

白井駅北業務施設地区（B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（Bブロック）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】建築物等の用途の制限	5
【2】敷地面積の最低限度	6
【3】壁面の位置の制限	7

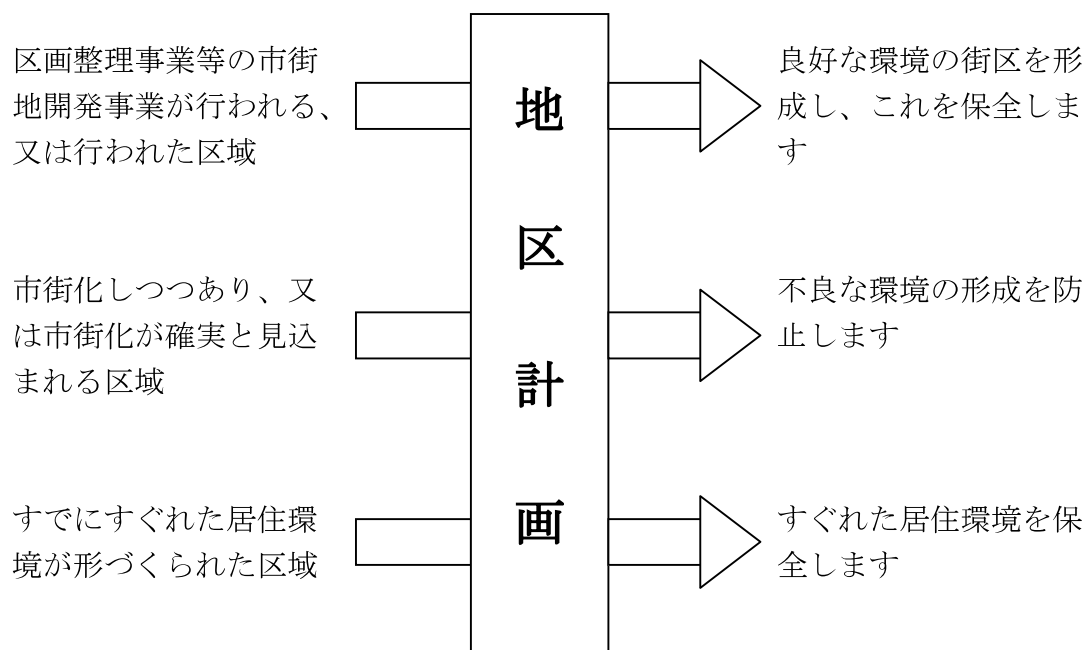
地区計画制度について

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 21 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 170 号 平成 15 年 11 月 18 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 28 号 平成 25 年 3 月 26 日

名 称	白井駅北業務施設地区（Bブロック）地区計画
位 置	白井市根字上人塚及び字笹塚並びに復字台山の各一部
面 積	約 3. 4 h a
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。 本地区は、複合的土地利用（施設系）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。 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。
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 本地区は、居住者の共同の福祉または利便のため必要な施設等、事務所、研究所・研修施設、厚生施設、良好な居住環境と調和する工場等の立地誘導を図り、良好な景観形成を図る。 2. 地区施設の整備の方針 新住事業等により整備される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。 3. 建築物等の整備方針 適切な敷地規模を有する施設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（Ｂブロック）・地区整備計画書

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	複合的土地利用（施設系）地区
			地区の面積	約 3. 4 h a
		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) 建築基準法別表第 2（い）項第 1 号、第 2 号又は第 3 号に掲げるもの (2) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売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 (5) カラオケボックスその他これに類するもの (6) 畜舎（床面積の合計が 15 m ² を超えるもの）	
		建築物の敷地面積の最低限度	4 0 0 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、この限りではない。	
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（以下「外壁等」という。）までの後退距離は次のとおりとする。 道路（幅員が 6 m を超えるもの）の境界線から建築物の外壁等の面までの後退距離は、5 m 以上とする。それ以外の道路（幅員 6 m 以下のもの）の境界線及び隣地境界線から建築物の外壁等の面までの後退距離は、2 m 以上とする。	

「区域、地区整備計画区域は、計画図表示のとおり。」

理由：新住事業の見直しに伴い用途地域を変更したことから、適正な土地利用等の規制・誘導を図り、将来に渡り良好な市街地環境と魅力的な街並みを誘導するため本地区計画を変更する。

地区計画の区域

凡例

地区計画区域

笹塚公園

県道白井停車場線

白井市役所

保健福祉センター

NTT白井市電話交換センター

ダイヤマ台山

復

(造成中)

(造成中)

笹塚二十目

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（B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、白井駅北業務施設地区（B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

次に掲げる建築物は、建築してはならない。

- （1）建築基準法別表第2（い）項第1号、第2号又は第3号に掲げるもの
- （2）マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売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
- （5）カラオケボックスその他これに類するもの
- （6）畜舎（床面積の合計が15㎡を越える）

★趣旨★

第二種住居地域に指定されていますが、居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設等、事務所、研究所・研修施設、厚生施設、良好な居住環境と調和する工場等の立地誘導を図り、良好な景観形成を図るため、住宅、カラオケボックス、ホテル、旅館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（へ）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★

◆「建築基準法別表第2（い）項第1号、第2号又は第3号に掲げるもの」

戸建住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿をいいます。

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。

兼用住宅…住宅で事務所、店舗等の用途を兼ねるものをいいます。

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。

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。

◆「ホテル又は旅館」

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。

◆「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

400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、この限りではない。

★趣旨★

敷地分割による宅地の狭小化を防止し、業務、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。

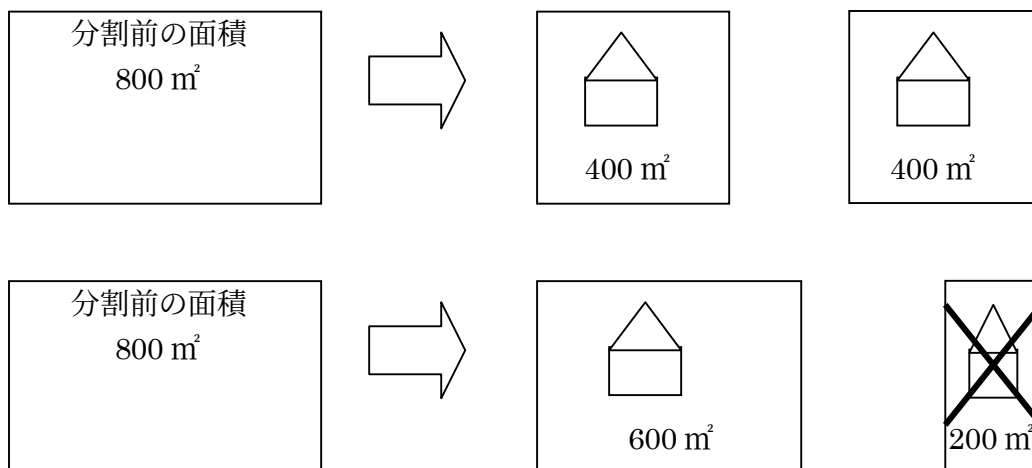
★解説★

◆「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、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

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（以下「外壁等」という。）までの後退距離は次のとおりとする。

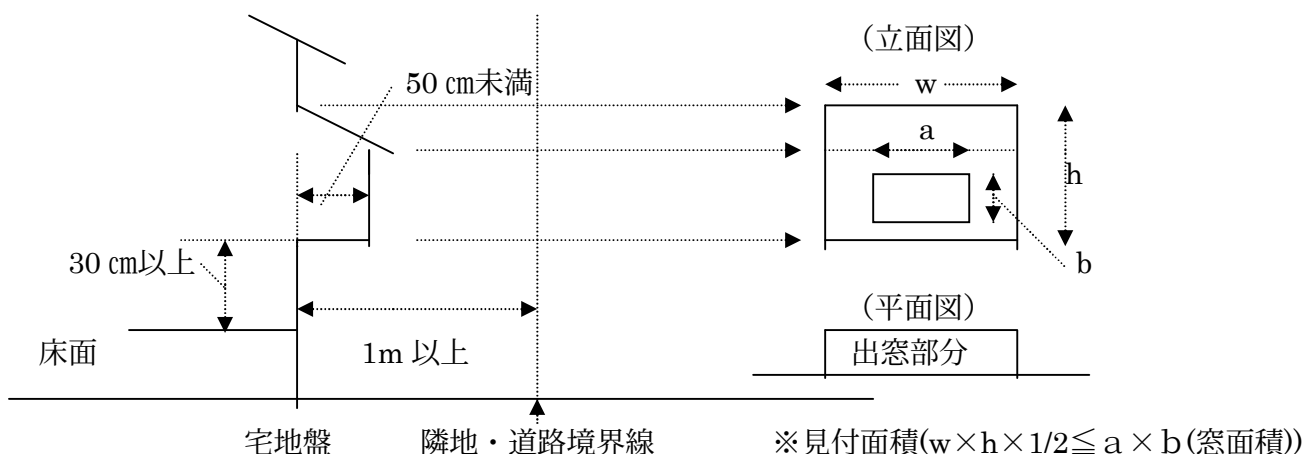
道路（幅員が6mを超えるもの）の境界線から建築物の外壁等の面までの後退距離は、5m以上とする。それ以外の道路（幅員6m以下のもの）の境界線及び隣地境界線から建築物の外壁等の面までの後退距離は、2m以上とする。

★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。

★解説★

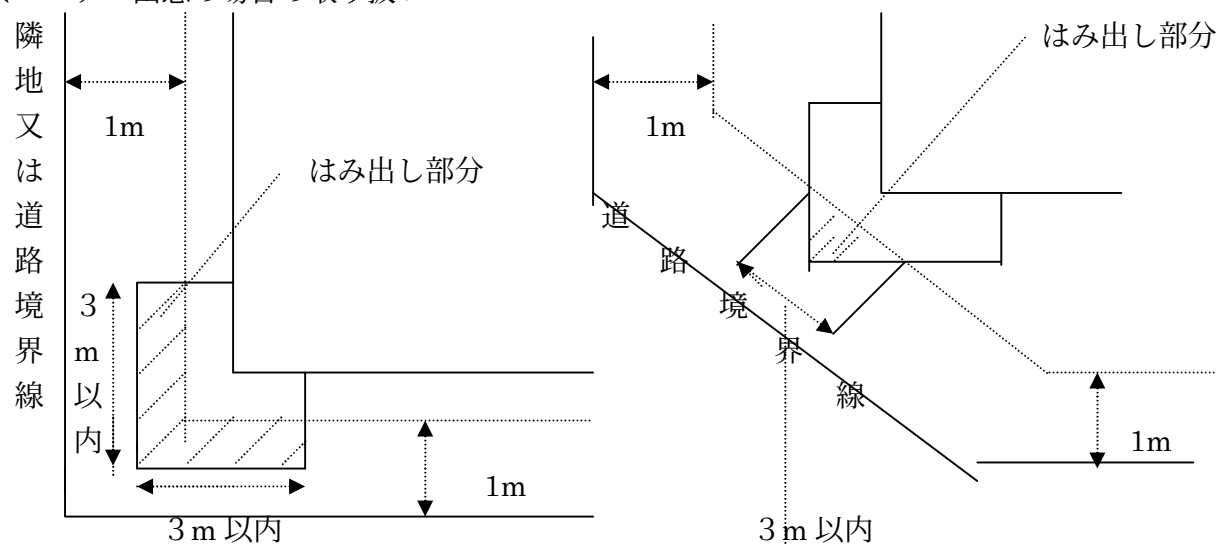
- ◆「道路」には、歩行者専用道路を含みます。
 - ◆「外壁又はこれに代わる柱の面」とは、外壁及び柱の仕上げ面をいいます。
 - ◆「距離」は、外壁及び柱の仕上げ面からの水平距離とします。
 - ◆「外壁又はこれに代わる柱」には、バルコニー、テラス、バルンダ、外階段、玄関ポーチを支える柱は含まれますが、出窓、戸袋、庇、花台は含まれません。
- ※「含まれない出窓」……………形状が通常の出窓で、次の全てに該当するものです。
- ・下端の床面からの高さが30cm以上であること。
 - ・周囲の外壁面から水平距離50cm以上突き出していないこと。
 - ・見付け面積の2分の1以上が窓であること。



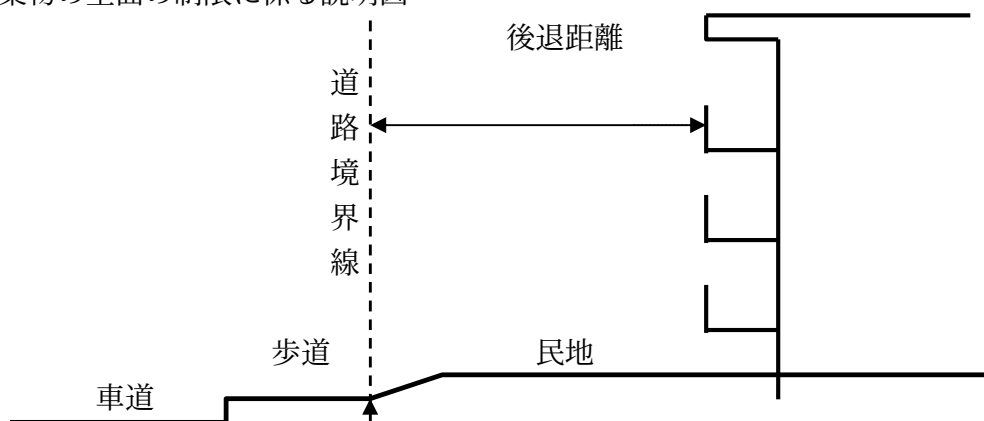
ただし、次の各号に該当するものは、通常の出窓として取り扱いません

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

☆コーナー出窓の場合の取り扱い



◆ 建築物の壁面の制限に係る説明図



◆ 「幅員が6mを超えるもの」とは、都市計画道路3. 3. 17号役場白井線をいいます

◆ 幅員の異なる道路が交差する隅切部分は、広幅員の壁面後退線とします

