

桜台西地区

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】桜台西地区地区計画の内容	2
【2】地区計画の区域	4
3. 地区計画の運用基準	
【1】建築物等の用途制限	5
【2】敷地面積の最低限度	7
【3】容積率・建ぺい率の最高限度	8
【4】壁面位置の制限	9
【5】建築物の高さの最高限度	11

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。

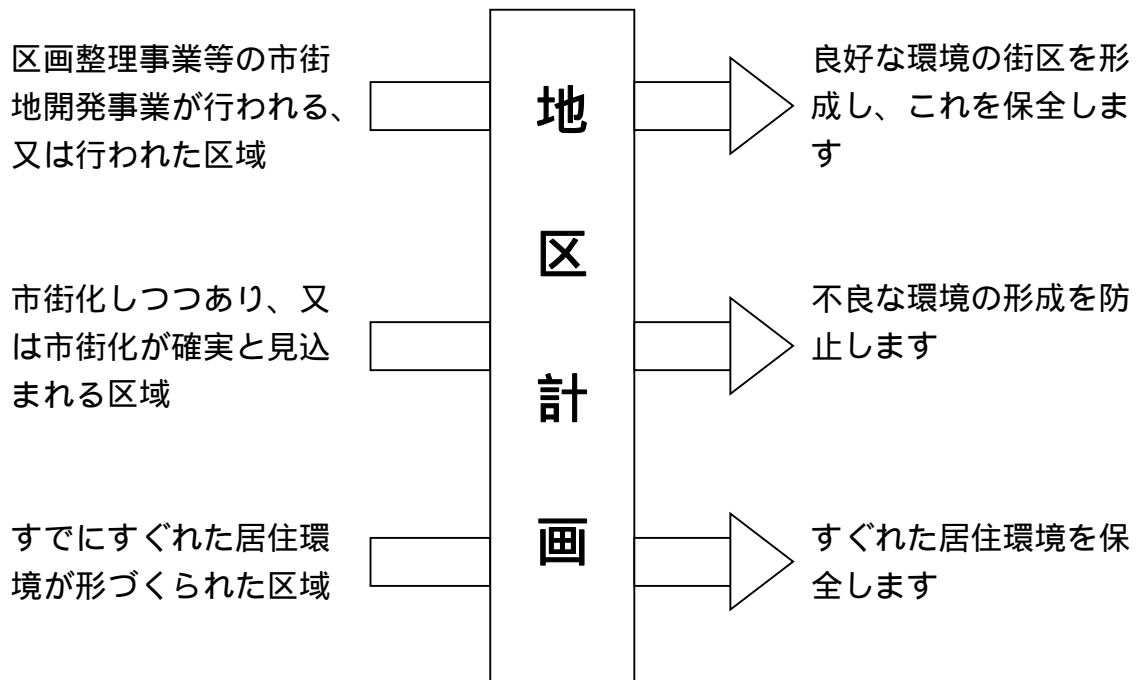
計画区域に発生する個別の開発・建築行為を、地区計画に沿って誘導・規制することによって計画の実現が図られます。

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。



印西都市計画地区計画の変更（白井市決定）

都市計画桜台西地区地区計画を次のように変更する。

名 称	桜台西地区地区計画
位 置	白井市桜台一丁目、桜台四丁目及び桜台五丁目の各一部の区域
面 積	約 8.4ヘクタール
地区計画の目標	<p>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、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 首都圏における広域連携拠点として 近郊レクリエーション拠点として 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。</p> <p>本地区は、集合住宅を主体とする桜台住宅地区の西に位置する戸建住宅を主体とする低層住宅地区で、良好な居住環境の形成とつるおいのある住宅地の形成をめざす。</p> <p>本地区計画は、新住事業の事業効果の維持向上や多様なライフスタイルの受け皿となる住宅地を形成するため、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>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>公益的施設地区は、市道 00 - 134 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。</p> <p>2. 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>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>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。</p>

桜台西地区整備計画書

地区 建築 整備 計画 に 関 する 事 項	地区の 区分	地区の 名称	低層住宅地区	公益的施設地区
		地区の 面積	約8.1ヘクタール	約0.3ヘクタール
	建築物等の 用途の制限		建築基準法別表第2(イ)項に規定する建築物以外の建築物は、建築してはならない。	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(イ)項第1号から第3号まで規定する建築物 (2) ホテル又は旅館 (3) 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎 (4) マージャン屋、パチンコ屋、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 (5) カラオケボックスその他これに類するもの
	建築物の敷地面積の最低限度		170平方メートル	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又は構造上やむを得ないと認めて許可したものであるについては、この限りではない。	
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度		10分の10	-
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度		10分の5(建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては、10分の6)	-
	壁面の位置の制限		道路境界線及び隣地境界線(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、1メートル以上とする。 ただし、床面積に含まれない出窓及び次に掲げるものについては、この限りでない。 (1) 別棟の物置で高さ2.5メートル以下で、かつ、床面積6.6平方メートル以内であるもの (2) 別棟の自動車車庫で高さが3.0メートル以下かつ壁を有しないもの (3) 軒及びこれを支える柱	
建築物の高さの最高限度		10メートル	-	

「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、本地区に隣接する桜台業務・公益的施設地区の一部を編入する地区計画の変更を行う。

5. 壁面の位置の制限

道路及び隣地境界（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、1メートル以上とする。

ただし、床面積に含まれない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2.5メートル以下で、かつ、床面積6.6平方メートル以内であるもの
- (2) 別棟の自動車車庫で高さが3.0メートル以下かつ壁を有しないもの
- (3) 軒及びこれを支える柱

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。

解説

「道路」には、歩行者専用道路を含みます。

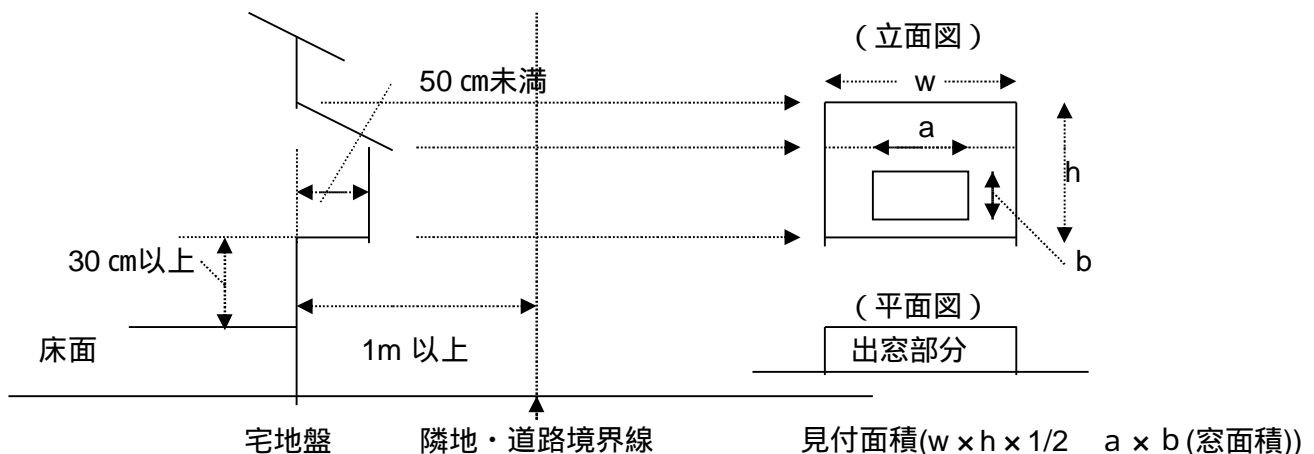
「外壁又はこれに代わる柱の面」とは、外壁及び柱の仕上げ面をいいます。

「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、ベランダ、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。

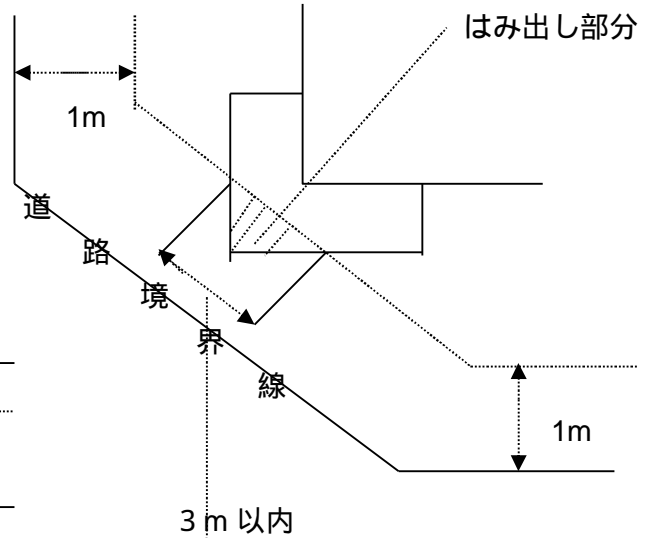
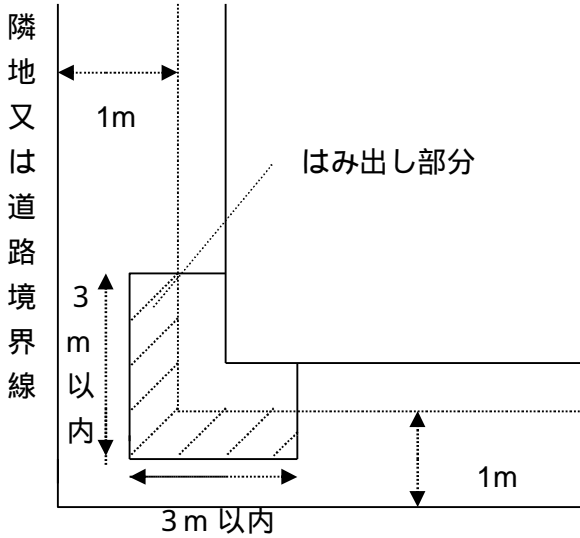
- ・ 下端の床面からの高さが30cm以上であること。
- ・ 周囲の外壁面から水平距離50cm以上突き出していないこと。
- ・ 見付け面積の2分の1以上が窓であること。



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



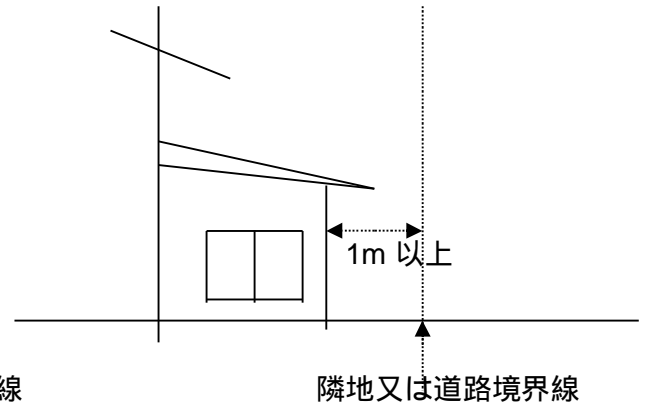
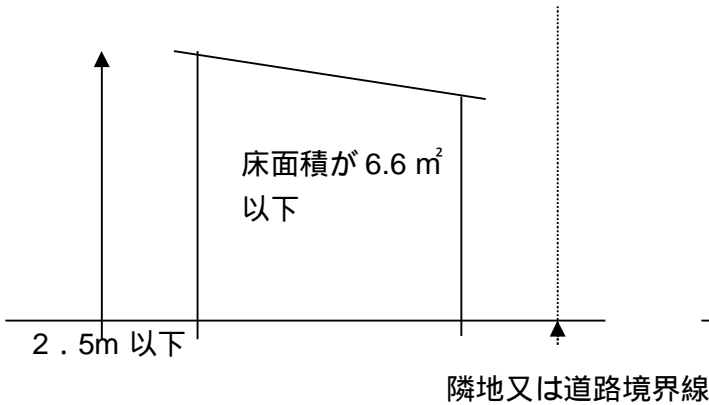
適用除外となるもの

別棟の物置

次の全てに該当するものです。

- ・高さが2.5メートル以下であること。
- ・床面積が6.6平方メートル以下であること。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、1メートル以上後退してください。



別棟の自動車車庫

次に該当するものです。

- ・高さが3.0メートル以下であること。
- ・壁を有しないものであること。

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、1メートル以上後退してください。

