

白井駅北業務施設地区（A ブロック）

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 】白井駅北業務施設地区(A ブロック)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 】建築物等の用途の制限	6
【 2 】敷地面積の最低限度	8
【 3 】壁面の位置の制限	9

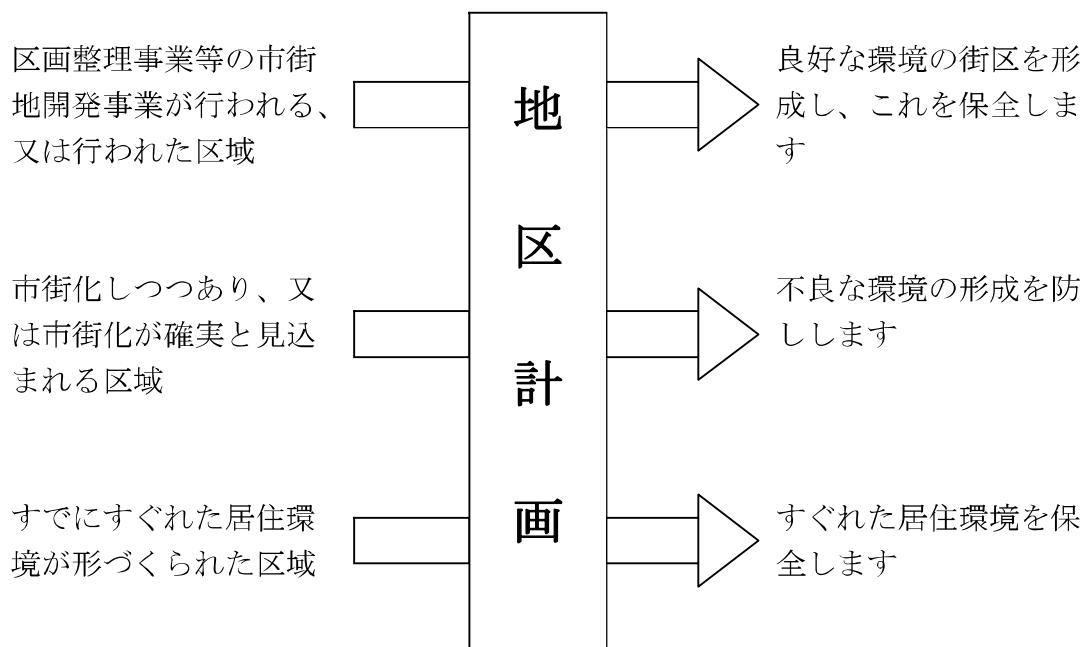
地区計画制度について

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。



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 20 号 平成 11 年 2 月 16 日

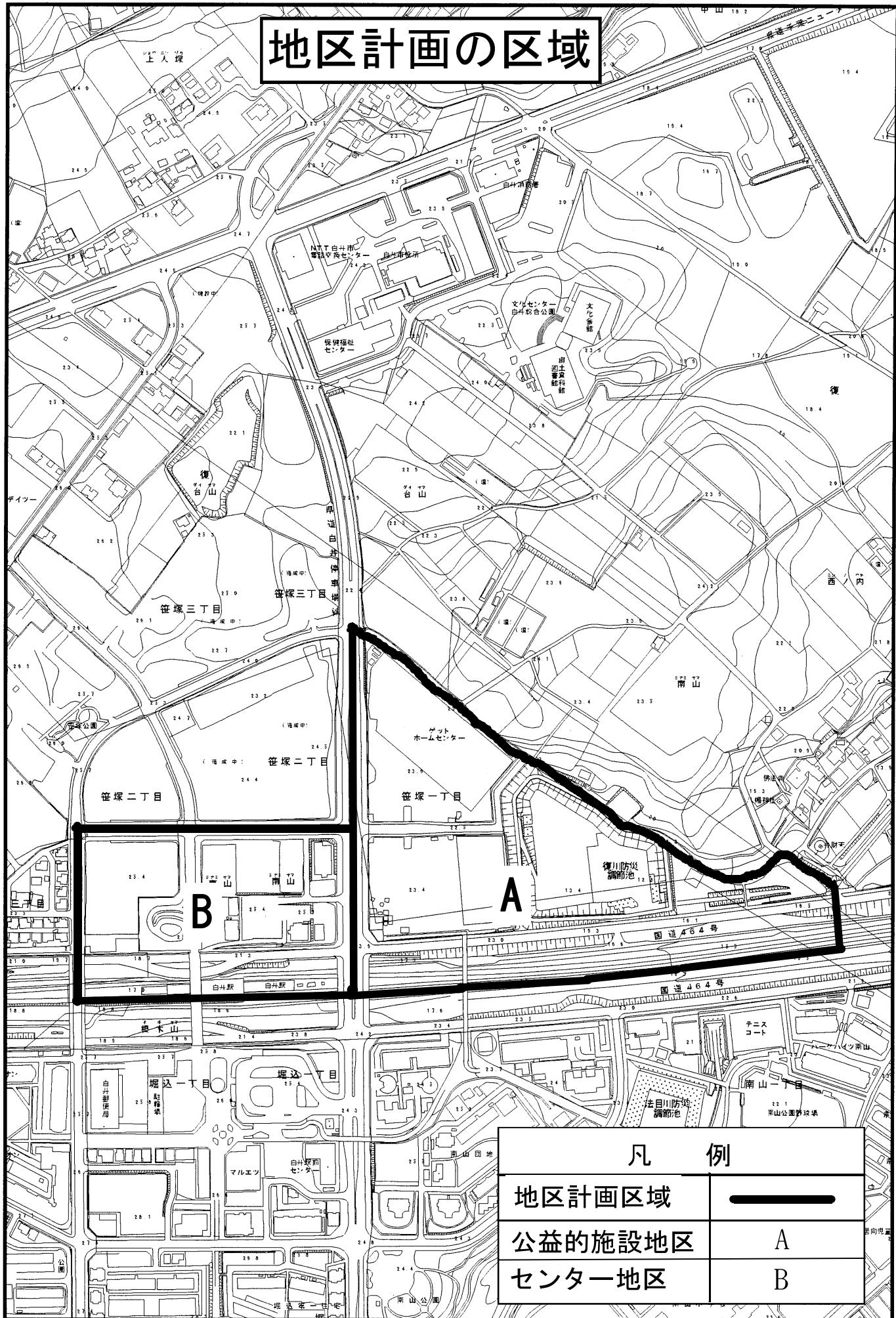
印西都市計画地区計画の変更(白井市決定) 白井市告示第 169 号 平成 15 年 11 月 18 日

名 称	白井駅北業務施設地区（A ブロック）地区計画
位 置	白井市根字 笹塚並びに復字池ノ上、字西谷津、字南山及び字根本山の各一部。
面 積	約 15. 1 ha
地区計画の目標	<p>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ともに、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目指している。</p> <p>本地区は、駅前センター地区及び公益的施設地区からなり、多機能複合都市としての一翼を担い、活力ある業務市街地を目指す地区である。</p> <p>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、良好な都市環境と魅力的な街並みの形成を目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全の方針	<p>本地区の地区計画の目標を実現するため、地区の特性に合わせた「土地利用の方針」、「地区施設の整備の方針」及び「建築物等の整備の方針」を以下のとおり定める。</p> <p>■ 土地利用の方針 本地区の土地利用の方針を以下のとおり定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 駅前センター地区は、居住者サービスの核として集約的に購買施設等を配置するとともに、住宅と複合した賑わいのある駅前センターとして整備を図る。 公益的施設地区は、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り、良好な景観形成を図る。 <p>■ 地区施設の整備の方針 新住事業により整備される道路について、整備の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 都市計画道路 3・1・1 号線、3・3・17 号線を骨格に区画道路等を機能・性格に応じ適正に計画・配置する。 <p>■ 建築物等の整備の方針 地区計画の目標等を踏まえ、以下の建築物などの整備方針に基づき規制、誘導を図ることとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 駅前センター地区及び公益的施設地区は、適切な施設規模の敷地割りによって活力ある業務市街地の形成を図ると共に、敷地内の緑化に努め、周辺の居住環境と調和した良好な都市環境を有する魅力的な街並みの形成を図る。

白井駅北業務施設地区（Aブロック）地区整備計画書

地区整備計画に関する事項	位置	白井市根宇篠塚並びに復字池の上、字西谷津、字南山及び字根本山の各一部の区域	
	面積	約 15.1 ha	
	地区の区分	公益的施設地区	センター地区
		約 9.8 ha	約 5.3 ha
	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)戸建住宅 (2)ホテル、旅館 (3)倉庫業（貨物運送業を含む）を営む倉庫（配送料設を含む） (4)自動車教習所 (5)建築基準法別表第二（～）項第2号又は（と）項第3号の規定に該当するもの。 (6)大気汚染防止法第2条第2項に規定する煤煙発生施設（同法施行令別表第1の1項、10項及び13項に規定するものは除く）又は同条第6項に規定する一般粉じん発生施設又は第7項に規定する特定粉じん発生施設を設置する工場等 (7)悪臭防止法第2条に規定する特定悪臭物質を発生する施設 (8)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1項第5号、第6号、第7号及び第8号並びに第6項第6号に規定する営業の用に供する建築物	
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m 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、この限りでない。	
	壁面の位置の制限	1 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、10m以上とする。 (2)2号壁面線においては、5m以上とする。 (3)3号壁面線においては、2m以上とする。 2 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、2m以上とする。	
		1 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)3号壁面線においては、2m以上とする。 2 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、1m以上とする。	

地区計画の区域



凡例

地区計画区域



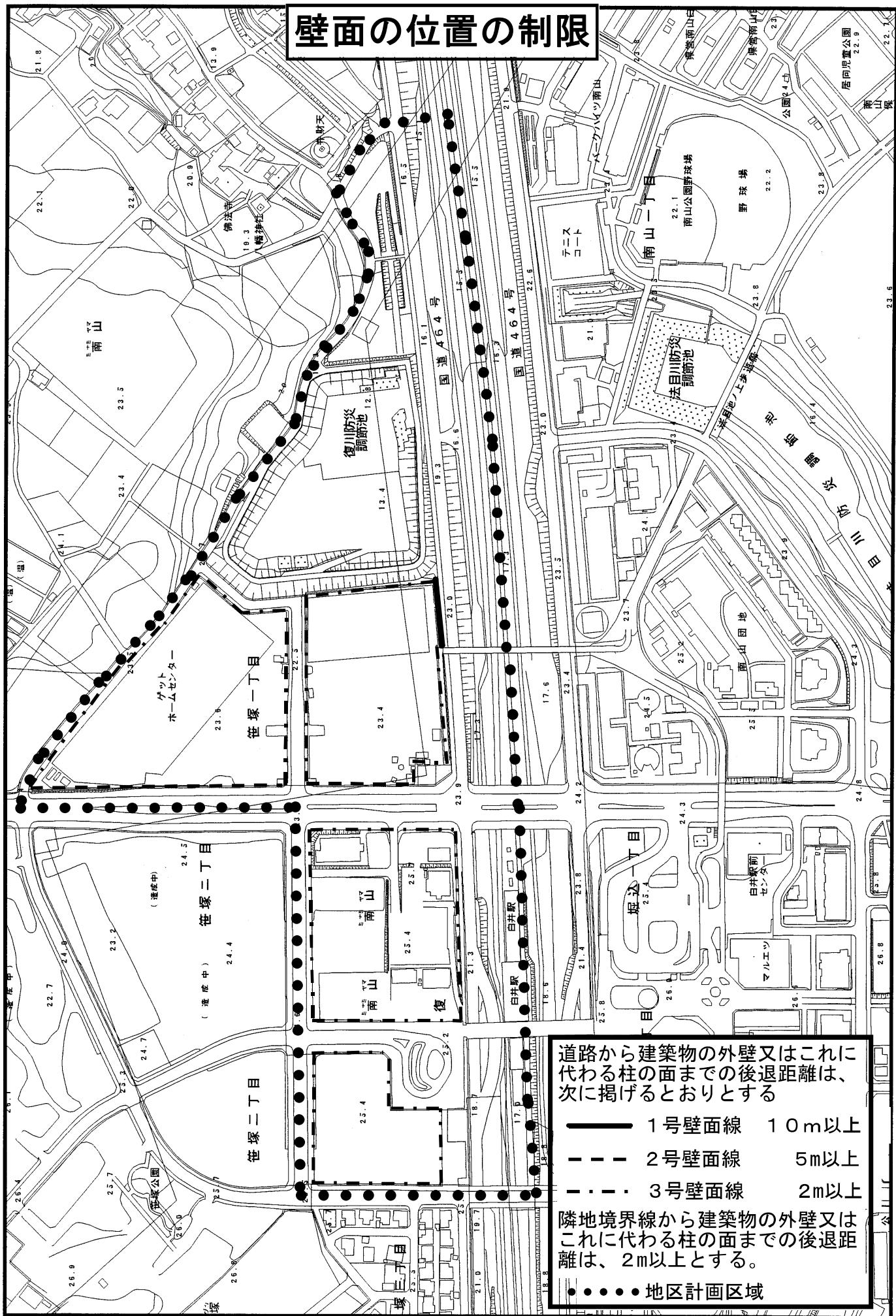
公益的施設地区

A

センター地区

B

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号壁面線 10m以上

- - - 2号壁面線 5m以上

- · - 3号壁面線 2m以上

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、2m以上とする。

● ● ● ● 地区計画区域

地区計画の運用基準

〔1〕趣旨

この運用基準は、「白井駅北業務施設地区（Aブロック）地区計画」の都市計画決定に伴い、地区計画の実施にあたっての運用基準を定めたものです。

〔2〕適用区域

この運用基準は、白井駅北業務施設地区（Aブロック）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「公益的施設地区」

次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。

- (1) 戸建住宅
- (2) ホテル、旅館
- (3) 倉庫業（貨物運送業を含む）を営む倉庫（配送用施設を含む）
- (4) 自動車教習所
- (5) 建築基準法別表第二（へ）項第2号又は（と）項第3号の規定に該当するもの
- (6) 大気汚染防止法第2条第2項に規定する煤煙発生施設（同法施行令別表第1の1項、10項及び13項に規定するものは除く）又は同条第6項に規定する一般粉じん発生施設又は第7項に規定する特定粉じん発生施設を設置する工場等
- (7) 悪臭防止法第2条に規定する特定悪臭物質を発生する施設
- (9) 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1項第5号、第6号、第7号及び第8号並びに第6項第6号に規定する営業に供する建築物

★趣旨★

近隣商業地域に指定されていますが、土地利用に関する方針の中で居住者の共同の福祉、又は利便のため必要な施設等の立地誘導を図り、周辺の住環境と調和した良好な景観形成を図る地区としており、建築基準法別表第二（ち）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。

②「センター地区」

次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。

- (1) 戸建住宅
- (2) 倉庫業（貨物運送業を含む）を営む倉庫（配送用施設を含む）
- (3) 自動車教習所
- (4) 建築基準法別表第二（へ）項第2号又は（と）項第3号の規定に該当するもの
- (5) 大気汚染防止法第2条第2項に規定する煤煙発生施設（同法施行令別表第1の1項、10項及び13項にきてはいるものは除く）又は同条第6項に規定する一般粉じん発生施設又は第7項に規定する特定粉じん発生施設を設置する工場等
- (6) 悪臭防止法第2条に規定する特定悪臭物質を発生する施設
- (7) 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1項第5号、第6号、第7号及び第8号並びに第6項第6号に規定する営業に供する建築物

★趣旨★

近隣商業地域に指定されていますが、土地利用に関する方針のなかで、居住者サービスの核とし

て集約的に購買施設等を配置するとともに、住宅と複合した賑わいのある駅前センターとして整備を図る地区としており、良好な都市環境を形成するため、建築基準法別表第二（ち）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。

◆「ホテル、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。

◆「倉庫業を営む倉庫」

自ら所有する、あるいは賃借した倉庫を自らの物品を保管、貯蔵するため用いるものを除き、他人の物品を保管、貯蔵することによって倉庫業として営利をあげる倉庫をいいます。

◆「貨物運送業」

貨物自動車運送事業法第2条第2項、第3項、第4項に規定する一般貨物自動車運送事業、特定貨物自動車運送事業及び貨物軽自動車運送事業をいい、他人若しくは特定の者の需要に応じ、有償で、自動車を使用して貨物を運送する事業をいう。

◆「配送料用施設」

貨物運送業において運送貨物の中継、一時保管等を行うことを目的とする集配拠点をいう。なお、宅配便等の受付を目的とした取扱い窓口等の営業店舗はこれに含まれない。

◆「建築基準法別表第二（へ）項第2号又は（と）項第3号に規定する工場」

・原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50m²を超えるもの。

・その業種や業態によって禁止される工場で、住居の環境を悪化させるおそれがある業種の工場をいいます。

◆「大気汚染防止法第2条第2項、第6項、第7項に規定する工場」

大気の汚染の原因となる、ばい煙発生施設、一般粉じん発生施設、特定粉じん発生施設を設置している工場をいう。

◆「悪臭防止法第2条に規定する施設」

アンモニア、メチルメルカプタンその他の不快なにおいの原因となる特定悪臭物質を発生させる施設をいう。

◆「風営法第2条第1項第5号、第6号、第7号及び第8号並びに第6項第6号に規定する営業」

・第1項

5号営業：喫茶店、バー等（客室における照度を10ルクス以下として営むもの）

6号営業：喫茶店、バー等（他から見通すことが困難で、かつ、客室の広さが5m²以下）

7号営業：まあじやん屋、ぱちんこ屋等

8号営業：スロットマシン、テレビゲーム機その他の遊戯施設を備え、遊戯させる営業

・第6項

6号営業：その他店舗を設けて営む性風俗に関する営業

*キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等その他これらに類するものについては、用途（近隣商業地域）上建築できない。

2. 建築物の敷地面積の最低限度

①「公益的施設地区」

1,000 m²

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、この限りでない。

★趣旨★

敷地分割による宅地の狭小化を防止し、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。

②「センター地区」

170 m²

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、この限りでない。

★趣旨★

敷地分割による宅地の狭小化を防止し、センター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★

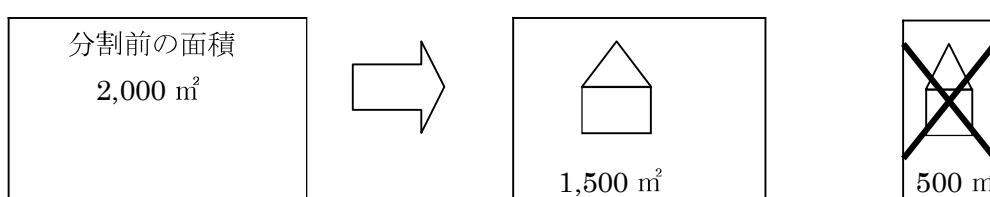
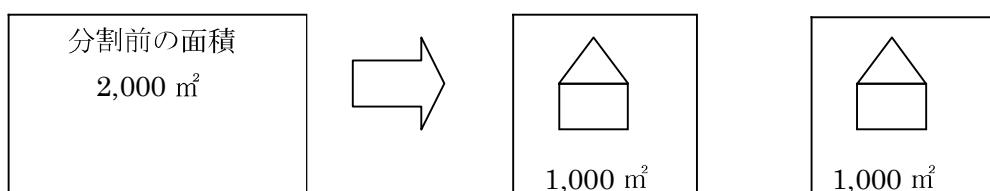
◆「市長が公益上必要と認めたもの」

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、敷地面積の最低限度未満となる敷地での建築はできません。

(例) 1000 m²の場合



3. 壁面の位置の制限

① 「公益的施設地区」

- 1 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、10m以上とする。
 - (2) 2号壁面線においては、5m以上とする。
 - (3) 3号壁面線においては、2m以上とする。
- 2 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、2m以上とする。

★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形成に資するよう、壁面の制限を定めます。

② 「センター地区」

- 1 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) 3号壁面線においては、2m以上とする。
- 2 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、1m以上とする。

★趣旨★

道路の機能及び土地利用の特性・敷地規模等を勘案し、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、バルコニー、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。

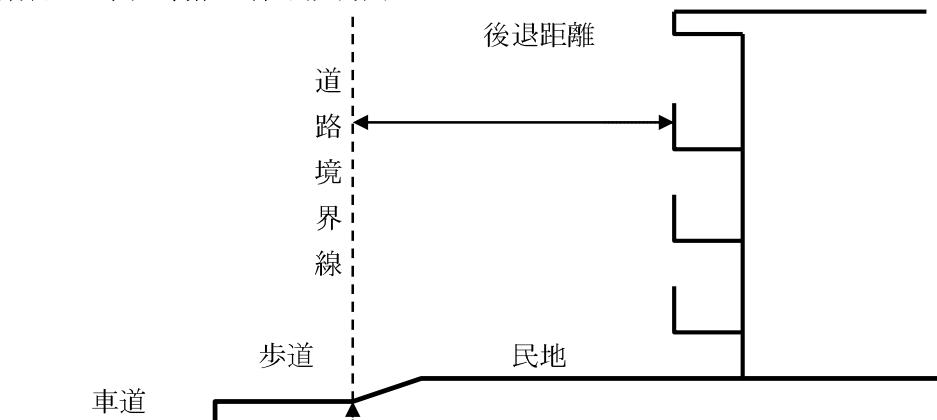
※「含まれない出窓」…………形状が通常の出窓で、次の全てに該当するものです。

- ・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以上突き出でていないこと。
- ・見付け面積の2分の1以上が窓であること。

ただし、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

◆ 建築物の壁面の制限に係る説明図



- ◆ 異なる壁面線の交差する隅切部分は、広幅員の壁面後退線とします

