

住みよいまちづくりのために

— もねの里地区 —

地区計画の手引

はじめに

「もねの里地区」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 40 km、千葉市中心から約 10 km、成田国際空港から約 20 kmに位置し、J R 総武本線物井駅に隣接しています。また、東関東自動車道・四街道インターチェンジに近接しており、良好なアクセス性を有した地区であります。

本地区では、恵まれた交通条件を生かした工業・流通系施設等、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、四街道都市計画事業の一環である特定土地区画整理事業により計画的な基盤整備が進められています。

さらに、物井の歴史や豊かな自然、里山の暮らしの魅力等をまちづくりに生かすことで、都市的な利便性・魅力とともに、自然の恵みや人的交流の温もりを感じながら、伸びやかに暮らす新たな生活の場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ります。

なお、現在の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、地区計画を定めています。地区の環境は、その地域に住む人々の共有の財産です。この制度の主旨を十分ご理解のうえ、まちづくりのために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。

＜もねの里地区 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駅前センター地区、②近隣センター地区、③中高層計画住宅地区、
④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. 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 m²を超える畜舎

- ⑤沿道住宅地区B、⑥一般住宅地区、⑦低層計画住宅地区

下記の建築物は建築することができません。

- ※1
1. 寄宿舍

※1 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。

- ⑧誘致施設地区A

下記の建築物は建築することができません。

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
2. 車庫（床面積の合計が 300 m²以下のもので、かつ、2階以下のものを除く）
3. 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。）
4. 床面積の合計が 15 m²を超える^{※2}畜舎

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。）

※2 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。

⑨誘致施設地区B

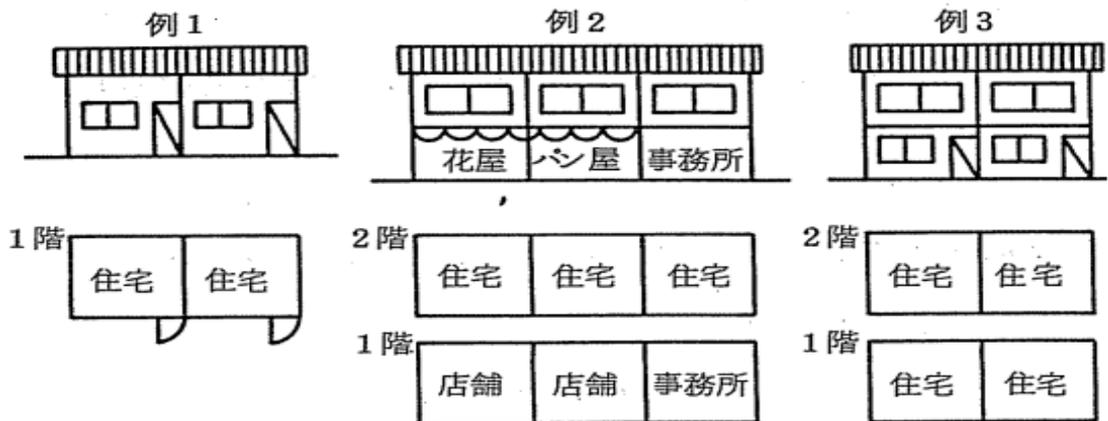
下記の建築物は建築することができません。

1. 戸建住宅
2. 長屋、共同住宅、^{※3}寄宿舍、^{※4}寄宿舎又は^{※5}下宿
3. 兼用住宅
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項各号並びに同条第9項に掲げる風俗営業の用に供するもの
5. 床面積の合計が15㎡を超える^{※2}畜舎

※ 文中にある※1の注釈は⑤沿道住宅地区B、※2の注釈は⑧誘致施設地区Aの項での説明と同様です。

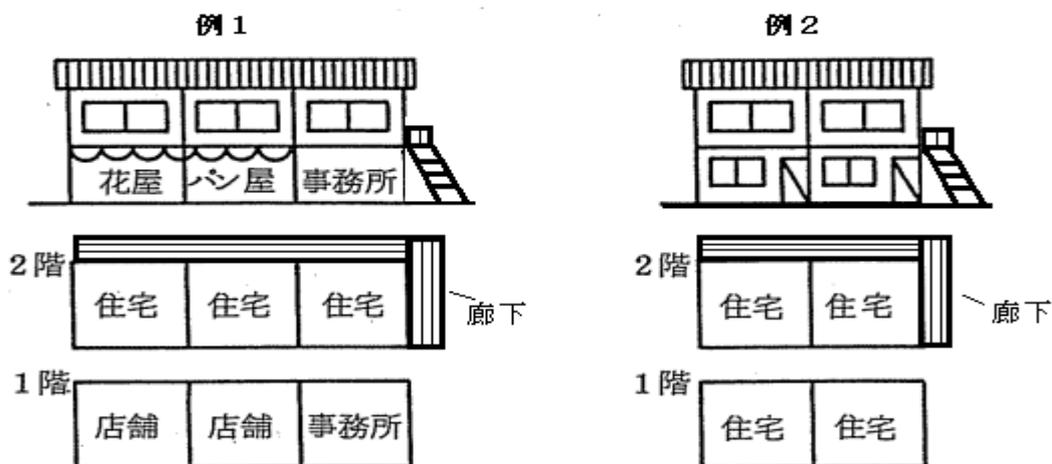
※3 長屋とは……二戸以上の住宅を1棟に建て連ねたもので、それぞれの住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に玄関のある住宅をいいます。テラスハウスや長屋建ての店舗併用住宅等が、これに含まれます。

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 下宿とは………家計を共にしない単身者等が、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。

⑩ 誘致施設地区C

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. ^{※3}長屋、^{※4}共同住宅、^{※1}寄宿舎又は^{※5}下宿
3. 兼用住宅
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
5. 床面積の合計が15㎡を超える^{※2}畜舎
6. 床面積の合計が10,000㎡を超える店舗

※ 文中にある※1の注釈は⑤沿道住宅地区B、※2の注釈は⑧誘致施設地区A、
※3～5の注釈は⑨誘致施設地区Bの項での説明と同様です。

①～⑩共通事項

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。

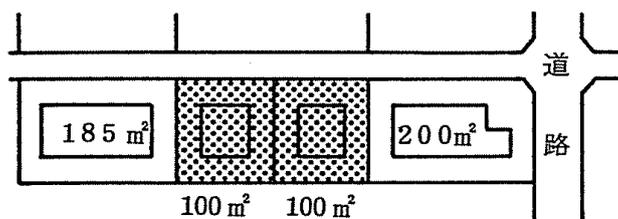
(2) 建築物の敷地面積の最低限度

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。

①駅前センター地区	150 m ²
②近隣センター地区	
③中高層計画住宅地区	
④沿道住宅地区A	
⑤沿道住宅地区B	
⑥一般住宅地区	
⑦低層計画住宅地区	
⑧誘致施設地区A	500 m ²
⑨誘致施設地区B	
⑩誘致施設地区C	

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) 一般住宅地区の場合

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

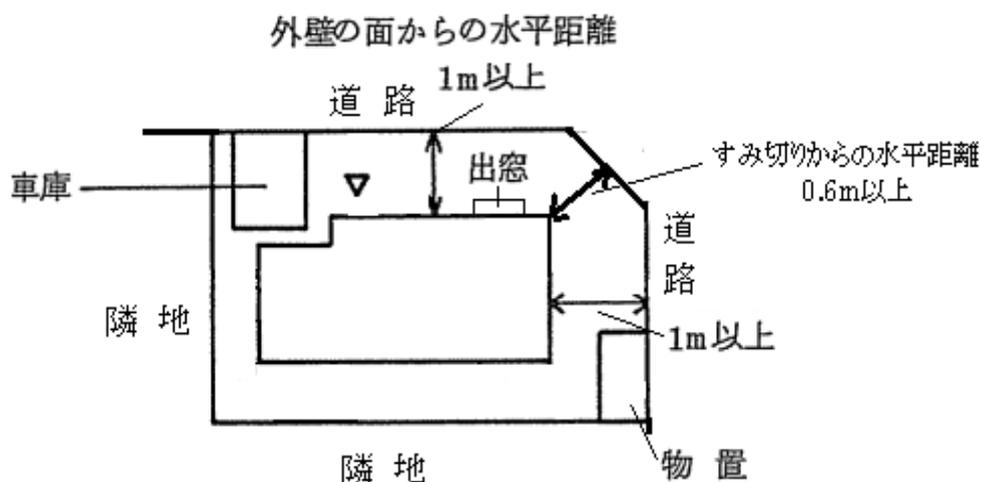
建築物の周りに空間をとることにより、日照や通風、植栽空間等を確保し、ゆとりある良好な環境を保ちます。

- ① 駅前センター地区、② 近隣センター地区、③ 中高層計画住宅地区、④ 沿道住宅地区A、⑤ 沿道住宅地区B、⑥ 一般住宅地区、⑦ 低層計画住宅地区、⑧ 誘致施設地区A

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

○ 道路境界線までの距離は、下図のようになります。

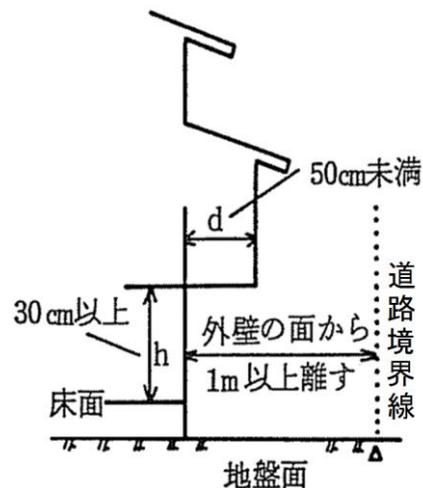


※玄関ポーチの柱は除かれます。

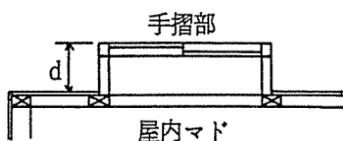
※適用除外となる物置・車庫については、7～8ページをご覧ください。

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。

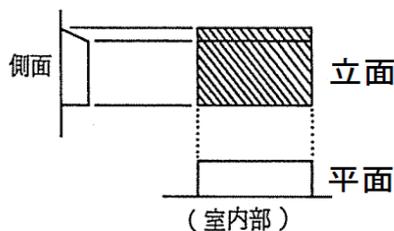
- 一、下端の床面からの高さ（h）が 30 cm 以上
- 二、周囲の外壁面からの水平距離（d）が 50 cm 以上突出していないこと。
- 三、室内側からの見付面積の 1/2 以上が窓であること



窓の出(d)のとり方



• 見付面積のとり方



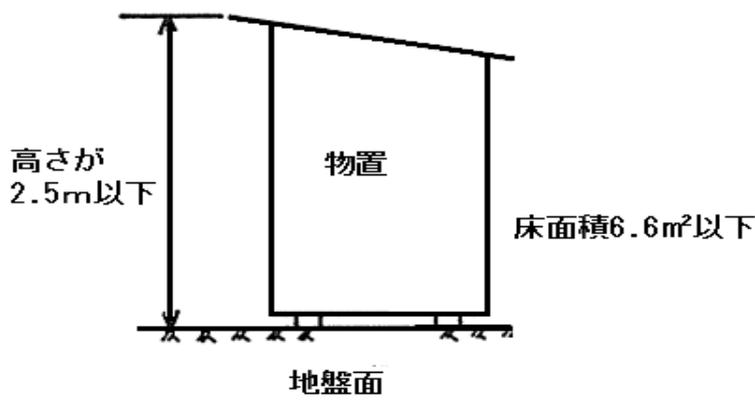
次の各号に該当するものは、ここで示す出窓に該当しません。

- 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

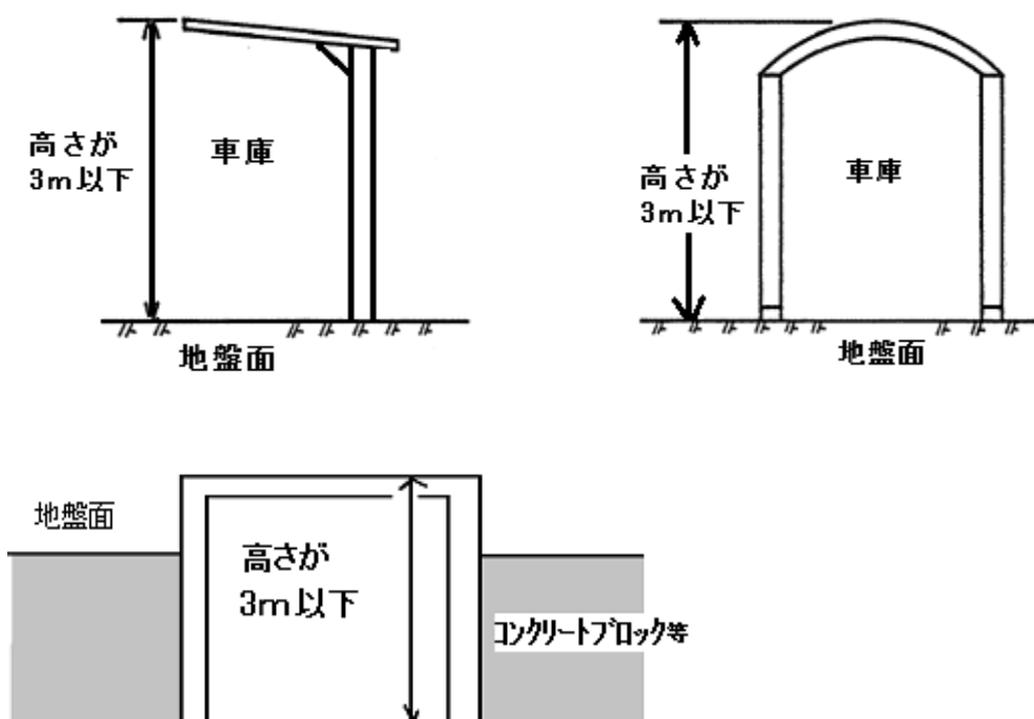
○ 建築物に付属する物置について

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 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。



⑨ 誘致施設地区B

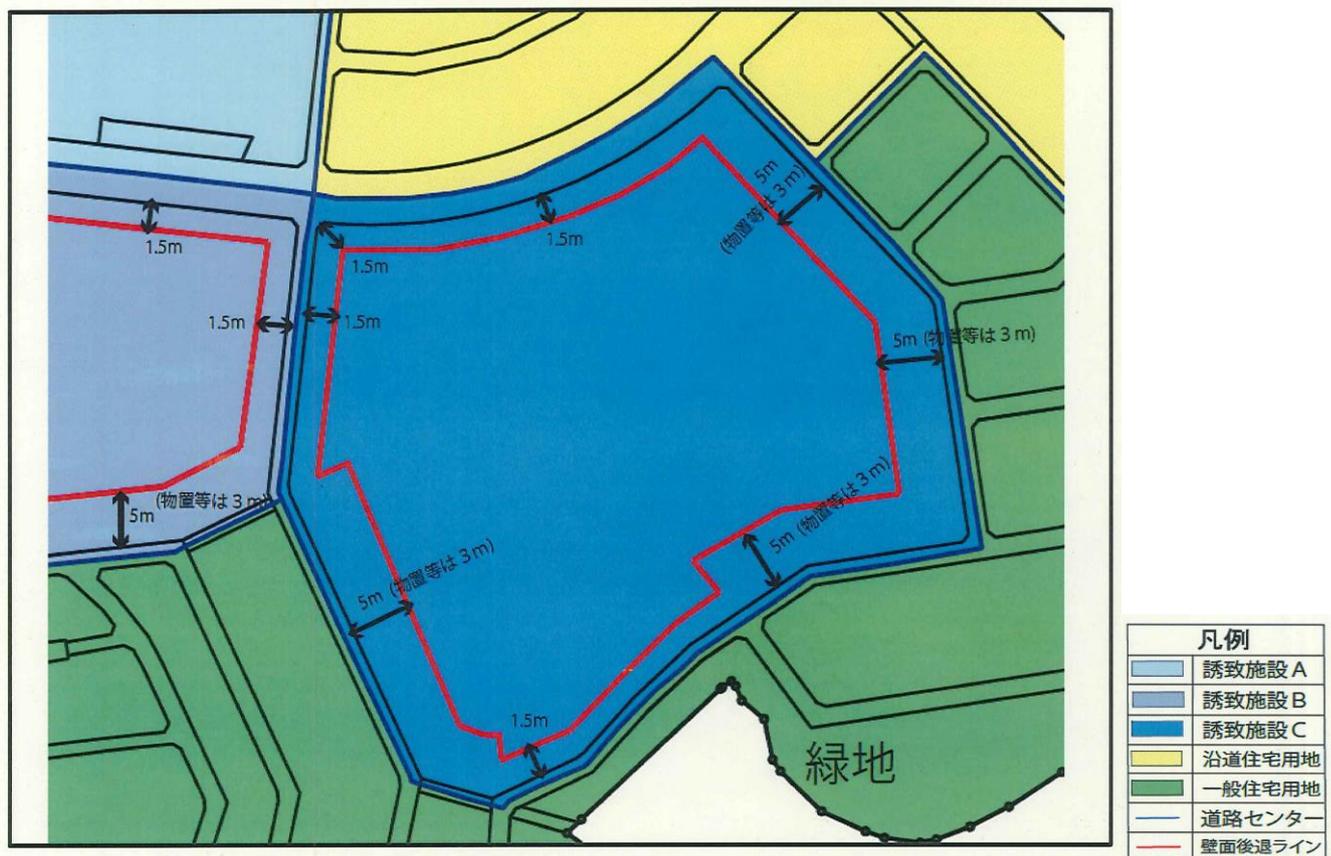
建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から住宅地と接する道路境界線及び誘致施設地区Aまでの距離は、5m以上とし、すみ切り部分の道路境界線、都市計画道路境界線、誘致施設地区Cと接する道路境界線及び誘致施設地区B内の道路境界線までの距離は、1.5m以上とする。

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内道路境界線までの距離は、1.5m以上とする。

⑩ 誘致施設地区C

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。



(4) 建築物の意匠について

平静で良好な住宅地にふさわしい明るく落ち着いた色のある街並み・家並みとなるよう、建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、および外壁の色彩は、原則として赤、黄、青の原色を避け、周辺の環境と調和した落ち着いた色を選定し、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。

(5) かき又はさくの構造について

地震時の倒壊を防ぎ、防火・防犯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。

(道路境界線側の制限)

道路境界線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からの高さが0.6m以下のもの、あるいは門柱、門の袖等にあつてはこの限りではない。

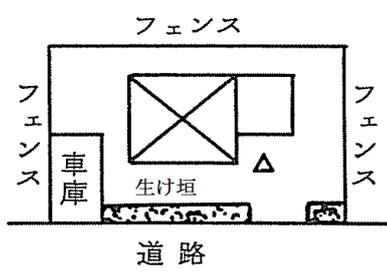
I 道路境界線側について

○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。

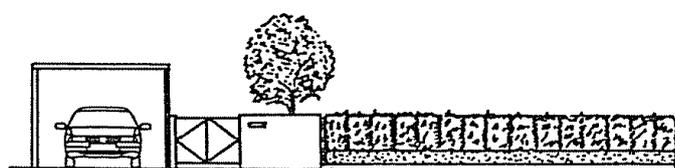
○フェンスの種類や、宅地の状況等によっては、道路境界線に沿ってブロック積みが予想されますが、その高さは、宅地の地盤面から0.6m以下としてください。なお、道路と宅地との高さがある場合、道路面から宅地の地盤面までの高さに施工する法止は、その高さに関係なく施工することができます。

★道路境界線側の工法例

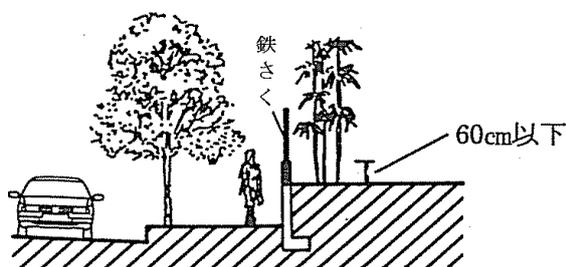
○ 平面図



○ 側面図 (生け垣とする場合)

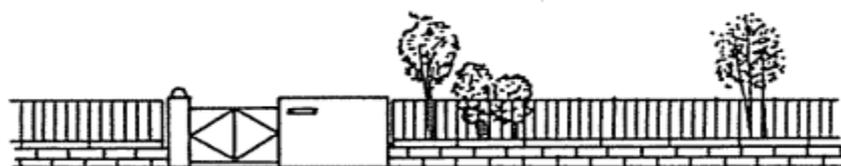


○ 道路境界線に沿ってブロック積みとする場合
(生け垣と鉄さくによる併設の例)

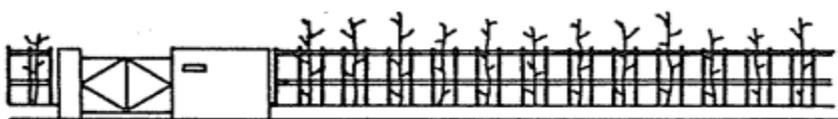


○透視可能な工法例

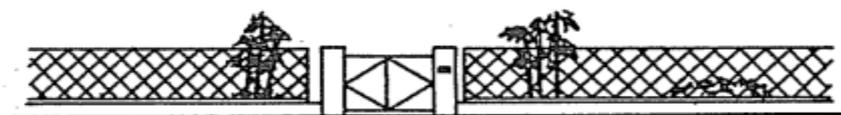
• 鉄さく等



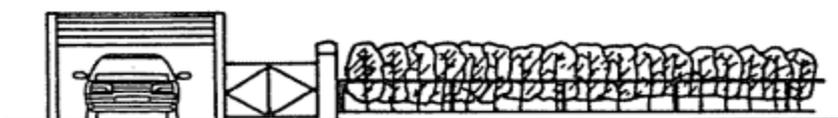
• 四ツ目垣



• フェンス

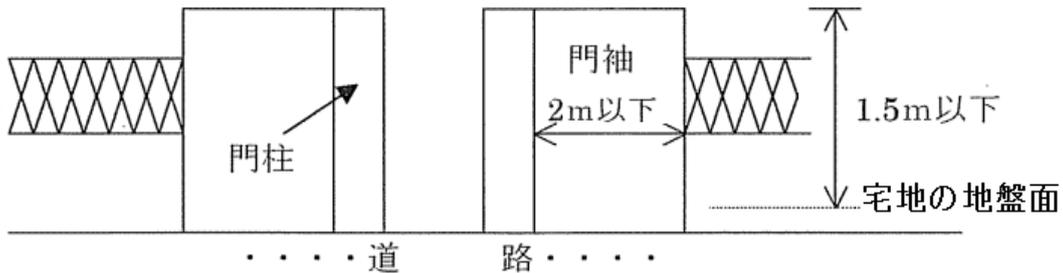


• 布 掛



II 門柱・門袖について

○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