

池 の 上 ー 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】池の上一丁目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 .....       | 6  |
|   | 【3】壁面の位置の制限 .....        | 7  |
|   | 【4】建築物の形態又は意匠の制限 .....   | 10 |
|   | 【5】垣又は柵の構造制限 .....       | 10 |

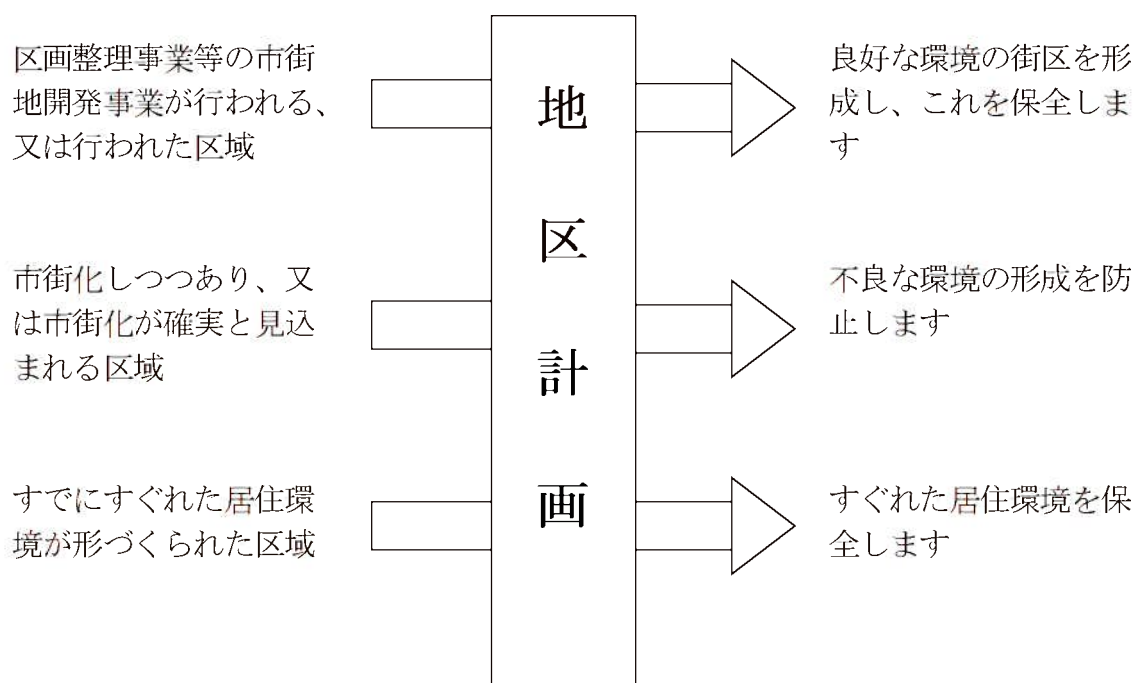
# 地区計画制度について

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。



## 印西都市計画地区計画の変更（白井市決定）

印西都市計画地区計画の決定（白井市決定） 白井市告示第 107号 平成27年9月29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 14号 平成31年3月 5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 68号 令和 4年7月 5日

都市計画池の上一丁目地区地区計画を次のように変更する

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名 称                | 池の上一丁目地区地区計画                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 位 置                | 白井市池の上一丁目及び堀込一丁目の各一部の区域                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 面 積                | 約 1.2ヘクタール                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 地区計画の目標            | <p>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。</p> <p>本地区は、白井駅から南方約600m、都市計画道路3・3・17号役場白井駅線の沿道に位置し、戸建住宅を主体とする低層住宅地区として、居住環境の形成と<u>う</u>る<u>お</u>いのある住宅地の形成を目指す。</p> <p>本地区計画は、新住事業の事業効果を維持向上し、周辺環境と調和のとれた適正かつ合理的な土地利用等の誘導、規制を図り、良好な居住環境と魅力ある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>1. 土地利用の方針</p> <p>戸建住宅を主体とした土地利用を促進し、周辺環境と調和のとれた良好な市街地環境と魅力ある街並みの形成を図る。</p> <p>2. 地区施設の整備の方針</p> <p>新住事業等により整備された道路等の都市基盤施設の機能が損なわれないよう維持、保全を図る。</p> <p>3. 建築物等の整備の方針</p> <p>地区計画の目標を踏まえ、以下の建築物などの整備方針に基づき整備、誘導を図ることとする。</p> <p>適切な規模の敷地割りにより、快適で魅力的な市街地環境と街並みの保全を図る。</p>                                                                                                                                                                                                                                                            |

池の上一丁目地区整備計画書

|              |                    |               |                                                                                                                                                                                                          |              |
|--------------|--------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 地区整備計画に関する事項 | 建築物等に<br>関する<br>事項 | 地区の区分         | 地区の<br>名 称                                                                                                                                                                                               | 住宅地区         |
|              |                    |               | 地区の<br>面 積                                                                                                                                                                                               | 約 1. 2 ヘクタール |
|              |                    | 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) 長屋又は共同住宅（住宅の数が2戸のものを除く）</p> <p>(2) 寄宿舎又は下宿</p> <p>(3) 公衆浴場</p>                                                                                                      |              |
|              |                    | 建築物の敷地面積の最低限度 | <p>170平方メートル</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、1メートル以上とする。</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p> |              |
|              |                    | 建築物の高さの最高限度   | <p>—</p> <p>ただし、地区計画の告示日において、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物における斜線制限の適用については、第一種中高層住居専用地域相当とする。</p>                                                                                                     |              |
|              |                    | 建築物の形態又は意匠の制限 | <p>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いた色調又は明るい色調とする。</p>                                                                                                                                  |              |
|              |                    | 垣又は柵の構造制限     | <p>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</p> <p>ただし、生け垣又は柵の基礎で宅地地盤面から0.6メートル以下のもの、あるいは門柱、門の袖等にあつてはこの限りではない。</p>                                                                                              |              |

「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、適正な土地利用等の規制・誘導を図り、将来にわたり良好な居住環境と魅力ある街並みの形成を図るため、地区計画の変更を行う。

# 地区計画の区域

池の上一丁目地区



0 125 250 500 m  
1:2,500

-  地区計画区域
-  地区整備計画区域

# 地区計画の運用基準

## 〔1〕趣旨

この運用基準は、池の上一丁目地区地区計画の都市計画変更に伴い、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、池の上一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 長屋又は共同住宅（住宅の数が2戸のものを除く）
- 2 寄宿舍又は下宿
- 3 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、戸建住宅を主体とした土地利用を促進し、周辺環境と調和した良好な市街地環境と魅力ある街並みの形成を図るため、建築物の建築を上記のとおり制限しています。

#### ★解説★

##### ◆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。

##### ◆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。

##### ◆寄宿舍

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★

適切な規模の敷地割りにより、快適で魅力的な市街地環境と街並みを保全するため、建築物の敷地面積の最低限度を170㎡としています。

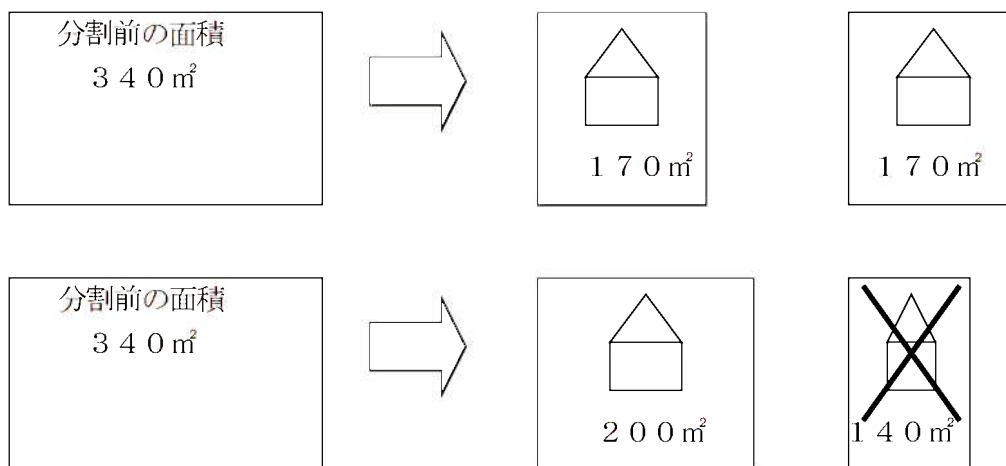
### ★解説★

#### ◆「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. 壁面の位置の制限

道路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、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メートル以下かつ床面積6.6平方メートル以下であるもの。

(2) 別棟の自動車書庫で高さ3.0メートル以下かつ壁を有しないもの。

#### ★趣旨★

良好な居住環境の形成とるおいのある住宅地の形成を図るため、壁面の位置を上記のとおり制限しています。

#### ★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。

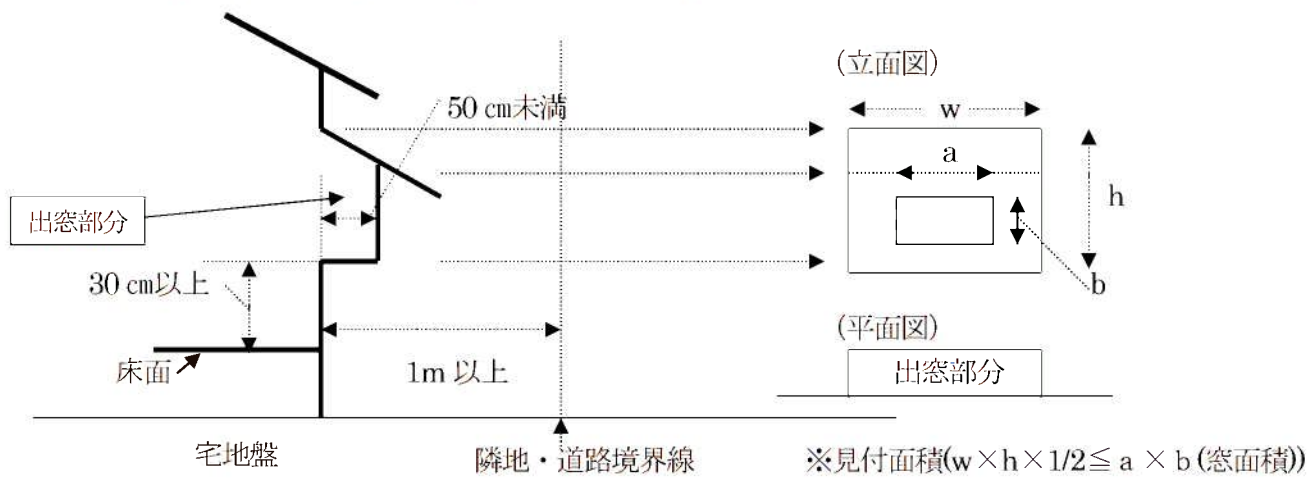
◆「外壁又はこれに代わる柱」には、テラス、ベランダ、外階段、玄関ポーチを支える柱も含まれ、壁面線の制限を受けますが、出窓、戸袋、庇は含まれず、壁面線の制限を受けません。

◆適用除外となるもの

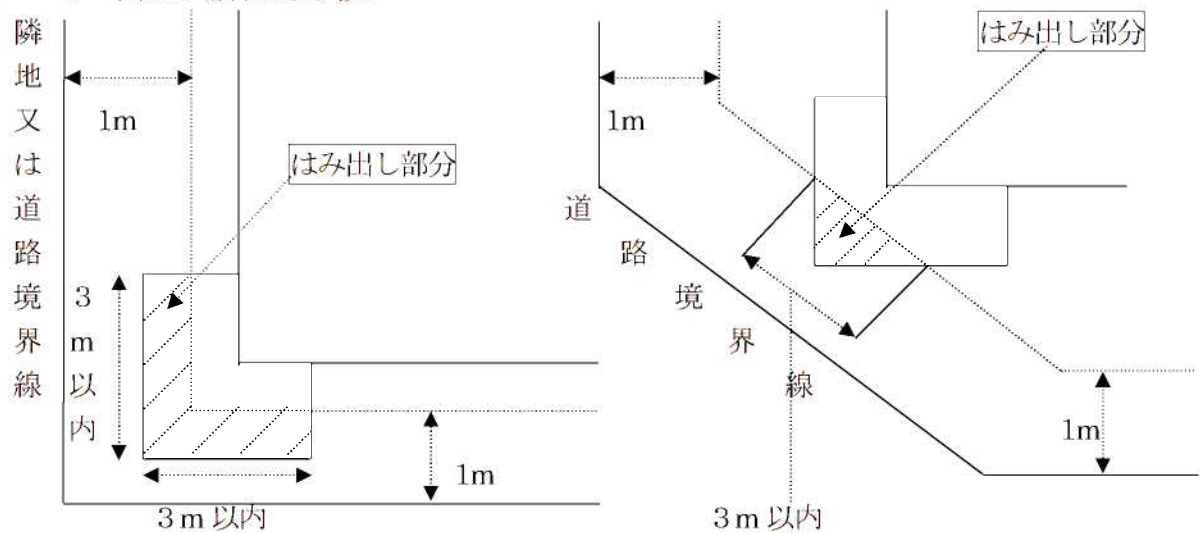
○出窓

☆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 cm以上であること。
- ・周囲の外壁面から水平距離50 cm以上突き出ていること。
- ・見付け面積の2分の1以上が窓であること。



☆コーナー出窓の場合の取り扱い

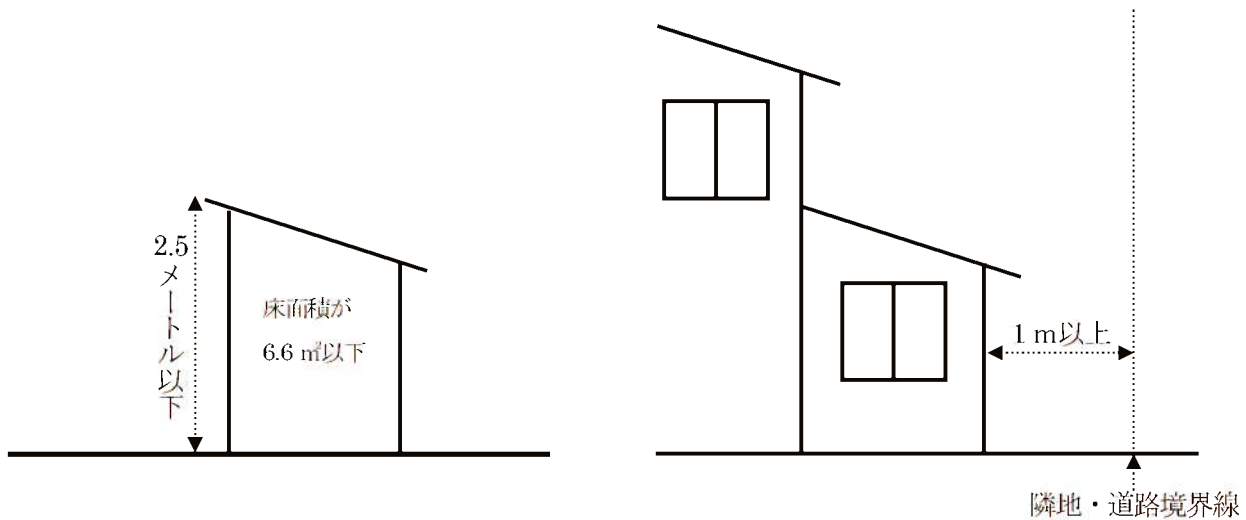


### ○別棟の物置

☆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、1m以上後退してください。



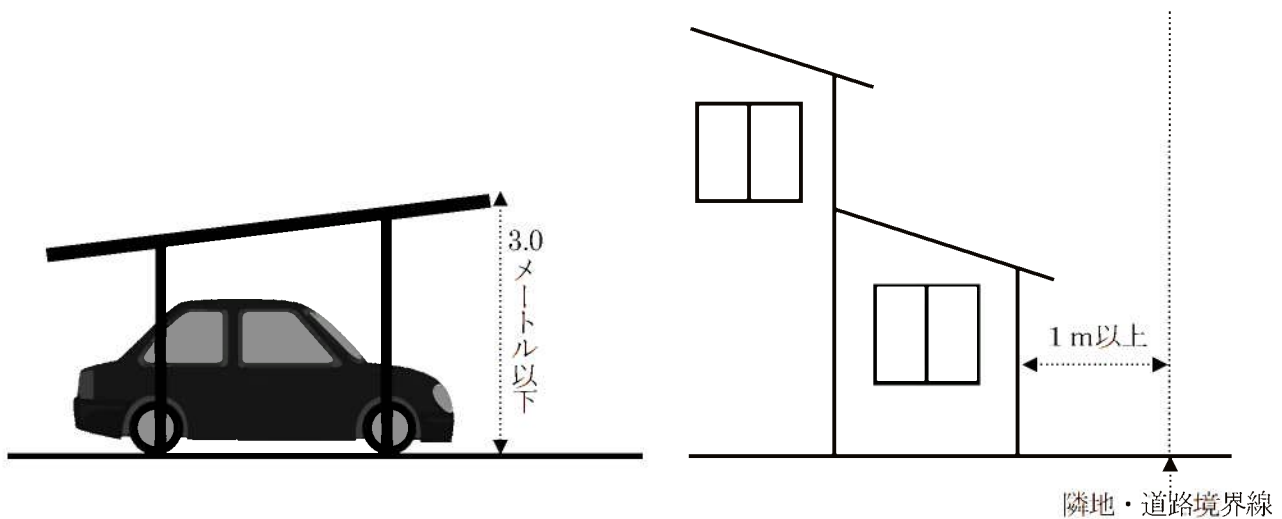
### ○自動車車庫

☆次に該当するものです。

- ・高さが3.0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、1m以上後退してください。



#### 4. 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いたある色調又は明るい色調とする。

##### ★趣旨★

周辺環境と調和した良好な市街地環境と魅力ある街並みの形成を図るため、建築物の形態又は意匠を上記のとおり制限しています。

##### ★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。

#### 5. 垣又は柵の構造制限

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0.6メートル以下のもの、あるいは門柱、門の袖等にあつてはこの限りではない。

##### ★趣旨★

本地区は、地区計画の目標を踏まえ、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ため、垣又は柵について構造の制限を定めています

##### ★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。

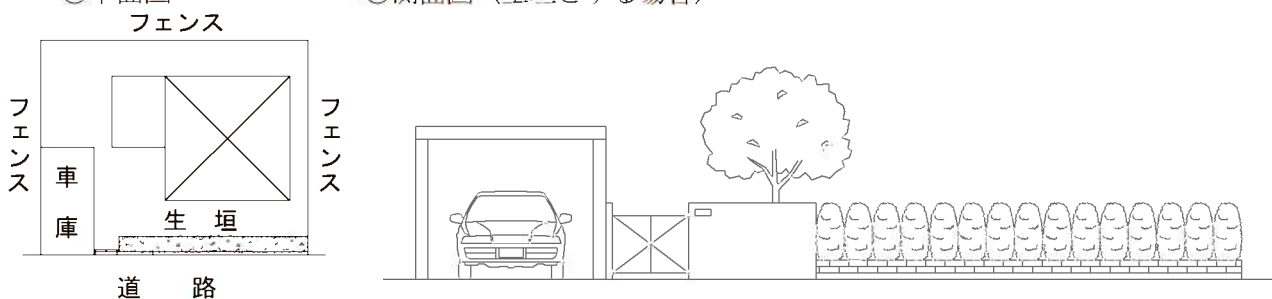
(生垣又は透視可能な柵の基準)

◆透視可能な柵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。

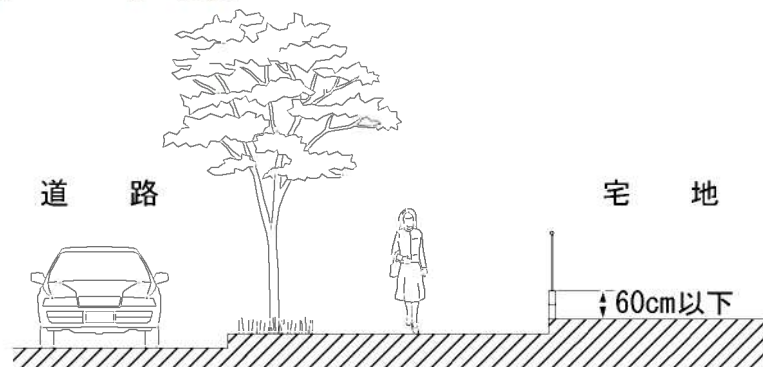
○平面図

○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

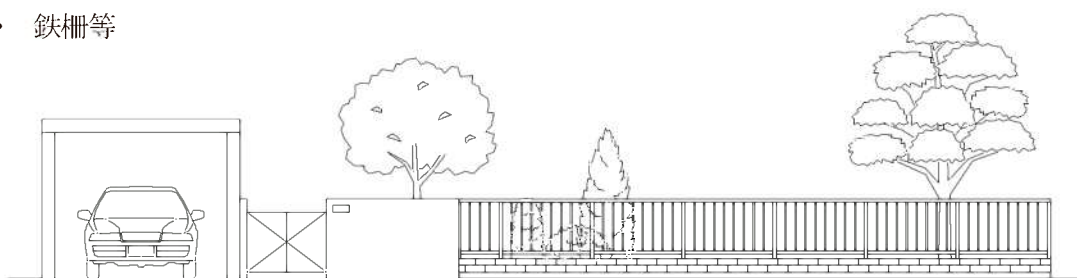
(生垣と鉄柵による併設の例)



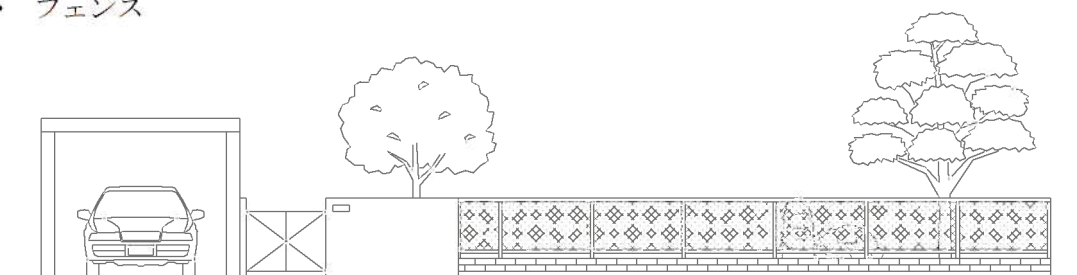
◆透視可能な柵とは、通風性があり水平角度から見て支柱及び柵部分を含め、さえぎるものがない空間部分の割合が、原則均等に概ね50%以上確保できるもので、下記に図示したものを基準とします。

○透視可能な柵の例（標準図）

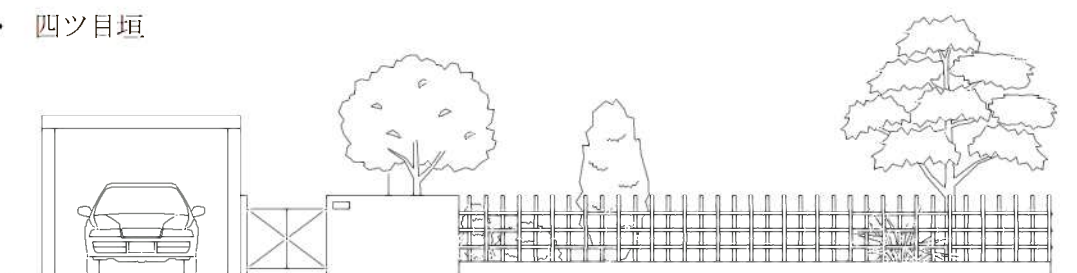
- ・ 鉄柵等



- ・ フェンス



- ・ 四ツ目垣



- ・ 布掛

