堀込三丁目東地区

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】堀込３丁目東地区地区計画の内容　…… ２

【２】壁面の位置の制限　…… 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　…… ７

【３】壁面の位置の制限　…… ８

【４】建築物の形態又は意匠の制限　…… １２

【５】かき又はさくの構造制限　…… １３

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。

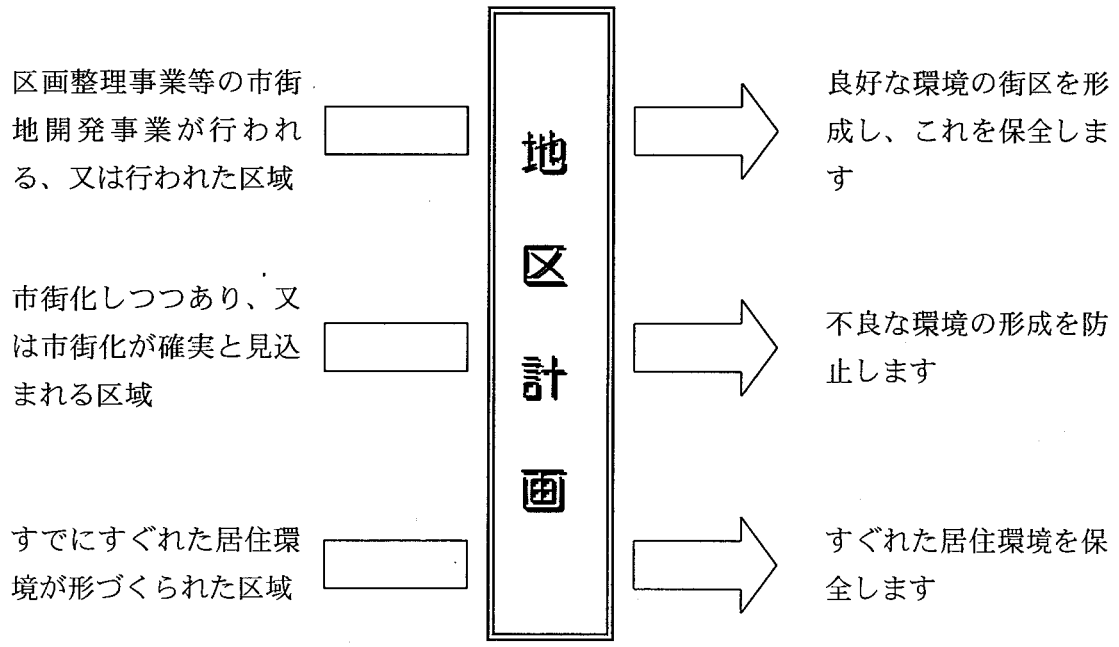
○ 計画区域に発生する個別の開発･建築行為を、地区計画に沿って誘導･規制することによって計画の実現が図られます。

○ 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街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（白井市決定）白井市告示第16号 平成19年3月20日

名　　称	堀込三丁目東地区地区計画
位　　置	白井市堀込三丁目の一部の区域
面　　積	約3．1ｈａ
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、白井木戸公園の北側に広がる住宅地区で、独立住宅を主体として良好な居住環境を有するうるおいのある住宅地形成を目指す。 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 一戸建の低層住宅を主体とする土地利用とし、良好な居住環境と魅力的な街並みの形成を図る。 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．建築物等の整備の方針 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規制、誘導を図ることとする。 一戸建ての低層専用住宅を主体とする快適で魅力的な街並みの形成を誘導し、長期に渡って、その良好な居住環境と街並みの保全を図る。

堀込三丁目東地区・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	区分の名称	低層住宅地区
			区分の面積	約3．1ha
		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．共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿 2．公衆浴場
		建築物の敷地面積の最低限度		170㎡
				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		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、1m以上とする。ただし、出窓及び次に掲げるものについてはこの限りでない。 1．別棟の物置の高さ2．5m以下かつ床面積6．6㎡以下であるもの。 2．別棟の自動車車庫で高さが3m以下のもの。
		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きのある色調又は明るい色調とする。
		かき又はさくの構造制限		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0．6m以下のもの、あるいは門柱、門の袖等にあってはこの限りでない。

「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：近年の社会・経済情勢の変動に伴う新住事業の見直し、また周辺の市街地形成が進んだ事など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決定する。

堀込三丁目東地区地区計画　壁面の位置の制限

壁面の位置の制限　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、１ｍ以上とする。ただし、出窓及び次に掲げるものについてはこの限りでない。

１．別棟の物置の高さ2.5m以下かつ床面積6.6㎡以下であるもの。

２．別棟の自動車車庫で高さが３ｍ以下のもの。

地区計画の運用基準

〔1〕趣旨

この運用基準は、堀込三丁目東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、堀込三丁目東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「低層住宅地区」

次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。
（1） 共同住宅、長屋、寄宿舎又は下宿
（2） 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、一戸建の低層住宅を主体とする土地利用とし、良好な居住環境と魅力的な街並みの形成を図る地区とするため、共同住宅、長屋、寄宿舎、下宿及び公衆浴場等の建築を制限しています（ただし、２世帯住宅は制限していません）。

そのため、建築基準法別表第二（い）項に掲げられている『建築することができる建築物』のうち、上記の建築物の建築を制限しています。

★解説★

◆「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。

◆「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、及び長立て店舗併用住宅等がこれに該当します。

◆「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

低層住宅地区　：　１７０㎡ 　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。

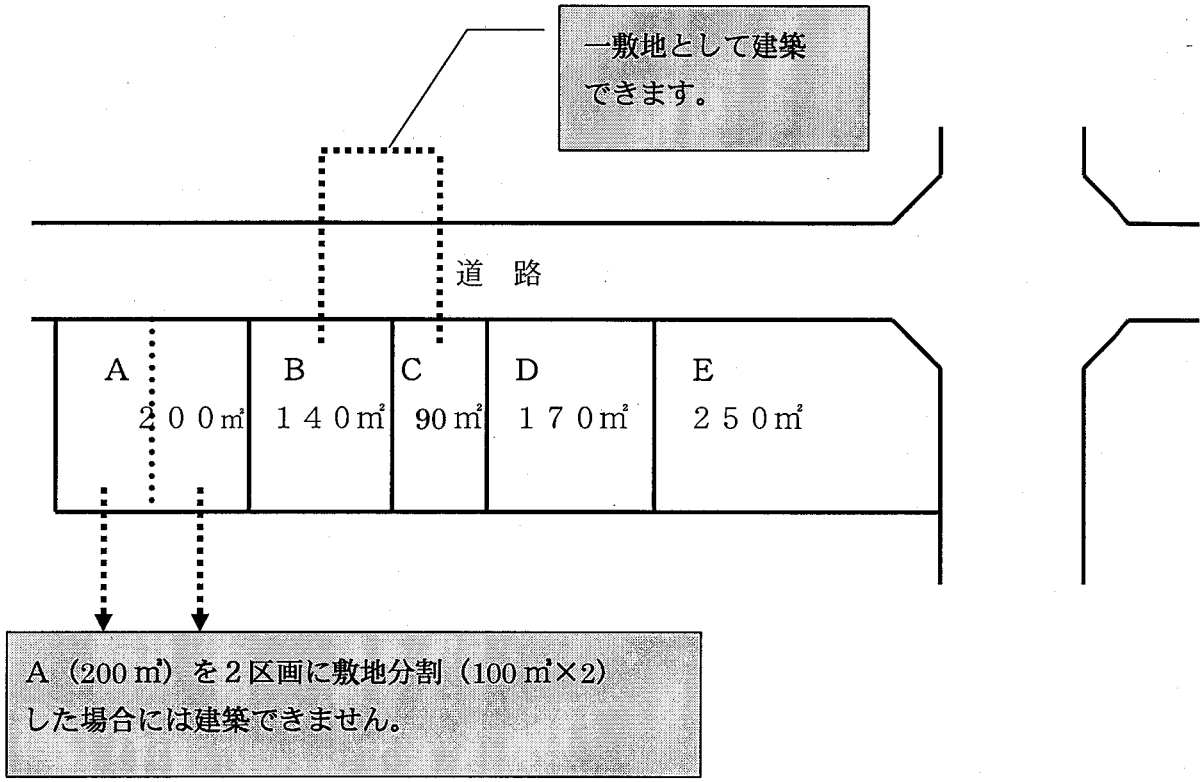
★解説★

◆「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。

◆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

①「低層住宅地区」

道路境界線およ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、１m以上とする。ただし、出窓及び次に掲げるものについてはこの限りではない。

１．別棟の物置で高さ２．５m以下かつ床面積６．６㎡以下であるもの。

２．別棟の自動車車庫で高さが３m以下のもの。

★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。

★解説★

◆「道路」には、歩行者専用道路を含みます。

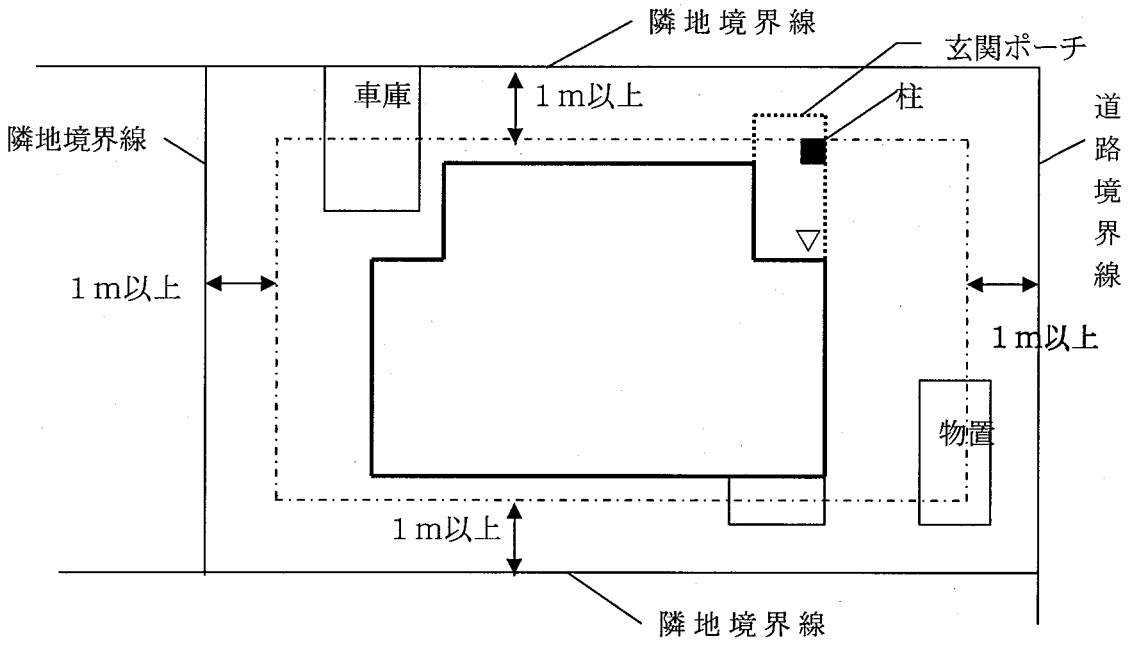
◆「ごみ集積所・電柱用地」に接する境界線は、道路境界線及び隣地境界線から除きます。

◆「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。

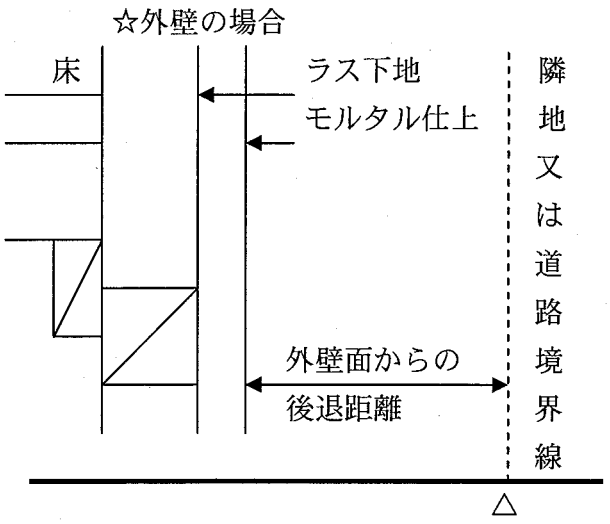
◆「距離」は、外壁及び柱の仕上げ面からの水平距離とします。

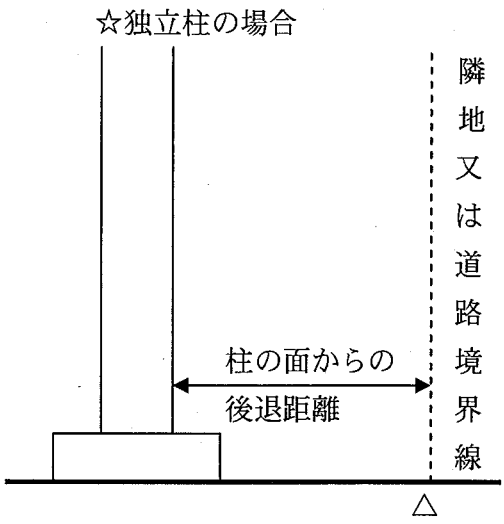
◆「外壁又はこれに代わる柱」には、テラス、ベランダ、外階段、玄関ポーチを支える柱も含まれ、壁面線の制限を受けますが、出窓、戸袋、庇は含まれず、壁面線の制限を受けません。

◆建築物の壁面の制限に係る説明図



◆後退距離の算定方法


☆外壁の場合
床
ラス下地
モルタル仕上
隣地又は道路境界線
外壁面からの
後退距離
△


☆独立柱の場合
隣地又は道路境界線
柱の面からの
後退距離
△

◆適用除外となるもの

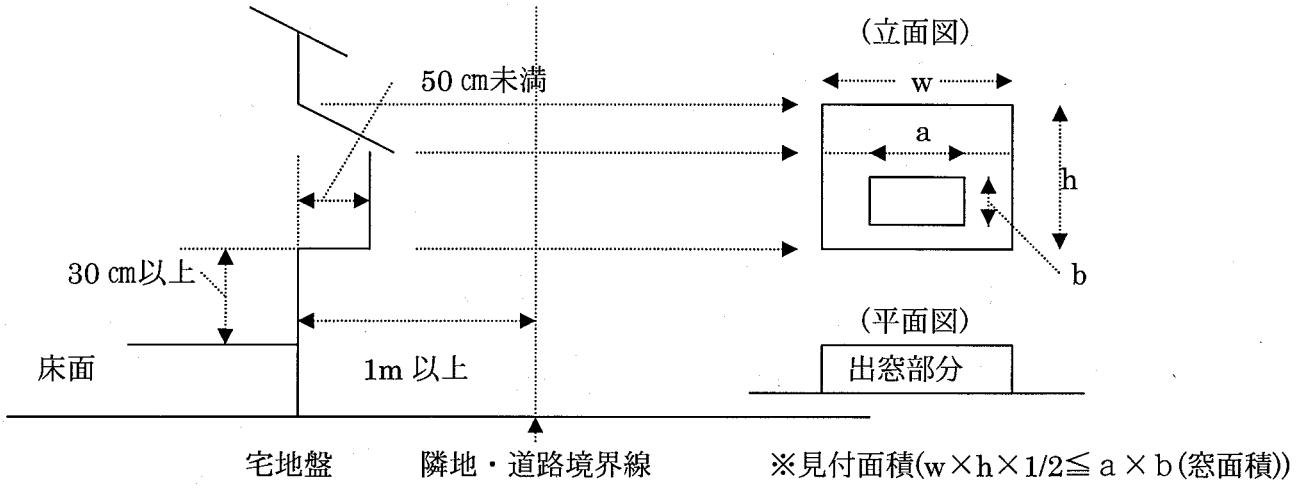
○出窓

☆形状が通常の出窓で、次の全てに該当するものです。

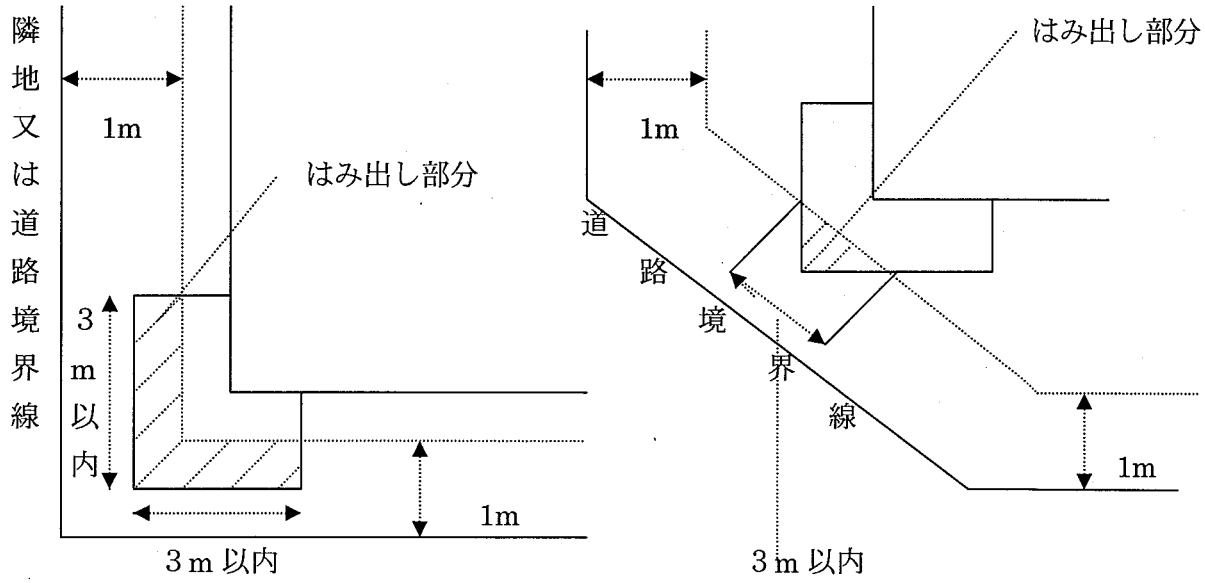
・下端の床面からの高さが３０㎝以上であること。

・周囲の外壁面から水平距離５０㎝以上突き出ていないこと。

・見付け面積の２分の１以上が窓であること。



☆コーナー出窓の場合の取り扱い



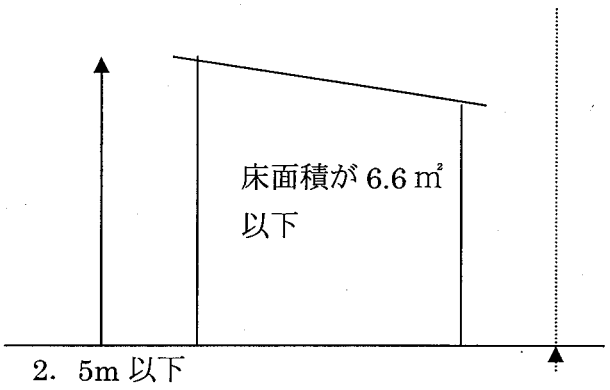
○建築物に付属する物置

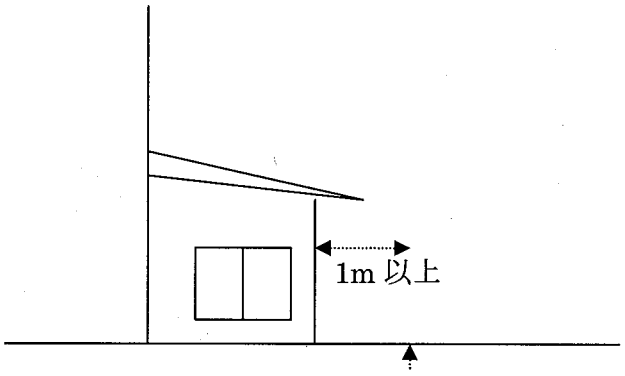
☆次の全てに該当するものです。

・高さが２．５m以下であること。

・床面積が６．６㎡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。





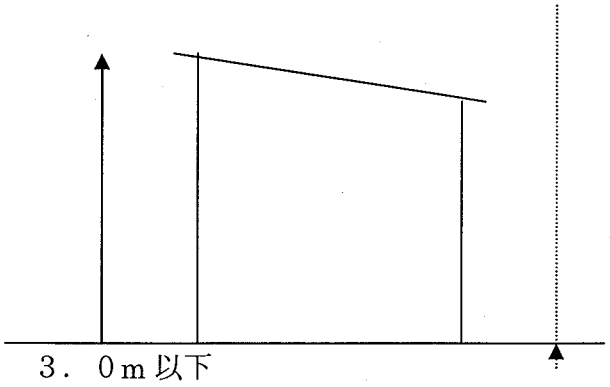
○自動車車庫

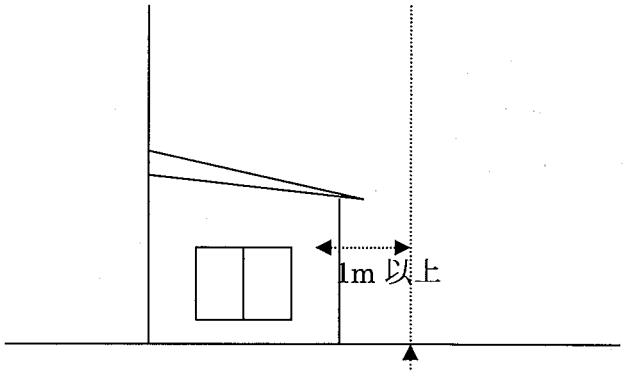
☆次に該当するものです。

・高さが３．０m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、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きのある色調又は明るい色調とする。

★趣旨★

落ち着き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の制限

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０．６ｍ以下のもの、あるいは門柱、門の袖等にあっ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、また、防犯上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。

（生け垣による緑化の推進、また、透視可能で通風性のあるフェンス、鉄さく等とすることにより、開放的な街並みを形成すること、地震等による倒壊の防止、空き巣など不審者の発見が容易となることによる防犯効果を目的としています。）

★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。

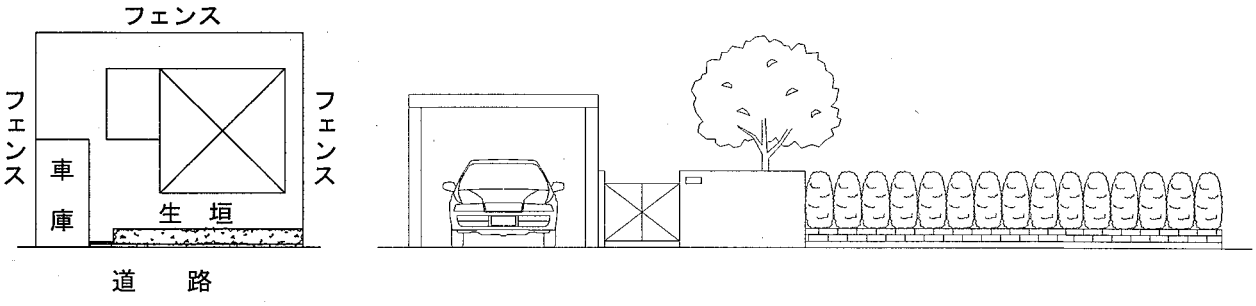
（歩行者等専用道路で、幅員が４ｍ未満の場合は建築基準法上道路扱いとはなりませんが、一般歩行者等が通行する道路であり、開放的な街並みの形成、防災、防犯上の観点から同様な構造制限とします。）

（生け垣又はフェンス、鉄さく等透視可能なものの基準）

◆フェンス、鉄さく等透視可能なものの材質については特定しません。

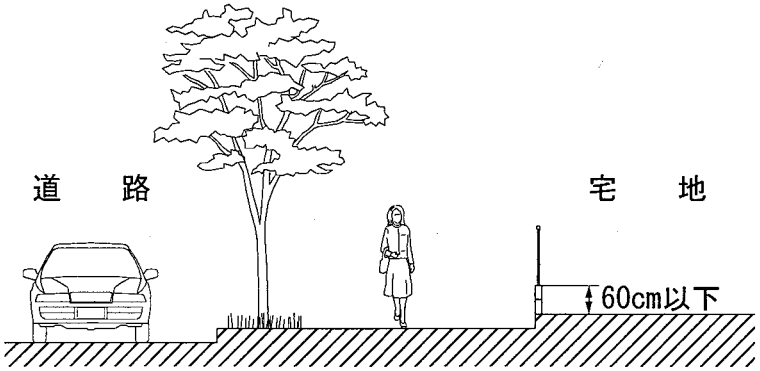
◆生け垣とは、次のようなものです。

○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

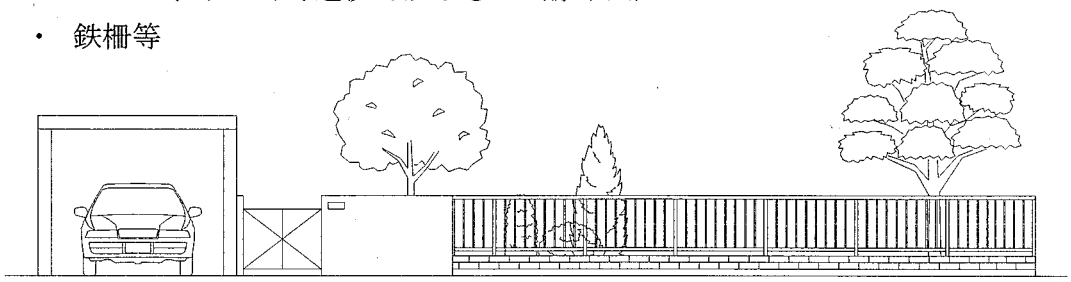
（生垣と鉄柵による併設の例）



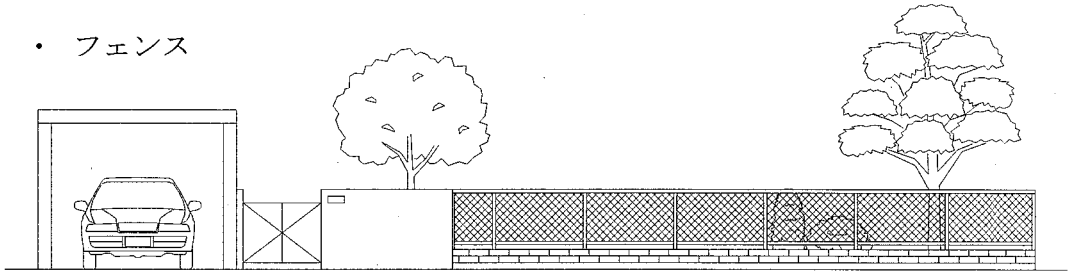
◆フェンス、鉄さく等透視可能なものとは、通風性があり水平角度から見て支柱及び枠部分を含め、さえぎるものがない空間部分の割合が、原則均等に概ね５０％以上確保できるもので、下記に図示したものを基準とします。

○フェンス、鉄さく等透視可能なもの（標準図）

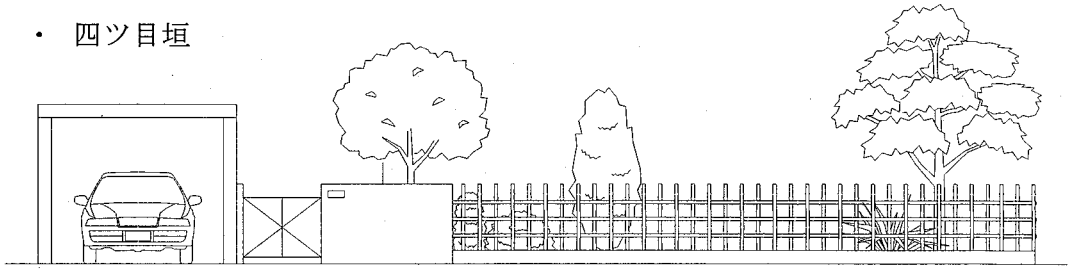
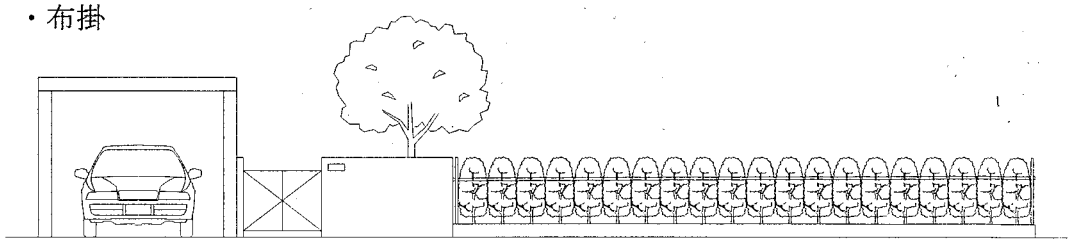
・　鉄柵等



・　フェンス



・　四ツ目垣



・布掛