

新しいまちづくり

大原台地区計画



はじめに

地区計画制度は、地区レベルの「質的な向上を図るまちづくり」の担保手法として昭和55年に制度化され、本町においても昭和63年12月に大原台地区計画が、良好かつ調和のとれた緑あふれる街並形成・保持を目指して都市計画決定されました。

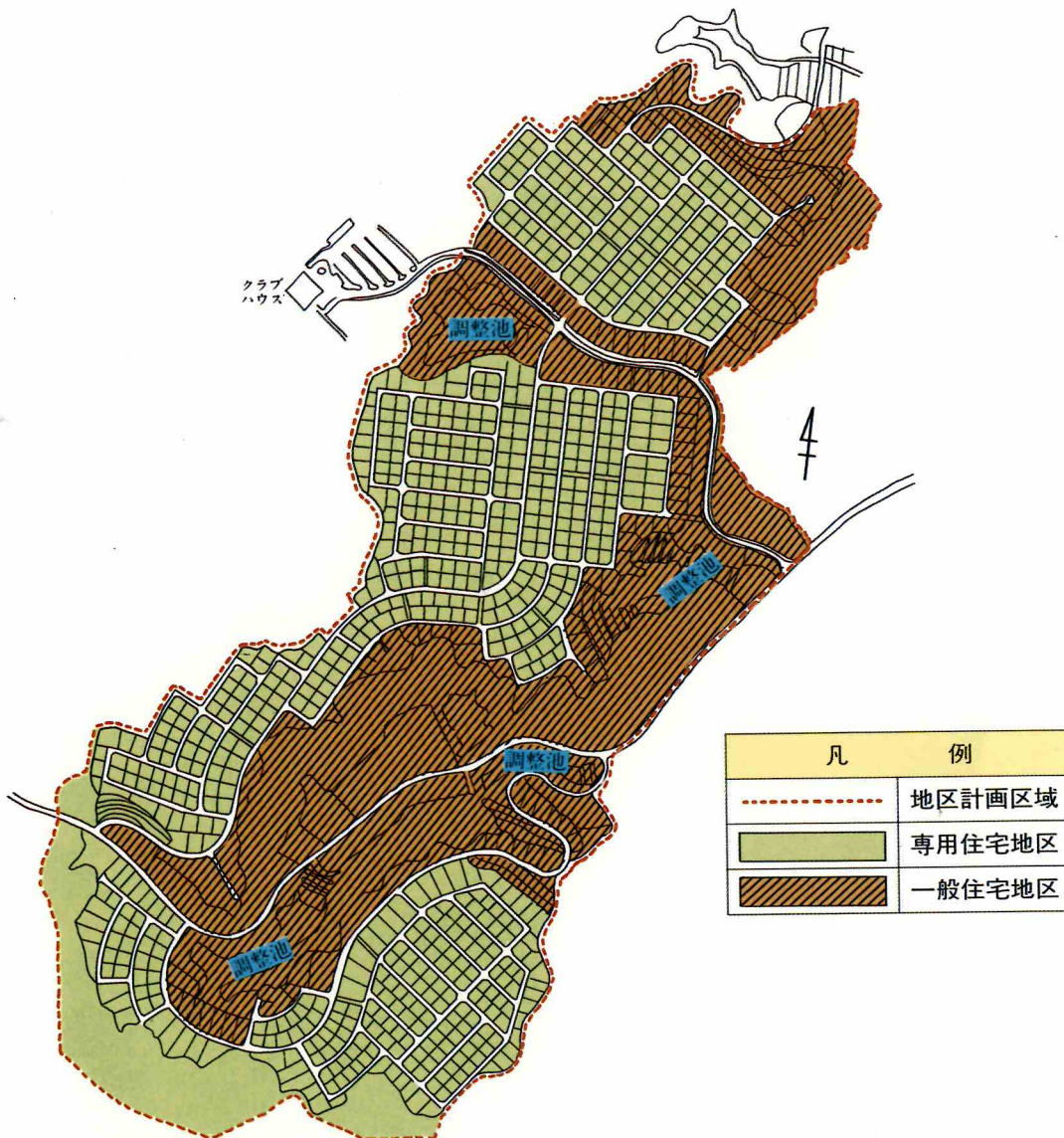
地区計画制度は、住民参加のまちづくりとして住民の理解と協力により計画を実現していくという観点から、その実現手法として届出・勧告制といった柔軟な方法を採用できるとされています。

本地区では、届出・勧告制を採用しソフトな規制を行っていくわけです。

この地区計画策定に当たっては、地権者皆様方のご意見を反映させ策定したものであり、大原台地区のまちづくりの指針となるべきものです。

この計画は、地区皆さんの協力を得て達成できるものであります。今後とも、住みよいまちづくりに向け皆様のご協力をお願いいたします。

■大原台地区計画図



大原台地区計画の内容

計画の方針

大原都市計画地区計画の決定（旧大原町決定）

都市計画大原台地区計画を次のように決定する。

名 称	大原台地区計画
位 置	千葉県いすみ市大原台の一部（夷隅開発事業A地区）
面 積	約84.1ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標 <p>本地区は、外房線浪花駅より南西約1.5キロメートルに位置し、千葉県夷隅開発事業A地区の一部として、宅地造成事業により道路、公園等が整備され、既に良好な住宅地が形成されているところである。</p> <p>そこで、地区計画を策定することにより区域内における必要な事項を地区計画に定め、住環境の維持・保全していくことを目標とする。</p>
	土地利用の方針 <p>本地区は、戸建専用住宅が立ち並んでおり、この良好な住環境を維持・保全するため、専用住宅地区、一般住宅地区の2区域に分け、専用住宅地区は閑静で落ち着きのある低層専用住宅を主とした街区とし、一般住宅地区については、日常生活の利便性の増進を図るための施設及び居住環境をみださない休養施設等を設置し、ゆとりと、うるおいの街並を形成するものとする。</p> <p>また、地区内の緑地等についても保全を図り、緑にあふれた街並を形成する。</p>
	地区施設の整備方針 <p>本地区内は、夷隅開発事業により地区の基盤施設が一体的に整備されているので、この機能が損なわれないよう維持・保全を図る。</p>
	建築物等の整備方針 <ol style="list-style-type: none">1. 良好な住宅地として環境を保全するため、建築物の用途、高さ及び壁面の位置を制限する。2. 建築物の過密化を避け、また、敷地の細分化による過少宅地化を防止するため敷地面積の最低限度を定める。3. 緑化の推進と地震時におけるブロック塀等の倒壊の危険性に対処するため、かき又はさくの構造を制限する。

整備計画書

地区	地区の区分	区分の名称	専用住宅地区	一般住宅地区
		区分の面積	約50.5 ha	約33.6 ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1. 住宅。(共同住宅、寄宿舍、下宿、長屋を除く) 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。(建築基準法施行令第130条の3に掲げるものをいう。) 3. 神社・寺院・教会その他これらに類するもの。 4. 1又は2・3に附属する建築物。	次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、水泳場等。(建築基準法施行令第130条の6の2に掲げるものを含む) 2. モーテル類似旅館。 3. 自動車教習所。 4. 畜舎。 5. 工場(建築基準法施行令第130条の6に掲げるものは除く) 6. 火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設。
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度		$\frac{5}{10}$
		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敷地境界線(道路境界線を含む)までの距離は1.5メートル以上とする。但し、次に掲げる建築物及び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4メートル以下の建築物の部分。 2. 5㎡以下の物置又は20㎡以下の車庫。	
		建築物の敷地面積の最低限度	350㎡	400㎡
			但し、地区計画に係る都市計画決定時において、現に建築物の敷地として使用されている土地でこの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、この規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一つの敷地として使用する場合にはこの限りでない。	
		建築物等の高さの最高限度	1. 建築物の軒の高さは地盤面から7.0メートル以下とし、かつ、地階を除く階数は2以下とする。	1. 12メートル(軒の高さは地盤面から9メートル以下とする)かつ、地階を除く階数は3以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、建築基準法第56条において、第2種中高層住居専用地域内に適用される規定に準ずる。
		かき又はさくの構造制限	道路及び隣地境界に面するかき又はさくは、生垣、フェンス等に類するものとし、コンクリートブロック造、レンガ造及びコンクリート造等とする場合は、その高さを地上高0.5メートル以下とする。 但し、門及び門の袖(高さが1.2メートル以下で、かつ、長さが2メートル以下のものに限る。)については、この限りでない。	

「区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。」

理由「良好な居住環境の誘導・形成を行い、調和のとれた緑あふれる街並を形成・保持するため地区計画を決定する。」

〈制限の内容〉

●主要用途に関する制限は以下のようになります。

- 凡 例 ○ 用途地域上建てられるもの。
 × 用途地域上建てられないもの。
 ● 地区計画で制限するもの。

例	示	当地区での用途制限	
		第一種低層住居専用地域	第一種住居地域
住 宅		○	○
共同住宅、寄宿舎、下宿		●	○
兼用住宅のうち店舗、事務所などの部分が一定規模以下のもの		○	○
幼稚園、小学校、中学校、高等学校		●	○
図書館等		●	○
神社、寺院、教会等		○	○
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		●	○
保育所等、公衆浴場、診療所		●	○
老人福祉センター、児童厚生施設等		● 1)	○
巡査派出所、公衆電話所等		●	○
大学、高等専門学校、専修学校等		×	○
病 院		×	○
床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等		×	○
” 500㎡以内 ”		×	○
上記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店		×	○ 2)
上記以外の事務所等		×	○ 2)
ボーリング場、スケート場、水泳場等		×	● 2)
ホテル、旅館		×	○ 2)
自動車教習所、床面積の合計が15㎡をこえる畜舎		×	● 2)
マージャン屋、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等		×	×
カラオケボックス等		×	×
2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車車庫		×	○
営業用倉庫、3階以上又は床面積の合計が300㎡を越える自動車車庫(一定規模以下の附属車庫等を除く)		×	×
客席の部分の床面積の合計が200㎡未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場		×	×
客席の部分の床面積の合計が200㎡以上の劇場、映画館、演芸場、観覧場		×	×
キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等		×	×
個室付浴場業に係る公衆浴場等		×	×
作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの		×	●
作業場の床面積の合計が150㎡以下の自動車修理工場		×	×
作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの		×	×
日刊新聞の印刷所、作業場の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場		×	×
作業場の床面積の合計が150㎡を越える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの		×	×
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場		×	×
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設		×	● 2)
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が少ない施設		×	×
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量がやや多い施設		×	×
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が多い施設		×	×

1)については、一定規模以下のものに限り建築可能。 2)については、当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能。

●風俗営業に関する制限は以下のようになります。

風俗営業に関する制限一覧表

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律	建築基準法		風俗営業等の規則及び業務の適正化等に関する法律施行条例
	建築基準法上の建築用途	当地区での制限(第1種住居地域)	
風俗営業(第2条第1項1号~8号)			●千葉県条例(風俗営業の制限地域)第5条 ア). 第1種地域(都市計画法の第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域) イ). 学校(大学は除く)、保育所の100m以内。 ウ). 大学、図書館、児童福祉施設(保育所は除く)、病院、診療所の70m以内。
1. キャバレー		×	
2. 待合、料理店、カフェー		×	
3. ナイトクラブ		×	
4. ダンスホール		×	
5. 喫茶店、バー(照度10Lx以下)		×	
6. 喫茶店、バー(客席の広さ5㎡以下)		×	
7. まあじゃん屋、ばちこ屋		×	
8. スロットマシン、テレビゲーム場		×	
※ 単なる喫茶店	店 舗	○	
風俗関連営業(第2条第4項1号~5号)			
1. 個室付き浴場	個室付き浴場	×	本町全域不可。県条例14条1項1号
2. ①モードスタジオ ②のぞき劇場 ③ストリップ劇場	観 覧 場	×	商業地域(第2種地域)のみ可。 県条例14条1項2号
	劇 場	×	
	劇 場	×	
3. モーター、ラブホテル	旅館、ホテル	●	本町全域不可。県条例14条1項3号
4. アダルトショップ・ポルノショップ	店 舗	●	商業地域のみ可。県条例14条1項2号
5. その他風俗関連営業		●	本町全域不可。県条例14条1項1号

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度 → $\frac{5}{10}$

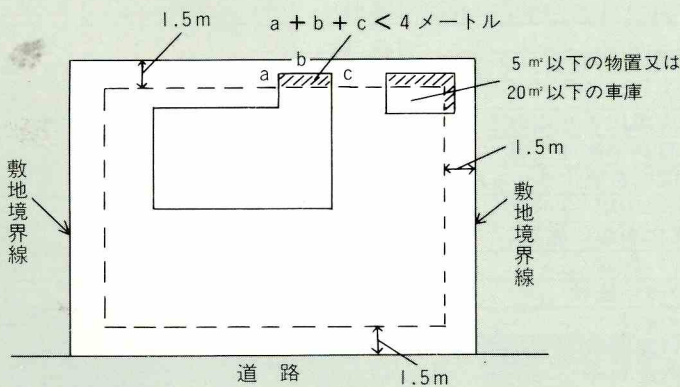
建築物の壁面の位置の制限

専用住宅地区	一般住宅地区
<p>建築物の外壁又は、これに代わる柱の面から敷地境界線（道路境界線を含む）までの距離は1.5メートル以上とする。但し、次に掲げる建築物及び建築物の部分についてはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 外壁又は、これらに代わる柱の中心線の長さの合計が4メートル以下の建築物の部分。 2. 5㎡以下の物置又は20㎡以下の車庫。 	

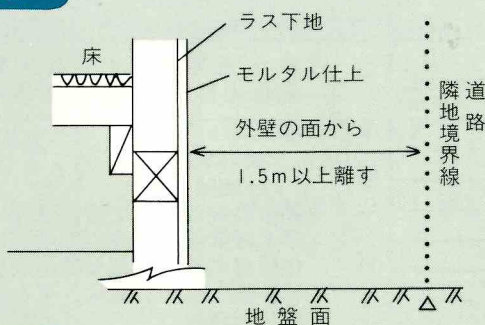
運用指針

外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が4メートル以下の建築物の部分の計測方法は、敷地を単位として、2階、3階に生じる場合を含め、水平投影面の長さの合計による。

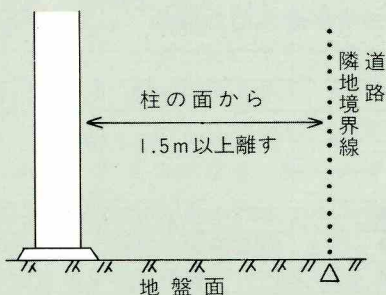
建築物を建築する場合は、隣地境界線・道路境界線から次に定める距離まで後退して建築してください。



外壁の場合

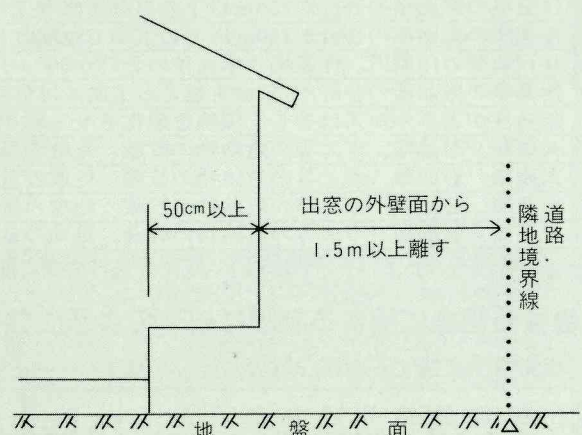


独立柱の場合

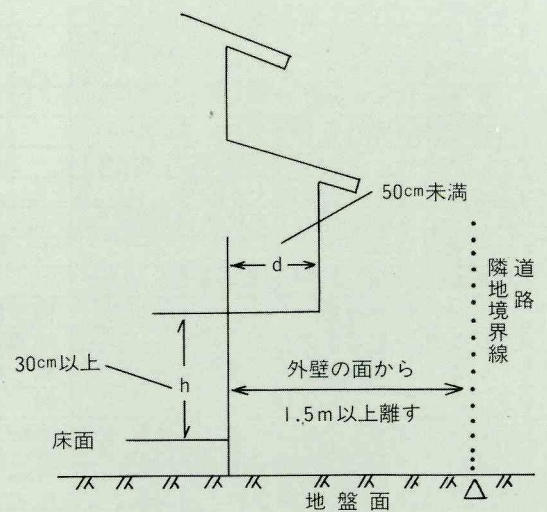


出窓の場合

例1



例2



建築物の敷地面積の最低限度

専用住宅地区	一般住宅地区
350m ²	400m ²

但し、地区計画に係る都市計画決定時において、現に建築物の敷地として使用されている土地でこの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、この規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一つの敷地として使用する場合にはこの限りでない。

専用住宅地区

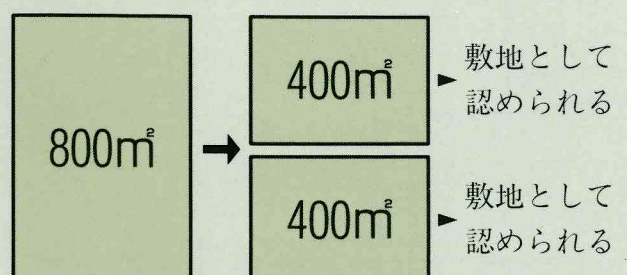
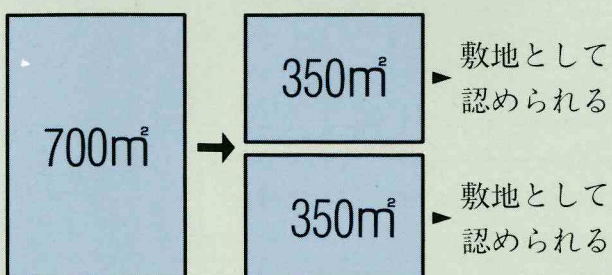
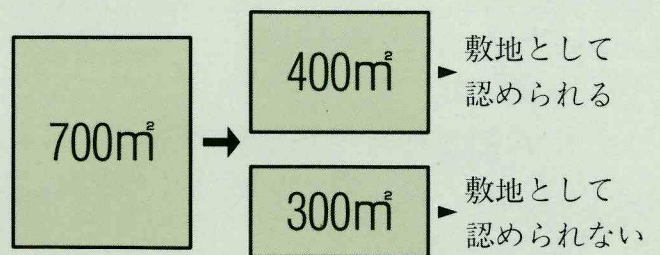
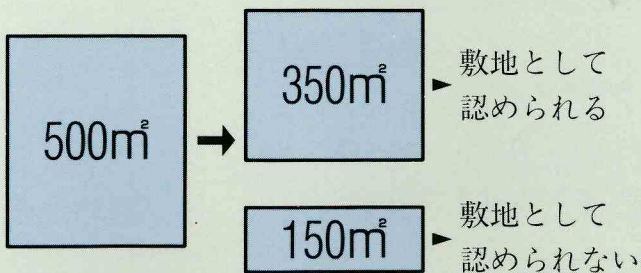
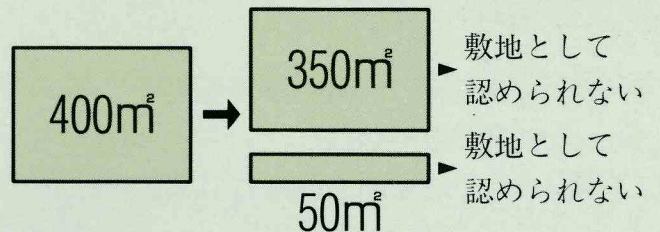
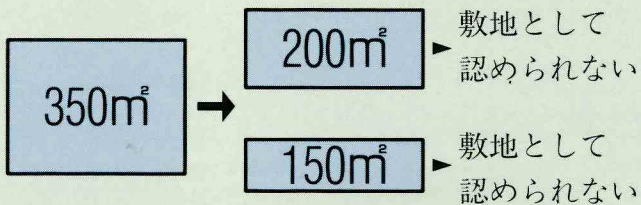
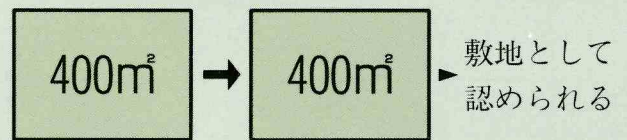
一般住宅地区

〈計画決定前〉

〈計画決定後〉

〈計画決定前〉

〈計画決定後〉

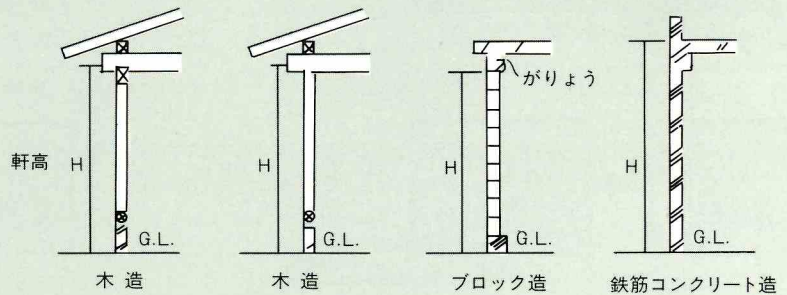
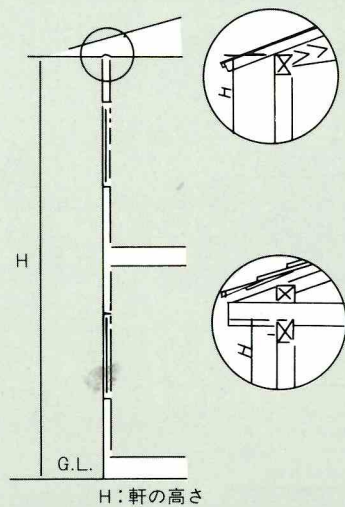


建築物の高さの最高限度

専用住宅地区	一般住宅地区
<p>1. 建築物の軒の高さは地盤面から7.0メートル以下とし、かつ、地階を除く階数は2以下とする。</p>	<p>1. 12メートル（軒の高さは地盤面から9メートル以下とする。）かつ、地階を除く階数は3以下とする。</p> <p>2. 建築物の各部分の高さは、建築基準法第56条において、第2種中高層住居専用地域内に適用される規定に準ずる。</p>

軒の高さ

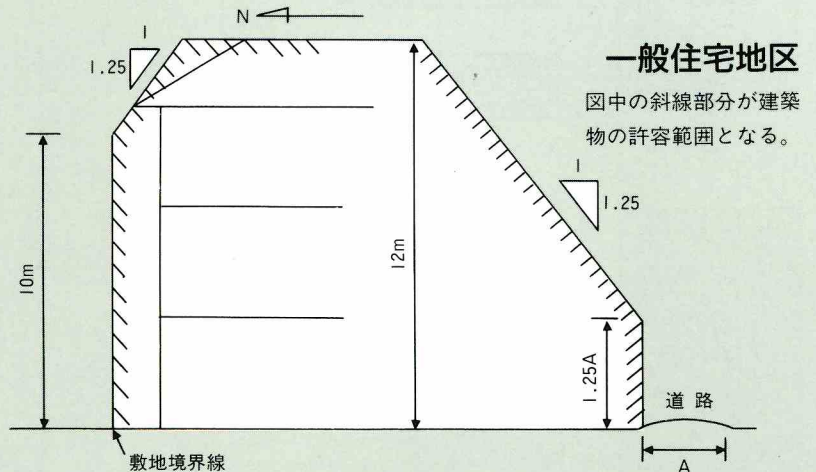
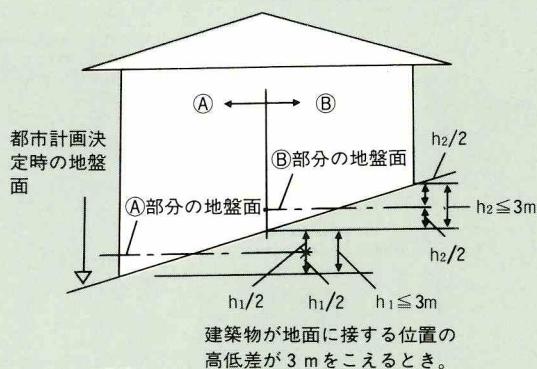
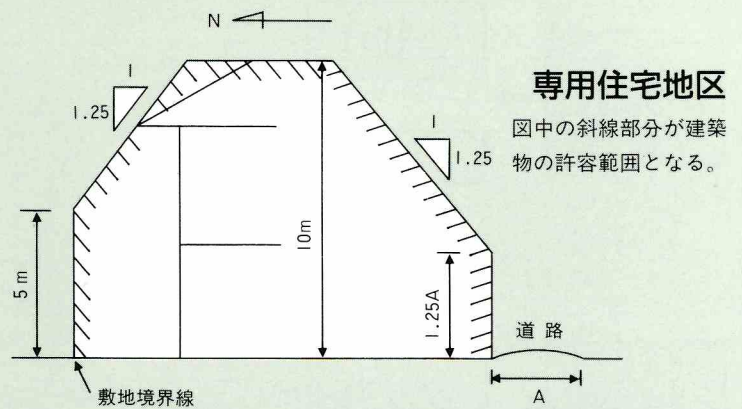
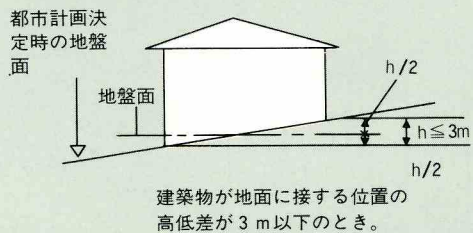
地盤面から建築物の小屋組、これに代わる横架材（はり・がりょう・けたなど）を支持する壁、敷けた、または柱の上端までの垂直距離をいいます。



〔注〕図に示す「軒の高さ」は、G.L.から軒げた・はな母屋の上端までの垂直距離である。したがって「法にいう軒の高さ」とは異なります。

都市計画決定時の地盤面に高低差がある場合の地盤面のみなしかた。

（下図——が地盤面とみなされる。）

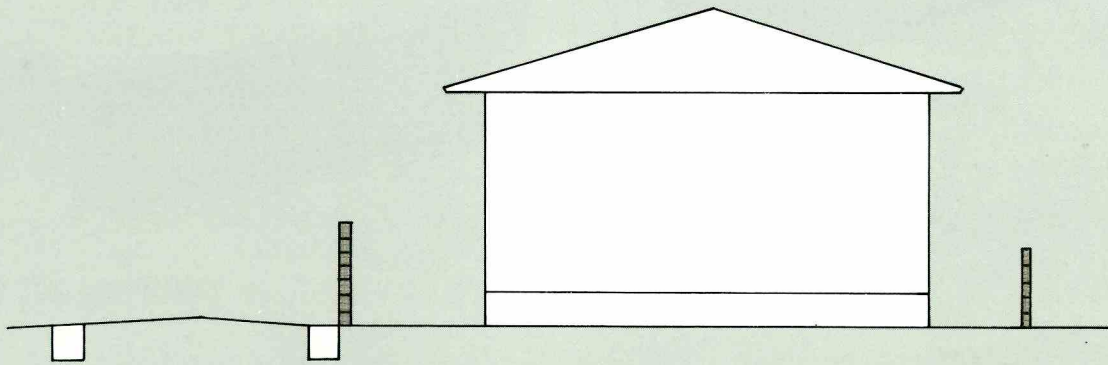


かき又はさくの構造制限

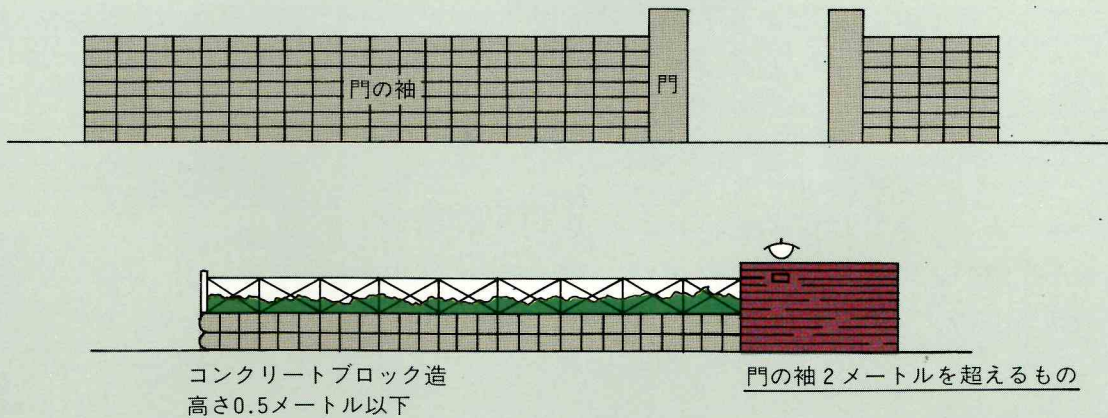
かき又はさくについては、街並の美観、緑化の推進と地震時におけるブロック塀等の倒壊の危険性に対処するため、かき又はさくの構造を制限する。

専用住宅地区	一般住宅地区
<p>道路及び隣地境界に面するかき又はさくは、生垣、フェンス等に類するものとし、コンクリートブロック造、レンガ造及びコンクリート造等とする場合は、その高さを地上高0.5メートル以下とする。</p>	
<p>但し、門及び門の袖（高さが1.2メートル以下で、かつ、長さが2メートル以下のものに限る。）については、この限りでない。</p>	

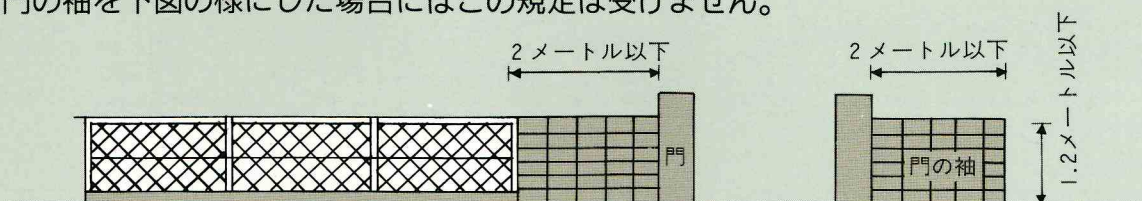
●かき又はさくは、コンクリートブロック造等にはしてはいけません。



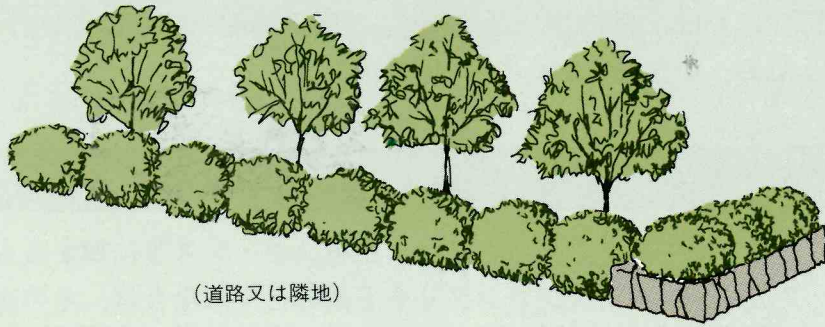
●下図のようなコンクリートブロック造等にはしてはいけません。



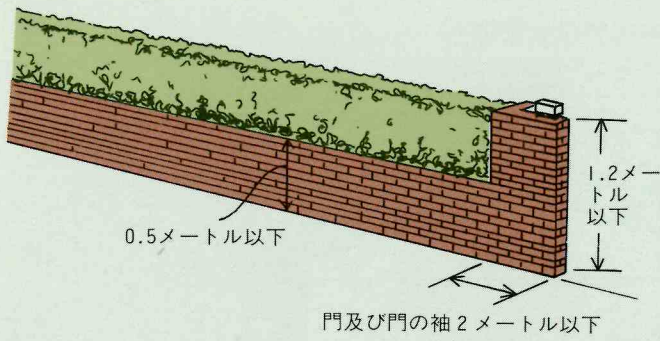
●門及び門の袖を下図の様にした場合にはこの規定は受けません。



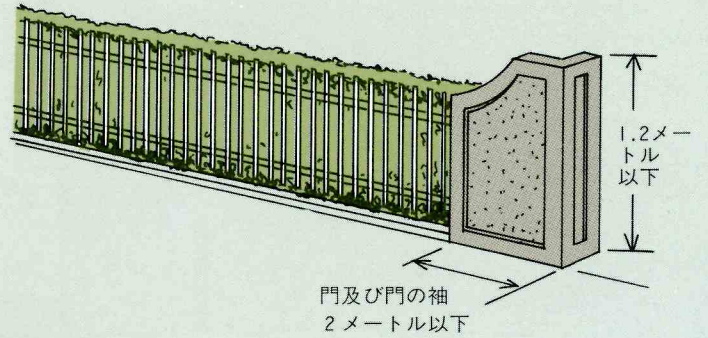
かき又はさくは生垣、フェンス等に類するものとする。



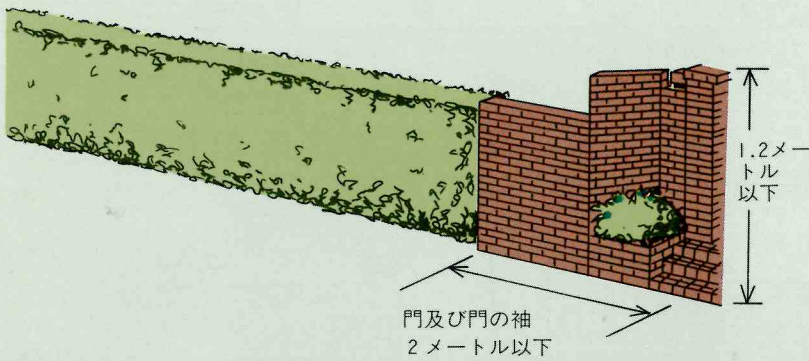
石積の上に生垣



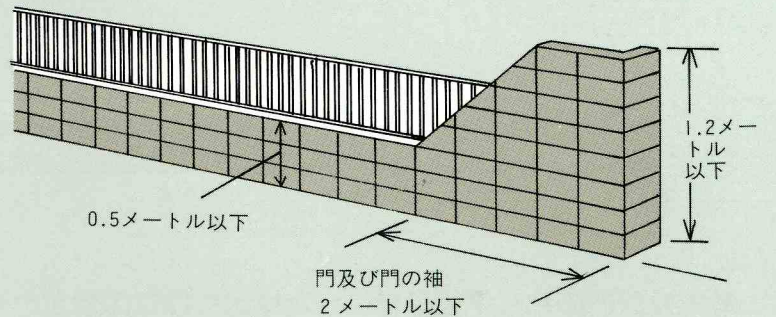
フェンス



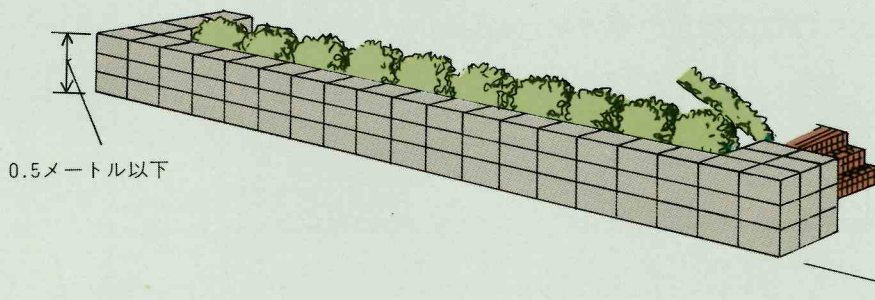
生垣



石積の上にフェンス



コンクリートブロック造、レンガ造及びコンクリート造等とする場合は、その高さを地上高0.5メートル以下とする。



届出の行為と必要な書類

届出の対象となる行為

1. 建築物の建築又は工作物の建設
2. 垣又はさくの設置・改修
3. 土地の区画形質の変更

届出の方法

1. 期限 行為に着手する日の30日前
2. 提出先 いすみ市役所 まちづくり課

届出の書類

地区計画の区域内における行為・変更届出書には、次の図書を添付してください。

(1)土地の区画形質の変更

- ア) 案内図
- イ) 位置図 当該行為を行う土地の区域並びに区域周辺を表示する図面

- ウ) 設計図 (縮尺1/1000以上)
構造図及び断面図 (縮尺1/1000以上)

(2)建築物の建設、工作物の建設等

- ア) 案内図
- イ) 位置図 敷地内における建築物又は工作物の位置を表示する図面 (縮尺1/100以上)
- ウ) 立面図、平面図 建築物にあつては各階平面図(縮尺1/100以上)

(3)かき、さくの設置又は改修

- ア) 案内図
- イ) 位置図 敷地内におけるかき又はさくの位置を表示する図面 (縮尺1/100以上)
- ウ) 立面図、断面図 (縮尺1/100以上)

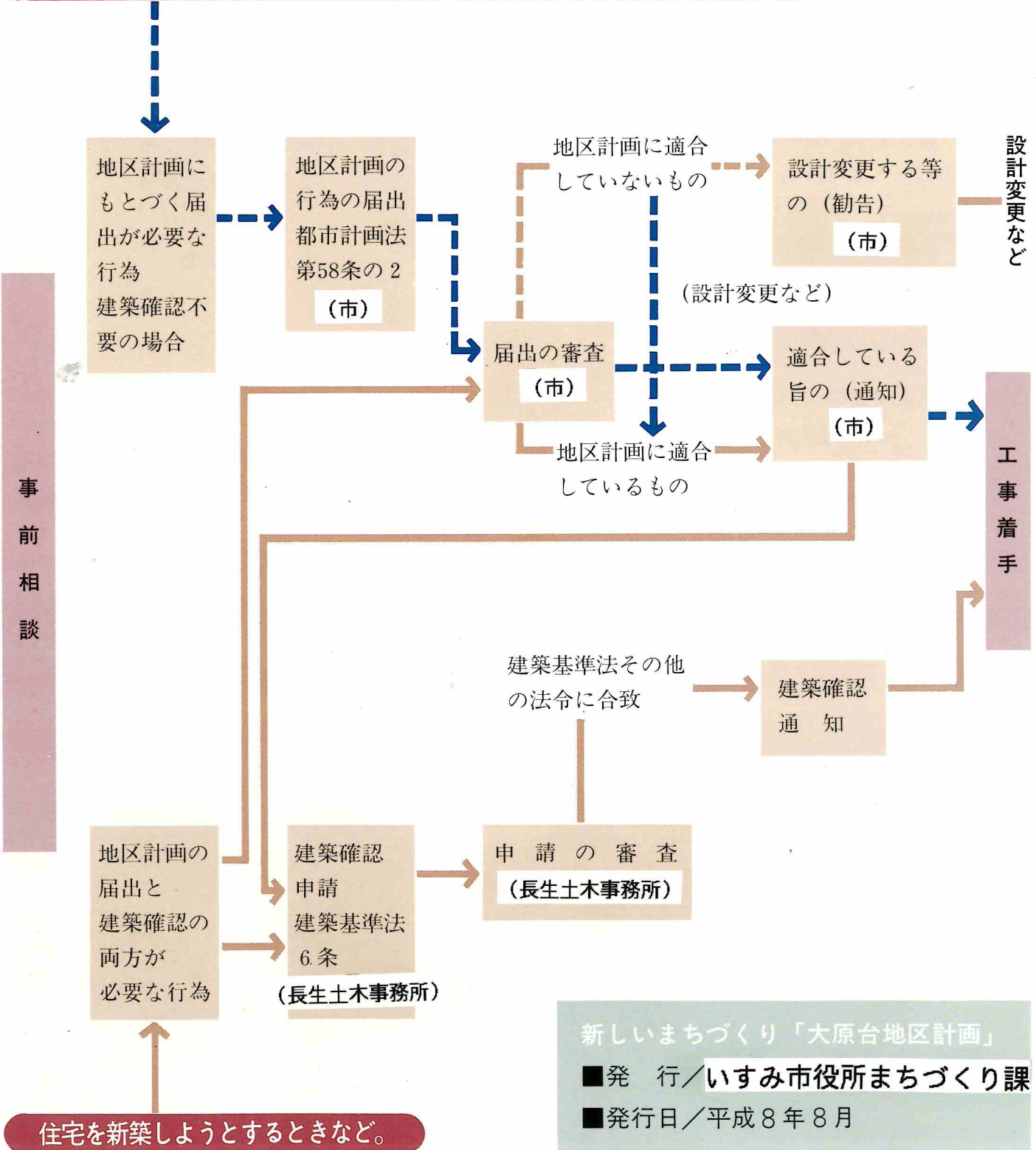
(4)その他参考となるべき事項を記載した図書を添付してください。



地区計画についての手続きと建築確認申請の手続きの流れを図示しますと次のようになります。

●町では届出を受けた計画について地区計画と合っているかチェックします。合っていないものは地区計画に合わせていただくよう勧告します。

例えば、10㎡未満の増築・改築や塀等を設置しようとするときなど。



住宅を新築しようとするときなど。