けやき台二丁目地区

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】けやき台二丁目地区地区計画の内容　……　２

【２】地区計画の区域　……　４

【３】壁面の位置の制限　……　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】壁面の位置の制限　……　１０

【４】建築物の形態又は意匠の制限　……　１４

【５】かき又はさくの構造制限　……　１５

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。

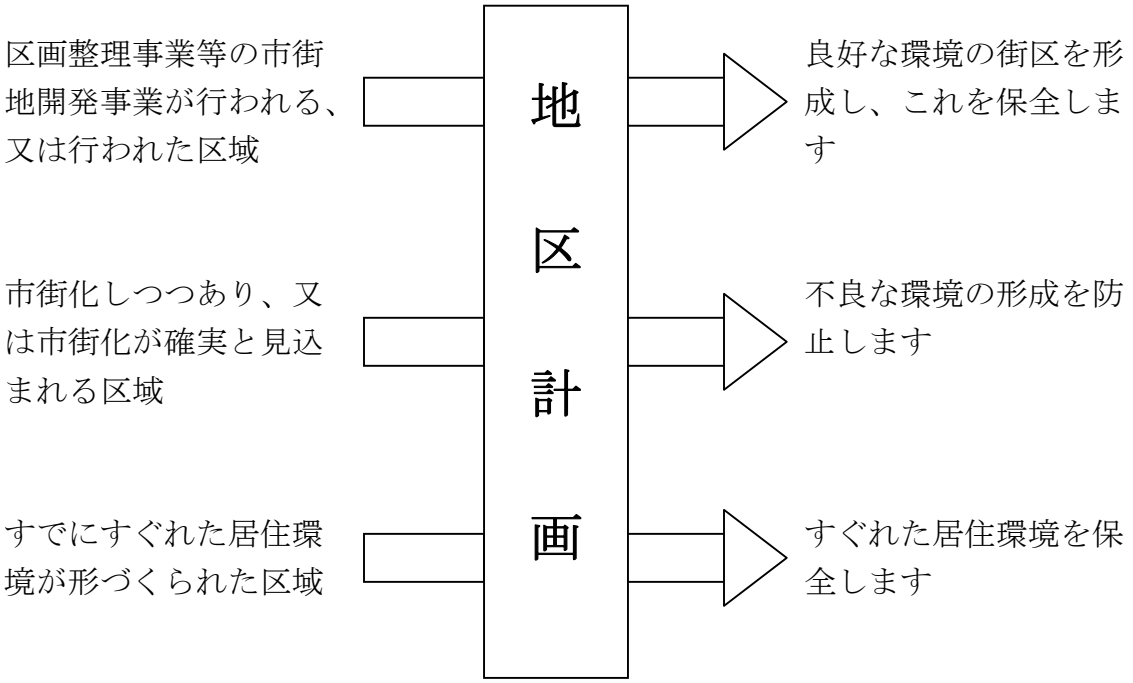
○　計画区域に発生する個別の開発・建築行為を、地区計画に沿って誘導・規制することによって計画の実現が図られます。

○　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（白井市決定）白井市告示第 17 号　平成 19 年 3 月 20 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 99 号　平成 23 年 7 月 12 日

名　　称	けやき台二丁目地区地区計画
位　　置	白井市けやき台二丁目 5 番地の区域
面　　積	約 ０．３ ｈａ
地区計画の目標	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共に、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めざしている。 本地区周辺は、西白井駅のセンター地区南側に位置し、集合住宅を主体とした生活利便性が高く、良好な居住環境を備えた市街地の形成がされつつある。 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、良好な市街地環境と魅力的な市街地の形成を目標とする。
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 低層戸建住宅として良好な市街地環境の維持･保全が図られるよう、一定の敷地の規模を有する良好でゆとりある住宅地の形成を図る。 ２．建築物等の整備の方針 良好な市街地環境や住宅地としての街区景観の維持・保全が図られるよう、建築物等の用途、建築物の敷地面積、容積率、建ぺい率、壁面の位置、建築物の高さ、かき又はさくの構造について定める。

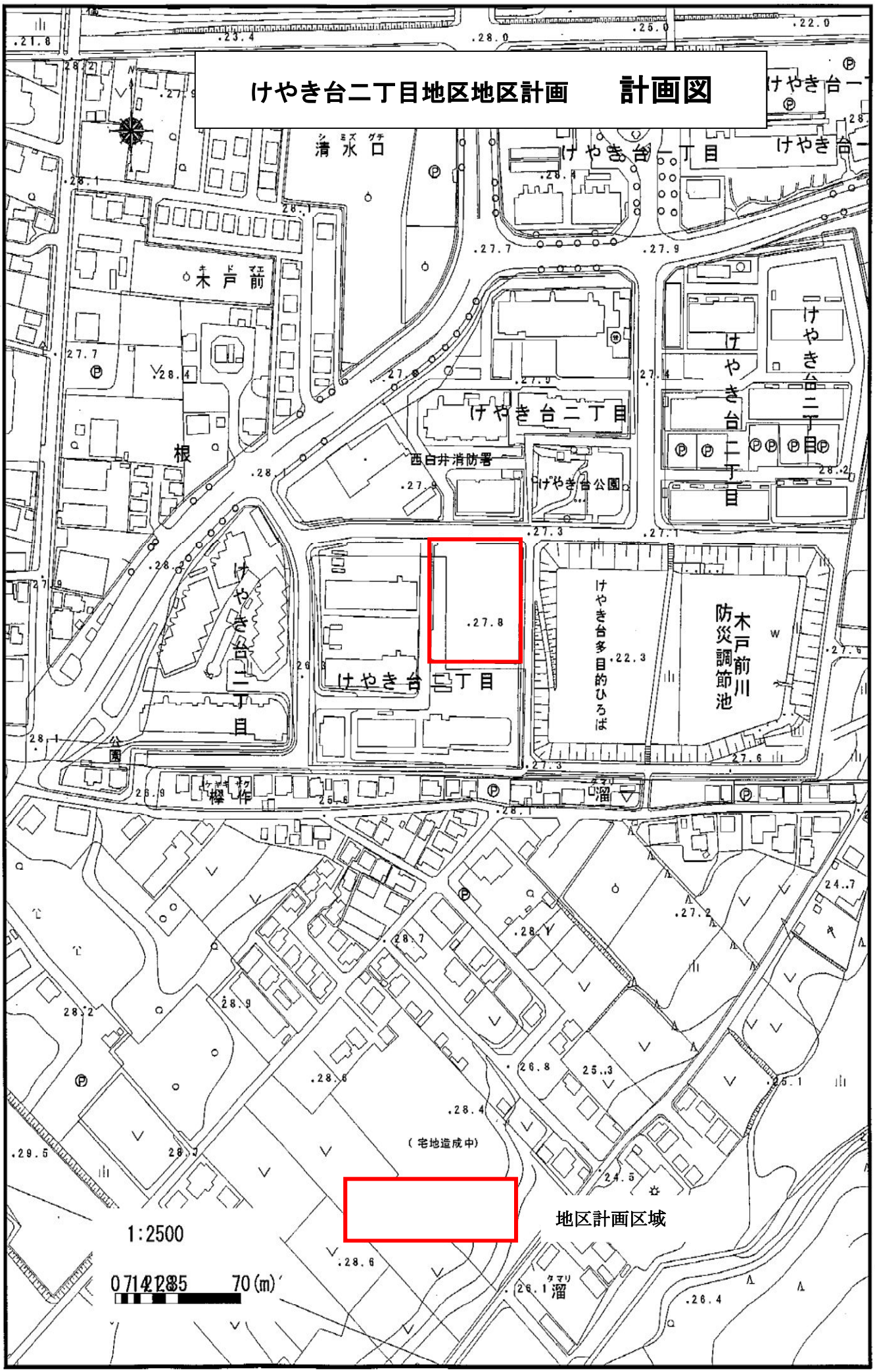
けやき台二丁目地区・**地区整備計画書**

<table>
<tr><td rowspan="10">地区整備計画</td><td rowspan="10">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>けやき台二丁目地区</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>約 0.3 ha</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．　共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿
２．　公衆浴場
３．　前各号のほか、建築基準法別表第二（い）項で規定した建築物以外の建築物</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td>１７０㎡</td></tr>
<tr><td>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８</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４
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５</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td>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、１m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２．５m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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の高さの最高限度</td><td>１０m</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の形態又は意匠の制限</td><td>建築物の屋根、外壁もしくはこれに代わる柱の色彩は、原則として原色を避け周辺の環境と調和した落ち着きのある色調又は明るい色調とする。</td></tr>
<tr><td colspan="2">かき又はさくの構造制限</td><td>道路境界に面する側のかき又はさくの構造は、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。</td></tr>
</table>

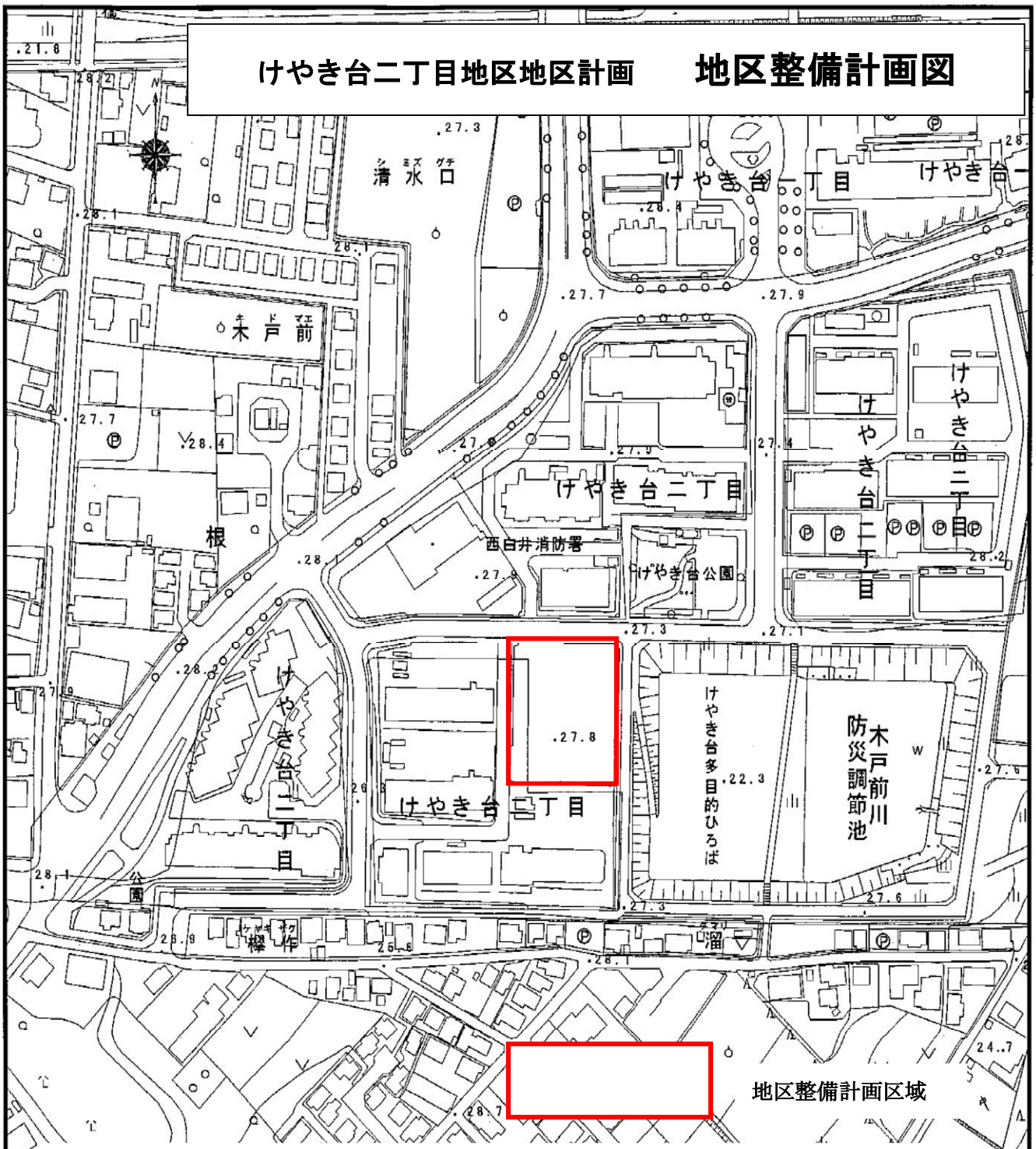
「区域、地区整備計画区域、地区の区分及び壁面の位置制限は、計画図表示のとおり。」

理由：近年の社会・経済情勢の変動に伴う新住事業の見直し、また周辺の市街地形成が進んだ事などから適正な土地利用等の規制・誘導を図り、将来に渡り良好な居住環境と魅力的な街並みを誘導するため本計画を変更する。

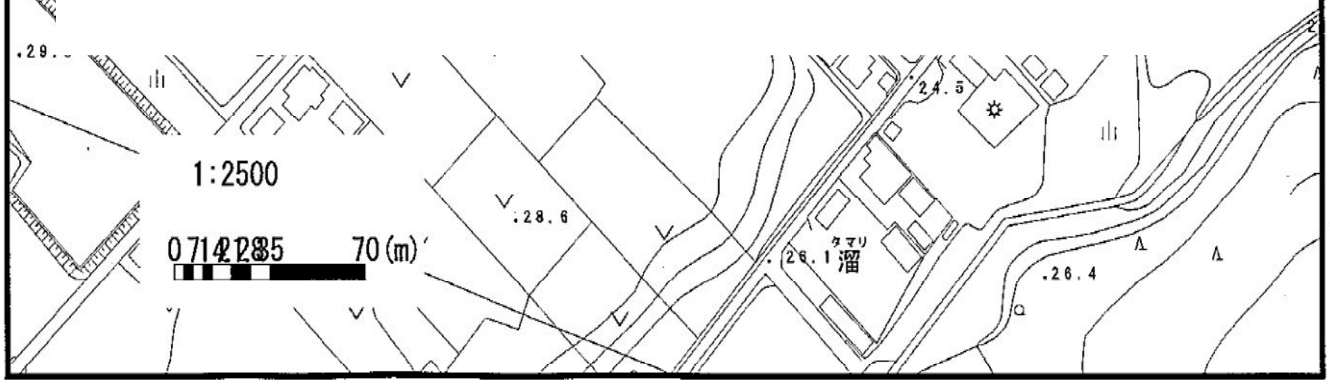
けやき台二丁目地区地区計画　計画図



けやき台二丁目地区地区計画　　地区整備計画図



壁面の位置の制限　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、１ｍ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２．５ｍ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。



地区計画の運用基準

〔1〕趣旨

この運用基準は、けやき台二丁目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、けやき台二丁目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） 共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿
（2） 公衆浴場
（3） 前各号のほか、建築基準法別表第二（い）項で規定した建築物以外の建築物

★趣旨★

第一種中高層住居専用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ため、共同住宅、長屋、寄宿舎、下宿及び公衆浴場のほか、建築基準法別表第二（い）項に規定した建築物以外の建築物の建築を制限しています（ただし、２世帯住宅は制限していません）。

★解説★

◆「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。

◆「長屋」

複数の住戸が連続している集合住宅の形態のもので、それぞれの住宅の壁を共通にし、それぞれ別々に玄関のある住宅をいいます。テラスハウス、タウンハウス、及び長立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。

◆「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

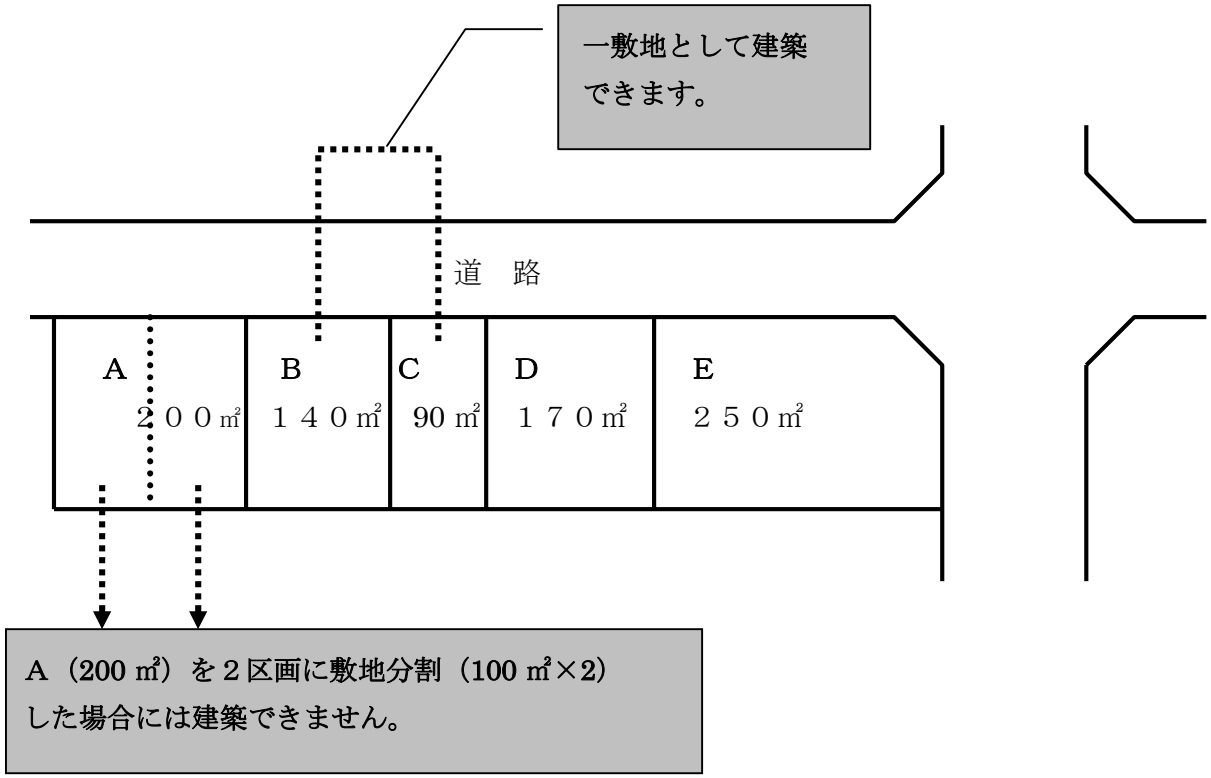
１７０㎡
　ただし、市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りではない。

★趣旨★

敷地分割による宅地の狭小化を防ぎ、長期にわたり良好な居住環境を保持するため、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、１７０㎡未満となる敷地での建築はできません。



３．容積率の最高限度

１０分の８

★趣旨★

第一種中高層住居専用地域に指定されていますが、一戸建ての低層住宅地として、良好な居住環境の形成と落ち着きのある街並みの形成を図る地区でありますので、容積率の最高限度を定めています。

４．建ぺい率の最高限度

１０分の４

★趣旨★

第一種中高層住居専用地域に指定されていますが、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・保全する地区でありますので、建ぺい率最高限度を定めています。

また、建築基準法第 53 条第 3 項第 2 号に該当する建築物につきましては、千葉県建築基準法施行細則が適用され、１０分の５とすることができます。

５．壁面の位置の制限

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、１ｍ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２．５ｍ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。

★趣旨★

壁面の統一による街並みの景観向上、及び防災機能の強化を図るため、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。

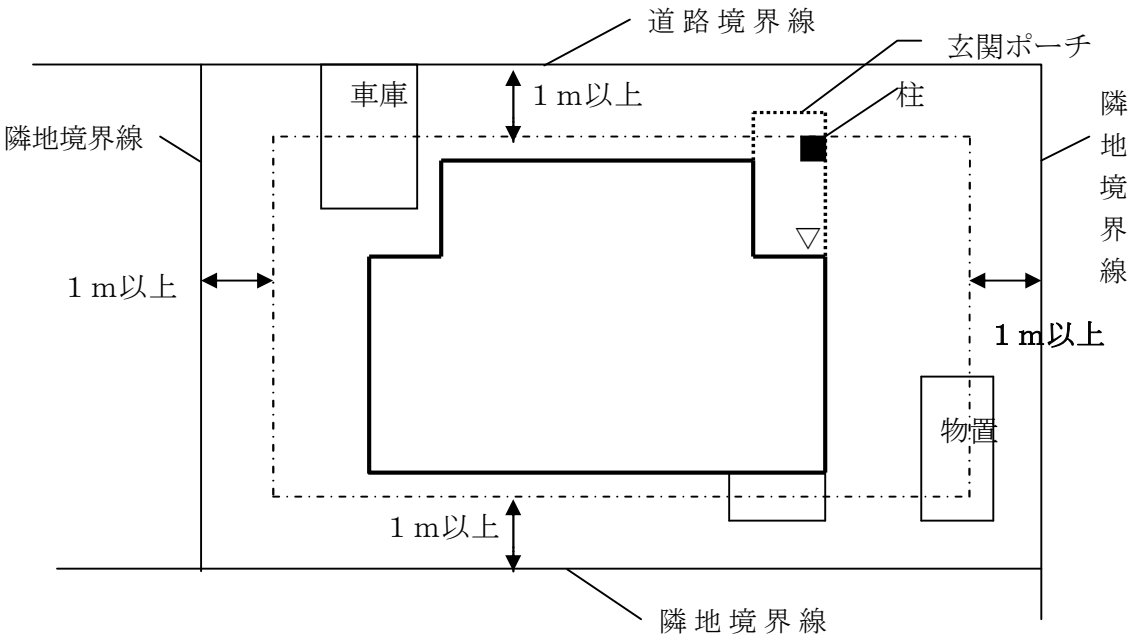
◆「ごみ集積所・電柱用地」に接する境界線は、道路境界線及び隣地境界線から除きます。

◆「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。

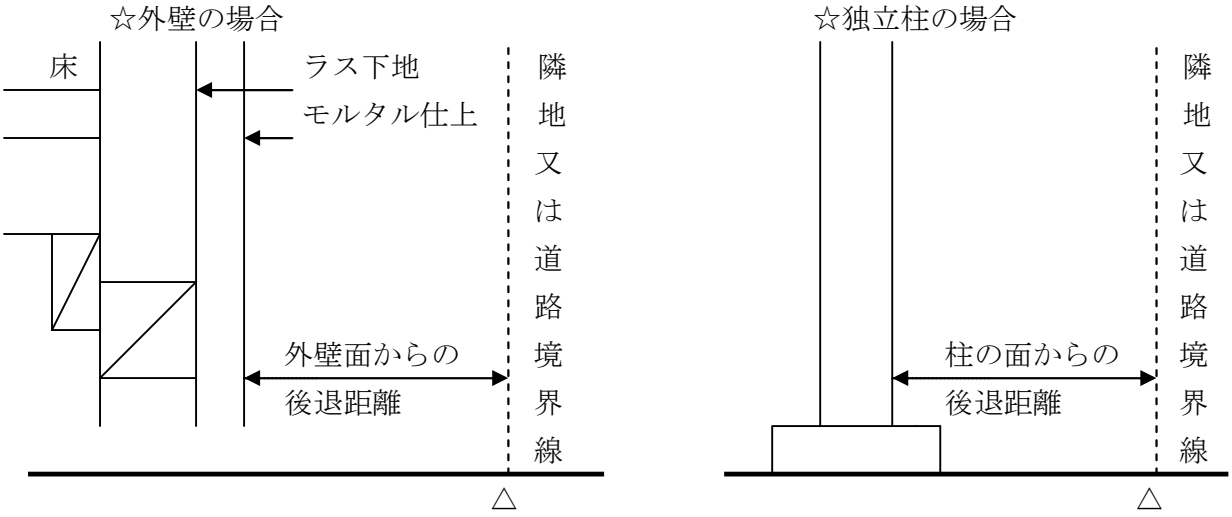
◆「距離」は、外壁及び柱の仕上げ面からの水平距離とします。

◆「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、床面積に含まれない出窓、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



◆後退距離の算定方法



◆適用除外となるもの

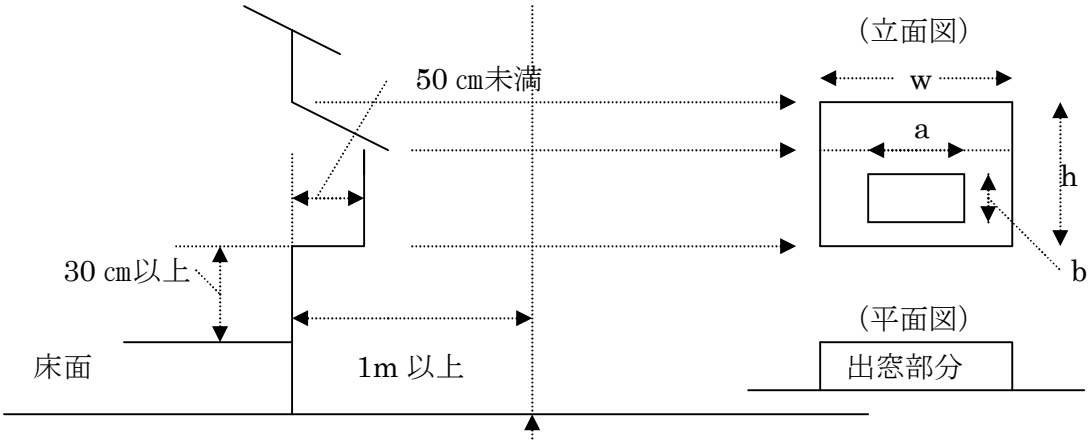
〇出窓

☆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。

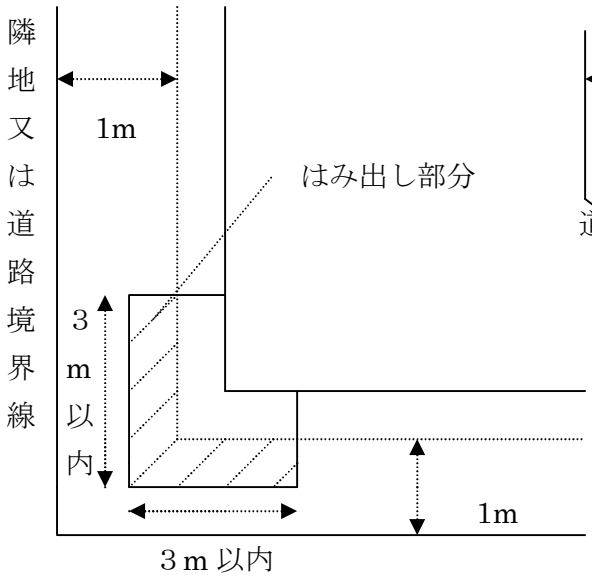
・周囲の外壁面から水平距離５０㎝以上突き出ていないこと。

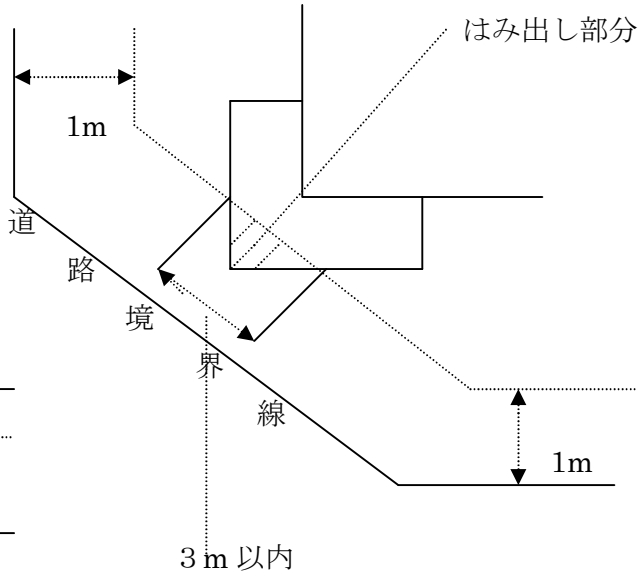
・見付け面積の２分の１以上が窓であること。



※見付面積(w×h×1/2≦ａ × ｂ(窓面積))

☆コーナー出窓の場合の取り扱い





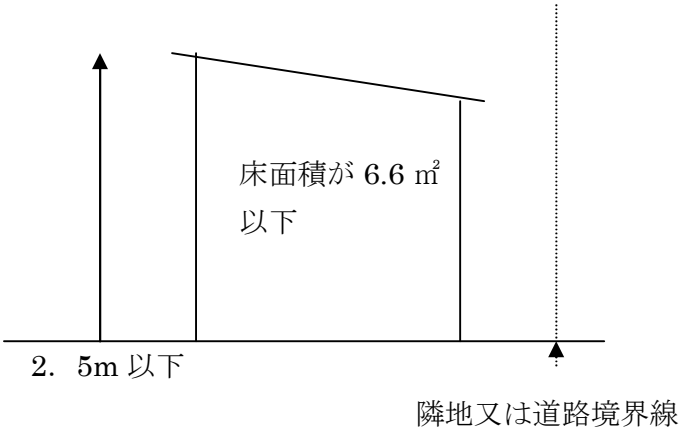
○建築物に付属する物置

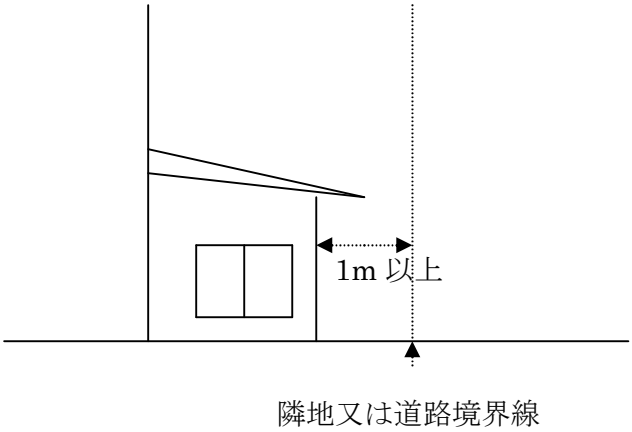
☆次の全てに該当するものです。

・高さが２．５m以下であること。

・床面積が６．６㎡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。





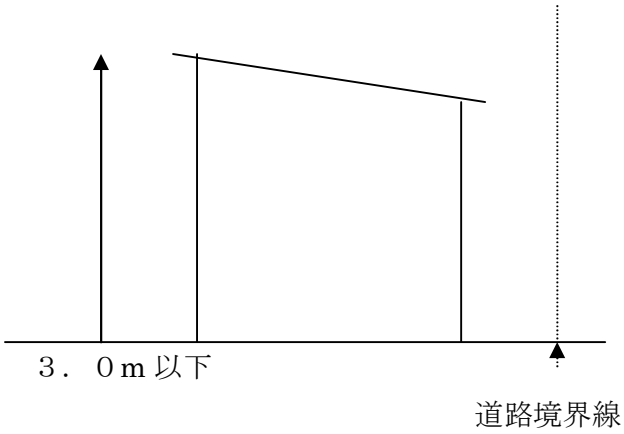
○自動車車庫

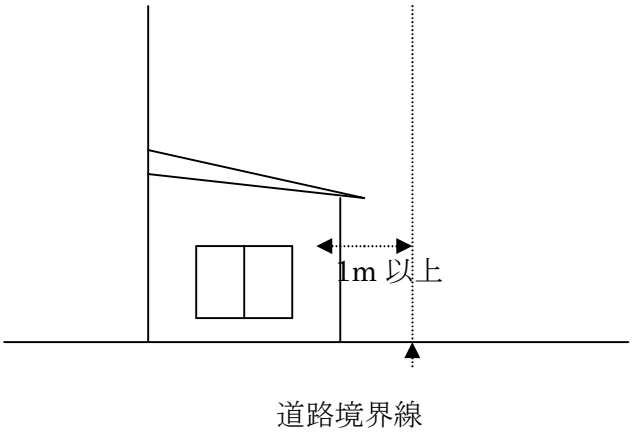
☆次に該当するものです。

・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。





６．建築物の高さの最高限度

１０ｍ

★趣旨★

第一種中高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、地盤面からの高さをいい、建築基準法に準じます。

７．建築物の形態又は意匠の制限

建築物の屋根、外壁もしくはこれに代わる柱の色彩は、原則として原色を避け周辺の環境と調和した落ち着きのある色調又は明るい色調とする。

★趣旨★

落ち着きのある良好な街並み、形成を図るため、建築物の形態又は意匠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。

８．かき又はさくの構造制限

道路境界に面する側のかき又はさくの構造は、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。

★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、また、防犯上の観点から、かき又はさくについて構造の制限を定めています。
（生け垣による緑化の推進、また、透視可能で通風性のあるフェンス、鉄さく等とすることにより、開放的な街並みを形成すること、地震等による倒壊の防止、空き巣など不審者の発見が容易となることによる防犯効果を目的としています。）

★解説★

（道路について）

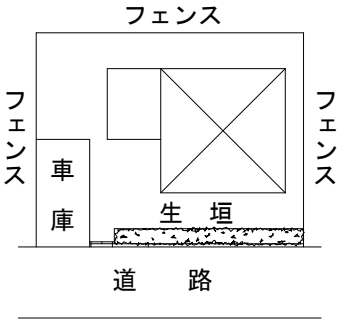
◆ 道路には、歩行者等専用道路を含みます。
（歩行者等専用道路で、幅員が４ｍ未満の場合は、建築基準法上道路扱いとはなりませんが、一般歩行者等が通行する道路であり、開放的な街並みの形成、防災、防犯上の観点から同様な構造制限とします。）

（生け垣又はフェンス、鉄さく等透視可能なものの基準）

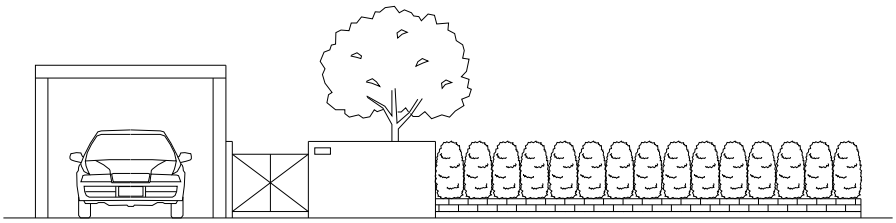
◆ フェンス、鉄さく等透視可能なものの材質については特定しません。

◆ 生け垣とは、次のようなものです。

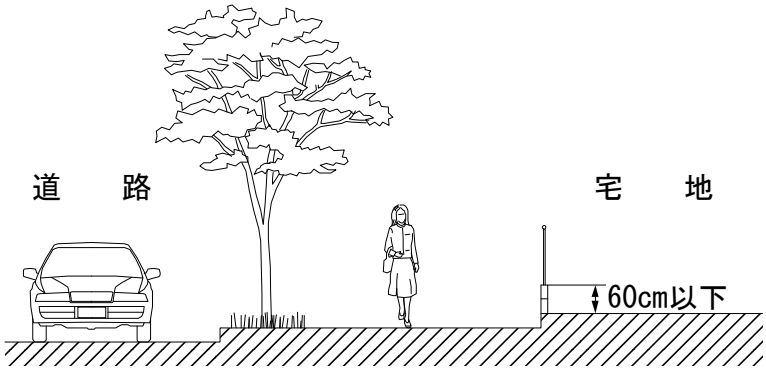
○平面図



○側面図（生垣とする場合）



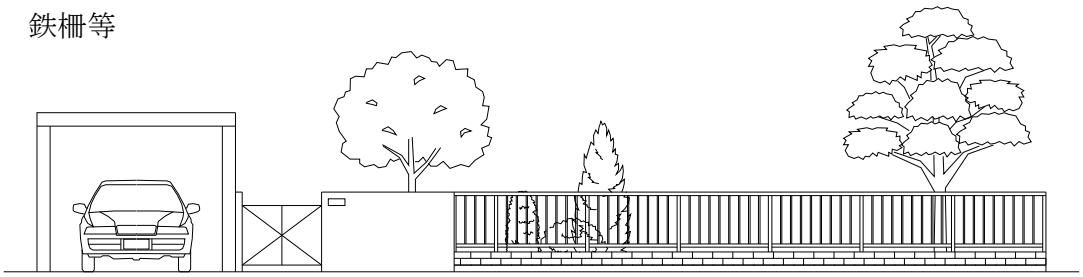
○道路境界線に沿ってブロック積みとする場合
（生垣と鉄柵による併設の例）



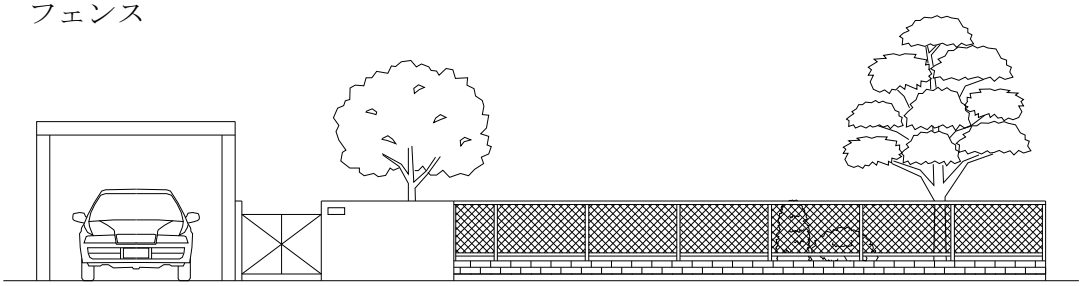
◆ フェンス、鉄さく等透視可能なものとは、通風性があり水平角度から見て、支柱及び枠部分を含め、さえぎるものがない空間部分の割合が、原則均等に概ね５０％以上確保できるもので、下記に図示したものを基準とします。

○フェンス、鉄さく等透視可能なもの（標準図）

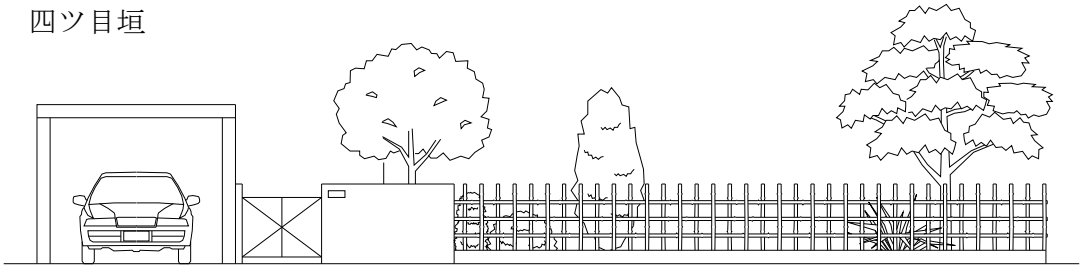
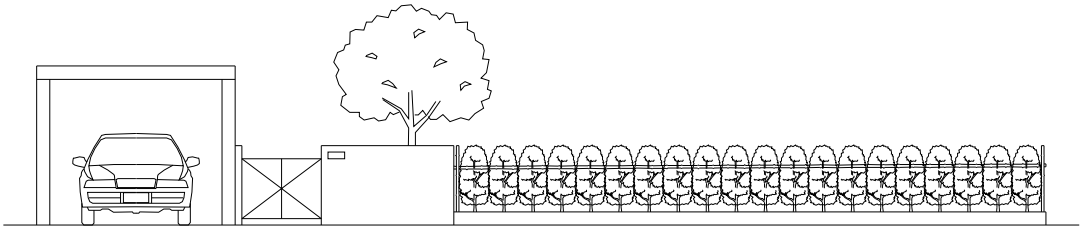
・ 鉄柵等



・ フェンス



・ 四ツ目垣



・布掛