

白 井 工 業 団 地 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】白井工業団地地区計画の内容	2
【2】地区区分図	5
【3】地区整備計画図	7
3. 地区計画の運用基準	
【1】建築物等の用途制限	9
【2】容積率・建ぺい率の最高限度	10
【3】敷地面積の最低限度	11
【4】壁面位置の制限	12

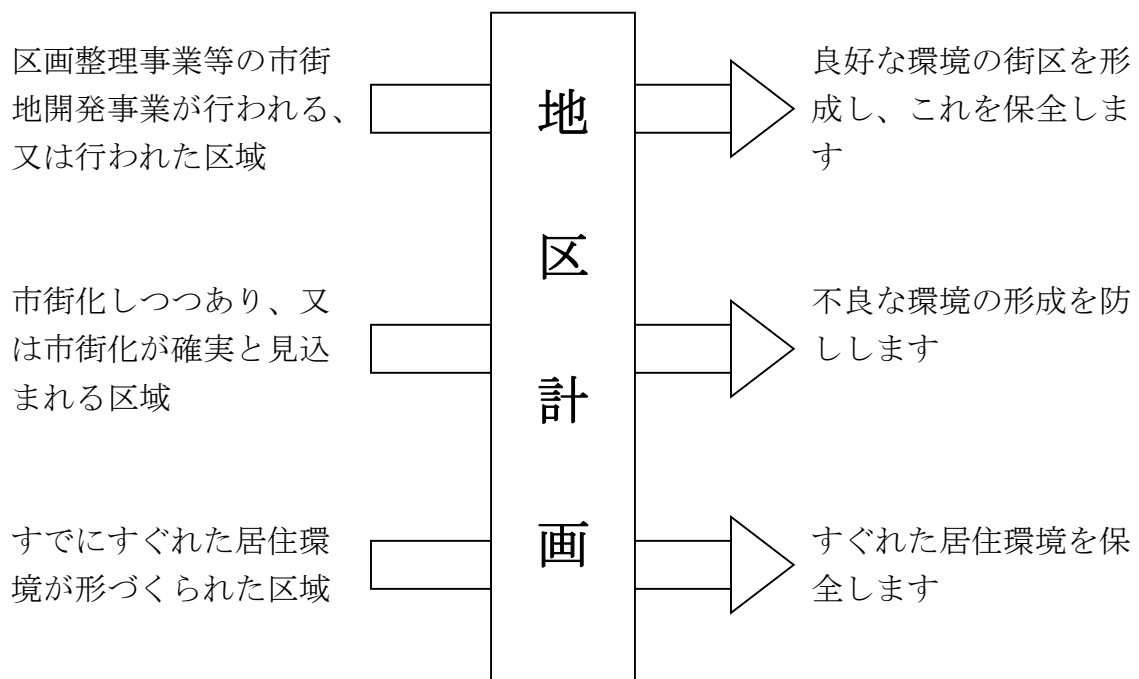
地区計画制度について

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（市決定）白井市告示第 74 号 令和 2 年 4 月 17 日

名 称	白井工業団地地区地区計画
位 置	白井市中字越戸、字古名内、字中割、字一億及び字中台の各一部の区域並びに河原子字元天神、字木戸八、字錠場、字仲割及び字天神前の各一部の区域並びに平塚字水上台及び字堀尻台の各一部の区域
面 積	約 13.5 ヘクタール
地区計画の目標	白井工業団地は、白井市都市マスタープランにおいて産業の拠点として位置づけされ、「市街地ゾーン（産業系）」の中の産業系市街地の「工業・物流地区」に位置する。 本地区計画は、「工業・物流地区」に示された「工業団地の質の向上のための土地利用の誘導と操業環境の保全」を実現するため、適切かつ合理的な土地利用に規制誘導を図り、働きやすく魅力的な産業拠点が形成されることを目標とする。
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 沿道利用地区は、工業団地内の市道 00-103 号線、市道 00-003 号線及び市道 00-005 号線の沿道という地区の特性を活かし、工業団地の質の向上に寄与する利便施設などを規制誘導することにより操業環境及び工業団地全体の魅力の向上を推進する。 また、建築物の用途規制及び土地の細分化の防止などにより、良好な操業環境を維持・保全する。 2. 建築物等の整備の方針 沿道利用地区は、土地利用の方針の内容により、用途の制限を行い工業団地の質の向上のための土地利用の誘導を図る。 また、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度及び建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の敷地の最低限度、壁面の位置の制限を行い良好な操業環境の維持・保全を図る。

白井工業団地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	沿道利用地区
			地区の面積	約13.5ヘクタール
		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。 (1) 住宅 (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの (3) 共同住宅、寄宿舍又は下宿 (4) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (5) 建築基準法施行令第130条の5の3に規定する用途に供するもの (物品販売業を営む店舗又は飲食店で、その用途に供する部分の床面積の合計が1,000平方メートル未満のものを除く) (6) 図書館、博物館その他これらに類するもの (7) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設 (8) 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
		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20
		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6 (建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては、10分の7)
		建築物の敷地面積の最低限度		500平方メートル ただし、次に掲げるものについては、この限りではない。 (1) 地区計画の告示日において、既に建築物の敷地として使用されている敷地面積の最低限度に満たない土地 (2) 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

		壁面の位置の制限	1 道路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、次に掲げるとおりとする。 (1) 1号壁面線においては、2メートルとする。 (2) その他の道路においては、1メートルとする。 2 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、1メートル以上とする。 なお、地区計画の告示日において、既に危険物を取扱う施設として使用されている建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から新たに建築する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、高圧ガス保安法の規定に基づく保安距離以上とする。
--	--	----------	--

「区域、地区整備計画区域は、計画図表示のとおり。」

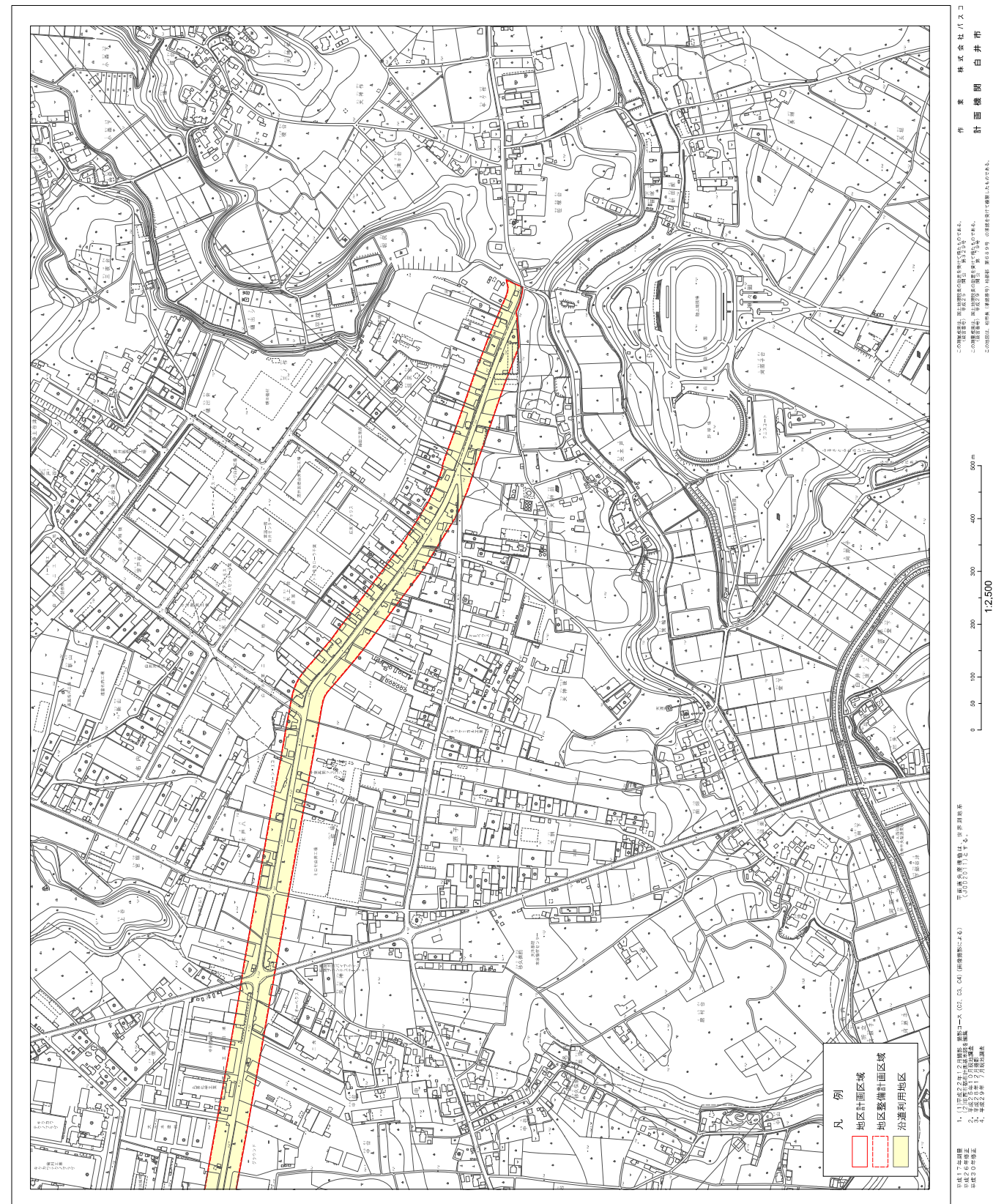
平成三十年三月

[illegible]

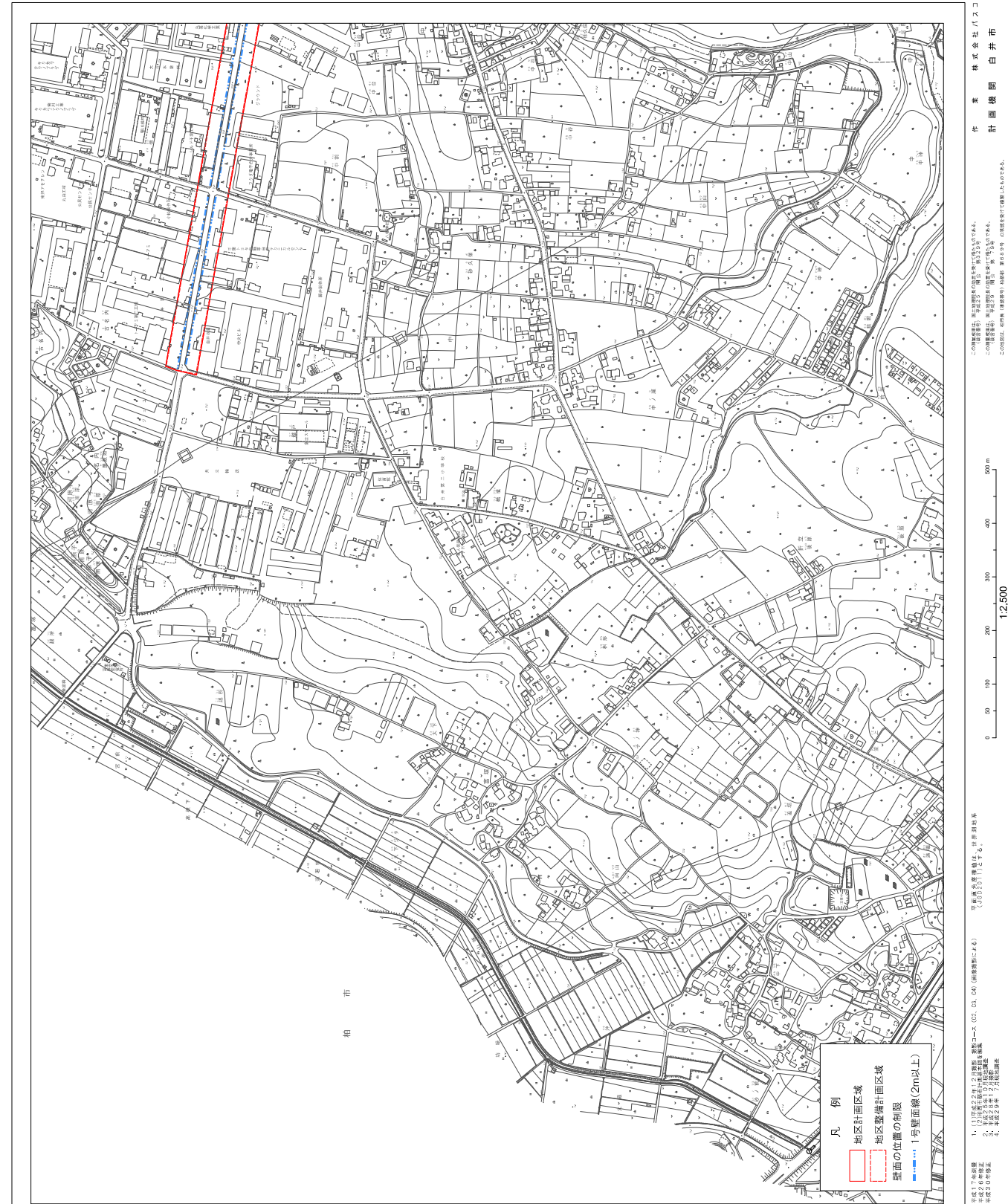
株式会社バスコ
計画機関白井市



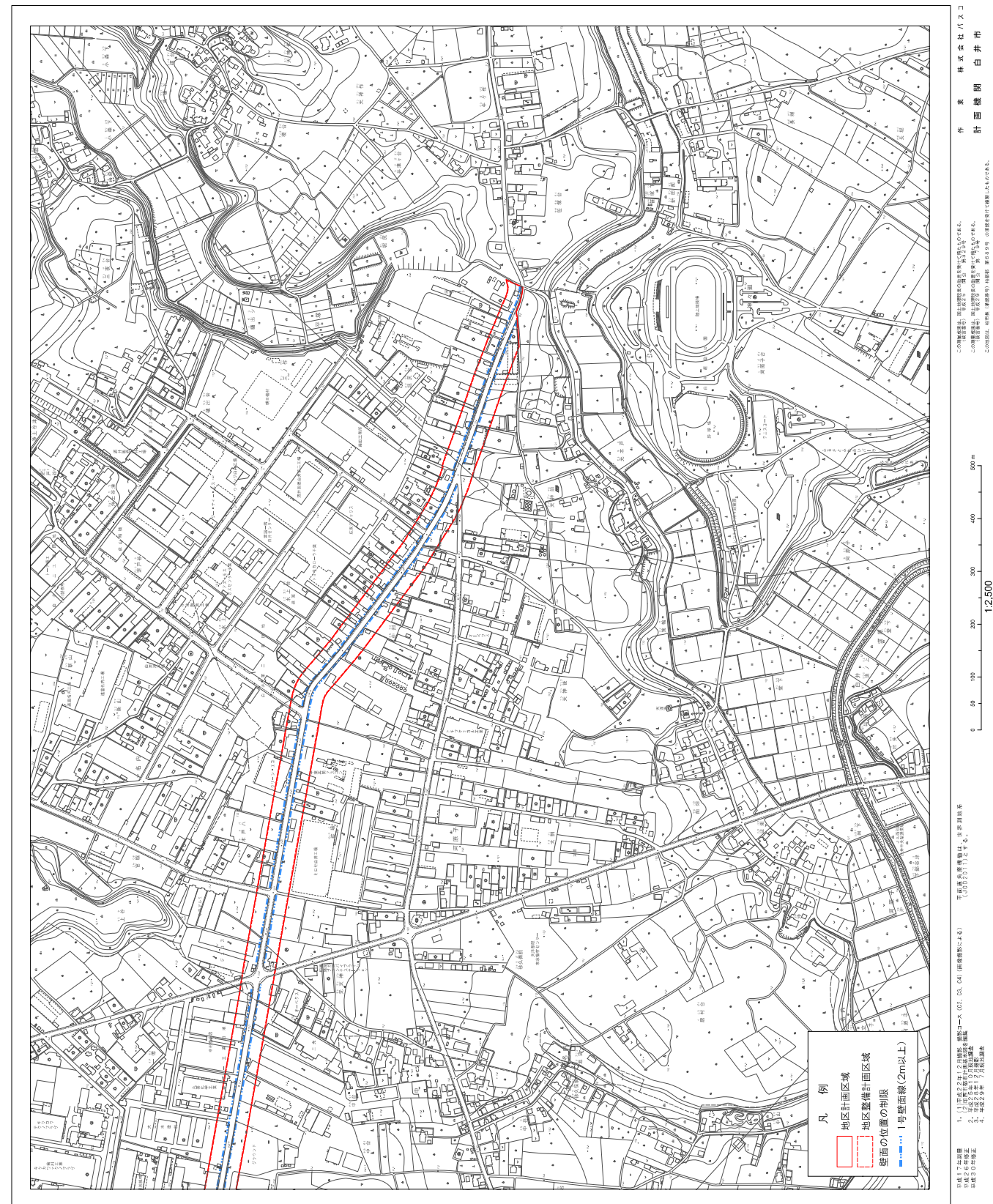
平成三十年三月



平成三十年三月



平成三十年三月



地区計画の運用基準

〔１〕趣旨

この運用基準は、白井工業団地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、白井工業団地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

次に掲げる建築物は、建築してはならない。

- (１) 住宅
- (２) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの
- (３) 共同住宅、寄宿舍又は下宿
- (４) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの
- (５) 建築基準法施行令第 130 条の 5 の 3 に規定する用途に供するもの（物品販売業を営む店舗又は飲食店で、その用途に供する部分の床面積の合計が 1,000 平方メートル未満のものを除く）
- (６) 図書館、博物館その他これらに類するもの
- (７) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設
- (８) 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

★趣旨★

当該地区は工業地域に指定されていますが、工業団地就労者の操業環境を向上させるための飲食店や購買施設等の立地を誘導するため、上記建築物を制限しています。

★解説★

◆「(２) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの」

ここにおける政令とは、建築基準法施行令第 130 条の 3 の規定をいいます。

【参考（建築基準法施行令第 130 条の 3 抜粋）】

延べ面積の二分の一以上を居住の用に供し、かつ、次の各号のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が 50 平方メートルを超えるものを除く。）

- ①事務所
- ②日用品の販売を主たる目的とする店舗又は飲食店若しくは喫茶店
- ③理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- ④洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗
- ⑤自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの。
- ⑥学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

- ◆「(5) 建築基準法施行令第 130 条の 5 の 3 に規定する用途に供するもの（物品販売業を営む店舗又は飲食店で、その用途に供する部分の床面積の合計が 1, 0 0 0 平方メートル未満のものを除く）」建築基準法施行令第 130 条の 5 の 3 に規定する用途は以下のものとなります。

- ①理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- ②洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗
- ③自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの
- ④学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- ⑤物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）又は飲食店
- ⑥銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗

このうち⑤に掲げる建築物で、床面積の合計が 1,000 平方メートル未満のものは建築可能となります。

2. 容積率の最高限度

1 0 分の 2 0

★趣旨★

工業地としての良好な都市環境の形成を図るため、1 0 分の 2 0 としています。

3. 建蔽率の最高限度

1 0 分の 6

★趣旨★

工業地としての良好な都市環境の形成を図るため、1 0 分の 6 としています。

4. 敷地面積の最低限度

500平方メートル

ただし、次に掲げるものについては、この限りではない

- (1) 地区計画の告示日において、既に建築物の敷地として使用されている敷地面積の最低限度に満たない土地
- (2) 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

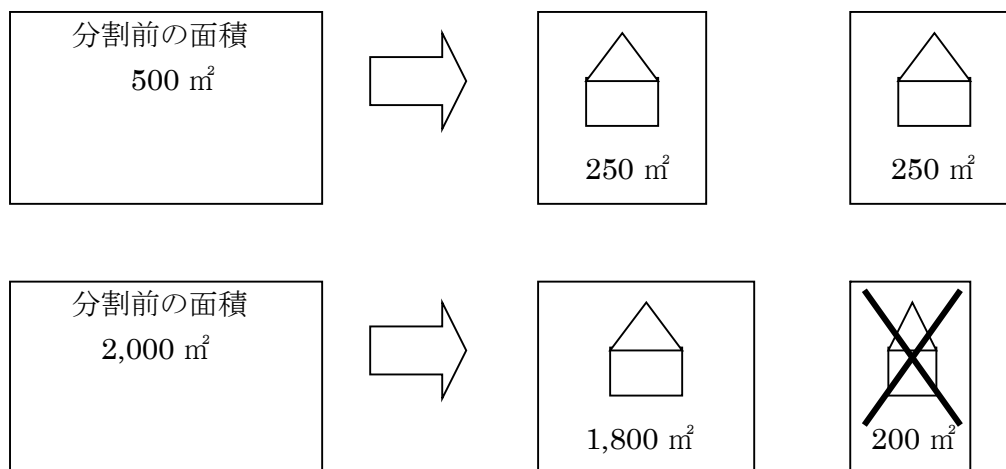
★趣旨★

敷地分割による宅地の狭小化を防止し、工業地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★

- ◆「地区計画の告示日において、既に建築物の敷地として使用されている敷地」
地区計画が告示された令和2年4月17日時点で、既に建築物が建築されている敷地
- ◆「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500平方メートル未満となる敷地での建築はできません。

【例】



5. 壁面の位置の制限

- 1 道路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、次に掲げるとおりとする。
 - (1) 1号壁面線においては、2メートルとする。
 - (2) その他の道路においては、1メートルとする。
- 2 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、1メートル以上とする
なお、地区計画の告示日において、既に危険物を取扱う施設として使用されている建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から新たに建築する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、高圧ガス保安法の規定に基づく保安距離以上とする。

★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、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。
- ◆高圧ガス保安法の規定に基づく保安距離
第一種保安距離・・・次に掲げる建築物（第一種保安物件）からの保安距離
 - ①学校教育法に定める、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、高等専門学校、特別支援学校、幼稚園
 - ②医療法に定める病院
 - ③収容店員 300 人以上の劇場、映画館、演芸場、公会堂その他これらに類する施設
 - ④収容定員 20 人以上の生活保護法の保護施設、児童福祉施設、老人福祉施設、介護老人保健施設、身体障害者厚生援護施設、母子福祉施設等
 - ⑤重要文化財、重要有形民俗文化財、史跡名勝天然記念物若しくは重要な文化財として指定された建築物
 - ⑥博物館
 - ⑦1 日に平均 2 万人以上のものが乗降する駅の母屋及びプラットホーム
 - ⑧百貨店、マーケット、公衆浴場、ホテル、旅館その他不特定多数のものを収容する建築物であって、その用途に供する床面積の合計が 1,000 平方メートル以上のもの
第二種保安距離・・・第一種保安物件以外の建築物で住居の用に供するもの（第二種保安物件）からの保安距離