

令和4年度 第2回四街道市都市計画審議会
会 議 次 第

日時：令和4年10月12日(水)、午後2時より
場所：四街道市役所 新館5階第1会議室

1. 開 会

2. 会長挨拶

3. 市長挨拶

4. 会議録署名人の指名

5. 議 事

(議案)

議案第1号 四街道市都市計画地区計画(成台中地区)の変更について

議案第2号 四街道市都市計画地区計画(四街道市核北地区)の変更について

議案第3号 四街道市都市計画地区計画(もねの里地区)の変更について

議案第4号 四街道市都市計画生産緑地地区の変更について

(諮問)

諮問第1号 特定生産緑地の指定について

6. その他

(報告事項)

報告事項1 特定生産緑地の状況について

報告事項2 四街道市都市計画マスタープランの策定について

7. 閉 会

都市計画成台中地区地区計画を次のように変更する。

名称	成台中地区地区計画
位置	四街道市成山字権現堂及び字清水作の全部の区域並びに中台字鴻ノ巢、字中尾余、字大作、字郷野及び字ズミ、成山下ノ内、字浮矢、字腰巻、字南作及び字笹目沢の各一部の区域
面積	約51.2ha
地区計画の目標	本地区は、良好な工業系市街地を形成するとともに、工業系市街地への雇用促進につながる良好な住居系市街地を形成するため、組合施行により土地画整理事業が行われている。本事業により良好な公共施設が整備されるため、本計画は、将来にわたってその事業効果の維持増進を図るとともに、土地利用、施設配置の計画に則った、流通産業施設、工業施設、サービス施設などを備えた工業系土地利用の実現、良好な住環境の形成により、複合的な市街地形成を図ることを目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	住宅、非公害型の流通産業施設、工業施設、サービス施設等を計画的に配置し、健全で良好な住環境の形成を目指す。
土地利用に関する方針	<p><一般住宅地区> 良好な住環境を形成するため戸建住宅、低層の共同住宅等の立地誘導を図る。</p> <p><沿道住宅地区> 都市計画道路の沿道利用や産業施設就業者の利便施設としての役割を考慮し、小規模な店舗・事務所、低中層の共同住宅、店舗・事務所併用住宅等の立地誘導を図る。</p> <p><流通産業地区> 流通産業施設等の立地誘導を図る。</p> <p><工業地区> 居住環境や周辺環境に配慮した非公害型の工業施設等の立地誘導を図る。</p> <p><複合産業地区> サービス施設等の立地誘導を図る。</p> <p><既存住宅地区> 既存住宅等の住環境の維持を図る。</p>
主要な公共施設の配置及び規模	本地区における公共施設は、計画的に整備を行い、道路、公園等の機能及び環境が損なわれないよう、維持及び保全を図るものとする。

地区の区分	地区の名称	一般住宅地区	沿道住宅地区	流通産業地区	工業地区	複合産業地区	既存住宅地区
		地区の面積	地区の面積	地区の面積	地区の面積	地区の面積	地区の面積
		約5.00ha	約2.42ha	約14.69ha	約14.32ha	約14.49ha	約0.28ha
建築物等の用途の制限	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 寄宿舎又は下宿 (2) 公衆浴場 (3) 建築物に付属する畜舎(床面積の合計が4㎡以下のものを除く。)	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの (2) 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの (3) ホテル又は旅館 (4) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバレーボール練習場 (5) 自動車教習所 (6) 畜舎(床面積の合計が4㎡以下のものを除く。) (7) 工場(作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、出力の合計が0.75キロワット以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を除く。) (8) ガソリンスタンド (9) 使用済自動車の再資源化等に関する法律(平成14年法律第87号)第2条第11項に規定する引取業、同条第12項に規定するフロン類回収業、同条第13項に規定する解体業及び同条第14項に規定する破砕業の用に供する建築物 (10) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)に規定する産業廃棄物の収集運搬業の用に供する産業廃棄物の積替え保管施設	次の各号に掲げる建築物は、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 (3) 共同住宅、寄宿舎、下宿又は長屋 (4) 店舗、飲食店その他これらに類するもの (5) カラオケボックス、ダンスホールその他これに類するもの (6) マージャン屋、ばちんこ屋、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(ゲームセンターを除く。) (7) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (8) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これらに類するもの (9) 畜舎 (10) 使用済自動車の再資源化等に関する法律第2条第11項に規定する引取業、同条第12項に規定するフロン類回収業、同条第13項に規定する解体業及び同条第14項に規定する破砕業の用に供する建築物 (11) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する産業廃棄物の収集運搬業の用に供する産業廃棄物の積替え保管施設	次の各号に掲げる建築物は、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 (3) 共同住宅、寄宿舎、下宿又は長屋 (4) マージャン屋、ばちんこ屋、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(ゲームセンターを除く。) (5) マージャン屋、ばちんこ屋、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(ゲームセンターを除く。) (6) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (7) 畜舎(ペットショップ、動物病院を除く。) (8) 使用済自動車の再資源化等に関する法律第2条第11項に規定する引取業、同条第12項に規定するフロン類回収業、同条第13項に規定する解体業及び同条第14項に規定する破砕業の用に供する建築物 (9) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する産業廃棄物の収集運搬業の用に供する産業廃棄物の積替え保管施設	次の各号に掲げる建築物は、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 (3) 共同住宅、寄宿舎、下宿又は長屋 (4) マージャン屋、ばちんこ屋、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(ゲームセンターを除く。) (5) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (6) 畜舎(ペットショップ、動物病院を除く。) (7) 工場(作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、出力の合計が0.75キロワット以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を除く。) (8) 使用済自動車の再資源化等に関する法律第2条第11項に規定する引取業、同条第12項に規定するフロン類回収業、同条第13項に規定する解体業及び同条第14項に規定する破砕業の用に供する建築物 (9) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する産業廃棄物の収集運搬業の用に供する産業廃棄物の積替え保管施設	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの (2) 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの (3) ホテル又は旅館 (4) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバレーボール練習場 (5) カラオケボックス、ダンスホールその他これに類するもの (6) マージャン屋、ばちんこ屋、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 (7) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (8) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これらに類するもの (9) 公衆浴場 (10) 畜舎(床面積の合計が4㎡以下のものを除く。) (11) 倉庫業を営む倉庫 (12) 工場 (13) 使用済自動車の再資源化等に関する法律第2条第11項に規定する引取業、同条第12項に規定するフロン類回収業、同条第13項に規定する解体業及び同条第14項に規定する破砕業の用に供する建築物 (14) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する産業廃棄物の収集運搬業の用に供する産業廃棄物の積替え保管施設
建築物の敷地面積の最低限度		150㎡	180㎡		1,000㎡		150㎡
壁面の位置の制限		建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1m以上とし、すみ切り部分の道路境界線までの距離は、0.6m以上とする。また、建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、0.5m以上とする。 ただし、次の各号に掲げるものを除く。 (1) 建築物に付属し、別棟となる物置等で高さが2.5m以下で、かつ、床面積の合計が6.6㎡以下であるもの (2) 建築物に付属し、別棟となる車庫で高さが3m以下であるもの	建築物の外壁面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、3m以上とする。	建築物の外壁面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、3m以上とする。	建築物の外壁面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、3m以上とする。	建築物の外壁面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、5m以上とする。 また、建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、3m以上とする。	建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1m以上とし、すみ切り部分の道路境界線までの距離は、0.6m以上とする。 また、建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、0.5m以上とする。 ただし、次の各号に掲げるものを除く。 (1) 建築物に付属し、別棟となる物置等で高さが2.5m以下で、かつ、床面積の合計が6.6㎡以下であるもの (2) 建築物に付属し、別棟となる車庫で高さが3m以下であるもの
建築物等の高さの最高限度							建築物の高さは、宅地の地盤面から10mを超えてはならない。
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱の色彩は原則として原色は避け周辺環境と調和した落ち着いた色調とする。					
かき又はさくの構造の制限		かき又はさくの構造は、生け垣、フェンス又は鉄さく等の透視可能なものとする。 (フェンス等の基礎で宅地からの高さが0.6m以下であるもの、門柱、門袖等を除く。)	かき又はさくの構造は、生け垣、フェンス又は鉄さく等の透視可能なものとする。 (コンクリート造、ブロック造、石垣等で宅地からの高さが1.2m以下であるもの、門柱、門袖等を除く。)	かき又はさくは、景観に配慮し、構造上安全なものとする。	かき又はさくの構造は、生け垣、フェンス又は鉄さく等の透視可能なものとする。 (フェンス等の基礎で宅地からの高さが1.2m以下であるもの、門柱、門袖等を除く。)		かき又はさくの構造は、生け垣、フェンス又は鉄さく等の透視可能なものとする。 (コンクリート造、ブロック造、石垣等で宅地の地盤面からの高さが1.6m以下であるもの、門柱、門袖等を除く。)

『区域及び地区整備計画区域は計画図表示のとおり』

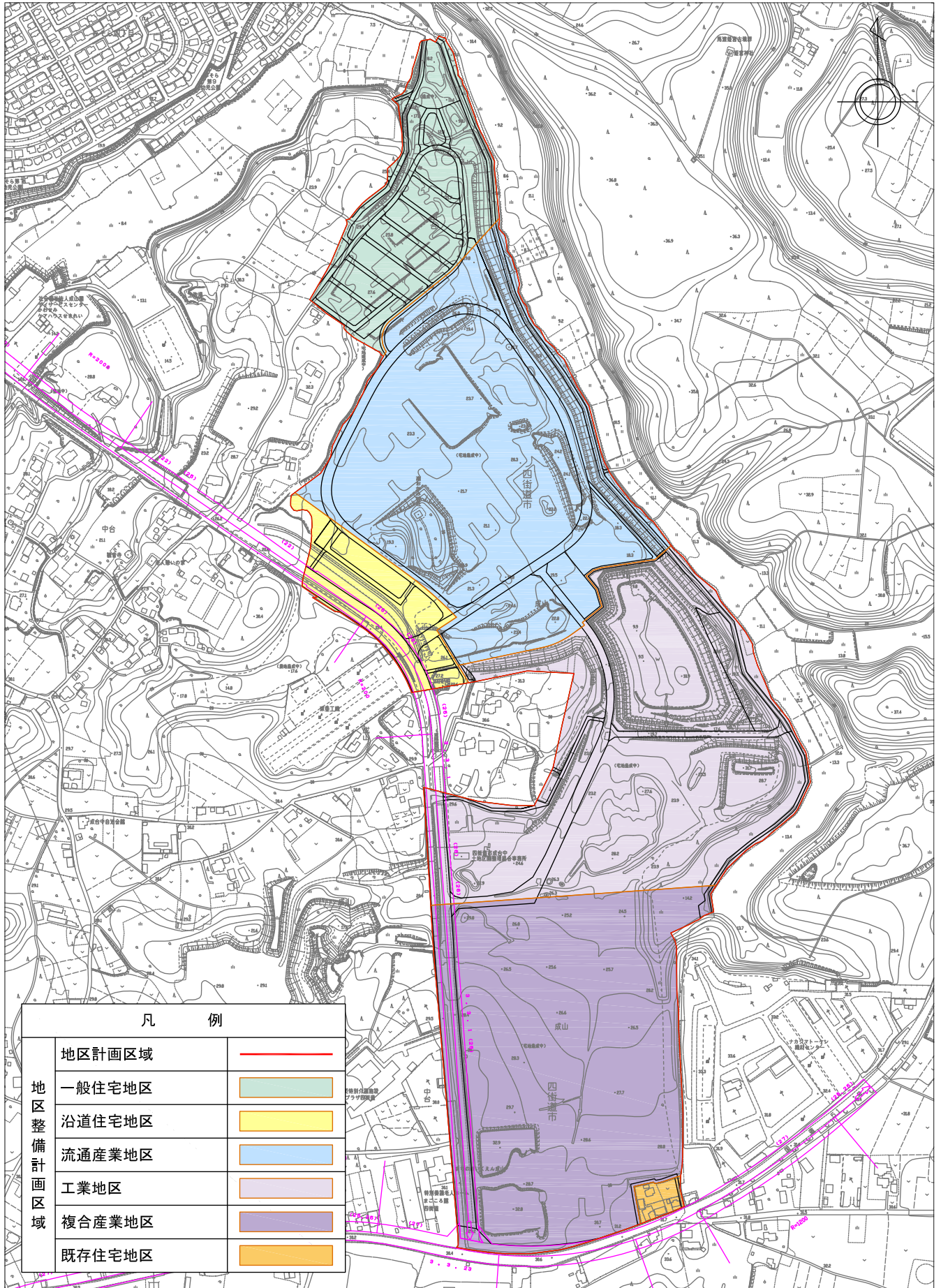
理由 地区の中央部から南部にかけて流通、産業・業務機能等の誘導を進めるとともに、北部に低層住宅を設けた複合的な市街地の形成を図るため、地区計画を変更する。

都市計画図中台地区地区計画を次のように変更する。

名称	たかおの杜地区地区計画
位置	四街道市たかおの杜の全部の区域
面積	約51.2ha
地区計画の目標	本地区は、良好な工業系市街地を形成するとともに、工業系市街地への雇用促進につながる良好な住居系市街地を形成するため、組合施行により土地整理事業が行われている。本事業により良好な公共施設が整備されるため、本計画は、将来にわたってその事業効果の維持増進を図るとともに、土地利用、施設配置の計画に則った、流通産業施設、工業施設、サービス施設などを備えた工業系土地利用の実現、良好な住環境の形成により、複合的な市街地形成を図ることを目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	住宅、非公害型の流通産業施設、工業施設、サービス施設等を計画的に配置し、健全で良好な住環境の形成を目指す。
土地利用に関する方針	<p><一般住宅地区> 良好な住環境を形成するため戸建住宅、低層の共同住宅等の立地誘導を図る。</p> <p><沿道住宅地区> 都市計画道路の沿道利用や産業施設就業者の利便施設としての役割を考慮し、小規模な店舗・事務所、低中層の共同住宅、店舗・事務所併用住宅等の立地誘導を図る。</p> <p><流通産業地区> 流通産業施設等の立地誘導を図る。</p> <p><工業地区> 居住環境や周辺環境に配慮した非公害型の工業施設等の立地誘導を図る。</p> <p><複合産業地区> サービス施設等の立地誘導を図る。</p> <p><既存住宅地区> 既存住宅等の居住環境の維持を図る。</p>
主要な公共施設の配置及び規模	本地区における公共施設は、計画的に整備を行い、道路、公園等の機能及び環境が損なわれないよう、維持及び保全を図るものとする。

地区整備計画	地区の区分	地区の名称 地区の面積	一般住宅地区	沿道住宅地区	流通産業地区	工業地区	複合産業地区	既存住宅地区
			約5.00ha	約2.42ha	約14.69ha	約14.32ha	約14.49ha	約0.28ha
建築物等の用途の制限		<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 寄宿舎又は下宿</p> <p>(2) 公衆浴場</p> <p>(3) 建築物に付属する畜舎(床面積の合計が4㎡以下のものを除く。)</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの</p> <p>(2) 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの</p> <p>(3) ホテル又は旅館</p> <p>(4) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はパッティング練習場</p> <p>(5) 自動車教習所</p> <p>(6) 畜舎(床面積の合計が4㎡以下のものを除く。)</p> <p>(7) 工場(作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、出力の合計が0.75キロワット以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を除く。)</p> <p>(8) ガソリンスタンド</p> <p>(9) 使用済自動車の再資源化等に関する法律(平成14年法律第87号)第2条第11項に規定する引取業、同条第12項に規定するフロント回収業、同条第13項に規定する解体業及び同条第14項に規定する破砕業の用に供する建築物</p> <p>(10) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)に規定する産業廃棄物の収集運搬業の用に供する産業廃棄物の積替え保管施設</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(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</p> <p>(3) 共同住宅、寄宿舎、下宿又は長屋</p> <p>(4) 店舗、飲食店その他これらに類するもの</p> <p>(5) カラオケボックス、ダンスホールその他これに類するもの</p> <p>(6) マージャン屋、ばちこ屋、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(ゲームセンターを除く。)</p> <p>(7) キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>(8) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これらに類するもの</p> <p>(9) 畜舎</p> <p>(10) 使用済自動車の再資源化等に関する法律第2条第11項に規定する引取業、同条第12項に規定するフロント回収業、同条第13項に規定する解体業及び同条第14項に規定する破砕業の用に供する建築物</p> <p>(11) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する産業廃棄物の収集運搬業の用に供する産業廃棄物の積替え保管施設</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(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</p> <p>(3) 共同住宅、寄宿舎、下宿又は長屋</p> <p>(4) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの</p> <p>(5) マージャン屋、ばちこ屋、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(ゲームセンターを除く。)</p> <p>(6) マージャン屋、ばちこ屋、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</p> <p>(7) 畜舎(ペットショップ、動物病院を除く。)</p> <p>(8) 使用済自動車の再資源化等に関する法律第2条第11項に規定する引取業、同条第12項に規定するフロント回収業、同条第13項に規定する解体業及び同条第14項に規定する破砕業の用に供する建築物</p> <p>(9) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する産業廃棄物の収集運搬業の用に供する産業廃棄物の積替え保管施設</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの</p> <p>(3) ホテル又は旅館</p> <p>(4) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はパッティング練習場</p> <p>(5) カラオケボックス、ダンスホールその他これに類するもの</p> <p>(6) マージャン屋、ばちこ屋、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</p> <p>(7) キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>(8) 畜舎(床面積の合計が4㎡以下のものを除く。)</p> <p>(9) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(10) 工場</p> <p>(11) 使用済自動車の再資源化等に関する法律第2条第11項に規定する引取業、同条第12項に規定するフロント回収業、同条第13項に規定する解体業及び同条第14項に規定する破砕業の用に供する建築物</p> <p>(12) 工場</p> <p>(13) 使用済自動車の再資源化等に関する法律第2条第11項に規定する引取業、同条第12項に規定するフロント回収業、同条第13項に規定する解体業及び同条第14項に規定する破砕業の用に供する建築物</p> <p>(14) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する産業廃棄物の収集運搬業の用に供する産業廃棄物の積替え保管施設</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの</p> <p>(2) 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの</p> <p>(3) ホテル又は旅館</p> <p>(4) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はパッティング練習場</p> <p>(5) カラオケボックス、ダンスホールその他これに類するもの</p> <p>(6) マージャン屋、ばちこ屋、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</p> <p>(7) キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>(8) 畜舎(床面積の合計が4㎡以下のものを除く。)</p> <p>(9) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(10) 工場</p> <p>(11) 使用済自動車の再資源化等に関する法律第2条第11項に規定する引取業、同条第12項に規定するフロント回収業、同条第13項に規定する解体業及び同条第14項に規定する破砕業の用に供する建築物</p> <p>(12) 工場</p> <p>(13) 使用済自動車の再資源化等に関する法律第2条第11項に規定する引取業、同条第12項に規定するフロント回収業、同条第13項に規定する解体業及び同条第14項に規定する破砕業の用に供する建築物</p> <p>(14) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する産業廃棄物の収集運搬業の用に供する産業廃棄物の積替え保管施設</p>	
建築物の敷地面積の最低限度		150㎡	180㎡		1,000㎡		150㎡	
壁面の位置の制限		<p>建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1m以上とし、すみ切り部分の道路境界線までの距離は、0.6m以上とする。また、建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、0.5m以上とする。</p> <p>ただし、次の各号に掲げるものを除く。</p> <p>(1) 建築物に付属し、別棟となる物置等で高さが2.5m以下で、かつ、床面積の合計が6.6㎡以下であるもの</p> <p>(2) 建築物に付属し、別棟となる車庫で高さが3m以下であるもの</p>	<p>建築物の外壁面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、3m以上とする。</p>	<p>建築物の外壁面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、3m以上とする。</p>	<p>建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、3m以上とし、すみ切り部分の道路境界線までの距離は、0.6m以上とする。</p> <p>また、建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、3m以上とする。</p>	<p>建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1m以上とし、すみ切り部分の道路境界線までの距離は、0.6m以上とする。</p> <p>また、建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、0.5m以上とする。</p> <p>ただし、次の各号に掲げるものを除く。</p> <p>(1) 建築物に付属し、別棟となる物置等で高さが2.5m以下で、かつ、床面積の合計が6.6㎡以下であるもの</p> <p>(2) 建築物に付属し、別棟となる車庫で高さが3m以下であるもの</p>		
建築物等の高さの最高限度							建築物の高さは、宅地の地盤面から10mを超えてはならない。	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱の色彩は原則として原色は避け周辺環境と調和した落ち着いた色調とする。						
かき又はさく等の構造の制限		<p>かき又はさく等の構造は、生け垣、フェンス又は鉄さく等の透視可能なものとする。</p> <p>(フェンス等の基礎で宅地からの高さが0.6m以下であるもの、門柱、門袖等を除く。)</p>	<p>かき又はさく等の構造は、生け垣、フェンス又は鉄さく等の透視可能なものとする。</p> <p>(コンクリート造、ブロック造、石垣等で宅地からの高さが1.2m以下であるもの、門柱、門袖等を除く。)</p>	<p>かき又はさく等は、景観に配慮し、構造上安全なものとする。</p>	<p>かき又はさく等の構造は、生け垣、フェンス又は鉄さく等の透視可能なものとする。</p> <p>(フェンス等の基礎で宅地からの高さが1.2m以下であるもの、門柱、門袖等を除く。)</p>	<p>かき又はさく等の構造は、生け垣、フェンス又は鉄さく等の透視可能なものとする。</p> <p>(コンクリート造、ブロック造、石垣等で宅地の地盤面からの高さが1.6m以下であるもの、門柱、門袖等を除く。)</p>		

『区域及び地区整備計画区域は計画図表示のとおり』
理由 所在名称の変更に伴い、地区計画を変更する。



凡 例		
地区計画区域	—	
地区整備計画区域	一般住宅地区	■
	沿道住宅地区	■
	流通産業地区	■
	工業地区	■
	複合産業地区	■
	既存住宅地区	■

0 50 100 200 300 400 500m

都市計画四街道都市核北地区地区計画を次のように決定する。

名称	四街道都市核北地区地区計画
位置	四街道市大日字緑ヶ丘並びに鹿渡字汜及び字熊谷台の各一部の区域
面積	面積約11.3ha
地区計画の目標	本地区は、JR総武本線四街道駅の北側約350mに位置し、土地区画整理事業により整備される地区であり、計画的な商業、公益、住宅の土地利用及び施設計画により、四街道市の行政及び商業の中心「都市核」の形成を目指している。 地区計画を導入し、環境の悪化を防止し、緑豊かで活気に満ちた地区の形成を目指す。
その他当該区域の整備開発及び保全に関する方針	商業・業務施設、文化・教育施設、住宅等を計画的に配置し、都市核にふさわしい、複合機能の市街地を形成するため、以下の方針を定める。
区域の整備・開発及び保全の方針	[土地利用の方針]
	<商業・業務地区A> 既存の商業環境を保護するとともに、都市核北地区内の他の地区との調和を図る。
	<商業・業務地区B> 良好な商業・業務環境を誘導し、活気がありゆとりある空間を形成する。
	<文化・教育地区> 文化・教育施設を誘導し、緑豊かなゆとりある空間を形成する。
	<共同住宅地区> 中高層住宅地としての土地利用を図り、緑豊かで良好な住環境を形成する。
[地区施設の整備方針]	土地区画整理事業により計画的に地区施設を配置し、その機能が損なわれないように、維持及び保全を図る。
[建築物等の整備方針]	本地区の土地利用の方針に基づき、建築物等に関する事項を定め、都市核にふさわしい市街地形成を目指し、その維持及び保全を図る。
	(1) 建築物の用途の制限 (2) 建築物の敷地面積の最低制限 (3) 壁面の位置の制限 (4) 建築物等の高さの最高限度 (5) かき又はさくの構造の制限

地区の名称	商業・業務地区A	商業・業務地区B	文化・教育地区	共同住宅地区
地区の面積	約1.9ha	約4.2ha	約2.6ha	約2.6ha
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. 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項に規定する営業の用に供するもの 2. 畜舎(ペットショップを除く) 3. 工場(店舗に付属する作業場を除く。)	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 戸建住宅、寄宿舎、下宿又は長屋 2. 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項に規定する営業の用に供するもの 3. 倉庫業を営む倉庫 4. 畜舎(ペットショップを除く) 5. 工場(店舗に付属する作業場を除く。)	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 自動車教習所 2. 畜舎 3. 工場	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 戸建住宅、寄宿舎、下宿又は長屋 2. 自動車教習所 3. ホテル又は旅館 4. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2に定める運動施設 5. 畜舎 6. 工場(店舗に付属する作業場を除く。)
建築物の敷地面積の最低限度	—	1,000㎡	—	—
壁面の位置の制限	—	(1) 建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から都市計画道路3・4・2「四街道駅前大日線」の道路境界線までの距離は6m以上とする。 (2) 建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から都市計画道路3・4・8「四街道鹿渡線」の道路境界線までの距離は2m以上とする。	(1) 建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から都市計画道路3・4・18「鹿渡大日線」、主要地方道「千葉・白井・印西線」の道路境界線までの距離は2m以上とする。 (2) 建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から区画道路7-1号線の道路境界線までの距離は2m以上とする。	(1) 建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から都市計画道路3・4・8「四街道鹿渡線」、都市計画道路3・4・18「鹿渡大日線」の道路境界線までの距離は2m以上とする。 (2) 建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から区画道路7-1号線の道路境界線までの距離は2m以上とする。
	ただし、次の各号に掲げるものは除く。 ①地盤面下の部分 ②歩行者連絡通路 ③道路上に設けられた横断歩道橋又は歩行者デッキと接続する歩行者デッキその他これらに類する用途に供する建築物の部分 ④電気事業、水道事業、ガス事業その他これらに類する公益上必要な事業の用に供する建築物			
建築物の高さの最高限度	建築物の高さは、宅地の地盤面からとし、都市計画道路3・4・2「四街道駅前大日線」の道路境界線からの水平距離が20m以下の範囲内において、当該部分から道路境界線までの水平距離に1.25を乗じたものに12mを加えたもの以下とする。	(1) 建築物の高さは、宅地の地盤面からとし、都市計画道路3・4・2「四街道駅前大日線」の道路境界線からの水平距離が20m以下の範囲内において、当該部分からの道路境界線までの水平距離に1.25を乗じたものに12mを加えたもの以下とする。 (2) 建築物の高さは、宅地の地盤面からとし、都市計画道路3・4・8「四街道鹿渡線」の道路境界線からの水平距離が20m以下の範囲内において、当該部分から道路境界線までの水平距離に1.25を乗じたものに17mを加えたもの以下とする。 (3) 建築物の高さは、宅地の地盤面からとし、都市広場境界線からの水平距離が20m以下の範囲内において、当該部分から都市広場境界線までの水平距離に1.25を乗じたものに20mを加えたもの以下とする。	—	—
かき又はさくの構造の制限	—	道路に面する敷地境界の部分にかき又はさくを設置する場合は、生け垣あるいはフェンス又は鉄柵等透視可能なものとする。ただし、壁面の位置の制限がある部分にはかき又はさく(門又は塀を含む)を設置してはならない。		

『区域、地区整備計画区域は計画図表示のとおり』

理由: 四街道都市核北地区において、良好な都市環境の形成を目指すため、地区計画を決定する。

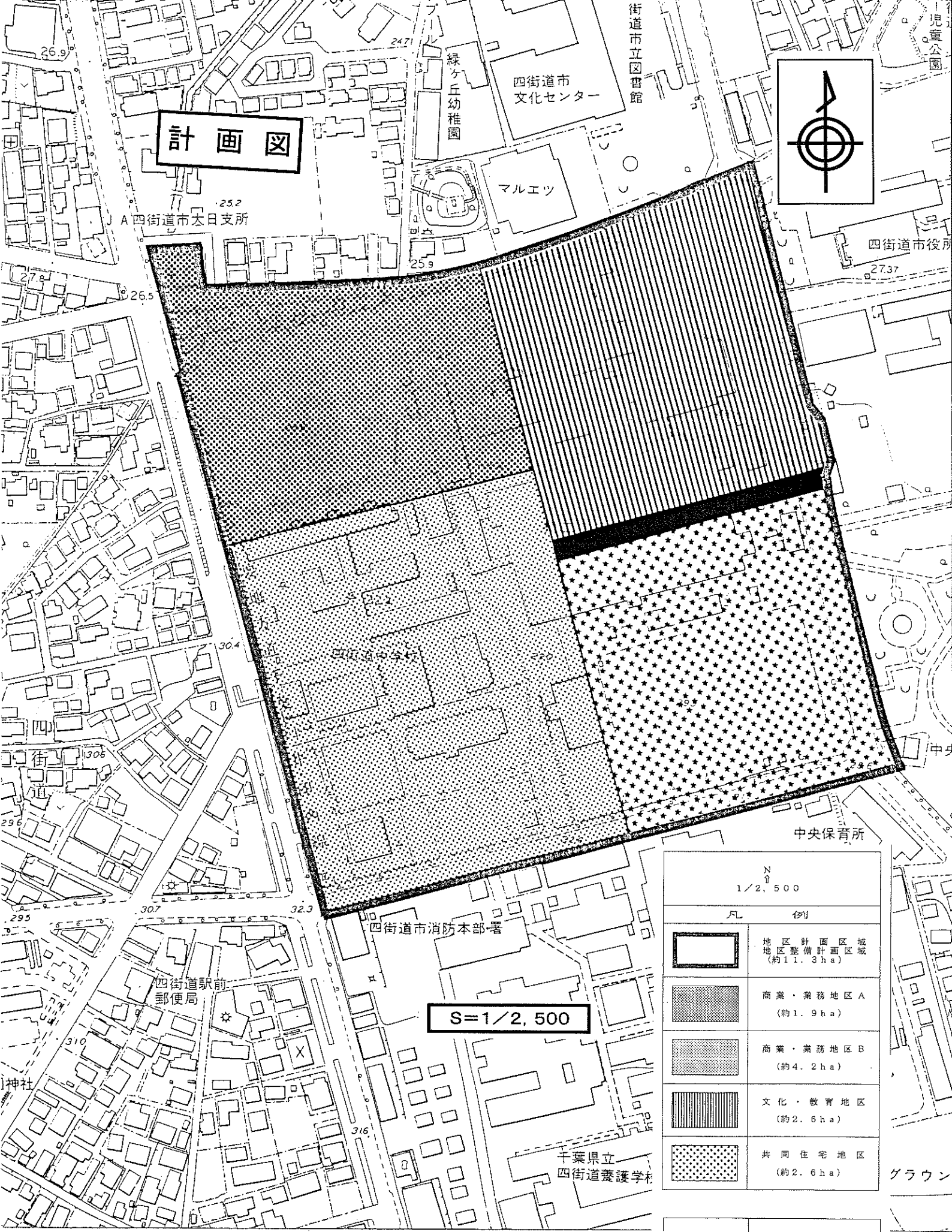
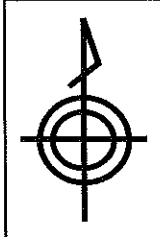
都市計画四街道都市核北地区地区計画を次のように変更する。

名称	中央地区地区計画
位置	四街道市中央の全部及び大目字緑ヶ丘の一部の区域
面積	面積約11.3ha
地区計画の目標	本地区は、JR総武本線四街道駅の北側約350mに位置し、土地区画整理事業により整備される地区であり、計画的な商業、公益、住宅の土地利用及び施設計画により、四街道市の行政及び商業の中心「都市核」の形成を目指している。 地区計画を導入し、環境の悪化を防止し、緑豊かで活気に満ちた地区の形成を目指す。
その他当該区域の整備開発及び保全に関する方針	商業・業務施設、文化・教育施設、住宅等を計画的に配置し、都市核にふさわしい、複合機能の市街地を形成するため、以下の方針を定める。
区域の整備・開発及び保全の方針	〔土地利用の方針〕 <商業・業務地区A> 既存の商業環境を保護するとともに、中央地区内の他の地区との調和を図る。 <商業・業務地区B> 良好な商業・業務環境を誘導し、活気がありゆとりある空間を形成する。 <文化・教育地区> 文化・教育施設を誘導し、緑豊かなゆとりある空間を形成する。 <共同住宅地区> 中高層住宅地としての土地利用を図り、緑豊かで良好な住環境を形成する。 〔地区施設の整備方針〕 土地区画整理事業により計画的に地区施設が配置され、その機能が損なわれないように、維持及び保全を図る。 〔建築物等の整備方針〕 本地区の土地利用の方針に基づき、建築物等に関する事項を定め、都市核にふさわしい市街地形成を目指し、その維持及び保全を図る。 (1) 建築物の用途の制限 (2) 建築物の敷地面積の最低制限 (3) 壁面の位置の制限 (4) 建築物等の高さの最高限度 (5) かき又はさくの構造の制限

地区の名称	商業・業務地区A	商業・業務地区B	文化・教育地区	共同住宅地区
地区の面積	約1.9ha	約4.2ha	約2.6ha	約2.6ha
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. 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項に規定する営業の用に供するもの 2. 畜舎(ペットショップを除く) 3. 工場(店舗に付属する作業場を除く。)	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 戸建住宅、寄宿舎、下宿又は長屋 2. 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項に規定する営業の用に供するもの 3. 倉庫業を営む倉庫 4. 畜舎(ペットショップを除く) 5. 工場(店舗に付属する作業場を除く。)	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 自動車教習所 2. 畜舎 3. 工場	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 戸建住宅、寄宿舎、下宿又は長屋 2. 自動車教習所 3. ホテル又は旅館 4. ボールン場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2に定める運動施設 5. 畜舎 6. 工場(店舗に付属する作業場を除く。)
建築物の敷地面積の最低限度	—	1,000㎡	—	—
壁面の位置の制限	—	(1) 建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から都市計画道路3・4・2「四街道駅前大日線」の道路境界線までの距離は6m以上とする。 (2) 建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から都市計画道路3・4・8「四街道鹿渡線」の道路境界線までの距離は2m以上とする。	(1) 建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から都市計画道路3・4・18「鹿渡大日線」、主要地方道「千葉・白井・印西線」の道路境界線までの距離は2m以上とする。 (2) 建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から区画道路7-1号線の道路境界線までの距離は2m以上とする。	(1) 建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から都市計画道路3・4・8「四街道鹿渡線」、都市計画道路3・4・18「鹿渡大日線」の道路境界線までの距離は2m以上とする。 (2) 建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から区画道路7-1号線の道路境界線までの距離は2m以上とする。
建築物の高さの最高限度	建築物の高さは、宅地の地盤面からとし、都市計画道路3・4・2「四街道駅前大日線」の道路境界線からの水平距離が20m以下の範囲内において、当該部分から道路境界線までの水平距離に1.25を乗じたものに12mを加えたもの以下とする。	(1) 建築物の高さは、宅地の地盤面からとし、都市計画道路3・4・2「四街道駅前大日線」の道路境界線からの水平距離が20m以下の範囲内において、当該部分からの道路境界線までの水平距離に1.25を乗じたものに12mを加えたもの以下とする。 (2) 建築物の高さは、宅地の地盤面からとし、都市計画道路3・4・8「四街道鹿渡線」の道路境界線からの水平距離が20m以下の範囲内において、当該部分から道路境界線までの水平距離に1.25を乗じたものに17mを加えたもの以下とする。 (3) 建築物の高さは、宅地の地盤面からとし、都市広場境界線からの水平距離が20m以下の範囲内において、当該部分から都市広場境界線までの水平距離に1.25を乗じたものに20mを加えたもの以下とする。	—	—
かき又はさくの構造の制限	—	道路に面する敷地境界の部分にかき又はさを設置する場合は、生け垣あるいはフェンス又は鉄柵等透視可能なものとする。ただし、壁面の位置の制限がある部分にはかき又はさく(門又は塀を含む)を設置してはならない。	—	—

『区域、地区整備計画区域は計画図表示のとおり』
理由 所在名称の変更に伴い、地区計画を変更する。

計画図



N 1/2,500	
凡	例
	地区計画区域 地区整備計画区域 (約11.3ha)
	商業・業務地区 A (約1.9ha)
	商業・業務地区 B (約4.2ha)
	文化・教育地区 (約2.6ha)
	共同住宅地区 (約2.6ha)
	区画道路 7-1 号線

都市計画もねの里地区地区計画を次のように変更する。

名称	もねの里地区地区計画
位置	四街道市物井字嶋越、字小堤、字栗木谷、字館ノ山、字新田、字郷、字北ノ作、字不動谷、字御山、字稲荷塚、字小屋ノ内、字出口、字新久、字清水、字茶屋ノ作及び字台、長岡字鐘塚、字棒山、字呼戸及び字象ヶ谷、栗山字高堀並びに千代田五丁目の各一部の区域
面積	約95.2ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、四街道市の中心市街地の北東部に位置し、東京都心から約40km、千葉市中心から約10kmの地点にあり、JR総武本線物井駅に隣接している。また、東関東自動車道・四街道ICに近接した良好なアクセス性を有した地区であり、四街道市新総合基本計画において四街道駅周辺地区(都市核)を補完する「地域核」として位置づけられている。</p> <p>したがって、本地区では恵まれた交通条件をいかした工業・流通系施設など多様な都市機能を導入することにより、利便性の高い良好な居住環境・就労環境の形成が望まれており、特定土地地区画整理事業による計画的な基盤整備が進められている。</p> <p>このため、地区計画を導入し地区の愛称としての「もねの里」のイメージにふさわしい快適でゆとりある生活就業空間の形成を図ることを目標とする。</p> <p>当該区域の整備・開発及び保全に関する方針</p> <p>地区計画の目標を達成するため、地区内を次の10地区に区分し、それぞれの地区にふさわしい土地利用の方針を以下のように定める。</p> <p>[土地利用の方針]</p> <p><駅前センター地区> 駅前にもふさわしいセンター地区として、中小規模店舗のほか、娯楽施設などの立地誘導を図る。</p> <p><近隣センター地区> 「もねの里」のサブ的なセンター地区として、日常の商業施設のほか、県道の持つ広域的な立地条件を活かし、車利用を対象とする商業サービス施設の立地誘導を図る。</p> <p><沿道住宅地区A> 「もねの里」の都市的な顔をなす地区として、ロードサイド型ショップや店舗併用住宅などの立地誘導を図る。</p> <p><沿道住宅地区B> 周辺地域との連携を大切にしながら良好な住宅地形成の一貫として、沿道の緑にとけ込むような小規模の専門店や店舗併用住宅などの立地誘導を図る。</p> <p><一般住宅地区> 地域風景を作り育て楽しむとともに屋外生活を楽しみながら、環境と共生した健康で快適に暮らせる緑豊かなオープンな外構による戸建住宅などの良好な住環境を形成する。</p> <p><低層計画住宅地区> 小規模で趣味的な日用品販売店舗やカルチャー教室などのコミュニティ施設を核として配置した低層集合住宅地や低層住宅地を形成する。</p> <p><中高層計画住宅地区> 低層部に趣味的な中規模店舗、生活サービス施設などを併設した中高層住宅地を形成する。</p> <p><誘致施設地区A> 既に立地している自動車教習所をはじめとした文教施設、医療福祉施設、商業サービス施設などを誘致する。</p> <p><誘致施設地区B> 非公害型の工場、業務施設、流通関連業、商業施設などを誘導する。また、誘致施設地区の住宅地と接する個所については、緩衝機能を有する緑地を配置し、居住環境の保全に配慮する。</p> <p><誘致施設地区C> 非公害型の工場、業務施設、流通関連業などを誘導する。また、誘致施設地区の住宅地と接する個所については、緩衝機能を有する緑地を配置し、居住環境の保全に配慮する。</p> <p>[地区施設の整備の方針]</p> <p>特定土地地区画整理事業により計画的に地区施設を配置し、その機能が損なわれないように、維持及び保全を図る。</p> <p>[建築物等の整備の方針]</p> <p>本地区の土地利用の方針に基づき、建築物等に関する事項を定め、「もねの里」にふさわしい街並みと良好な市街地環境の形成を図る。</p> <p>(1) 建築物等の用途の制限 (2) 建築物の敷地面積の最低限度 (3) 壁面の位置の制限 (4) 建築物等の形態又は意匠の制限 (5) かき又はさくの構造の制限</p>

地区整備計画	地区の名称	駅前センター地区	近隣センター地区	沿道住宅地区A	沿道住宅地区B	一般住宅地区	低層計画住宅地区	中高層計画住宅地区
	地区の面積	約3.4ha	約1.0ha	約17.1ha	約7.8ha	約46.2ha	約1.7ha	約2.3ha
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 工場(作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、出力の合計が0.75キロワット以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を除く。) (2) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎			次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 寄宿舎		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 工場(作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、出力の合計が0.75キロワット以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を除く。) (2) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎	
	建築物の敷地面積の最	150㎡						
	壁面の位置の制限	建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1m以上とし、すみ切り部分の道路境界線までの距離は、0.6m以上とする。ただし、次の各号に掲げるもの (1) 床面積に算入されない出窓 (2) 建築物に付属し、別棟となる物置等で高さが2.5m以下で、かつ、床面積の合計が6.6㎡以下であるもの (3) 建築物に付属し、別棟となる車庫で高さが3m以下であるもの (4) 玄関のポーチのひさし又はその柱 (5) 床面積に算入されないバルコニー又はその柱 (6) 道路上に設けられた横断歩道橋又は歩行者デッキと接続する歩行者デッキその他これらに類する用途に供する建築物の部分						
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱、屋外に設けられる付帯施設その他これらに類するもので屋外から望見できる部分については、原則として原色は避けるものとし、周辺の都市景観との調和に配慮したデザインや色調とする。						
	かき又はさくの構造の制限	(道路境界線側の制限) 道路境界線側はオープンな外構に努める。なお、かき又はさくの構造は、生け垣あるいはフェンス、鉄さく等透視可能なものとし、ブロック等これらに類するものは設置してはならない。ただし、フェンス等の基礎で宅地からの高さが0.6m以下のもの、あるいは門柱、門袖等にあつてはこの限りでない。						

地区整備計画	地区の名称	誘致施設地区A	誘致施設地区B	誘致施設地区C
	地区の面積	約1.3ha	約11.3ha	約3.1ha
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 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1項各号、同条第6項各号及び同条第9項に掲げる風俗営業の用に供するもの (2) 車庫(床面積の合計が300㎡以下のもの、かつ、2階以下のものを除く。) (3) 工場(作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、出力の合計が0.75キロワット以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を除く。) (4) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 (5) 火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵又は処理に供する施設(危険物の貯蔵及び処理の量が建築基準法施行令第130条の9の表の準住居地域における数量を超えない施設で、かつ、床面積の合計が3,000㎡以下のものを除く。)	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 戸建住宅 (2) 長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿 (3) 兼用住宅 (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1項第1号から第3号まで及び第5号、同条第6項各号及び同条第9項に掲げる風俗営業の用に供するもの (5) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 戸建住宅 (2) 長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿 (3) 兼用住宅 (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1項第1号から第3号まで及び第5号、同条第6項各号及び同条第9項に掲げる風俗営業の用に供するもの (5) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 (6) 床面積の合計が10,000㎡を超える店舗
	建築物の敷地面積の最	150㎡	500㎡	500㎡
	壁面の位置の制限	建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1m以上とし、すみ切り部分の道路境界線までの距離は、0.6m以上とする。ただし、次の各号に掲げるものを除く。 (1) 床面積に算入されない出窓 (2) 建築物に付属し、別棟となる物置等で高さが2.5m以下で、かつ、床面積の合計が6.6㎡以下であるもの (3) 建築物に付属し、別棟となる車庫で高さが3m以下であるもの (4) 玄関のポーチのひさし又はその柱 (5) 床面積に算入されないバルコニー又はその柱 (6) 道路上に設けられた横断歩道橋又は歩行者デッキと接続する歩行者デッキその他これらに類する用途に供する建築物の部分	建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から住宅地と接する道路境界線及び誘致施設地区Aまでの距離は、5m以上とし、すみ切り部分の道路境界線、都市計画道路境界線、誘致施設地区Cと接する道路境界線及び誘致施設地区B内の道路境界線までの距離は、1.5m以上とする。ただし、建築物に付属し、別棟となる物置等で高さが2.5m以下で、かつ、床面積の合計が6.6㎡以下であるものから住宅地と接する道路境界線及び誘致施設地区Aまでの距離は、3m以上とし、すみ切り部分の道路境界線、都市計画道路境界線、誘致施設地区Cと接する道路境界線及び誘致施設地区B内の道路境界線までの距離は1.5m以上とする。	建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から住宅地と接する道路境界線までの距離は、5m以上とし、すみ切り部分の道路境界線、都市計画道路境界線、緑地及び誘致施設地区Bと接する道路境界線までの距離は、1.5m以上とする。ただし、建築物に付属し、別棟となる物置等で高さが2.5m以下で、かつ、床面積の合計が6.6㎡以下であるものから住宅地と接する道路境界線までの距離は、3m以上とし、すみ切り部分の道路境界線、都市計画道路境界線、緑地及び誘致施設地区Bと接する道路境界線までの距離は1.5m以上とする。
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱、屋外に設けられる付帯施設その他これらに類するもので屋外から望見できる部分については、原則として原色は避けるものとし、周辺の都市景観との調和に配慮したデザインや色調とする。		
	かき又はさくの構造の制限	(道路境界線側の制限) 道路境界線側はオープンな外構に努める。なお、かき又はさくの構造は、生け垣あるいはフェンス、鉄さく等の透視可能なものとし、ブロック等これらに類するものは設置してはならない。ただし、フェンス等の基礎で宅地からの高さが0.6m以下のもの、あるいは門柱、門袖等にあつてはこの限りでない。		

【区域及び地区整備計画区域は計画図表示のとおり】

理由

「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)」及び「建築基準法(昭和25年法律第201号)」の一部改正に伴い、地区計画を変更する。

都市計画もねの里地区地区計画を次のように変更する。

名称	もねの里地区地区計画
位置	四街道市もねの里一丁目、もねの里二丁目、もねの里三丁目、もねの里四丁目及びもねの里六丁目の全部の区域並びにもねの里五丁目の一部の区域
面積	約95.2ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標 本地区は、四街道市の中心市街地の北東部に位置し、東京都心から約40km、千葉市中心から約10kmの地点にあり、JR総武本線物井駅に隣接している。また、東関東自動車道・四街道ICに近接した良好なアクセス性を有した地区であり、四街道市新総合基本計画において四街道駅周辺地区(都市核)を補完する「地域核」として位置づけられている。</p> <p>したがって、本地区では恵まれた交通条件をいかした工業・流通施設など多様な都市機能を導入することにより、利便性の高い良好な居住環境・就業環境の形成が望まれており、特定土地区画整理事業による計画的な基盤整備が進められている。</p> <p>このため、地区計画を導入した地区の愛称としての「もねの里」のイメージにふさわしい快適でゆとりある生活就業空間の形成を図ることを目標とする。</p> <p>当該区域の整備・開発及び保全に関する方針 地区計画の目標を達成するため、地区内を次の10地区に区分し、それぞれの地区にふさわしい土地利用の方針を以下のように定める。</p> <p>[土地利用の方針] <駅前センター地区> 駅前にふさわしいセンター地区として、中小規模店舗のほか、娯楽施設などの立地誘導を図る。 <近隣センター地区> 「もねの里」のサブ的なセンター地区として、日常の商業施設のほか、県道の持つ広域的な立地条件を活かし、車利用を対象とする商業サービス施設の立地誘導を図る。 <沿道住宅地区A> 「もねの里」の都市的な顔をなす地区として、ロードサイド型ショップや店舗併用住宅などの立地誘導を図る。 <沿道住宅地区B> 周辺地域との連携を大切にしながら良好な住宅地形成の一貫として、沿道の緑にけいむような小規模の専門店や店舗併用住宅などの立地誘導を図る。 <一般住宅地区> 地域風景を作り育て楽しむとともに屋外生活を楽しみながら、環境と共生した健康で快適に暮らせる緑豊かなオープンな外構による戸建住宅などの良好な住環境を形成する。 <低層計画住宅地区> 小規模で趣味的な日用品販売店舗やカルチャー教室などのコミュニティ施設を核として配置した低層集合住宅地や低層住宅地を形成する。 <中高層計画住宅地区> 低層部に趣味的な中規模店舗、生活サービス施設などを併設した中高層住宅地を形成する。 <誘致施設地区A> 既に立地している自動車教習所をはじめとした文教施設、医療福祉施設、商業サービス施設などを誘致する。 <誘致施設地区B> 非公害型の工場、業務施設、流通関連業、商業施設などを誘導する。また、誘致施設地区の住宅地と接する個所については、緩衝機能を有する緑地を配置し、居住環境の保全に配慮する。 <誘致施設地区C> 非公害型の工場、業務施設、流通関連業などを誘導する。また、誘致施設地区の住宅地と接する個所については、緩衝機能を有する緑地を配置し、居住環境の保全に配慮する。</p> <p>[地区施設の整備の方針] 特定土地区画整理事業により計画的に地区施設が配置され、その機能が損なわれないように、維持及び保全を図る。</p> <p>[建築物等の整備の方針] 本地区の土地利用の方針に基づき、建築物等に関する事項を定め、「もねの里」にふさわしい街並みと良好な市街地環境の形成を図る。 (1) 建築物等の用途の制限 (2) 建築物の敷地面積の最低限度 (3) 壁面の位置の制限 (4) 建築物等の形態又は意匠の制限 (5) かき又はさくの構造の制限</p>

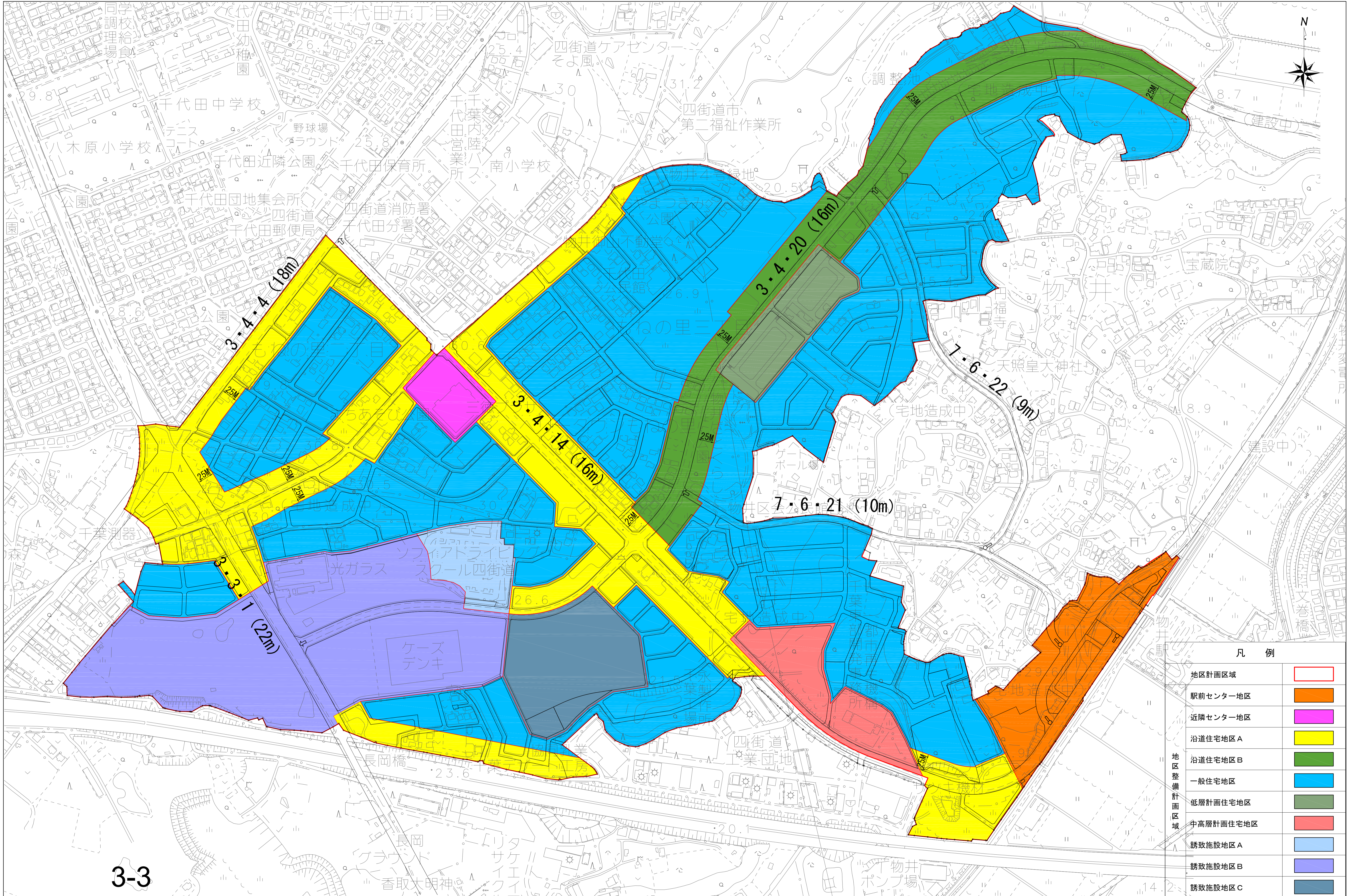
地区整備計画	地区の名称	駅前センター地区	近隣センター地区	沿道住宅地区A	沿道住宅地区B	一般住宅地区	低層計画住宅地区	中高層計画住宅地区	
	地区の面積	約3.4ha	約1.0ha	約17.1ha	約7.8ha	約46.2ha	約1.7ha	約2.3ha	
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 工場(作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、出力の合計が0.75キロワット以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を除く。) (2) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎			次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 寄宿舎		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 工場(作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、出力の合計が0.75キロワット以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を除く。) (2) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎		
	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡							
	壁面の位置の制限	建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1m以上とし、すみ切り部分の道路境界線までの距離は、0.6m以上とする。ただし、次の各号に掲げるものを除く。 (1) 床面積に算入されない出窓 (2) 建築物に付属し、別棟となる物置等で高さが2.5m以下で、かつ、床面積の合計が6.6㎡以下であるもの (3) 建築物に付属し、別棟となる車庫で高さが3m以下であるもの (4) 玄関のポーチのひさし又はその柱 (5) 床面積に算入されないバルコニー又はその柱 (6) 道路上に設けられた横断歩道橋又は歩行者デッキと接続する歩行者デッキその他これらに類する用途に供する建築物の部分							
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱、屋外に設けられる付帯施設その他これらに類するもので屋外から望みできる部分については、原則として原色は避けるものとし、周辺の都市景観との調和に配慮したデザインや色調とする。								
かき又はさくの構造の制限	(道路境界線側の制限) 道路境界線側はオープンな外構に努める。なお、かき又はさくの構造は、生け垣あるいは、フェンス、鉄さく等透視可能なものとし、ブロック等これらに類するものは設置してはならない。ただし、フェンス等の基礎で宅地からの高さが0.6m以下のもの、あるいは門柱、門袖等にあつてはこの限りでない。								

地区整備計画	地区の名称	誘致施設地区A	誘致施設地区B	誘致施設地区C
	地区の面積	約1.3ha	約11.3ha	約3.1ha
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 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1項各号、同条第6項各号及び同条第9項に掲げる風俗営業の用に供するもの (2) 車庫(床面積の合計が300㎡以下のもの、かつ、2階以下のものを除く。) (3) 工場(作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、出力の合計が0.75キロワット以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を除く。) (4) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 (5) 火薬、石油類、ガスの危険物の貯蔵又は処理に供する施設(危険物の貯蔵及び処理の量が建築基準法施行令第130条の9の表の準住居地域における数量を超えない施設で、かつ、床面積の合計が3,000㎡以下のものを除く。)	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 戸建住宅 (2) 長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿 (3) 兼用住宅 (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1項第1号から第3号まで及び第5号、同条第6項各号及び同条第9項に掲げる風俗営業の用に供するもの (5) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 戸建住宅 (2) 長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿 (3) 兼用住宅 (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1項第1号から第3号まで及び第5号、同条第6項各号及び同条第9項に掲げる風俗営業の用に供するもの (5) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 (6) 床面積の合計が10,000㎡を超える店舗
	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡	500㎡	500㎡
	壁面の位置の制限	建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1m以上とし、すみ切り部分の道路境界線までの距離は、0.6m以上とする。ただし、次の各号に掲げるものを除く。 (1) 床面積に算入されない出窓 (2) 建築物に付属し、別棟となる物置等で高さが2.5m以下で、かつ、床面積の合計が6.6㎡以下であるもの (3) 建築物に付属し、別棟となる車庫で高さが3m以下であるもの (4) 玄関のポーチのひさし又はその柱 (5) 床面積に算入されないバルコニー又はその柱 (6) 道路上に設けられた横断歩道橋又は歩行者デッキと接続する歩行者デッキその他これらに類する用途に供する建築物の部分	建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から住宅地と接する道路境界線及び誘致施設地区Aまでの距離は、5m以上とし、すみ切り部分の道路境界線、都市計画道路境界線、誘致施設地区Cと接する道路境界線及び誘致施設地区B内の道路境界線までの距離は、1.5m以上とする。ただし、建築物に付属し、別棟となる物置等で高さが2.5m以下で、かつ、床面積の合計が6.6㎡以下であるものから住宅地と接する道路境界線及び誘致施設地区Aまでの距離は、3m以上とし、すみ切り部分の道路境界線、都市計画道路境界線、誘致施設地区B内の道路境界線までは1.5m以上とする。	建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から住宅地と接する道路境界線までの距離は、5m以上とし、すみ切り部分の道路境界線、都市計画道路境界線、緑地及び誘致施設地区Bと接する道路境界線までの距離は、1.5m以上とする。ただし、建築物に付属し、別棟となる物置等で高さが2.5m以下で、かつ、床面積の合計が6.6㎡以下であるものから住宅地と接する道路境界線、都市計画道路境界線、緑地及び誘致施設地区Bと接する道路境界線までの距離は1.5m以上とする。
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱、屋外に設けられる付帯施設その他これらに類するもので屋外から望みできる部分については、原則として原色は避けるものとし、周辺の都市景観との調和に配慮したデザインや色調とする。			
かき又はさくの構造の制限	(道路境界線側の制限) 道路境界線側はオープンな外構に努める。なお、かき又はさくの構造は、生け垣あるいは、フェンス、鉄さく等の透視可能なものとし、ブロック等これらに類するものは設置してはならない。ただし、フェンス等の基礎で宅地からの高さが0.6m以下のもの、あるいは門柱、門袖等にあつてはこの限りでない。			

『区域及び地区整備計画区域は計画図表示のとおり』
 理由 所在名称の変更に伴い、地区計画を変更する。

計画図

1:2500



凡 例	
地区計画区域	
駅前センター地区	
近隣センター地区	
沿道住宅地区 A	
沿道住宅地区 B	
一般住宅地区	
低層計画住宅地区	
中高層計画住宅地区	
誘致施設地区 A	
誘致施設地区 B	
誘致施設地区 C	

3-3

0 100m 200m

議案第4号

四街道都市計画生産緑地地区の変更（四街道市決定）

四街道都市計画生産緑地地区中44号鹿渡地区第2号生産緑地地区を次のように変更する。

名 称		面 積	備 考
番号	生 産 緑 地 名		
44	鹿渡地区第2号生産緑地地区	約 一 ha	廃止 △約0.15ha
合 計		約0.00ha	廃止 △約0.15ha

『位置及び区域は計画図表示のとおり』

理由 「理由書」のとおり

理 由 書

本案件である44号鹿渡地区第2号生産緑地地区は、平成4年11月24日に生産緑地地区として指定された。

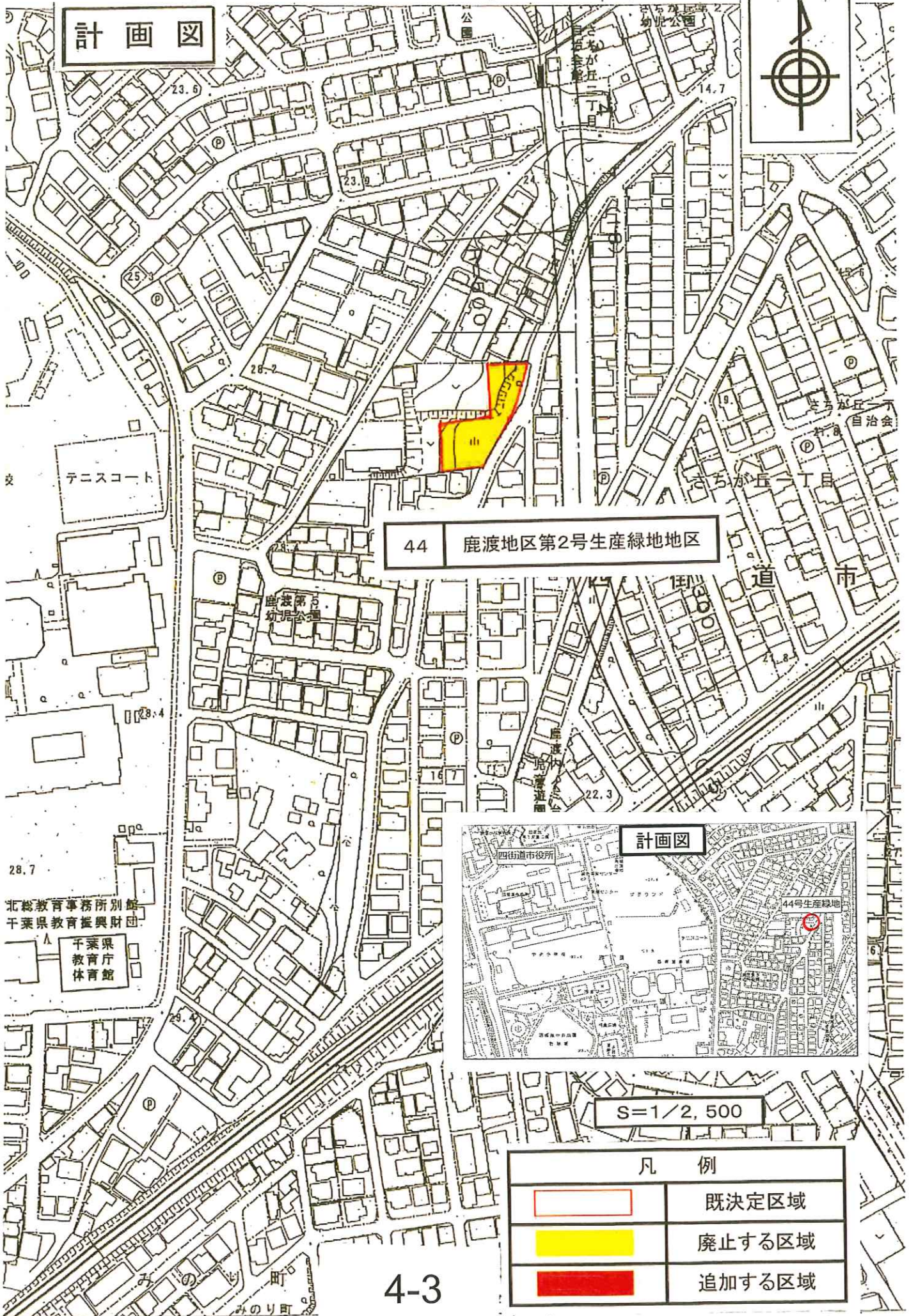
44号鹿渡地区第2号生産緑地地区については、主たる従事者の死亡により、生産緑地法第10条に基づく買取りの申し出が行われた。

申出後3カ月以内に所有者が移転せず、同法第14条の行為の制限が解除となったため、当該生産緑地地区を廃止するものである。

変更の内訳総括表

今回の変更に関する区域				生産緑地の全体の内訳表			
地区数	追加	廃止	面積の増減	変更後		変更前	
				地区数	合計面積	地区数	合計面積
1地区	約0.00ha	約0.15ha	△約0.15ha	72地区	約18.88ha	73地区	約19.03ha

計画図



44 鹿渡地区第2号生産緑地地区



S=1/2,500

凡 例	
	既決定区域
	廃止する区域
	追加する区域

(案)

諮問第1号

特定生産緑地の指定について

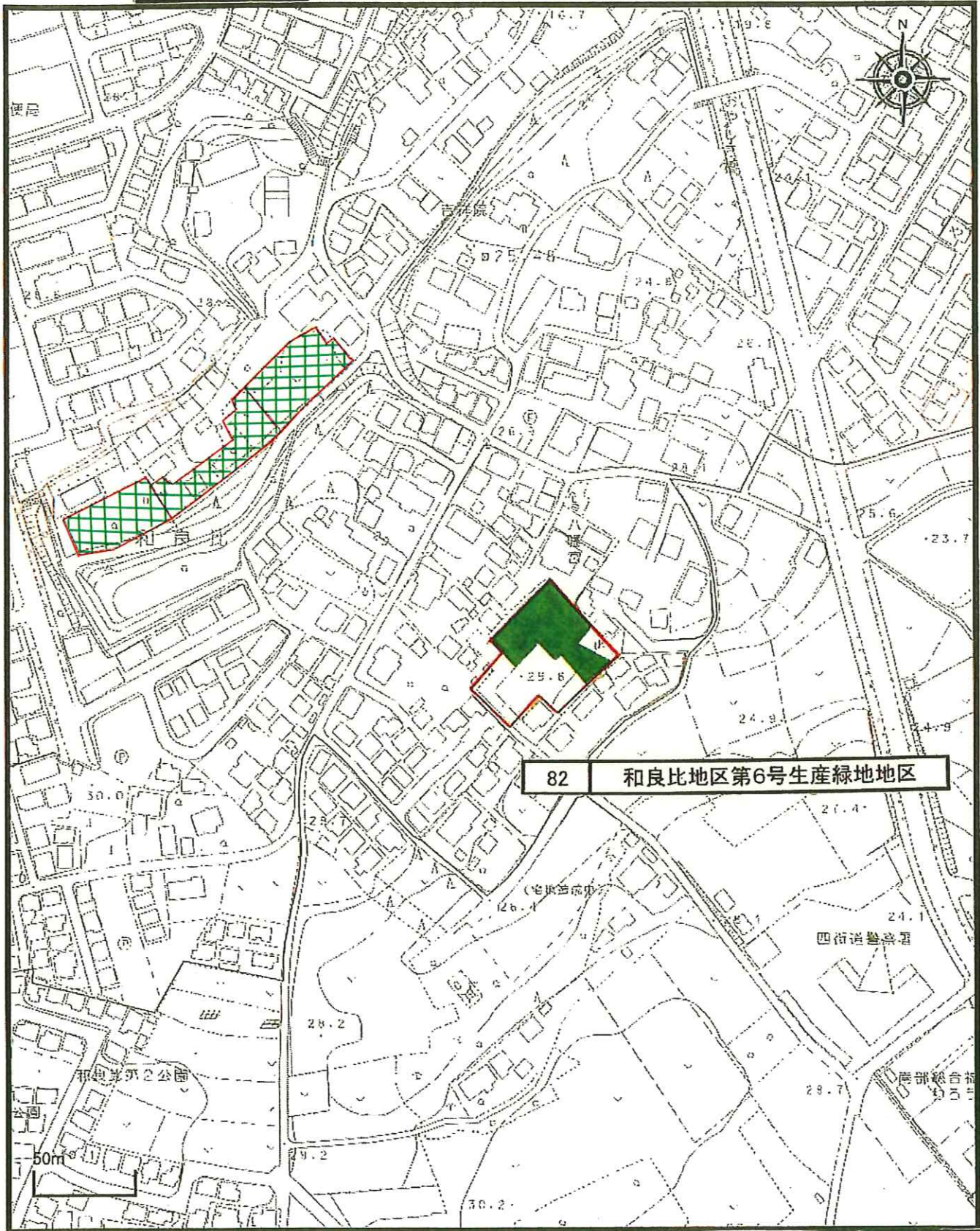
生産緑地法（昭和49年法律第68号）第10条の2第3項の規定に基づき、令和4年7月22日に諮問し答申を得た特定生産緑地指定予定区域の一部を、下記のとおり変更する。

番号	名 称	位 置	特定生産緑地の面積		増減
			変更前	変更後	
82-1	82号 和良比地区第6号 生産緑地地区	和良比字小太郎地内	約0.16ha (一部)	約0.27ha (一部)	約0.11haの増

「区域は指定図表示のとおり」

(变更前)

指定図



82

和良比地区第6号生産緑地地区

S=1/2,500

5-2

凡例



生産緑地地区区域

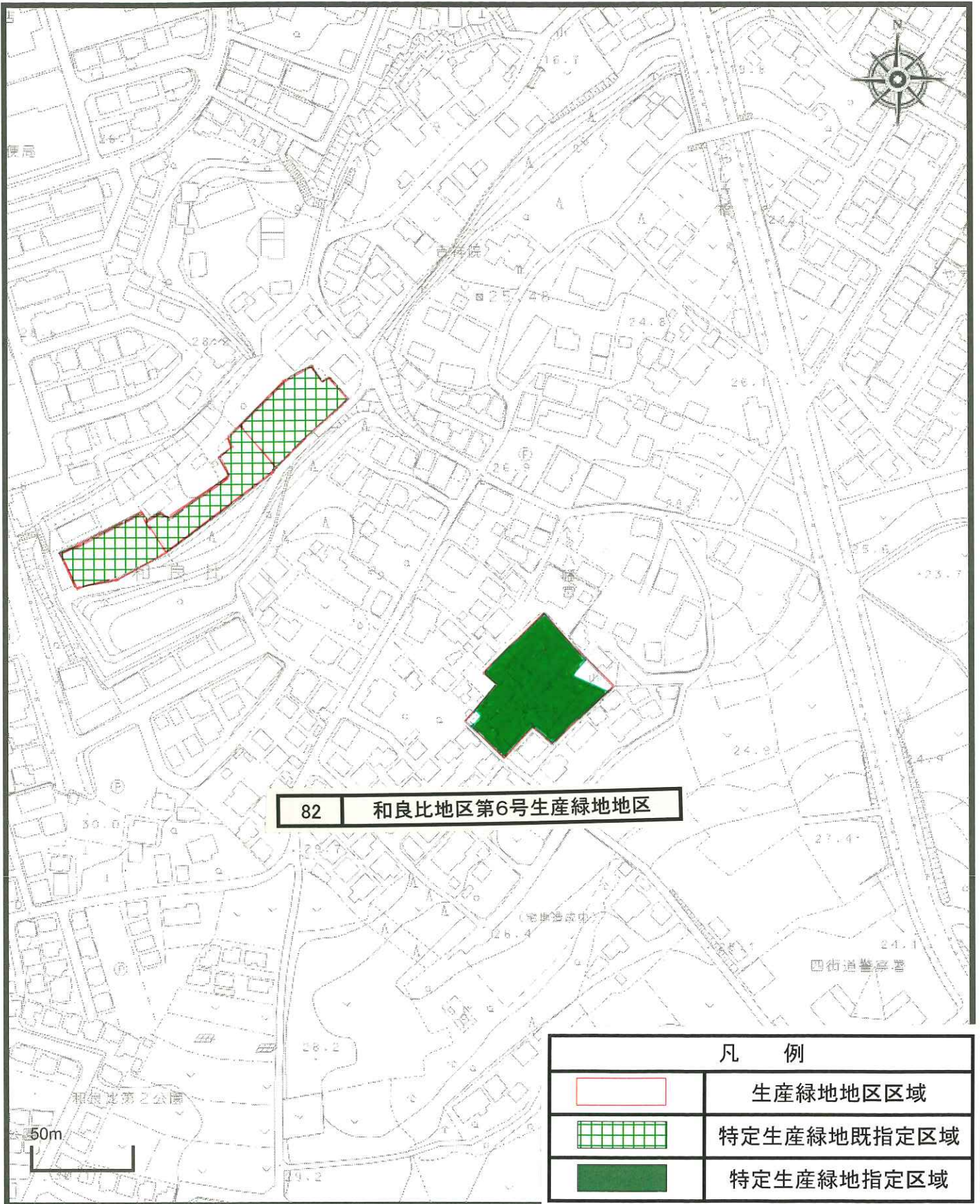


特定生産緑地既指定区域



特定生産緑地指定区域

指定図



1 / 2,500

特定生産緑地の状況について

報告事項 1

特定生産緑地指定箇所(令和4年10月現在)

番号	名称	指定区分	位置	特定生産緑地の面積	指定時期
2-1	2号 物井地区第2号生産緑地地区	全部	もねの里2丁目地内	約0.07ha	令和4年3月30日
4-1	4号 物井地区第4号生産緑地地区	全部	もねの里2丁目地内	約0.17ha	
5-1	5号 物井地区第5号生産緑地地区	全部	もねの里2丁目地内	約0.36ha	
6-1	6号 物井地区第6号生産緑地地区	全部	もねの里2丁目地内	約0.06ha	
8-1	8号 物井地区第8号生産緑地地区	全部	物井字金鑄塚地内	約0.19ha	
11-1	11号 物井地区第11号生産緑地地区	全部	もねの里5丁目地内	約0.09ha	
13-1	13号 物井地区第13号生産緑地地区	全部	物井字馬場地内	約0.26ha	令和4年10月予定
14-1	14号 物井地区第14号生産緑地地区	一部	物井字馬場地内	約0.34ha	令和4年3月30日
14-2	14号 物井地区第14号生産緑地地区	一部	物井字馬場地内	約0.18ha	令和4年10月予定
15-1	15号 物井地区第15号生産緑地地区	全部	もねの里5丁目地内	約0.06ha	令和4年3月30日
17-1	17号 物井地区第17号生産緑地地区	全部	もねの里4丁目地内	約0.33ha	
18-1	18号 物井地区第18号生産緑地地区	全部	物井新田土地区画整理事業地内	約0.06ha	
20-1	20号 物井地区第20号生産緑地地区	一部	物井字郷地内	約0.05ha	令和4年10月予定
23-1	23号 物井地区第23号生産緑地地区	全部	物井字郷地内	約0.08ha	令和4年3月30日
24-1	24号 物井地区第24号生産緑地地区	全部	物井字台地内	約0.18ha	
25-1	25号 物井地区第25号生産緑地地区	全部	物井字台地内	約0.10ha	
26-1	26号 物井地区第26号生産緑地地区	全部	物井字台地内	約0.44ha	
27-1	27号 物井地区第27号生産緑地地区	全部	物井字松葉作地内	約0.12ha	
28-1	28号 物井地区第28号生産緑地地区	全部	物井字松葉作地内	約0.06ha	
29-1	29号 物井地区第29号生産緑地地区	全部	物井字松葉作地内	約0.14ha	
30-1	30号 物井地区第30号生産緑地地区	全部	物井字松葉作地内	約0.19ha	
31-1	31号 物井地区第31号生産緑地地区	一部	物井字松葉作地内	約0.17ha	令和4年3月30日
31-2	31号 物井地区第31号生産緑地地区	一部	物井字松葉作地内	約0.20ha	令和4年10月予定
32-1	32号 物井地区第32号生産緑地地区	全部	もねの里4丁目地内	約0.14ha	令和4年3月30日
34-1	34号 栗山地区第1号生産緑地地区	全部	栗山字高堀地内	約0.08ha	令和4年10月予定
36-1	36号 栗山地区第3号生産緑地地区	全部	栗山字美鳥山地内	約0.29ha	令和4年10月予定
37-1	37号 栗山地区第4号生産緑地地区	全部	栗山字美鳥山地内	約0.27ha	令和4年10月予定
38-1	38号 栗山地区第5号生産緑地地区	全部	栗山字細野地内	約0.08ha	令和4年3月30日
39-1	39号 栗山地区第6号生産緑地地区	全部	栗山字半台地内	約0.37ha	
43-1	43号 鹿渡地区第1号生産緑地地区	全部	鹿渡字押出地内	約0.17ha	
47-1	47号 鹿渡地区第5号生産緑地地区	全部	鹿渡南部特定土地区画整理事業地内	約0.06ha	
48-1	48号 鹿渡地区第6号生産緑地地区	全部	鹿渡南部特定土地区画整理事業地内	約0.25ha	
49-1	49号 鹿渡地区第7号生産緑地地区	一部	鹿渡南部特定土地区画整理事業地内	約0.23ha	
50-1	50号 鹿渡地区第8号生産緑地地区	全部	鹿渡南部特定土地区画整理事業地内	約0.15ha	

52-1	52号 鹿渡地区第10号生産緑地地区	一部	鹿渡字木戸場地内	約0.57ha	
番号	名称	指定区分	位置	特定生産緑地の面積	指定時期
53-1	53号 鹿渡地区第11号生産緑地地区	一部	鹿渡字木戸場地内	(約0.08ha)	令和4年3月30日指定 令和4年10月解除予定
53-2	53号 鹿渡地区第11号生産緑地地区	一部	鹿渡字木戸場地内	約0.08ha	令和4年10月予定
54-1	54号 鹿渡地区第12号生産緑地地区	全部	鹿渡字前原地内	約0.99ha	令和4年3月30日
60-1	60号 大日地区第1号生産緑地地区	一部	大日字中志津地内	約0.05ha	令和4年10月予定
64-1	64号 大日地区第5号生産緑地地区	一部	大日字中志津地内	約0.47ha	令和4年10月予定
65-1	65号 大日地区第6号生産緑地地区	全部	大日字中志津地内	約1.22ha	令和4年10月予定
68-1	68号 大日地区第9号生産緑地地区	全部	大日字桜ヶ丘地内	約0.42ha	令和4年3月30日
72-1	72号 下志津新田地区第2号生産緑地地区	全部	下志津新田字六方八地内	約0.13ha	
73-1	73号 下志津新田地区第3号生産緑地地区	全部	下志津新田字六方八地内	約0.09ha	令和4年3月30日
74-1	74号 下志津新田地区第4号生産緑地地区	全部	下志津新田字成徳地内	約0.05ha	令和4年10月予定
75-1	75号 下志津新田地区第5号生産緑地地区	全部	下志津新田字成徳地内	約0.24ha	令和4年3月30日
76-1	76号 下志津新田地区第6号生産緑地地区	一部	下志津新田字成徳地内	約0.10ha	
77-1	77号 和良比地区第1号生産緑地地区	全部	和良比字六方野地内	約0.84ha	
78-1	78号 和良比地区第2号生産緑地地区	全部	和良比字四ツ海道地内	約0.27ha	令和4年10月予定
79-1	79号 和良比地区第3号生産緑地地区	全部	和良比字四ツ海道地内	約0.93ha	令和4年10月予定
80-1	80号 和良比地区第4号生産緑地地区	全部	美しが丘3丁目地内	約0.40ha	令和4年3月30日
81-1	81号 和良比地区第5号生産緑地地区	全部	美しが丘3丁目地内	約0.53ha	
82-1	82号 和良比地区第6号生産緑地地区	一部	和良比字小太郎地内	約0.27ha	令和4年10月予定
83-1	83号 和良比地区第7号生産緑地地区	全部	和良比字出戸地内	約0.09ha	令和4年3月30日
84-1	84号 和良比地区第8号生産緑地地区	全部	和良比字出戸地内	約0.13ha	
85-1	85号 和良比地区第9号生産緑地地区	全部	和良比字出戸地内	約0.11ha	
88-1	88号 和良比地区第12号生産緑地地区	全部	和良比字長作地内	約0.15ha	
89-1	89号 和良比地区第13号生産緑地地区	全部	和良比字長作地内	約0.06ha	
90-1	90号 四街道地区第1号生産緑地地区	全部	四街道2丁目地内	約0.17ha	
92-1	92号 物井地区第35号生産緑地地区	全部	物井新田土地区画整理事業地内	約0.05ha	
93-1	93号 物井地区第36号生産緑地地区	全部	もねの里5丁目地内	約0.05ha	
94-1	94号 物井地区第37号生産緑地地区	全部	もねの里2丁目地内	約0.10ha	
95-1	95号 鹿渡地区第18号生産緑地地区	全部	鹿渡南部特定土地区画整理事業地内	約0.13ha	
97-1	97号 鹿渡地区第19号生産緑地地区	一部	鹿渡字木戸場地内	約0.61ha	令和4年10月予定
面積合計 (1回目指定+2回目指定(修正分含む)-解除)				約15.29ha	

特定生産緑地指定に関する資料

1. 平成4年に都市計画決定した生産緑地に対する推移

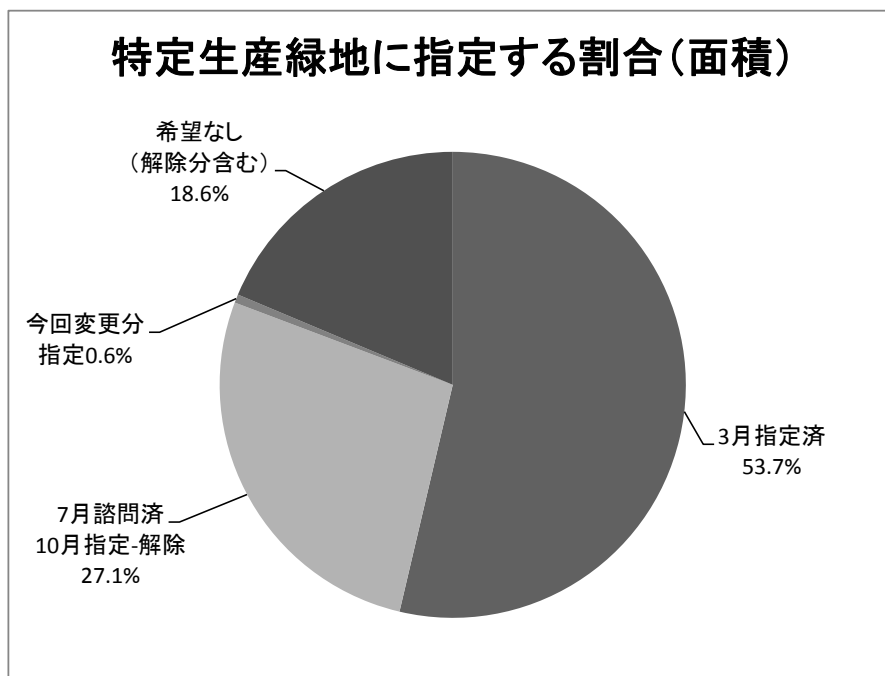
	平成4年度 都市計画 決定時	令和3年度末 までに廃止・ 追加	令和3年度末 生産緑地	今回 追加・廃止 する面積	令和4年度 10月 生産緑地 面積(予定)
生産緑地面積(ha) ※1	27.88	△ 8.85	19.03	△ 0.15	18.88
割合1(対・H4)	100%	—	68.3%	—	67.7%

2. 特定生産緑地指定に関する割合

	令和4年度 10月 生産緑地 面積(予定)	左のうち、生産 緑地指定から 30年経過した 面積 ※2	3月指定済	7月諮問済 10月指定 (5.17ha)-解 除(0.08ha)	今回変更分 指定(0.11ha)	希望なし (解除分含む)
生産緑地面積(ha) ※1	18.88	18.80	10.09	5.09	0.11	3.51
割合2(対・R3)	—	100%	53.7%	27.1%	0.6%	18.6%

※1 面積については「約」の表記を省略している

※2 96号物井地区第38号生産緑地(0.08ha)は令和3年度に生産緑地地区指定したため、可能面積から除外



状況	面積 (ha)	備考
特定生産緑地指定の面積	15.29	3月指定+10月指定(変更分 含む)
特定に指定しない生産緑地地区の面積	3.59	30年未満(0.08haを含む)
計	18.88	

※3 面積については「約」の表記を省略している

次期 都市計画マスタープランの状況と今後の予定

9月 株式会社協和コンサルタンツと委託業務契約締結

【令和4年度業務】

- (1) 上位関連計画及び都市計画を取り巻く社会情勢の整理
- (2) 住民及び事業者意向の把握(アンケートの実施)
- (3) 現行計画の進捗状況等の評価・検証
- (4) 全体構想の検討
 - ① 都市の概況
 - 1) 広域的位置づけ(都市の位置づけと役割を整理)
 - 2) 都市の現況(データ資料等を基に現状及び特性調査・分析、課題整理)
 - 3) 基礎データの可視化(都市構造の可視化)
 - ② 実現に向けた都市計画上の課題(データ分析して得た問題点・課題を整理)

【令和5年度業務】

- (4) 全体構想の検討(続き)
 - ③ 目指すべき都市像
 - 1) まちづくりの理念(基本的な考え方、将来の目指すべき方向性等を検討)
 - 2) 将来の都市構造の検討(都市構造図の作成)
 - 3) 人口フレーム(将来フレームの設定)
 - ④ 都市整備の方針
 - 1) 土地利用の方針(土地利用区分の設定・配置及び誘導の考え方を整理)
 - 2) 都市施設整備の方針(交通施設、公園緑地、河川・下水道等の整備目標・方針整理)
 - 3) 都市環境及び自然的環境の方針(自然環境に関する考え方を整理)
 - 4) その他都市整備の方針(市街地整備、都市防災、景観形成等を既存と整合)
- (5) 骨子案の公表・意見募集
- (6) 地域別懇談会の開催

【令和6年度業務】

- (7) 地域別構想の検討
 - ① 地域区分の考え方(地域区分図を作成)
 - ② 地域別の将来目標の検討(地域別の現況と問題・課題、地域別の将来像)
 - ③ 地域別まちづくり方針(土地利用、都市施設整備、地域環境の保全及び自然環境、その他都市整備)
- (8) 実現化方策の検討
- (9) パブリックコメント実施
- (10) 都市計画マスタープラン計画書等の作成