

住みよいまちづくりのために

— 池花地区 — 地区計画の手引

はじめに

「池花地区」は、四街道市の北東部「千代田団地」に隣接し、四街道都市計画事業の一環である特定土地区画整理事業として計画された団地です。誰でも、何時でも「自然に親しみ、楽しく遊び、活発に運動する。」をテーマのもとに、周辺の豊かな自然環境との調和を図るために、南側の遮断緑地帯や無味乾燥になりがちな調整池に散策等のための遊歩道を設け、また団地北側の近隣公園はヘルシーパークとして付近住民の方も利用できるようにする等、コミュニケーションが広がるようにしつらえております。又、皆さんが永くこの団地にお住まいになり、本来の意味でのホームタウンとして、誇りを持って生活を営むことができるように、街並み・家並み等についても十分な計画がなされています。

なお、将来にわたってより良い環境を維持し発展させるために、地区計画を定めています。地区の環境は、その地域に住む人々の共有の財産です。この制度の主旨を十分ご理解のうえ、まちづくりのためにご協力をお願いいたします。

<地区計画について>

地区計画とは、それぞれの地区の特性にふさわしい良好な都市環境の形成を図るために定められる計画です。地区の将来目標像を示す「地区計画の方針」と、生活道路、公園等の公共施設の配置や、建築物の建築形態のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」で構成されています。

地区の住民の声を十分に反映した「地区レベルの都市計画」といわれています。

＜池花地区 地区計画運用基準＞

〔1〕建築物等に関する制限について

閑静な住宅地として良好な住環境の形成・保全及び向上を図るため、地区計画で次のように定めています。

(1) 建築物の用途

次のような建築物の用途の制限をしています。

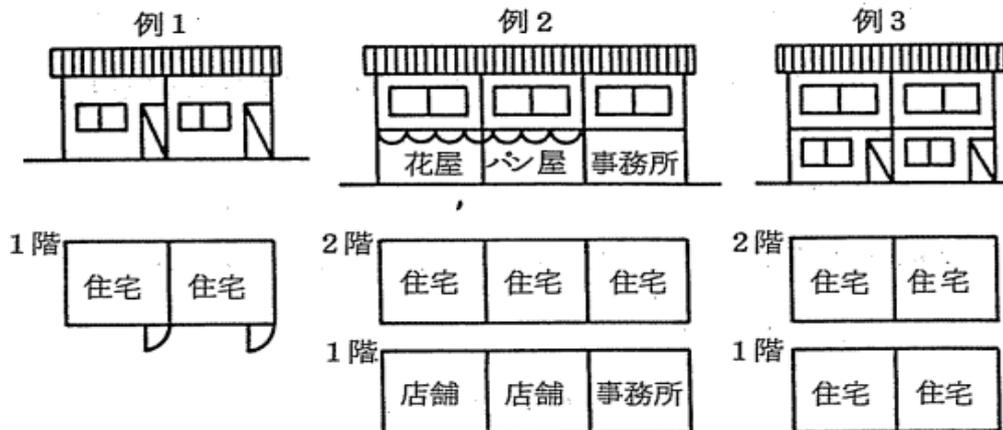
①住宅地区、②利便地区A、③利便地区B

下記の建築物は、建築することができません。

- | | | |
|----------------|----------------|----------------|
| ※ ¹ | ※ ² | ※ ³ |
| 1. 長屋、 | 寄宿舍又は | 下宿 |
| 2. 公衆浴場 | | |

※1 長屋とは……二戸以上の住宅を1棟に建て連ねたもので、それぞれの住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に玄関のある住宅をいいます。テラスハウスや長屋建ての店舗併用住宅等が、これに含まれます。

長屋の例



※2 寄宿舍とは……学校・事務所・工場・病院に付属して設けられる住居施設をいいます。

※3 下宿とは……家計を共にしない単身者が、比較的長期間賃借りで滞泊できるように造られた部屋をいいます。

なお、市長が公益上必要で周辺の環境を害するおそれがないと認めた建築物については、この限りではありません。

(2) 建築物の敷地面積の最低限度について

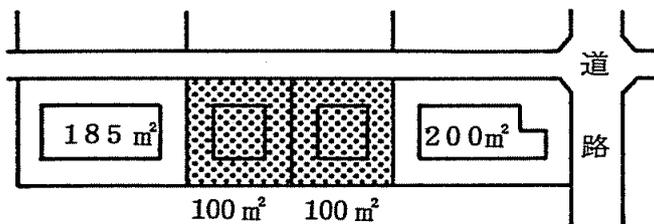
現在のゆとりある宅地規模を将来とも維持するため、建築物の敷地面積の最低限度は次のように定められています。

住宅地区	利便地区A	利便地区B
160 m ²	350 m ²	200 m ²

これは、宅地の細分化に伴う居住環境（日照、通風、プライバシー等）の悪化や様々なトラブルの発生を防止します。

たとえば、次のような場合は建築できません。

例) 住宅地区



200 m²の敷地を2区画に分割した場合は、それぞれの建築物の敷地面積が160 m²未満となるため、建築できません。

敷地分割の禁止

ただし、公益上必要な建築物についてはこの限りではありません。

公益上必要な建築物とは、建築基準法施行令第130条の4に掲げられているものです。例えば電力変電所、ガスガバナ（整圧器）、警察官派出所等が考えられます。

(3) 壁面の位置について

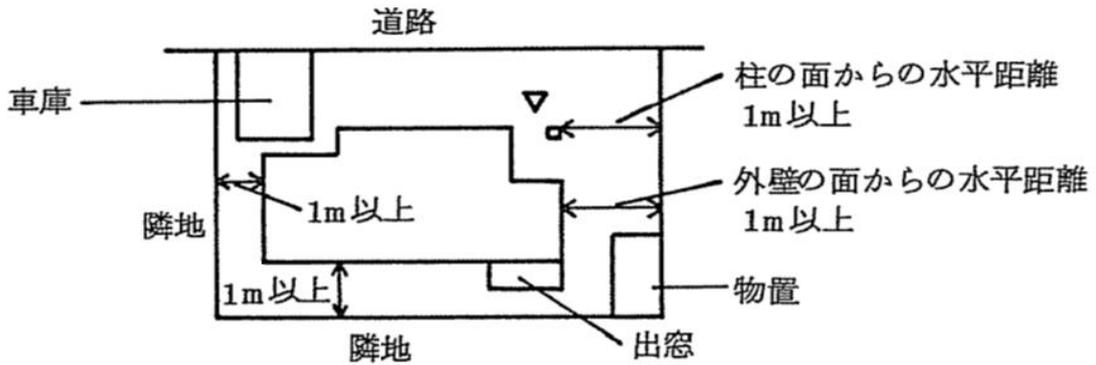
建築物の周りに空間をとることにより、日照や通風、植栽空間等を確保し、ゆとりある良好な環境を保ちます。

① 住宅地区

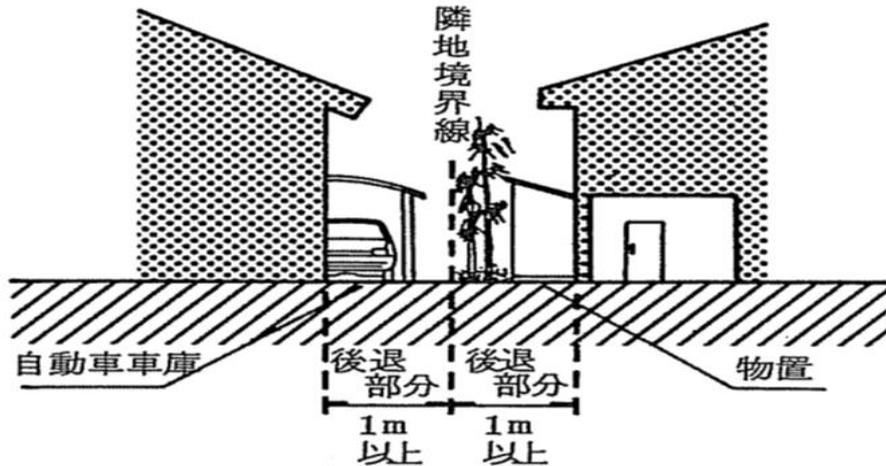
建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、1m以上とする。ただし、次の各号に掲げるものを除く。

- 1) 床面積に算入されない出窓
- 2) 建築物に付属する物置で高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以下であるもの
- 3) 車庫で高さ3m以下であるもの。

○ 隣地境界線までの距離は、下図のようになります。

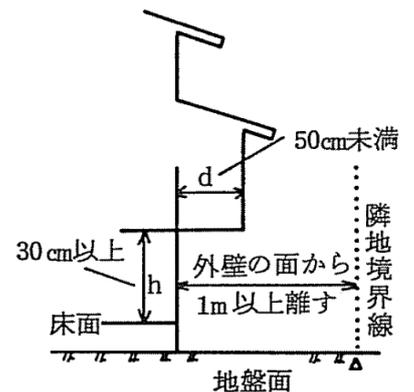


※適用除外となる物置・車庫については、5ページをご覧ください。

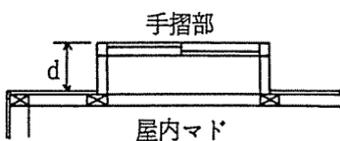


出窓とは……建物の壁面より外に張り出している窓であり、次の各号すべてに該当するものをいいます。

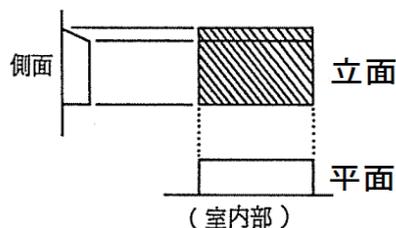
- 一、下端の床面からの高さ (h) が 30 cm 以上
- 二、周囲の外壁面からの水平距離 (d) が 50 cm 以上突出していないこと。
- 三、室内側からの見付面積の 1/2 以上が窓であること。



窓の出(d)のとり方



• 見付面積のとり方



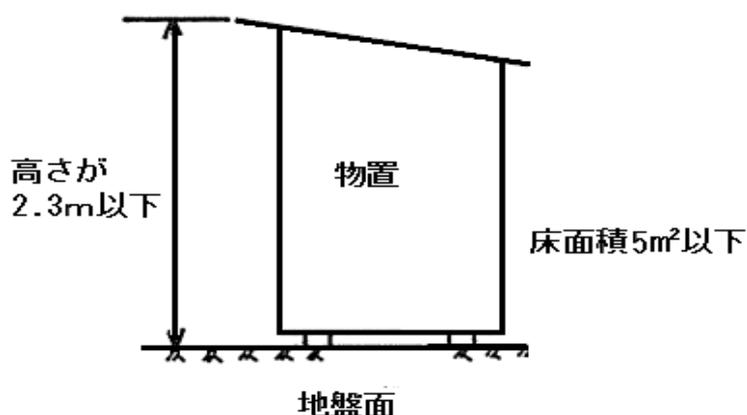
次の各号に該当するものは、ここで示す出窓に該当しません。

- 一、該当部分が屋根と一体となっており、下屋でないもの
- 二、該当部分の天井が室内の天井の高さ以上にあるもの
- 三、相当部分がさく等の物品の保管格納の用途のもの
- 四、当該部分の下に地袋を有しているもの
- 五、その他特殊な形状のもの又は床としての機能を有するもの

○ 建築物に付属する物置について

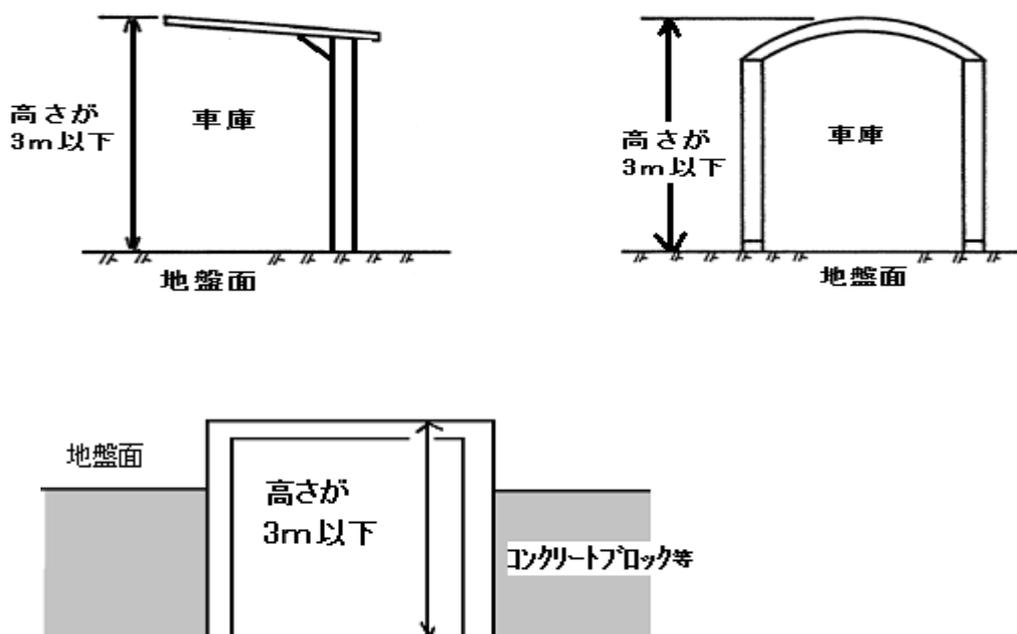
次のような物置は適用除外です。

(2棟以上設ける場合は、床面積の合計が5㎡以下となります。)



○ 車庫について

次のような車庫は適用除外です。

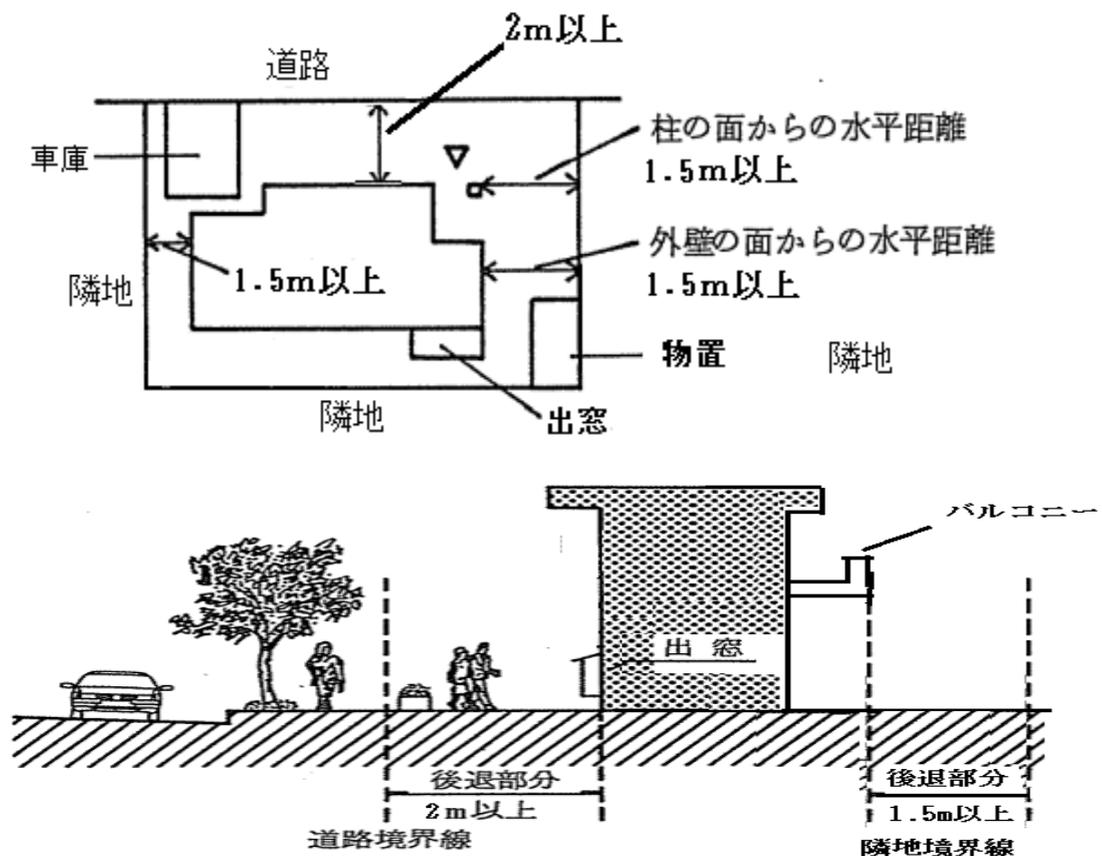


② 利便地区A

隣地境界線及び道路境界線までの距離は、下図のようになります。

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、2m以上とし、**隣地境界線**までの距離は1.5m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) 建築物に付属する物置で高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以下であるもの
- 3) 車庫で高さが3m以下であるもの



③ 利便地区B

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1m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) 建築物に付属する物置で高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以下であるもの
- 3) 車庫で高さが3m以下であるもの

(4) 建築物の意匠について

平静で良好な住宅地にふさわしい明るく落ち着いたある街並み・家並みとなるよう、建物の外壁等の色彩は次のように定められています。

建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原則として原色を避け周辺の環境と調和した落ち着いたある色調、又は明るい色調とする。

赤、黄、青色等の原色を避け、白、クリーム、ベージュ、茶色等を基調とし、落ち着いたある色にしてください。

(5) かき又はさくの構造について

地震時の倒壊を防ぎ、防火上の効果も考慮するとともに、身近な自然としての四季の変化を楽しませてくれ、緑豊かな街並みとなるよう、次のような内容が定められています。

①住宅地区

(道路境界線側の制限)

道路境界線の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はない。

(隣地境界線側の制限)

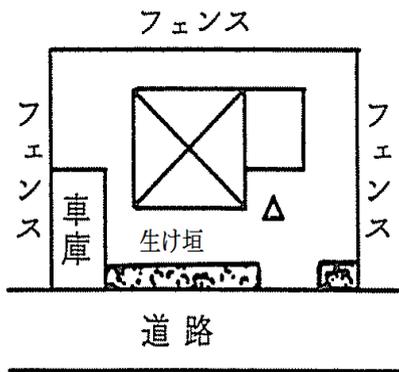
隣地境界線のかき又はさくの構造は、生け垣あるいはフェンスその他これらに類するものとする。ただし、コンクリート造、石垣については、宅地からの高さが 1.2m 以下であればこの限りではない。

I. 道路境界線側について

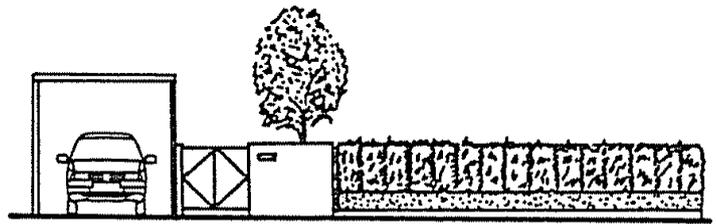
- 当地区内の緑化を推進し、災害に強く緑豊かなまちとなるよう、道路境界線側はできるだけ生け垣としてください。なお、生け垣にフェンスを併設する場合は、道路から見て宅地内の生け垣が透視できる構造（工法例参照）としてください。フェンスの材質については、特定しません。
- フェンスの種類や、宅地の状況等によっては、道路境界線に沿ってブロック積みが予想されますが、その高さは、宅地の地盤面からの高さを 0.6m 以下としてください。
- 道路と宅地との高さに差のある場合、道路面から宅地の地盤面までの高さに施工する法止は、その高さに関係なく施工することができます。

★工法例

○ 平面図

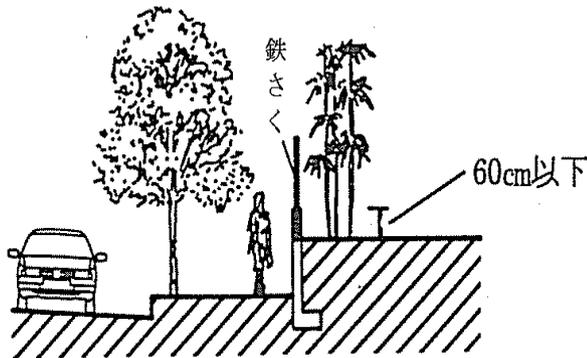


○ 側面図 (生け垣とする場合)



○ 道路境界線に沿ってブロック積みとする場合

(生け垣と鉄さくによる併設の例)



○透視可能な工法例

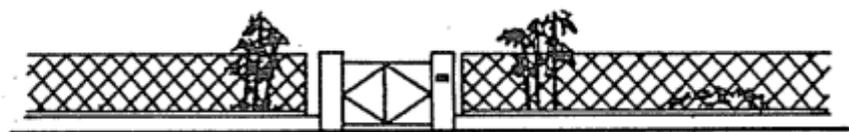
• 鉄さく等



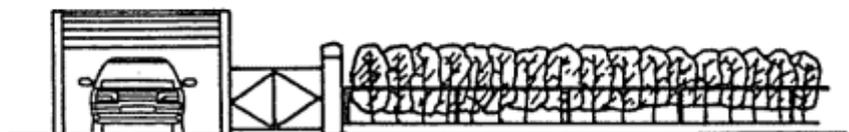
• 四ッ目垣



• フェンス

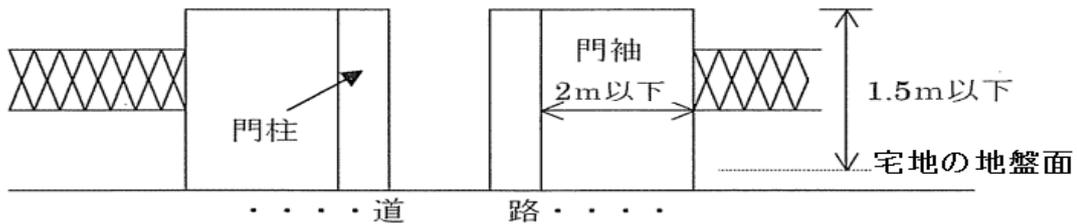


• 布 掛



II. 門柱・門袖について

門柱・門袖の高さについては、宅地の地盤面から 1.5m 以下のもの、門袖の長さは、左右各 2m 以下のものとします。

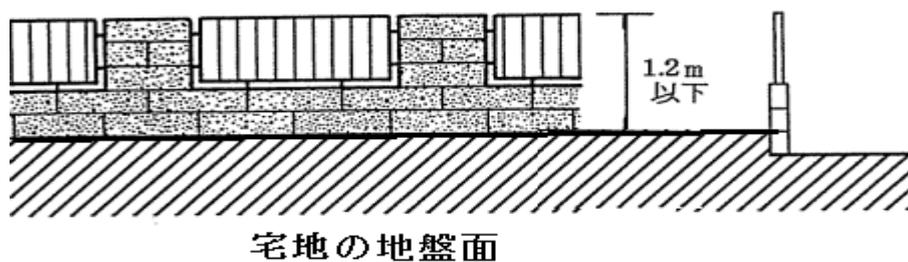


III. 隣地境界線側について

かき又はさくの構造は、道路境界線側と同じようなものが好ましい姿ですが、やむを得ない場合で、ブロック造等の構造で施工される場合は、宅地の地盤面からの高さを 1.2m 以下にしてください。

なお、「その他これらに類する構造」とは、アルミ、プラスチック、木竹等で施工するものをいいます。

○ブロックと鉄さくの併設による工法例



[2] 届出の手続き

(1) 届出の必要行為

次の行為を行う場合は、都市計画法第 58 条の 2 に基づき、**工事着手の 30 日前まで** に四街道市長へ届出が必要です。

- ・ 土地の区画形質の変更……切土、盛土、道路、宅地の造成等
- ・ 建築物の建築、工作物の建設、建築物の用途変更
……新築・増改築・移転・修繕等
- ・ 建築物の意匠の変更

(2) 届出先

別紙届出書（正本・副本）に必要な図面を添付し、四街道市長（四街道市役所都市計画課）へ提出してください。

なお、建築確認申請を必要とする場合は、この届出の副本（受理書）を建築確認申請書に添付し、申請してください。

ご不明な点がございましたら、お問い合わせください。

四街道市役所 都市部 都市計画課 〒284-8555 四街道市鹿渡無番地 電話 043-421-6141
--