

大網白里市みどりが丘地区  
地区計画の手引き

大 網 白 里 市

## 目次

I	みどりが丘地区地区計画決定図書	
	計画書	3
	土地利用図	5
II	みどりが丘地区地区計画運用方針	
	1. 趣旨	7
	2. 適用区域	7
	3. 建築物等に関する事項	7
	3-1. 建築物等の用途の制限	8
	3-2. 建築物の敷地面積の最低限度	11
	3-3. 壁面の位置の制限	13
	3-4. 建築物等の形態又は意匠の制限	15
	3-5. かき又はさくの構造の制限	16
III	地区計画制度の手続きについて	
	建築行為等手続きフロー	20
	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 みどりが丘地区地区計画

〈平成29年2月3日変更〉

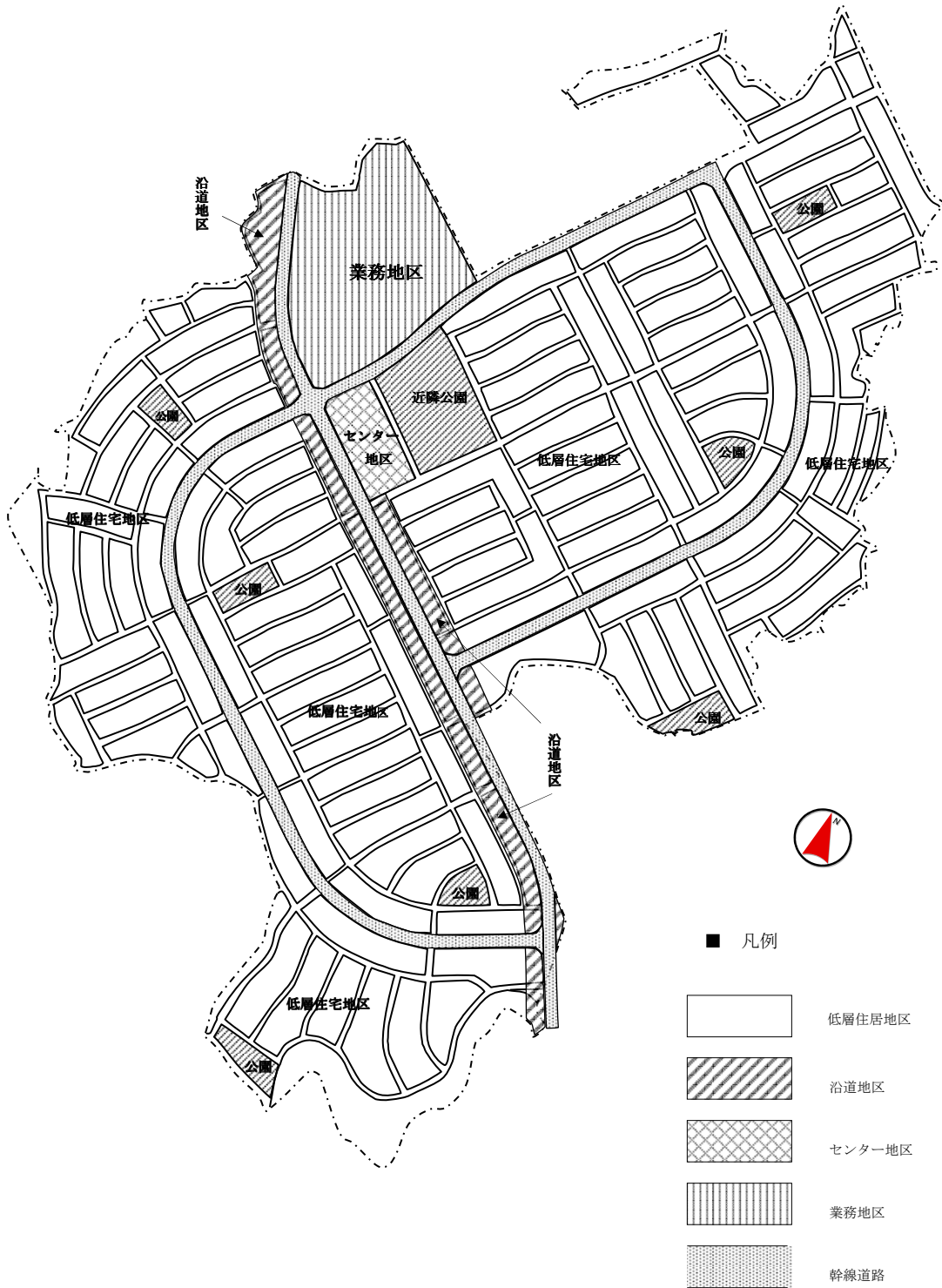
大網白里都市計画地区計画の変更（大網白里市決定）

大網白里都市計画みどりが丘地区地区計画を次のように変更する。

名	称	みどりが丘地区地区計画
位	置	大網白里市みどりが丘一丁目、みどりが丘二丁目、みどりが丘三丁目及びみどりが丘四丁目
面	積	約 88.6 h a
区域の整備・開発・保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は大網白里市の西部にあり、JR大網駅より北北東約 1.5kmの丘陵地に位置し、土地区画整理事業により都市基盤整備が行われた区域である。</p> <p>周辺は緑豊かな恵まれた自然環境が保全されており、これと調和した低層住宅を主体とした居住環境が形成されつつある。</p> <p>また、本地区内に小学校が立地しており、安全で快適な居住環境の更なる増進を図る必要があることから、自然環境と調和した明るく快適な市街地環境の維持・増進を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区は、緑豊かな自然環境と調和した良好な居住環境の維持・増進を図るため、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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 低層住宅地区は区域の主要な地区であり、良好な居住環境を有する住宅街区の形成を図る。</li> <li>2. 沿道地区は、幹線道路沿道の利便性を活かしたサービス施設等の立地を適切に誘導する。</li> <li>3. センター地区は、主として地区住民が日常生活に必要な店舗、コミュニティ施設等を配置し、利便性の高い市街地環境の形成を図る。</li> <li>4. 業務地区は、産業の誘導及び地域・社会活動の増進に寄与する施設等の立地を適切に誘導する。</li> </ol>
	地区施設の整備方針	<p>本区域は土地区画整理事業により、都市基盤施設が一体的に整備されるため、これらの維持・保全を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>本地区の良好な居住環境の維持・増進を図るため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面位置の制限、建築物の形態及び意匠の制限、かき又はさくの構造の制限等について定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 低層住宅地区は、安全でゆとりある明るい居住環境の形成を図る。</li> <li>2. 沿道地区は、隣接する低層住宅地区の居住環境に十分配慮したサービス施設等の立地を図る。</li> <li>3. センター地区は、周辺の居住環境との調和に配慮しながら、生活利便施設及びコミュニティ施設等の立地を図る。</li> <li>4. 業務地区は、隣接する小学校の教育環境や周辺の住環境及び自然環境との調和及び良好な就業環境の形成に十分配慮しながら、生産、教育、物流等の施設の適切な立地を誘導する。</li> </ol>

地区の区分	地区の名称	低層住宅地区	沿道地区	センター地区	業務地区	
	地区の面積	約70.4ha	約4.6ha	約1.2ha	約5.3ha	
建築物等に 関係する 事項	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 公衆浴場	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 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 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0.75KW以下のものに限り。）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床面積の合計が15㎡以下のものを除く。） 5. 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第2条第7項から第10項まで及び第13項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供するもの 6. 葬儀業の用に供するもの	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの（上階の住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿への出入口又は階段に供する部分を除く。） 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面積の床面積の合計が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0.75KW以下のものに限り。）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床面積の合計が15㎡以下のものを除く。） 5. 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第2条第7項から第10項まで及び第13項に規定する性風俗関連特殊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	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 住宅、長屋、兼用住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿（ただし、研究所、工場、病院、学校、その他市長が認めたものと一体として利用されるものを除く。） 2. ホテル又は旅館 3. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの（建築物の敷地が都市計画道路3・4・4号線又は3・4・15号線に30m以上接するものを除く。） 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床面積の合計が15㎡以下のものを除く。） 5. 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第2条第1項の規定による風俗営業並びに第7項から第11項まで及び第13項に規定する性風俗関連特殊営業及び特定遊興飲食店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	
	建築物の敷地面積の最低限度	180㎡		300㎡	1,000㎡	
	壁面の位置の制限	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境界線までの距離は1m以上とする。 ただし、建築物の部分及び建築物が次の各号の一に該当する場合又は市長が公益上やむを得ないと認めた場合は、この限りでない。 1. 床面積に含まれない出窓 2. 外壁又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 3. 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㎡以下であるもの 4. 自動車車庫で最高の高さが3m以下で、かつ、床面積の合計が30㎡以内であるもの			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境界線までの距離は、次の各号のとおりとする。 ただし、市長が公益上やむを得ないと認めた場合は、この限りでない。 1. 1号壁面線については、5m以上とする 2. 1号壁面線以外については、2m以上とする	
	建築物の形態及び意匠の制限	1. 建築物の外壁の色彩は、日本工業規格Z8721に定める色相、明度及び彩度の三属性の値（マンセル値）において、Y又はYRについては明度3以上9以下かつ彩度4以下とし、その他の色相に対しては明度7以上9以下かつ彩度2以下とする。 ただし、木材、土壁、漆喰、石材等の自然素材又は瓦、レンガ、タイル、ガラス等の材料によって仕上げられる部分の色彩は、この限りでない。 2. 看板等は、刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより美観、風致を損なわないものとする。				
	かき又はさくの構造の制限	道路に面して設けるかき又はさくの構造は、次の各号の一に該当するものとする。 1. 生垣又は透視可能なフェンス、鉄柵その他これらに類するもの 2. 宅地の地盤面からの高さが0.6m以下のブロック造、レンガ造その他これらに類するもの 3. 生垣又は透視可能なフェンス、鉄柵その他これらに類するものの基礎で、宅地地盤面からの高さが0.6m以下のブロック造、レンガ造その他これらに類するもの			1号壁面線及び道路に面して設けるかき又はさくの構造は各号の一に該当するものとする。 1. 生垣又は透視可能なフェンス、鉄柵その他これらに類するもの 2. 宅地の地盤面からの高さが0.6m以下のブロック造、レンガ造その他これらに類するもの 3. 生垣又は透視可能なフェンス、鉄柵その他これらに類するものの基礎で、宅地の地盤面からの高さが0.6m以下のブロック造、レンガ造その他これらに類するもの 4. 宅地の地盤面からの高さが0.6mを超えるブロック造、レンガ造その他これらに類するものを設ける場合は、道路境界から2m以上の後退距離を確保し、この間に植栽を施すものとする	
備考	ただし、次の各号の一に該当するものは、この限りでない。 1. 門及び門の袖 2. 建築物の管理、保安上やむを得ないと市長が認めたもの 公共公益上やむを得ないものと市長が認めたものは、適用を除外する。					

# みどりが丘地区地区計画 土地利用図



## Ⅱ みどりが丘地区地区計画運用方針

### 1. 趣旨

この運用方針は、大網白里市みどりが丘地区地区計画（以下、「地区計画」という。）の都市計画変更に伴い、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、大網白里市みどりが丘地区計画において、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準工業地域に指定されているが、都市計画法で定める地区計画制度により、第一種中高層住居専用地域の小学校用地及び第一種低層住居専用地域のうち調整池を除く地区を次の4つの地区に分け、景観の調和と良好な居住環境の維持及び保全を図るため、建築物等の制限をする。

地 区	用 途 地 域
低層住宅地区	第一種低層住居専用地域
沿道地区	第一種住居地域
センター地区	第一種住居地域
業務地区	準工業地域



### 3-1 建築物等の用途の制限

各ゾーンの土地利用の方針に沿った良好な土地利用を維持保全するため、建築物等の用途を次のように制限する。

#### 低層住宅地区

低層住宅地区は、低層住宅を主体とし、良好な居住環境の形成を阻害する恐れのある施設立地を排除する。

公衆浴場については、付属施設として遊戯施設等が併設される場合が多く、営業が深夜まで及ぶことが想定されるために排除する。

#### 沿道地区

低層住宅地区に対し騒音等の影響を及ぼす施設等の立地を排除する。

#### センター地区

生活利便施設等の立地を誘導し、地域の中核となる街区の形成を図る。また、それらの施設の集中的な立地により賑わいのある地域となることから、喧騒が予想される1階部分については、住居の利用を制限し、建物用途の混在に伴うトラブルを防ぐ。

また、低層住宅地区に対し騒音等の影響を及ぼす施設等の立地を排除する。

#### 業務地区

地域の発展に寄与する研究開発、学術、生産等の施設を誘導するため、当地区の利便に影響を及ぼす可能性のある施設立地を排除する。

#### ■用語の説明

- 「住宅」とは、専ら居住の用途に供する住宅をいう。
- 「長屋」とは、2以上の住戸を有し、隣接する住戸と開口部のない壁又は床を共有し、廊下、階段等の共有部分を有せず、各戸が独立した出入口を有する形式の住宅をいう。
- 「兼用住宅」とは、住宅部分と非住宅部分とが構造的及び機能的に一体となっており用途的に分離しがたい住宅をいう。
- 「共同住宅」とは、集合住宅としての一型式で、壁、床などの構造部分及び廊下階段などの共用部分を有する2以上の住戸を有するものをいう。
- 「寄宿舎」とは、学校、官公庁、会社等が学生、生徒、従業員等を集団的に起居させるために設ける施設で、便所、浴室、食堂等を共用するものをいう。
- 「下宿」とは、家計を共にしない単身者が比較的長い間賃借りで滞泊できるようにつくられた部屋を持ち、営業の用に供する家屋をいう。
- 「公衆浴場」とは、公衆浴場法（昭和23年法律第139号）第1条第1項に規定する温湯、潮湯又は温泉その他を使用して、公衆を入浴させる施設をいう。
- 「病院」とは、医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5第1項に定めるもので、医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であって、患者20人以上の収容施設を有するものをいう。
- 「ホテル又は旅館」とは、旅館業法第2条第2項に定めるホテル営業、同法第2条第3項に定める旅館営業及び同法第2条第4項に定める簡易宿所営業をいう。
  - ・ホテル営業・・・洋式の構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業で、簡易宿所営業及び下宿営業以外のものをいう。
  - ・旅館営業・・・和式の構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業で、簡易宿所営業及び下宿営業以外のものをいう。
  - ・簡易宿所営業・・・宿泊する場所を多数人で共用する構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業で、下宿営業以外のものをいう。

○「風営法第2条第1項の規定による風俗営業並びに第7項から第11項まで及び第13項に規定する性風俗関連特殊営業及び特定遊興飲食店営業の用に供するもの」

#### 第2条第1項

- 一 キヤバレー、待合、料理店、カフェその他設備を設けて客の接待をして客に遊興又は飲食をさせる営業（前号に該当する営業を除く。）
- 二 喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食をさせる営業で、国家公安委員会規則で定めるところにより計った営業所内の照度を十ルクス以下として営むもの（前号に該当する営業として営むものを除く。）
- 三 喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食をさせる営業で、他から見通すことが困難であり、かつ、その広さが五平方メートル以下である客席を設けて営むもの
- 四 まあじやん屋、ぱちんこ屋その他設備を設けて客に射幸心をそそるおそれのある遊技をさせる営業
- 五 スロットマシン、テレビゲーム機その他の遊技設備で本来の用途以外の用途として射幸心をそそるおそれのある遊技に用いることができるもの（国家公安委員会規則で定めるものに限る。）を備える店舗その他これに類する区画された施設（旅館業その他の営業の用に供し、又はこれに随伴する施設で政令で定めるものを除く。）において当該遊技設備により客に遊技をさせる営業（前号に該当する営業を除く。）

#### 第2条第7項

「無店舗型性風俗特殊営業」

- 一 人の住居又は人の宿泊の用に供する施設において異性の客の性的好奇心に依じてその客に接触する役務を提供する営業で、当該役務を行う者を、その客の依頼を受けて派遣することにより営むもの

＜デリバリーヘルス＞

- 二 電話その他の国家公安委員会規則で定める方法による客の依頼を受けて、専ら、前項第五号の政令で定める物品を販売し、又は貸し付ける営業で、当該物品を配達し、又は配達させることにより営むもの

＜アダルトビデオ等通信販売営業＞

#### 第2条第8項

「映像送信型性風俗特殊営業」

専ら、性的好奇心をそそるため性的な行為を表す場面又は衣服を脱いだ人の姿態の映像を見せる営業で、電気通信設備を用いてその客に当該映像を伝達すること（放送又は有線放送に該当するものを除く。）により営むものをいう。

＜インターネット配信＞

#### 第2条第9項

「店舗型電話異性紹介営業」

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つて営むもの（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。

＜テレクラ＞

#### 第2条第10項

「無店舗型電話異性紹介営業」

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を希望する者に対し、会話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他の一方の者に取り次ぐことによつて営むもの（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ものとし、前項に該当するものを除く。）をいう。

第2条第11項

「特定遊興飲食店営業」

ナイトクラブその他設備を設けて客に遊興をさせ、かつ、客に飲食をさせる営業（客に酒類を提供して営むものに限る。）で、午前六時後翌日の午前零時前の時間においてのみ営むもの以外のもの（風俗営業に該当するものを除く。）をいう。

第2条第13項

「接客業務受託営業」

専ら、次に掲げる営業を営む者から委託を受けて当該営業の営業所において客に接する業務の一部を行うこと（当該業務の一部に従事する者が委託を受けた者及び当該営業を営む者の指揮命令を受ける場合を含む。）を内容とする営業をいう。

一 接待飲食等営業

二 店舗型性風俗特殊営業

三 特定遊興飲食店営業

四 飲食店営業（設備を設けて客に飲食をさせる営業で食品衛生法（昭和二十二年法律第二百三十三号）第五十二条第一項の許可を受けて営むものをいい、前3号に掲げる営業に該当するものを除く。以下同じ。）のうち、バー、酒場その他客に酒類を提供して営む営業（営業の常態として、通常主食と認められる食事を提供して営むものを除く。以下「酒類提供飲食店営業」という。）で、午前六時から午後十時までの時間においてのみ営むもの以外のもの

### 3-2 建築物の敷地面積の最低限度

土地区画整理事業で計画されている画地の細分化を防ぎ、敷地内の緑の確保、良好な居住環境の保全等を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を次のように定める。

低層住宅地区	沿道地区	センター地区	業務地区
180㎡	180㎡	300㎡	1,000㎡
ただし、市長が公益上やむを得ないと認めた場合はこの限りでない。			

#### 低層住宅地区

敷地の細分化を防ぎ、敷地内の緑の確保、良好な居住環境の保全等を図るため、建築物の敷地の最低限度を180㎡とする。

#### 沿道地区

敷地の細分化を防ぎ、敷地内の緑の確保、良好な居住環境の保全等を図るため、建築物の敷地の最低限度を180㎡とする。

#### センター地区

敷地の細分化を防ぎ、敷地内の緑の確保、良好な景観の保全等を図るため、建築物の敷地の最低限度を300㎡とする。

#### 業務地区

敷地の細分化を防ぎ、敷地内の緑の確保、良好な業務環境の形成、望遠性の確保等を図るため、建築物の敷地の最低限度を1,000㎡とする。

#### 市長が公益上やむを得ないと認める建築物等と本規定の適用

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等の保護を目的として、敷地面積の最低限度の規定を適用しない建築物等は次のとおりとする。

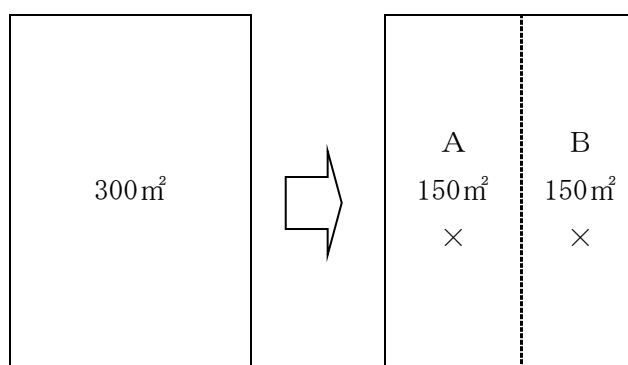
- (1) 公共公益施設（巡査派出所、公衆便所、公共交通施設、電力施設、電信電話施設、上下水道施設、ガス施設、防災施設、ゴミ集積所）
- (2) 本規定の施行以降、公共事業への協力により、本規定に適合しなくなった敷地又は建築物の敷地とするならば本規定に適合しないこととなる土地について、残余の部分の一つの敷地として使用する建築物等
- (3) 本規定の施行の際、現に本規定に適合しない敷地又は建築物の敷地とするならば、本規定に適合しないこととなる土地について、全部を一つの敷地として使用する建築物等

#### ■用語の説明

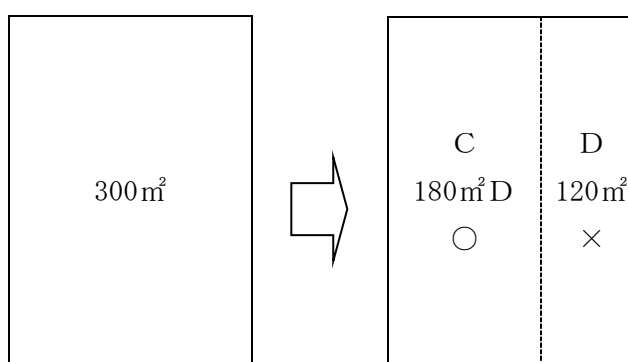
- 「敷地」とは、建築基準法施行令第1条第1項1号に掲げるものをいう。

## 敷地又は土地の細分化の適否

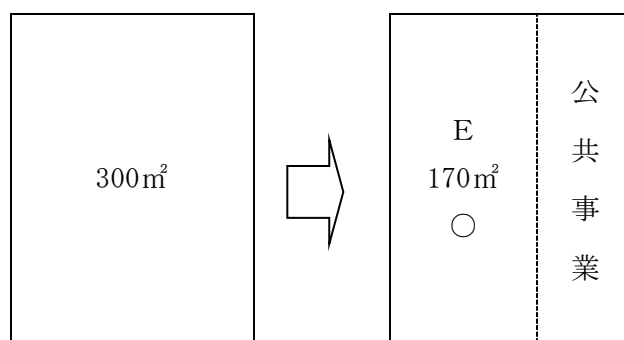
例1 低層住宅地区又は沿道地区において、 $300\text{m}^2$ の敷地又は土地を $150\text{m}^2$ ずつに分割すると、A・B共に一つの敷地として使用することができない。



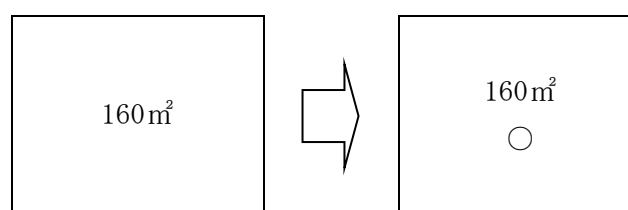
例2 低層住宅地区又は沿道地区において、 $300\text{m}^2$ の敷地又は土地を $180\text{m}^2$ と $120\text{m}^2$ に分割すると、Cは一つの敷地として使用することができるが、Dは一つの敷地として使用することができない。



例3 低層住宅地区又は沿道地区において、 $300\text{m}^2$ の敷地又は土地が公共事業の施行に伴い $170\text{m}^2$ 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 低層住宅地区又は沿道地区において、都市計画決定時（平成8年4月1日）既に $160\text{m}^2$ 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。



※ センター地区、業務地区においても、敷地面積の最低限度は異なるが、各例と同様に扱われる。

### 3-3 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。隣地に面する部分は、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。地区外に接する部分には周辺地区の環境保全のため、緩衝空間となるオープンスペースを確保する。

低層住宅地区・沿道地区・センター地区	業務地区
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境界線までの距離は1 m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、次の各号のとおりとする。
ただし、建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合、その他市長が公益上やむを得ないと認めた場合はこの限りでない。	ただし、市長が公益上やむを得ないと認めた場合はこの限りではない。
1. 床面積に含まれない出窓	1. 1号壁面線については、5 m以上とする
2. 外壁又はこれにかわる柱の中心線の長さの合計が3 m以下の建築物の部分	2. 1号壁面線以外については、2 m以上とする
3. 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m <sup>2</sup> 以内であるもの	
4. 自動車車庫で最高の高さが3 m以下で、かつ、床面積の合計が30 m <sup>2</sup> 以内であるもの	

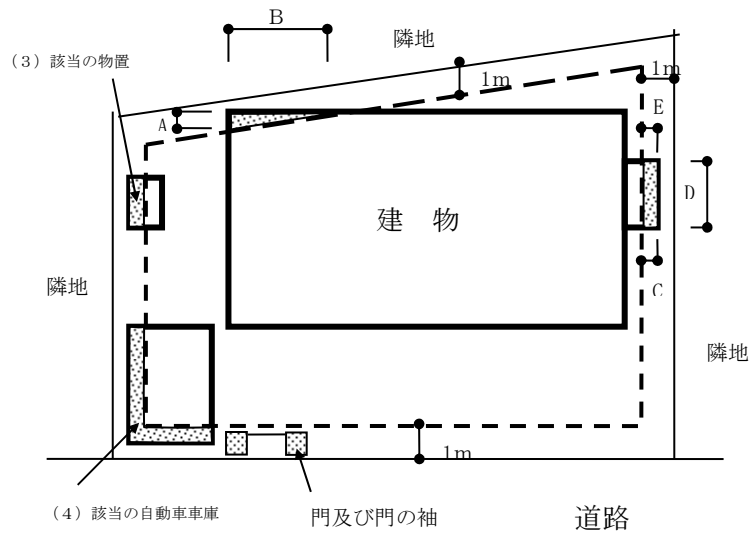
#### 低層住宅地区・沿道地区・センター地区

良好な沿道景観の形成のため、壁面の位置を道路境界線から1 m以上とする。

また、防災面での安全性を高めること及びプライバシー確保のため、壁面の位置を隣地境界線から1 m以上とする。

ただし、下記の場合はこの限りでない。

- (1) 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0.3 m以上であるもの
  - ・ 周囲の外壁面からの水平距離が0.5 m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
- (2) 外壁またはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下の建築物の部分  
（下図においてA、B、C、D、Eの合計が3 m以下であること）
- (3) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m<sup>2</sup>以内であるもの
- (4) 自動車車庫で最高の高さが3 m以下で、かつ、床面積の合計が30 m<sup>2</sup>以内であるもの

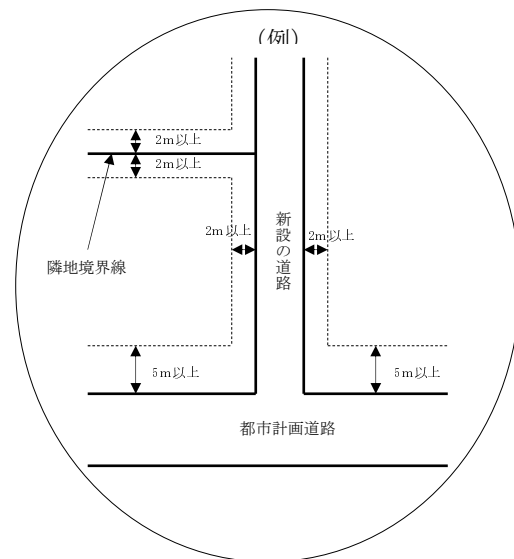


### 業務地区

1号壁面線（別図参照）にあつては、良好な沿道景観の形成並びに大網小学校の教育環境に配慮するため、緩衝空間となるオープンスペースの確保、植栽の設置を図るため、壁面の位置を道路境界線及び隣地境界線から5m以上とする。

また、業務地区内の壁面の位置は、防災面での安全性を高めるため、緩衝空間となるオープンスペースとして道路境界線及び隣地境界線から2m以上とする。

### 業務地区の壁面の位置の制限



#### ■用語の説明

- 「外壁」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、テラス等を含む場合もある。）
- 「道路」とは、建築基準法第42条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。

## 市長が公益上やむを得ないと認める建築物等と本規定の適用

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

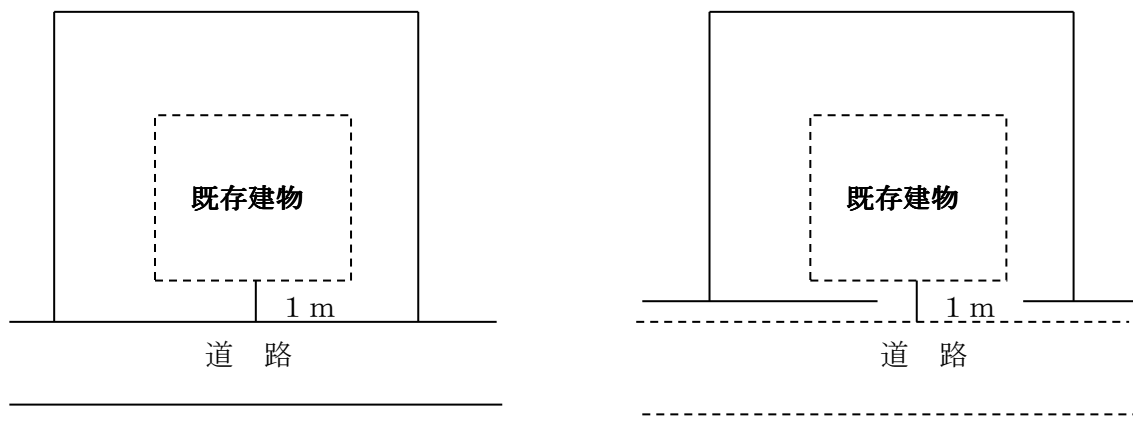
本規定の施行以降、土地又は敷地の一部を公共事業用地として供出した残余の部分を建築物の敷地又は敷地の一部とする場合は、当該公共事業用地として供出した部分を含めて建築物の敷地とみなして本規定を適用する。

ただし、建替え、増築等はこの限りではない。

## 低層住宅地区・沿道地区・センター地区の例

<従前の敷地>

<公共事業用地として供出した残余の敷地>



※ 業務地区においても、壁面の位置は異なるが同様に扱われる。

## 3-4 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、周囲の景観と調和したものとする。

### ■用語の説明

○「マンセル値」とは、色を表す3属性（色相、明度、彩度）について数値化して色を表現したものです。

表現方法は、「色相 明度/彩度」で示します。

- ・「色相」については1～10の数字と色符号（色味）で表現します。  
（色符号は赤色：R、緑色：G、青色：B、黄色：Y、黄赤色：YRなど）
- ・「明度」については0～10の数字で表現します。  
（0に行くほど暗く（黒）、10に行くほど明るい（白））
- ・「彩度」については、0（無彩色）～表現します。  
（数値が大きいほど鮮やかな色を表します）



### 3-5 かき又はさくの構造の制限

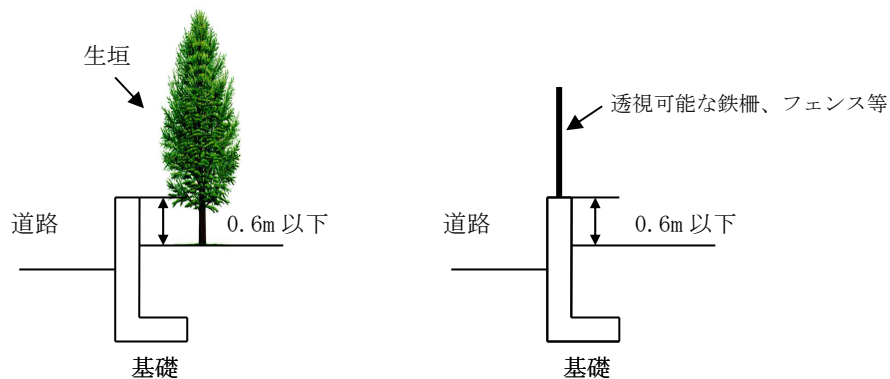
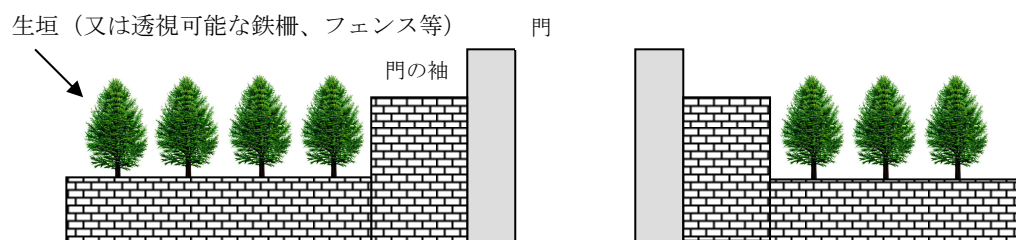
緑豊かな街並みを形成するため道路境界に面する部分については、生垣などによつて緑化を促進する。

低層住宅地区・沿道地区・センター地区	業務地区
<p>道路に面して設けるかき又は柵の構造は、次の各号の一に該当するものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 生垣</li> <li>2. フェンス、鉄柵その他これらに類するものを設ける場合は、透視可能なもの</li> <li>3. ブロック造、レンガ造その他これらに類する透視不可能なものを設ける場合は、地盤面からの高さを0.6m以下とする</li> </ol>	<p>道路に面して設けるかき又は柵の構造は、次の各号の一に該当するものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 生垣</li> <li>2. フェンス、鉄柵その他これらに類するものを設ける場合は、透視可能なもの</li> <li>3. ブロック造、レンガ造その他これらに類する透視不可能なものを設ける場合は、計画図に示す後退距離を確保し、道路境界線との間に植栽を施すものとする</li> </ol>
<p>ただし、下記の場合はこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 他の法令においてかき又はさくの制限がある場合</li> <li>2. 門柱及び門扉</li> <li>3. 建築物の管理、保安上やむを得ない場合</li> <li>4. 市長が公益上やむを得ないと認めたもの</li> </ol>	

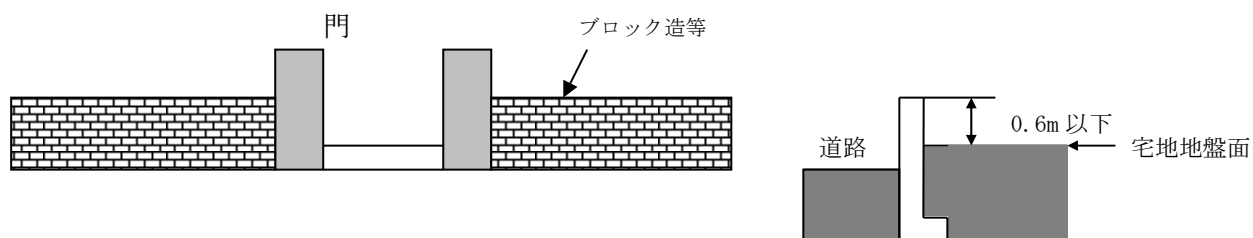
#### ■用語の説明

- 「他の法令」とは、消防法等をいい、ガソリンスタンドにおいてコンクリート擁壁等の設置が義務づけられている場合等が該当する。
- 「門柱及び門扉」には門の袖を含む。
- 「建築物の管理、保安上やむを得ない場合」とは、機械室その他地下室等のための換気口、煙突等の設置により保安及び防災上、規定の遵守が困難な場合をいう。

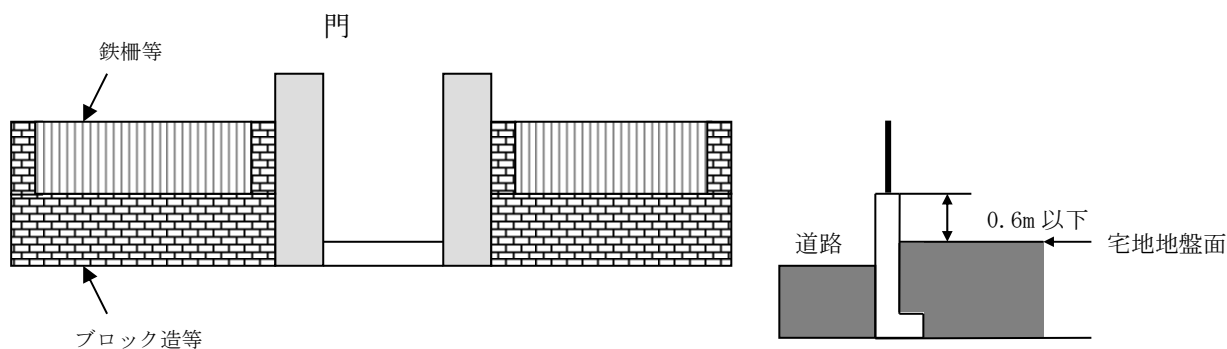
■かき又はさくの構造の制限（低層住宅地区・沿道地区・センター地区）



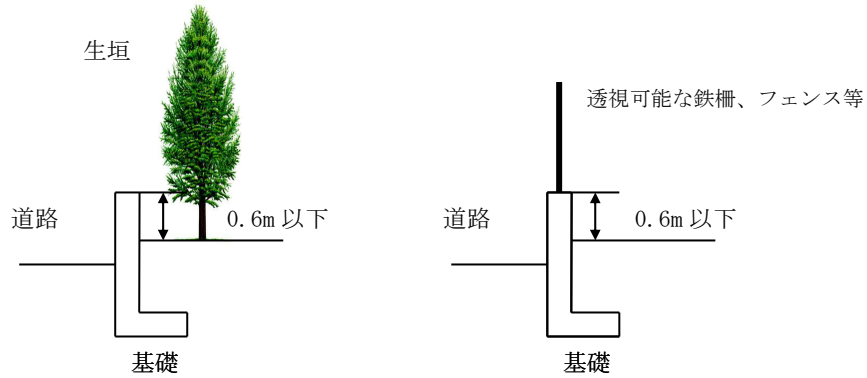
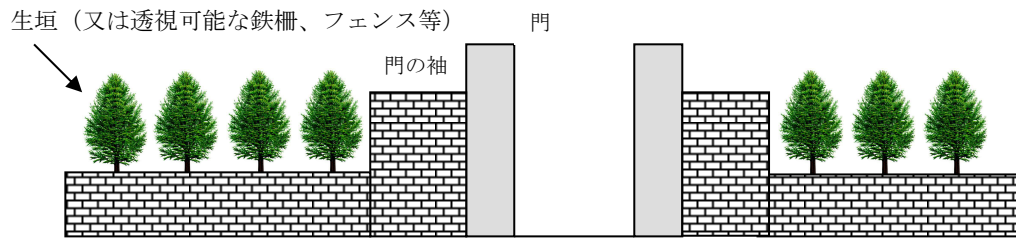
ブロック造等の透視不可能なものを設ける場合は高さ0.6メートル以下とする。



ブロック造等と鉄柵等を併設するものを設ける場合も0.6メートル以下とする。



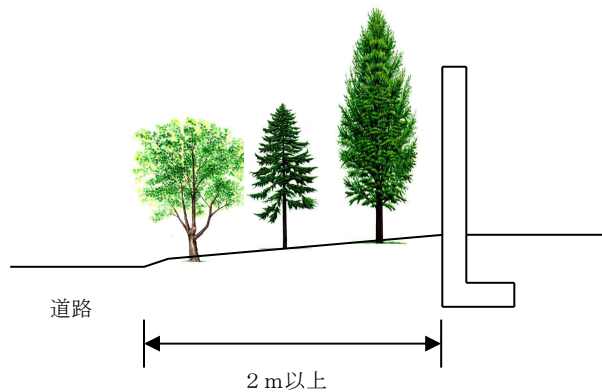
■かき又はさくの構造の制限（業務地区）



ブロック造などの透視不可能なものを設ける場合

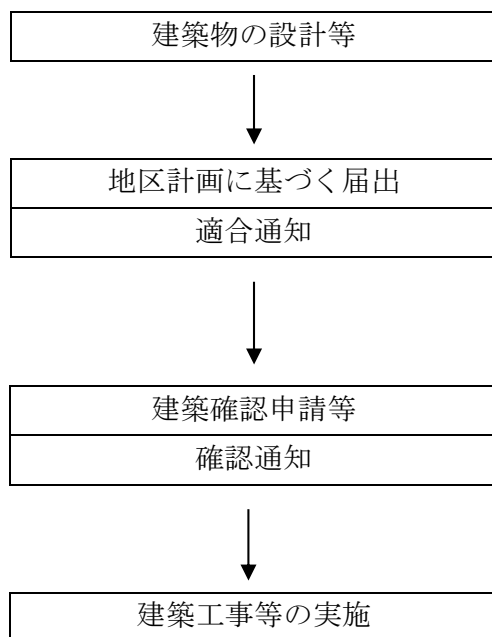


宅地地盤面から高さが0.6mを超えるブロック造、レンガ造その他これらに類するものを設ける場合は、道路境界から2m以上の後退距離を確保し、この間に植栽を施すものとする。



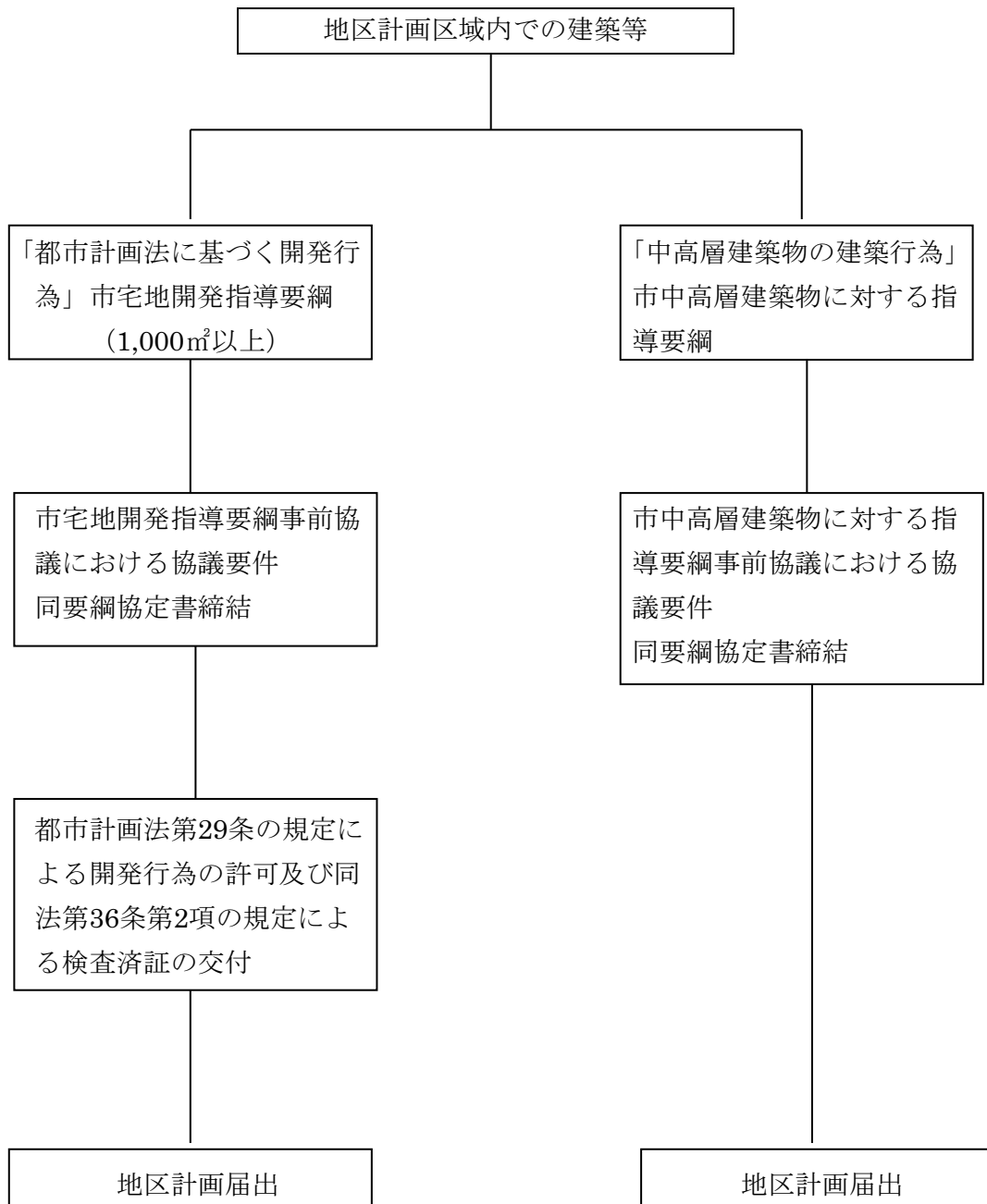
### Ⅲ 地区計画制度の手続き等について

## みどりが丘地区地区計画区域内における建築行為等手続きフロー



- ※ 1,000㎡以上の開発行為を行う場合は、都市計画法第29条に基づく許可等の手続きが必要です。
- ※ 10㎡以内の増築、門柵塀の設置、敷地面積の変更又は外壁の色の変更のみ行う場合等は、地区計画に基づく届出は必要ですが、建築確認申請は不要です。

## 開発行為及び建築行為に該当する場合



※ 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、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します。）
  - （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の建築又は工作物で仮設のもの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) 屋外広告物で表示面積が1平方メートル以下であり、かつ、高さが3メートル以下であるものの表示又は提出のために必要な工作物の建設
  - (イ) 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
  - (ウ) 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
  - (エ) 農林漁業を営むために必要な物置、作業小屋その他これらに類する建築物の建築又は工作物の建設
- ウ 建築物等の用途の変更で次のもの
  - (ア) 建築物等で仮設のものの用途の変更
  - (イ) 建築物等の用途を農林漁業を営むために必要な物置、作業小屋その他これらに類する建築物等とする用途の変更
- 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号に掲げる開発行爲、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。  
なお、添付図書は変更届出書の裏面に一覧表として表示してあります。
- (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し、行為の適切な実施を確認するため、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。