

良好な住環境と緑豊かなまちなみをめざして

**～つくし野 5 丁目地区～
地区計画及び運用基準**

我 孫 子 市

はじめに

つくし野5丁目地区は、我孫子駅の北に位置し、昭和40年代に宅地開発によって住宅地として整備された地域の一部です。

本地区には、開発当初から平成7年秋までスポーツ施設が開業していましたが、新しく道路などの地区施設が整備され、一戸建住宅地として生まれ変わりました。この計画的な宅地開発により形成された良好な住環境を将来にわたって維持していくためのルールとして「地区計画」を定めました。

つくし野5丁目地区の住環境は、住む人ひとりひとりの財産であり、また共有の財産でもあります。この財産を将来にわたって維持し、発展させるためにもお住まいの方々のご理解、ご協力が是非とも必要です。

この冊子は、本地区の地区計画の内容及び届出の方法を説明したもので、これを十分にご理解のうえ、本地区のまちづくりに御活用ください。

なお、本地区計画は平成8年10月1日に当初都市計画決定しましたが、その後、地区計画区域に接する約0.1haの住宅地を新たに編入したことに伴い、平成13年8月28日に変更しました。

平成13年8月

目 次

I	地区計画の内容		1
	1 計画書		1
	2 計画図		2
II	地区計画の運用基準		3
	1 建築物等の用途の制限について		3
	2 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の 最低限度について		5
	3 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の 最低限度について		5
	4 建築物の敷地面積の最低限度について		6
	5 建築物の高さの最高限度について		7
	6 かき又はさくの構造の制限について		8
III	届出の手続きについて		10
	1 届出の必要な行為について		10
	2 届出先について		10
	3 届出に必要な書類について		11
IV	届出から工事着手までの事務の流れ		13
	届出書様式		14

I 地区計画の内容

1 計画書

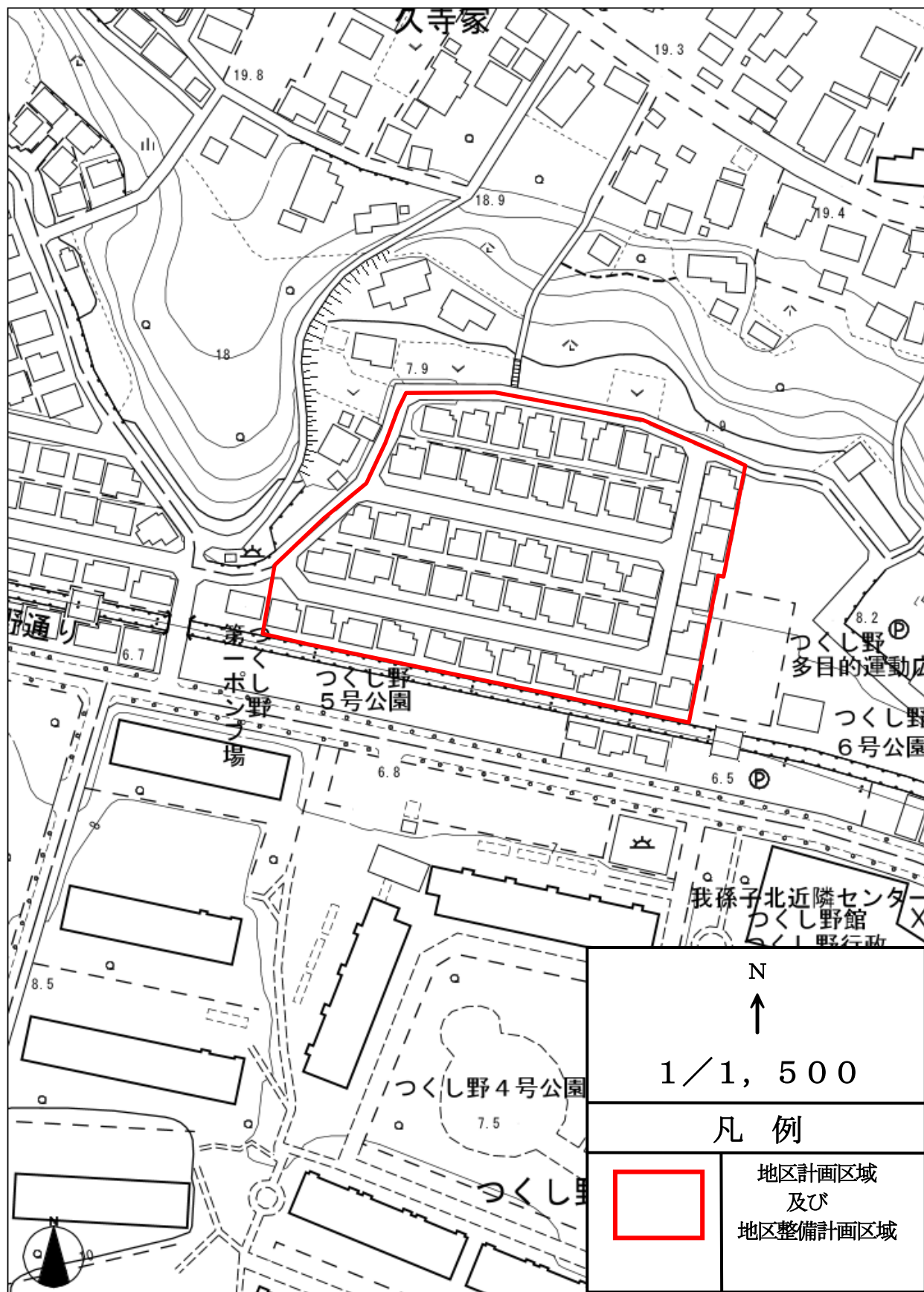
我孫子都市計画地区計画の変更（我孫子市決定）

都市計画つくし野5丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称		つくし野5丁目地区地区計画
位 置		我孫子市つくし野5丁目の一部の区域
面 積		約 1.0ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、我孫子駅の北約1kmに位置し、計画的な宅地開発により良好な低層住宅地としての住環境整備がなされた地区である。 このため、地区計画を定めることにより、低層住宅地としての環境を維持及び保全していくことを目標とする。
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	低層住宅地としての良好な住環境と、緑豊かなうるおいのあるまちなみの維持、保全を図るため、建築物等に関する事項を以下のとおり定める。 (1) 建築物等の用途の制限 (2) 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度 (3) 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度 (4) 建築物の敷地面積の最低限度 (5) 建築物の高さの最高限度 (6) かき又はさくの構造の制限
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限 次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。 ただし、市長が特にやむを得ないと認めた場合は、この限りでない。 (1) 一戸建専用住宅 (2) 一戸建住宅で事務所や店舗などの用途を兼ねるもの (3) 一戸建住宅で診療所の用途を兼ねるもの (4) 長屋及び共同住宅で2住戸のもの (5) 前各号の建築物に附属するもの
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度 10/10
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度 5/10（ただし、街区の角にある敷地の内にある建築物については、6/10とする。）
		建築物の敷地面積の最低限度 145㎡
		建築物の高さの最高限度 10m
		かき又はさくの構造の制限 高さは、生け垣、門柱、アーチ門及び透視可能な門扉を除き、道路に面する部分については道路面（敷地が道路と接している部分）から1.5m以下とし、隣地に面する部分については土留めに供する部分を除いた高さで1.2m以下とする。 構造は、既存の植栽帯を保全しつつ、生け垣とするか、アルミフェンスや鉄さくなど、透視可能な構造を主体としたものとする。ただし、高さが0.6m以下の基礎部分及び道路に面する部分の長さの合計が4m以下の部分については、この限りでない。

平成8年10月1日決定 市告示第128号
平成13年8月28日変更 市告示第120号

2 計画図



Ⅱ 地区計画の運用基準

1 建築物等の用途の制限について

地区内で建てられる建物の用途は、以下のとおりです。

建築物等の用途の制限

- 1 一戸建専用住宅
- 2 一戸建住宅で事務所や店舗などの用途を兼ねるもの※¹
- 3 一戸建住宅で診療所※²の用途を兼ねるもの
- 4 長屋及び共同住宅で2住戸のもの※³
- 5 前各号の建築物に附属するもの※⁴

ただし、市長が特にやむを得ないと認めた場合※⁵は、この限りでない。

＜解説＞

建築可能な用途については、基本的には用途地域ごとに建築基準法で定められていますが、地区の特性を踏まえ、さらに地区計画によって用途を限定しています。

ただし、本項目が我孫子市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例に規定され、その施行の際すでに存する建築物で、本項目に適合しない用途の建築物については、「建築物等の用途の制限」は適用されません。（建築基準法第3条第2項に規定）

建築物の敷地が地区計画を定めた地区外にまたがる場合は、敷地面積の過半が地区内にある場合のみ制限が適用されます。（我孫子市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例第11条に規定）

なお、市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めたものは、この制限は適用されません。

※1 「一戸建住宅で事務所や店舗などの用途を兼ねるもの」とは…

建築基準法別表第2（イ）項第2号に規定するもので、次の用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以下のもので、かつ、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供するものに限ります。

- ・事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）
- ・日用品販売目的の店舗、食堂、喫茶店
- ・理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋など
- ・洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店など（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限ります。）
- ・自家販売のための食品製造業（食品加工業含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋など（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限ります。）
- ・学習塾、華道教室、囲碁教室など
- ・アトリエ、工房など（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75

k W以下のものに限りします。)

※2 「診療所」とは…

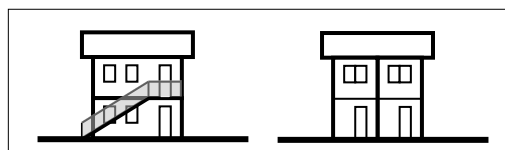
医療法に規定する「診療所」及び「助産所」、並びに、あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師等に関する法律及び柔道整復師法に規定する「施術所」をいいます。

なお、医療法に規定する「診療所」とは、医師又は歯科医師が、公衆又は不特定多数人のために医業又は歯科医業を行う場所であって、患者を入院させるための施設を有しないもの又は19人以下の患者を入院させるための施設を有するもの。

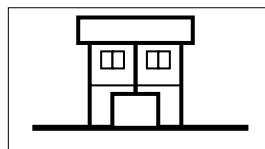
※3 「長屋及び共同住宅で2住戸のもの」とは…

高齢者増加による社会経済状況の変化に伴い2世帯住宅を許容するため、2住戸であれば長屋や共同住宅を認めるものです。

「長屋で2住戸」とは、2戸の住宅を上下や左右に一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。(右上図)



「共同住宅で2住戸」とは、2戸の住宅で、玄関や廊下などを共用する形で建てられた住宅をいいます。(右下図)



※4 「前各号の建築物に附属するもの」とは…

建築基準法別表第2 (い) 項第10号に規定するもので、例えば、自動車車庫や物置、床面積の合計が15㎡以下の犬小屋及びこれらに類するものが該当します。

2 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度について

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度

100%

3 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度について

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度

50%（ただし、街区の角にある敷地^{※1}の内にある建築物については60%）

※1 我孫子市建築基準法施行細則によります。

《解説》

近接する住宅地と調和し、うるおいのあるまちなみの保全を図っていくため、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（＝容積率）の最高限度と、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（＝建ぺい率）の最高限度を定めます。

4 建築物の敷地面積の最低限度について

建築物の敷地面積の最低限度

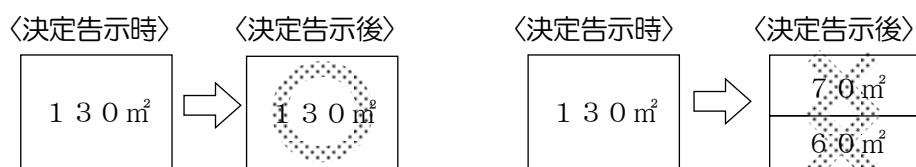
145㎡

＜解説＞

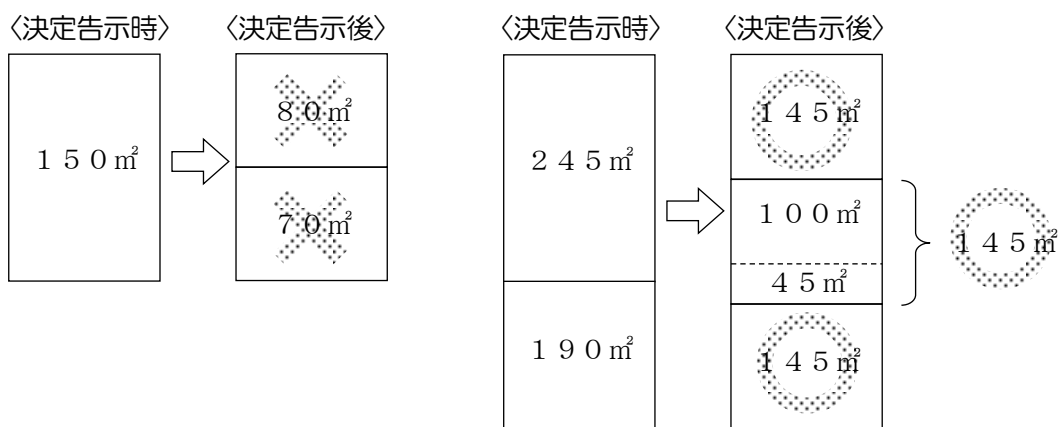
本地区においては、ゆとりある宅地規模を将来とも維持し、敷地の細分化による景観や日照、通風などの住環境の悪化を防止するため、敷地面積の最低限度を定めます。

ただし、次の①に該当する場合には、この制限は適用されません。なお、決定告示時とは、平成8年10月1日の当初決定告示時点を示します。

- ① 本地区計画決定告示時において、すでに規定する面積に満たない敷地。
しかし、敷地を分割して建築物を建てることはできません。



この定めにより、計画決定告示後に敷地分割によって生じた規定する面積に満たない土地は、単独では建築物を建築することはできません。ただし、隣接する別の土地と一体的に利用すれば、建築物を建築することができます。



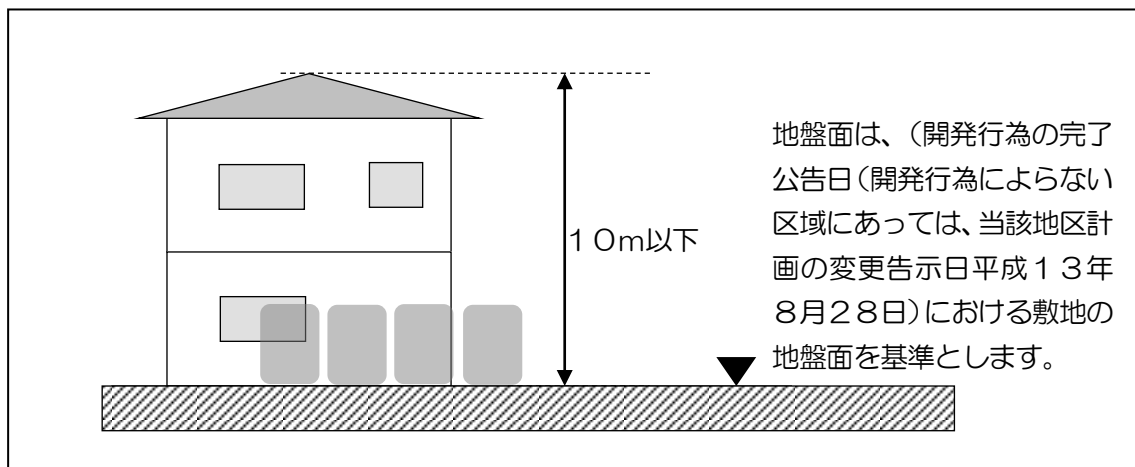
5 建築物の高さの最高限度について

建築物の高さの最高限度

10m

＜解説＞

建築物の高さの最高限度を定めることにより、日照や通風の確保をするとともに、統一感あるまちなみを創出します。



6 かき又はさくの構造の制限について

かき又はさくの構造の制限

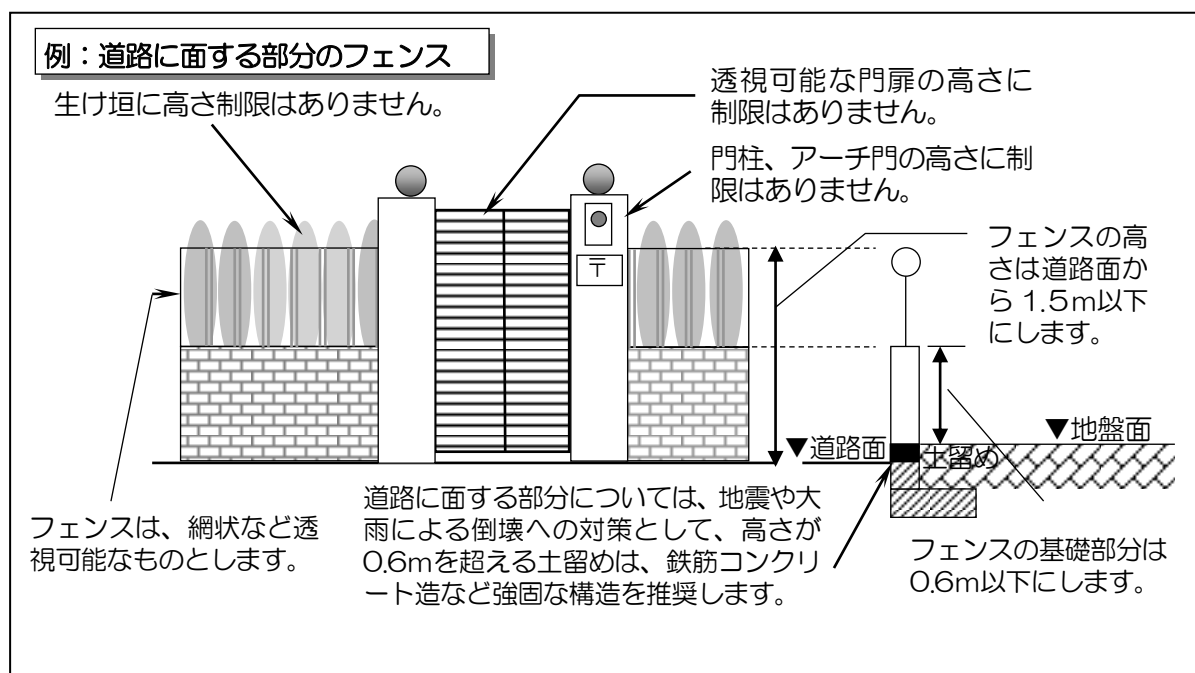
高さは、生け垣、門柱、アーチ門及び透視可能な門扉を除き、道路に面する部分については道路面（敷地が道路と接している部分）から1.5m以下とし、隣地に面する部分については土留めに供する部分を除いた高さで1.2m以下とします。

構造は、既存の植栽帯を保全しつつ、生け垣とするか、アルミフェンスや鉄さくなど、透視可能な構造を主体としたものとします。ただし、高さが0.6m以下の基礎部分及び道路に面する部分の長さの合計が4m以下の部分については、この限りではありません。

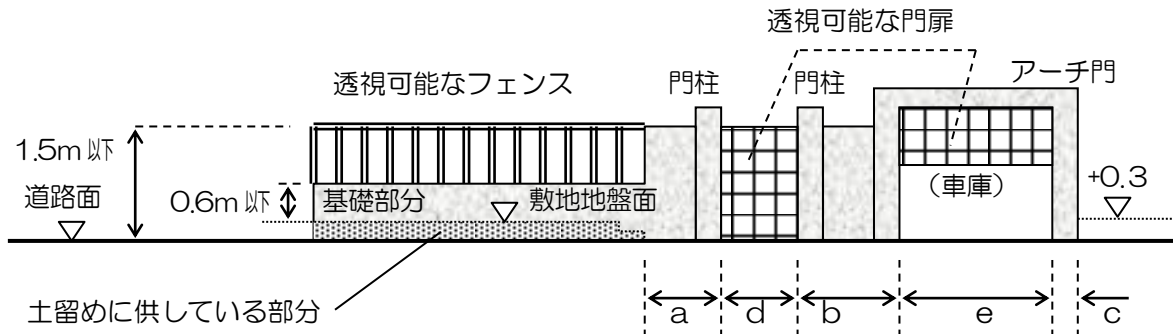
《解説》

道路ぎわに生け垣や植栽を施すことにより、緑豊かな心地よいまちなみづくりをめざします。

なお、法令等の規定（給油取扱所の基準等）により別に構造が定められている場合や、本地区計画の決定告示時においてすでに設置されているか工事中的かき又はさくについては、この制限は適用されません。

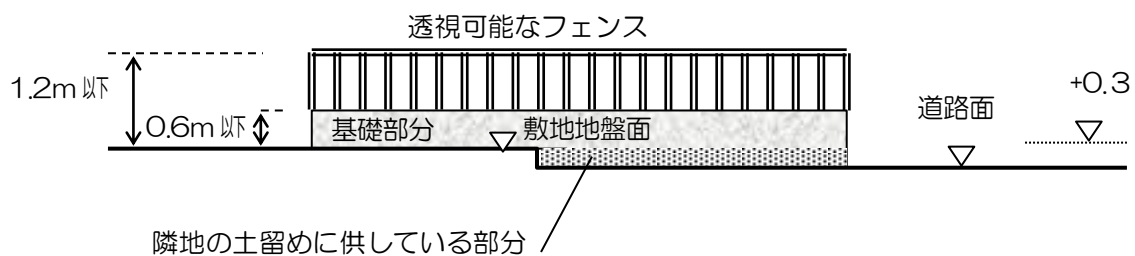


例：道路に面する部分のフェンス事例



- この場合、高さについては次のとおりです。
- ・門柱、アーチ門、透視可能な門扉は、高さの制限を受けません。
 - ・透視可能なフェンス及び透視不可能な部分は、道路面から1.5m以下であれば適合です。
- この場合、構造については次のとおりです。
- ・透視可能なフェンスの基礎部分は、土留めに供している部分を除いて0.6m以下であれば適合です。
 - ・透視不可能な部分の水平方向の長さ($a + b + c$)は、4m以下であれば適合です。(ただし、 d 、 e が透視不可能な場合は、 $a + b + c + d + e$ の長さの合計が4m以下であれば適合となります。)

例：隣地に面する部分のフェンス事例



- この場合、高さについては次のとおりです。
- ・土留めに供している部分を除いて1.2m以下であれば適合です。
- この場合、構造については次のとおりです。
- ・透視可能なフェンスの基礎部分は、土留めに供している部分を除いて0.6m以下であれば適合です。

Ⅲ 届出の手続きについて

1 届出の必要な行為について

- ・ 地区計画区域内で次の行為を行う場合は、建築確認申請の有無を問わず、工事着手の30日前までに、我孫子市長への届出が必要です。

○土地の区画・形質の変更	…	切土、盛土、道路・宅地の造成など
○建築物の建築	…	新築、増築、改築、移転
○工作物の建設	…	広告看板の設置、かき又はさくの設置など
○建築物等の用途の変更	…	用途変更後の建築物等が地区計画で定める用途の制限に適合しない場合に限る

2 届出先について

- ・ 別紙の届出書（正本と副本の2通）に、必要な図書を添付し、我孫子市役所都市部都市計画課まで提出してください。
- ・ なお、建築確認申請を必要とする場合は、都市計画課から返却された届出書の副本（受理書）を建築確認申請書に添付して申請してください。

3 届出に必要な書類について

- 届出に必要な書類は、次の4種類です。

- ①届出書 … 都市計画課が用意している様式（後のページにもあります）に、必要な事項を記入したもの。
次ページの記入例を参考に、記入してください。
- ②位置図 … 1/2500程度の行為を行う場所がわかる図面。
- ③委任状 … 代理人による届出の場合にのみ必要です。
- ④設計図書 … 行為の種類に応じて、下表に示した図面を添付してください。

□届出に必要な設計図書

行為の種類	添付する図面の名称	縮 尺	留意事項など
○土地の区画・ 形質の変更	区域図	1/1000以上	当該土地の区域及び当該土地の周辺の公共施設等を表示
	設計図	1/100以上	造成計画平面図、構造図、断面図など
○建築物の建築 ○工作物の建設 ○建築物等の用途の変更	配置図	1/100以上	敷地内における建築物（かき・さくを含む）又は工作物の位置及び高さを表示する
	平面図	1/50以上	各階のもの
	立面図	1/50以上	2面以上（建築物の高さが確認できる図面）
	敷地求積図	—	
	かき又はさくの構造図	1/100以上	かき又はさくの側面図（必要に応じて断面図） ※配置図等で構造が確認できる場合は添付省略可

※その他、必要に応じて参考となるべき事項を記載した図書を添付してください。

（壁面線後退部分詳細図、公図、求積図、謄本等）

□届出書の記入例

地区計画の区域内における行為の届出書

令和〇〇年〇〇月〇〇日

我孫子市長 様

届出者 住所 我孫子市〇〇 〇丁目〇番〇号

氏名 我孫子 太郎

電話 〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、

土地の区画形質の変更

建築物の建築又は工作物の建設

建築物等の用途の変更

建築物等の形態又は意匠の変更

木竹の伐採

土石、廃棄物又は再生資源の堆積

について、下記により届け出ます。

記

我孫子市〇〇1丁目〇〇〇番

令和〇〇年〇〇月〇〇日

令和〇〇年〇〇月〇〇日

1 行為の場所

2 行為の着手予定日

3 行為の完了予定日

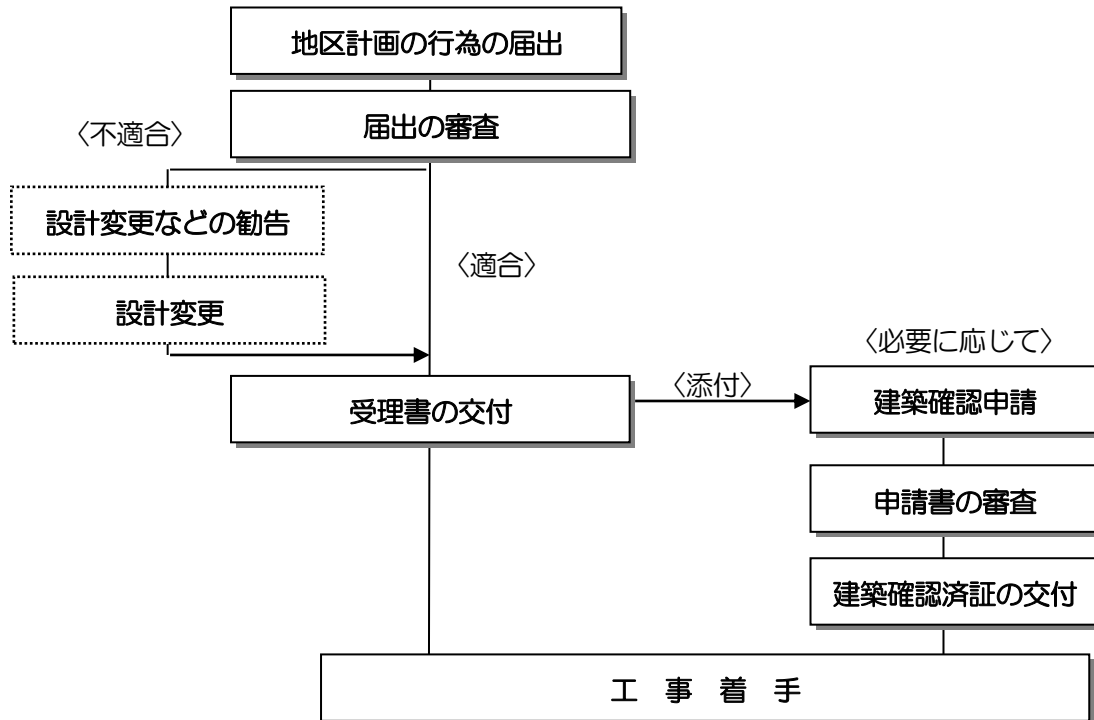
4 設計又は施行方法

(1) 土地の区画形質の変更		区域の面積 〇〇 m ²			
(2) 建築物の建築又は工作物の建設	(イ) 行為の種別 (建築物の建築) (工作物の建設) (新築・改築・増築・移転)				
	(ロ) 設計の概要	届出部分	届出以外の部分	合 計	
		(i) 敷地面積			〇〇 m ²
		(ii) 建築又は建設面積	〇〇 m ²	〇〇 m ²	〇〇 m ²
		(iii) 延べ面積	〇〇 m ² (m ²)	〇〇 m ² (m ²)	〇〇 m ² (m ²)
		(iv) 敷地の地盤面の高さ から m	(vii) 緑化施設の面積		
	(v) 高さ 地盤面から 〇〇 m (vi) 居室の床面の高さ から m	(viii) 用途 専用住宅 (ix) 垣又はさくの構造 CB 2段+アルミフェンス (天端高GL+1500)			
(3) 建築物等の用途の変更	(イ) 変更部分の延べ面積 m ²	(ロ) 変更前の用途	(ハ) 変更後の用途		
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更	変更の内容				
(5) 木竹の伐採	伐採面積 m ²				
(6) 土石、廃棄物又は再生資源の堆積	物件の堆積を行う土地の面積 m ²		物件の種類		

(代理人連絡先) 住所 我孫子市〇〇 氏名 (株) ●● 担当〇〇 電話 〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

IV 届出から工事着手までの事務の流れ

届出から工事着手までの流れは、次のようになります。



※届出後に、計画の変更により「設計又は施行方法」の内容が変更となる場合は、「地区計画の区域内における行為の変更届出書」を、その変更に係る行為に着手する30日前までに我孫子市長への届出が必要となりますので、その際は、事前に都市計画課までご相談ください。

工事着手後において、地区計画のルールに適合していないと認められる場合には、設計の変更その他の措置をお願いすることになりますので、十分ご注意ください。

地区計画の区域内における行為の届出書

年 月 日

我孫子市長 あて

届出者 住所
氏名

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、

土地の区画形質の変更
建築物の建築又は工作物の建設
建築物等の用途の変更
建築物等の形態又は意匠の変更
木竹の伐採
土石、廃棄物又は再生資源の堆積

について、下記により届け出ます。

記

- 行為の場所 我孫子市
- 行為の着手予定日 年 月 日
- 行為の完了予定日 年 月 日
- 設計又は施行方法

(1) 土地の区画形質の変更		区域の面積 m ²			
(2) 建築物の建築又は工作物の建設	(イ) 行為の種別 (建築物の建築・工作物の建設) (新築・改築・増築・移転)				
	(ロ) 設計の概要		届出部分	届出以外の部分	合 計
		(i) 敷地面積			m ²
		(ii) 建築又は建設面積	m ²	m ²	m ²
		(iii) 延べ面積	m ² (m ²)	m ² (m ²)	m ² (m ²)
		(iv) 敷地の地盤面の高さ から m	(vii) 緑化施設の面積		
	(v) 高さ 地盤面から m (vi) 居室の床面の高さ から m	(viii) 用途 (ix) 垣又はさくの構造			
(3) 建築物等の用途の変更	(イ) 変更部分の延べ面積 m ²		(ロ) 変更前の用途	(ハ) 変更後の用途	
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更		変更の内容			
(5) 木竹の伐採		伐採面積 m ²			
(6) 土石、廃棄物又は再生資源の堆積	物件の堆積を行う土地の面積 m ²		物件の種類		

(代理人連絡先) 住所

氏名

電話

(裏面)

備考

- 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること
- 2 建築物等の用途の変更について変更部分が二以上あるときは、各部分ごとに記載すること。
- 3 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
- 4 都市計画法第12条の9に規定する内容を定めた地区整備計画の区域内における建築物の建築又は用途の変更については、次によること。
 - (1) 当該建築物の建築については、(2)(ロ)(iii)延べ面積欄の()の中に当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。用途の変更があわせて行われるときは、用途変更後の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。
 - (2) 当該建築物の用途の変更については、(2)(ロ)(i)敷地面積の合計欄及び(2)(ロ)(iii)延べ面積の合計欄(同欄中の()は用途変更後の当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積の合計欄)についても記載すること。
- 5 同一の土地の区域について二以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出書によることができる。
- 6 敷地の地盤面の高さ及び居室の床面の高さは、地区整備計画において定められた基準からの高さとする。
- 7 緑化施設の面積は、都市緑地法施行規則第9条に定める方法により算定すること。
- 8 (6) 物件の種類欄には、土石、廃棄物又は再生資源の別及び当該物件の種類の具体的内容を記載すること。

地区計画の区域内における行為の変更届出書

年 月 日

我孫子市長 あて

届出者 住所 _____
氏名 _____
電話 _____

都市計画法第 58 条の 2 第 2 項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

1 当初の届出年月日 年 月 日

2 変更の内容

3 変更部分に係る行為の着手予定日 年 月 日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 年 月 日

(代理者連絡先) 住所 氏名 電話

備考

- 1 届出者が法人である場合には、氏名は、その法人の名称および代表者の氏名を記載すること。
- 2 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

— つくし野5丁目地区 地区計画及び運用基準 —

地区計画やまちづくりについてのご質問、ご相談は、下記までお問い合わせください。

我孫子市都市部都市計画課都市計画係

我孫子市我孫子1858番地

TEL 04-7185-1111（代）

2025. 2. 19改訂