

西 白 井 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】西白井地区地区計画の内容 .....  | 2   |
| 【2】地区計画の区域 .....       | 4   |
| 【3】壁面位置の制限 .....       | 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】壁面位置の制限 .....       | 9   |
| 【4】建築物の形態又は意匠の制限 ..... | 1 3 |
| 【5】かき又はさくの構造制限 .....   | 1 4 |

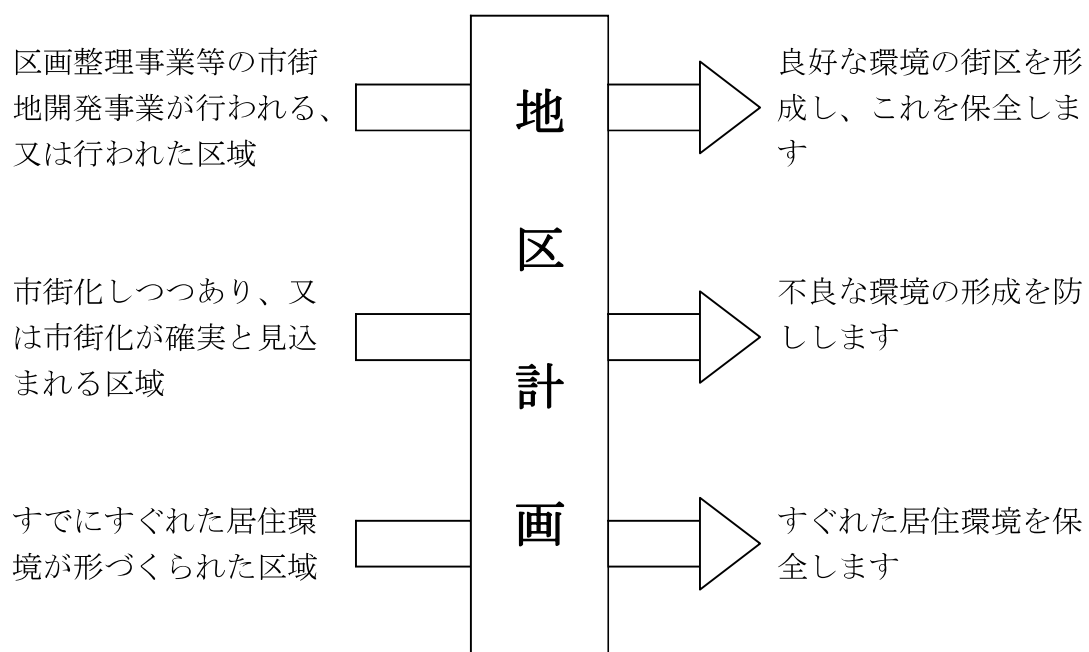
## 地区計画制度について

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（白井町決定） 白井町告示第 29 号 平成 8 年 4 月 1 日

印西都市計画地区計画の変更（白井町決定） 白井町告示第 129 号 平成 11 年 8 月 27 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 20 号 平成 19 年 3 月 20 日

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名 称                | 西白井地区地区計画                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 位 置                | 白井市西白井一丁目、西白井二丁目、西白井三丁目及び西白井四丁目の各一部の区域                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 面 積                | 約 48.6ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 地区計画の目標            | <p>本地区は、白井市の西部に位置する。本地区の北側には近接して国道 16 号が通り、また、地区中心部から南約 1.5km には北総鉄道西白井駅があるなど交通の利便性に優れた地区であることから、良好な生活環境を有する地区として、土地地区画整理事業により住宅市街地の整備が進められた。</p> <p>本地区計画は、土地地区画整理事業の事業効果を更に増進させるとともに、緑豊かで良好な街並みと利便性が高く活気に満ちあふれた特色のある住宅地の形成を目的とする。</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>本地区は、利便性が高く良好な住環境の形成を目指し、都市計画道路沿道施設と住宅地が均衡した土地利用の誘導を図るため、地区を区分して以下のような土地利用の方針を定める。</p> <p>①住宅地区<br/>緑豊かで落ち着いたきのある低層住宅地としての土地利用を図る。</p> <p>②沿道地区<br/>都市計画道路 3.4.34 号線沿いに沿道地区とし、本地区及び周辺地区住民の利便に供する店舗、事務所等について居住環境と調和した施設の立地誘導を図る。</p> <p>2. 地区施設の整備方針</p> <p>本地区における地区施設は、都市計画道路 3.4.34 号線を骨格として、土地地区画整理事業により一体的に配置されているので、これらの地区施設の機能が損なわれないよう維持、保全に努める。</p> <p>3. 建築物等の整備の方針</p> <p>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。</p> <p>①住宅地区<br/>適切な敷地規模を有する低層独立の専用住宅を主体とした、良好な居住環境の整備を図る。</p> <p>②沿道地区<br/>周辺の低層住宅地との調和を図りつつ、幹線道路沿道にふさわしい土地の高度利用を図るとともに、生活サービス及びコミュニティ形成の地区として、商業業務施設や利便施設等の誘導に努める。</p> |

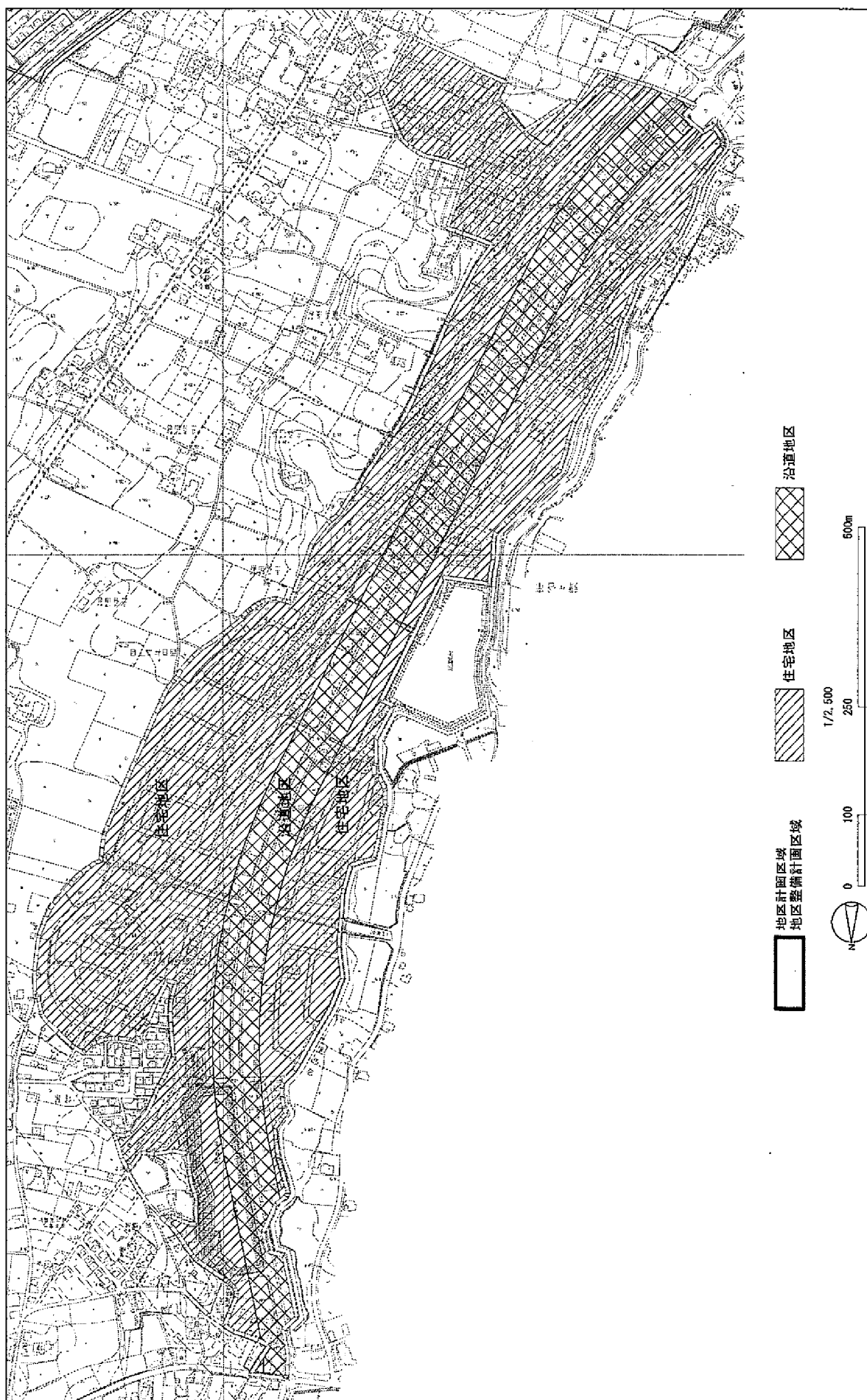
西白井地区・地区整備計画書

|                            |                                                |                |       |                                                                                                                                   |                                                                                  |
|----------------------------|------------------------------------------------|----------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 地<br>区<br>整<br>備<br>計<br>画 | 建<br>築<br>物<br>等<br>に<br>関<br>す<br>る<br>事<br>項 | 地区の<br>区 分     | 地区の名称 | 住 宅 地 区                                                                                                                           | 沿 道 地 区                                                                          |
|                            |                                                |                | 地区の面積 | 約 36.1 ha                                                                                                                         | 約 12.5 ha                                                                        |
|                            | 事<br>項                                         | 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。<br>(1) 自動車教習所<br>(2) 畜舎<br>(3) ゴルフ練習場及びバッティング練習場         |
|                            |                                                | 建築物の敷地面積の最低限度  |       | 150㎡                                                                                                                              | 200㎡                                                                             |
|                            |                                                |                |       | 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、1m以上とする。                                                                                         | 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、都市計画道路3.4.34号に面する場合は、2m以上、その他の道路に面する場合は1m以上とする。 |
|                            |                                                |                |       | ただし、出窓、建築物に付属する物置で高さ2.5m以下かつ床面積6.6㎡以下であるもの、自動車庫で高さが3.0m以下のもの及び軒とこれを支える柱はこの限りではない。                                                 |                                                                                  |
|                            | 事<br>項                                         | 建築物等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色調、又は明るい色調とする。                                                                  |                                                                                  |
|                            |                                                | かき又はさくの構造の制限   |       | 道路境界線のかきもしくはさくの構造は、生け垣あるいはフェンス鉄さく等透視可能なものとし、ブロック等これらに類するものは設置してはならない。<br>ただし、フェンス等の基礎で宅地からの高さが0.6m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。 |                                                                                  |

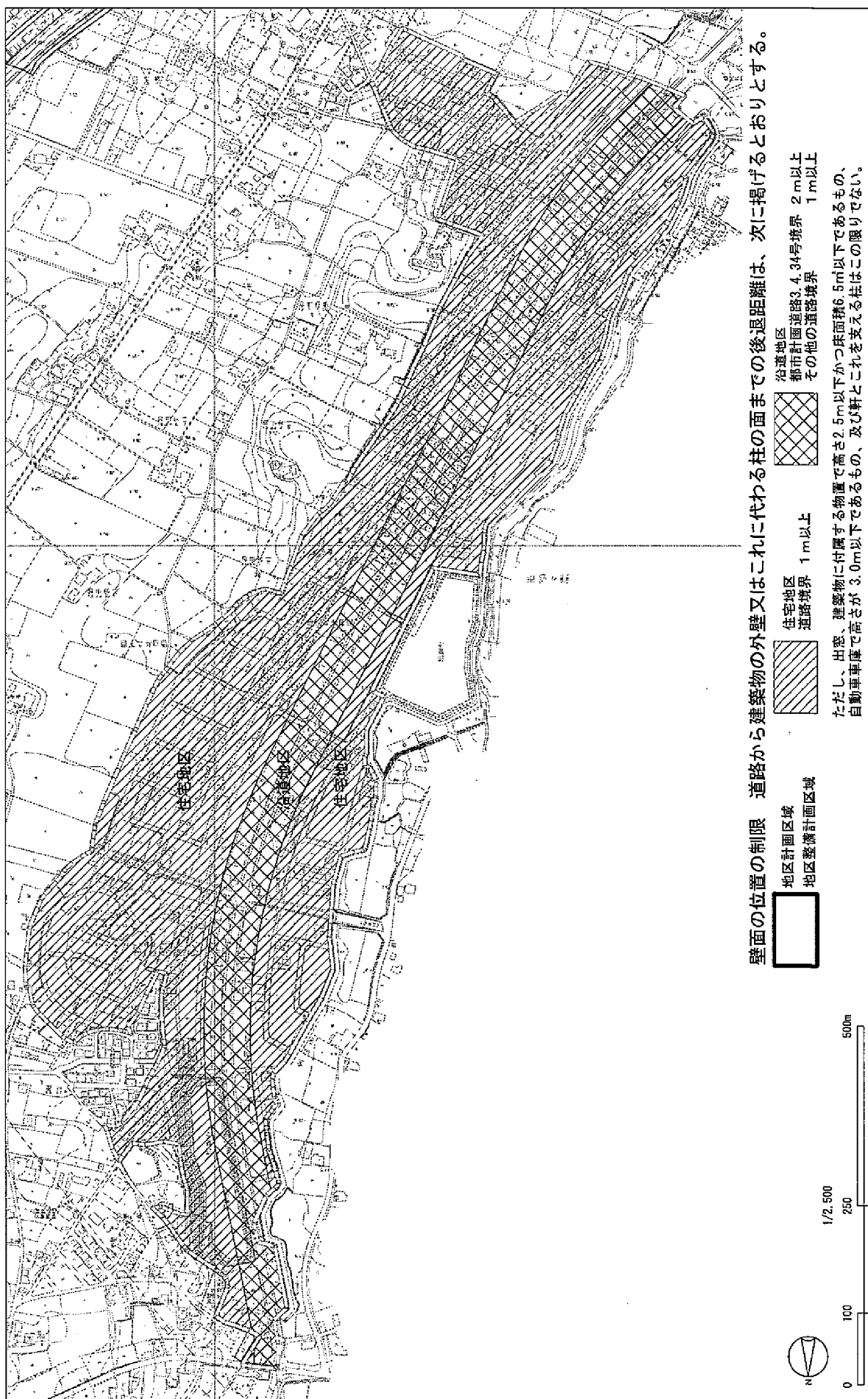
「区域及び地区の区分は、計画図表示のとおり。」

理由 本地区の快適な相隣環境を有する街並みを形成し、長期にわたって、その良好な居住環境の形成と街並みの保全を図るため、地区計画を変更する。

西白井地区地区計画 地区整備計画図



# 西白井地区地区計画 壁面の位置の制限



# 地区計画の運用基準

## 〔1〕趣旨

この運用基準は、西白井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、西白井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「住宅地区」

##### ★趣旨★

第一種低層住居専用地域に指定され、緑豊かで落ち着いたある低層住宅地としての土地利用を図る地区であるため、建築基準法別表第二（い）項に掲げられている『建築することのできる建築物』に基づくこととします。

#### ②「沿道地区」

次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。

- （１）自動車教習所
- （２）畜舎
- （３）ゴルフ練習場及びバッティング練習場
- （４）風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第6号に規定する営業に供する建築物

##### ★趣旨★

第一種住居地域に指定されていますが、本地区及び周辺地区住民の利便に供する店舗、事務所等について居住環境と調和した施設の立地誘導を図る地区とするため、自動車教習所、ゴルフ練習場及びバッティング練習場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（ほ）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★

##### ◆「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。

##### ◆「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、及び長屋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

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

住宅地区 : 150 m<sup>2</sup>

沿道地区 : 200 m<sup>2</sup>

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」

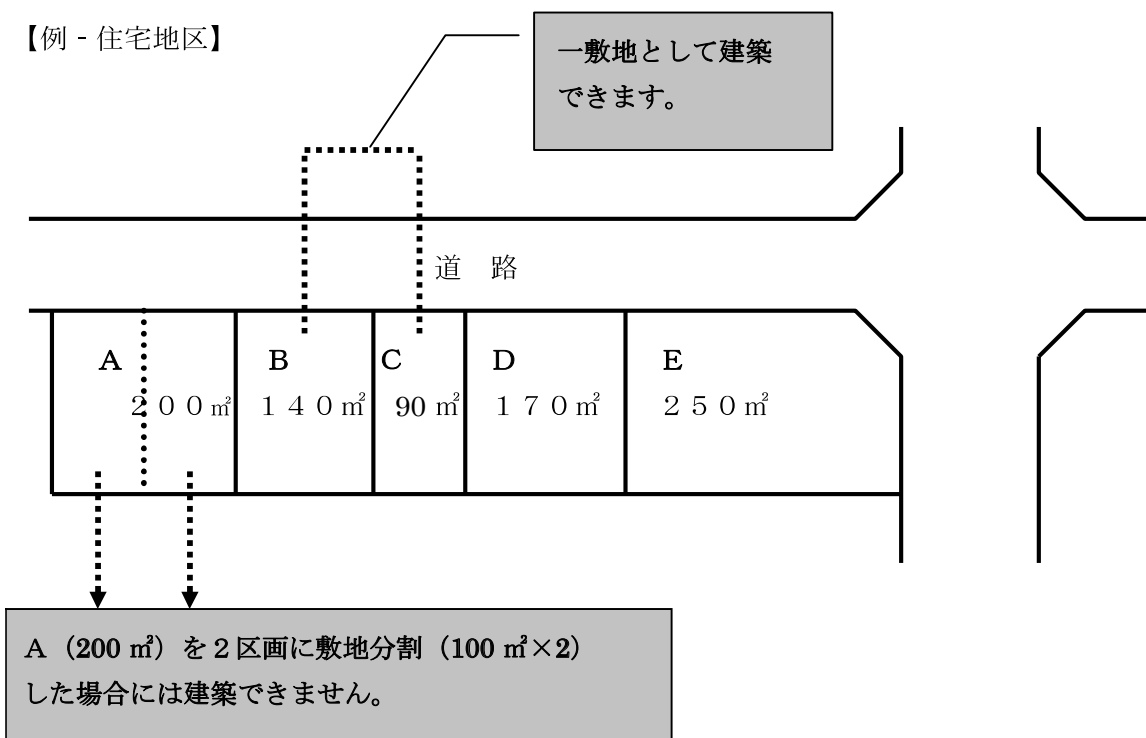
変電所、ガスガバナー、警察官派出所、公衆便所等をいう。

#### ◆土地区画整理事業の換地処分の時点において、敷地面積が最低限度を下まわっているものについては、この制限を適用しない。

#### ◆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、住宅地区では150 m<sup>2</sup>未満、沿道地区では200 m<sup>2</sup>未満となる敷地での建築はできません。

#### 【例 - 住宅地区】



### 3. 壁面の位置の制限

#### ①「住宅地区」

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、1 m以上とする。  
ただし、出窓、建築物に付属する物置で高さ2.5 m以下かつ床面積6.6 m<sup>2</sup>以下であるもの、自動車車庫で高さ3 m以下のもの及び軒とこれを支える柱はこの限りでない。

##### ★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。

#### ②「沿道地区」

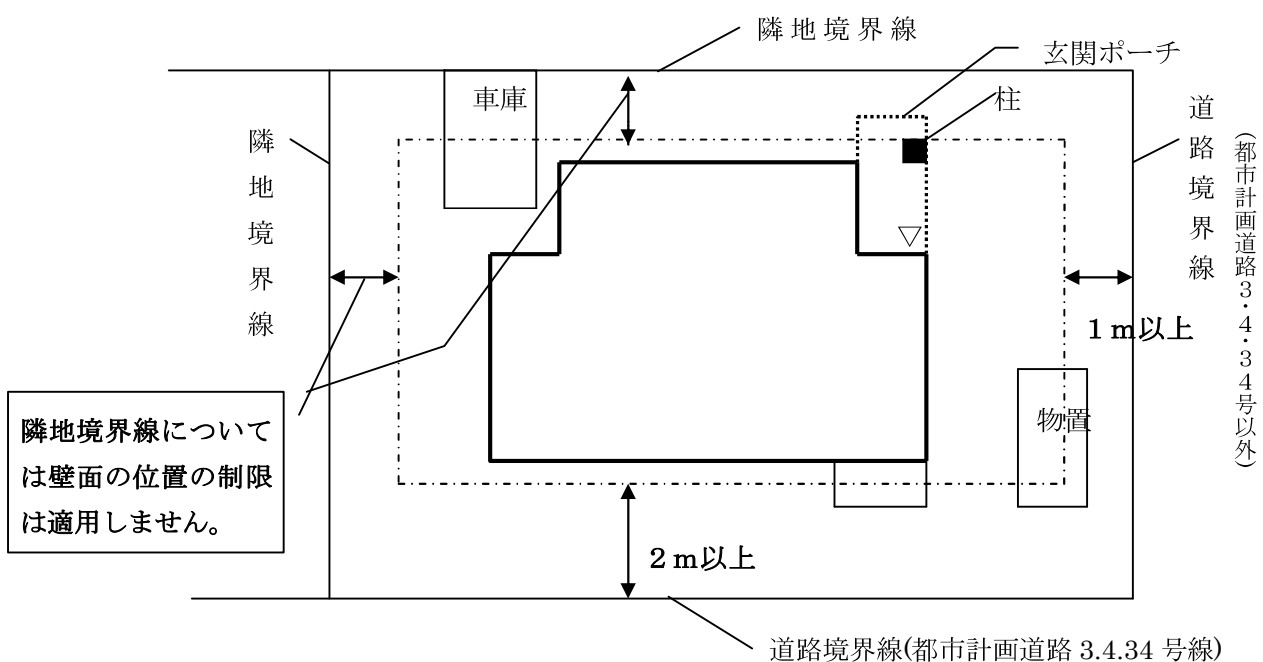
道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は、都市計画道路3.4.34号に面する場合は、2 m以上、その他の道路に面する場合は、1 m以上とする。  
ただし、出窓、建築物に付属する物置で高さ2.5 m以下かつ床面積6.6 m<sup>2</sup>以下であるもの、自動車車庫で高さ3 m以下のもの及び軒とこれを支える柱はこの限りでない。

##### ★趣旨★

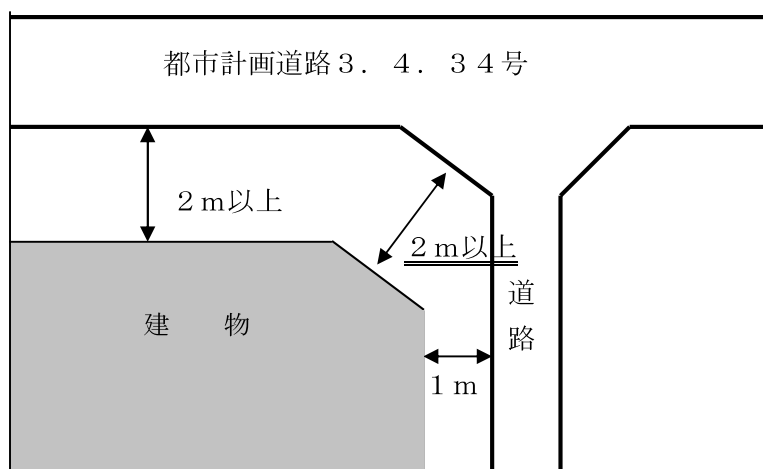
都市計画道路沿道に空地の確保を図り、沿道地区にふさわしい壁面の統一による街並みの景観の向上、及び防災機能の強化を図るため、壁面の制限を定めます。

##### ★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、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

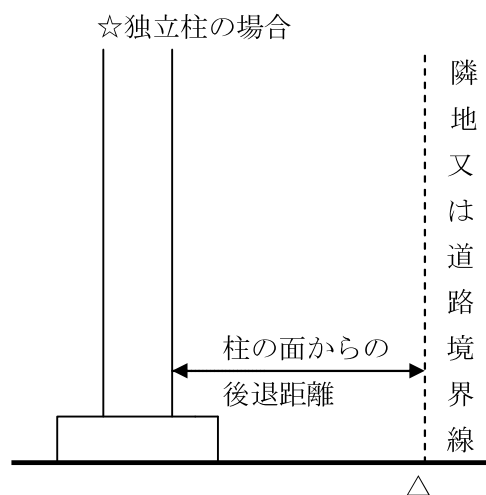
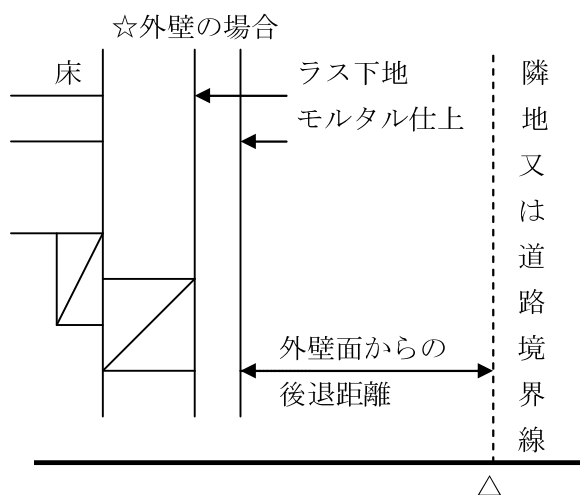


◆都市計画道路 3.4.34 号線とその他の道路交差する隅切部分は、次のとおり取り扱います。

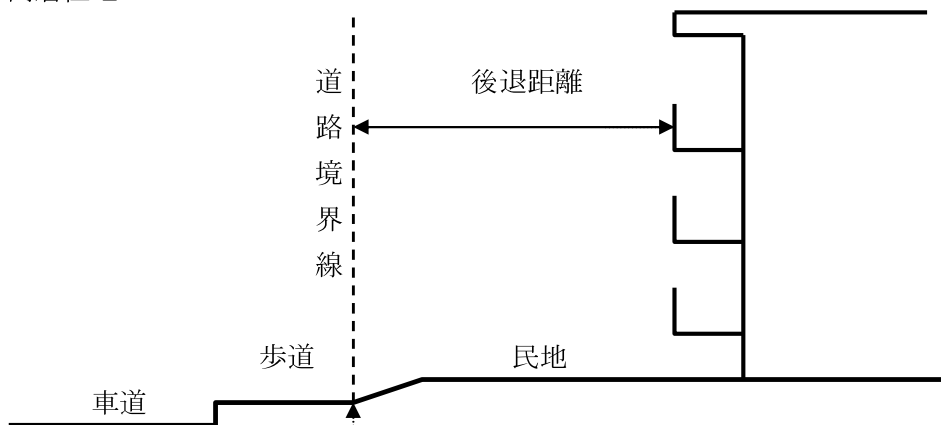


◆後退距離の算定方法

① 低層住宅



② 中高層住宅

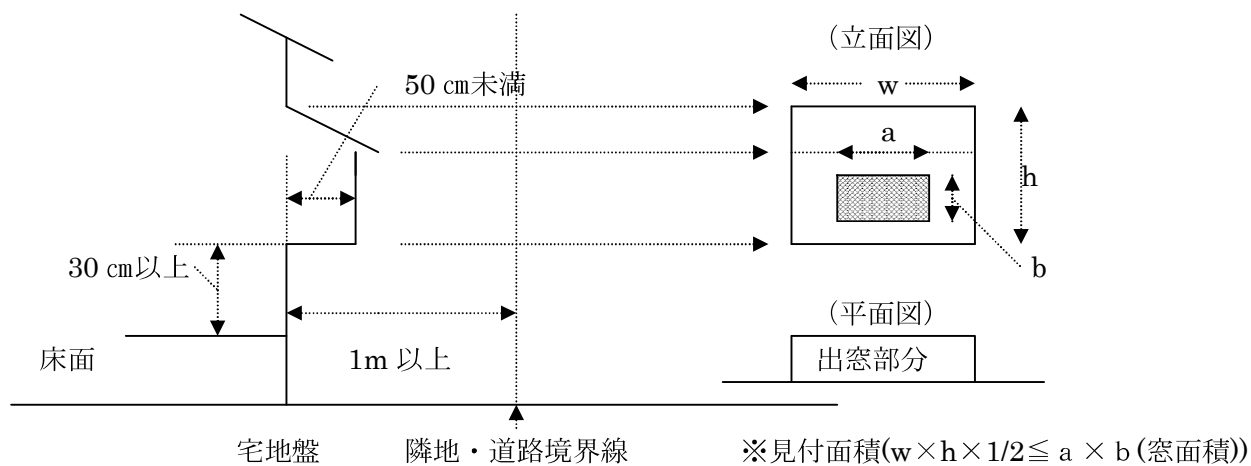


◆適用除外となるもの

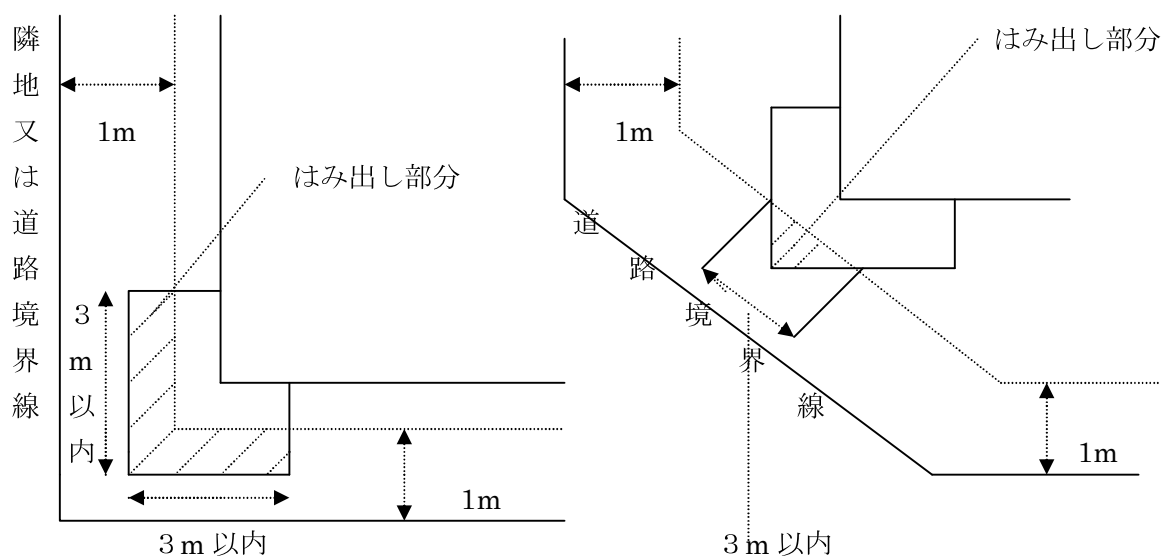
○出窓

☆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

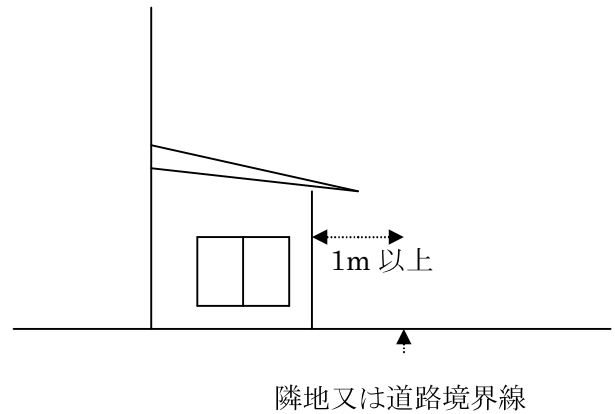
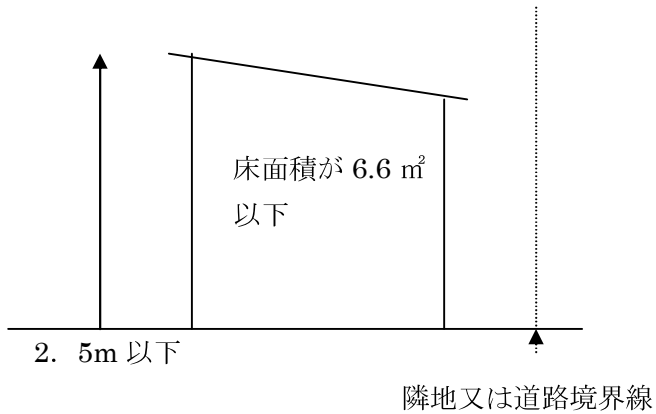


○建築物に付属する物置

☆次の全てに該当するものです。

- ・高さが2.5 m以下であること。
- ・床面積が6.6 m<sup>2</sup>以下であること。

☆建築物と一体の物置については、1 m 以上後退してください。



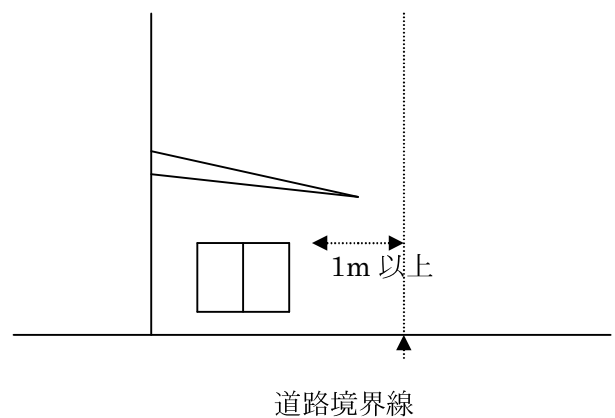
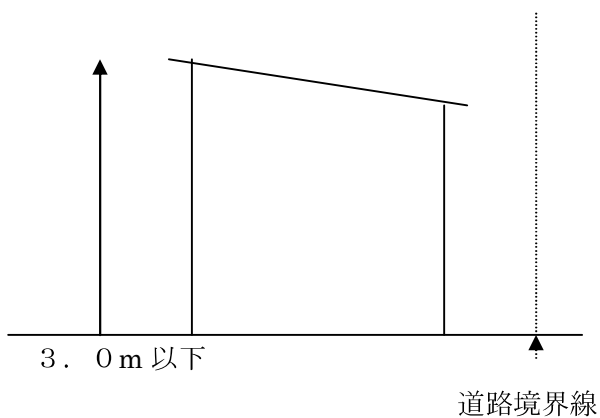
○自動車車庫

☆次に該当するものです。

- ・高さが3.0 m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、1 m 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色調又は明るい色調とする。

##### ★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。

## 5. かき又はさくの構造制限

道路境界線のかきもしくはさくの構造は、生け垣あるいはフェンス鉄さく等透視可能なものとし、ブロック等これらに類するものは設置してはならない。

ただし、フェンス等の基礎で宅地からの高さが0.6 m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。

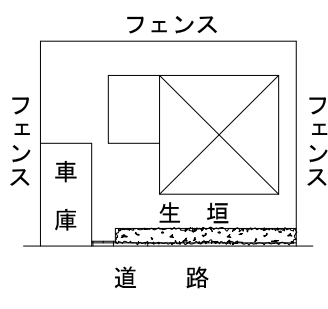
### ★趣旨★

本地区は、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の観点から、垣又は柵について構造の制限を定めています。

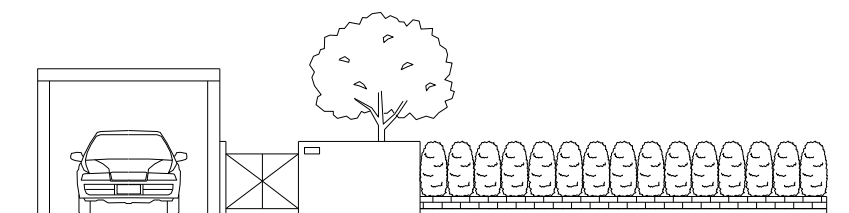
### ★解説★

- ◆ 透視可能な柵とは、通風性があり透視できるものをいい、材質については特定しません。
- ◆ 生け垣又は透視可能な柵とは、次のようなものです。

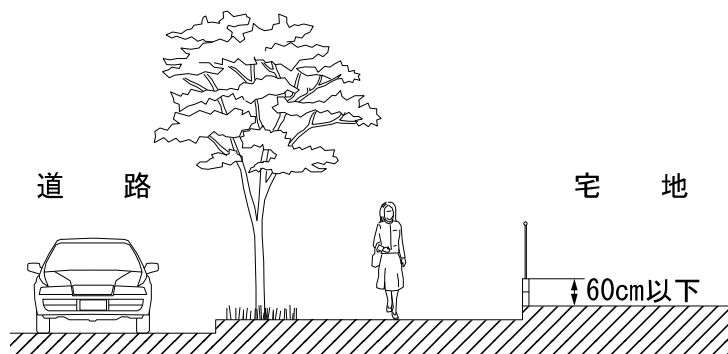
○平面図



○側面図（生垣とする場合）



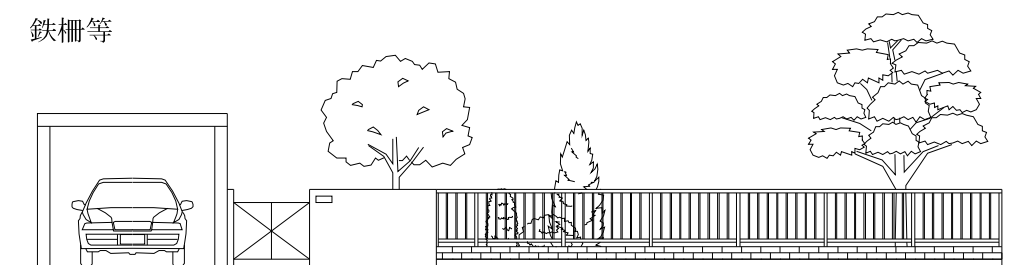
○道路境界線に沿ってブロック積みとする場合  
(生垣と鉄柵による併設の例)



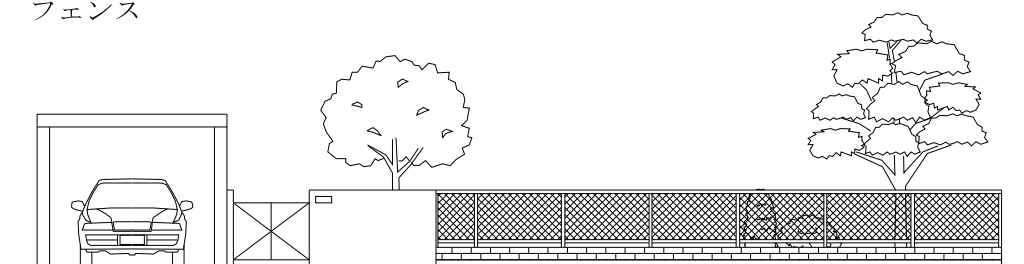


○透視可能な工法例

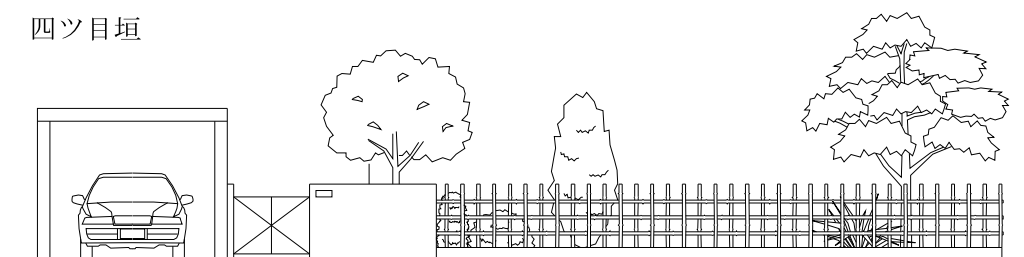
- ・ 鉄柵等



- ・ フェンス



- ・ 四ツ目垣



- ・ 布掛

