

住みよいまちづくりのために

—和良比三才地区— 地区計画の手引

はじめに

「和良比三才地区」は、JR総武本線四街道駅より東方約0.5kmの地点に位置し、土地区画整理事業として整備された地区です。

土地区画整理事業は、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。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。

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、「和良比三才地区」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。

＜和良比三才地区 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

下記の建築物は、建築することができません。

1. ^{※1} 寄宿舍又は^{※2} 下宿
2. 公衆浴場
3. 建築基準法別表第二（は）項第5号に掲げる用途に供するもの
4. 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの
5. 病院
6. 車庫（付属車庫を除く。）
7. 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営むもので作業場の床面積の合計が50㎡以内で、かつ、原動機を使用する場合の出力の合計が0.75キロワット以下のもの

※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。

※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。

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。

1. ^{※1} 寄宿舍又は^{※2} 下宿
2. 公衆浴場
3. 建築基準法別表第二（は）項第5号に掲げる用途に供するもの
4. 事務所（建築基準法施行令第130条の3第1号に定める兼用住宅を除く。）
5. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設（建築基準法施行令第130条の3第6号に定める兼用住宅を除く。）
6. 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（建築基準法施行令第130条の3第7号に定める兼用住宅を除く。）
7. ホテル又は旅館

8. 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イング練習場
9. 大学、高等専門学校、専修学校等
10. 病院
11. 自動車教習所
12. 車庫（附属車庫を除く。）
13. ※³ 畜舎
14. 工場
15. 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（建築物に付属するものを除く。）

※ 文中にある※1～2の注釈は、①住宅地区Aの項での説明と同様です。

※3 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。

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

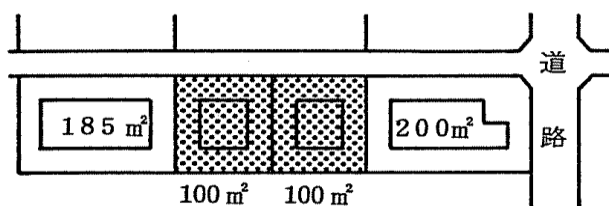
当地区は、一般住宅地区、沿道地区、共同住宅地区、センター地区等により構成されています。

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。

住宅地区A	住宅地区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。

たとえば、次のような場合は建築できません。



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。

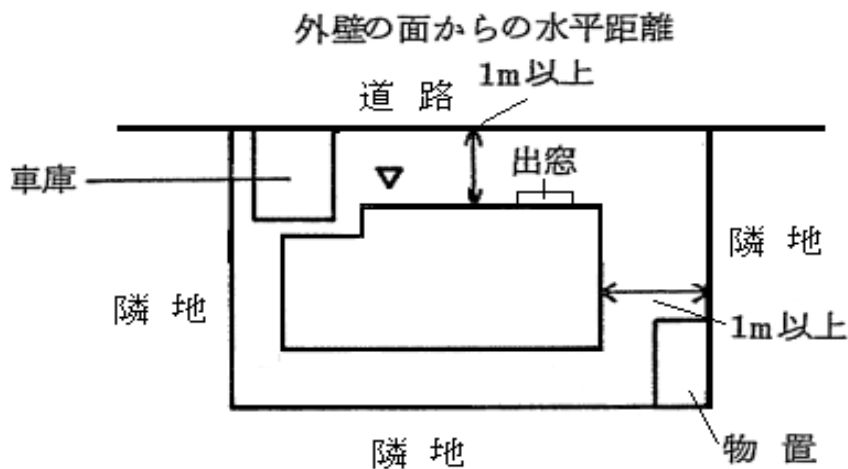
(3) 壁面の位置について

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。

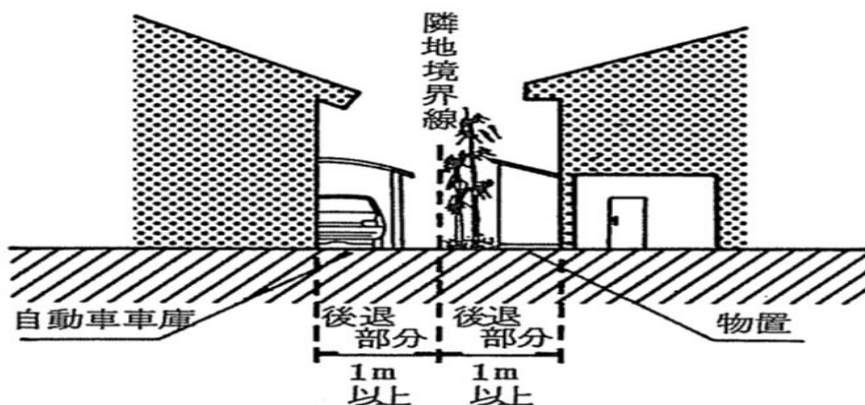
建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、1m以上とする。ただし、次の各号に掲げるものを除く。

- 1) 床面積に算入されない出窓
- 2) 建築物に付属する物置で高さが 2.5m以下で、かつ、床面積が 6.6 m²以下であるもの
- 3) 車庫で高さ 3m以下であるもの。
- 4) 玄関ポーチのひさし又は柱

○隣地境界線までの距離は、下図のようになります。

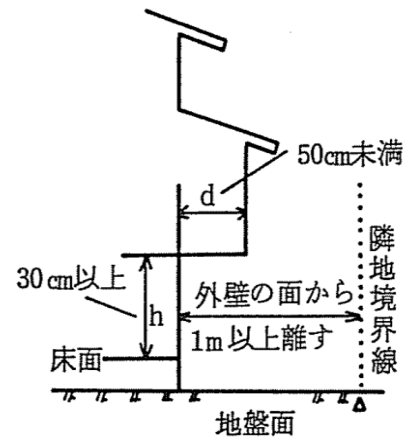


※適用除外となる物置・車庫については、5～6 ページをご覧ください。

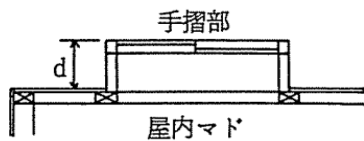


出窓とは……建物の壁面より外に張り出している窓であり、次の各号すべてに該当するものをいいます。

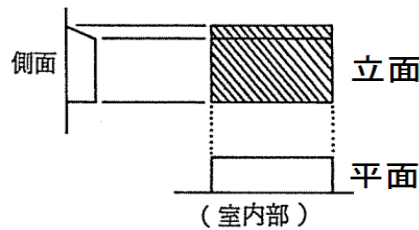
- 一、下端の床面からの高さ（h）が 30 cm 以上
- 二、周囲の外壁面からの水平距離（d）が 50 cm 以上突出していないこと。
- 三、室内側からの見付面積の 1/2 以上が窓であること。



窓の出(d)のとり方



• 見付面積のとり方



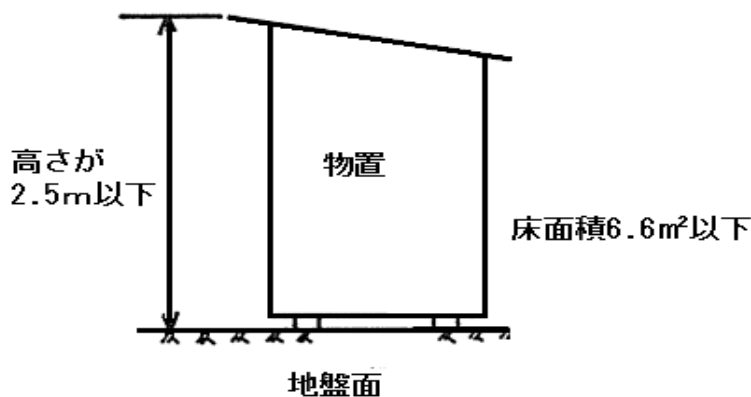
次の各号に該当するものは、ここで示す出窓に該当しません。

- 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

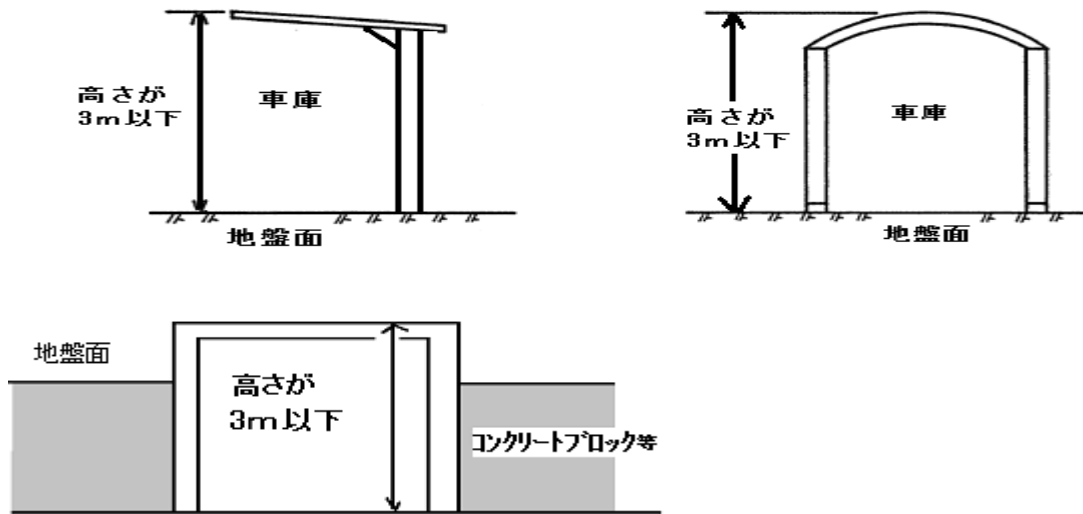
○建築物に付属する物置について

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 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。



(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A	住宅地区B
10m	

(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。

○建築物の外壁等の色彩

平穏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、外壁もしく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. 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

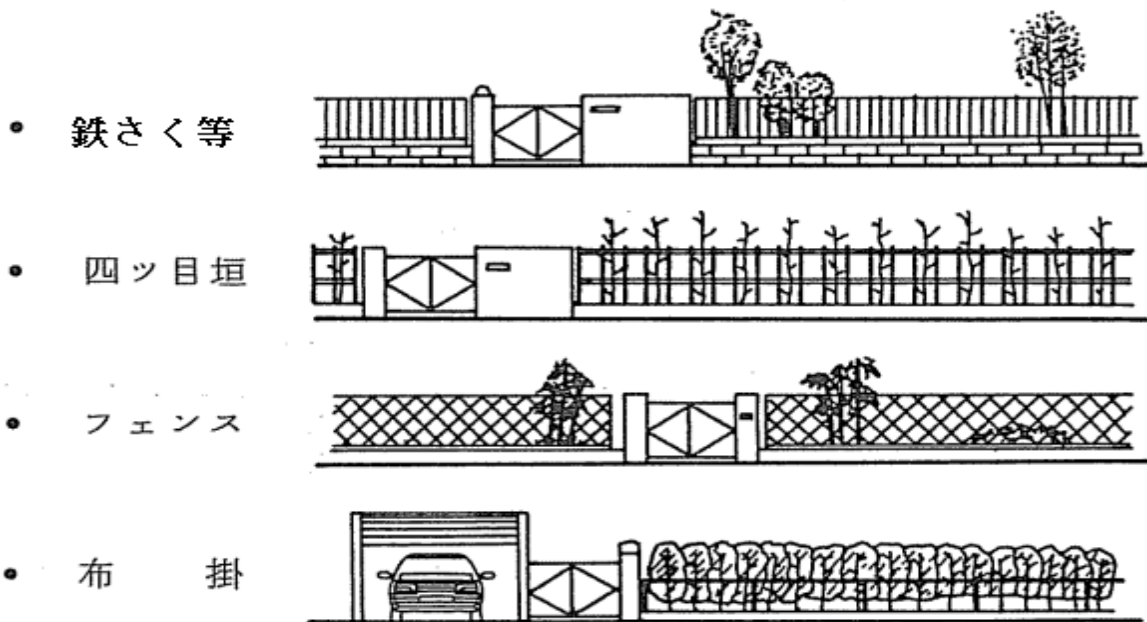
地震時の倒壊を防ぎ、防火上の効果も考慮するとともに、身近な自然としての四季の変化を楽しませてくれ、緑豊かな街並みとなるよう、かき又はさくの構造について、次のような内容が定められています。

かき又はさくの構造は、生け垣又はフェンス、鉄さく等透視可能なものとする。ただし、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以下のものを除く。

○緑化を推進し、災害に強く緑豊かなまちとなるよう、できるだけ生け垣としてください。また、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、フェンスを併設する場合は、道路から見て宅地内が透視できる構造（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。

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。

○透視可能な工法例

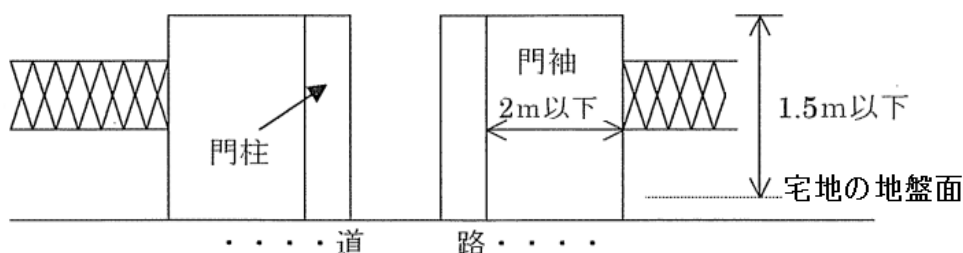


○ブロックと鉄さくの併設による例



◆ 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。



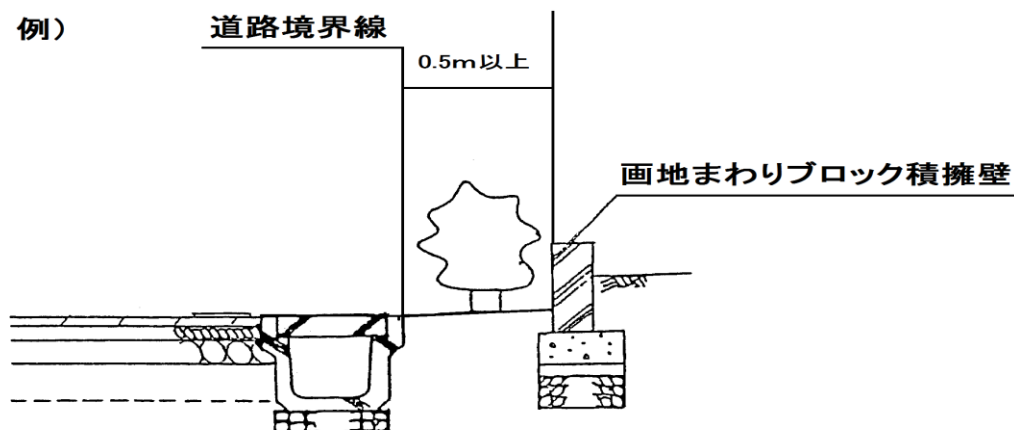
(7) 緑地帯について

次のように定められています。

地区全体として、緑豊かな景観の実現を図るため、各敷地においては道路に面して緑地帯を設け、魅力的な街路空間を形成すると共に、その維持・保全を図る。

○道路に面する部分においては、次に掲げるとおり緑地帯を設けてください。ただし、人の出入りする部分、車庫の部分、幅員6mの道路に面する部分及び歩行者専用道路においては、この限りではありません。

- ①緑地帯の幅は0.5m以上とする。
- ②緑地帯には、周辺と調和を図り低木を植栽するものとする。
- ③緑地帯には、工作物及び門を設置してはならない。ただし、次のような公益上やむを得ないと認められる場合は、この限りではない。
 - 1) 電力及び電話施設用電柱
 - 2) 交通標識、交通安全施設等
 - 3) 公的な案内板、防犯灯等の施設



※ 緑地帯は必ず設けてください。

〔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
--