

# 用途地域による建築物の用途制限の概要

各用途地域における住居の環境の保護や、商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次のとおりの制限が行われます。

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
用途地域内の建築物の用途制限 〇 建てられる用途 〇 建てられない用途 ① ② ③ ④ ▲ 面積、階数等の制限あり														
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの		①	②	③	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ③2階以下 ④物品販売店舗、飲食店を除く
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	④	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1500㎡以下のもの				③	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	④	
	店舗等の床面積が1500㎡を超え、3000㎡以下のもの					〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	④	
	店舗等の床面積が3000㎡を超えるもの						〇	〇	〇	〇	〇	〇	④	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの				▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲2階以下
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの				▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1500㎡以下のもの				▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	事務所等の床面積が1500㎡を超え、3000㎡以下のもの					〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
ホテル、旅館						▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲3000㎡以下	
遊戯・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等					▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲3000㎡以下	
	カラオケボックス等						〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等						〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場							▲	▲	〇	〇	〇	▲客席200㎡未満 ▲個室付浴場等を除く	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	大学、高等専門学校、専修学校等			〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	図書館等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	交番、一定規模以下の郵便局等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	神社、寺院、教会等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	病院			〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	公衆浴場、診療所、保育所等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲600㎡以下
	自動車教習所					▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲3000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫(附属車庫を除く)				▲	▲	▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲3000㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	〇	〇	〇	〇	〇	〇	①600㎡以下 1階以下 ②3000㎡以下 2階以下 ③2階以下
	倉庫業倉庫							〇	〇	〇	〇	〇	〇	
	畜舎(15㎡を超えるもの)						▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲3000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	原動機の制限あり、▲2階以下
	危険性及環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①	②	②	〇	〇	〇	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積
	危険性及環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	〇	〇	〇	①50㎡以下 ②150㎡以下
	危険性及環境を悪化させるおそれがやや多い工場										〇	〇	〇	
	危険性が大きいおそれか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場												〇	
	自動車修理工場						①	①	②	③	③	〇	〇	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量	量が非常に少ない施設				①	②	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	①1500㎡以下 2階以下 ②3000㎡以下
	量が少ない施設								〇	〇	〇	〇	〇	
	量がやや多い施設										〇	〇	〇	
	量が多い施設											〇	〇	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要												

注) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。

# 都市施設

## 都市施設とは

道路、公園、下水道などの公共公益施設は、安全で快適な暮らしのために必要なもので、都市の骨格を形成する施設です。

都市計画では、このような施設を定めることができ、当市においても道路、公園・緑地、下水道及びごみ処理施設について定めています。

## 都市計画道路・駅前広場

道路は、都市の骨格を形成し、交通機能、沿道利用機能の確保、人々が安全で快適な都市生活を営み、防災機能や環境保全機能を併せ持つ根幹的な基盤施設です。

現在の、複雑で大量の都市交通を円滑に処理し、都市環境をより住みやすくするために、計画的に道路整備を進める必要があります。

このため、当市では、都市計画道路と、駅前広場を都市計画決定しています。



3.4.2 四街道駅前大日線  
(松並木シンボルロード)

都市計画道路 3.3.1 山梨臼井線



四街道駅北口 駅前広場



## 公園・緑地

都市の緑は、大気の浄化、騒音の防止等の環境保全のために必要なもので、人々に潤いをもたらすなど街の質的向上に寄与するものです。

公園・緑地は、この緑を確保し、快適な都市生活、環境保全、レクリエーションの場、都市の景観形成の上で重要な施設として設けられるものがあります。

都市公園は、その規模などにより、いくつかの種類に分けられています。

当市では、総合公園を始め、100ヶ所以上の公園を定めています。



総合公園  
(四街道総合公園)

地区公園  
(四街道中央公園)



近隣公園  
(物井さとくらし公園)



### 都市公園等の種類

種類	種別	内 容
住区基幹公園	街区公園	もっぱら街区に居住する者の利用に供することを目的とする公園で誘致距離250mの範囲内で1箇所当たり面積0.25haを標準として配置する。
	近隣公園	主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で近隣住区当たり1箇所を誘致距離500mの範囲内で1箇所当たり面積2haを標準として配置する。
	地区公園	主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で誘致距離1kmの範囲内で1箇所当たり面積4haを標準として配置する。都市計画区域外の一定の町村における特定地区公園(カンントリーパーク)は、面積4haを以上を標準とする。
都市基幹公園	総合公園	都市住民全般の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園で、都市規模に応じ1箇所当たり面積10～50haを標準として配置する。
	運動公園	都市住民全般の主として運動の用に供することを目的とする公園で都市規模に応じ1箇所当たり面積15～75haを標準として配置する。
大規模公園	広域公園	主として一の市町村の区域を超える広域のレクリエーション需要を充足することを目的とする公園で、地方生活圈等広域的なブロック単位ごとに1箇所当たり面積50ha以上を標準として配置する。
	レクリエーション都市	大都市その他の都市圏域から発生する多様かつ選択性に富んだ広域レクリエーション需要を充足することを目的とし、総合的な都市計画に基づき、自然環境の良好な地域を主体に、大規模な公園を核として各種のレクリエーション施設が配置される一団の地域であり、大都市圏その他の都市圏域から容易に到達可能な場所に、全体規模1,000haを標準として配置する。
国営公園		主として一の都府県の区域を超えるような広域的な利用に供することを目的として国が設置する大規模な公園にあつては、1箇所当たり面積おおむね300ha以上を標準として配置する。国家的な記念事業等として設置するものにあつては、その設置目的にふさわしい内容を有するように配置する。
緩衝緑地等	特殊公園	風致公園、動植物公園、歴史公園、墓園等特殊な公園で、その目的に則し配置する。
	緩衝緑地	大気汚染、騒音、振動、悪臭等の公害防止、緩和若しくはコンビナート地帯等の災害の防止を図ることを目的とする緑地で、公害、災害発生源地域と住居地域、商業地域等とを分離遮断することが必要な位置について公害、災害の状況に応じ配置する。
	都市緑地	主として都市の自然環境の保全並びに改善、都市の景観の向上を図るために設けられている緑地であり、1箇所あたり面積0.1ha以上を標準として配置する。但し、既成市街地等において良好な樹林地等がある場合あるいは植樹により都市に緑を増加又は回復させ都市環境の改善を図るために緑地を設ける場合にあつてはその規模を0.05ha以上とする。(都市計画決定を行わずに借地により整備し都市公園として配置するものを含む)
	緑道	災害時における避難路の確保、都市生活の安全性及び快適性の確保等を図ることを目的として、近隣住区又は近隣住区相互を連絡するように設けられる植樹帯及び歩行者路又は自転車路を主体とする緑地で幅員10～20mを標準として、公園、学校、ショッピングセンター、駅前広場等を相互に結ぶよう配置する。

注) 近隣住区＝幹線街路等に囲まれたおおむね1km四方(面積100ha)の居住単位

## 公共下水道

### (市の公共下水道)

一般的に下水道は、公共用水域の水質汚濁防止や、生活環境の改善ために設けられる污水处理施設と、市街地に降った雨を排除する雨水処理施設があります。

污水处理には、市町村単独で処理する方法と、複数の自治体で広域的に処理する流域下水道などがあり、四街道市は印旛沼流域下水道の区域となります。

当市の污水处理は、昭和47年に都市計画決定、並びに事業認可を受けて事業に着手、昭和50年に、千代田団地から供用を開始し、その後順次、区域を拡大しています。

## ごみ焼却場

ごみ焼却場は、日常生活から排出されるごみを処理し、清潔で、住みよい環境整備のために必要な施設です。

当市では、四街道市クリーンセンターが、現在、稼動しています。

クリーンセンター



# 市街地開発事業

## 市街地開発事業とは

市街地開発事業とは、公共施設の整備状況や土地利用状況を踏まえ、計画的かつ良好な市街地を一体的に整備することで良好な市街地整備を形成していく事業のことです。

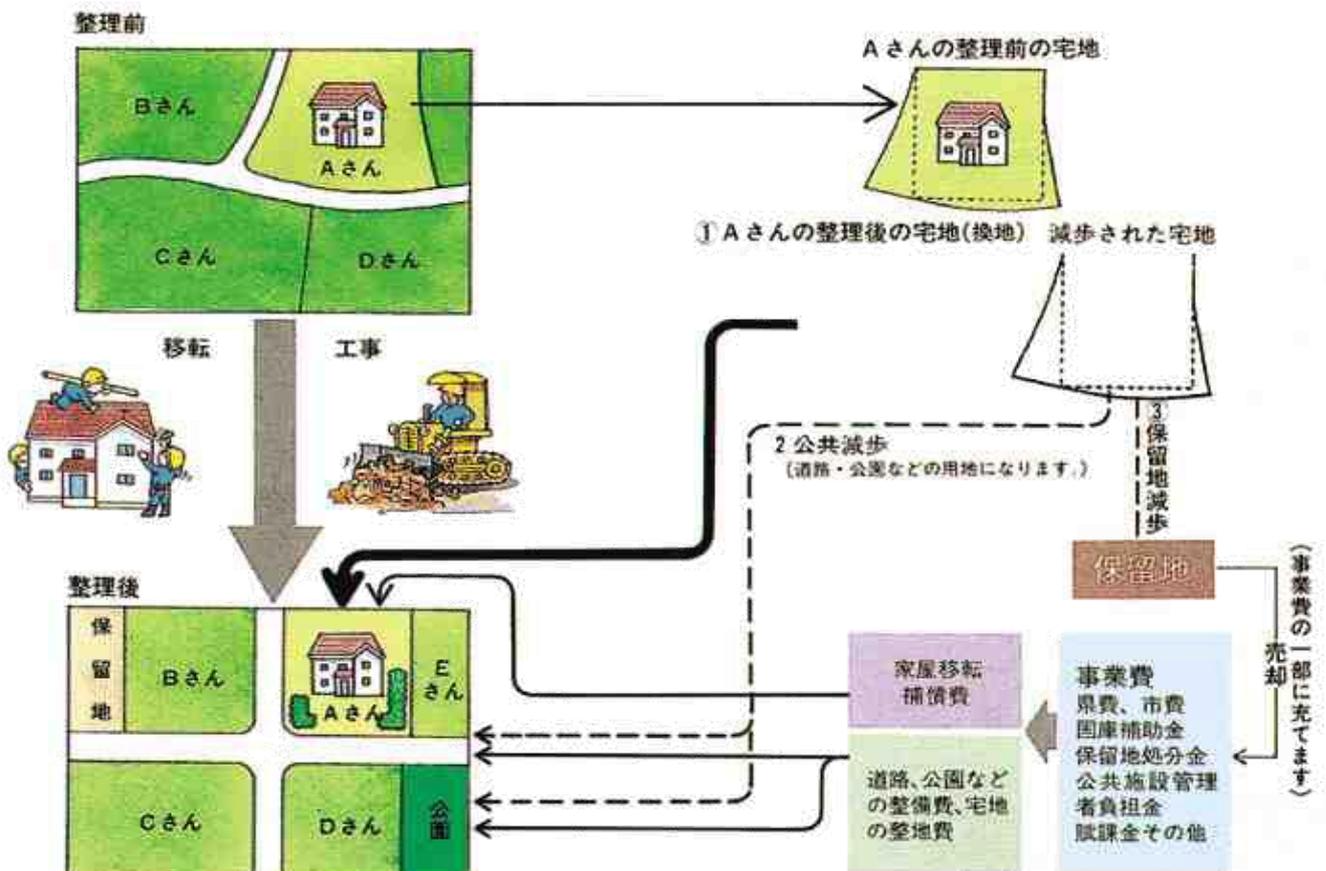
具体的には、土地区画整理事業や、市街地再開発事業などがあり、その地区の特色に合わせて事業が計画されます。

## 土地区画整理事業

土地区画整理事業とは、土地区画整理法に基づき、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るために行われる土地の区画形質の変更や公共施設の新設または変更に関する事業をいいます。

当市では、昭和40年に鹿渡地区(現在の「みのり町」)で組合施行による事業に着手し、その後も市、公社、公団、組合が事業を実施しています。

### 《土地区画整理事業イメージ図》



《土地区画整理事業で出来た街並み》



池花地区



もねの里地区

《土地区画整理事業の様子》



物井駅前



## 市街地再開発事業

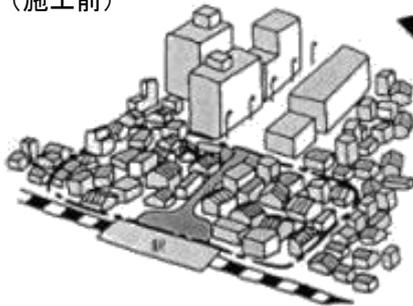
市街地再開発事業とは、都市再開発法に基づき、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るために、建築物及び建築敷地の整備とあわせて公共施設の整備を行う事業をいいます。

当市では、四街道駅北口で事業を実施しており、四街道駅南口において準備が進められています。

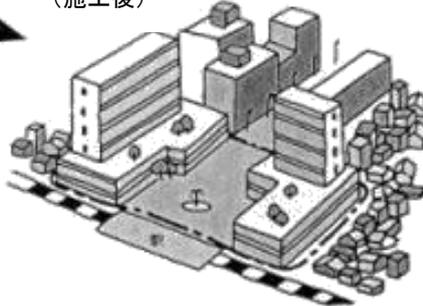
### 再開発事業



(施工前)



(施工後)



## 地区計画

都市計画は、市全体から見た土地利用計画や、都市施設の整備が中心ですが、それぞれの地区のまちづくりのきめ細かさに欠けていました。

### 和良比六方野地区

地区計画は、地区単位できめ細かな市街地像を実現していく制度であり、「建物の高さ」や「建物用途の制限」「壁面の位置の制限」等建て方のルールを実情に応じて詳細に定めることが出来るため、地区の住環境の保全や地区に相応しいまちづくりの積極的な誘導を図ることが出来ます。

当市では、池花地区など、全13地区で地区計画の区域内として定めています。

### めいわ地区



## 《地区計画イメージ図》



## 生産緑地

生産緑地とは、市街化区域内にある農地等について、公害又は災害の防止、農業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境の確保の上から残存する農地等の計画的な保全を図る都市計画の制度です。

平成3年の生産緑地法の改正により市街化区域内にある農地等について、宅地化する農地と、保全する農地に分けることとなり、保全する農地を生産緑地に定めることにより、農地等としての管理義務が生じ建築物の建築、宅地の造成等の制限が加わることにより、計画的・永続的に保全が図られるようになります。

この法改正により、平成4年に当市でも定めています。



生産緑地

## 建築協定

建築協定とは、住民が全員の合意によって建築基準法の最低限の基準に上乗せで一定の基準を定め互いに守りあっていくことを約束する制度です。

当市では、現在、協定は結ばれていません。

## 緑地協定

緑豊かな街づくりを目指して、地域に住む人々が総意で、約束を結んで、地区内の緑化の推進や緑地の保全を行う協定です。

この協定により住民の積極的な参加により都市の緑の保全や回復を図るものです。当市では、現在、協定は結ばれていません。

## 基本的な計画

### 都市マスタープラン

都市計画は、都市の基本整備、機能の充実など計画的な街づくりには欠かせません。そして、市の基本構想や基本計画などを具体化し、都市計画を円滑に進める指針が必要となります。

この、都市計画の目標や実現のための施策をまとめたものが「都市マスタープラン」です。「都市マスタープラン」は、市の基本構想や基本計画、県のマスタープランとの整合を図りながら、市民の皆さんの意見を反映させて作成します。

### 緑の基本計画

都市における緑は、潤いとやすらぎ、レクリエーションや防災、環境保護など、いろいろな機能を持っています。

そのため、都市においては、現存する樹林地や水辺などの緑地の保全、都市公園などの整備など、緑の保全や緑化の推進が必要となります。

この、緑の保全や緑化の推進を計画的に実施するために、目標や実現のための施策をまとめたものが「緑の基本計画」です。

「緑の基本計画」は、市が市の特色を生かしながら、市民の皆さんの意見を反映させて作成します。



#### 市の木

「サクラ」  
(植物分類)バラ科の落葉高木

「サクラソウ」  
(植物分類)サクラソウ科

四街道市は、市制施行20周年を記念し、市民のふるさと意識の高揚及び市のイメージアップを図るため、春に美しい花を咲かせ市民に親しまれやすく、花言葉の「希望」は将来を見つめる四街道市にふさわしい花として、平成13年6月23日に指定しました。



#### 市の花



#### サクラソウデザイン

市の花サクラソウのシンボルマークを市民に公募し、優秀作品を採用のうえ、平成13年10月1日に制定しました。

### 四街道市都市部都市計画課

〒284-8555  
千葉県四街道市鹿渡無番地  
TEL: 043-421-6141  
043-421-2263  
FAX: 043-424-8921  
MAIL: ytoshi@city.yotsukaido.chiba.jp

平成25年度作成