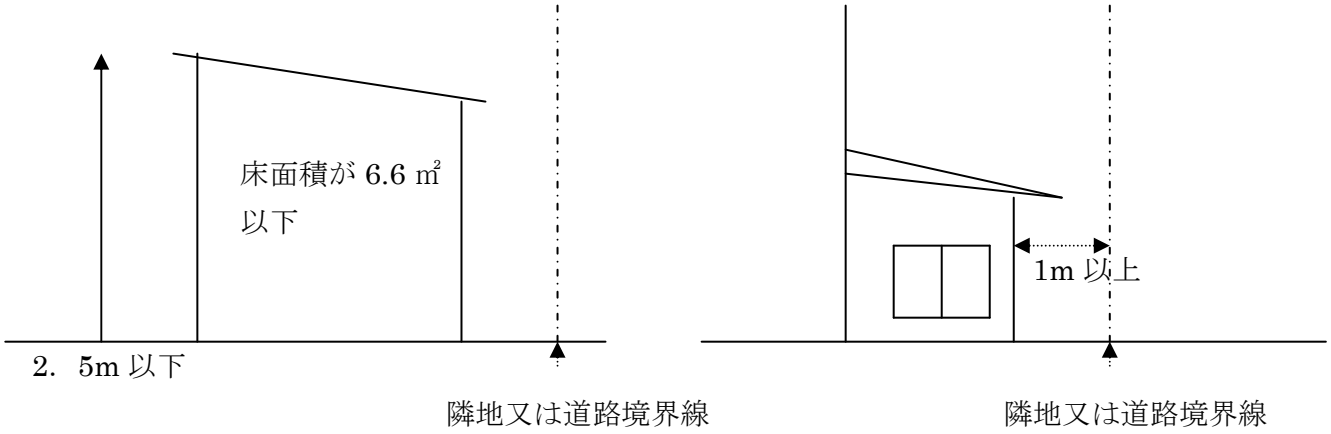
☆次の全てに該当するものです。

・高さが２．５m以下であること。

・床面積が６．６㎡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。

【図示】



○別棟の自動車車庫

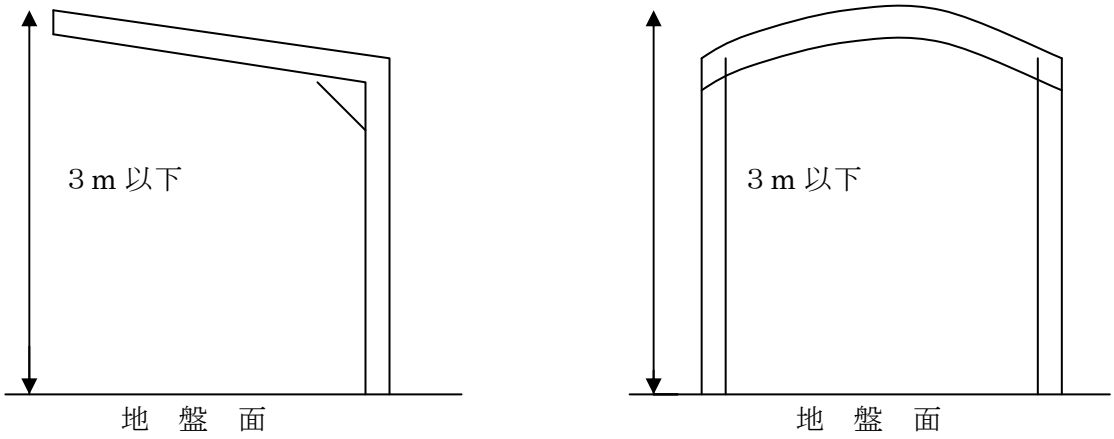
☆次の全てに該当するものです。

・高さが３．０m以下であること。

☆屋根のない駐車スペースは、車庫とはみなしません。

☆建築物と一体の自動車車庫については、１ｍ以上後退してください。

【図示】



４．垣又はさくの構造の制限

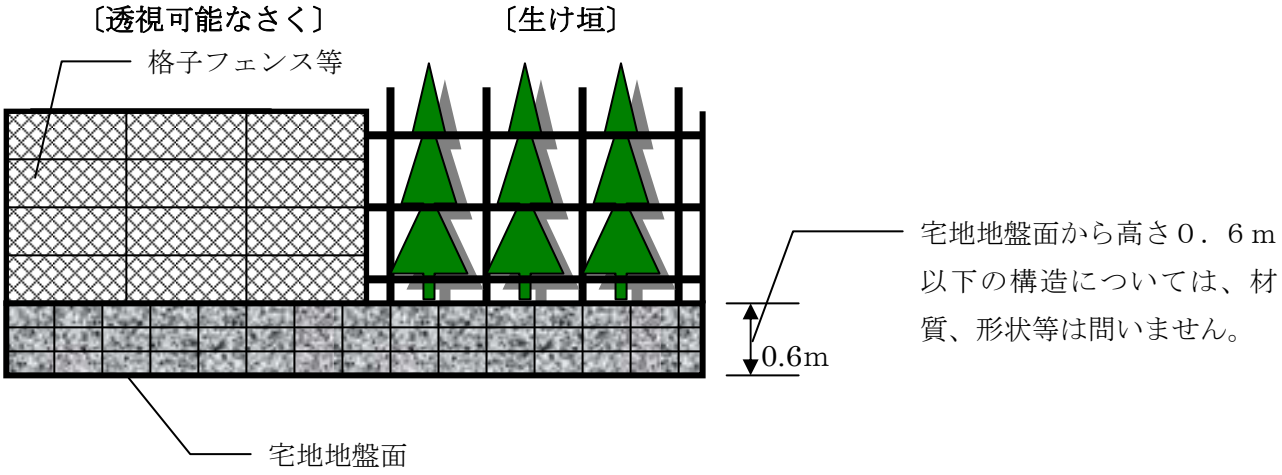
道路境界に面する側の垣又はさくの構造は、生垣又は透視可能なさくとする。
但し、生垣又はさくの基礎で宅地地盤面からの高さが０．６ｍ以下のもの。
あるいは門柱、門の袖等にあっては、この限りではない。

★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、垣又はさくについて構造の制限を定めています。

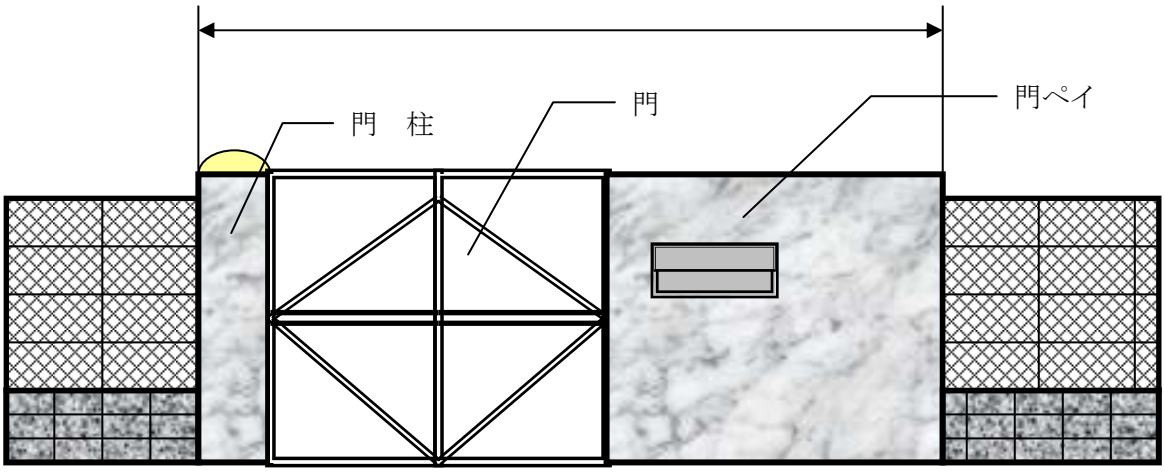
★解説★

◆ 透視可能なさくとは、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さくとは、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、さくに該当するものは除きます。

〔門の袖〕



◆ ごみ集積所のブロック等は、さくに該当しません。

５．各制限項目の緩和措置

本地区計画が都市計画決定する以前に建築されたこの制限に適合しない建築物や付属建築物等（既存不適格）については、制限は及びませんが、その後、届出の必要な行為で小規模工事以外の工事が行われると、適合しなければなりません。