

# 住みよいまちづくりのために

## —千代田五丁目地区—

### 地区計画の手引

はじめに

「千代田五丁目地区」は、千葉県住宅供給公社が計画的な住宅地として整備を行い、健全で良好な居住環境が形成されています。

この環境を保全するために、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。

しかしながらこれらの制度だけでは、街並みがそろった雰囲気の良い住宅地でも、将来における建築物等の建て替え、敷地の細分化等により、長い年月を積み重ねていく中で次第に形態を変え、居住される方の意に反した街並みへと変化していくことが懸念されます。

これらの要因を防止するとともに、現在の健全で良好な居住環境を保全することを目的に、皆さんの意向を踏まえ地区計画制度を活用し、ルールを定めることになりました。この冊子は、「千代田五丁目」の地区計画の内容を説明したものです。

「千代田五丁目地区」の環境は、その地域に住む人々の共有財産です。この環境を将来にわたって維持し発展させるために、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。

# <千代田五丁目地区 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。

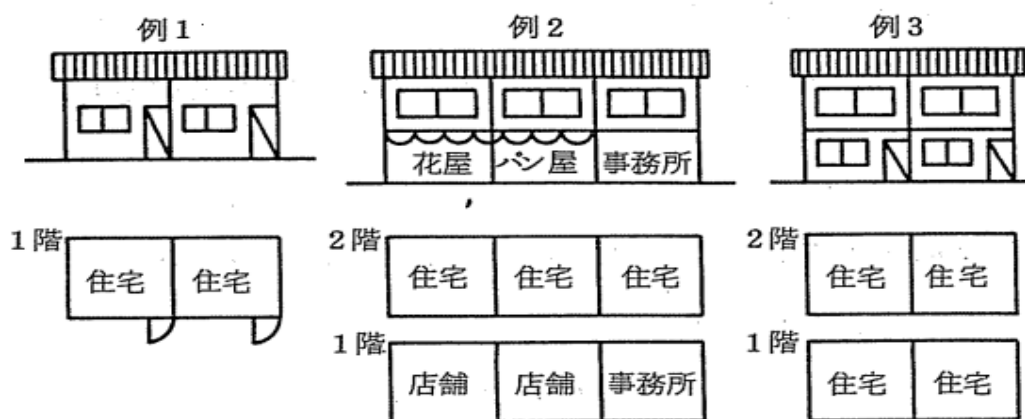
#### ①住宅地区A・②住宅地区B

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"><li>1. 三戸以上の<sup>※1</sup>長屋（長屋建の兼用住宅を含む）</li><li>2. 三戸以上の<sup>※2</sup>共同住宅</li><li>3. <sup>※3</sup>寄宿舍</li><li>4. 公衆浴場</li></ol> |
|--|

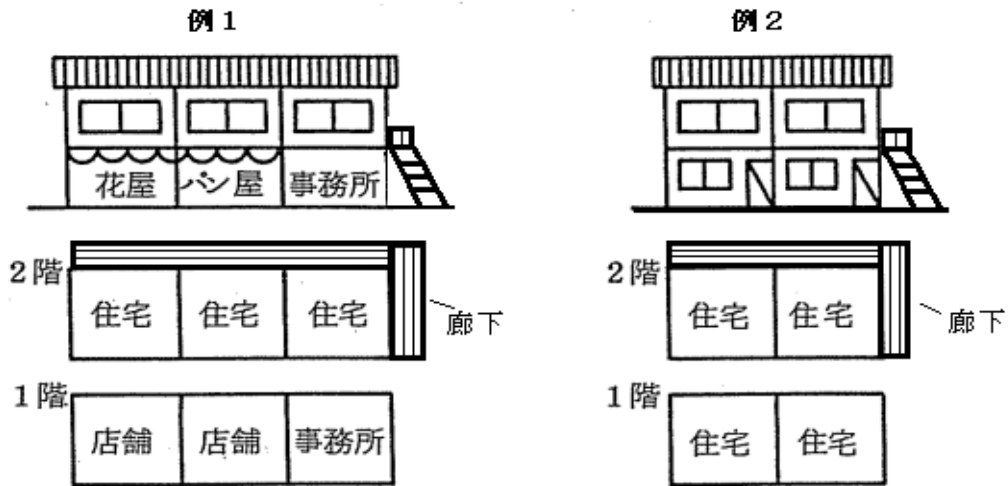
※1 長屋とは……二戸以上の住宅を1棟に建て連ねたもので、それぞれの住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に玄関のある住宅をいいます。テラスハウスや長屋建ての店舗併用住宅等が、これに含まれます。

#### 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。

### 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. 三戸以上の<sup>※1</sup>長屋（長屋建の兼用住宅を含む）
2. 三戸以上の<sup>※2</sup>共同住宅
3. <sup>※3</sup>寄宿舍
4. ホテル又は旅館
5. ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場
6. 公衆浴場
7. 自動車教習所
8. 床面積の合計が4㎡を超える<sup>※4</sup>畜舎（学校に付属するものを除く）
9. 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）
10. 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（自己の使用のための貯蔵施設その他これらに類するものを除く）

※ 文中にある※1～3の注釈は、①住宅地区Aの項での説明と同様です

※4 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。

#### ④沿道地区B

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<sup>※1</sup>長屋（長屋建の兼用住宅を含む）
2. 三戸以上の<sup>※2</sup>共同住宅
3. <sup>※3</sup>寄宿舍
4. ホテル又は旅館
5. ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場
6. 公衆浴場
7. 自動車教習所
8. 床面積の合計が4㎡を超える<sup>※4</sup>畜舎
9. 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）
10. 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（自己の使用のための貯蔵施設その他これらに類するものを除く）

※ 文中にある※1～3の注釈は①住宅地区Aの項、4の注釈は③沿道地区Aの項での説明と同様です

#### ⑤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. 専用住宅、<sup>※2</sup>共同住宅又は<sup>※1</sup>長屋（長屋建の兼用住宅も含む）
2. <sup>※3</sup>寄宿舍又は<sup>※5</sup>下宿
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、ゴルフ練習場又は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
7. 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
8. 公衆浴場
9. 自動車教習所
10. <sup>※6</sup>倉庫業を営む倉庫
11. 床面積の合計が4㎡を超える<sup>※4</sup>畜舎（動物病院に付属するものを除く）
12. 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）
13. 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（自己の使用のための貯蔵施設その他これらに類するものを除く）

※ 文中にある※1～4の注釈は①住宅地区A、③沿道地区Aの項での説明と同様です。

※5 下宿とは…家計を共にしない単身者等が、比較的長時間賃借りで滞泊できるように造られた部屋をいいます。

※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きます。

①～⑤共通

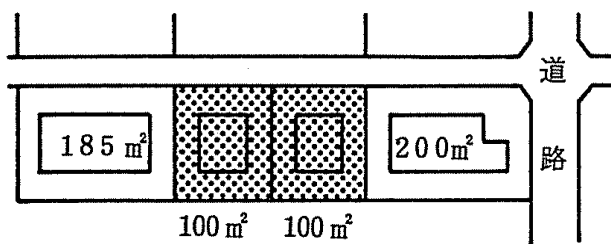
なお、市長が公益上必要で周辺の環境を害するおそれがないと認めた建築物については、この限りではありません。

(2) 建築物の敷地面積の最低限度について

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。

住宅地区A	住宅地区B	沿道地区A	沿道地区B
180 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup> ただし、二戸連続長屋は 210 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup> ただし、二戸連続長屋は 250 m <sup>2</sup>

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。



敷地分割の禁止

たとえば、次のような場合は建築できません。

例) 住宅地区A

200 m<sup>2</sup>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180 m<sup>2</sup>未満となるため、建築できません。

例) 住宅地区B

210 m<sup>2</sup>の敷地を2区画に分割した場合、それぞれの建築物の敷地面積が210 m<sup>2</sup>未満となるため二戸連続長屋は建築できませんが、105 m<sup>2</sup>以上であるため、それぞれの敷地に一戸建の建築物を建築することはできます。

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

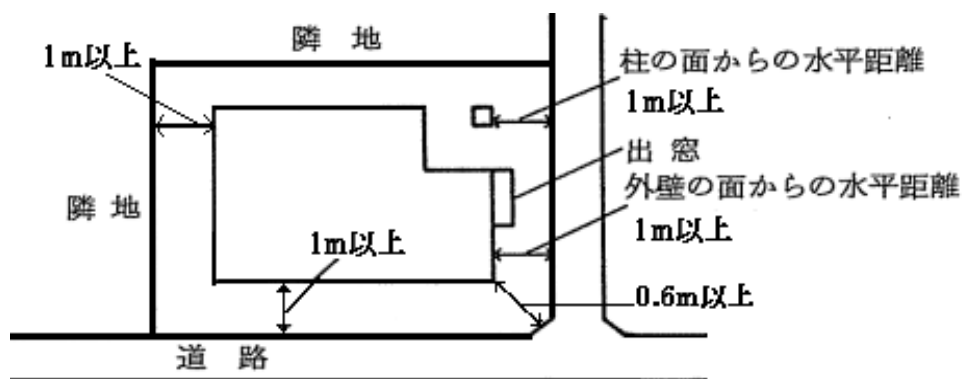
建築物の周りに空間をとることにより、日照や通風、植栽空間等を確保し、ゆとりある良好な環境を保ちます。

#### ①住宅地区A・③沿道地区A

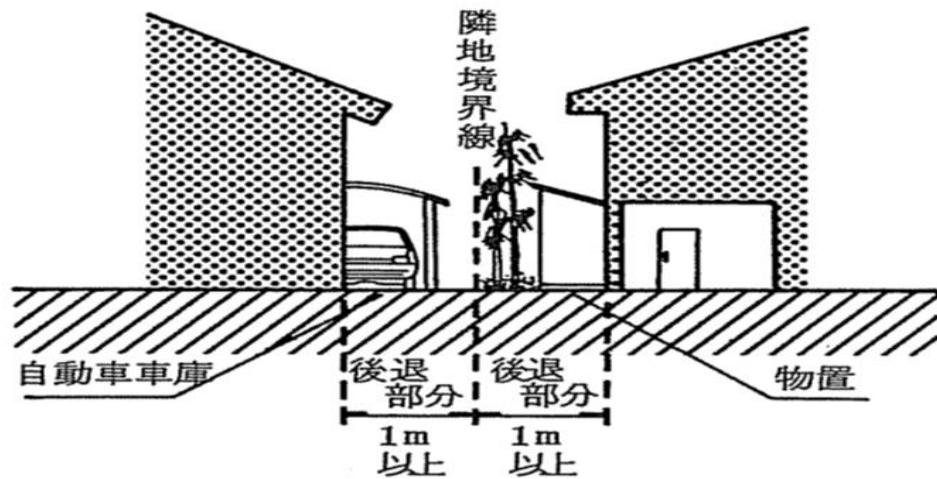
1. 建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から**道路境界線**までの距離は1m以上とし、すみ切り部分の道路境界線までの距離は0.6m以上とする。ただし、次の各号に掲げるものを除く。
  - 1) 床面積に算入されない出窓
  - 2) 建築物に付属し、別棟となる物置等で高さが2.5m以下で、かつ、床面積の合計が6.6㎡以下であるもの
  - 3) 車庫で高さが3m以下であるもの。
2. 建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から**隣地境界線**までの距離は1m以上とする。ただし、次の各号に掲げるものを除く。
  - 1) 床面積に算入されない出窓
  - 2) 建築物に付属し、別棟となる物置等で高さが2.5m以下で、かつ、床面積の合計が6.6㎡以下であるもの
  - 3) 車庫で高さが3m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。

例) 住宅地区A、沿道地区A

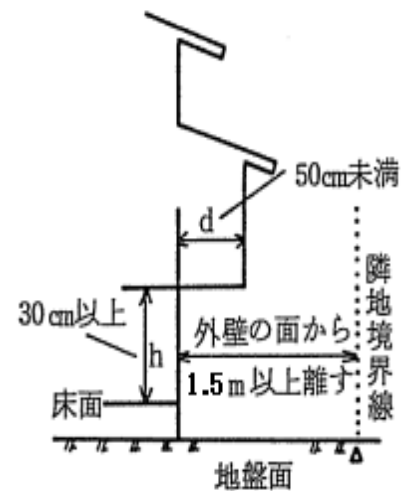


※適用除外となる物置・車庫については、8ページをご覧ください。

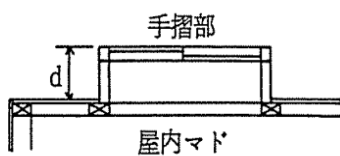


出窓とは……建物の壁面より外に張り出している窓であり、次の各号すべてに該当するものをいいます。

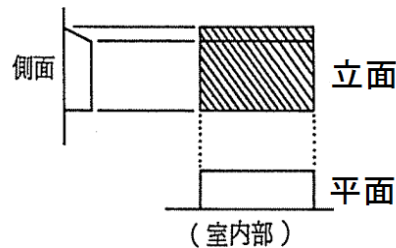
- 一、下端の床面からの高さ (h) が 30 cm 以上
- 二、周囲の外壁面からの水平距離 (d) が 50 cm 以上突出していないこと。
- 三、室内側からの見付面積の 1/2 以上が窓であること。



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

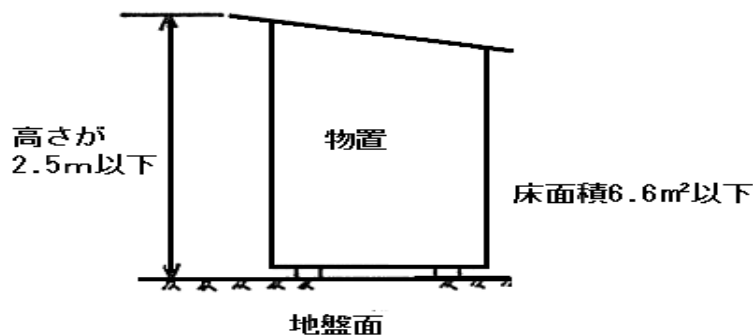
## ②住宅地区B・④沿道地区B

1. 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) 車庫で高さが3m以下であるもの。
2. 建築物の外壁面（床面積に算入されない出窓を含む）又はこれに代わる柱の面から**隣地境界線**までの距離は0.5m以上とする。ただし、次の各号に掲げるものを除く。
  - 1) 二戸連続長屋のうち一戸を除去した場合の既存建築物
  - 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) 車庫で高さが3m以下であるもの。

### ○建築物に付属する物置について

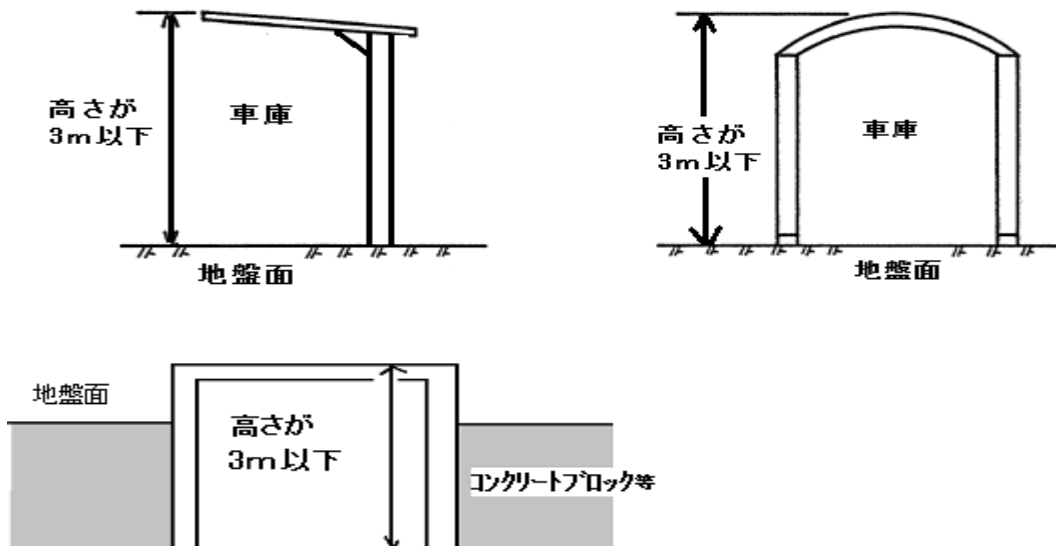
次のような物置は適用除外です。

（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) 建築物の高さの最高限度について

住宅地区A及び沿道地区においては、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、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	センター地区
建築物の高さ 10m (学校を除く)	建築物の高さ 12m (建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の1/8以内の場合においては、その部分の高さは5mまでは参入しない)

#### (5) かき又はさくの構造について

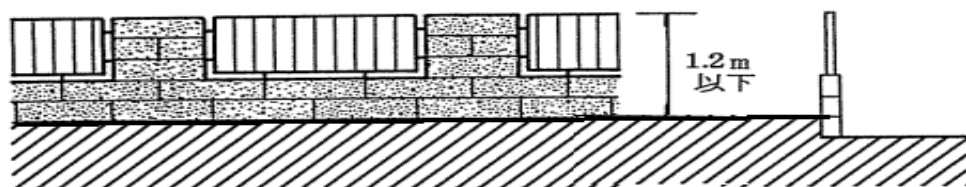
地震時の倒壊を防ぎ、防火上の効果も考慮するとともに、身近な自然としての四季の変化を楽しませてくれ、緑豊かな街並みとなるよう、かき又はさくの構造について、次のような内容が定められています。

##### ①住宅地区A・②住宅地区B・③沿道地区A・④沿道地区B

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する。  
ただし、次に掲げるものは除く。  
(1) コンクリート造、ブロック造、石垣等で宅地の地盤面からの高さが1.2m以下のもの

#### ★工法例

##### ○ブロックと鉄さくの併設による例



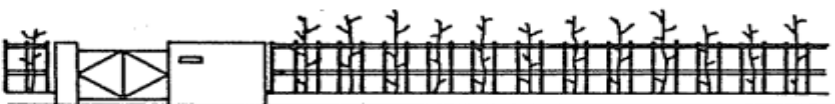
宅地地盤面

##### ○透視可能な工法例

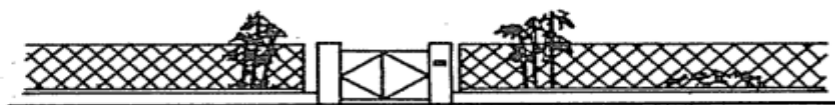
- 鉄さく等



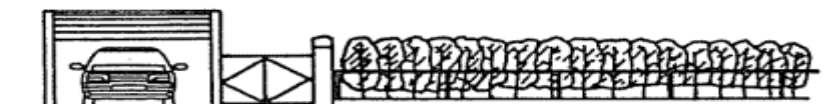
- 四ツ目垣



- フェンス

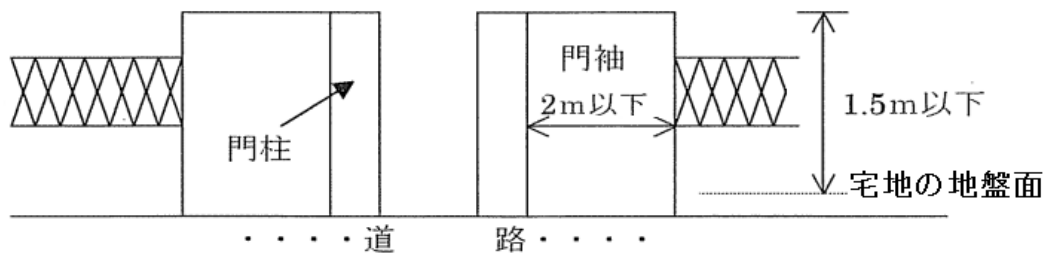


- 布掛



## ◆ 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
--