桜　台　西　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】桜台西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　……　５

【２】敷地面積の最低限度　……　７

【３】容積率・建ぺい率の最高限度　……　８

【４】壁面位置の制限　……　９

【５】建築物の高さの最高限度　……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。

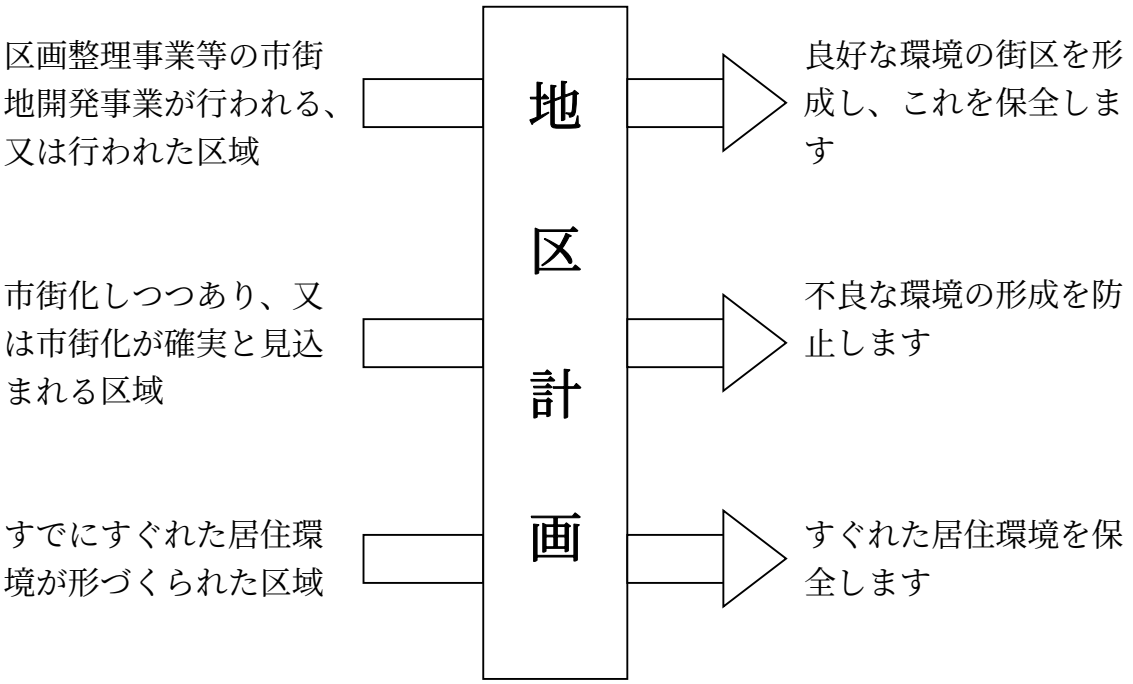
○　計画区域に発生する個別の開発・建築行為を、地区計画に沿って誘導・規制することによって計画の実現が図られます。

○　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

印西都市計画地区計画の決定（市決定）　白井市告示第２号　　平成26年１月10日
印西都市計画地区計画の変更（市決定）　白井市告示第14号　平成30年２月16日

名　　称	桜台西地区地区計画
位　　置	白井市桜台一丁目、桜台四丁目及び桜台五丁目の各一部の区域
面　　積	約 ８．４ヘクタール
地区計画の目標	印西都市計画区域は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に位置し、首都東京を中心とする過密地域からの人口流入に適切に対処し、良好な宅地を大量に供給する目的で、千葉県及び独立行政法人都市再生機構の共同施行による新住宅市街地開発事業により、千葉ニュータウンの開発が進められてきたが、平成 25 年度末をもって事業完了を迎えた。また、成田・千葉ニュータウン業務核都市としての整備が進められ、業務等諸機能の立地促進が図られたことにより、①北総地域の拠点都市及び首都圏における良好な宅地供給として②首都圏における広域連携拠点として③近郊レクリエーション拠点として④立地優位性と地域資源を活かした拠点としての役割を担うことを目指している。 本地区は、集合住宅を主体とする桜台住宅地区の西に位置する戸建住宅を主体とする低層住宅地区で、良好な居住環境の形成とうるおいのある住宅地の形成をめざす。 本地区計画は、新住事業の事業効果の維持向上や多様なライフスタイルの受け皿となる住宅地を形成するため、適正かつ合理的な土地利用等の誘導、良好な都市環境と魅力的な街並みの形成を目的とする。
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 本地区は、土地利用の方針を以下のように定める。 ① 低層住宅地区は、一戸建の専用住宅を主体として、良好な居住環境を形成するとともに、落ち着きのある街並みの形成を図る。 ② 公益的施設地区は、市道００－１３４号線沿いに配置して、居住者の共同の福祉、または、利便のため必要な施設等の立地誘導を図る。 ２．建築物等の整備の方針 地区計画の目標等を踏まえ、以下の建築物等の整備方針に基づき整備、誘導を図ることとする。 ① 低層住宅地区は、適切な敷地規模を有する一戸建ての専用住宅を主体とした良好な居住環境の整備を図る。 ② 公益的施設地区は、適切な敷地規模を有する居住者の共同の福祉、または、利便のため必要な施設等の立地誘導を図る。

<table>
<tr><td rowspan="8">地区整備計画</td><td rowspan="8">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><td>公益的施設地区</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>約８．１ヘクタール</td><td>約０．３ヘクタール</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td>建築基準法別表第２(い)項に規定する建築物以外の建築物は、建築してはならない。</td><td>次に掲げる建築物は、建築してはならない。
(1)　建築基準法別表第２(い)項第１号から第３号まで規定する建築物
(2)　ホテル又は旅館
(3)　床面積の合計が１５平方メートルを超える畜舎
(4)　マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
(5)　カラオケボックスその他これに類するもの</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td>１７０平方メートル</td><td>４００平方メートル</td></tr>
<tr><td colspan="2">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>
<tr><td colspan="2">建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度</td><td>１０分の１０</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度</td><td>１０分の５（建築基準法第５３条第３項第２号に該当する建築物にあっては、１０分の６）</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td colspan="2">道路境界線及び隣地境界線（ごみ集積所、電柱用地その他これらに類する敷地に接する部分を除く。）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。
ただし、床面積に含まれない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２．５メートル以下で、かつ、床面積６．６平方メートル以内であるもの
(2)　別棟の自動車車庫で高さが３．０メートル以下かつ壁を有しないもの
(3)　軒及びこれを支える柱</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の高さの最高限度</td><td>１０メートル</td><td>－</td></tr>
</table>

「区域、地区整備計画区域、地区の区分及び壁面の位置制限は、計画図表示のとおり。」

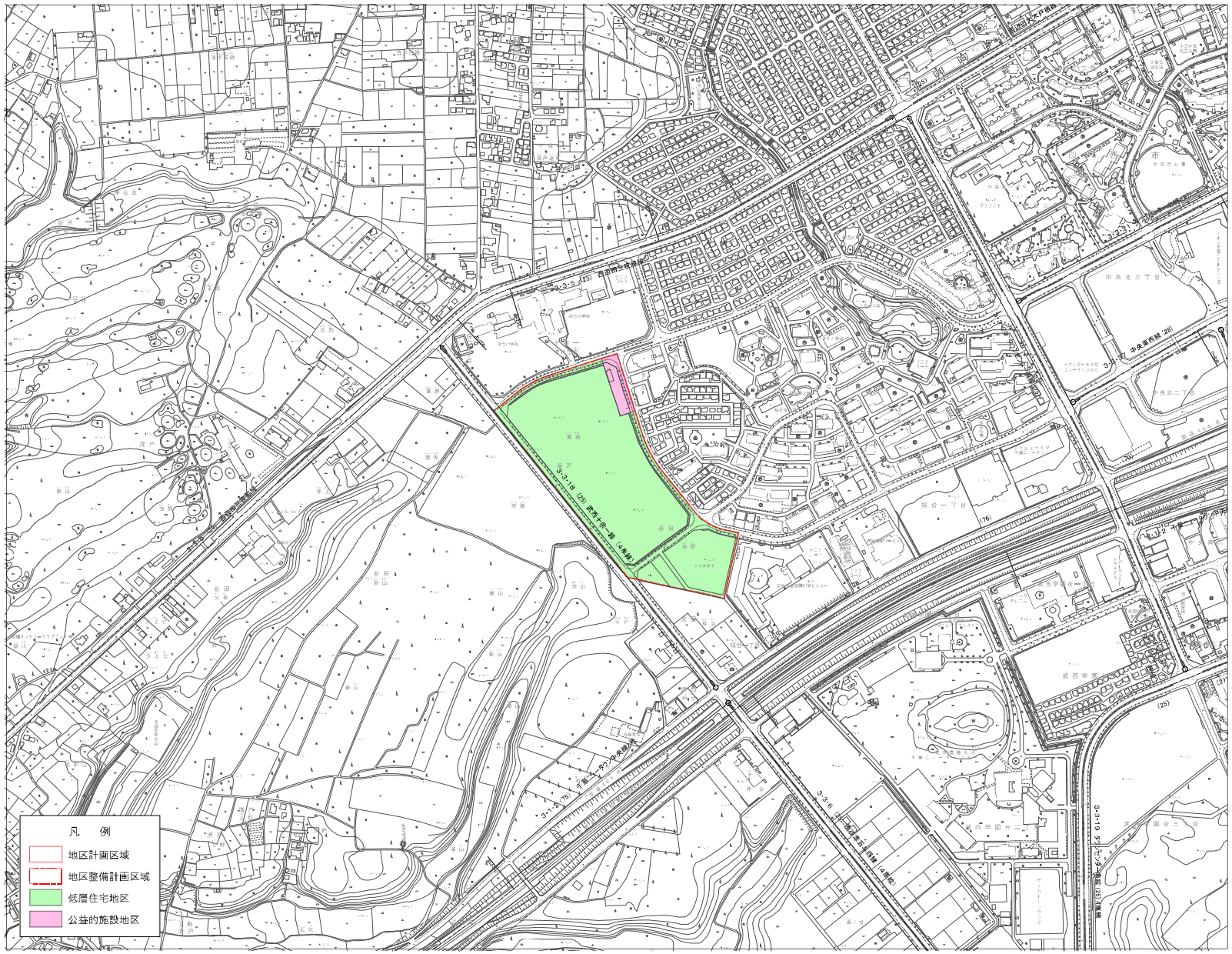
理由　目指すべき市街地像を踏まえ、計画的な土地利用を誘導するため、本地区に隣接する桜台業務・公益的施設地区の一部を編入する地区計画の変更を行う。

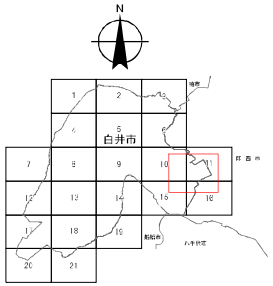
白井市都市計画基本図

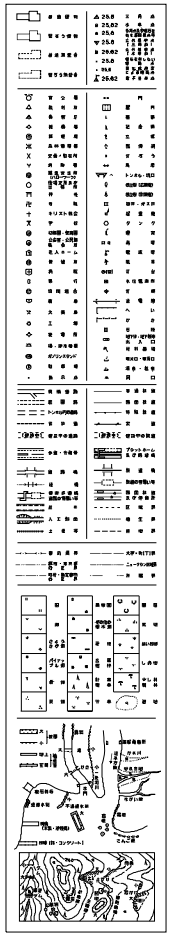
1：2,500

地区区分図【桜台西地区】

平成二十六年三月







地積表は平成14年国土交通省告示
第93条の規定による算出地積表
公共に伴ルトカル図法
図面に表示してある座標値は平面ロートル単位
方眼は、5キロメートル間隔
図面に表示してある平均誤差目盛は10秒間隔
当市の基準に東京湾の平均海面
等高線の間隔は2メートル
千葉県精密水準点の基準日は平成22年1月1日

平成17年度
平成26年修正

1：平成22年：2月撮影：航空コース（C6，C7）（画像判読による）
2：平成25年：3月現地調査

平面直角座標系：世界測地系
（JGD2011）とする。

0　50　100　200　300　400　500 m

1:2,500

二次元位置は、国土地理院基本図の助言を受けて作成したものである。
（東京湾平均海面）　平成23年　　月　　日　　
二次元位置は、地形図（平面直角）（世界測地系）の測量を受けて作成したものである。

作　業　株式会社パスコ

計画機関　白井市

地区計画の運用基準

〔1〕趣旨

この運用基準は、桜台西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、桜台西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「低層住宅地区」

建築基準法別表第２(い)項に規定する建築物以外の建築物は、建築してはならない。

★趣旨★

第二種住居地域に指定されていますが、一戸建ての専用住宅を主体とした良好な居住環境の形成と落ち着きのある街並みを形成する地区であるため、建築基準法別表第２（い）項に定める建築物以外の建築物を制限しています。

②「公益的施設地区」

次に掲げる建築物は、建築してはならない。

（１） 建築基準法別表第２（い）項第１号から第３号まで規定する建築物
（２） ホテル又は旅館
（３） 床面積の合計が１５平方メートルを越える畜舎
（４） マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
（５） カラオケボックスその他これに類するもの

★趣旨★

第二種住居地域に指定されていますが、居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設等、事務所、研究所・研修施設、厚生施設、良好な居住環境と調和する工場や流通系の施設等の立地誘導を図るため、住宅、カラオケボックス、ホテル、旅館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（へ）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★

◆「建築基準法別表第２（い）項第１号から第３号まで規定する建築物」

戸建住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿をいいます。

戸建住宅…他の住宅に接続せず１戸が独立しており、用途が居住の目的だけに建てられた住宅をいいます。

兼用住宅…住宅で事務所、店舗等の用途を兼ねるものをいいます。

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。

◆「ホテル又は旅館」

旅館業法第２条第２項、第３項に定める営業を行うための施設をいいます。

◆「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。

２．敷地面積の最低限度

①低層住宅地区

１７０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★

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（建てづまり、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。

②公益的施設地区

４００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★

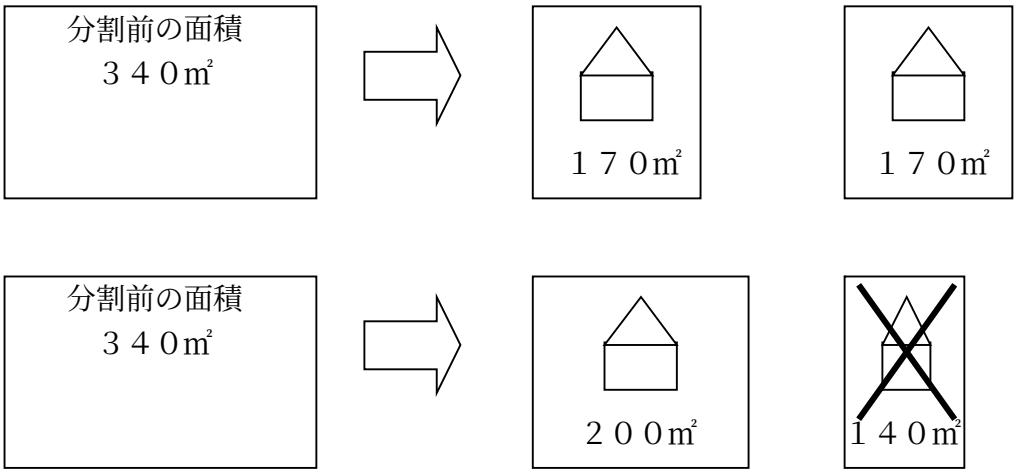
◆「市長が公益上必要と認めたもの」

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。

◆敷地分割する場合低層住宅地区では１７０平方メートル未満、公益的施設地区では４００平方メートル未満となる敷地での建築はできません。

【例-低層住宅地区】



３．容積率の最高限度

低層住宅地区

１０分の１０

★趣旨★

低層住宅地区は、独立住宅地として土地利用を図り、落ち着きのある街並みの景観を形成するため、上記の制限とします。ただし、街区面積が小さく、かつ壁面の位置も制限することに配慮した規制内容とします。

低層住宅地区は、第二種住居地域に指定されているが、一戸建ての良好な低層住宅地としての立地を図る地区であることから、都市計画決定のされた１０分の２０に制限を加え、第一種低層住居専用地域と同じ１０分の１０とする。

４．建ぺい率の最高限度

低層住宅地区

１０分の５（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６）

★趣旨★

低層住宅地区は、低層住宅用地として家並みの景観と緑豊かな居住環境を維持・保全する地区であることから、上記の制限とします。ただし、街区面積が小さく、かつ壁面の位置も制限することに配慮した規制内容とします。

低層住宅地区は、第二種住居地域に指定されているが、一戸建ての良好な低層住宅地としての立地を図る地区であることから、都市計画決定のされた１０分の６に制限を加え、第１種低層住居専用地域と同じ１０分の５とする。

５．壁面の位置の制限

道路及び隣地境界（ごみ集積所、電柱用地その他これに類する敷地に接する部分を除く。）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。

ただし、床面積に含まれない出窓及び次に掲げるものについては、この限りではない。

（１）　別棟の物置で高さ２．５メートル以下で、かつ、床面積６．６平方メートル以内であるもの

（２）　別棟の自動車車庫で高さが３．０メートル以下かつ壁を有しないもの

（３）　軒及びこれを支える柱

★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。

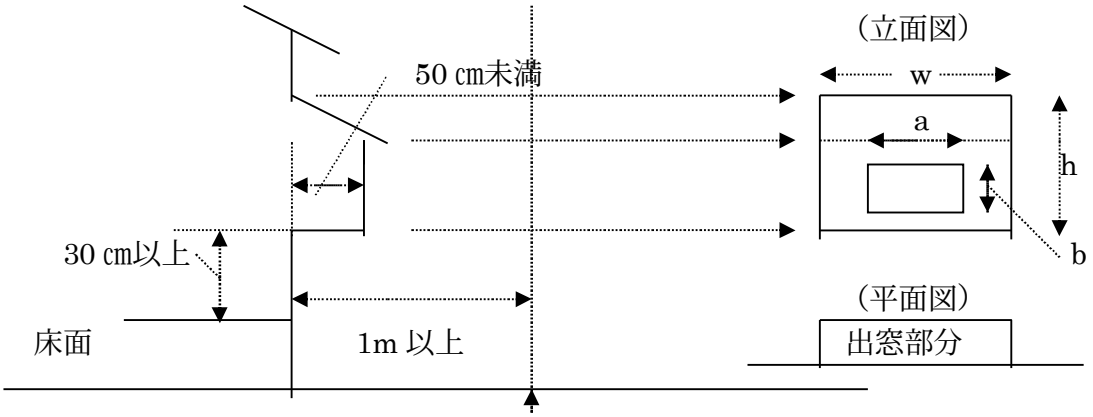
◆「外壁又はこれに代わる柱」には、バルコニー、テラス、ベランダ、外階段、玄関ポーチを支える柱は含まれますが、出窓、戸袋、庇、花台は含まれません。

※「含まれない出窓」……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以上突き出ていないこと。

・見付け面積の２分の１以上が窓であること。



※見付面積(w×h×1/2≦ａ×ｂ(窓面積))

☆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

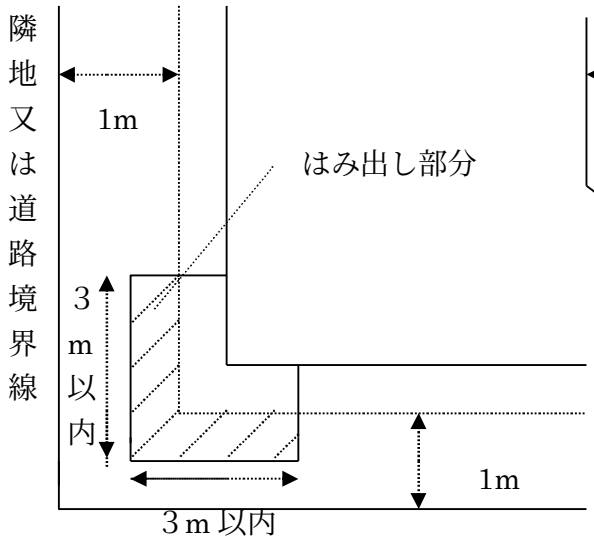
１．下に地袋を設ける場合や、物品等が保管や格納のために相当程度ある場合

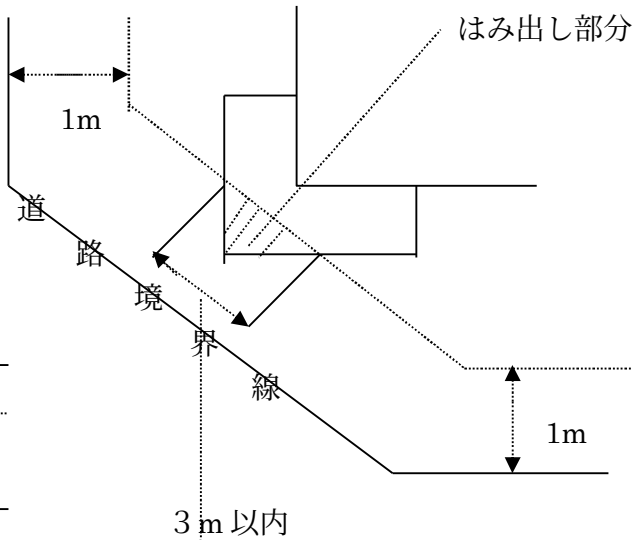
２．屋根と一体となっていて、下屋とは認められない場合

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





◆適用除外となるもの

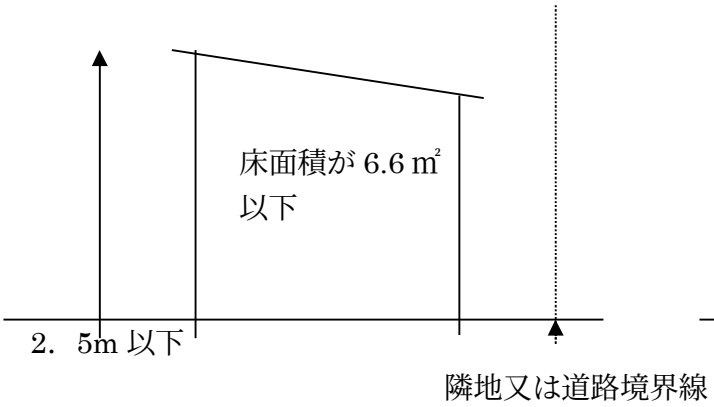
○別棟の物置

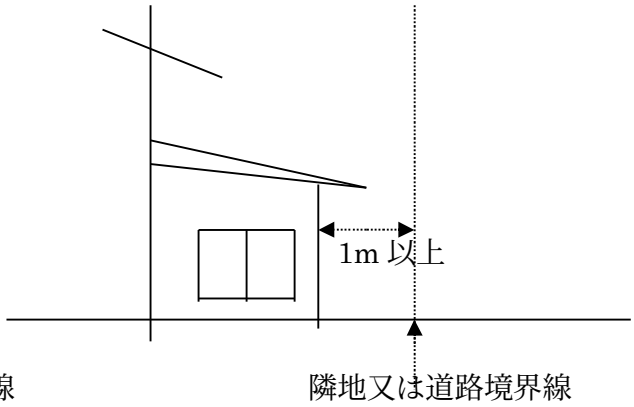
☆次の全てに該当するものです。

・高さが２．５メートル以下であること。

・床面積が６．６平方メートル以下であること。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６．６平方メートル以下であること。

☆建築物と一体の物置については、１メートル以上後退してください。





○別棟の自動車車庫

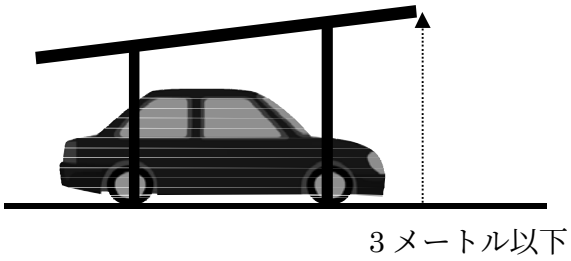
☆次に該当するものです。

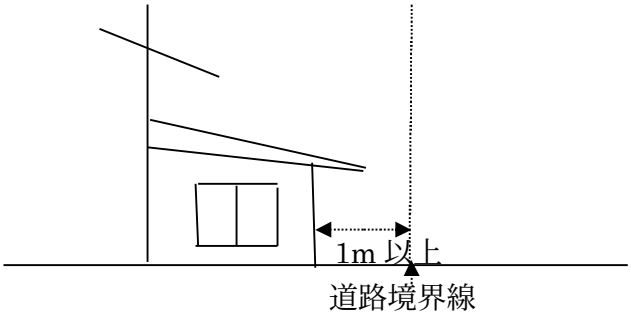
・高さが３．０メートル以下であること。

・壁を有しないものであること。

☆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、１メートル以上後退してください。





６．建築物の高さの最高限度

低層住宅地区

１０メートル

★趣旨★

第二種住居地域に指定されているが、一戸建ての良好な低層住宅地として落ち着きのある街並みの景観を形成し、良好な居住環境の維持、保全を図るため、建築物の高さの最高限度を定めています。

★解説★

◆建築物の高さとは、建物の最も高い部分の地盤面からの高さをいいます。

◆軒の高さとは、地盤面から屋根を支持する敷げた又は柱の上端までの高さをいいます。

◆地盤面とは、宅地地盤面（平均地盤面）をいいます。