

桜台業務・公益的施設地区

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】桜台業務・公益的施設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	9
【3】壁面位置の制限	10

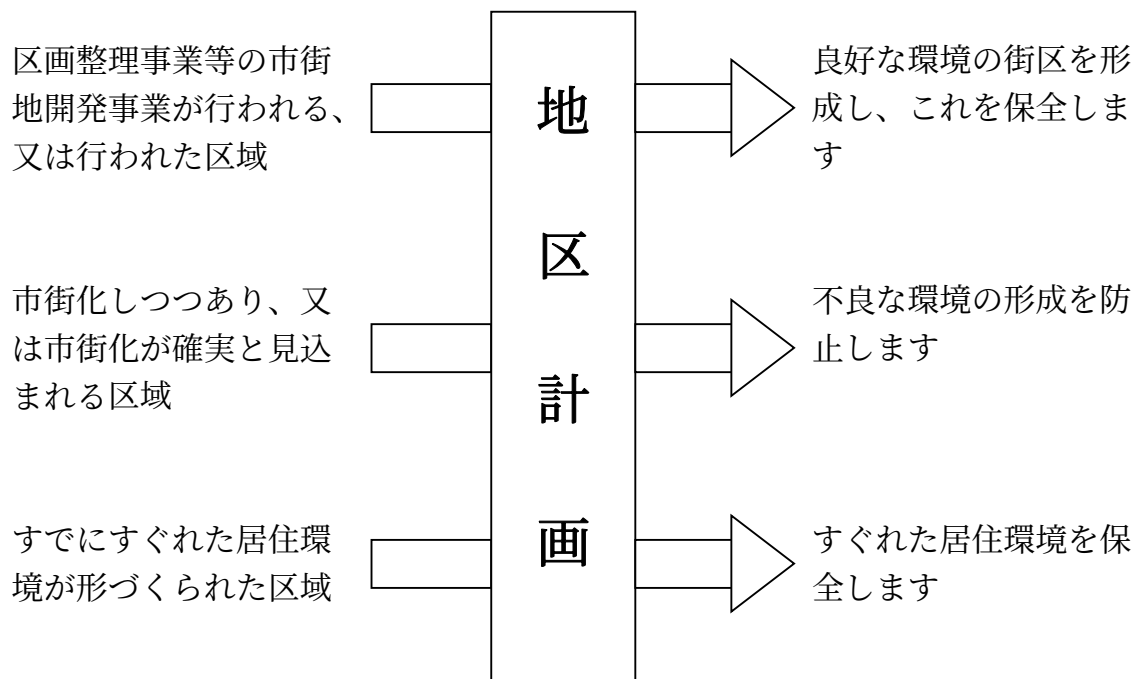
地区計画制度について

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（町決定）	白井町告示第 38 号	平成 4 年 8 月 28 日
印西都市計画地区計画の変更（町決定）	白井町告示第 32 号	平成 5 年 6 月 25 日
印西都市計画地区計画の変更（町決定）	白井町告示第 128 号	平成 11 年 8 月 27 日
印西都市計画地区計画の変更（市決定）	白井市告示第 8 号	平成 14 年 2 月 1 日
印西都市計画地区計画の変更（市決定）	白井市告示第 21 号	平成 19 年 3 月 20 日
印西都市計画地区計画の変更（市決定）	白井市告示第 2 号	平成 26 年 1 月 10 日
印西都市計画地区計画の変更（市決定）	白井市告示第 13 号	平成 30 年 2 月 16 日

名 称	桜台業務・公益的施設地区地区計画
位 置	白井市桜台一丁目及び桜台五丁目の各一部の区域
面 積	約 14.7ヘクタール
地区計画の目標	印西都市計画区域は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に位置し、首都東京を中心とする過密地域からの人口流入に適切に対処し、良好な宅地を大量に供給する目的で、千葉県及び独立行政法人都市再生機構の共同施行による新住宅市街地開発事業により、千葉ニュータウンの開発が進められてきたが、平成 25 年度末をもって事業完了を迎えた。また、成田・千葉ニュータウン業務核都市としての整備が進められ、業務等諸機能の立地促進が図られたことにより、①北総地域の拠点都市及び首都圏における良好な宅地供給として②首都圏における広域連携拠点として③近郊レクリエーション拠点として④立地優位性と地域資源を活かした拠点としての役割を担うことを目指している。 本地区は、千葉ニュータウン中央駅センター施設用地の西に位置する特定業務施設用地及び公益的施設用地からなり、都心地区の一角を形成するとともに、多機能複合都市形成の一翼を担う地区の形成をめざす。 本地区計画は、新住事業の事業効果の維持向上のため、適正かつ合理的な土地利用等の誘導、良好な都市環境と魅力的な街並みの形成を目的とする。
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、隣接する良好な住宅地との調和及びセンター施設用地等との連携に配慮した土地利用の形成、更に多機能複合都市の一翼を担う地区にふさわしい公益的施設、特定業務施設の立地誘導を図るために、以下のような土地利用の方針を定める。 ① 公益的施設地区は、都市計画道路 3・1・2 号線沿いに配置して、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る。 ② 特定業務施設地区（1）は、都市計画道路 3・1・2 号線沿いに配置して、事務所、研究所、研修施設及び厚生施設等の立地誘導を図る。 ③ 特定業務施設地区（2）は、都市計画道路 3・3・18 号線の西側に配置して、事務所、研究所、研修施設及び厚生施設、良好な居住環境と調和する工場等の立地誘導を図る。 2. 地区施設の整備の方針 道路は、土地利用に応じ適正に配置する。 3. 建築物等の整備の方針 地区計画の目標等を踏まえ、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。 ① 公益的施設地区は、適切な敷地規模を有する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るとともに、街区の周辺にオープンスペースを確保することにより、緑豊かな景観形成と賑わいのある開放的な街並みの整備を図る。 ② 特定業務施設地区（1）は、適切な敷地規模を有する快適な業務環境等の形成を図るため、集合住宅地の良好な居住環境と調和する事務所、研究所、研修施設及び厚生施設等の立地誘導とともに、街区周辺のオープンスペース確保によりうるおいや賑わいのある整備を図る。 ③ 特定業務施設地区（2）は、事務所、研究所、研修施設及び厚生施設、公害発生のおそれのない工場等の立地誘導を図るとともに、適切な敷地規模と街区周囲のオープンスペース確保により、周辺環境と調和のとれた整備とする。

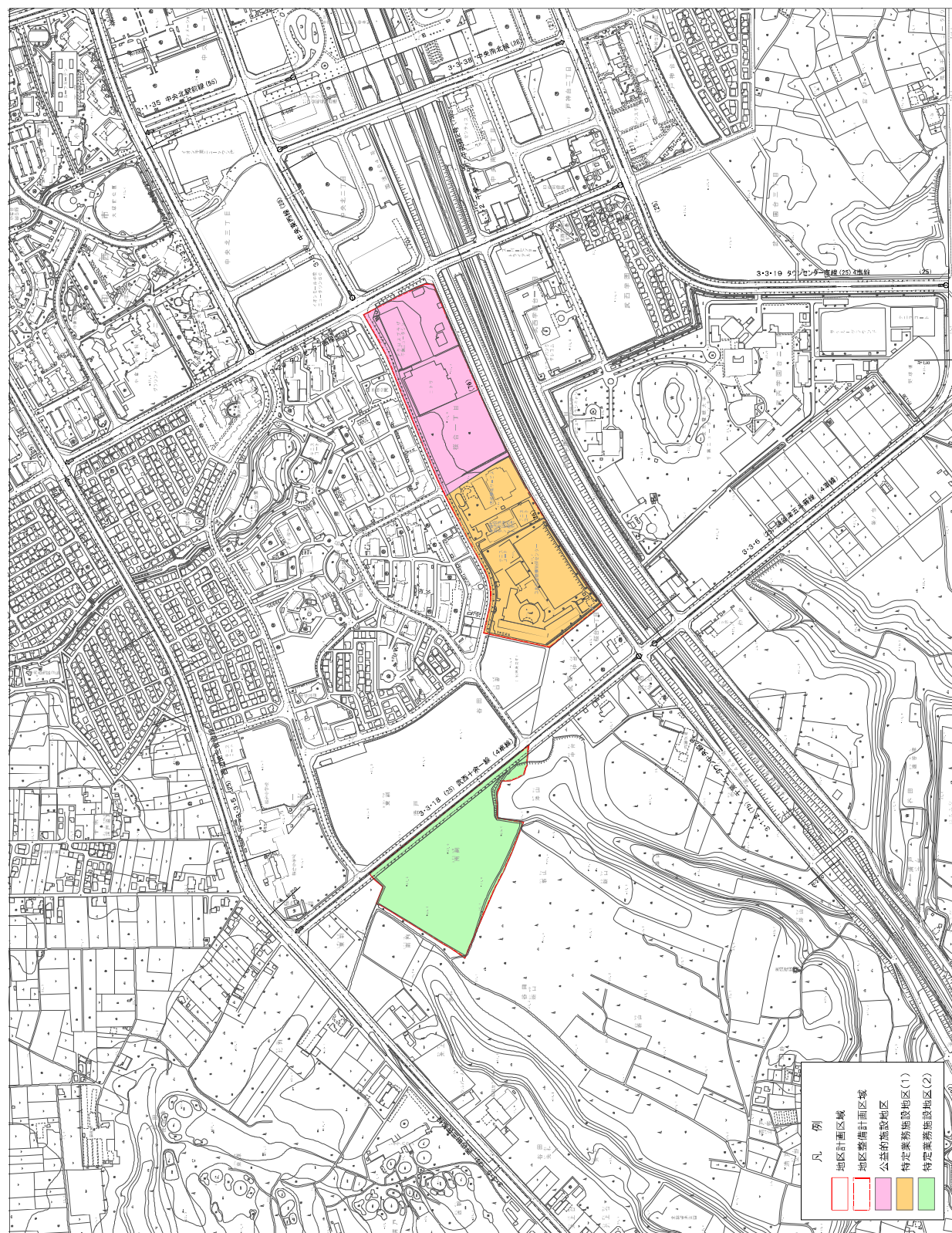
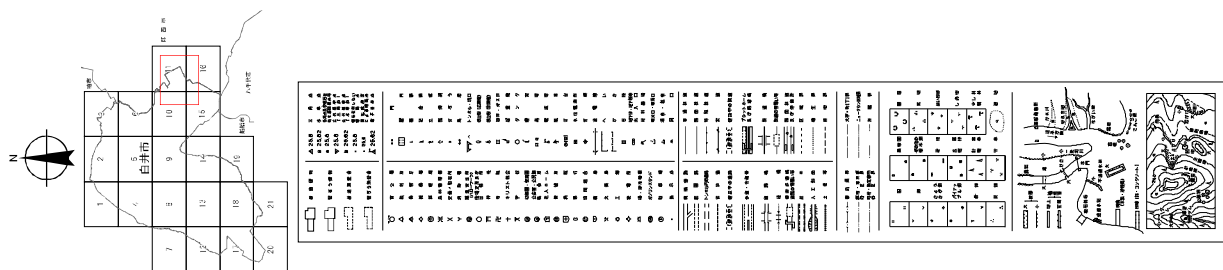
桜台業務・公益的施設地区地区整備計画書

地区整備計画	建築物等に 関する事項	地区の 区分	地区の 名称	公益的施設地区	特定業務施設地区（１）	特定業務施設地区（２）
			地区の 面積	約 4.9ヘクタール	約 5.1ヘクタール	約 4.7ヘクタール
		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号から第3号までに規定する建築物 (2) ホテル又は旅館 (3) 自動車教習所 (4) 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎 (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) 建築基準法別表第2（へ）項第2号又は（と）項第3号若しくは第4号に規定する建築物 (8) 倉庫業を営む倉庫	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号から第3号までに規定する建築物 (2) 学校(大学を除く。) (3) ホテル又は旅館 (4) 自動車教習所 (5) 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎 (6) 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 (7) カラオケボックスその他これに類するもの (8) 建築基準法別表第2（へ）項第2号又は（と）項第3号、若しくは第4号に規定する建築物 (9) 倉庫業を営む倉庫	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号から第3号までに規定する建築物 (2) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。） (3) ホテル又は旅館 (4) 自動車教習所 (5) 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎 (6) 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 (7) カラオケボックスその他これに類するもの (8) 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 (9) 建築基準法別表第2（り）項第3号又は第4号に規定する建築物
		建築物の 敷地面積の 最低限度		400平方メートル		
		壁面の 位置の 制限		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。 道路境界線（ごみ集積所、電柱用地その他これらに類する敷地に接する部分を除く。）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 10メートル以上 (2) 2号壁面線 5メートル以上 (3) 3号壁面線 2メートル以上		

「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 目指すべき市街地像を踏まえ、計画的な土地利用を誘導するため、本地区から複合的土地利用（施設系）地区を除外する地区計画の変更を行う。

平成二十六年三月

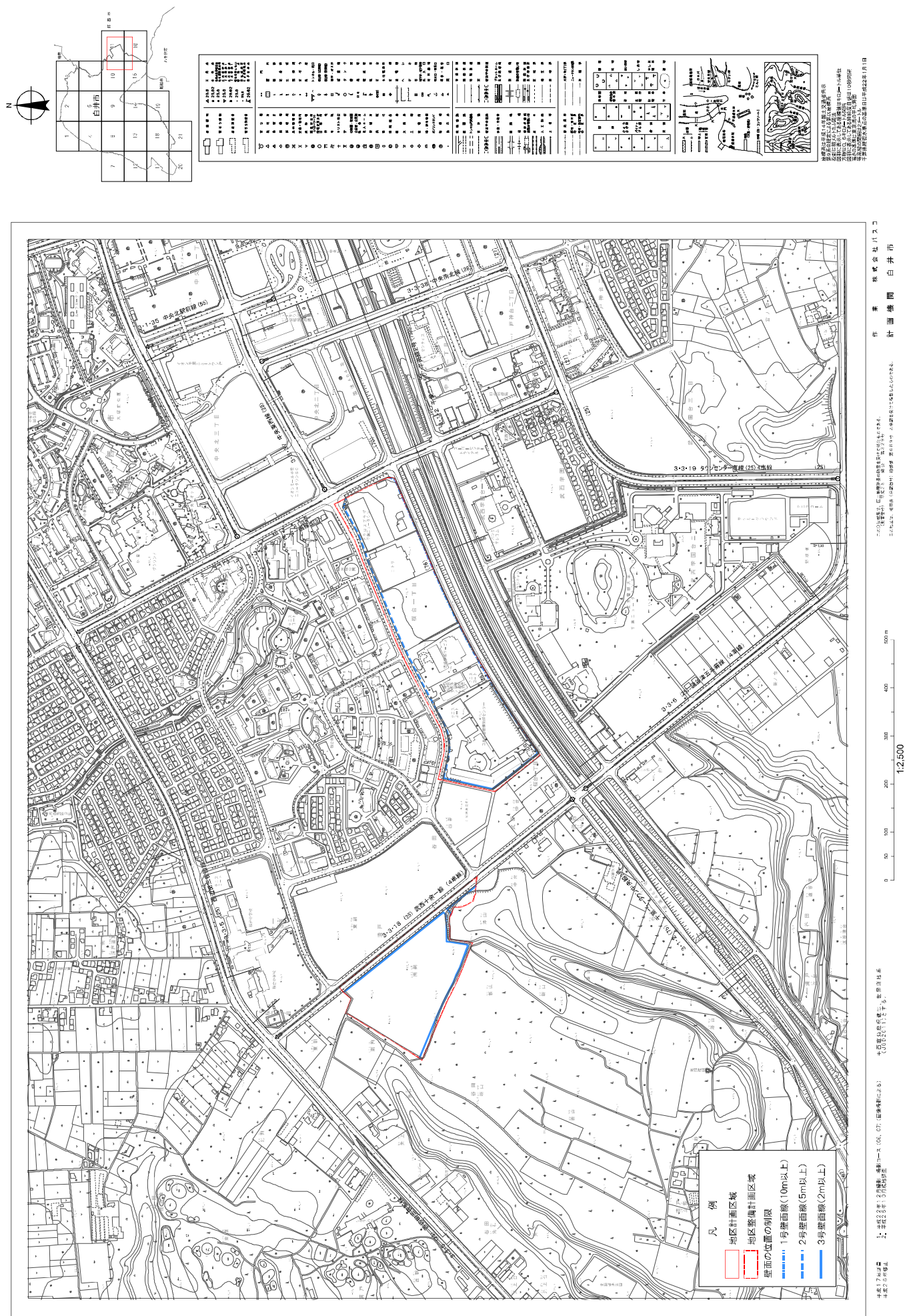


平成17年度は、平成16年度に引き続き、映画の制作・上映に力を入れた。平成17年度は、平成16年度に引き続き、映画の制作・上映に力を入れた。平成17年度は、平成16年度に引き続き、映画の制作・上映に力を入れた。

[illegible]

作 業 機 関 白 井 市 株 式 会 社 バ ス コ

平成二十六年三月



地区計画の運用基準

〔1〕趣旨

この運用基準は、桜台業務・公益的施設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、桜台業務・公益的施設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「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) 建築基準法別表第2 (い) 項第1号から第3号までに規定する建築物
- (2) ホテル又は旅館
- (3) カラオケボックスその他これに類するもの
- (4) 自動車教習所
- (5) 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎
- (6) 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
- (7) 建築基準法別表第2 (へ) 項第2号又は(と) 項第3号若しくは第4号に規定する建築物
- (8) 倉庫業を営む倉庫

★趣旨★

近隣商業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の立地誘導を図る地区とするため、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(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「特定業務施設地区（１）」

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号から第３号までに規定する建築物
- (２) 学校（大学を除く。）
- (３) ホテル又は旅館
- (４) 自動車教習所
- (５) 床面積の合計が１５平方メートルを超える畜舎
- (６) 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
- (７) カラオケボックスその他これに類するもの
- (８) 建築基準法別表第２（へ）項第２号又は（と）項第３号、若しくは第４号に規定する建築物
- (９) 倉庫業を営む倉庫

★趣旨★

近隣商業地域に指定されていますが、事務所、研究所、研修施設及び厚生施設等の立地誘導を図る地区とするため、住宅（長屋を含む。）、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（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。

③「特定業務施設地区（２）」

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号から第３号までに規定する建築物
- (２) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）
- (３) ホテル又は旅館
- (４) 自動車教習所
- (５) 床面積の合計が１５平方メートルを超える畜舎
- (６) 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畜舎
- (７) カラオケボックスその他これに類するもの
- (８) 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
- (９) 建築基準法別表第２（り）項第３号又は第４号に規定する建築物

★趣旨★

準工業地域に指定されていますが、事務所、研究所、研修施設及び厚生施設、良好な居住環境と調和する工場等の立地誘導を図る地区とするため、住宅（長屋を含む。）、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（ぬ）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号から第3号までに規定する建築物」

戸建住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舍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。

◆「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。

◆「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。

◆「建築基準法別表第2（へ）項第2号又は（と）項第3号、若しくは第4号に規定する建築物」

○ 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少ない業種の工場をいいます。

○ 火薬類、マッチ、ガス等の危険物の貯蔵又は処理をする施設をいいます。

◆「建築基準法別表第2（り）項第3号又は第4号に規定する建築物」

○ その業種や業態によって禁止される工場で、商業等の利便を害するおそれがやや多い業種の工場をいいます。

○ 火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵又は処理をする施設をいいます。

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。

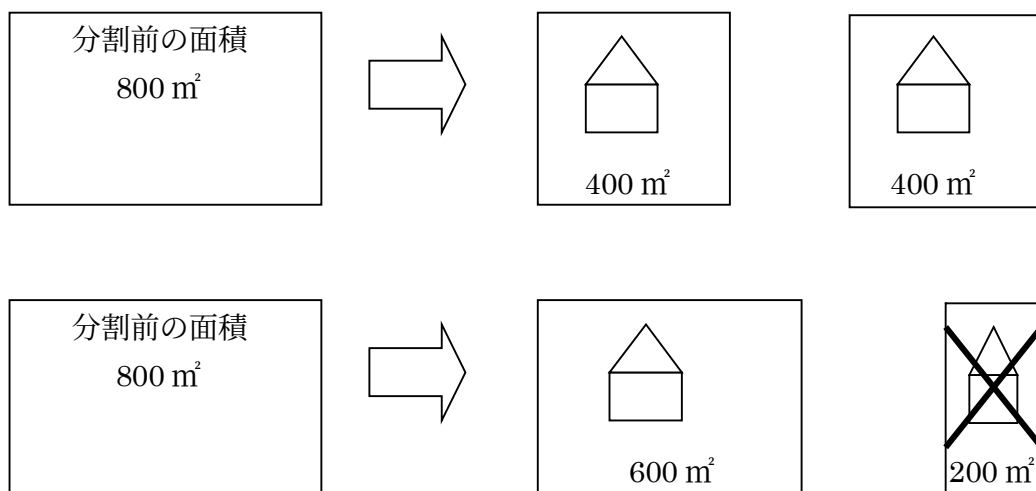
★解説★

◆「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

道路境界線（ごみ集積所、電柱用地その他これに類する敷地に接する部分を除く。）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。

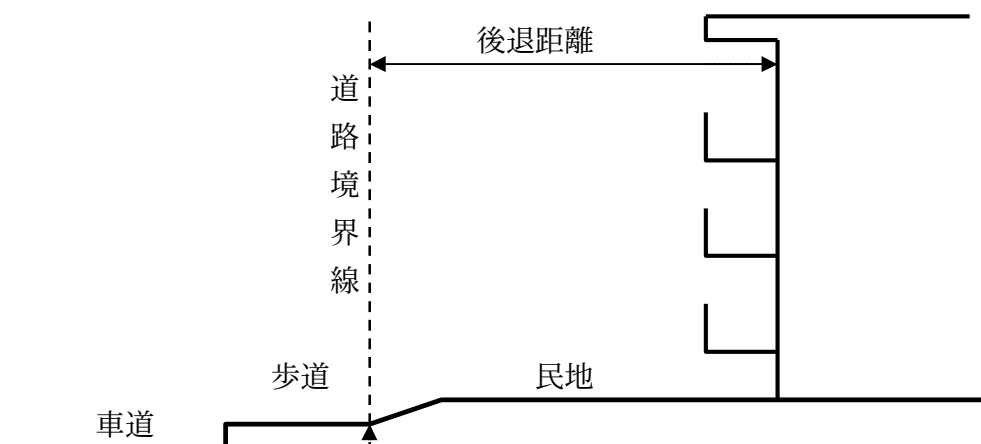
- (1) 1号壁面線 10メートル以上
- (2) 2号壁面線 5メートル以上
- (3) 3号壁面線 2メートル以上

★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



- ◆ 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

