

住みよいまちづくりのために

— 鷹の台住宅地区 — 地区計画の手引

はじめに

「鷹の台住宅地区」は、研究学園都市として緑と文化の香り豊かな市街地の形成を目指して計画的に開発され、良好な環境が保全されているところです。

これらの市街地環境を形成するために、都市計画法や建築基準法等により一定の基準が定められていますが、これらの基準だけでは、当地区の立地環境にふさわしい、魅力的で心地よいまちづくりを実現するには十分ではありません。そこで、地区計画により一定のルールを定め、さらにまちづくりを進めていくこととしました。

「鷹の台住宅地区」の良好な環境は、地区の共有財産です。住みよい、愛着の持てる街づくりのためには、皆様のご協力が必要です。

この冊子は、「鷹の台住宅地区」の地区計画の内容を説明したものです。この制度の主旨を十分ご理解のうえ、まちづくりについてご協力をお願いします。

<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。

＜鷹の台住宅地区 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

地区計画で次のような建築物の用途の制限をしています。

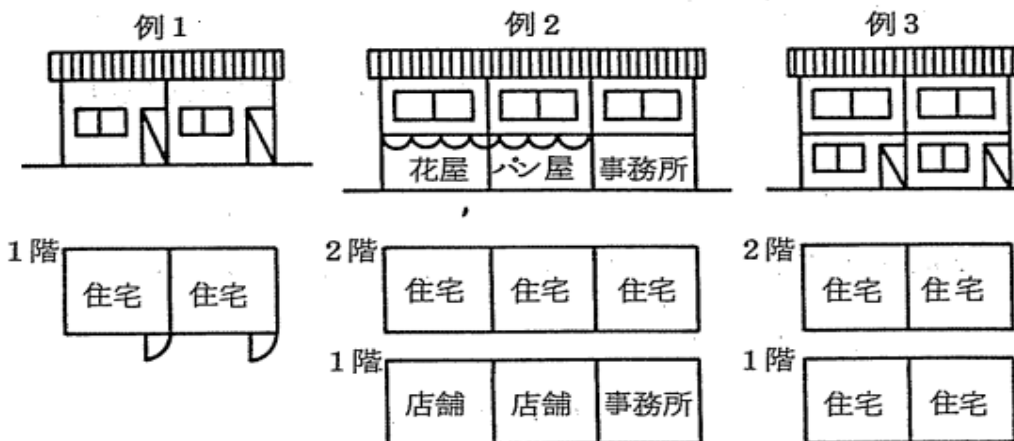
①低層住宅地区

下記の建築物は、建築することができません。

1. 三戸以上の^{※1}長屋（長屋建の兼用住宅を含む）
2. 三戸以上の^{※2}共同住宅
3. ^{※3}寄宿舍
4. ^{※4}下宿（旅館業法第2条第4項の下宿営業に係る施設に限る。）
5. 公衆浴場

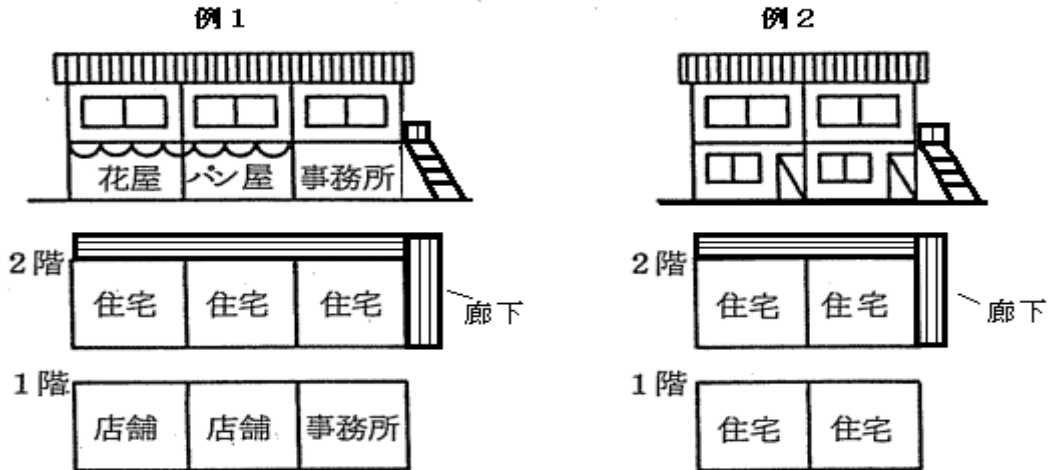
※1 長屋とは……二戸以上の住宅を1棟に建て連ねたもので、それぞれの住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に玄関のある住宅をいいます。テラスハウスや長屋建ての店舗併用住宅等が、これに含まれます。

長屋の例



※2 共同住宅とは……集合住宅において、廊下や階段等を共用する形で造られる住宅をいいます。アパート、マンション、共同建店舗併用住宅がこれに含まれます。

共同住宅の例



※3 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。

※4 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。

② 沿道住宅地区A

下記の建築物は、建築することができません。

1. 三戸以上の^{※1}長屋（長屋建の兼用住宅を含む）
2. 三戸以上の^{※2}共同住宅
3. ^{※3}寄宿舍
4. ^{※4}下宿（旅館業法第2条第4項の下宿営業に係る施設に限る。）
5. ^{※5}建築基準法別表第二（は）項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもので、その部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの
6. ホテル又は旅館
7. 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
8. 公衆浴場
9. 自動車教習所
10. 床面積が15㎡を超える^{※6}畜舎
11. 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は除く。）

※ 文中にある※1～4の注釈は、①低層住宅地区の項での説明と同様です。

※5 「建築基準法別表第二（は）項に掲げる建築物」とは……第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物のことをいいます。なお、（は）項以外の用途に供するものについても、規制で500㎡以下となるよう面積制限を付け足しています。

※6 畜舎とは……動物が宿泊できる施設をいい、ペットショップや動物病院（入院施設があるもの）も含まれます。

③沿道住宅地区B

下記の建築物は、建築することができません。

1. 建築基準法別表第二（い）項に掲げる建築物以外の建築物
2. 三戸以上の^{※1}長屋（長屋建の兼用住宅を含む）
3. 三戸以上の^{※2}共同住宅
4. ^{※3}寄宿舍
5. ^{※4}下宿（旅館業法第2条第4項の下宿営業に係る施設に限る。）
6. 公衆浴場

※ 文中にある※1～4の注釈は、①低層住宅地区の項での説明と同様です。

④利便地区

この地区は、商業環境の形成、公共公益的なサービスの向上を目指した土地利用を図ります。このため、住宅系の用途に供するものを制限しています。

下記の建築物は、建築することができません。

1. 住宅
2. 兼用住宅
3. 共同住宅、寄宿舍、^{※4}下宿又は長屋
4. 公衆浴場
5. 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は除く。）
6. 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
7. ホテル又は旅館
8. 自動車教習所
9. 床面積が15㎡を超える^{※6}畜舎

※ 文中にある※4、6の注釈は、①低層住宅地区の項、②沿道住宅地区Aでの説明と同様です。

①～④共通

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。

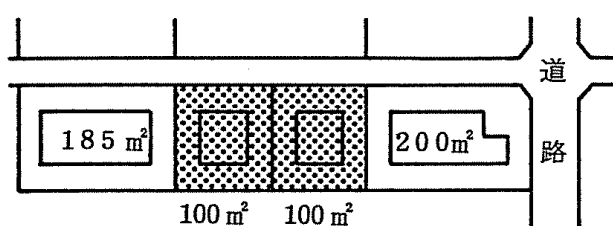
(2) 建築物の敷地面積の最低限度について

ゆとりある敷地規模を将来にも維持するため、建築物の敷地面積の最低限度を次のように定めています。

低層住宅地区	沿道住宅地区A	沿道住宅地区B	利便地区
160 m ²		180 m ²	1,000 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) 低層住宅地区、沿道住宅地区A
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

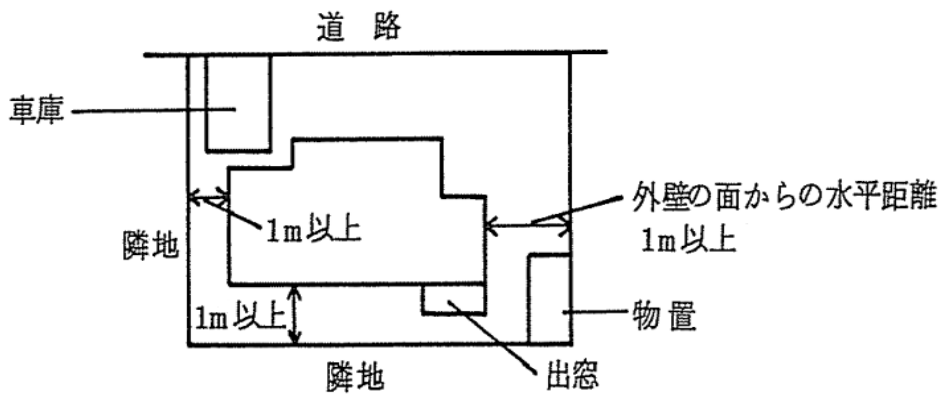
建築物の周りに空間をとることにより、日照や通風、植栽空間等を確保し、ゆとりある良好な環境を保ちます。

① 低層住宅地区・②沿道住宅地区A・③沿道住宅地区B

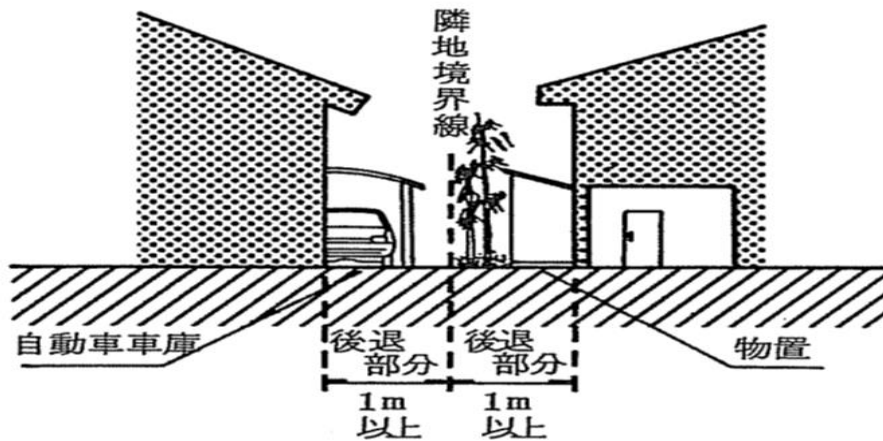
建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は1 m以上とする。ただし、次の各号に掲げるものを除く。

- 1) 床面積に算入されない出窓
- 2) 建築物に付属する物置等で高さが2.5m以下で、かつ、床面積6.6 m²以下であるもの
- 3) 車庫で高さ3m以下であるもの。
- 4) 玄関ポーチのひさし又はその柱、並びに、床面積に参入されないバルコニー又はその柱

○隣地境界線までの距離は、下図のようになります。

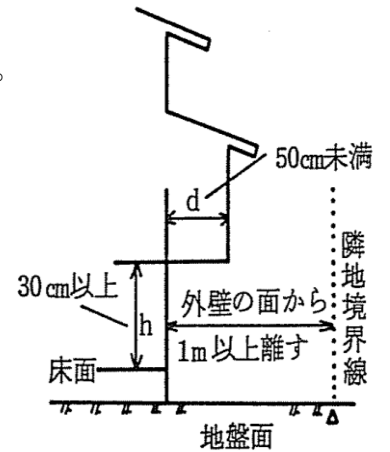


※適用除外となる物置・車庫については、7～8ページをご覧ください。

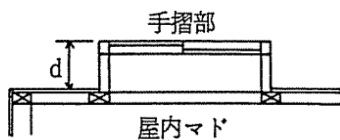


出窓とは……建物の壁面より外に張り出している窓であり、次の各号すべてに該当するものをいいます。

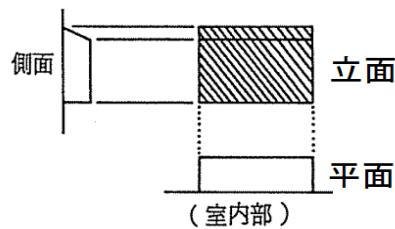
- 一、下端の床面からの高さ（h）が 30 cm 以上
- 二、周囲の外壁面からの水平距離（d）が 50 cm 以上突出していないこと。
- 三、室内側からの見付面積の 1/2 以上が窓であること



窓の出(d)のとり方



• 見付面積のとり方



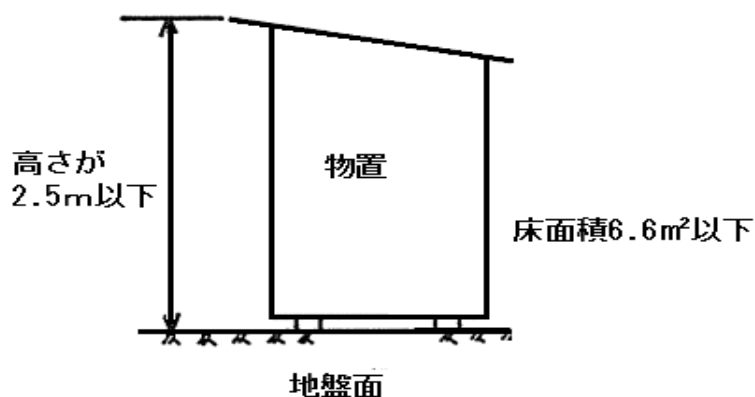
次の各号に該当するものは、ここで示す出窓に該当しません。

- 一、該当部分が屋根と一体となっており、下屋のないもの
- 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、相当部分が棚等、物品の保管格納のためにあるもの
- 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

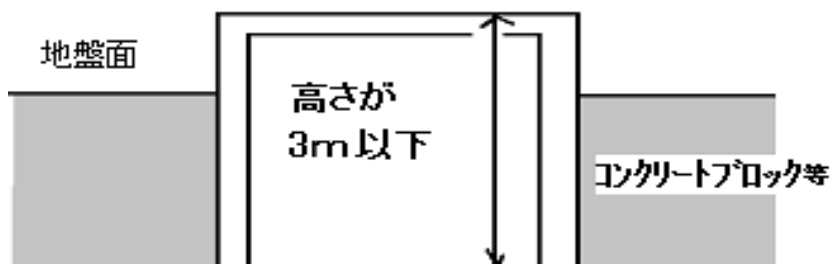
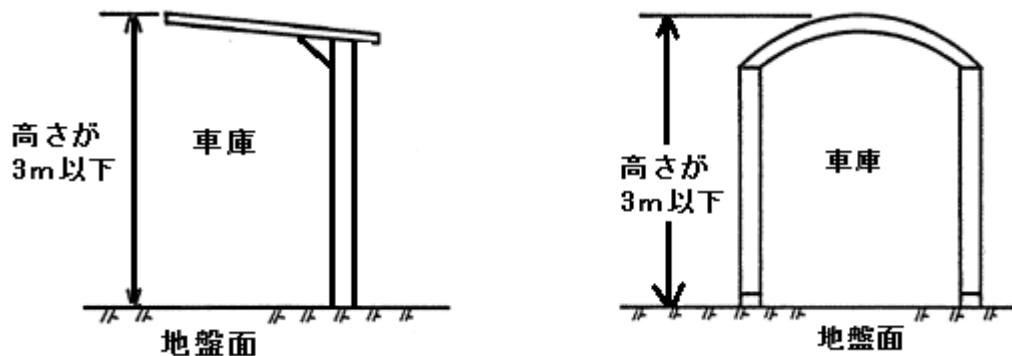
次のような物置は適用除外です。

(2棟以上設ける場合は、床面積の合計が6.6㎡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。

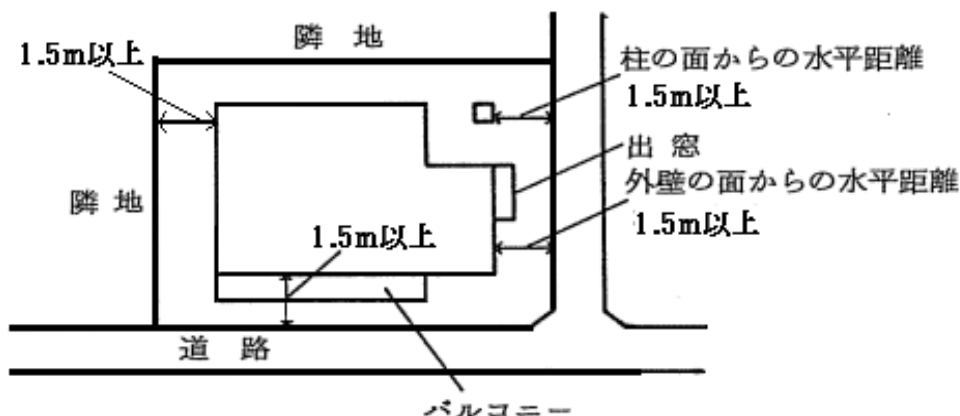


④ 利便地区

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及び道路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) 床面積に算入されないバルコニー

○ 境界線までの距離は、下図のようになります。



(4) 建築物の高さの最高限度について

周辺の低層住宅との整合を図りながら良好な居住環境を維持するため、建築基準法第56条による高さ制限のほかに、建築物の高さの最高限度が次のように定められています。

沿道住宅地区A	沿道住宅地区B	利便地区
10m		15m

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。

(5) 建築物の意匠について

街並みに統一を与え魅力的な景観を形成させるため、建築物の意匠の制限が定められています。

○ 建築物の外壁等の色彩

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、家並みとなるように、建築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、外壁もしく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。

イ. 落ち着いたきのある色調

原色に白、灰、黒等の色彩を混色した彩度の低いものをいいます。
(ただし、彩度及び明度が低いごく暗い、又は暗い色調を除く。)

ロ. 明るい色調

彩度がやや高く、明度の高い色彩をいいます。

ハ. 原色

基本色及びさらに彩度の高い色彩をいいます。

外壁の色は、赤、黄、青色の原色を避け、白、クリーム、ベージュ、茶色等を基調とし、落ち着いたきのある色を選定してください。

(6) 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、かき又はさくの構造について、次のような内容が定められています。

かき又はさく（門柱及び門扉を除く。）の構造は、生け垣、フェンス又は鉄さく等透視可能なものとする。

ただし、コンクリート造、ブロック造、石垣その他これらに類する構造であって、宅地の地盤面から高さが1.2m以下のものは除く。

○透視可能な工法例

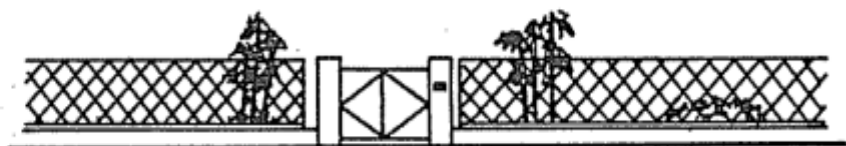
● 鉄さく等



● 四ツ目垣



● フェンス

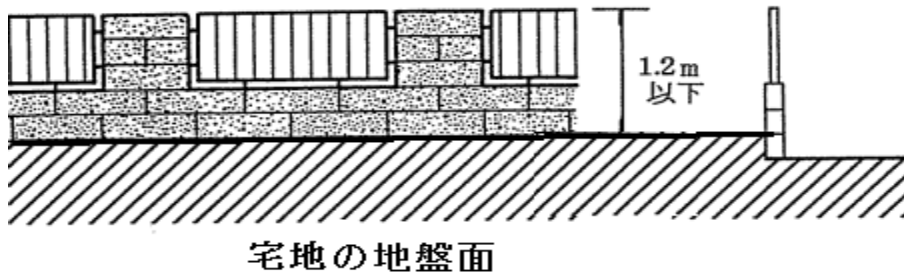


● 布掛



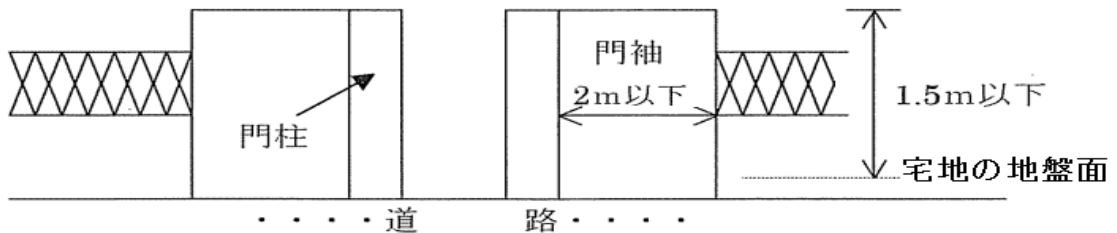
○ 境界線側の併設による例

- ・ブロックと鉄さくの併設による例



◆ 門柱・門袖

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。



〔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