

住みよいまちづくりのために

— めいわ地区 —

地区計画の手引

はじめに

「めいわ地区」は、ＪＲ総武本線四街道駅また四街道市の中心市街地より南方 1.3 kmの地点に位置し、地区南側の一部は千葉市の行政界を地区界とし、北方の優良な農地に囲まれた面積 78.0ha の区域であり、四街道都市計画事業の一環である特定土地地区画整理事業として整備された地区です。

土地地区画整理事業は、その言葉の如く地区の基盤整備を主たる目的とした事業ですが、近年においては基盤の整備は勿論のこと、すぐれた街並形成をも同時に行い、適切な市街化誘導を行うことが地区の発展ひいては都市の発展につながるものと考えられます。

事業のテーマを「道づくり・街づくり・夢づくり」として、地区を縦断する都市計画道路 3・4・19号線及び歩行者専用道路にはガス灯による照明を計画し、街づくりの演出を行います。また、当地区が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。

しかし、現在はもとより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「めいわ地区」においては、長期的視点に立った総合的な土地利用を推進するとともに、基盤施設と建築施設を一体的に考え、調和のある良好な都市環境を形成し、保持することが重要であると考えています。

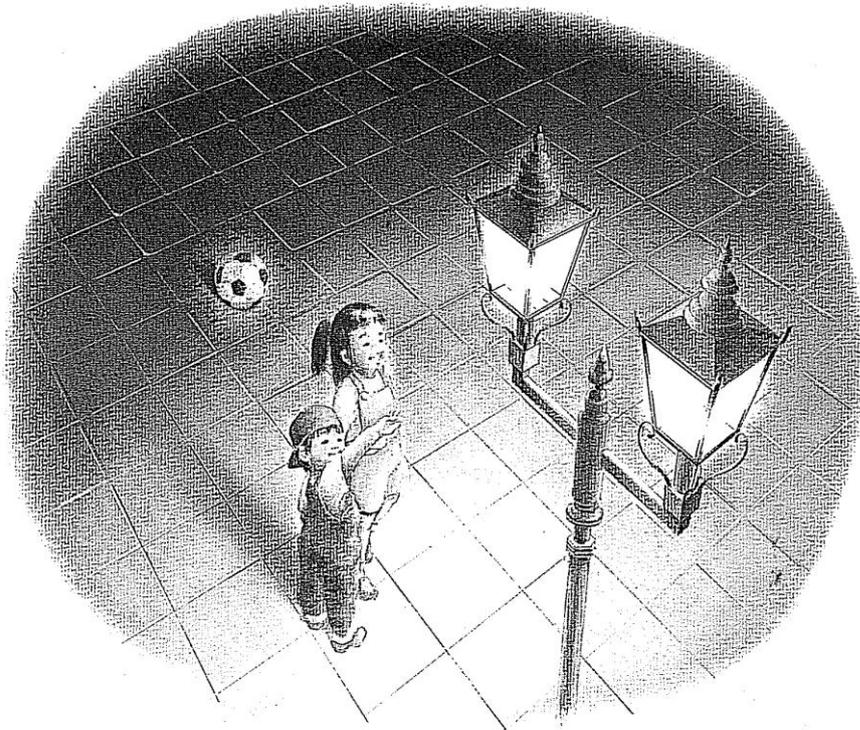
この良好な都市環境を形成し、保持するための手法の一つとして地区計画を定めています。

この冊子は、「めいわ地区」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。



＜めいわ地区 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センター地区

下記の建築物は、建築することができません。

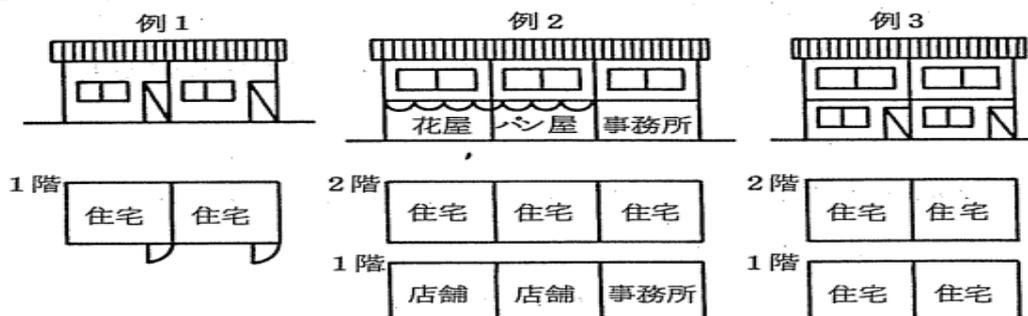
1. 戸建住宅
2. 寄^{※1}宿舎、下^{※2}宿、長^{※3}屋又は共同^{※4}住宅
3. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの
4. カラオケボックス、ダンスホールその他これらに類するもの
5. モーター^{※5}ル
6. 倉庫業を営む倉庫
7. 自動車教習所
8. 畜^{※6}舎
9. 工場^{※7}（建築基準法施行令第130条の6に定めるものを除く）
10. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条の規定に供するもの

※1 寄宿舎とは……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。

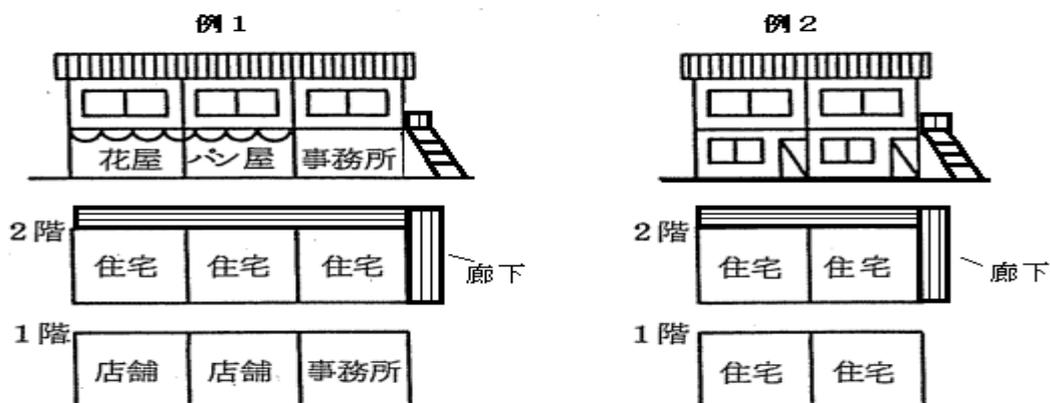
※3 長屋とは……二戸以上の住宅を1棟に建て連ねたもので、それぞれの住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に玄関のある住宅をいいます。テラスハウスや長屋建ての店舗併用住宅等が、これに含まれます。

長屋の例



- ※4 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 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きます。
- ※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。
- ※7 「建築基準法施行令第130条の6に定めるもの」とは……作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、かつ出力の合計が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、菓子屋その他これに類する食品製造業を営むものをいいます。従って、センター地区及び沿道地区Aにおいては、上記の内容に該当する建築物は建築することができます。ただし、建築基準法別表第二(と)項第3号(2の2)原動機を使用する魚肉の練製品の製造又は同号(4の4)糖衣機を使用する製品の製造に該当する建築物は、建築することができません。

② 共同住宅地区

下記の建築物は、建築することができません。

- | |
|---|
| <p>1. 戸建住宅、^{※1}寄宿舍、^{※2}下宿又は^{※3}長屋</p> <p>2. 公衆浴場</p> |
|---|

※ 文中にある※1～3の注釈は、①センター地区の項での説明と同様です。

③沿道地区A

下記の建築物は、建築することができません。

1. 寄宿舍、 ^{※1} 下宿又は ^{※2} 長屋 ^{※3}
2. 公衆浴場
3. モーター
4. 自動車教習所
5. ^{※6} 畜舎
6. 工場（ ^{※7} 建築基準法施行令第130条の6に定めるものを除く）
7. 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条の規定に供するもの

※ 文中にある※1～3・6・7の注釈は、①センター地区の項での説明と同様です。

④沿道地区B、⑤一般住宅地区

下記の建築物は建築することができません。

1. 寄宿舍、 ^{※1} 下宿又は ^{※2} 長屋 ^{※3}
2. 公衆浴場

※ 文中にある※1～3の注釈は、①センター地区の項での説明と同様です。

①～⑤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

当地区は、一般住宅地区、沿道地区、共同住宅地区、センター地区等により構成されています。

これらのうち、一般住宅地区及び沿道地区においては、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。

一般住宅地区	沿道地区A	沿道地区B
150 m ²		

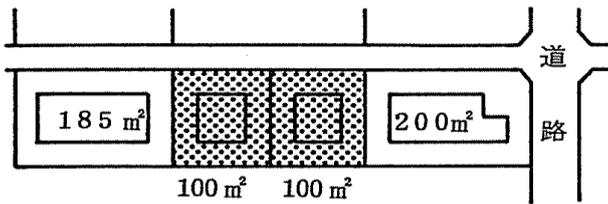
これは、宅地の細分化に伴う居住環境（日照、通風、プライバシー等）の悪化や様々なトラブルの発生を防止します。

また、共同住宅地区及びセンター地区については、それぞれ大規模な敷地で構成されています。これらの敷地について無秩序な敷地の細分化が生ずれば、良好な都市環境を維持していくことは困難になると考えられるため、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。

共同住宅地区	センター地区
3,000 m ²	3,500 m ²

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A、沿道地区B



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

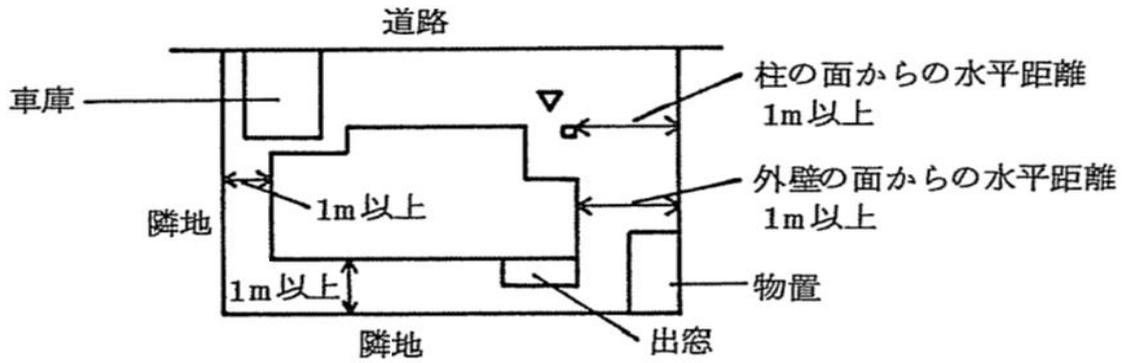
建築物の周りに空間をとることにより、日照や通風、植栽空間等を確保し、ゆとりある良好な環境を保ちます。

③沿道地区A、④沿道地区B、⑤一般住宅地区

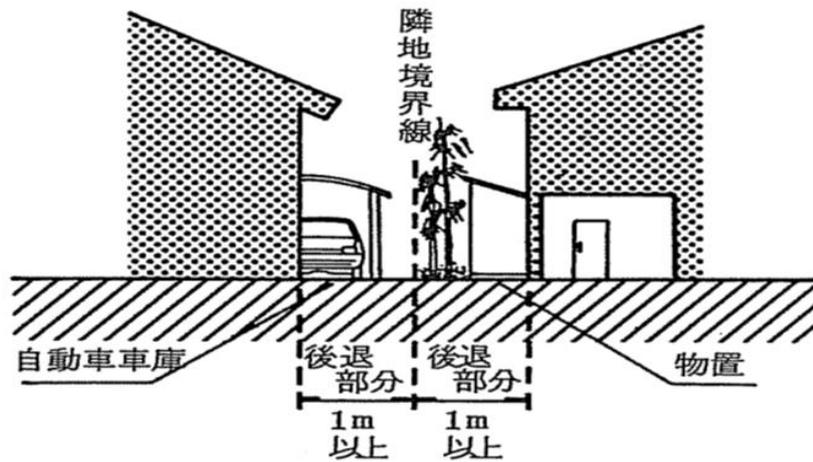
建築物の外壁面又はこれらに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は1m以上とする。ただし、次の各号に掲げるものを除く。

- 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2.5m以下で、かつ、床面積の合計が6.6 m²以下であるもの
- 3) 車庫で高さが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。

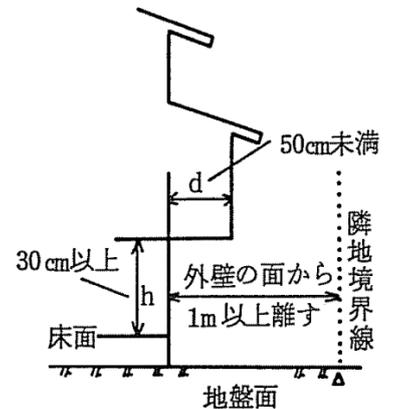


※適用除外となる物置・車庫については、8ページをご覧ください。

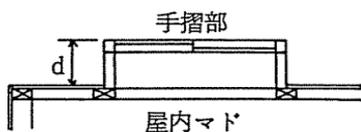


出窓とは……建物の壁面より外に張り出している窓であり、次の各号すべてに該当するものをいいます。

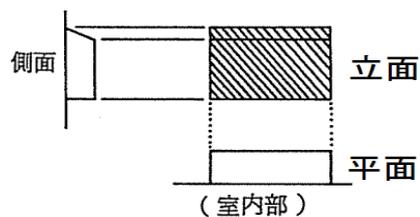
- 一、下端の床面からの高さ (h) が 30 cm 以上
- 二、周囲の外壁面からの水平距離 (d) が 50 cm 以上突出していないこと。
- 三、室内側からの見付面積の 1/2 以上が窓であること。



窓の出(d)のとり方



• 見付面積のとり方



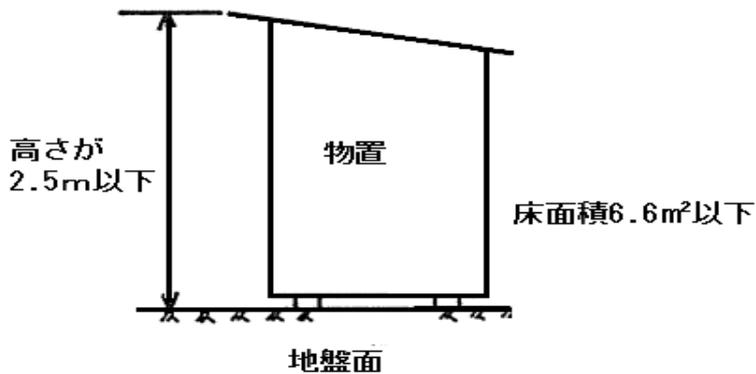
次の各号に該当するものは、ここで示す出窓に該当しません。

- 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

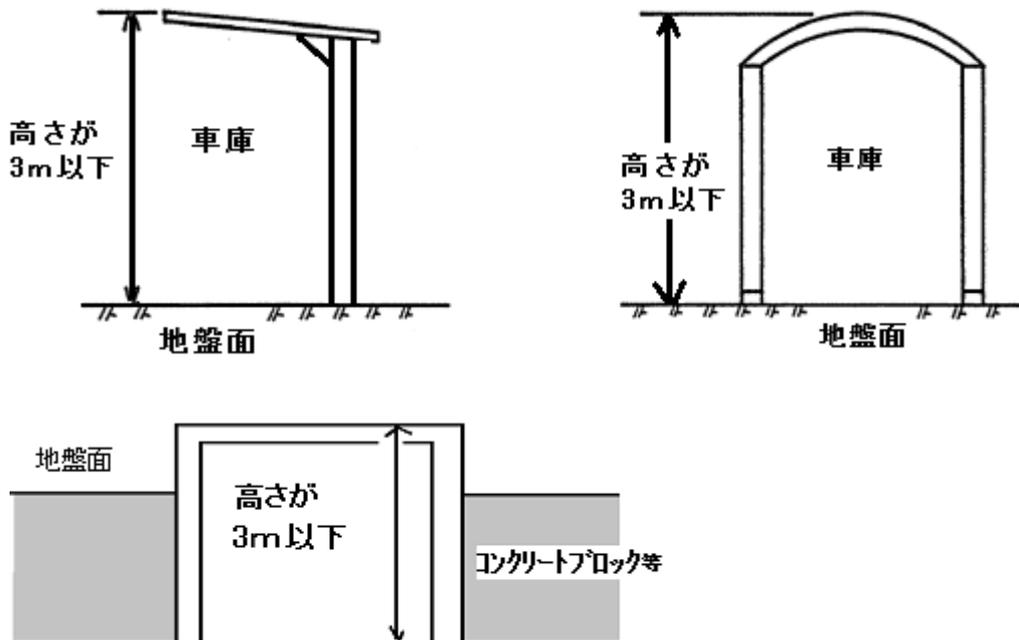
次のような物置は適用除外です。

(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。

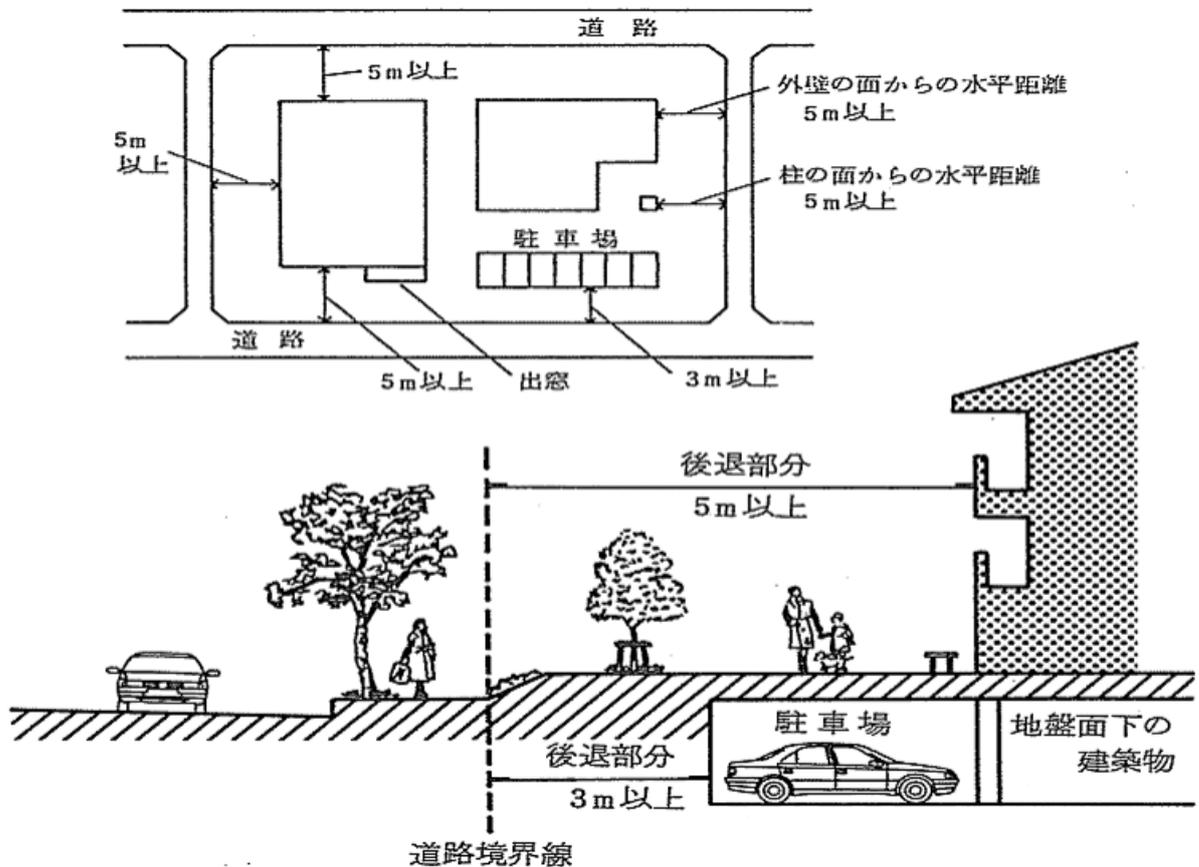


②共同住宅地区

建築物の外壁面から**道路境界線**までの距離は 5m以上とし、駐車場については 3m以上とする。ただし、次に掲げるものを除く。

- 1) 床面積に算入されない出窓

○道路境界線までの距離は、下図のようになります。



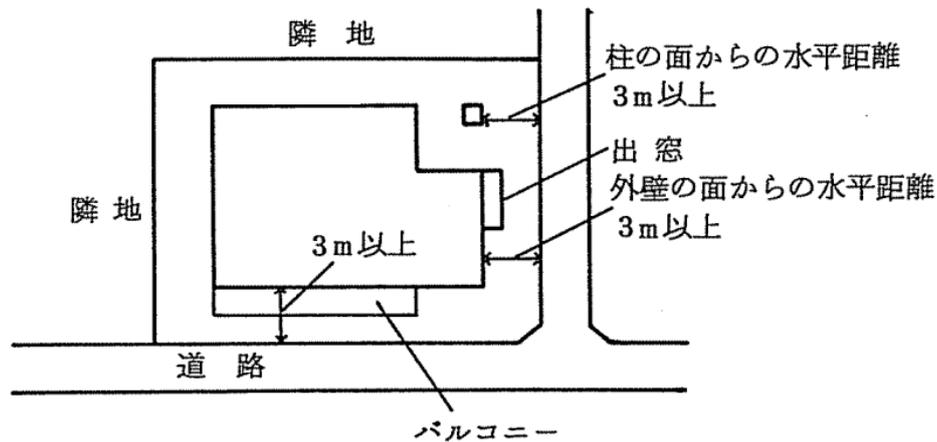
ただし書の出窓については①一般住宅地区・沿道地区A・沿道地区Bと同様です。

①センター地区

建築物の外壁面から**道路境界線**までの距離は、3m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) バルコニー

○道路境界線までの距離は、下図のようになります。



ただし書の出窓については、沿道地区A・沿道地区B・一般住宅地区と同様です。

(4) 建築物の高さの最高限度について

沿道地区A及び沿道地区Bにおいては、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。

沿道地区A	沿道地区B
12m	

(5) 建築物の意匠について

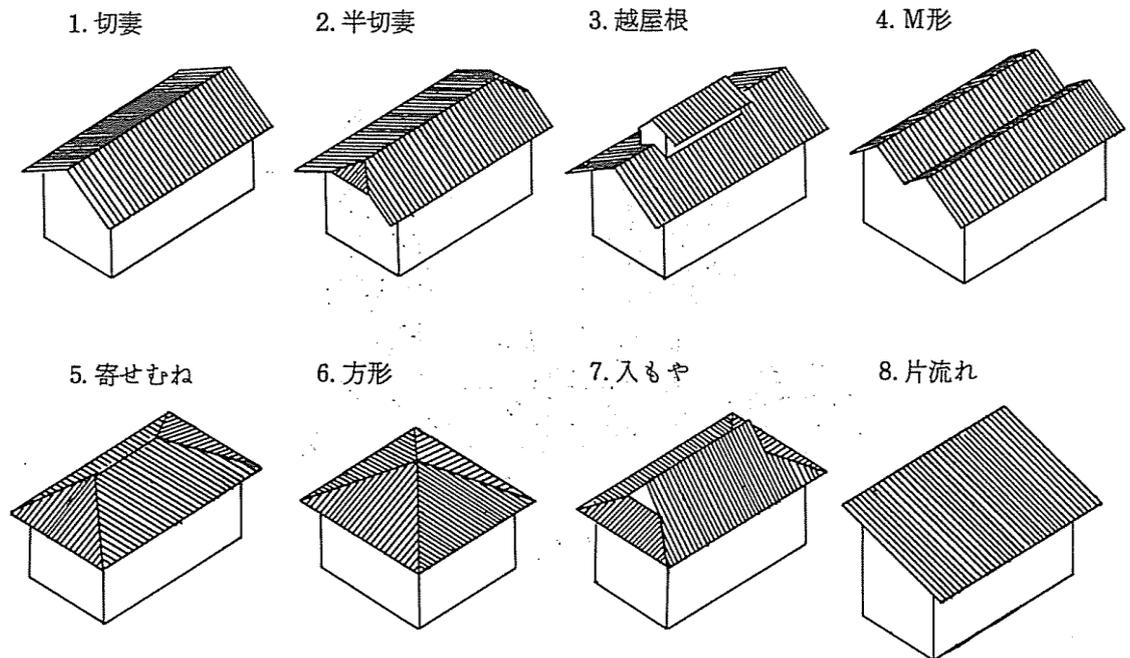
街並みに統一を与え魅力的な景観を形成させるため、建築物の意匠の制限が定められています。

A. 建築物の屋根の形態（共同住宅地区）

共同住宅地区においては、街並みの景観を屋根のある建築物で構成し、より豊かで美しい街の表情をつくり出すため、建築物の屋根の形態は、次のように定められています。

建築物の屋根の形態は、傾斜屋根としなければならない。ただし、角度は自由とする。

傾斜屋根の例としては、次のようなものがあります。



B. 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。

イ. 落ち着いたある色調

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。

③沿道地区A・④沿道地区B・⑤一般住宅地区

(道路境界線側の制限)

道路境界線側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の地盤面からの高さが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)

隣地境界線側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、宅地の地盤面からの高さが1.2m以下であればこの限りではない。

これらの制限のうち、**道路境界線**側の制限については、一般住宅地区のみ適用し、**隣地境界線**側の制限については、沿道地区A、沿道地区B、一般住宅地区、共同住宅地区において適用します。

②共同住宅地区

(隣地境界線側の制限)

隣地境界線側のかき又はさくの構造は、生け垣あるいはフェンス、鉄さく等その他これらに類するものとする。

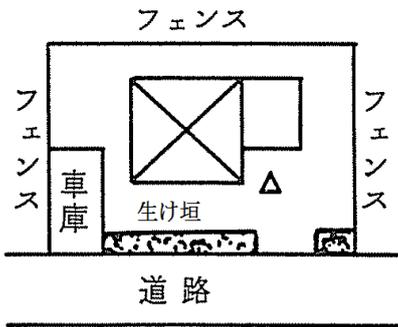
I 道路境界線側について

- 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0.6m以下としてください。

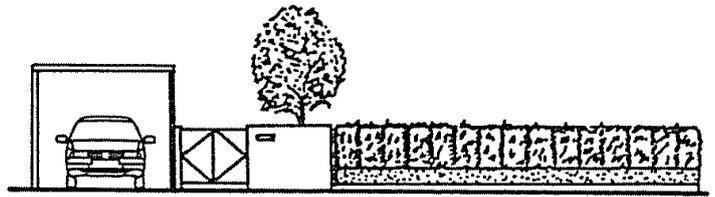
なお、道路と宅地との高さに差のある場合、道路面から宅地の地盤面までの高さに施工する法止は、その高さに関係なく施工することができます。

★道路境界線側の工法例

○ 平面図

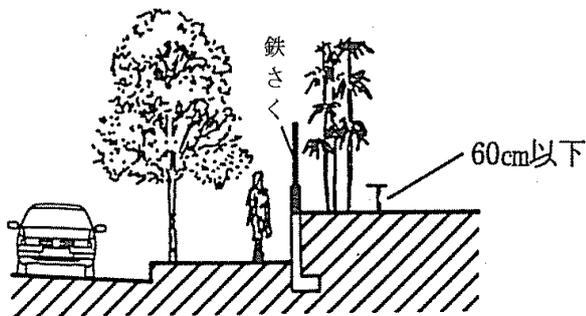


○ 側面図 (生け垣とする場合)



○ 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

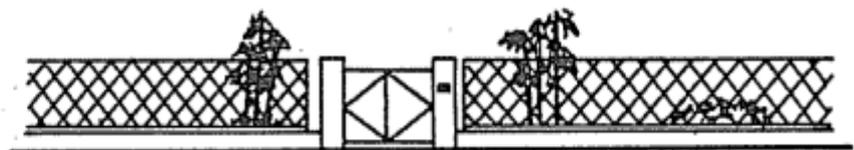
• 鉄さく等



• 四ツ目垣



• フェンス

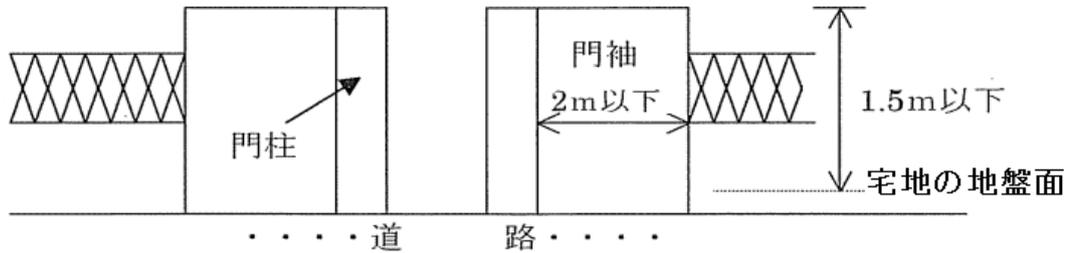


• 布掛



II 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。



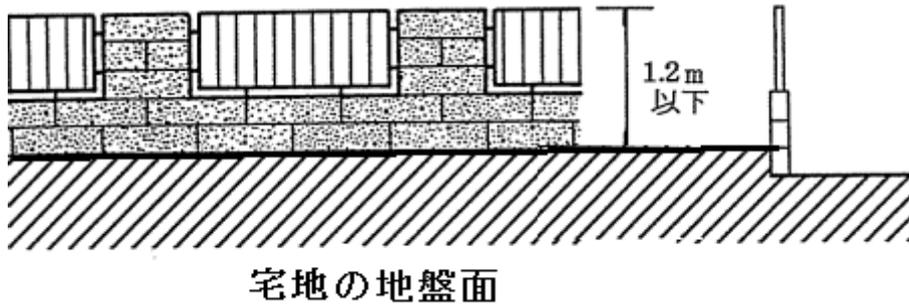
III 隣地境界線側について

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、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もの」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。

隣地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

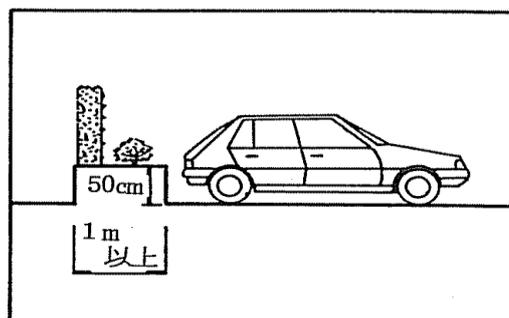
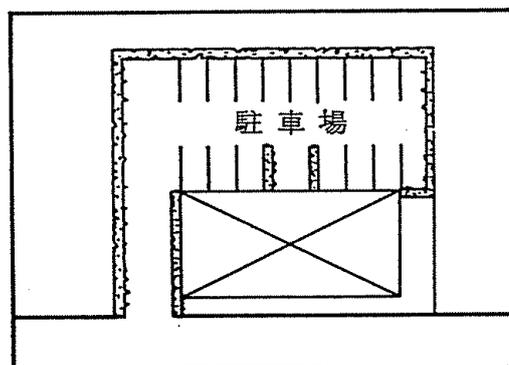


(7) 駐車場について

地区計画で定められた制限項目以外の内容として、駐車場について補足します。
一戸につき1台分の駐車場を確保することが望ましいと考えられます。特に次に掲げるような例を参考として、周囲の環境の向上に十分考慮してくださるようお願いいたします。

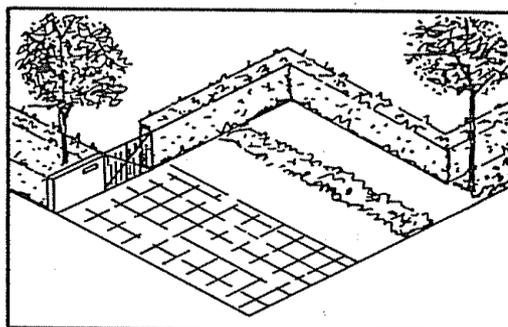
I. 共同住宅地における駐車場の例

- ・ 駐車場と隣地との境界は、生け垣等で囲むことにより、容易に望見されないようにします。
- ・ 車から出る排気ガスが、直接隣地に吹き付けないように高さ50cm前後の壁を設けたり、騒音に対しては境界より幅1m以上の植栽を行ったりする等、十分な配慮が必要です。



II. 個人の駐車場の例

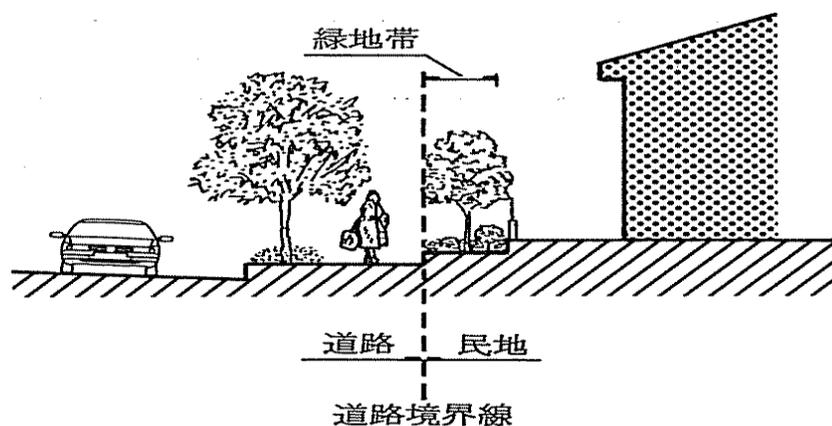
- ・ 道路に面して駐車場を設ける場合には、道路との境界をオープンにし、仕上げは前面道路以上のものが望ましいです。



(8) 沿道地区Bにおけるセットバックについて

沿道地区Bにおいては、通りの景観を尊重し、沿道環境の向上を図るため、民地内に緑地帯を設けることが望ましいと考えられます。

このことは、特に地区計画の制限項目ではありませんが、ご協力いただけますようお願いいたします。



〔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