

市 役 所 周 辺 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】市役所周辺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	8
	【3】壁面の位置の制限	9
	【4】建築物の高さの最高限度	9
	【5】建築物の形態又は意匠の制限	9

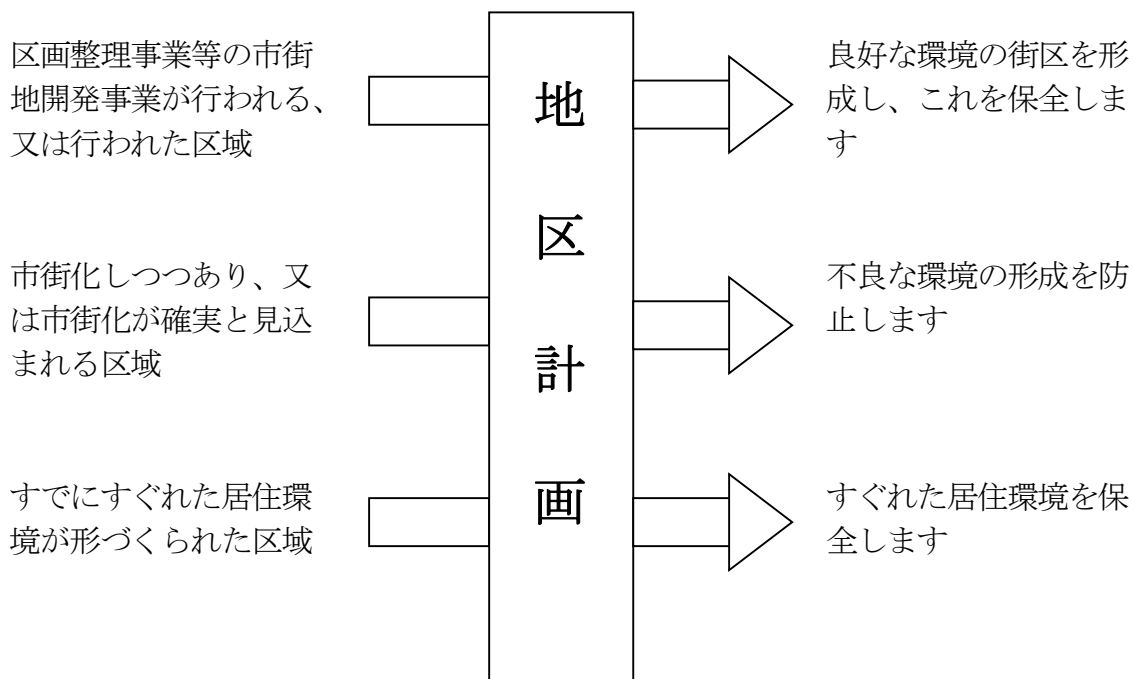
地区計画制度について

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決定（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67号 令和4年7月5日
都市計画市役所周辺地区地区計画を次のように決定する。

名 称	市役所周辺地区地区計画
位 置	白井市復字台山、字中山及び字城際並びに根字上人塚及び字笹塚並びに笹塚一丁目の各一部の区域
面 積	約19.3ヘクタール
地区計画の目標	本地区は、北総鉄道白井駅から北東へ約500m、市域の中心部に位置し、複数の幹線道路の結節点ともなっている。また、市役所や総合公園を中心に多くの公共施設が集積した拠点が形成されており、白井市第5次総合計画及び白井市都市マスタープランにおいては「中心都市拠点」と位置付けられている。 本地区計画は、この「中心都市拠点」に示された「中心的な都市機能や交流機能などを集積する拠点を形成する」ことを実現するため、市の公共施設機能の維持、向上を図るとともに、一定規模の計画的な開発行為により地域の振興に寄与する施設の立地の誘導を図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 「中心都市拠点」としての多様な機能を持つ地区の形成に向け、当地区を4つの地区に区分し、土地利用方針を以下のように定める。 1) 行政・福祉・医療地区A 市役所を中心に、集積した公共施設の維持向上を図る。 2) 行政・福祉・医療地区B 公園、文化会館、図書館等の文化機能を維持するとともに、多様な手法により、市民の共同の福祉のための施設の立地誘導を行い、交流機能、レクリエーション機能の更なる充実を図る。 3) 中心拠点施設地区A 地区の特性を生かし、中心都市拠点にふさわしい持続可能な産業の受け皿として、業務地としての高度利用を図る。また、公共施設や農地等の周辺環境との調和を図るため、良好な景観や緑化による良好な街並みの形成に配慮する。 4) 中心拠点施設地区B 将来の区域区分の変更を前提に中心拠点施設地区Aと一体としての土地利用を図る。 2. 地区施設の整備の方針 地区計画の目標等を踏まえ、土地利用方針に即し、当地区にふさわしい適正かつ合理的な土地利用を創出するため、地区施設として区画道路を整備する。 3. 建築物等の整備の方針 地区計画の目標等を踏まえ、土地利用方針に即し、「建築物の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物の高さの制限」及び「建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限」を定める。

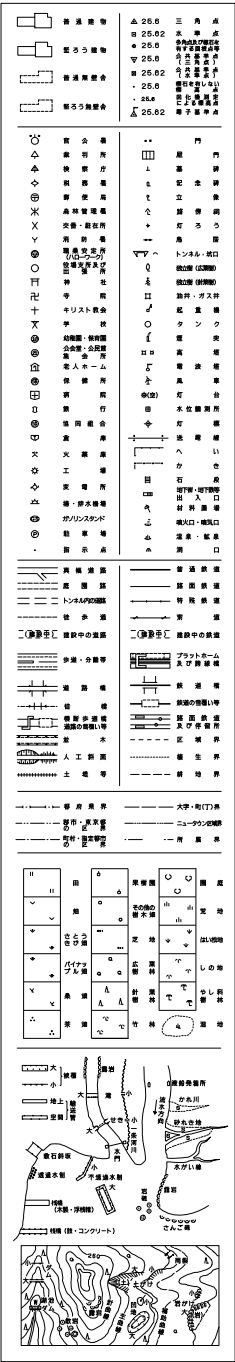
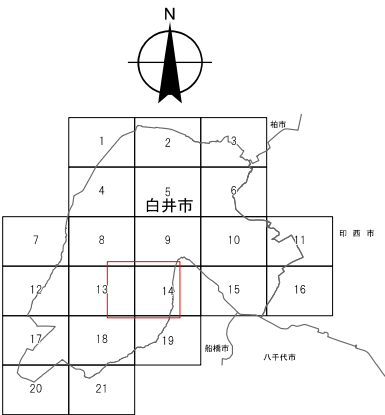
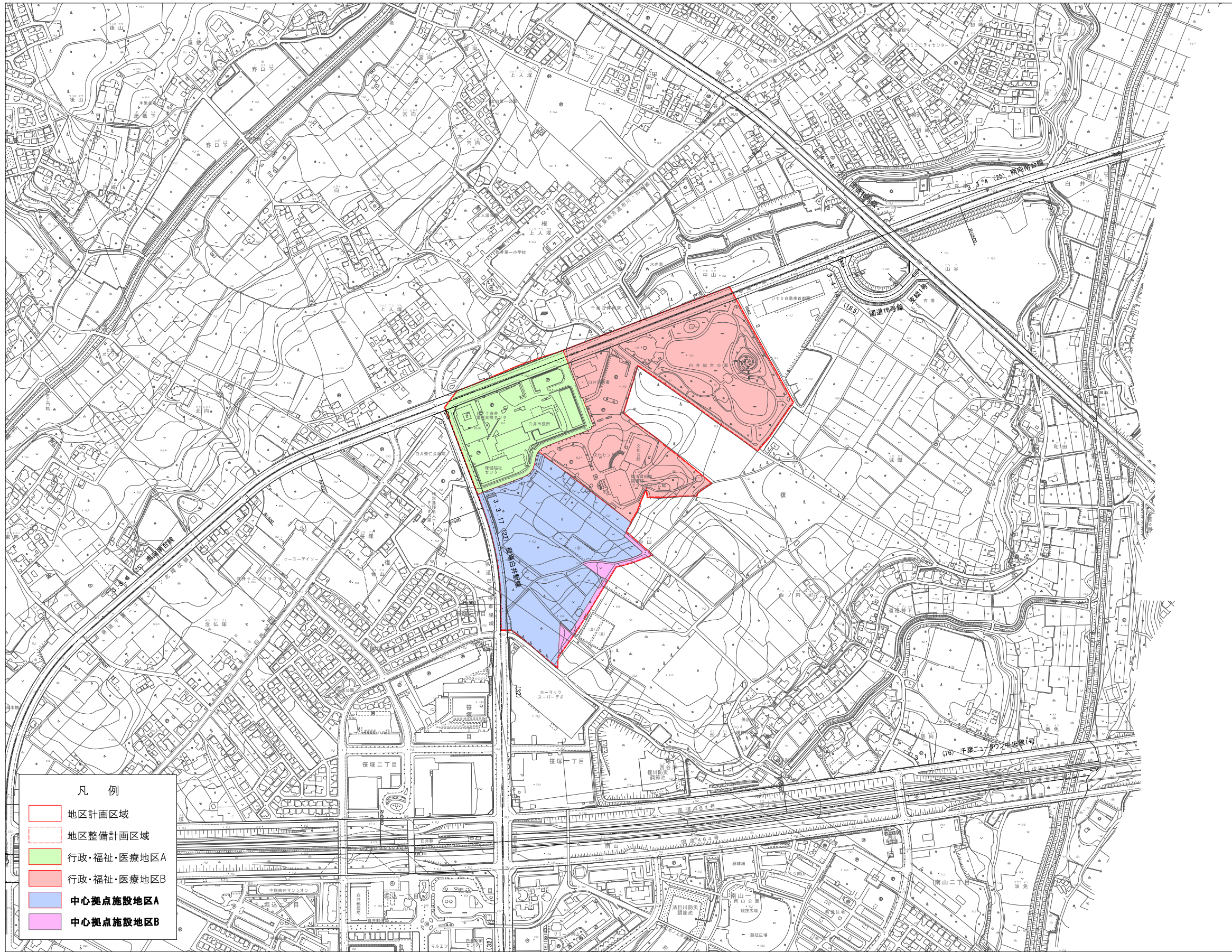
市役所周辺地区地区整備計画書

地区整備計画

地区施設の配置及び規模			道路 区画道路 1号 幅員9m 延長約268m 区画道路 2号 幅員9m 延長約263m							
建築物に関する事項	地区の区分	地区の名称	行政・福祉・医療地区A		行政・福祉・医療地区B		中心拠点施設地区A		中心拠点施設地区B	
		地区の面積	約4.0ヘクタール		約9.1ヘクタール		約5.8ヘクタール		約0.4ヘクタール	
	建築物等の用途の制限		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2(イ)項第1号から第7号までに規定する建築物 2) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 3) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を越えるもの 4) ボーリング場、スケート場、水泳場、その他これらに類するもの 5) ホテル、旅館 6) 自動車教習所、畜舎 7) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券場売場その他これらに類するもの 8) カラオケボックスその他これに類するもの 9) 劇場、映画館、演芸場、観覧場その他これらに類するもの 10) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 11) 倉庫業を営む倉庫 12) 工場、自動車修理工場 13) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理のように供する建築物及び工作物(自己の廃棄物の処理の用に供する場合を除く)		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2(イ)項第1号から第7号までに規定する建築物(図書館の用に供するものを除く) 2) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 3) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を越えるもの 4) ボーリング場、スケート場、水泳場、その他これらに類するもの 5) ホテル、旅館 6) 自動車教習所、畜舎 7) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券場売場その他これらに類するもの 8) カラオケボックスその他これに類するもの 9) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 10) 倉庫業を営む倉庫 11) 工場、自動車修理工場 12) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理のように供する建築物及び工作物(自己の廃棄物の処理の用に供する場合を除く)		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2(イ)項第1号から第7号までに規定する建築物 2) ボーリング場、スケート場、水泳場、その他これらに類するもの 3) ホテル、旅館 4) 自動車教習所、畜舎 5) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券場売場その他これらに類するもの 6) カラオケボックスその他これに類するもの 7) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 8) 倉庫業を営む倉庫 9) 工場、自動車修理工場 10) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理のように供する建築物及び工作物(自己の廃棄物の処理の用に供する場合を除く)		次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1) データセンターの用に供する事務所 2) 危険物貯蔵又は処理に供するもの 3) 前各号の建築物に付属する建築物	
	建築物の敷地面積の最低限度		400㎡						—	
			ただし、次に掲げるものについては、この限りではない。 (1) 地区計画の告示日において、既に建築物の敷地として使用されている敷地面積の最低限度に満たない土地 (2) 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							
	壁面の位置の制限		道路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、次に掲げるとおりとする。 (1) 1号壁面線においては、5m以上とする (2) 2号壁面線においては、2m以上とする							
	建築物の高さの最高限度		20m				50m			
建築物の形態又は色彩その他意匠の制限		建築物の壁面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。								

「区域、地区整備計画区域」は、計画図表示のとおり。」
理由 市の中心都市拠点にふさわしい都市機能や交流機能などを集積する拠点の形成に向けた計画的な土地利用を誘導するため、用途地域の変更と併せて本地区計画を定める。

令和二年十二月



平成17年測量
平成26年修正
平成30年修正

1. (1)平成22年12月撮影 撮影コース (C2、C3、C4) (画像撮影による)
(2)印西市都市計画基本図を編集
2. 平成25年10月現地調査
3. 平成28年12月撮影
4. 平成29年7月現地調査

平面直角座標値は、世界測地系 (JGD2011)とする。

0 50 100 200 300 400 500 m
1:2,500

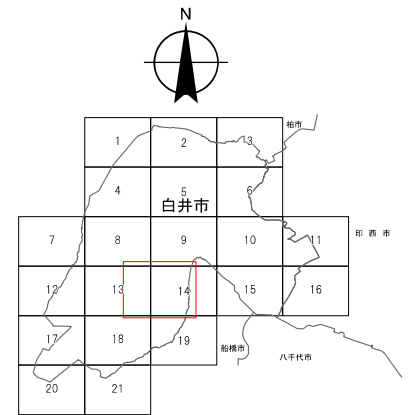
この測量成果は、国土地理院長の認可を受けて得たものである。
(測量番号) 平成25 関公 第329号
この測量成果は、国土地理院長の認可を受けて得たものである。
(測量番号) 平成25 関公 第329号
この地図は、市役所 (承認番号) 柏野部 第689号 の承認を受けて複製したものである。

作 業 株 式 会 社 バ ス コ
計 画 機 関 白 井 市

座標系は平成14年国土交通省告示
第9号の規定による第Ⅲ座標系
投影は横メルカトル図法
図部に表示してある座標値はキロメートル単位
方眼は0.5キロメートル間隔
図部に表示してある経緯度・高度は10秒間隔
高さの基準は東京湾の平均海面
等高線の間隔は2メートル
千葉京浜水準点の基準日は平成25年1月1日

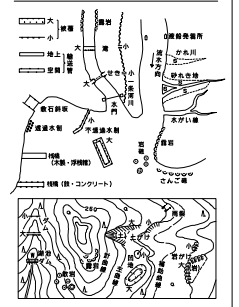
地区整備計画図【市役所周辺地区】

令和二年十二月



	旗本御所	A 26.6	三角 角
	旗本御所	A 26.6	三角 角
	旗本御所	A 26.6	三角 角
	旗本御所	A 26.6	三角 角
	旗本御所	A 26.6	三角 角
	旗本御所	A 26.6	三角 角
	旗本御所	A 26.6	三角 角
	旗本御所	A 26.6	三角 角
	旗本御所	A 26.6	三角 角
	旗本御所	A 26.6	三角 角
	旗本御所	A 26.6	三角 角
	旗本御所	A 26.6	三角 角
	旗本御所	A 26.6	三角 角
	旗本御所	A 26.6	三角 角
	旗本御所	A 26.6	三角 角
	旗本御所	A 26.6	三角 角
	旗本御所	A 26.6	三角 角
	旗本御所	A 26.6	三角 角
	旗本御所	A 26.6	三角 角
	旗本御所	A 26.6	三角 角
	旗本御所	A 26.6	三角 角
	旗本御所	A 26.6	三角 角
	旗本御所	A 26.6	三角 角
	旗本御所	A 26.6	三角 角
	旗本御所	A 26.6	三角 角
	旗本御所	A 26.6	三角 角
	旗本御所	A 26.6	三角 角
	旗本御所	A 26.6	三角 角
	旗本御所	A 26.6	三角 角
	旗本御所	A 26.6	三角 角
	旗本御所	A 26.6	三角 角
	旗本御所	A 26.6	三角 角
	旗本御所	A 26.6	三角 角

日	日	日	原野	山	山
川	川	川	その他の 草木	山	山
サ	さとうきび畑	サ	芝地	シ	沼澤地
＊	バナナ ブル	＊	広葉樹林	＊	しの地
＊	＊	＊	針葉樹林	＊	＊
△	△	△	牧草地	△	△
△	△	△	牧草地	△	△



座標系は平成14年国土交通省告示
第9号の規定による第Ⅲ座標系
投影は横メルカトル図法
図郭に表示してある座標値はキロメートル単位
方眼は0.5キロメートル間隔
図郭に表示してある経緯度目盛は10秒間隔
高さの基準は東京湾の平均海面
等高線の間隔は2メートル
千葉東精密水準点の基準日は平成25年1月1日

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、市役所周辺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、市役所周辺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) 行政・福祉・医療地区A

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2 (い) 項第1号から第7号までに規定する建築物
- 2) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの
- 3) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を越えるもの
- 4) ボーリング場、スケート場、水泳場、その他これらに類するもの
- 5) ホテル、旅館
- 6) 自動車教習所、畜舎
- 7) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券場売場その他これらに類するもの
- 8) カラオケボックスその他これに類するもの
- 9) 劇場、映画館、演芸場、観覧場その他これらに類するもの
- 10) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの
- 11) 倉庫業を営む倉庫
- 12) 工場、自動車修理工場
- 13) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理のように供する建築物及び工作物（自己の廃棄物の処理の用に供する場合を除く）

★趣旨★

準工業地域に指定されていますが、市役所を中心に集積した公共施設の維持向上を図るため、建築物の建築を上記のとおり制限しています。

★解説★

◆建築基準法別表2 (い) 項第1号から第7号までに規定する建築物については以下のとおりです。

- 第1号 住宅
- 第2号 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの
- 第3号 共同住宅、寄宿舎又は下宿
- 第4号 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの
- 第5号 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- 第6号 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの
- 第7号 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項第1号に該当する営業に係るものを除く。）

(2) 行政・福祉・医療地区B

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2 (イ) 項第1号から第7号までに規定する建築物(図書館の用に供するものを除く)
- 2) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの
- 3) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を越えるもの
- 4) ボーリング場、スケート場、水泳場、その他これらに類するもの
- 5) ホテル、旅館
- 6) 自動車教習所、畜舎
- 7) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券場売場その他これらに類するもの
- 8) カラオケボックスその他これに類するもの
- 9) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの
- 10) 倉庫業を営む倉庫
- 11) 工場、自動車修理工場
- 12) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理のように供する建築物及び工作物(自己の廃棄物の処理の用に供する場合を除く)

★趣旨★

準工業地域に指定されていますが、公園、文化会館、図書館等の文化機能を維持するとともに、多様な手法により、市民の共同の福祉のための施設の立地誘導を行い、交流機能、レクリエーション機能の更なる充実を図るため、建築物の建築を上記のとおり制限しています。

(3) 中心拠点施設地区A

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2 (イ) 項第1号から第7号までに規定する建築物
- 2) ボーリング場、スケート場、水泳場、その他これらに類するもの
- 3) ホテル、旅館
- 4) 自動車教習所、畜舎
- 5) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券場売場その他これらに類するもの
- 6) カラオケボックスその他これに類するもの
- 7) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの
- 8) 倉庫業を営む倉庫
- 9) 工場、自動車修理工場
- 10) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理のように供する建築物及び工作物(自己の廃棄物の処理の用に供する場合を除く)

★趣旨★

準工業地域に指定されていますが、中心都市拠点にふさわしい持続可能な産業の受け皿として、業務地としての高度利用を図り、また、公共施設や農地等の周辺環境との調和を図り良好な景観や緑化による良好な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。

(4) 中心拠点施設地区B

次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。

- 1) データセンターの用に供する事務所
- 2) 危険物貯蔵又は処理に供するもの
- 3) 前各号の建築物に付属する建築物

★趣旨★

市街化調整区域に位置していますが、将来の区域区分の変更を前提に中心拠点施設地区Aと一体としての土地利用を図るため、上記の建築物に限り建築を許容しています。

2 敷地面積の最低限度

400平方メートル

ただし、次に掲げるものについては、この限りではない。

- 1) 地区計画の告示日において、既に建築物の敷地として使用されている敷地面積の最低限度に満たない土地
- 2) 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

★趣旨★

敷地分割による宅地の狭小化を防止し、中心都市拠点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★

- ◆「地区計画の告示日において、既に建築物の敷地として使用されている敷地」

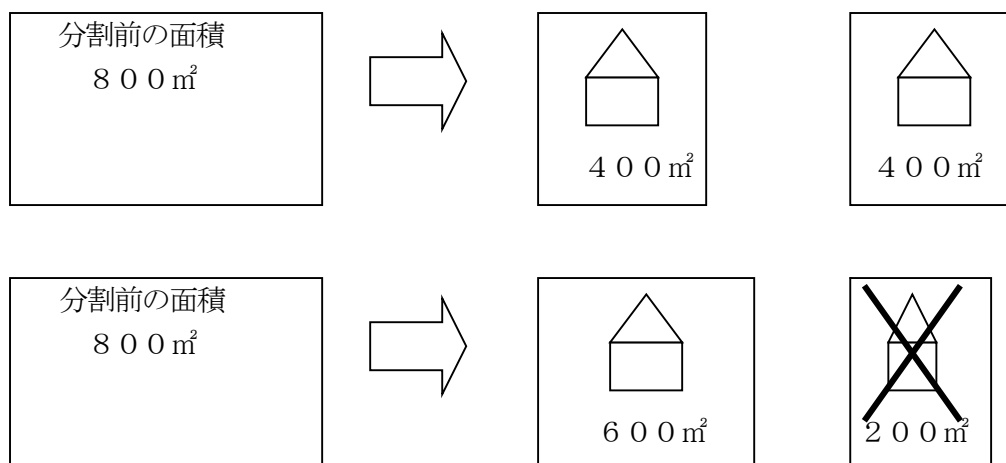
地区計画が告示された令和4年7月5日時点で、既に建築物が建築されている敷地

- ◆「市長が公益上必要と認めたもの」

変電所、ガスガバナリー、警察官派出所、公衆便所等をいいます。

- ◆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、400㎡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、次の各号に掲げる壁面線の区分に応じ、当該各号に定める距離とする。

- 1) 1号壁面線 5メートル以上
- 2) 2号壁面線 2メートル以上

★趣旨★

道路等の公共空間沿いに空地の確保を図り、快適な都市環境と良好な街並みの形成に資するよう、壁面の制限を設けています。

★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。

4 建築物の高さの最高限度

- (1) 行政・福祉・医療地区（A・B）

20m

★趣旨★

準工業地域に指定されていますが、市役所等の公共施設、文化会館や図書館等の文化機能を維持し、良好な街並みの形成を図るため、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。

- (2) 中心拠点施設地区（A・B）

50m

★趣旨★

業務地として、一体的に高度利用を図りながら、快適な都市環境を形成するため、建築物の高さの最高限度を定めています。

5 建築物の形態又は意匠の制限

建築物の壁面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。

★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。