

桜台住宅地区

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】桜台住宅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】建築物等の用途制限	6
【2】敷地面積の最低限度	9
【3】容積率・建ぺい率の最高限度	10
【4】壁面位置の制限	11
【5】建築物の高さの最高限度	15

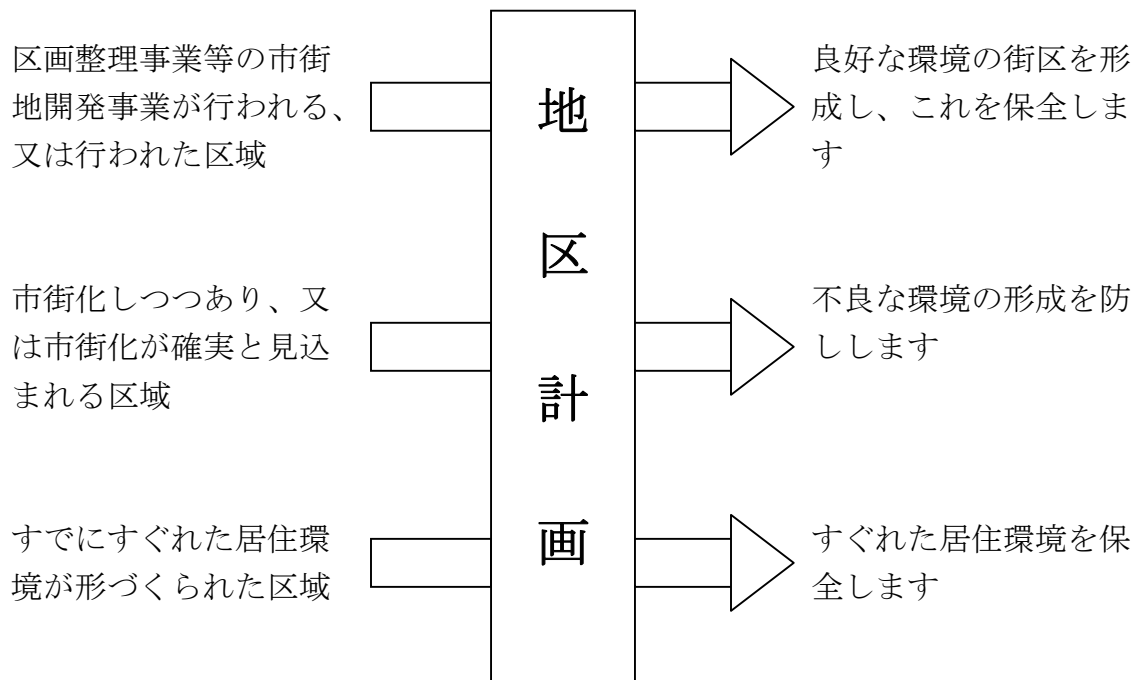
地区計画制度について

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 37 号 平成 4 年 8 月 28 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 127 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 22 号 平成 19 年 3 月 20 日

名 称	桜台住宅地区地区計画
位 置	白井市桜台二丁目、桜台三丁目の全部の区域並びに大字十余一、大字武西、大字谷田及び大字清戸の各一部の区域
面 積	約 43.4ha
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めざすとともに北総地域の中核となる都市形成をめざしている。</p> <p>本地区は、千葉ニュータウン中央駅タウンセンターの西に位置する集合住宅を主体とする住宅地で、良好な居住環境の形成とうるおいのある住宅地の形成を目指す。</p> <p>本地区計画は、新住事業の事業効果を更に増進させるため、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。</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、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <p>①低層住宅地区は、一戸建の専用住宅を主体として、良好な居住環境を形成するとともに、落ち着いた街並みの形成を図る。</p> <p>②中高層住宅地区は、中高層住宅を主体として良好な居住環境を形成するとともに、住区内幹線道路沿いに居住者の生活サービスを支援する公益的施設の立地誘導を図り、快適で魅力的な街並みを形成する。</p> <p>③教育施設地区は、児童、生徒たちの利便性と安全性に配慮して小学校と中学校を配置する。</p> <p>④近隣センター地区は、居住者のサービスの核として行政施設、コミュニティ施設、購買施設等を配置する。</p> <p>2. 地区施設の整備の方針</p> <p>道路は、歩行者専用道路、広幅員歩道の住区内幹線道路等を各道路の機能・性格に応じ適正に配置する。</p> <p>公園は、居住者の生活に快適さとうるおいをもたせるとともに、レクリエーション機能を確保する機能的な配置とする。</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低層住宅地区は、適切な敷地規模を有する一戸建て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中高層住宅地区は、当該街区を囲む住区内幹線道路沿いと街区の中央部に形成される歩行者専用道路及び近隣公園沿いに豊かなオープンスペースを確保し、快適な居住環境と良好な街並みの整備を図る。</p> <p>③教育施設地区は、周辺環境と調和した景観形成を図る。</p> <p>④近隣センター地区は、居住者の生活サービス及びコミュニティ形成の核として環境整備を図る。</p>

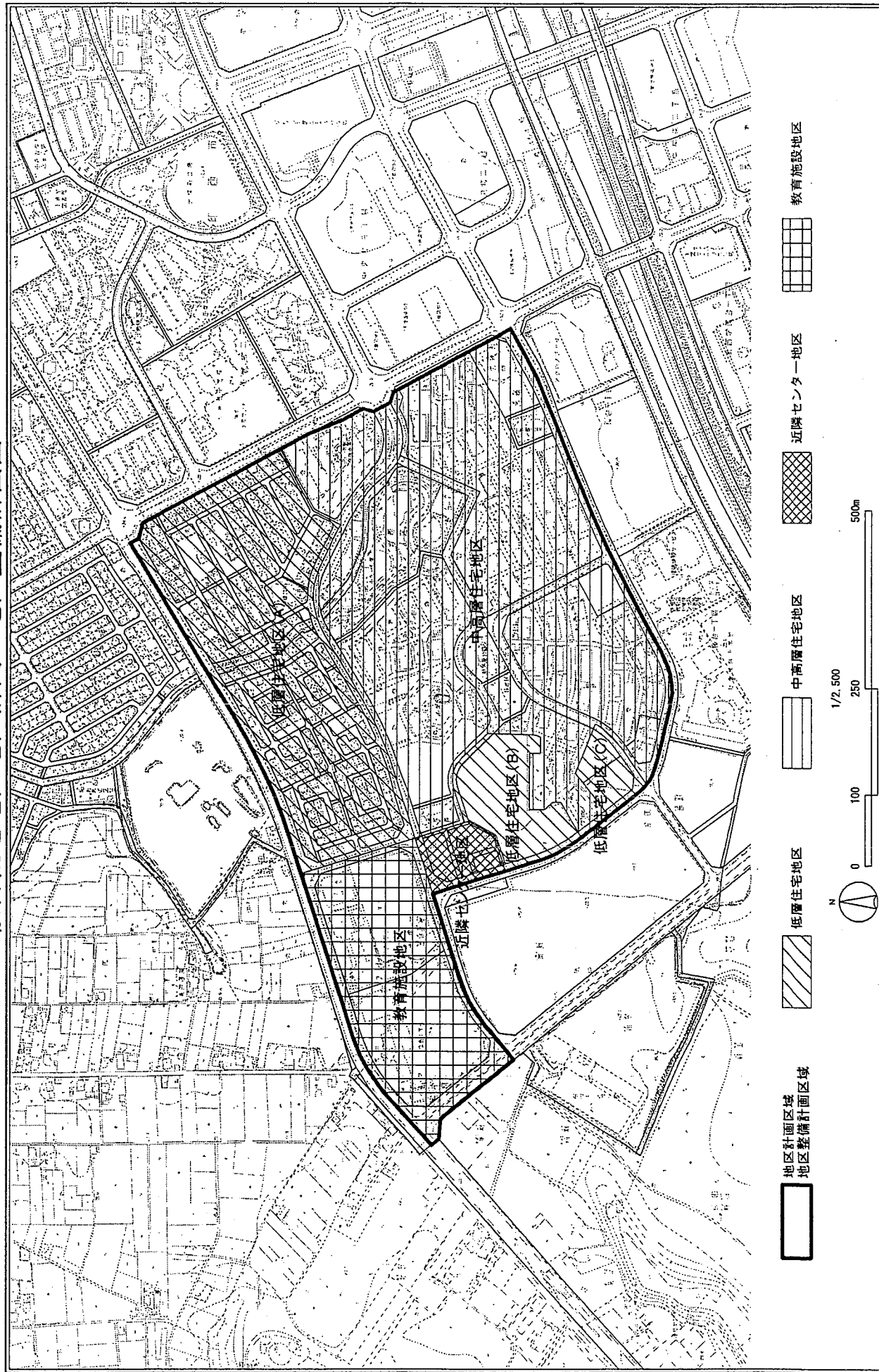
桜台住宅地区・地区整備計画書

地区の区分	地区の名称	低層住宅地区(A)	低層住宅地区(B)(C)	中高層住宅地区	教育施設地区	近隣センター地区
	地区の面積	約10.1ha	(B)約1.7ha (C)約0.5ha	約23.3ha	約7.0ha	約0.8ha
建築物等の用途の制限			次に掲げる建築物は、建築してはならない。 建築基準法別表第2(イ)項に定める建築物以外の建築物	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)大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの	次の各号に掲げる建築物及びこれに付属する建築物以外は、建築してはならない。 (1)小学校、中学校 (2)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	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)寄宿舎又は下宿
建築物の敷地面積の最低限度	170m 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。					
容積率の敷地面積の最低限度	—	10分の10	—	—	—	—
建ぺい率の敷地面積の最低限度	—	10分の5	—	—	—	—
壁面の位置の制限			道路及び隣地境界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、建築物に付属する物置で高さ2.5m以下かつ床面積6.6m ² 以下であるもの、及び軒とこれを支える柱はこの限りではない。	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、5m以上とする。 (2)2号壁面線においては、2m以上とする。 (3)3号壁面線においては、1m以上とする。		
建築物等の高さの最高限度	—	10m	—	—	—	—

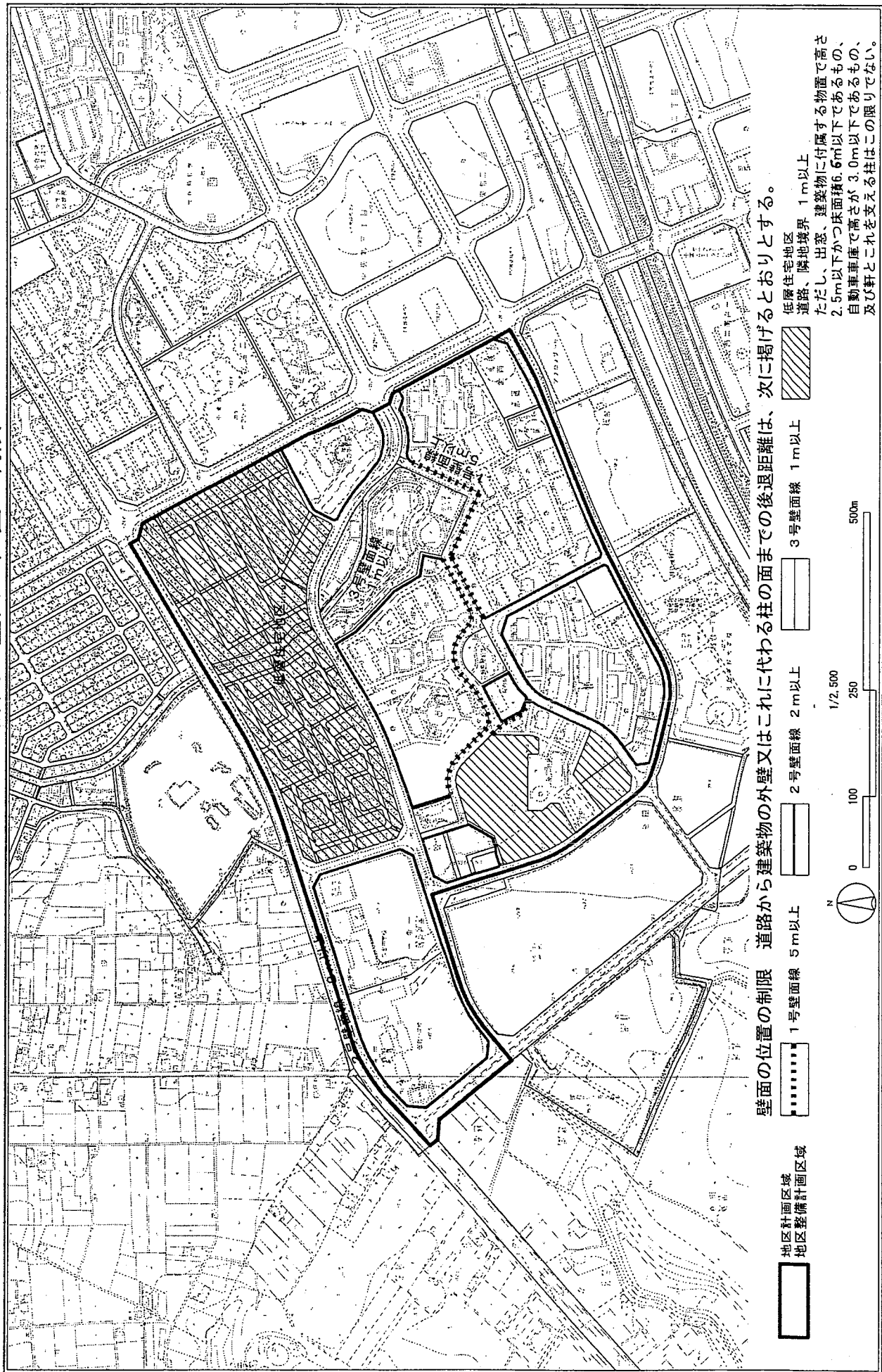
「区域、地区整備計画区域、地区の区分及び壁面の位置制限は、計画図表示のとおり。」

理由 平成11年の計画変更以来の社会・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ある街並みを誘導するため、本地区計画を変更する。

桜台住宅地区地区計画 地区整備計画図



桜台住宅地区地区計画 壁面の位置の制限



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。

地区計画区域
地区整備計画区域

1号壁面線 5m以上

2号壁面線 2m以上

3号壁面線 1m以上

低層住宅地区
道路、隣地境界 1m以上

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以下であるもの、
及び軒とこれを支える柱はこの限りでない。

1/2,500

250

500m

0 100



地区計画の運用基準

〔1〕趣旨

この運用基準は、桜台住宅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、桜台住宅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（A）」

★趣旨★

第一種低層住居専用地域に指定され、一戸建ての専用住宅を主体とした良好な居住環境の形成と落ち着いた街並みのある街並みを形成する地区であるため、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「低層住宅地区（B）（C）」

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)項に定める建築物以外の建築物

★趣旨★

第二種中高層住居専用地域に指定されていますが、一戸建ての専用住宅を主体とした良好な居住環境の形成と落ち着いた街並みのある街並みを形成する地区であるため、建築基準法別表第二（い）項に定める建築物以外の建築物を制限しています。

③「中高層住宅地区」

次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。
(1) 戸建住宅
(2) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの
(3) 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★

第二種中高層住居専用地域に指定されていますが、中高層住宅の良好な居住環境の形成・保全のため、戸建住宅、大学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（に）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。

④「教育施設地区」

次の各号に掲げる建築物及びこれに付属する建築物以外は、建築してはならない。
(1) 小学校、中学校
(2) 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

★趣旨★

第一種中高層住居専用地域に指定されていますが、教育施設的环境を保全するため、小学校、中学校以外の建築を制限しています。

そのため、建築基準法別表第二（は）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、上記の建築物以外は建築することができません。

⑤ 「近隣センター地区」

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) 寄宿舍又は下宿

★趣旨★

第二種中高層住居専用地域に指定されていますが、居住者の生活サービス及びコミュニティ形成の核となる地区とするため、戸建住宅、寄宿舍又は下宿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（に）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号及び第3号に掲げる住宅」

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。

◆ 「高等専門学校」（学校教育法第70条の2）

深く専門の学芸を教授し、職業に必要な能力を育成することを目的とする。

◆ 「専修学校」（学校教育法第82条の2）

学校教育法第1条に規定されている学校（小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校、盲学校、聾学校、養護学校及び幼稚園）以外の教育施設で、職業若しくは实际生活に必要な能力を育成し、又は教養の向上を図ることを目的として組織的な教育を行うもの。

◆ 「市長が公益上必要と認めたもの」

学童保育所

◆ 「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、中高層住宅地区、教育施設地区、近隣センター地区 : 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★

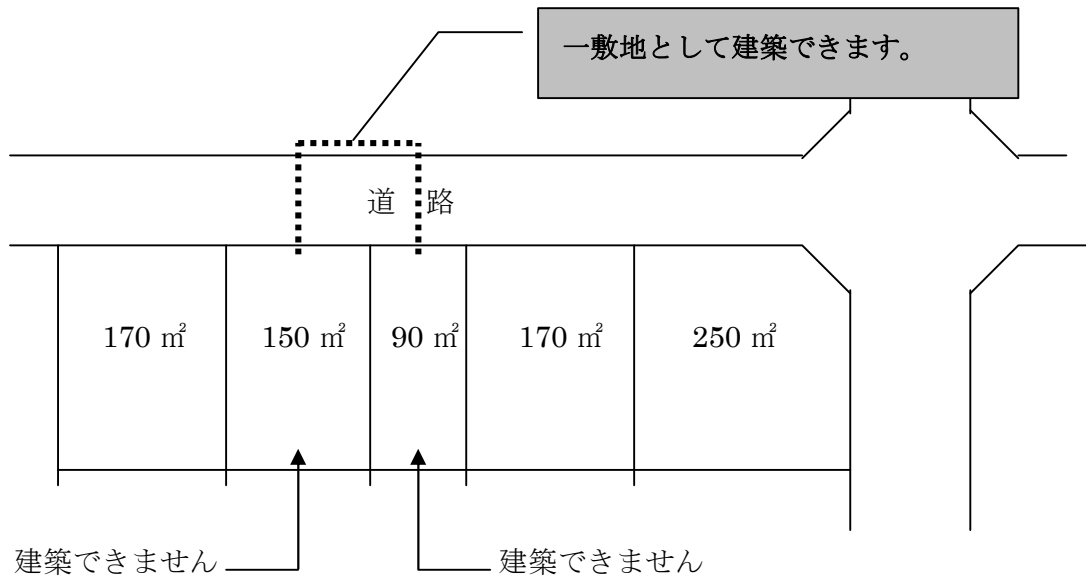
宅地の細分化に伴う居住環境の悪化を防止するために、建築物の敷地面積の最低限度を定めています。これは、宅地の細分化、ミニ開発に伴う居住環境の悪化（建てづまり、日照、通風等）や様々なトラブルの発生を防止する目的を持っています。

★解説★

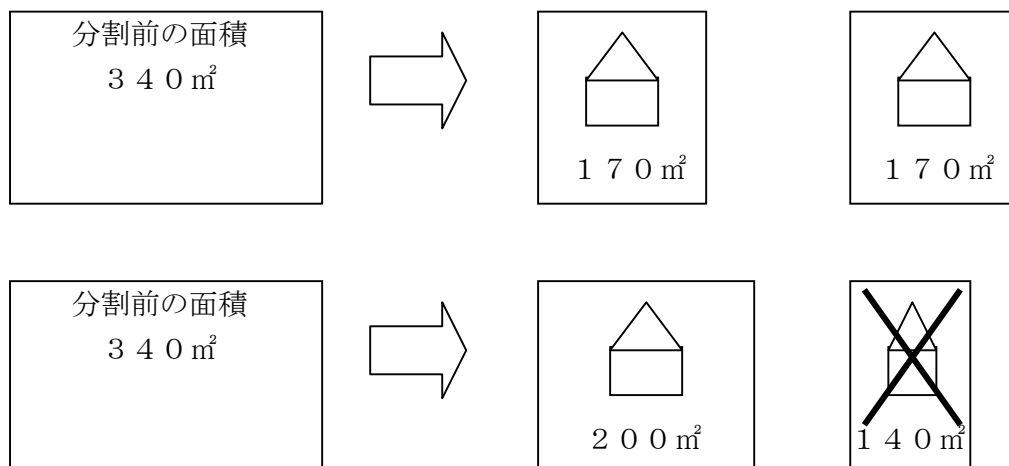
◆「市長が公益上必要と認めたもの」

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. 容積率の最高限度

低層住宅地区（B）（C）	：	10分の10
--------------	---	--------

★趣旨★

低層住宅地区（B）（C）は、低層住宅地区（A）と同じ独立住宅地として土地利用を図り、落ち着いたある街並みの景観を形成するため、低層住宅地区（A）と同等の制限とします。ただし、街区面積が小さく、かつ壁面の位置も制限することに配慮した規制内容とします。

低層住宅地区（B）（C）は、第二種中高層住居専用住宅地域に指定されているが、低層住宅地区（A）と同様に、一戸建ての良好な低層住宅地としての立地を図る地区であることから、都市計画決定のされた10分の20に制限を加え、第一種低層住居専用地域と同じ10分の10とする。

4. 建ぺい率の最高限度

低層住宅地区（B）（C）	：	10分の5
--------------	---	-------

★趣旨★

低層住宅地区（B）（C）は、低層住宅用地として家並みの景観と緑豊かな居住環境を維持・保全する地区であることから、低層住宅地区（A）と同等の制限とします。ただし、街区面積が小さく、かつ壁面の位置も制限することに配慮した規制内容とします。

低層住宅地区（B）は、第二種中高層住居専用住宅地域に指定されているが、低層住宅地区（A）と同様に、一戸建ての良好な低層住宅地としての立地を図る地区であることから、都市計画決定のされた10分の6に制限を加え、第一種低層住居専用地域と同じ10分の5とする。

5. 壁面の位置の制限

①「低層住宅地区（A）（B）（C）」

道路及び隣地境界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 m²以下であるもの、自動車車庫で高さが3.0 m以下であるもの、及び軒とこれを支える柱はこの限りではない。

★趣旨★

壁面の統一による街並み景観の向上、良好な相隣関係の形成及び防災機能の強化等を図るため、壁面の制限を定めます。

②「中高層住宅地区、教育施設地区、近隣センター地区」

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

★趣旨★

道路、公園等の公共空間沿いに空地の確保を図り、快適な居住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。
- ◆「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」は、次のように取り扱います。

①低層住宅地区

☆ バルコニー、ベランダ、外階段、玄関ポーチ、戸袋、庇、その他これらに類するもので、建築面積に算入されないものは「外壁又はこれに代わる柱」に含まれないこととし、壁面線の制限を受けません。

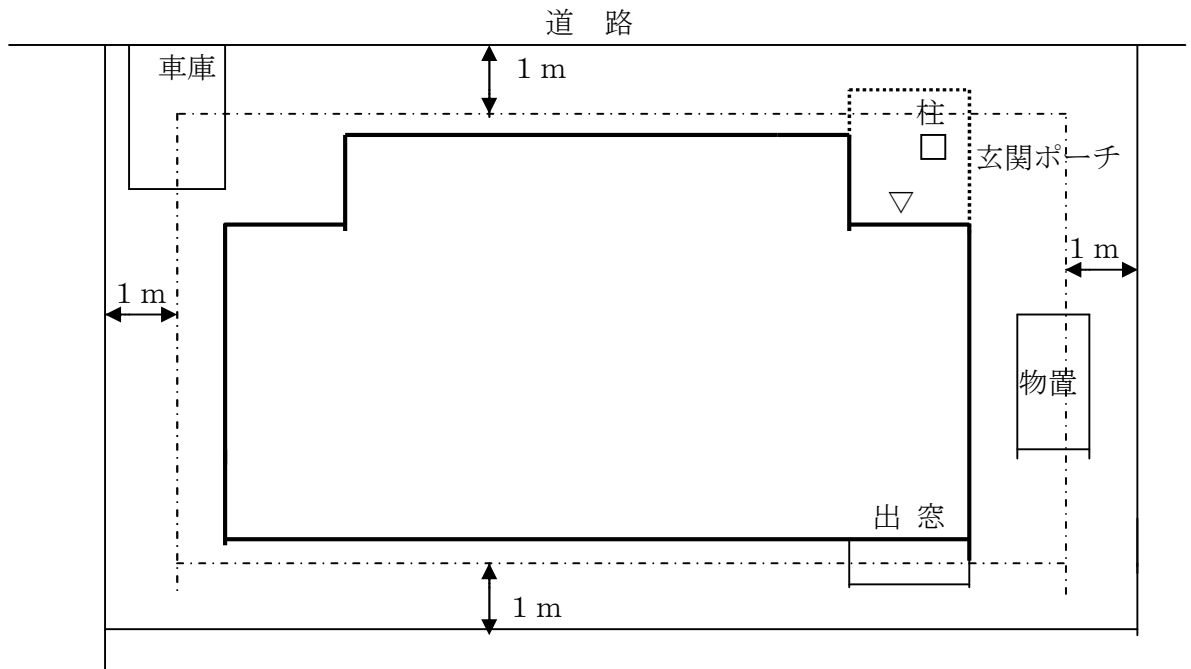
②中高層住宅地区

☆ バルコニーは「外壁又はこれに代わる柱」に含まれないこととし、壁面線の制限を受けません。

☆ 立体駐車場は、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

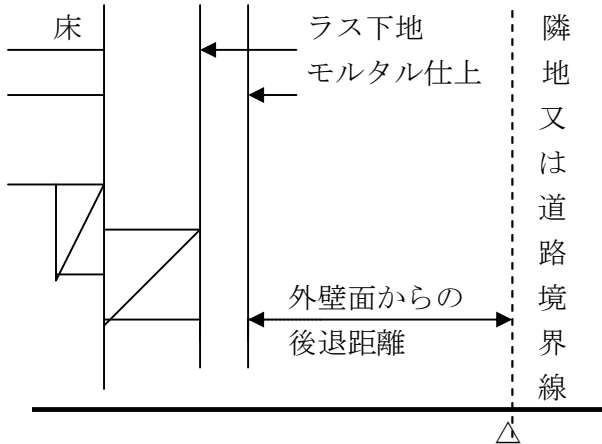
①低層住宅地区



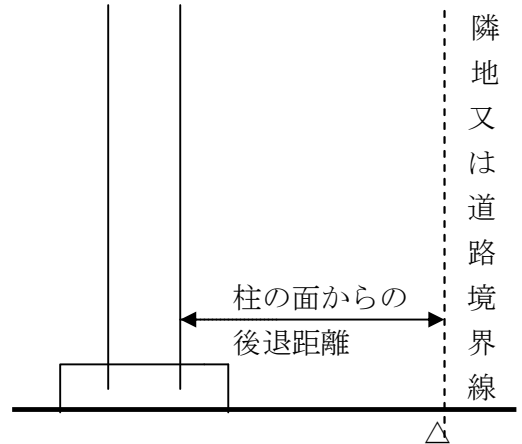
◆後退距離の算定方法

① 低層住宅地区

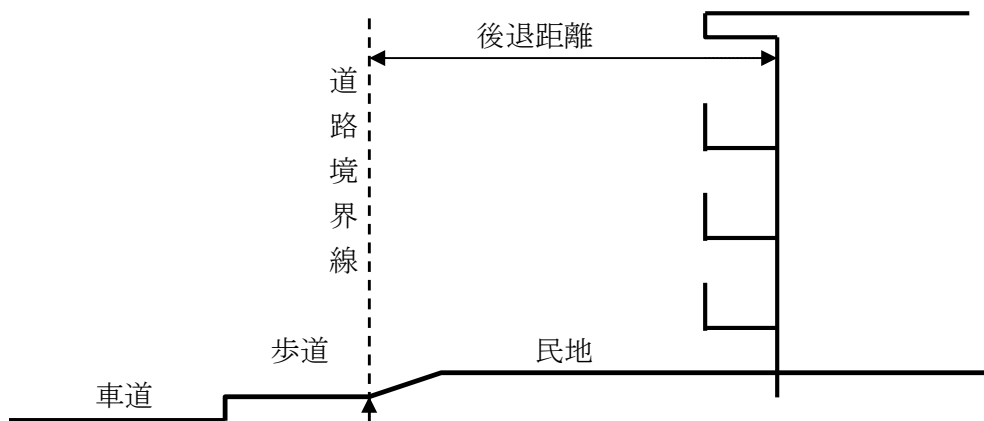
☆外壁の場合



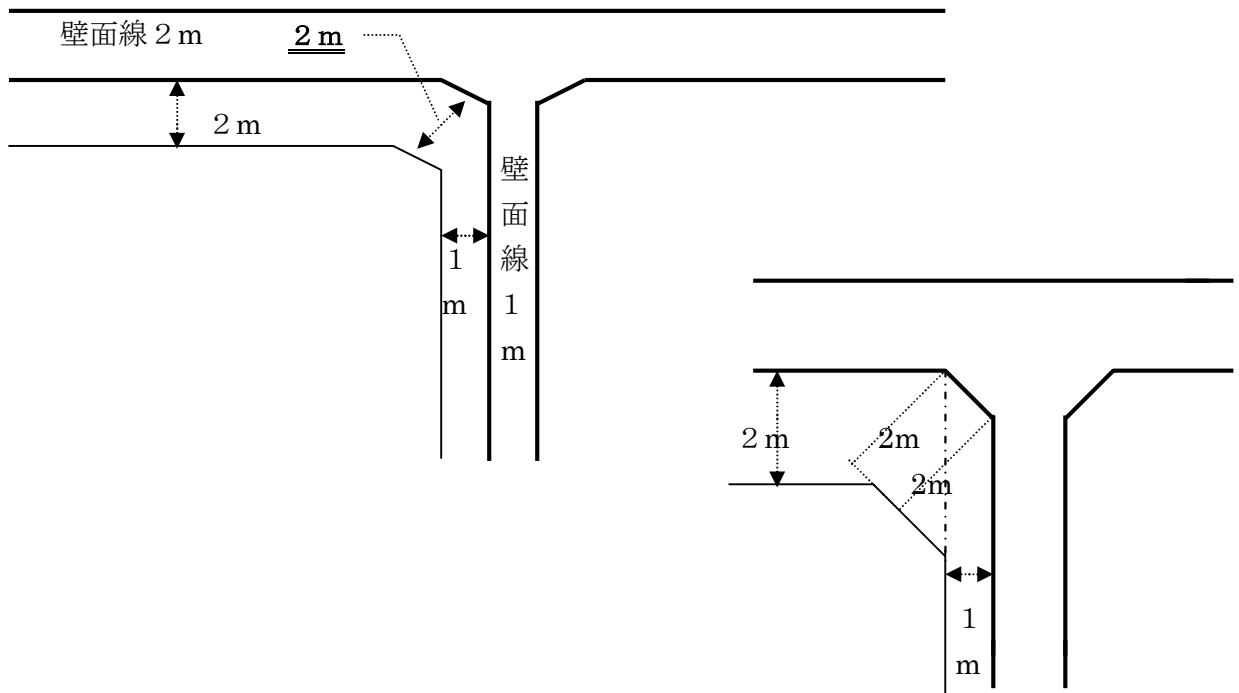
☆独立柱の場合



②中高層住宅地区



◆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。

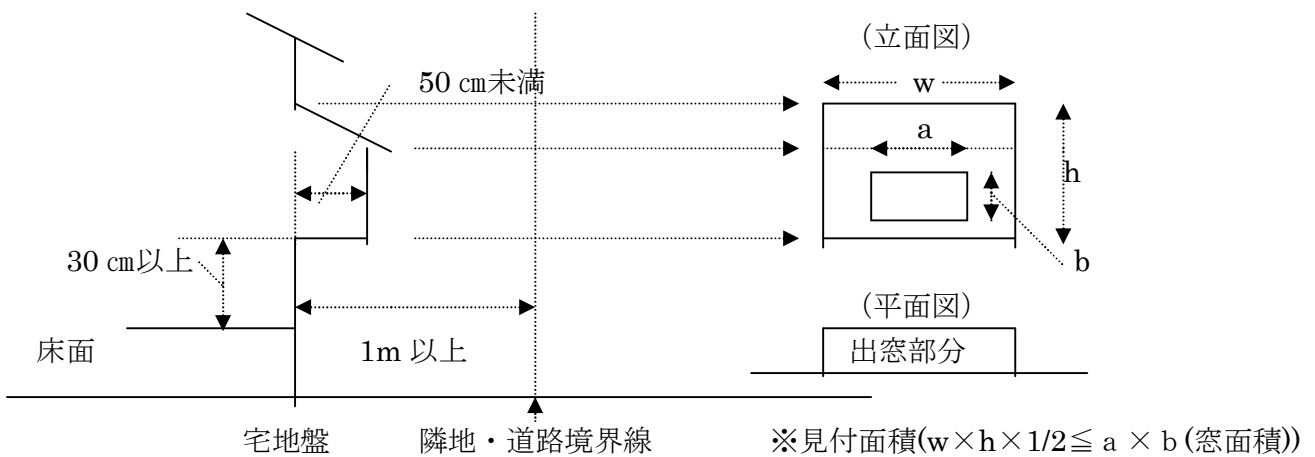


◆ 適用除外となるもの

○出窓

☆形状が通常の出窓で、次の全てに該当するものです。

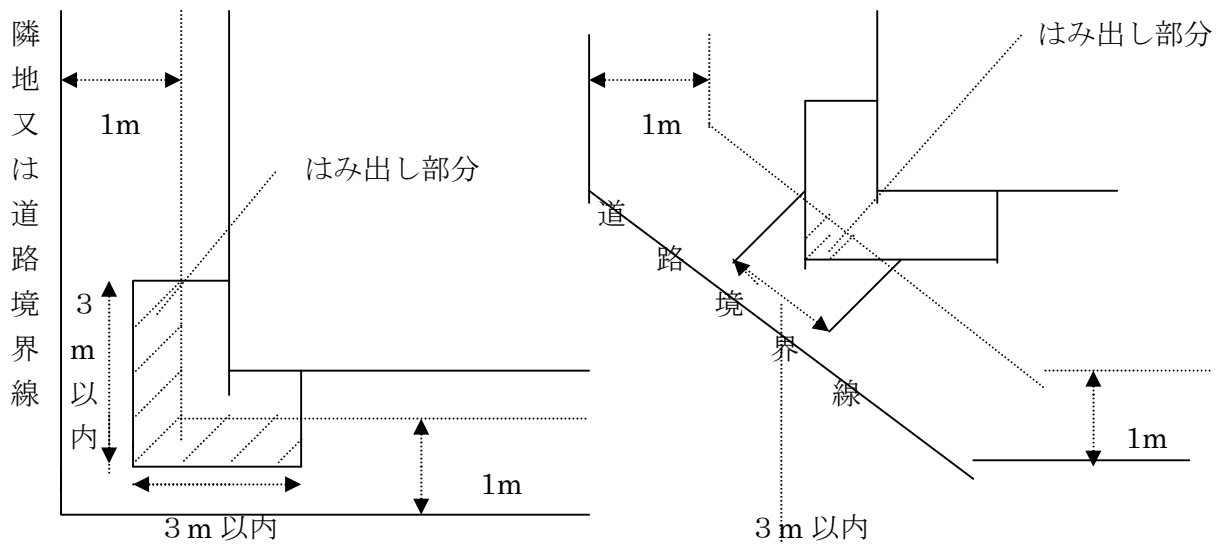
- ・ 下端の床面からの高さが30 cm以上であること。
- ・ 周囲の外壁面から水平距離50 cm以上突き出していないこと。
- ・ 外壁の見付幅が3 m以内あること。
- ・ 見付け面積の2分の1以上が窓であること。



☆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

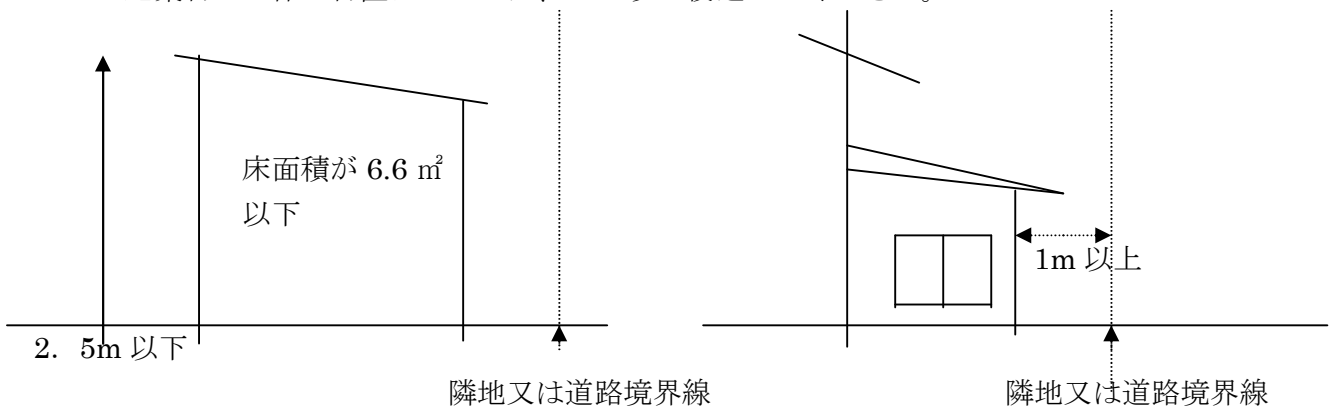


○建築物に付属する物置

☆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。なお、複数の物置がある場合は、全ての物置の床面積の合計が6.6平方メートル以下であること。

☆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。



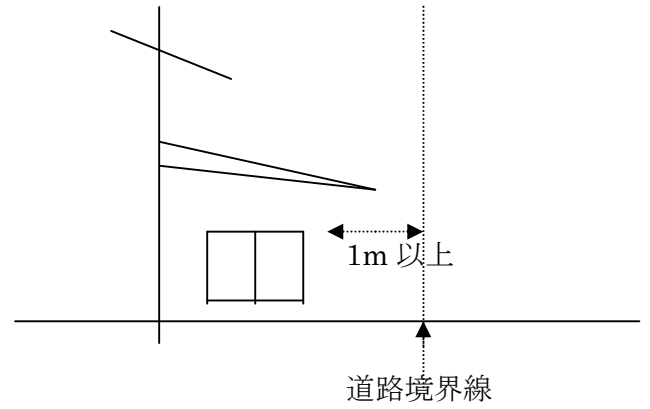
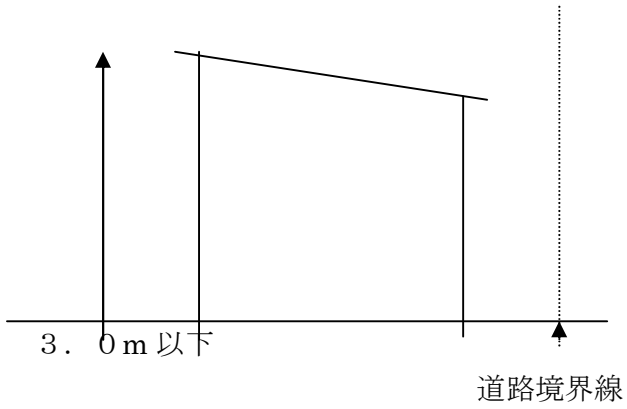
○自動車車庫

☆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。



6. 建築物の高さの最高限度

低層住宅地区（B）（C）	：	10m
--------------	---	-----

★趣旨★

第二種中高層住居専用地域に指定されているが、低層住宅地区（A）と同様に、一戸建ての良好な低層住宅地として落ち着いたある街並みの景観を形成し、良好な居住環境の維持、保全を図るため、建築物の高さの最高限度を定めています。

★解説★

- ◆建築物の高さとは、建物の最も高い部分の地盤面からの高さをいいます。
- ◆軒の高さとは、地盤面から屋根を支持する敷げた又は柱の上端までの高さをいいます。
- ◆地盤面とは、宅地地盤面（平均地盤面）をいいます。