

住みよいまちづくりのために

— さつきヶ丘地区 — 地区計画の手引

はじめに

「さつきヶ丘地区」は、四街道市の西に位置し、民間の宅地開発事業により住宅地として整備を行い、健全で良好な居住環境を形成しています。

この環境を保全するために、都市計画法や建築基準法などにより一定の基準を定めていますが、これらの制限だけでは長い年月を積み重ねていく中で次第に形態を変え、居住される皆様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。そこで、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、「さつきヶ丘地区」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。

＜さつきヶ丘地区 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。

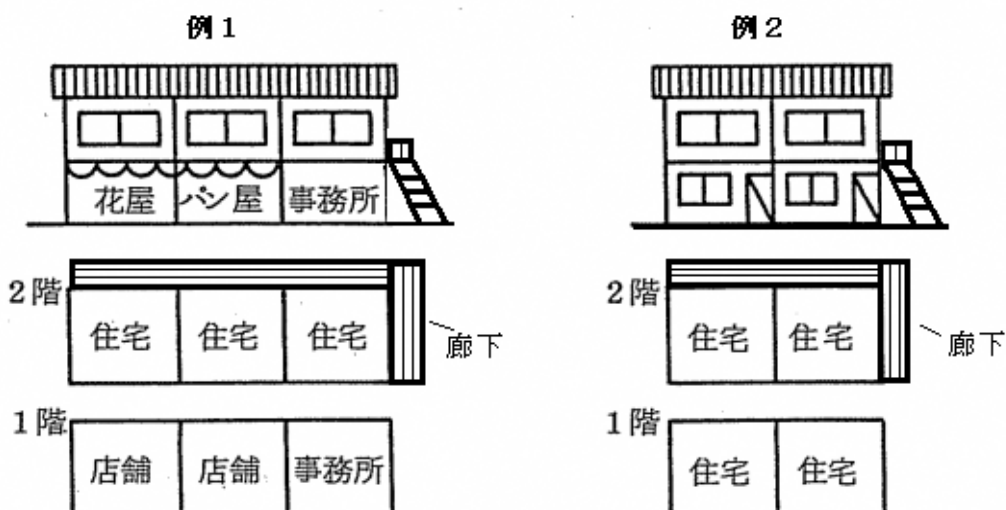
①住宅地区

下記の建築物は、建築することができません。

- | | | | |
|----------------|---|----------------|----------------|
| ※ ¹ | ※ ² | ※ ³ | ※ ⁴ |
| 1. | 共同住宅、 | 寄宿舎、 | 下宿又は長屋 |
| 2. | 公衆浴場 | | |
| 3. | 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第130条の5の3に定めるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が、150㎡を超えるもの | | |
| 4. | ペットショップ | | |
| 5. | ※ ² | 畜舎 | |
| 6. | 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2号、第3号及び第5号並びに同条第6項第2号、第4号、第5号及び第6号に規定する営業の用に供するもの | | |

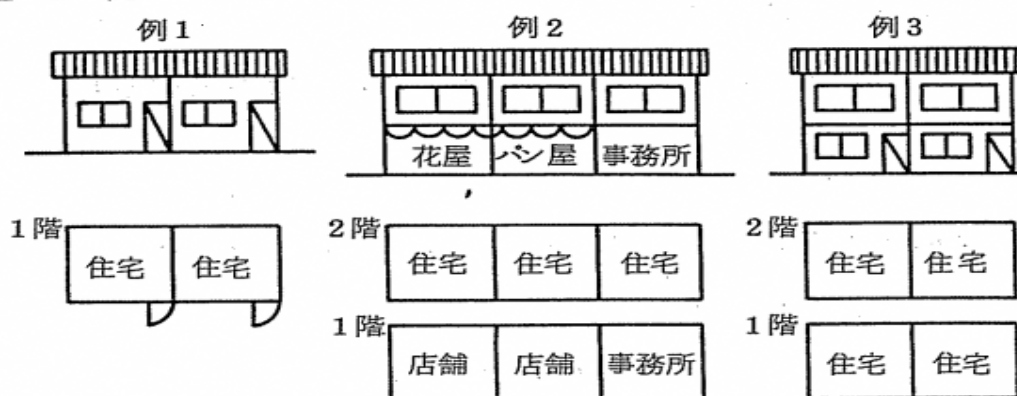
※1 共同住宅とは……集合住宅において廊下や階段等を共有する形で造られている住宅。アパート、マンション、共同建て店舗併用住宅等がこれに含まれます。

共同住宅の例



- ※2 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 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。
- ※4 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



- ※5 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。

② 沿道地区

下記の建築物は、建築することができません。

- ※1 共同住宅、※2 寄宿舍、※3 下宿、※4 長屋
2. 公衆浴場
3. 工場(ただし、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。)
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. ホテル、旅館
6. 自動車教習所
7. ペットショップ
- ※5 畜舎
9. 事務所
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条第1項第2号、第3号及び第5号並びに同条第6項第2号、第4号、第5号及び第6号に規定する営業の用に供するもの
11. 危険物の貯蔵又は処理に供する施設

※ 文中にある※1～5の注釈は、①住宅地区の項での説明と同様です。

①～②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

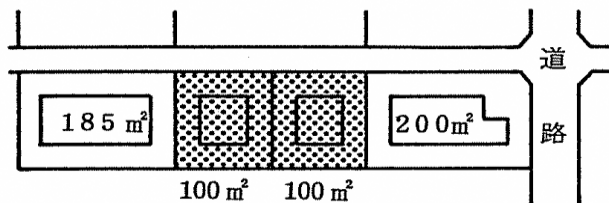
現在のゆとりある宅地規模を将来とも維持するため、建築物の敷地面積の最低限度は次のように定められています。

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。

住宅地区	沿道地区
150 m ²	

たとえば、次のような場合は建築できません。

例) 住宅地区、沿道地区



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

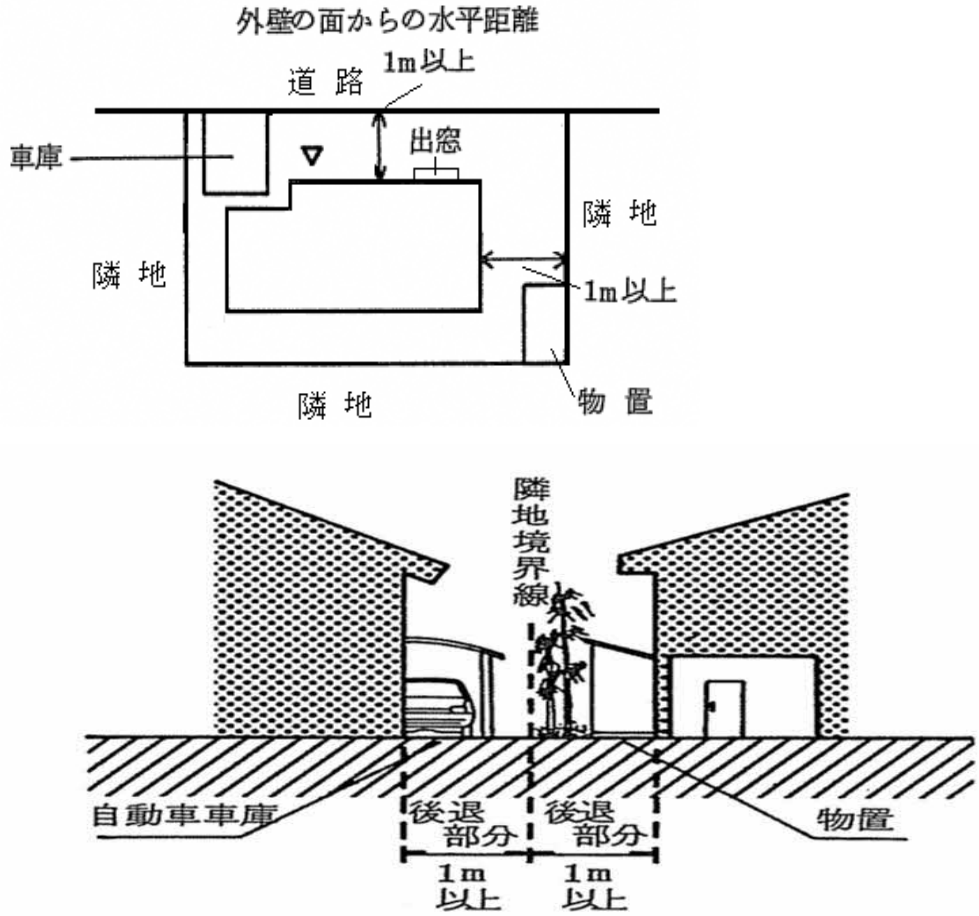
建築物の周りに空間をとることにより、日照や通風、植栽空間等を確保し、ゆとりある良好な環境を保ちます。

① 住宅地区・②沿道地区

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等で高さが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3m以下であるもの。

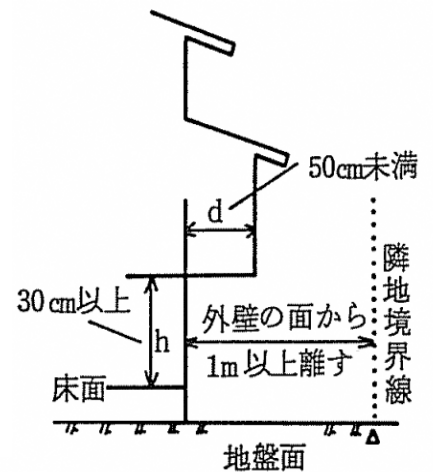
○道路境界線、隣地境界線までの距離は、下図のようになります。



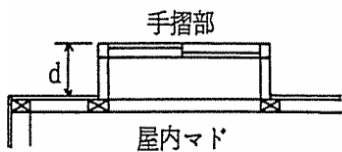
※適用除外となる物置・車庫については、6ページをご覧ください。

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。

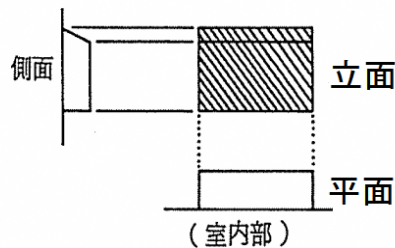
- 一、下端の床面からの高さ (h) が 30 cm 以上
- 二、周囲の外壁面からの水平距離 (d) が 50 cm 以上突出していないこと。
- 三、室内側からの見付面積の 1/2 以上が窓であること。



窓の出(d)のとり方



• 見付面積のとり方



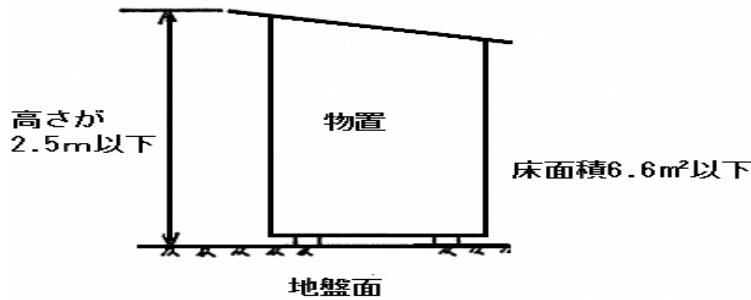
次の各号に該当するものは、ここで示す出窓に該当しません。

- 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

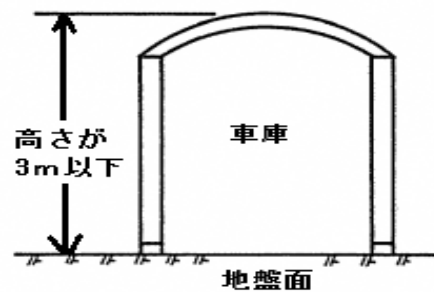
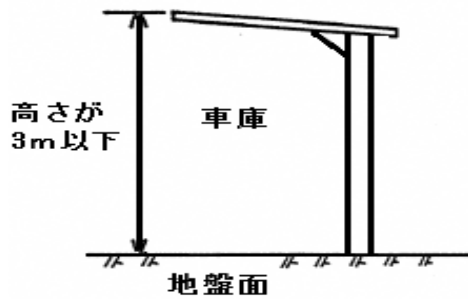
次のような物置は適用除外です。

(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。

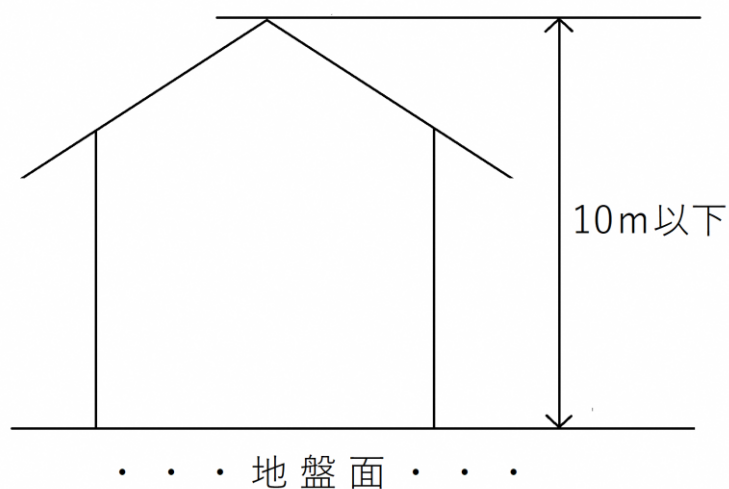


(4) 建築物の高さの最高限度について

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。

住宅地区	沿道地区
10m	

これは、高さの最高限度を定めることにより日照やプライバシー等の阻害を防止するとともに統一のある街並み景観をつくります。



(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。

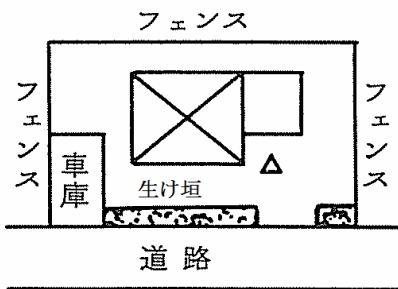
かき又はさくの構造は、生け垣、鉄さく、金網等透視可能なものとする。ただし、次に掲げるものを除く。

(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

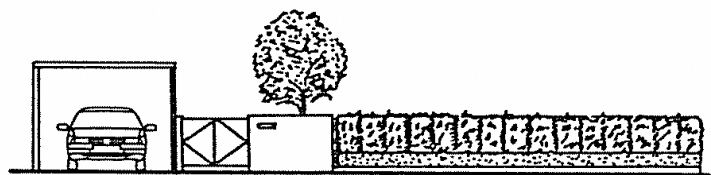
※ 道路と宅地との高さに差のある場合、道路面から宅地の地盤面までの高さの施工する法止は、その高さに関係なく施工することができます。

★工法例

○ 平面図

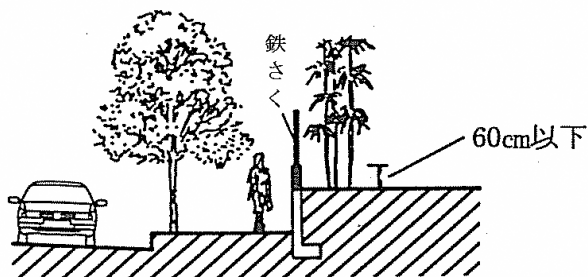


○ 側面図 (生け垣とする場合)



○ 道路境界線に沿ってブロック積みとする場合

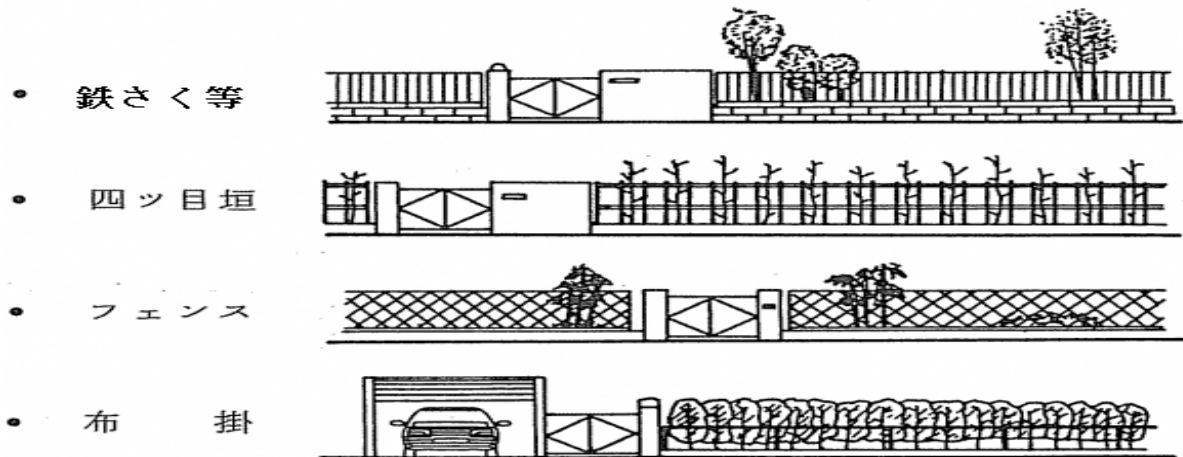
(生け垣と鉄さくによる併設の例)



○ ブロックと鉄さくの併設による例

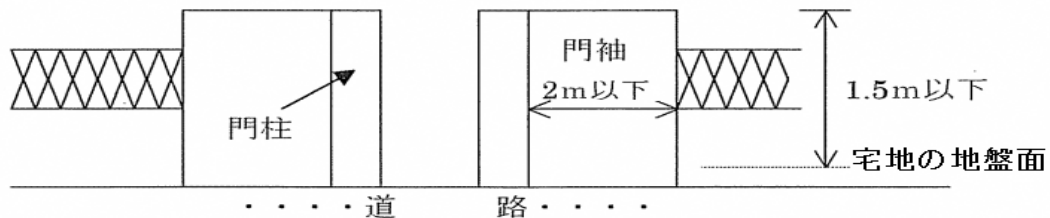


○透視可能な工法例



◆ 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