

四街道都市計画地区計画の変更(四街道市決定)

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</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>

[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。

[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

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) 寄宿舍		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	建築物等に関する事項	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	<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) 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</p> <p>(2) 車庫(床面積の合計が300㎡以下のもので、かつ、2階以下のものを除く。)</p> <p>(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。)</p> <p>(4) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎</p> <p>(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。)</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) 戸建住宅</p> <p>(2) 長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(3) 兼用住宅</p> <p>(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</p> <p>(5) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎</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) 戸建住宅</p> <p>(2) 長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(3) 兼用住宅</p> <p>(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</p> <p>(5) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎</p> <p>(6) 床面積の合計が10,000㎡を超える店舗</p>		
建築物の敷地面積の最低限度	150㎡	500㎡	500㎡		
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。ただし、次の各号に掲げるものを除く。</p> <p>(1) 床面積に算入されない出窓</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(4) 玄関のポーチのひさし又はその柱</p> <p>(5) 床面積に算入されないバルコニー又はその柱</p> <p>(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</p>	<p>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は1.5m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。</p>		
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、門袖等にあっ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。