

良好な住環境の保全をめざして

**～つくし野北地区～
地区計画及び運用基準**

我 孫 子 市

はじめに

つくし野北地区は、宅地開発によって計画的な住宅地としての基盤が整備され、昭和52年10月4日に定められた建築協定により、良好な住環境が形成されてきた地区です。

しかし、昭和62年に建築協定の期限が切れたため、地区の住民の方々からの発意により、地区計画制度を活用し、今後も引き続き良好な住環境を保全していくことになりました。

つくし野北地区の住環境は、住民の方々の共有の財産であり、これを将来にわたって維持、発展させていくためには、みなさまの御理解と御協力が是非とも必要です。

この冊子は、つくし野北地区の地区計画の内容や届出の手続きを、図を取り入れながら説明したものですので、地区の住みよいまちづくりのために御活用ください。

平成 10 年 11 月

目 次

I	地区計画の内容		1
	1 計画書		1
	2 計画図		3
II	地区計画の運用基準		4
	1 建築物等の用途の制限について		4
	2 建築物の敷地面積の最低限度について		7
	3 壁面の位置の制限について		8
	4 建築物の高さの最高限度について		1 0
	5 かき又はさくの構造の制限について		1 1
III	届出の手続きについて		1 3
	1 届出の必要な行為について		1 3
	2 届出先について		1 3
	3 届出に必要な書類について		1 4
IV	届出から工事着手までの事務の流れ		1 6
	届出書様式		1 7

I 地区計画の内容

1 地区計画書

我孫子都市計画地区計画の決定（我孫子市決定）

都市計画つくし野北地区地区計画を次のように決定する。

名 称		つくし野北地区地区計画
位 置		我孫子市つくし野 6 丁目の一部の区域
面 積		約 8. 7 ha
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 1 km に位置し、既に計画的な宅地開発によって、幅員 6 m を主体とした道路網と街区公園が一体的に配置され、主に低層住宅地として良好な市街地が形成されている地域である。 そこで、地区計画を定めることにより、良好な住環境の維持、保全を図り、緑豊かなうるおいのあるまちなみを形成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	本地区の地区計画の目標を実現するため、各地区の特性に応じた地区区分を行い、当該区域における保全の方針及び建築物等に関する事項を以下のとおり定める。 ・低層住宅地区 A 低層戸建住宅を主体とした緑豊かな良好な居住環境の形成を図る。 ・低層住宅地区 B 地区内の主要生活道路に面していることから、小規模な日用品販売店舗等の兼用住宅の立地を許容し、後背の低層住宅地と調和した良好な居住環境の形成を図る。 ・低層住宅地区 C 教育・福祉施設や小規模な日用品販売店舗等の兼用住宅の立地を許容しつつ、後背の低層住宅地と調和した良好な居住環境の形成を図る。 ・沿道住宅地区 幹線道路の沿道にふさわしい住宅や日常サービス施設等の立地を図る。 (1) 建築物等の用途の制限 (2) 建築物の敷地面積の最低限度 (3) 壁面の位置の制限 (4) 建築物の高さの最高限度 (5) 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	地区の区分	地区の名称	低層住宅地区A	低層住宅地区B	低層住宅地区C	沿道住宅地区	
			地区の面積	約7.5ha	約1.0ha	約0.1ha	約0.1ha	
		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。					次に掲げる建築物は建築してはならない。
			(1)一戸建専用住宅 (2)一戸建住宅で診療所の用途を兼ねるもの (3)長屋及び共同住宅で2住戸のもの (4)自治会集会所	(1)一戸建専用住宅 (2)一戸建住宅で診療所の用途を兼ねるもの (3)長屋及び共同住宅で2住戸のもの (4)建築基準法別表第2(イ)項第2号に規定するもの	(1)一戸建専用住宅 (2)一戸建住宅で診療所の用途を兼ねるもの (3)長屋及び共同住宅で2住戸のもの (4)建築基準法別表第2(イ)項第2号、第4号、第6号に規定するもの	建築基準法別表第2(に)項第2号から第6号までに規定するもの		
			建築物の敷地面積の最低限度					135㎡
			壁面の位置の指定					建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線（公園、水路、鉄塔敷及び地区計画区域外との境界線を除く。）までの距離は、1m以上とする。ただし、別棟の物置、別棟の車庫、出窓、戸袋及び手摺りについては、この限りでない。
		建築物の高さの最高限度					建築物の高さは、地盤面から9mを超えてはならない。 軒の高さは、地盤面から6.5mを超えてはならない。	建築物の高さは、地盤面から9mを超えてはならない。 —— ——
かき又はさくの構造の制限					高さは、生垣及び門柱以外については、土留めに供する部分を除いて、当該地盤面から1.2m以下とする。 道路に面する部分は、生垣、フェンス、鉄柵など透視可能な構造とする。ただし、高さが0.6m以下の基礎部分、あるいは、門柱及び門の袖の道路に面する部分の長さの合計が3m以下の部分については、この限りでない。	道路に面する部分は、生垣、フェンス、鉄柵など透視可能な構造とする。ただし、高さが0.6m以下の基礎部分、あるいは、門柱及び門の袖にあつては、この限りでない。		

平成10年11月20日決定 市告示第130号



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

低層住宅地区A、B及びCで建てられる建物の用途は、以下のとおりです。

地区区分	建築物等の用途の制限
低層住宅地区A	① 一戸建専用住宅 ② 一戸建住宅で診療所 ^{※1} の用途を兼ねるもの ③ 長屋及び共同住宅で2住戸のもの ^{※2} ④ 自治会集会所 ただし、市長が特にやむを得ないと認めた場合 ^{※3} は、この限りでない。
低層住宅地区B	① 一戸建専用住宅 ② 一戸建住宅で診療所 ^{※1} の用途を兼ねるもの ③ 長屋及び共同住宅で2住戸のもの ^{※2} ④ 建築基準法別表第2（い）項第2号に規定するもの ^{※4} ただし、市長が特にやむを得ないと認めた場合 ^{※3} は、この限りでない。
低層住宅地区C	① 一戸建専用住宅 ② 一戸建住宅で診療所 ^{※1} の用途を兼ねるもの ③ 長屋及び共同住宅で2住戸のもの ^{※2} ④ 建築基準法別表第2（い）項第2号、第4号、第6号に規定するもの ^{※5} ただし、市長が特にやむを得ないと認めた場合 ^{※3} は、この限りでない。

沿道住宅地区で建てられない建物の用途は、以下のとおりです。

地区区分	建築物等の用途の制限
沿道住宅地区	建築基準法別表第2（に）項第2号から第6号までに規定するもの ^{※6}

《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、つくし野北地区では住宅地としての環境の維持及び保全を図るため、さらに地区計画によって用途を限定していこうとするものです。

※1 「診療所」とは…

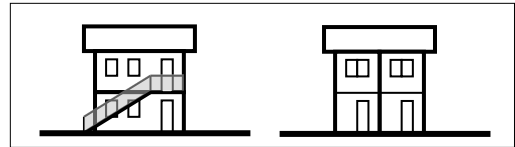
医療法に規定する「診療所」及び「助産所」、並びに、あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師等に関する法律及び柔道整復師法に規定する「施術所」をいいます。

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。

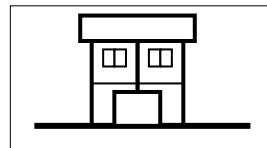
※2 「長屋及び共同住宅で2住戸のもの」とは…

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)



※3 「市長が特にやむを得ないと認めた場合」とは…

巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な施設に限ります。

※4 「建築基準法別表第2(イ)項第2号」に規定するもの…

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、家庭電気器具店など（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以下のものに限ります。)

※5 「建築基準法別表第2 (い) 項第4号、第6号」に規定するもの…

幼稚園、小学校、中学校、高等学校、図書館、老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するものをいいます。

※6 「建築基準法別表第2 (に) 項第2号から第6号」に規定するもの…

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（ただし、原動機を使用する魚肉の練製品の製造及び糖衣機を使用する製品の製造は除く。）で、かつ、作業場の床面積の合計が50㎡以内のもので、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以下のものを除く工場。

また、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、ホテル、旅館、自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎をいいます。

2 建築物の敷地面積の最低限度について

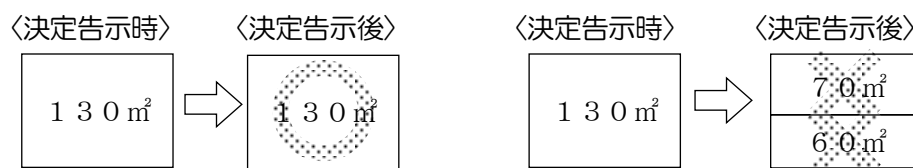
地区区分	建築物の敷地面積の最低限度
全ての地区	135㎡

《解説》

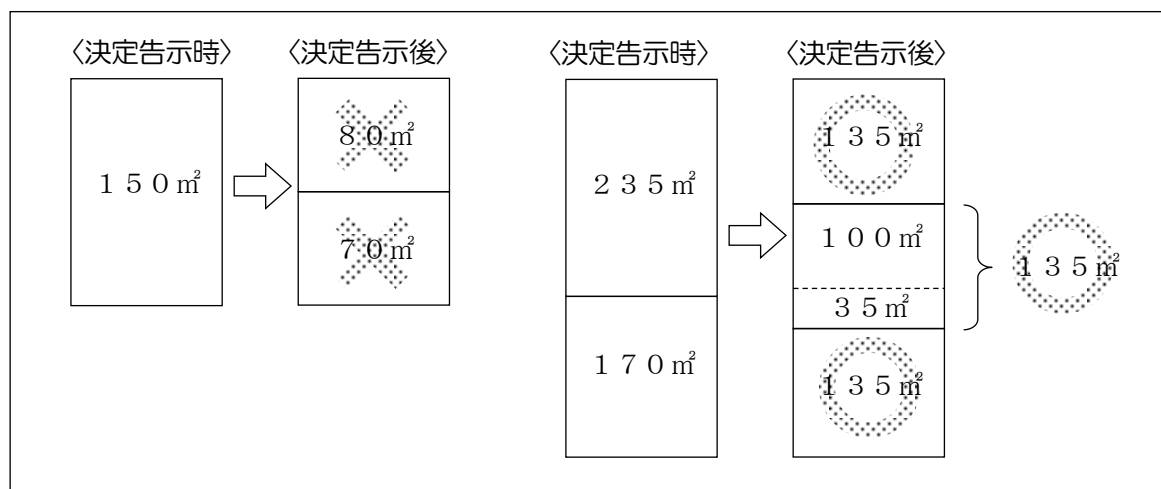
本地区においては、ゆとりある宅地規模を将来とも維持し、敷地の細分化による景観や日照、通風などの住環境の悪化を防止するため、敷地面積の最低限度を135㎡と定めます。

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10年11月20日の当初決定告示時点を指します。

- ① 本地区計画決定告示時において、すでに135㎡未満であった敷地。
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135㎡未満の土地は、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。

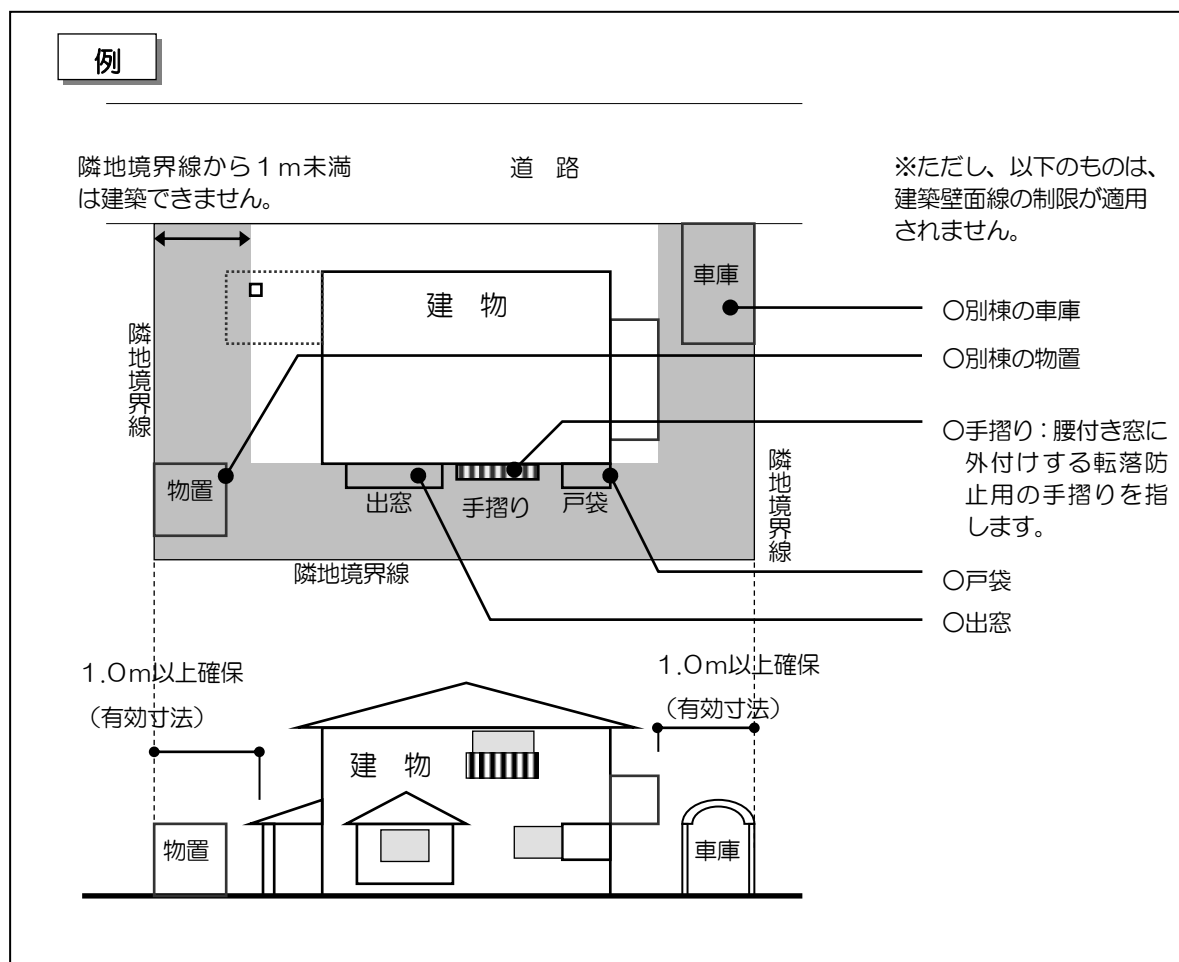


3 壁面の位置の制限について

地区区分	壁面の位置の制限
全ての地区	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線（公園、水路、鉄塔敷及び地区計画区域外との境界線を除く。）までの距離は、1 m以上とする。ただし、別棟の物置、別棟の車庫、出窓、戸袋及び手摺りについては、この限りでない。

＜解説＞

建物から隣地境界までの距離を定めて空間をつくることで、日照や通風、植栽空間等を確保したり、火災時の延焼・類焼の防止を図ために指定するものです。

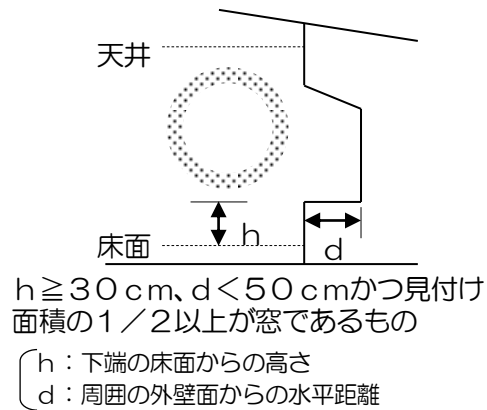


建築基準法施行令第2条第1項第3号の規定による床面積に算入することとなる出窓は壁面とみ

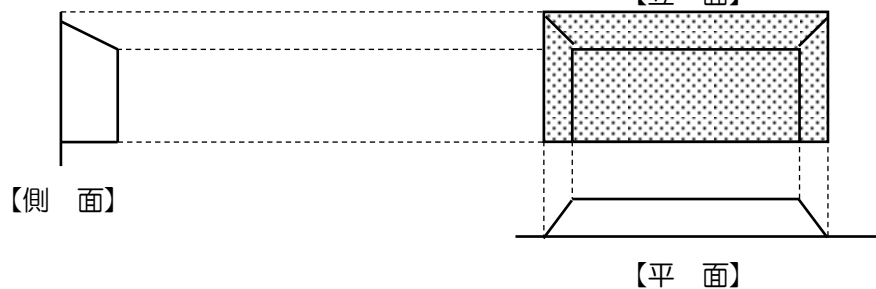
なし、制限を適用します。

次の①～③各号のすべてに該当するものは床面積に算入されません。

- ①床面から出窓の下端までの高さが、
30 cm以上であること
- ②周囲の外壁面からの水平距離が、
50 cm以上突き出ていないこと
- ③見付け面積の1 / 2以上が
窓であること



見付け面積の取り方は、下の図（室内側からみたもの）の網掛け部分の面積（鉛直投影面積）です。



ただし、次の各号に該当するものは、出窓とは認められません。

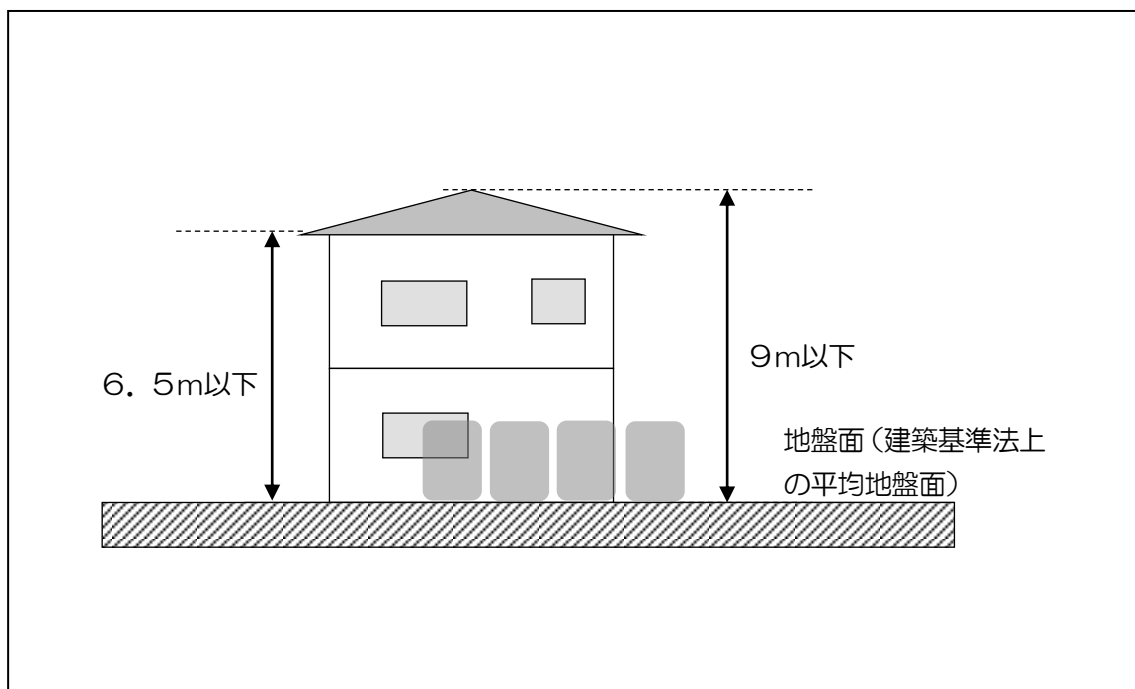
- ① 当該部分が屋根と一体となっており、下屋でないもの
- ② 当該部分の天井が室内の天井の高さ以上にあるもの
- ③ 相当部分が棚等の物品の保管や格納の用途のもの
- ④ 当該部分の下に地袋を有しているもの

4 建築物の高さの最高限度について

地区区分	建築物の高さの最高限度
低層住宅地区A 低層住宅地区B	建築物の高さは、地盤面から9mを超えてはならない。 軒の高さは、地盤面から6.5mを超えてはならない。
低層住宅地区C	建築物の高さは、地盤面から9mを超えてはならない。

＜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。



5 かき又はさくの構造の制限について

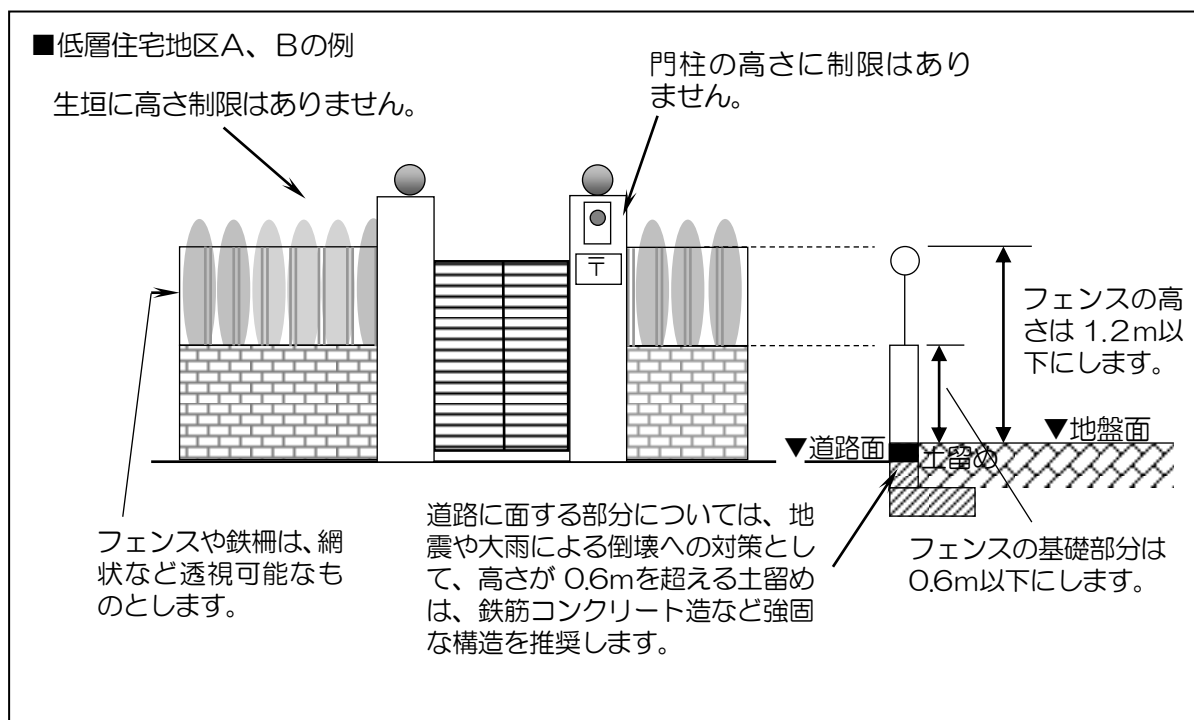
地区区分	かき又はさくの構造の制限
低層住宅地区A 低層住宅地区B	高さは、生垣及び門柱以外については、土留めに供する部分を除いて、当該地盤面から1.2m以下とする。 道路に面する部分は、生垣、フェンス、鉄柵など透視可能な構造とする。ただし、高さが0.6m以下の基礎部分、あるいは、門柱及び門の袖の道路に面する部分の長さの合計が3m以下の部分については、この限りでない。
低層住宅地区C 沿道住宅地区	道路に面する部分は、生垣、フェンス、鉄柵など透視可能な構造とする。ただし、高さが0.6m以下の基礎部分、あるいは、門柱及び門の袖にあつては、この限りでない。

＜解説＞

道路ぎわに生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。また、日照や通風の確保、防災や景観の観点から、各地区における建築物等の用途の制限を踏まえ、さくの高さなどの構造を定めるものです。

低層住宅地区C及び沿道住宅地区は、現在、幼稚園が立地しているため、制限が異なります。

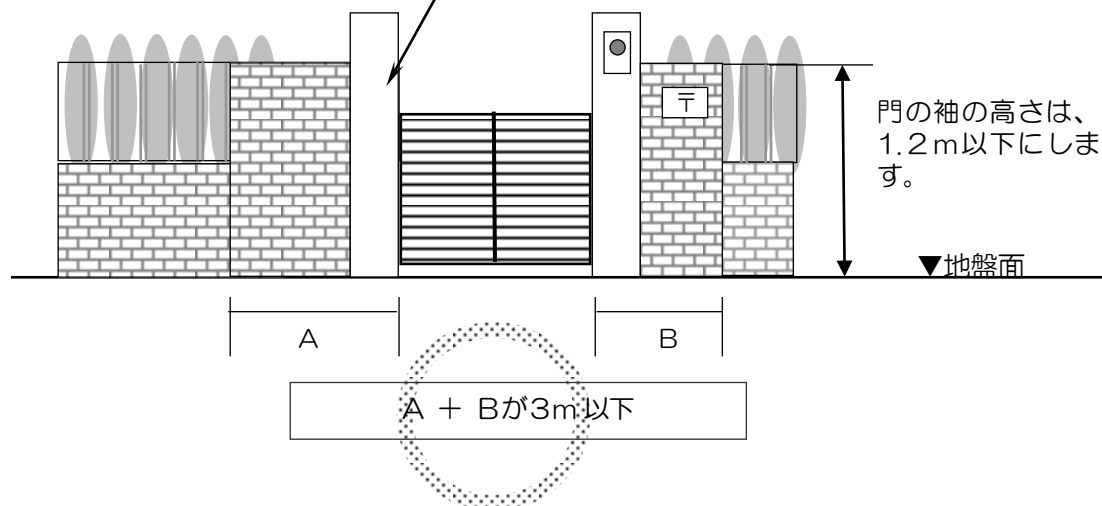
なお、本地区計画の決定告示時においてすでに設置されているか工事中的のかき又はさくについては、この制限は適用されません。



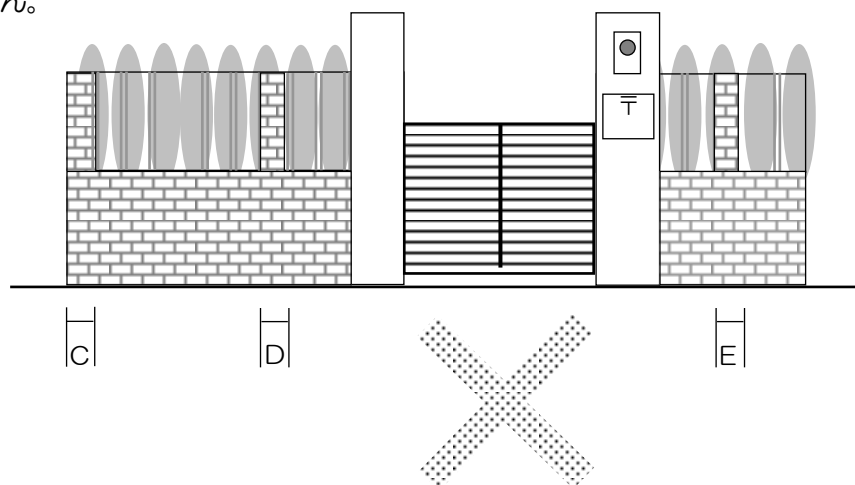
■低層住宅地区A、Bの例

門柱及び門の袖（門の両側部分）については、長さの合計が3m以下の部分では、透視可能な構造でなくてもかまいません。

門柱（高さの制限はありません。）



注意 以下の場合、C、D、E の部分が門の袖にあたらなため、設置することができません。



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、かき又はさくの新設 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 壁面の後退位置を明記し、有効寸法を表 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 〇丁目〇〇〇番

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

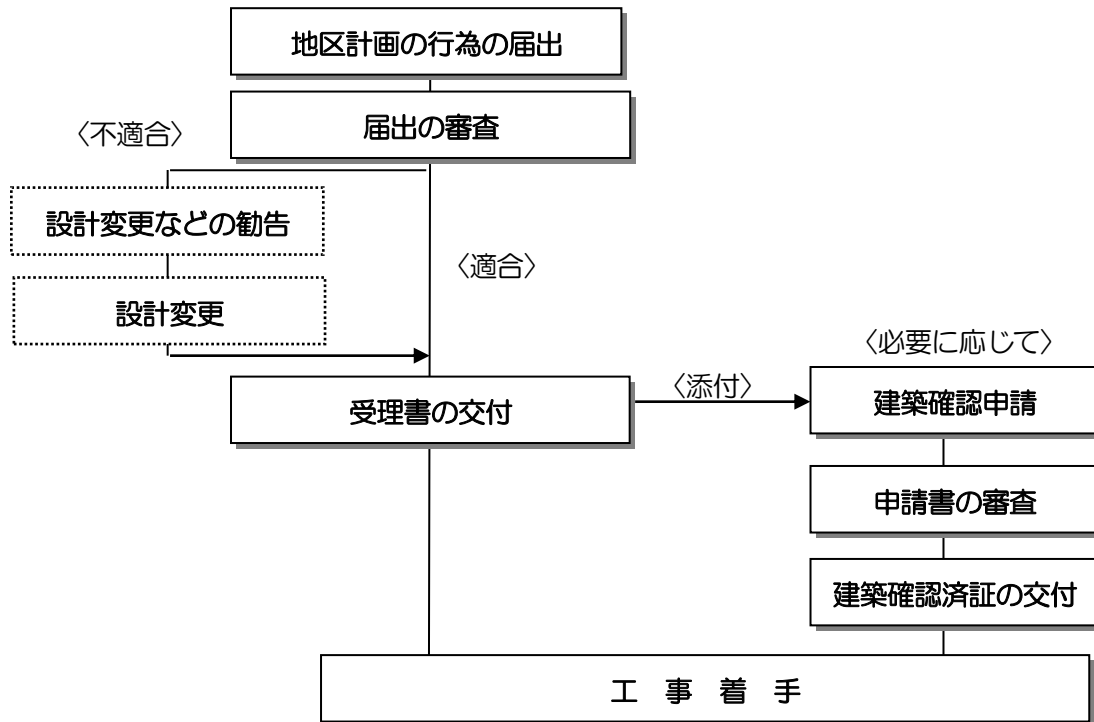
4 設計又は施行方法

(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	(ロ) 変更前の用途	(ハ) 変更後の用途		
	m ²				
(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		物件の種類		
	m ²				

(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

1 行為の場所

我孫子市

2 行為の着手予定日

年 月 日

3 行為の完了予定日

年 月 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 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おいては、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。

— つくし野北地区 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