

住みよいまちづくりのために

— 中央地区 — 地区計画の手引

はじめに

「中央地区」は、JR総武本線四街道駅また四街道市の中心に位置し、四街道都市計画事業の一環である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。また「中央地区」においては、計画的な商業、公益、住宅の土地利用及び施設を配置することにより、活気あるエリアと緑豊かな住環境を共存させ、ゆとりある空間を形成するとともに、市の中心「都市核」と位置づけています。

今後も良い環境を維持し発展させるためには、調和のある都市環境を形成し保持することが重要です。この環境を保持するために、地区計画を定めています。

この冊子は、「中央地区」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。

＜中央地区 地区計画運用基準＞

〔1〕建築物等に関する制限について

計画的な商業、公益、住宅の土地利用や施設配置を図るため、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 商業・業務地区A

下記の建築物は、建築することができません。

- ※¹ 1. 畜舎（ペットショップを除く。）
2. 工場（店舗に付属する作業場を除く。）
3. 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6項に規定する営業の用に供するもの

※1 畜舎とは……動物が宿泊できる施設をいい、動物病院（入院施設があるもの）も含まれます。

② 商業・業務地区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 寄宿舍、※³ 下宿又は※⁴ 長屋
- ※⁵ 2. 倉庫業を営む倉庫
- ※¹ 3. 畜舎（ペットショップを除く。）
4. 工場（店舗に付属する作業場を除く）
5. 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6項に規定する営業の用に供するもの

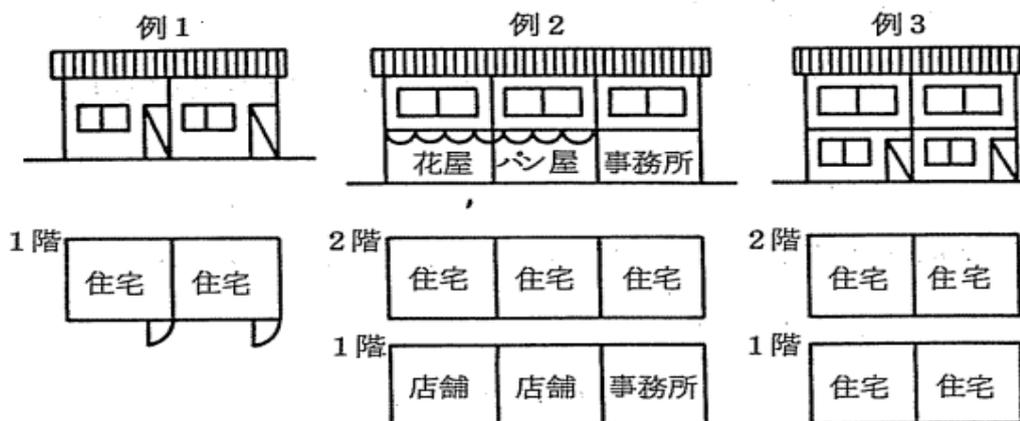
※ 文中にある※1の注釈は、①商業・業務地区Aの項での説明と同様です。

※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 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。

③ 文化・教育地区

下記の建築物は、建築することができません。

1. 自動車教習所
2. ^{※1}畜舎
3. 工場

※ 文中にある※1の注釈は、①商業・業務地区Aの項での説明と同様です。

④ 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。

1. 戸建住宅、^{※2}寄宿舎、^{※3}下宿又は^{※4}長屋
2. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2に定める運動施設
3. ホテル又は旅館
4. 自動車教習所
5. ^{※1}畜舎
6. 工場（店舗に付属する作業場を除く。）

※ 文中にある※1～4の注釈は、①商業・業務地区Aの項、②商業・業務地区Bの項での説明と同様です。

①～④共通

なお、市長が公益上必要で周辺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

商業・業務地区Bでは、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を次のように定めています。

商業・業務地区B
1000 m ²

これは、宅地の細分化に伴う環境（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。

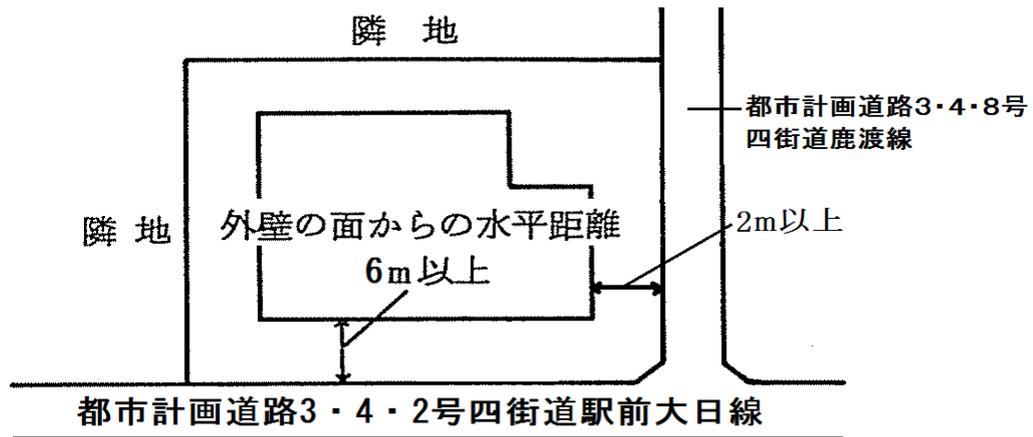
(3) 壁面の位置について

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。

②商業・業務地区B

1. 建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から都市計画道路 3・4・2 号四街道駅前大日線の**道路境界線**までの距離は、6m以上とする。ただし、次の各号に掲げるものを除く。
 - 1) 地盤面下の部分
 - 2) 歩行者連絡通路
 - 3) 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
 - 4) 電気事業、水道事業、ガス事業その他これらに類する公益上必要な事業の用に供する建築物
2. 建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から都市計画道路 3・4・8 号四街道鹿渡線の**道路境界線**までの距離は、2m以上とする。ただし、次の各号に掲げるものを除く。
 - 1) 地盤面下の部分
 - 2) 歩行者連絡通路
 - 3) 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
 - 4) 電気事業、水道事業、ガス事業その他これらに類する公益上必要な事業の用に供する建築物

○道路境界線までの距離は、下図のようになります。(例)



③文化・教育地区

1. 建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から都市計画道路3・4・18号鹿渡大日線、主要地方道千葉・臼井・印西線の**道路境界線**までの距離は、2m以上とする。ただし、次の各号に掲げるものを除く。
 - 1) 地盤面下の部分
 - 2) 歩行者連絡通路
 - 3) 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
 - 4) 電気事業、水道事業、ガス事業その他これらに類する公益上必要な事業の用に供する建築物
2. 建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から区画道路7-1号線の**道路境界線**までの距離は、2m以上とする。ただし、次の各号に掲げるものを除く。
 - 1) 地盤面下の部分
 - 2) 歩行者連絡通路
 - 3) 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
 - 4) 電気事業、水道事業、ガス事業その他これらに類する公益上必要な事業の用に供する建築物

④共同住宅地区

1. 建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から都市計画道路3・4・8号四街道鹿渡線、都市計画道路3・4・18号鹿渡大日線の**道路境界線**までの距離は、2m以上とする。ただし、次の各号に掲げるものを除く。
 - 1) 地盤面下の部分
 - 2) 歩行者連絡通路
 - 3) 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

- 4) 電気事業、水道事業、ガス事業その他これらに類する公益上必要な事業の用に供する建築物
2. 建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から区画道路 7-1 号線までの距離は 2m 以上とする。ただし、次の各号に掲げるものを除く。
 - 1) 地盤面下の部分
 - 2) 歩行者連絡通路
 - 3) 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
 - 4) 電気事業、水道事業、ガス事業その他これらに類する公益上必要な事業の用に供する建築物

(4) 建築物の高さの最高限度について

周辺の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。

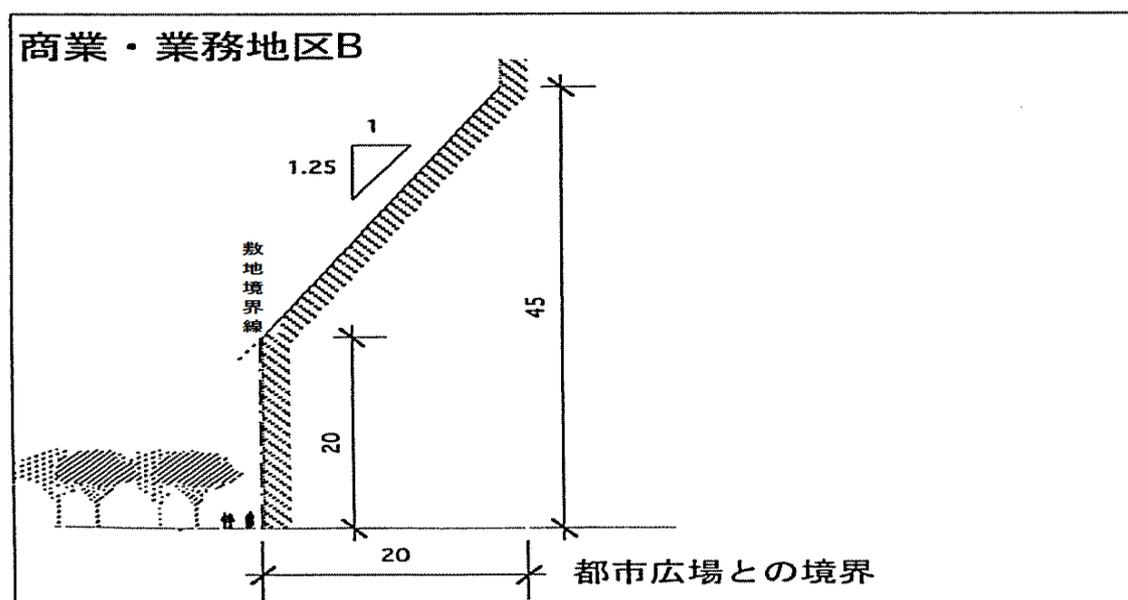
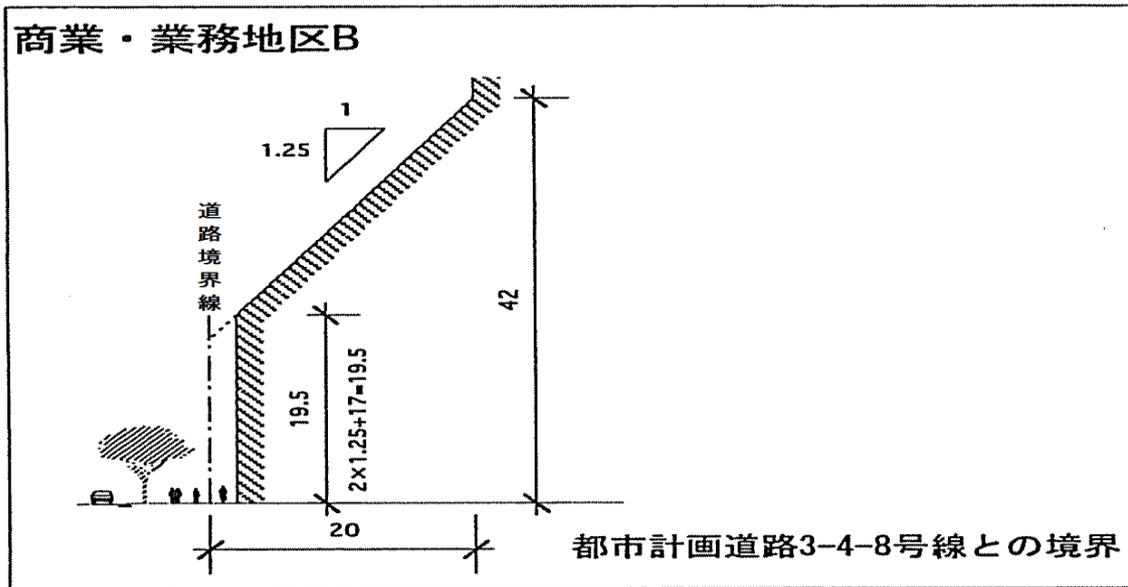
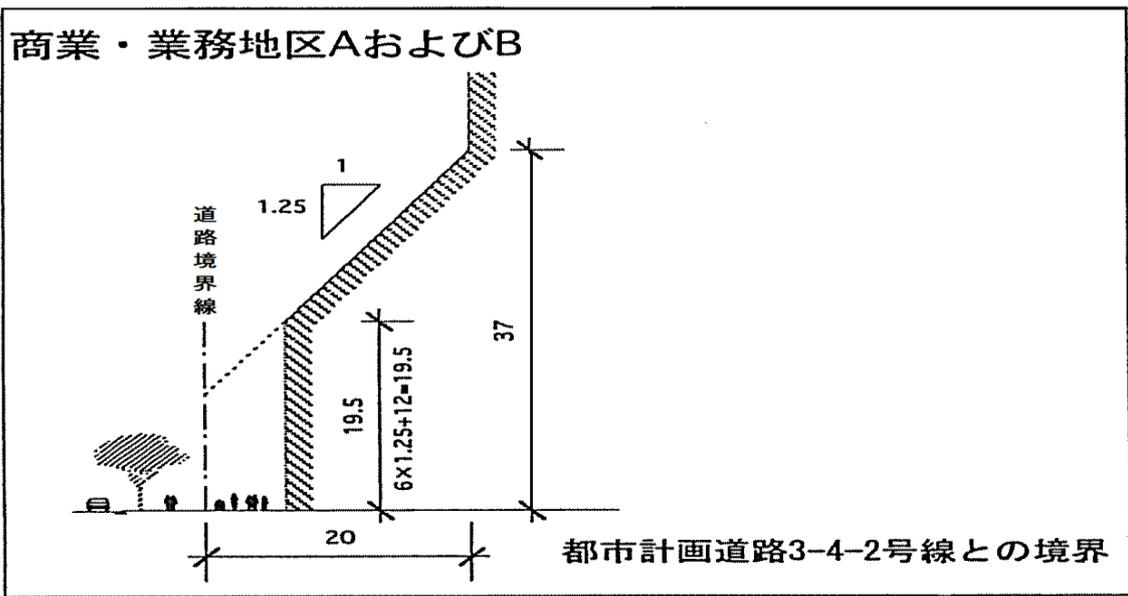
①商業・業務地区 A

1. 建築物の高さは、宅地の地盤面からとし、都市計画道路 3・4・2 号四街道駅前大日線の道路境界線からの水平距離が 20m 以下の範囲内において、当該部分からの道路境界線までの水平距離に 1.25 を乗じたものに 12m を加えたもの以下とする。

②商業・業務地区 B

1. 建築物の高さは、宅地の地盤面からとし、都市計画道路 3・4・2 号四街道駅前大日線の道路境界線からの水平距離が 20m 以下の範囲内において、当該部分からの道路境界線までの水平距離に 1.25 を乗じたものに 12m を加えたもの以下とする。
2. 建築物の高さは、宅地の地盤面からとし、都市計画道路 3・4・8 号四街道鹿渡線の道路境界線からの水平距離が 20m 以下の範囲内において、当該部分からの道路境界線までの水平距離に 1.25 を乗じたものに 17m を加えたもの以下とする。
3. 建築物の高さは、宅地の地盤面からとし、都市広場境界線からの水平距離が 20m 以下の範囲内において、当該部分からの都市広場境界線までの水平距離に 1.25 を乗じたものに 20m を加えたもの以下とする。

斜線制限と壁面位置の制限



(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。

②商業・業務地区B・③文化・教育地区・④共同住宅地区

(道路境界線側の制限)

道路に面する敷地境界の部分にかき又はさくを設置する場合は、生け垣あるいはフェンス又は鉄さく等透視可能なものとする。
ただし、壁面の位置の制限がある部分にはかき又はさく(門又は塀を含む)を設置してはならない

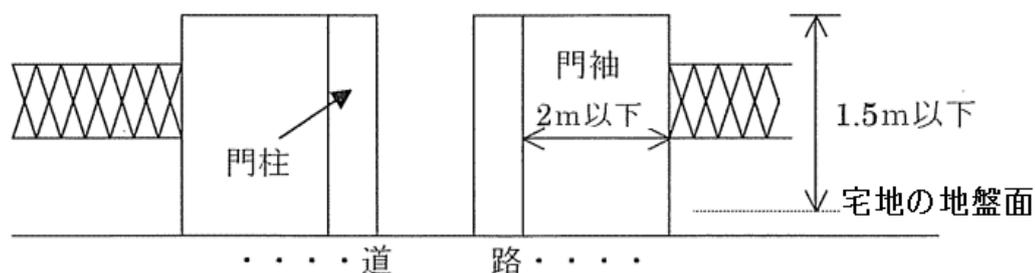
○透視可能な工法例

● 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。

ご不明な点がありましたら、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
--