

根 公 益 的 施 設 誘 導 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】根公益的施設誘導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】建築物等の用途制限	6
【2】敷地面積の最低限度	7
【3・4】容積率・建ぺい率の最高限度	8
【5】壁面位置の制限	9
【6】建築物の形態又は色彩その他意匠の制限	10
【7】かき又は柵の構造の制限	10

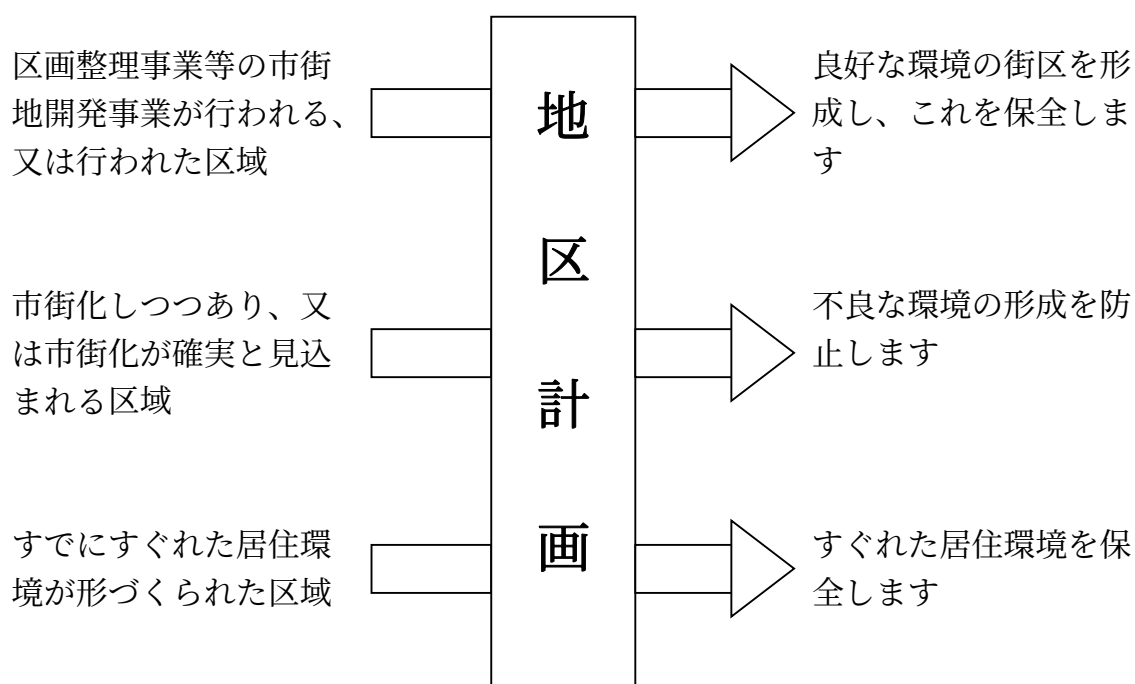
地区計画制度について

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（市決定） 白井市告示第 117 号 平成 30 年 10 月 30 日

名 称	根公益的施設誘導地区地区計画
位 置	白井市大字根の一部の区域
面 積	約 3.4ヘクタール
地区計画の目標	本地区は、白井市都市マスタープランにおいて、「中心都市拠点」の「公益的施設誘導地区」に位置づけされている市街化調整区域に位置する。 本地区計画は、「公益的施設誘導地区」に示された「行政・福祉・医療地区の集積にともなう来訪者の増加に応じた、にぎわいと交流が形成される施設の立地の誘導」を可能にする一定規模の計画的な開発行為により、にぎわいと交流及び地域振興等に寄与する施設等を誘導し、周辺環境と調和した中心都市拠点を形成す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. 土地利用の方針 本地区の西側の区域においては、生活利便機能等の施設の立地の誘導を行い、にぎわいと交流をめざす。 また、東側の区域においては、保育・子育て支援機能等及びスポーツ・レクリエーション機能等の施設の立地の誘導を行い、子育て世代の支援と地域に密着したスポーツの発展をめざす。 2. 建築物等の整備の方針 土地利用の方針の内容により、建築物等の用途の制限を行うとともに、生活利便機能等、保育・子育て支援機能等及びスポーツ・レクリエーション機能等の施設の連携に配慮した整備を図るため、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度及び建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の敷地の最低限度、壁面の位置の制限を行う。 また、魅力ある空間の確保のため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及びかき又は柵の構造の制限を行う。

根公益的施設誘導地区整備計画書

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	根公益的施設誘導地区
			地区の 面積	約3.4ヘクタール
		建築物等の用途の 制限		次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 店舗、飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000平方メートル以下のもの (2) 屋内テニス施設 (3) 子育て支援施設 (4) 前各号に掲げる建築物に付属するもの
		建築物の延べ面積 の敷地面積に対する 割合の最高限度		10分の20
		建築物の建築面積 の敷地面積に対する 割合の最高限度		10分の6 (建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては、10分の7)
		建築物の敷地面積 の最低限度		2,000平方メートル
				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。
		壁面の位置の制限		道路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、5メートル以上とする。 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、1メートル以上とする。
		建築物等の形態又は 色彩その他の意匠の 制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱並びに屋根の色彩は、原則として原色を避け、周辺の環境に調和した落ち着いた色調とする。 屋外広告物等については、設置場所を限定するとともに、建物と一体的なものとする。
		かき又は柵の構造 の制限		隣地及び道路に面するかき又は柵の構造は、地区の景観に配慮したものとする。

「区域、地区整備計画区域は、計画図表示のとおり。」

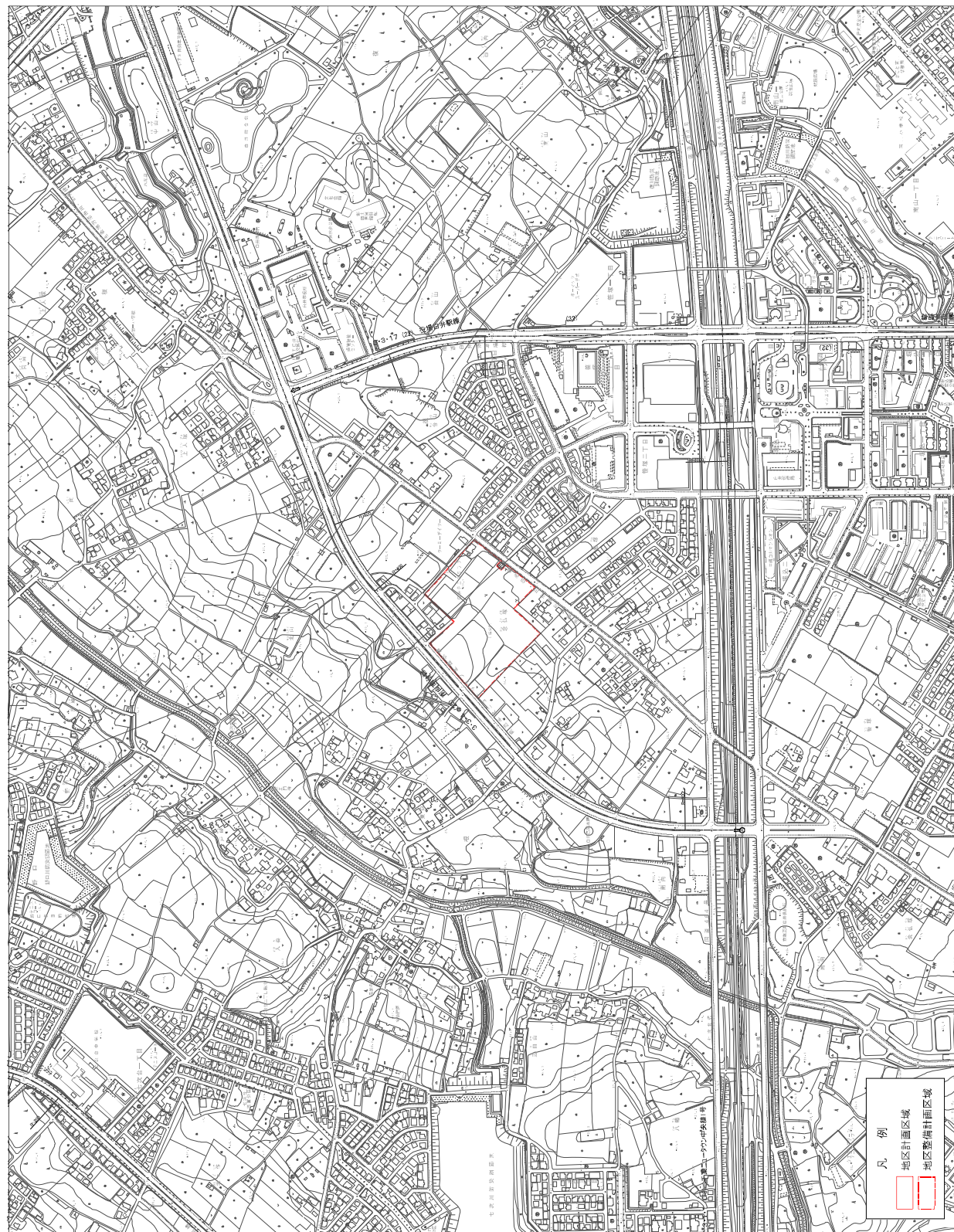
理由 「市街化調整区域における地区計画の運用基準」の類型に即し、目指すべき土地利用に誘導する本地区計画を定める。

白井市都市計画基本図

地区整備計画図【根公益の施設誘導地区】

1:2,500

平成二十六年三月



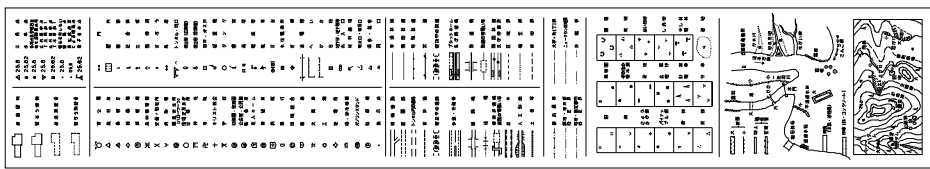
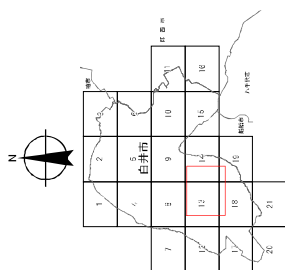
市域17町目黒
市域20町目黒

1. 市域2町目黒
2. 市域2町目黒

市域2町目黒
市域20町目黒

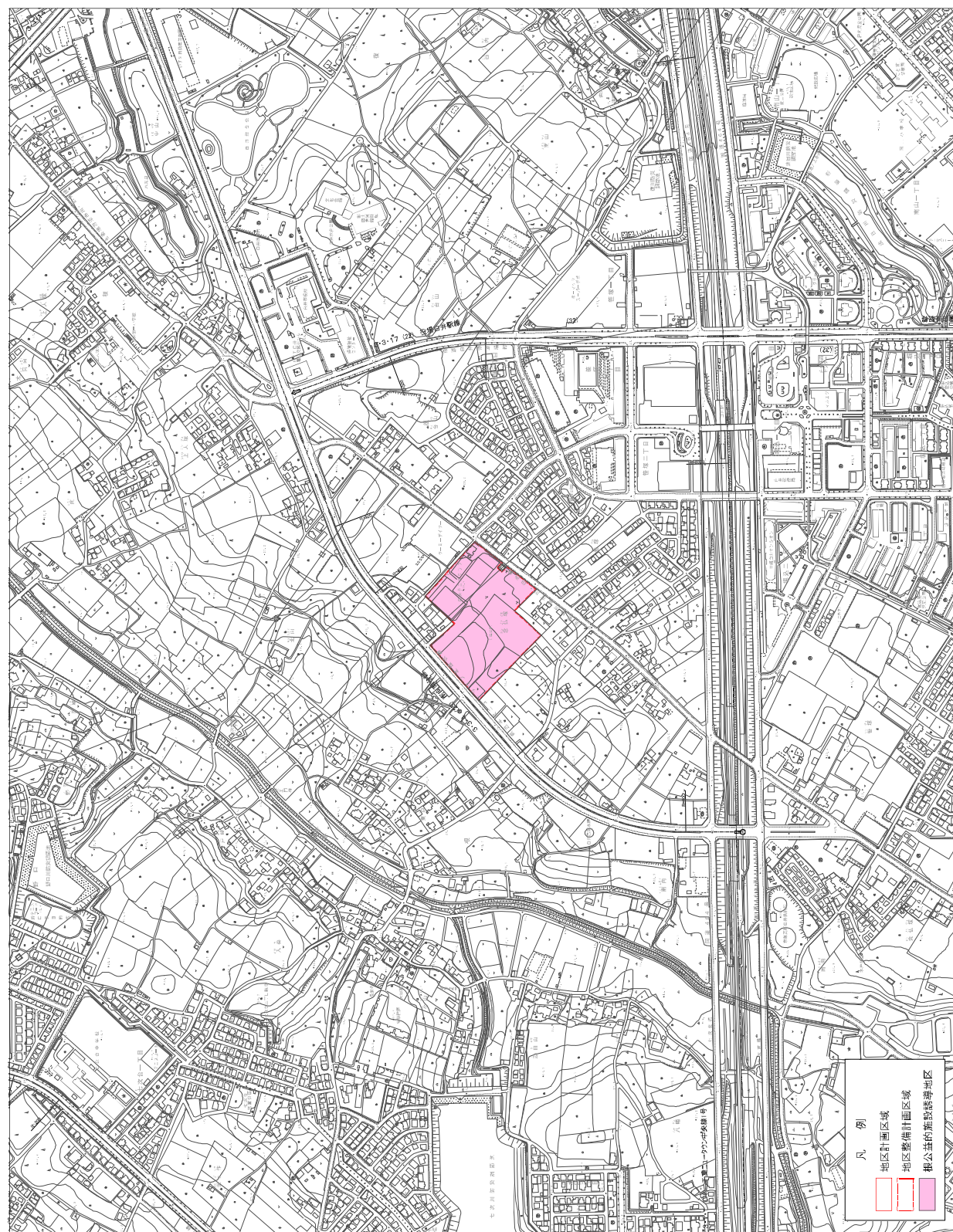
この図は、白井市都市計画基本図の一部として作成されたものである。

作成 株式会社白井市
計画 白井市



この図は、白井市都市計画基本図の一部として作成されたものである。

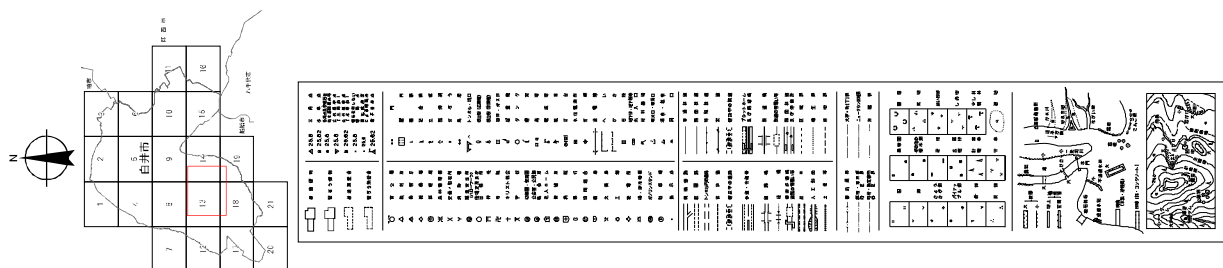
平成二十六年三月



「……は、どうも、さういふお話を聞かされたことは、ありません。……」

作 業 集 団 機 関 白 井 市 株 式 会 社 バ ス コ

1. 平成25年12月現在、東京都一ノ宮（06, 07）国府津地区にのみある。
2. 平成25年10月現在。

平成17年度止
平成26年度止[illegible]

地区計画の運用基準

〔1〕趣旨

この運用基準は、根公益的施設誘導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、根公益的施設誘導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

次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。

- (1) 店舗、飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000平方メートル以下のもの
- (2) 屋内テニス施設
- (3) 子育て支援施設
- (4) 前各号に掲げる建築物に付属するもの

★趣旨★

市街化調整区域に指定されていますが、白井市都市マスタープランにおいて、「中心都市拠点」の「公益的施設誘導地区」に位置づけされており、周辺環境と調和した中心都市拠点を形成する地区であるため、上記の建築物に関しては建築を許容しています。

★解説★

◆「子育て支援施設」

当市保育課との協議を経た、子育て機能を有する施設

2. 敷地面積の最低限度

根公益的施設誘導地区

2,000平方メートル

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★

敷地分割による宅地の狭小化を防止し、業務、公益的施設地区としての良好な都市環境、景観を保持するため、建築物の敷地面積の最低限度を定めています。

★解説★

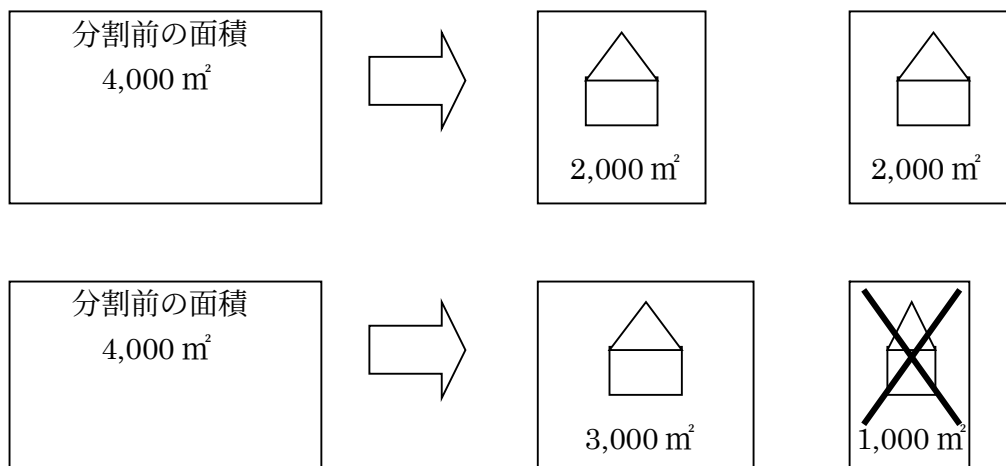
◆「市長が公益上必要と認めたもの」

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2,000平方メートル未満となる敷地での建築はできません。

【例】



3. 容積率の最高限度

根公益的施設誘導地区

10分の20

★趣旨★

市街化調整区域における地区計画の運用基準の（A）拠点開発誘導型の規定に基づき、周辺環境との調和を図るため、10分の20としています。

4. 建ぺい率の最高限度

根公益的施設誘導地区

10分の6（建築基準法53条第3項第2号に該当する建築物にあっては、10分の7）
--

★趣旨★

市街化調整区域における地区計画の運用基準の（A）拠点開発誘導型の規定に基づき、周辺環境との調和を図るため、10分の6としています。

5. 壁面の位置の制限

道路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、5メートル以上とする。

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、1メートル以上とする。

★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。

★解説★

- ◆「道路」には、歩行者専用道路を含みます。
- ◆「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。

6. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

建築物の外壁又はこれに代わる柱並びに屋根の色彩は、原則として原色を避け、周辺の環境に調和した落ち着いた色調とする。

屋外広告物等については、設置場所を限定するとともに、建物と一体的なものとする。

★趣旨★

落ち着いた色調のある良好な街並み形成を図るため、建築物の形態、意匠及び屋外広告物の設置場所について制限を定めます。

★解説★

◆本地区の分譲事業や工事の用に供する仮設の屋外広告物については、制限は適用しません。

◆店舗等の意匠登録又は商標登録された屋外広告物の形態意匠については、制限は適用しません。

7. かき又は柵の構造の制限

隣地及び道路に面するかき又は柵の構造は、地区の景観に配慮したものとする。

★趣旨★

良好な地区の景観を形成するため、かき又は柵について制限を定めています。