

住みよいまちづくりのために

— たかおの杜地区 —

地区計画の手引

はじめに

「たかおの杜地区」は、四街道市の東部、JR総武本線四街道駅から東に5km、物井駅から南に3km、東関東自動車道四街道I.C及び佐倉I.Cから約3kmに位置し、地区東側には佐倉市行政界、南側には国道51号線が接しています。また、西側には都市計画道路3・3・1号山梨臼井線が計画されています。

本地区では、土地区画整理事業により居住機能や流通産業、商業業務機能等の導入が計画されるとともに、交通上良好な立地であることからその発展可能性を踏まえ、波及効果による広域的な活性化にも寄与するものとして、本市の都市核を補完する「地域核」と位置付けています。また、商業業務等の都市的機能を備えた新しい市街地形成を図ります。さらに、物井駅周辺地域や国道51号沿道地域との連携を進めることにより、相乗的な機能向上を図ります。

この冊子は、「たかおの杜地区」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。

<たかおの杜地区 地区計画運用基準>

〔1〕建築物等に関する制限について

地域核として良好な商業及び住居系市街地の形成・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。

①一般住宅地区

下記の建築物は、建築することができません。

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. 寄^{※1}宿^{※2}舎又は下宿2. 公衆浴場3. 建築物に付^{※3}属する畜舎（床面積の合計が4㎡以下のものを除く。） |
|---|

※1 寄^{※1}宿^{※2}舎とは………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。

※2 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。

※3 畜^{※3}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。

② 沿道住宅地区

下記の建築物は、建築することができません。

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">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、バッティング練習場5. 自動車教習所6. 畜^{※3}舎（床面積が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

※文中にある※3の注釈は、①一般住宅地区の項での説明と同様です。

③ 流通産業地区

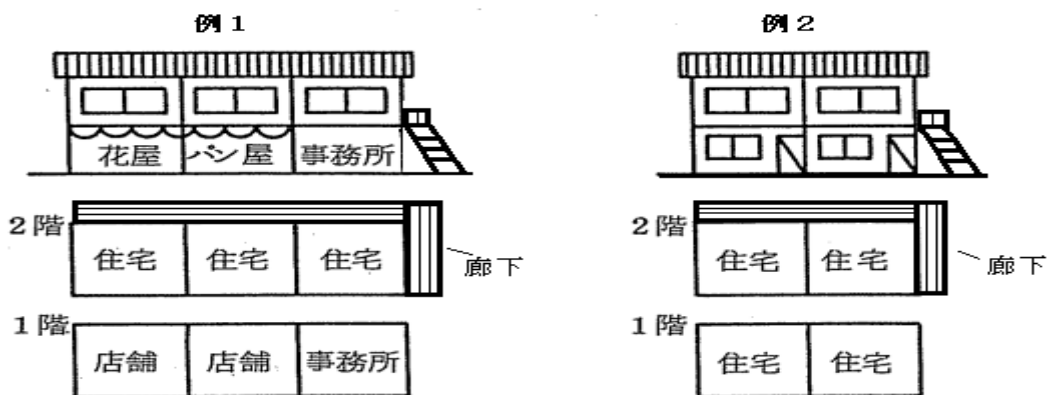
下記の建築物は、建築することができません。

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、^{※4}寄宿舍、^{※1}下宿又は^{※2}長屋^{※5}
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らに類するもの
6. マージャン屋、ぱちんこ屋、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. ^{※3}畜舎
10. 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
11. 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

※文中にある※1～3の注釈は、①一般住宅地区の項での説明と同様です。

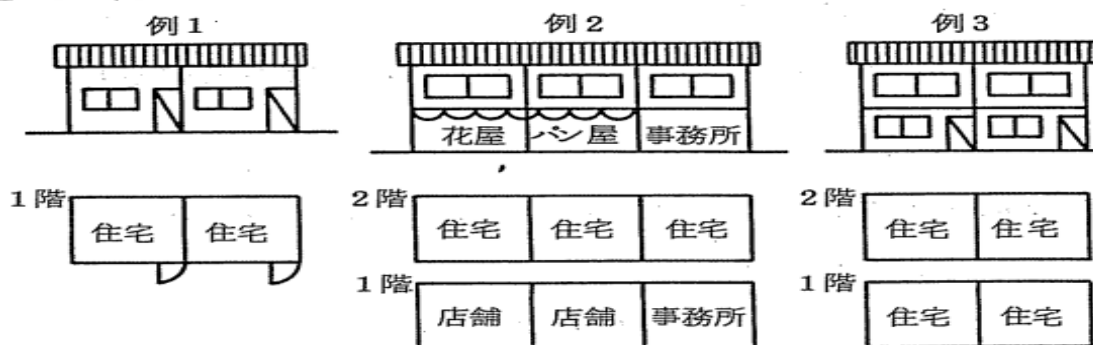
※4 共同住宅とは……集合住宅において廊下や階段等を共有する形で造られている住宅。アパート、マンション、共同建て店舗併用住宅等がこれに含まれます。

共同住宅の例



※5 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



④ 工業地区

下記の建築物は、建築することができません。

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、寄宿舍、下宿又は長屋
※⁴ ※¹ ※² ※⁵
4. 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 1,500 m²を超えるもの
5. マージャン屋、ぱちんこ屋、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）
※³
8. 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
9. 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

※文中にある※1～5の注釈は、①一般住宅地区、③流通産業地区の項での説明と同様です。

⑤ 複合産業地区

下記の建築物は、建築することができません。

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、寄宿舍、下宿又は長屋
※⁴ ※¹ ※² ※⁵
4. マージャン屋、ぱちんこ屋、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）
※³
7. 工場（作業場の床面積の合計が 50 m²以内であり、出力の合計が 0.75 キ

ロ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（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
9. 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

※文中にある※ 1 ～ 5 の注釈は、①一般住宅地区、③流通産業地区の項での説明と同様です。

⑥ 既存住宅地区

下記の建築物は、建築することができません。

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 m²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 m²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、バッティング練習場
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、ぱちんこ屋、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. ※³ 畜舎（床面積が 4 m²以下のものを除く）
11. ※⁶ 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（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
14. 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

※文中にある※ 3 の注釈は、①一般住宅地区の項での説明と同様です。

※ 6 倉庫業を営む倉庫とは……自ら所有する又は賃借した倉庫で、他人の物品を保管、貯蔵することを業としているもの。なお、自らの物品を保管、貯蔵するために用いる場合を除く。

①～⑥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

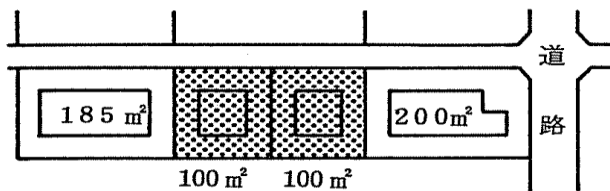
ゆとりある宅地規模を将来とも維持するため、建築物の敷地面積の最低限度は次のように定められています。

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
150 m ²	180 m ²	1000 m ²			150 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) 一般住宅地区、沿道地区、既存住宅地区



敷地分割の禁止

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150 m²未満（沿道住宅地区では180 m²未満）となるため、建築できません。

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。

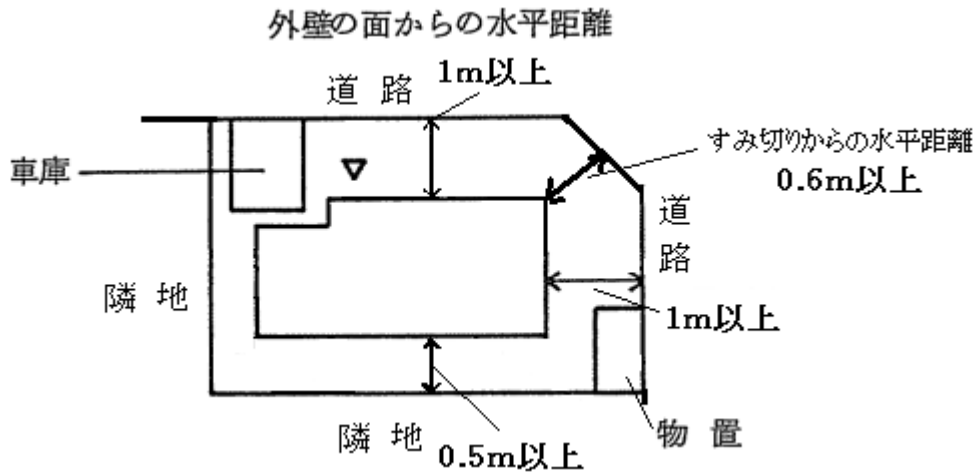
① 一般住宅地区・②沿道住宅地区・⑥既存住宅地区

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1 m以上とし、すみ切り部分の道路境界線までの距離は0.6 m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0.5 m以上とする。

ただし、次の各号に掲げるものを除く。

- 1) 建築物に付属する物置等で高さが2.5 m以下で、かつ、床面積6.6 m²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3 m以下であるもの。

○境界線までの距離は、下図のようになります。

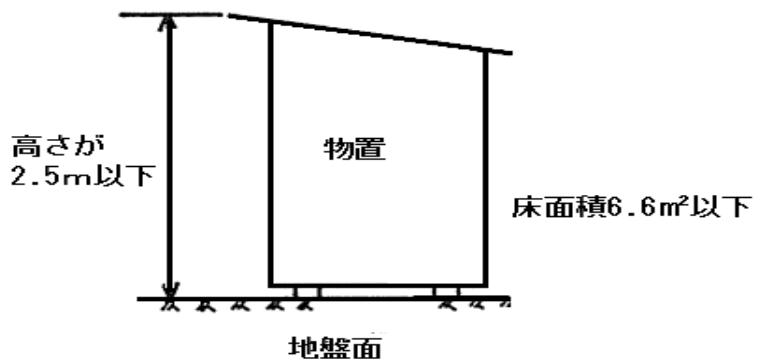


※適用除外となる物置・車庫については、以下をご覧ください。

○建築物に付属する物置について

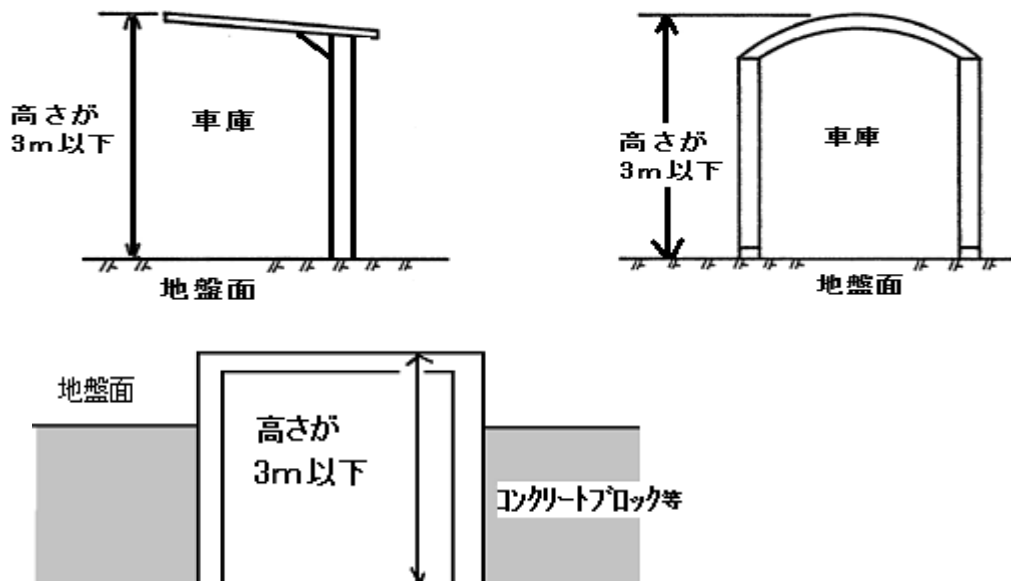
次のような物置は適用除外です。

(2棟以上設ける場合は、床面積の合計が 6.6 m²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。



③ 流通産業地区・④工業地区

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。

⑤ 複合産業地区

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、**歩行者専用道路境界線**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。

(4) 建築物の高さの最高限度について

既存住宅地区においては良好な居住環境を維持するため、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。

既存住宅地区

10m

(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きのある街並み、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きのある色調とする。

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. 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、青色の原色は避け、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。

①一般住宅地区

かき又はさくの構造は、生け垣、フェンス又は鉄さく等透視可能なものとする。(フェンス等の基礎で宅地からの高さが0.6m以下のもの、門柱、門袖等を除く。)

②沿道住宅地区

かき又はさくの構造は、生け垣、フェンス又は鉄さく等透視可能なものとする。(コンクリート造、ブロック造、石垣等で宅地の地盤面から高さが1.2m以下であるもの、門柱、門袖等を除く。)

③流通産業地区

かき又はさくは、景観に配慮し、構造上安全なものとする。

④工業地区・⑤複合産業地区

かき又はさくの構造は、生け垣、フェンス又は鉄さく等透視可能なものとする。(フェンス等の基礎で宅地からの高さが1.2m以下のもの、門柱、門袖等を除く。)

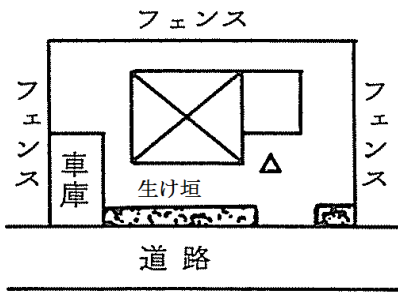
⑥既存住宅地区

かき又はさくの構造は、生け垣、フェンス又は鉄さく等透視可能なものとする。(コンクリート造、ブロック造、石垣等で宅地の地盤面から高さが1.6m以下であるもの、門柱、門袖等を除く。)

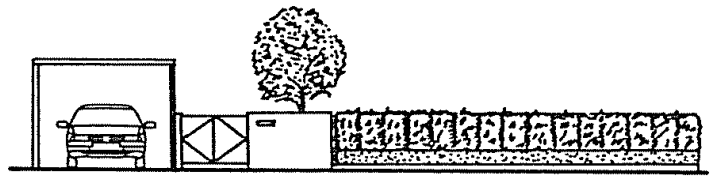
- 緑化を推進し、災害に強く緑豊かなまちとなるよう、できるだけ生け垣としてください。また、生け垣にフェンスを併設する場合は、宅地内の生け垣が透視できる構造(工法例参照)としてください。なお、フェンスの材質については特定しません。
- フェンスの種類や宅地の状況等によっては、境界線に沿ってブロック積みが予想されますが、その高さは宅地の地盤面から図り、制限内に収めてください。なお、道路と宅地との高さには差のある場合、道路面から宅地の地盤面までの高さに施工する法止は、その高さに関係なく施工することができます。

★工法例（一般住宅地区の場合）

○ 平面図

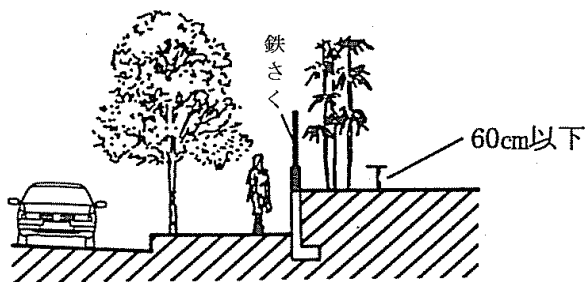


○ 側面図（生け垣とする場合）



○ 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）

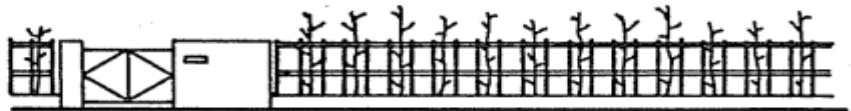


○ 透視可能な工法例

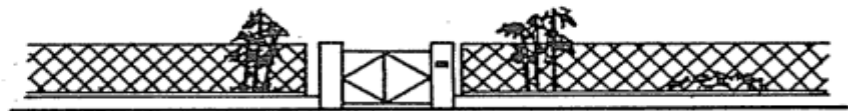
• 鉄さく等



• 四ツ目垣



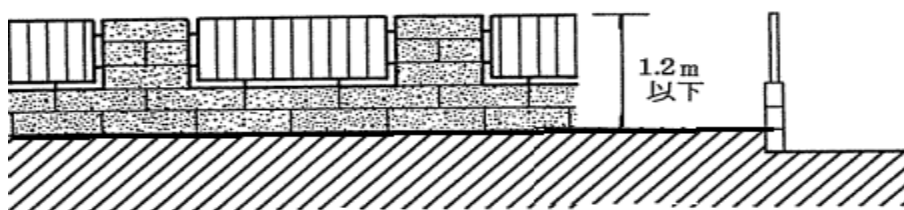
• フェンス



• 布掛



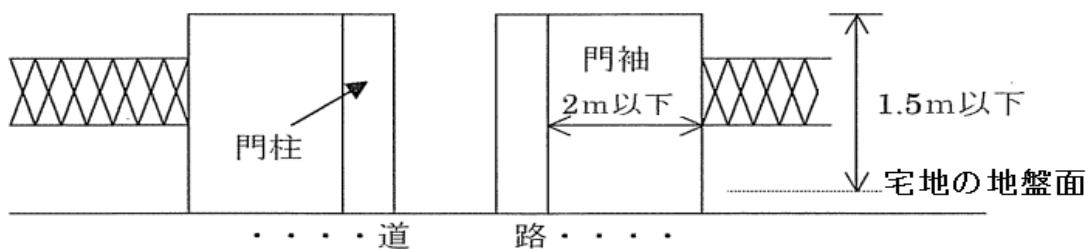
★工法例（沿道住宅地区の場合）



宅地の地盤面

◆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