

季美の森南地区地区計画の手引き

大 網 白 里 市

目 次

I	季美の森南地区地区計画決定図書	
	計画書	3
	計画図	7
II	季美の森南地区地区計画運用方針	
	1. 趣旨	9
	2. 適用区域	9
	3. 建築物等に関する事項	9
	3-1. 建築物等の用途の制限	9
	3-2. 建築物の敷地面積の最低限度	12
	3-3. 建築物の容積率の最高限度	13
	3-4. 建築物の建ぺい率の最高限度	13
	3-5. 壁面の位置の制限	14
	3-6. 建築物の高さの最高限度	17
	3-7. 建築物の形態又は意匠の制限	17
	3-8. かき又はさくの構造の制限	17
	3-9. 備考	19
III	地区計画制度の手続きについて	
	地区計画と開発行為及び建築行為との関係	21
	建築等の届出等	22

I 季美の森南地区地区計画決定図書

大網白里都市計画地区計画の決定（大網白里町決定）

都市計画季美の森南地区地区計画を次のように決定する。

名 称	季美の森南地区地区計画	
位 置	山武郡大網白里町季美の森南一丁目、季美の森南二丁目、季美の森南三丁目、季美の森南四丁目、季美の森南五丁目、金谷郷字金谷野、字井戸沢、字沓掛谷、字沓掛前、字上ノ谷及び字越谷台、餅ノ木字八幡台、字中ノ台及び字唐竹谷並びに小西字多羅之木の各一部の区域	
面 積	約 69.8ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、大網白里町北西部の緑豊かな丘陵地にあり、東京都心から 50km、千葉都心から 18km に位置し、東日本旅客鉄道株式会社外房線大網駅まで約 3 km、千葉東金道路山田インターチェンジまで約 1 km と交通の便にも恵まれている。</p> <p>本地区は、民間宅地開発事業により、ゴルフコースと住宅地が一体的に整備された大型複合開発地であり、広々とした景観とレクリエーション機能との融合が図られた美しい住宅市街地としての特徴を持っている。</p> <p>本地区は、町総合計画及び都市マスタープランにおいて、低層住宅を主体とした良好な居住環境の保全を図る地区に位置付けられているとともに、建築協定により個々の建築について適切な誘導がされている。</p> <p>このため、市街化区域への編入にあわせて地区計画を導入することにより、建築協定内容の継続性と担保性を高め、美しい市街地景観と良好な居住環境の維持・増進を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>本地区は、緑豊かな自然環境と調和するとともに、ゴルフ場との一体開発という特徴を活かした美しい市街地景観と良好な居住環境の維持・増進を図るため、建築協定に準じて地区を区分し、それぞれについて適切な土地利用の実現を図るものとする。</p> <p>低層住宅地区は、区域の核となる街区であり、低層戸建専用住宅を主体とした快適で落ち着きある居住環境の形成を図る。</p> <p>フェアウェイフロント地区は、ゴルフ場と住宅地との一体開発による区域の特徴を象徴する地区であり、明るくゆとりある低層戸建専用住宅地とする。</p> <p>幹線道路沿いの沿道地区は、必要な沿道サービス施設等の立地を許容しつつ、隣接する戸建住宅地区等の居住環境との調和を図り、地区全体の市街地景観に配慮した沿道街区の形成を図る。</p> <p>南センター地区は、主として地区住民が日常の生活に必要な店舗等の立地を図り、利便性の高い市街地環境の形成を図る。</p> <p>西センター地区は、地区住民はもとより、周辺地域住民の多様なニーズに配慮するとともに、地域の活性化に寄与する健全で魅力ある土地利用の誘導を図る。</p>

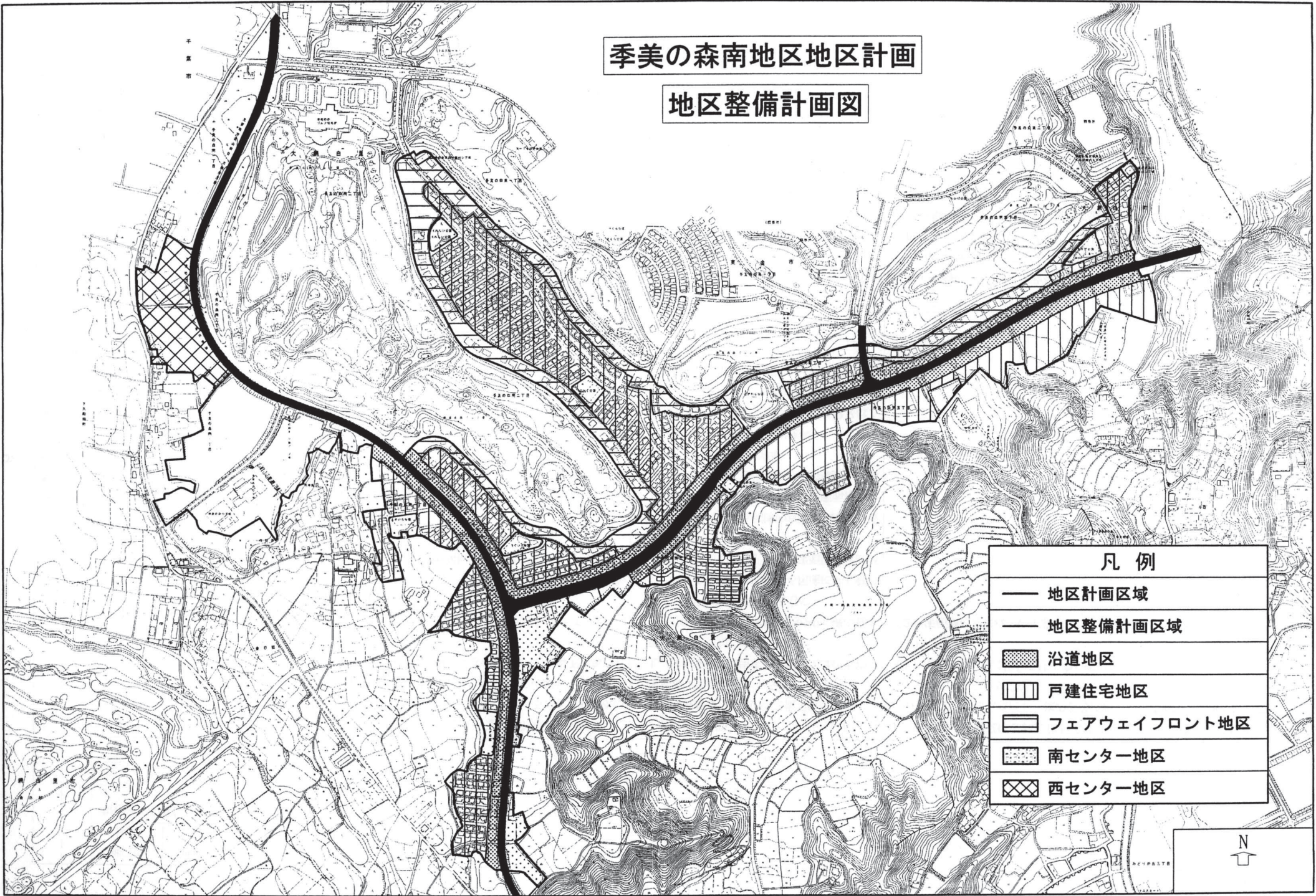
区域の整備、開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	本地区は、宅地開発により道路・公園等の公共施設の整備が行われているため、これら地区施設の維持・保全を図る。
	建築物等の整備の方針	<p>本地区の美しい市街地景観と良好な居住環境の維持・増進を図るため、建築協定に準じて建築物の用途の制限、建築物の敷地の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の形態又は意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限等について定める。</p> <p>低層住宅地区は、区域の核となる街区であることから、低層戸建の専用住宅を主体とした良質な居住環境の形成を図る。</p> <p>フェアウェイフロント地区は、ゴルフコースに隣接する本地区の景観を特徴づける街区であることから、低層住宅地区より更にゆとりある居住環境の形成を図る。</p> <p>沿道地区は、幹線道路沿道におけるサービス機能を誘導するが、隣接する街区の良好な住環境に配慮する必要があることから、低層住宅地区と同等の建築形態となるよう制限する。</p> <p>南センター地区は、主に地区居住者のための生活利便施設等の立地を図るとともに、周囲の良好な住環境に配慮したゆとりある建築形態となるよう適切に誘導する。</p> <p>西センター地区は、本地区住民及び周辺地域住民のニーズに対応できる健全な施設等の立地を図るとともに、周囲の自然環境に調和したゆとりある建築形態を適切に誘導する。</p>

地区の区分	地区の名称	戸建住宅地区	沿道地区	フェアウェイフロント地区	南センター地区	西センター地区
	地区の面積	約 26.7ha	約 12.3ha	約 10.0ha	約 2.7ha	約 3.3ha
建築物等に関する事項	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. 長屋、共同住宅、寄宿舎、下宿 2. 住宅で他の用途を兼ねるもの ただし、次の各号に該当するものについてはこの限りでない。 (1) 診療所及び学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設と兼ねるもの (2) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。）と兼ねるもの 3. 公衆浴場	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 長屋、共同住宅、寄宿舎、下宿 2. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 3. 工場（ただし、自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）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で作業場の床面積の合計が 50 m ² 以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。）を除く。） 4. ホテル又は旅館 5. 自動車教習所 6. 畜舎（ただし、ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で 15 m ² 以下のもの並びに動物病院及びペットショップその他これに類するものを除く。） 7. 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 項及び第 9 項に規定する店舗型性風俗特殊営業及び店舗型電話異性紹介営業の用に供するもの 8. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 9. 葬儀業の用に供するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 長屋、共同住宅、寄宿舎、下宿 2. 住宅で他の用途を兼ねるもの（ただし、美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が〇・七五キロワット以下のものに限る。）と兼ねるものを除く） 3. 学校、図書館その他これらに類するもの 4. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 6. 公衆浴場 7. 診療所	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 建築物の 1 階部分を住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎、下宿の用途に供するもの（階段・廊下等を除く） 2. 工場（ただし、自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）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で作業場の床面積の合計が 50 m ² 以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。）を除く。） 3. 自動車教習所 4. 畜舎（ただし、ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で 15 m ² 以下のもの並びに動物病院及びペットショップその他これに類するものを除く。） 5. 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 項及び第 9 項に規定する店舗型性風俗特殊営業及び店舗型電話異性紹介営業の用に供するもの 6. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 7. 葬儀業の用に供するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 建築物の 1 階部分を住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎、下宿の用途に供するもの（階段・廊下等を除く） 2. 畜舎（ただし、ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で 15 m ² 以下のもの並びに動物病院及びペットショップその他これに類するものを除く。） 3. 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 4. 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 項及び第 9 項に規定する店舗型性風俗特殊営業及び店舗型電話異性紹介営業の用に供するもの 5. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 6. 葬儀業の用に供するもの
	建築物の敷地面積の最低限度	180 m ²	270 m ²	300 m ²	ただし、当該規定が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、この限りでない。	

	地区の 区分	地区の 名称	戸建住宅地区	沿道地区	フェアウェイフロント地区	南センター地区	西センター地区
			建築物の容積率の最高限度	—	—	80/100	—
建築物の建ぺい率の最高限度	—	—	—	—	40/100	—	—
地区整備計画 建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地（ゴミ置場敷地を除く。）境界線までの距離は1.0m以上とする。ただし、次の各号に該当する建築物又は建築物の部分についてはこの限りでない。 （1）外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であるもの （2）物置その他これに類する用途に供し軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5.0㎡以内であるもの （3）住宅に付属する別棟の自動車車庫で、最高の高さが3.0m以下で、かつ、床面積の合計が30㎡以内の建築物及び土留擁壁と一体となる地下式自動車車庫 （4）床面積に含まれない出窓等 2. 前項第3号に規定する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、ただし書きの規定にかかわらず、1.0メートル以上とする。	1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地（ゴミ置場敷地を除く。）境界線までの距離は1.5m以上とする。ただし、次の各号に該当する建築物又は建築物の部分についてはこの限りでない。 （1）外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であるもの （2）物置その他これに類する用途に供し軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5.0㎡以内であるもの （3）住宅に付属する別棟の自動車車庫で、最高の高さが3.0m以下で、かつ、床面積の合計が30㎡以内の建築物及び土留擁壁と一体となる地下式自動車車庫 （4）床面積に含まれない出窓等 2. 前項第3号に規定する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、ただし書きの規定にかかわらず、1.5メートル以上とする。	1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は2.0m以上とする。ただし、次の各号に該当する建築物又は建築物の部分についてはこの限りでない。 （1）外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であるもの （2）床面積に含まれない出窓等			
	建築物の高さの最高限度	—	10m以下	—	—		
	建築物の形態及び意匠の制限	1. 建築物の屋根、外壁の色彩は、原則として原色を避け、周囲の景観と調和した落ち着いたものとする。 2. 敷地内に設置する屋外広告物は、自己の業務又は自己の建築物を表示するものとし、形態、色彩、意匠その他の表示方法が良好な景観、若しくは風致を害してはならない。					
	かき又はさくの構造の制限	道路に面してかき又はさくを設ける場合は生垣とする。ただし、次に掲げるものはこの限りでない。 （1）透視可能なフェンス、鉄柵その他これらに類するもの （2）道路境界線から0.5m以上離して設置する高さ1.2m以下のブロック塀、レンガ塀その他これらに類するもので、道路境界線から当該ブロック塀等までの間に植栽等を施したもの （3）生垣、植栽又はフェンス等の基礎で設置箇所の道路面から高さ0.6m以下のブロック、レンガこれらに類するもの （4）門及び門の袖				道路に面してかき又はさくを設ける場合は生垣とする。ただし、次に掲げるものはこの限りでない。 （1）透視可能なフェンス、鉄柵その他これらに類するもの （2）道路境界線から0.5m以上離して設置する高さ1.2m以下のブロック塀、レンガ塀その他これらに類するもので、道路境界線から当該ブロック塀等までの間に植栽等を施したもの （3）門及び門の袖	
	備考	その他、公共公益上やむを得ないものと町長が認めたものは、適用を除外する。					

季美の森南地区地区計画

地区整備計画図



凡例

- 地区計画区域
- 地区整備計画区域
- ▨ 沿道地区
- ▤ 戸建住宅地区
- ▥ フェアウェイフロント地区
- ▦ 南センター地区
- ▧ 西センター地区



Ⅱ 季美の森南地区地区計画運用方針

1. 趣旨

この運用方針は、季美の森南地区地区計画（以下、「本地区計画」という。）の都市計画決定に伴い、本地区計画の実施に係る運用方針を定めるものとする。

2. 適用区域

この運用方針は、本地区計画において、地区整備計画を定める区域内に適用する。

3. 建築物等に関する事項

本地区の用途地域は第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域及び第二種住居地域に指定されているが、本地区計画の導入により、緑豊かな自然環境と調和するとともに、ゴルフ場との一体開発という特徴を活かした美しい市街地景観と良好な居住環境の維持・増進を図るため、建築協定に準じて地区を区分し、それぞれについて適正な土地利用の実現を図るため、建築物等の制限をする。

3-1 建築物等の用途の制限

土地利用の方針に基づき、明るく、美しい市街地景観と良好な居住環境の維持・増進を図るため、建築物等の用途を次のように制限する。

地区の名称	次に掲げる建築物は建築してはならない。
戸建住宅地区	<ol style="list-style-type: none">1. 長屋、共同住宅、寄宿舍、下宿2. 住宅で他の用途を兼ねるもの ただし、次の各号に該当するものについてはこの限りでない。 (1) 診療所及び学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設と兼ねるもの (2) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）と兼ねるもの3. 公衆浴場
沿道地区	<ol style="list-style-type: none">1. 長屋、共同住宅、寄宿舍、下宿2. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設3. 工場（ただし、自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）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で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）を除く。）4. ホテル又は旅館5. 自動車教習所6. 畜舎（ただし、ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で15㎡以下のもの並びに動物病院及びペットショップその他これに類するものを除く。）7. 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項及び第9項に規定する店舗型性風俗特殊営業及び店舗型電話異性紹介営業の用に供するもの

	8. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 9. 葬儀業の用に供するもの
フェアウェイフロント地区	1. 長屋、共同住宅、寄宿舍、下宿 2. 住宅で他の用途を兼ねるもの（ただし、美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）と兼ねるものを除く） 3. 学校、図書館その他これらに類するもの 4. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 6. 公衆浴場 7. 診療所
南センター地区	1. 建築物の1階部分を住宅、長屋、共同住宅、寄宿舍、下宿の用途に供するもの（階段・廊下等を除く） 2. 工場（ただし、自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）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で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）を除く。） 3. 自動車教習所 4. 畜舎（ただし、ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で15㎡以下のもの並びに動物病院及びペットショップその他これに類するものを除く。） 5. 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項及び第9項に規定する店舗型性風俗特殊営業及び店舗型電話異性紹介営業の用に供するもの 6. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 7. 葬儀業の用に供するもの
西センター地区	1. 建築物の1階部分を住宅、長屋、共同住宅、寄宿舍、下宿の用途に供するもの（階段・廊下等を除く） 2. 畜舎（ただし、ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎で15㎡以下のもの並びに動物病院及びペットショップその他これに類するものを除く。） 3. 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 4. 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項及び第9項に規定する店舗型性風俗特殊営業及び店舗型電話異性紹介営業の用に供するもの 5. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 6. 葬儀業の用に供するもの

本規定は、広々とした景観とレクリエーション機能との融合が図られた美しい住宅市街地を維持・増進するため、この地区にふさわしくないものや、周辺環境の悪化をもたらす恐れがあるもの等について、これらの立地を制限するものである。

■用語の説明

○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

この法律において「店舗型性風俗特殊営業」とは、次の各号のいずれかに該当する営業をいう。

- 一 浴場業（公衆浴場法（昭和二十三年法律第百三十九号）第一条第一項に規定する公衆浴場を業として経営することをいう。）の施設として個室を設け、当該個室において異性の客に接触する役務を提供する営業
- 二 個室を設け、当該個室において異性の客の性的好奇心に応じてその客に接触する役務を提供する営業（前号に該当する営業を除く。）
- 三 専ら、性的好奇心をそそるため衣服を脱いだ人の姿態を見せる興行その他の善良の風俗又は少年の健全な育成に与える影響が著しい興行の用に供する興行場（興行場法（昭和二十三年法律第百三十七号）第一条第一項に規定するものをいう。）として政令で定めるものを経営する営業
- 四 専ら異性を同伴する客の宿泊（休憩を含む。以下この条において同じ。）の用に供する政令で定める施設（政令で定める構造又は設備を有する個室を設けるものに限る。）を設け、当該施設を当該宿泊に利用させる営業
- 五 店舗を設けて、専ら、性的好奇心をそそる写真、ビデオテープその他の物品で政令で定めるものを販売し、又は貸し付ける営業
- 六 前各号に掲げるもののほか、店舗を設けて営む性風俗に関する営業で、善良の風俗、清浄な風俗環境又は少年の健全な育成に与える影響が著しい営業として政令で定めるもの

○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9項

この法律において「店舗型電話異性紹介営業」とは、店舗を設けて、専ら、面識のない異性との一時的性的好奇心を満たすための交際（会話を含む。次項において同じ。）を希望する者に対し、会話（伝言のやり取りを含むものとし、音声によるものに限る。以下同じ。）の機会を提供することにより異性を紹介する営業で、その一方の者からの電話による会話の申込みを電気通信設備を用いて当該店舗内に立ち入らせた他の一方の者に取り次ぐことによって営むもの（その一方の者が当該営業に従事する者である場合におけるものを含む。）をいう。

3-2 建築物の敷地面積の最低限度

良質な居住環境の形成と生活利便施設等のゆとりある建築形態を確保するため、建築物の敷地面積の最低限度は次のとおりとする。

戸建住宅地区	180 m ²	ただし、当該規定が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、この限りでない。
沿道地区		
フェアウェイフロント地区	270 m ²	
南センター地区	300 m ²	
西センター地区		

■用語の説明

○「敷地」とは、建築基準法施行令第1条第1項1号に掲げるものをいう。

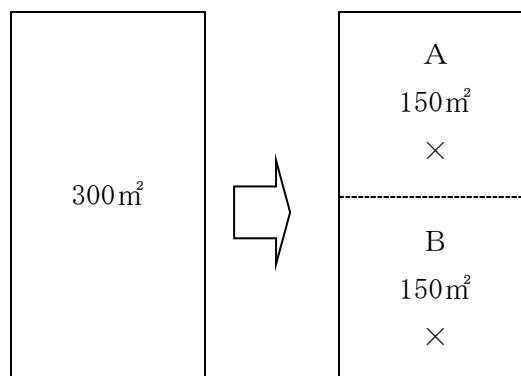
※建築基準法施行令第1条第1項

一 敷地 一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地をいう。

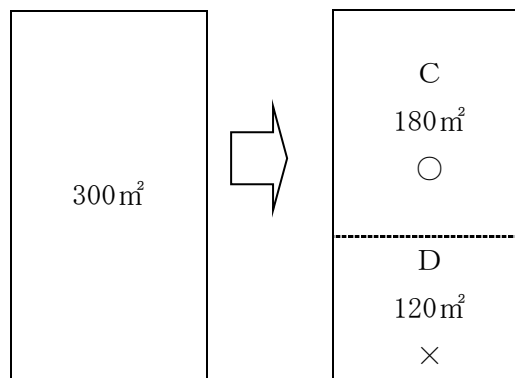
○「現に存する所有権その他の権利に基づいて」とは、建築行為を行う時点の権利形態が、当該規定が定められた日と同一の場合をいい、この際、権利名義人の相違は問わないものとする

敷地又は土地の細分化の適否

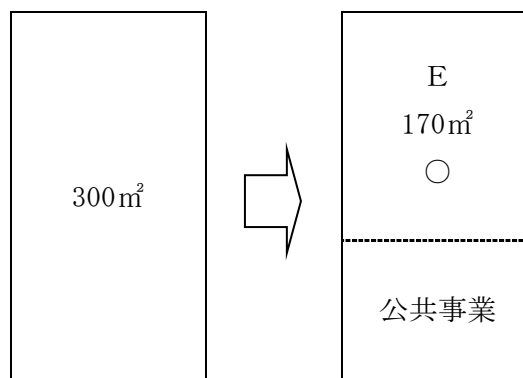
例1 戸建住宅地区又は沿道地区において、300 m²の敷地又は土地を150 m²ずつに分割すると、A・B共に一つの敷地として使用することができない。



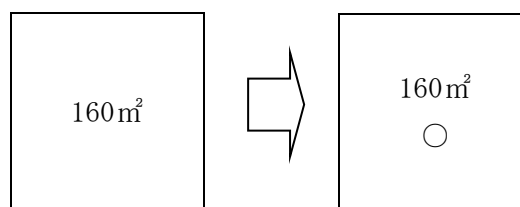
例2 戸建住宅地区又は沿道地区において、300㎡の敷地又は土地を180㎡と120㎡に分割すると、Cは一つの敷地として使用することができるが、Dは一つの敷地として使用することができない。



例3 戸建住宅地区又は沿道地区において、300㎡の敷地又は土地が公共事業の施行に伴い170㎡になった場合、Eは一つの敷地として使用することができる。



例4 戸建住宅地区又は沿道地区において、都市計画決定時（平成19年2月23日）、既に160㎡であった敷地又は土地は、一つの敷地として使用することができる。



3-3 建築物の容積率の最高限度

本地区の特徴を象徴するフェアウェイフロント地区は、よりゆとりある居住環境の形成を図るため、容積率の最高限度を次のとおりとする。

フェアウェイフロント地区	80/100
--------------	--------

3-4 建築物の建ぺい率の最高限度

本地区の特徴を象徴するフェアウェイフロント地区は、よりゆとりある居住環境の形成を図るため、建ぺい率の最高限度を次のとおりとする。

フェアウェイフロント地区	40/100
--------------	--------

3-5 壁面の位置の制限

敷地のうち、道路に面する部分は、良好な沿道景観の形成および秩序ある街並みの形成を図るため、隣地に面する部分については、防災面での安全性を高めるため、緩衝空間となるスペースを確保する。

戸建住宅地区	<p>1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地（ゴミ置場敷地を除く。）境界線までの距離は 1.0m以上とする。ただし、次の各号に該当する建築物又は建築物の部分についてはこの限りでない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3.0m以下であるもの</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供し軒の高さが 2.3m以下で、かつ、床面積の合計が 5.0 m²以内であるもの</p> <p>(3) 住宅に付属する別棟の自動車車庫で、最高の高さが 3.0m以下で、かつ、床面積の合計が 30 m²以内の建築物及び土留擁壁と一体となる地下式自動車車庫</p> <p>(4) 床面積に含まれない出窓等</p>
沿道地区	<p>2. 前項第 3 号に規定する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、ただし書きの規定にかかわらず、1.0m以上とする。</p>
フェアウェイフロント地区	<p>1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地（ゴミ置場敷地を除く。）境界線までの距離は 1.5m以上とする。ただし、次の各号に該当する建築物又は建築物の部分についてはこの限りでない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3.0m以下であるもの</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供し軒の高さが 2.3m以下で、かつ、床面積の合計が 5.0 m²以内であるもの</p> <p>(3) 住宅に付属する別棟の自動車車庫で、最高の高さが 3.0m以下で、かつ、床面積の合計が 30 m²以内の建築物及び土留擁壁と一体となる地下式自動車車庫</p> <p>(4) 床面積に含まれない出窓等</p> <p>2. 前項第 3 号に規定する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、ただし書きの規定にかかわらず、1.5m以上とする。</p>
南センター地区	<p>1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は 2.0m以上とする。ただし、次の各号に該当する建築物又は建築物の部分についてはこの限りでない。</p>
西センター地区	<p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3.0m以下であるもの</p> <p>(2) 床面積に含まれない出窓等</p>

■用語の説明

- 「壁」とは、建築物の外側の空間を仕切るものをいう。（ベランダ、バルコニー、テラス等も含む。）
- 「道路」とは、建築基準法第42条第1項各号に掲げるもの及び道路法第48条の13第1項から第3項までに掲げる自転車専用道路等をいう。

※建築基準法第42条第1項

この章の規定において「道路」とは、次の各号の一に該当する幅員四メートル（特定行政庁がその地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、六メートル。次項及び第三項において同じ。）以上のもの（地下におけるものを除く。）をいう。

- 一 道路法（昭和二十七年法律第百八十号）による道路
- 二 都市計画法、土地区画整理法（昭和二十九年法律第百十九号）、旧住宅地造成事業に関する法律（昭和三十九年法律第百六十号）、都市再開発法（昭和四十四年法律第三十八号）、新都市基盤整備法（昭和四十七年法律第八十六号）、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和五十年法律第六十七号）又は密集市街地整備法（第六章に限る。以下この項において同じ。）による道路
- 三 この章の規定が適用されるに至つた際現に存在する道
- 四 道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法による新設又は変更の事業計画のある道路で、二年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの
- 五 土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの

※道路法第48条の13第1項から第3項

道路管理者は、交通の安全と円滑を図るために必要があると認めるときは、まだ供用の開始がない道路又は道路の部分（当該道路の他の部分と構造的に分離されているものに限る。以下本条中同じ。）について、区間を定めて、もつぱら自転車の一般交通の用に供する道路又は道路の部分指定することができる。

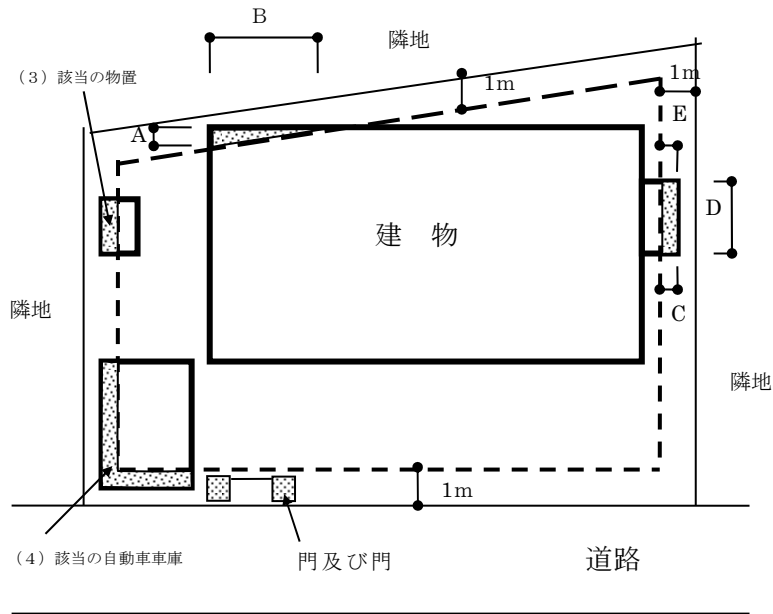
- 2 道路管理者は、交通の安全と円滑を図るために必要があると認めるときは、まだ供用の開始がない道路又は道路の部分について、区間を定めて、もつぱら自転車及び歩行者の一般交通の用に供する道路又は道路の部分指定することができる。
- 3 道路管理者は、交通の安全と円滑を図るために必要があると認めるときは、まだ供用の開始がない道路又は道路の部分について、区間を定めて、もつぱら歩行者の一般交通の用に供する道路又は道路の部分指定することができる。

※ 床面積に含まれない出窓（次に掲げる要件の全てに該当すること）

- ・ 出窓の下端の床面からの高さが0.3m以上であるもの
- ・ 周囲の外壁面からの水平距離が0.5m以上突き出していないこと
- ・ 室内側からの見付面積の1/2以上が窓であること
- ・ 屋根と一体になっていないもの
- ・ 棚等の物品の保管収納の用途に使用されないもの（地袋等も不可）

・床としての機能を有しないもの

※ 外壁またはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の建築物の部分
 (下図においてA、B、C、D、Eの合計が3m以下であること)



地区計画区域内における小規模な公共施設の適切な配置及び公共事業の円滑な施行を目的として壁面の位置の制限の規定を適用しない建築物等及び適用の緩和を次のとおりとする。

(1) 適用しない建築物等

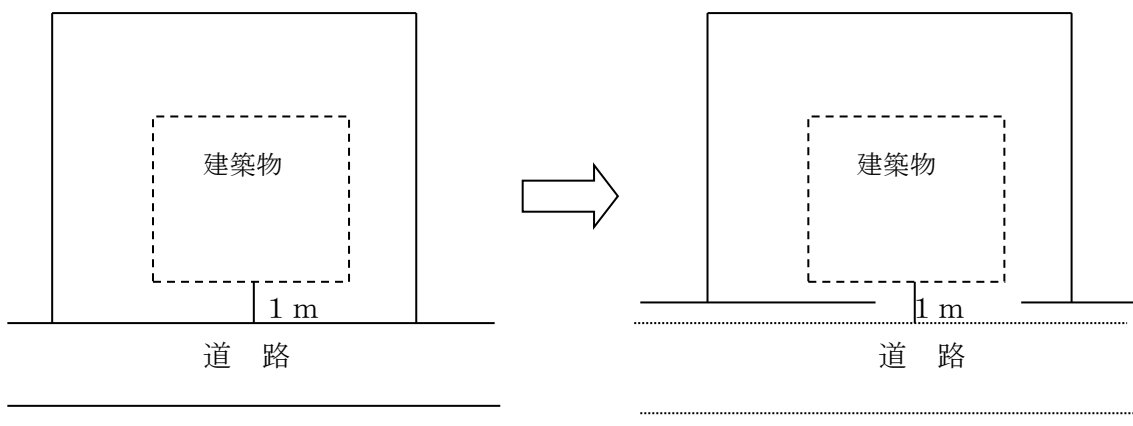
公共公益施設（巡査派出所、公衆便所、公共交通施設、電力施設、電信電話施設、上下水道施設、ガス施設、防災施設、ゴミ集積所、公共用歩廊）

(2) 適用の緩和

本規定の施行以降、土地又は敷地の一部を公共事業用地として供出した残余の部分を建築物の敷地又は敷地の一部とする場合は、当該公共事業用地として供出した部分を含めて建築物の敷地とみなして本規定を適用する。

<従前の敷地>

<公共事業用地として供出した残余の敷地>



3-6 建築物の高さの最高限度

建築物の高さについては周囲から突出したものは避け、良好な景観の形成を図るため、次のように建築物の高さの最高限度を定める。

沿道地区	10m以下
------	-------

沿道地区においては良好な沿道景観形成のため、第1種高度地区の決定に合わせ、最高の高さを10mとする。

3-7 建築物の形態又は意匠の制限

建築物の屋根、外壁その他の建築物等については、統一感のあるものとし、周辺環境と調和した美しい街並みの形成を図るため次のように定める。

1. 建築物の屋根、外壁の色彩は、原則として原色を避け、周囲の景観と調和した落ち着いたものとする。
2. 敷地内に設置する屋外広告物は、自己の業務又は自己の建築物を表示するものとし、形態、色彩、意匠その他の表示方法が良好な景観、若しくは風致を害してはならない。

■用語の説明

- 「原色」とは、基本色及び彩度の高い色彩をいう。

外壁の色彩

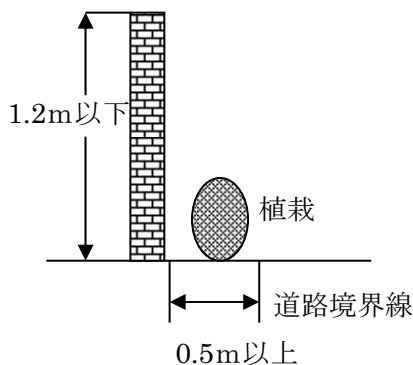
外壁の色彩は、マンセル表色系において、全色相に対し明度7以上9以下かつ彩度2以下（茶系統（Y又はYR）は、明度3以上9以下かつ彩度4以下）とする。

3-8 かき又はさくの構造の制限

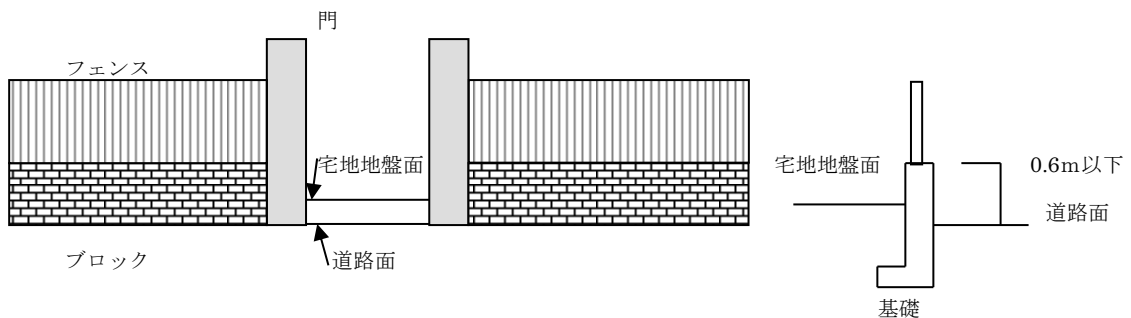
緑豊かな街並みを形成するため道路境界に面する部分については、生垣などによって緑化を促進する。

戸建住宅地区	道路に面してかき又はさくを設ける場合は生垣とする。ただし、次に掲げるものはこの限りでない。
沿道地区	(1) 透視可能なフェンス、鉄柵その他これらに類するもの
フェアウェイフロント地区	(2) 道路境界線から0.5m以上離して設置する高さ1.2m以下のブロック塀、レンガ塀その他これらに類するもので、道路境界線から当該ブロック塀等までの間に植栽等を施したもの (3) 生垣、植栽又はフェンス等の基礎で設置箇所の道路面から高さ0.6m以下のブロック、レンガこれらに類するもの (4) 門及び門の袖
南センター地区	道路に面してかき又はさくを設ける場合は生垣とする。ただし、次に掲げるものはこの限りでない。
西センター地区	(1) 透視可能なフェンス、鉄柵その他これらに類するもの (2) 道路境界線から0.5m以上離して設置する高さ1.2m以下のブロック塀、レンガ塀その他これらに類するもので、道路境界線から当該ブロック塀等までの間に植栽等を施したもの (3) 門及び門の袖

ブロック塀、レンガ塀その他これらに類するものを設置する場合は、高さは1.2m以下で、道路境界線から0.5m以上離し、道路境界線から当該ブロック塀等までの間に植栽等を施す。



フェンス等の基礎を含むブロック造等の透視不可能なものを設ける場合は、高さを0.6メートル以下とする。



3-9 備考

適用の除外

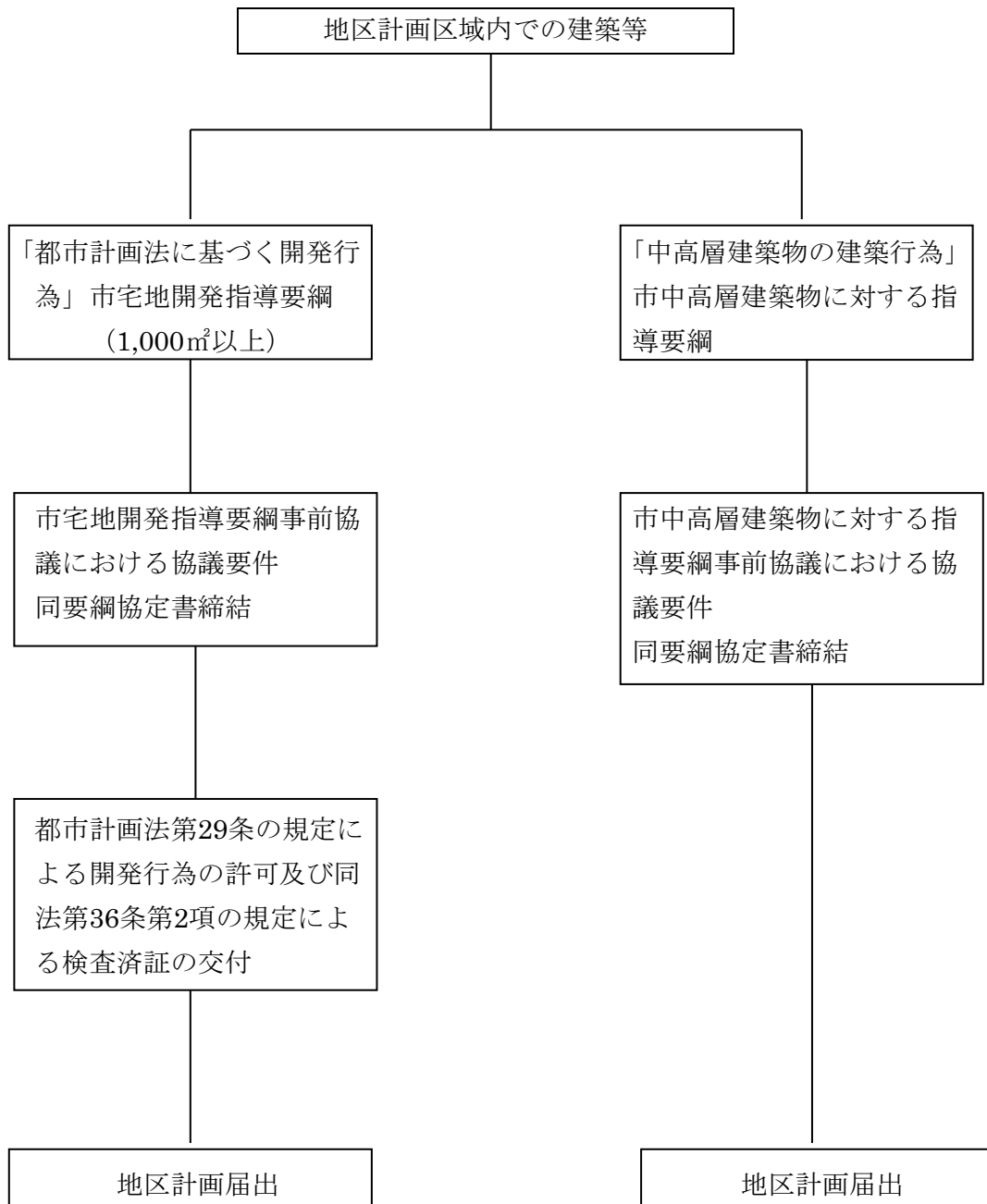
その他、公共公益上やむを得ないものと町長が認めたものは、適用を除外する。

また、地区計画区域内における小規模な公共施設の適切な配置、公共事業の円滑な施行及び既存の建築物の使用並びに所有権等の権利の保全を目的として、当該規定を適用しない建築物等は次のとおりとする。

- (1) 公共公益施設（巡査派出所、公衆便所、公共交通施設、電力施設、電信電話施設、上下水道施設、ガス施設、防災施設、ゴミ集積所）
- (2) 本規定の施行以降、公共事業への協力により、本規定に適合しなくなった敷地又は建築物の敷地とするならば、本規定に違反することとなる土地について、残余の部分を一つの敷地として使用する建築物等

Ⅲ 地区計画制度の手続き等について

地区計画と開発行為及び建築行為との関係



※ 原則建築確認申請の前に地区計画の届出を行うものとする。

建築等の届出等

地区計画区域内において、都市計画決定以降に、土地の区画形質の変更、建築物の建築、工作物の建設等を行おうとする者は、都市計画法第58条の2により届出が必要となります。

1 届出を要する行為（都市計画法第58条の2第1項、都市計画法施行令第38条の4）

地区計画の区域内において、下記の行為を行おうとするときは、その行為に着手する日の30日前までに、大網白里市長（都市整備課受付）に地区計画の区域内における行為の届出（以下「届出」という。）が必要となります。

また、当該届出をした者で、その届出に係る事項を変更しようとするときも、当該事項の変更に係る行為に着手する日の30日前までに、大網白里市長（都市整備課受付）に地区計画の区域内における行為の変更届出（以下「変更届出」という。）が必要となります。

(1) 土地の区画形質の変更・・・切土、盛土、道路・宅地の造成・敷地の分割等

(2) 建築物の建築・・・新築、増築、改築、移転、修繕等

（※修繕等については、地区計画における建築物等に関する事項のうち、原形と異なる行為を行う場合に限ります。）

(3) 工作物の建設・・・屋外広告物、かき又はさくの設置等

(4) 建築物等の用途の変更

（※用途変更後の建築物等が制限に適合しないこととなる場合に限る。）

(5) 建築物等の形態又は意匠の変更

2 建築等であっても届出を要しない行為（都市計画法第58条の2第1項第1号から第5号まで、都市計画法施行令第38条の5から第38条の7まで）

建築等のうち次に掲げる行為の場合は、届出の必要がありません。

(1) 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

(注1)

(2) 非常災害のため必要な応急措置として行う行為

(3) 国又は地方公共団体が行う行為

(4) 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為

(注2)

(5) 都市計画法第29条の許可を要する行為その他政令で定める行為

(注3)

(注1)

「その他の行為」とは、

ア 土地の区画形質の変更で次のもの

(ア) 建築物で仮設のもの建築又は工作物で仮設のもの建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更

(イ) 既存の建築物等の管理のために必要な土地の区画形質の変更

(ウ) 農林漁業を営むために行う土地の区画形質の変更

- イ 建築物の建築又は工作物の建設で次のもの
 - (ア) 水道管、下水道管その他これらに類する工作物で地下に設けるものの建設
 - (イ) 建築物の存する敷地内の当該建築物に附属する物干場、建築設備、受信用の空中線系（その支持物を含む。）、旗ざおその他これらに類する工作物の建設
- ウ 建築物等で仮設のもの用途の変更
- エ イ号に掲げる建築物等の形態又は意匠の変更
- オ 前各号に掲げるもののほか、法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う行為

(注2)

「これに準ずる行為」とは、

- ア 都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設に関する都市計画に適合して行う行為
- イ 土地区画整理法による土地区画整理事業の施行として行う行為
- ウ 都市再開発法による市街地再開発事業の施行として行う行為
- エ 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法による住宅街区整備事業の施行として行う行為

注3)

「その他政令で定める行為」とは、

都市計画法第29条第3号に掲げる開発行為、その他の公益上必要な事業の実施に係る行為で地区計画の目的を達成する上で著しい支障を及ぼすおそれが少ないと認められるもののうち、用途上又は構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるもの

(例 道路法、道路運送法、都市公園法等に規定する当該施設等の新設、増設、設置、管理等に係る行為)

3 届出等にあたり必要となる書類

- (1) 届出をする場合には、別紙1「地区計画の区域内における行為の届出書」(添付図書を含む)、別紙3「立入り同意書」を大網白里市都市整備課へ2部(正副各1部)提出してください。
なお、添付図書は届出書の裏面に一覧表として表示してあります。
- (2) 届出を変更する場合には、別紙2「地区計画の区域内における行為の変更届出書」(添付図書を含む。)、別紙3「立入り同意書」を大網白里市都市整備課へ2部(正副各1部)提出してください。
- (3) 建築物の外壁の色彩及びかき又はさくの構造に関する行為が未定の場合には、別紙4「地区計画の区域内における行為の届出に際し未定の場合となっている事項について」を大網白里市都市整備課へ2部(正副各1部)提出してください。

4 通知書の交付

市長は、届出書又は変更届出書の届出があった場合において、定められている内容のうち、原則、大網白里市地区計画内における建築物の制限に関する条例(以下「条例」という。)に関する審査内容以外についてのみ審査を行い、別紙5「地区計画の区域内における行為の届出・変更届出に関する通知書」を交付します。

5 行為の完了・中止通知書の提出

建築物の外壁の色彩及びかき又はさくの構造に関する行為が完了又は中止となった場合には、別紙7「建築物の外壁の色彩及びかき又はさくの構造に関する行為の完了・中止通知書」を大網白里市都市整備課へ1部提出してください。

6 立入り検査（違反行為の未然防止）

地区計画の区域内における行為の届出に関し、違反行為を未然に防止するため、検査員（市長が定める）が必要と認めたときは、現場において立入り調査を行います。

7 勧告

当該行為の届出（変更届出を含む。）又は立入り検査において、その内容が地区計画に適合しない場合は、地区計画に適合するよう指導するとともに、必要があるときは、別紙6「地区計画の区域内における行為の届出・行為に関する勧告書」により必要な措置を講ずるよう勧告します。