

**公園坂通り周辺地区
地区計画**

運用基準

我孫子市

はじめに

公園坂通り周辺地区は、JR常磐線我孫子駅と手賀沼公園を結ぶ公園坂通り及び手賀沼公園に面する手賀沼ふれあいライン沿道に位置しており、駅至近という利便性から住宅や商店などが複合しながらも、手賀沼公園に接しており自然環境と調和したまちなみが形成されている地区です。

公園坂通りは、令和4年4月に都市計画道路3・4・14号手賀沼公園・久寺家線が開通したことに伴い、歩行者にやさしい「歩きたくなるみち」をコンセプトとした市のシンボルロードとして整備することとしています。

また、本地区を含む手賀沼公園周辺や我孫子新田地区については、『我孫子市第四次総合計画』で、手賀沼の水辺環境などの地域資源を活かし、より多くの人を訪れる場の創出に向けた土地利用を誘導することとしており、『我孫子市都市計画マスタープラン』においても、市の「交流拠点」に位置づけています。

そこで、多様な用途の建築物の建築が認められている現状では、将来において意図しないまちなみが形成される恐れがあることから、本地区内の土地所有者や周辺地区にお住まいの方々と意見交換を重ねてきました。

これらを踏まえ、建築物等の適切な誘導により、「交流拠点」に相応しいにぎわいの創出と健全な市街地形成を図るため、地区計画を決定するものです。

公園坂通り周辺地区は、住む人一人ひとりの財産であり、また、我孫子市民の財産でもあります。この財産をよりよいものへと改善・維持していくためには、お住まいの方々をはじめ、皆さんの協力が不可欠です。

この冊子は、本地区の地区計画の内容及び届出の方法を解説したものであり、公園坂通り周辺地区のまちづくりを着実に進めていくために御活用ください。

令和6年3月

目 次

I	地区計画の内容	1
	1 地区計画書	1
	2 計画図	4
II	地区計画の運用基準	5
	1 建築物等の用途の制限について	5
	2 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限について	6
	3 かき又はさくの構造の制限について	7
III	届出の手続きについて	8
	1 届出の必要な行為について	8
	2 届出が必要な範囲について	8
	3 届出先について	9
	4 届出に必要な書類について	10
IV	届出から工事着手までの事務の流れ	13
V	届出書様式	14

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）

都市計画公園坂通り周辺地区地区計画を次のように決定する。

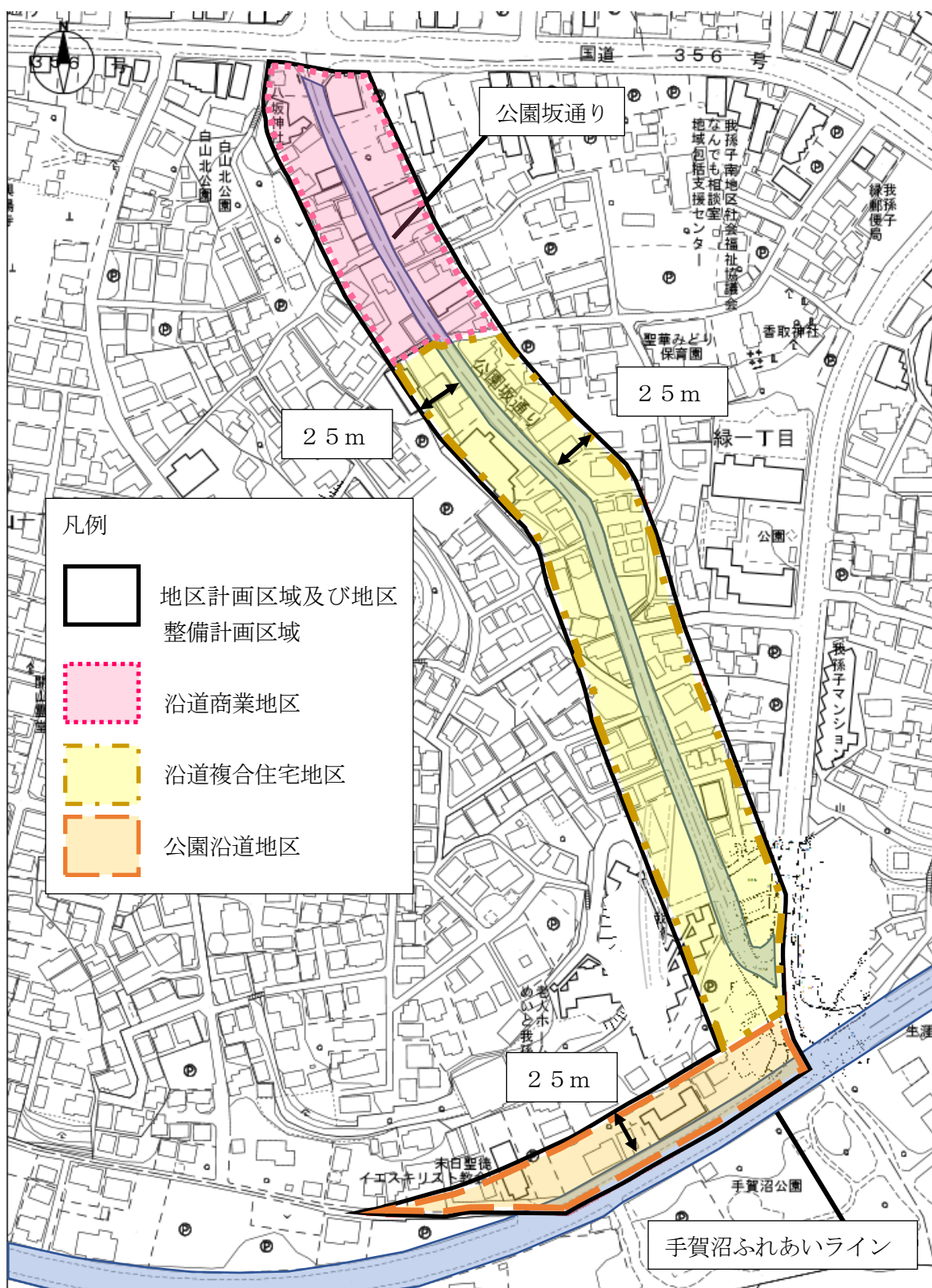
名 称	公園坂通り周辺地区地区計画	
位 置	我孫子市白山一丁目及び緑一丁目の各一部の区域	
面 積	約3.7ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、我孫子駅から手賀沼公園へ至る公園坂通り及び手賀沼公園に面する手賀沼ふれあいライン沿道の地区であり、市の交流拠点として交流人口の拡大を目指すこととしている。また、公園坂通りについては「歩きたくなるみち」をコンセプトとした市のシンボルロードとして整備していくこととしている。</p> <p>しかし、現状では多様な用途の建築物の建築が認められており、今後、意図していないまちなみが形成される恐れがある。</p> <p>そのため、地区計画を定めることにより住環境を含む特性を踏まえながら、にぎわいの創出に相応しい健全な市街地形成を図る。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>目標の実現を図るため、3つの地区に区分し、地区の特性に応じて次のとおり定める。</p> <p>（沿道商業地区） 我孫子駅から手賀沼公園へ向かう導入地区として、訪れる人々が魅力を感じる健全な商業・業務地の形成を図る。</p> <p>（沿道複合住宅地区） 戸建て住宅や共同住宅等を中心とした複合住宅地区として、住環境に配慮しながら、沿道商業地区や公園沿道地区との連続したにぎわいの創出と緑が感じられる沿道のまちなみの形成を図る。</p> <p>（公園沿道地区） 手賀沼公園や手賀沼ふれあいラインに隣接している地区として、訪れる人々が魅力を感じ、にぎわいをもたらすまちなみの形成を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>① 手賀沼を訪れる人々が歩いて通りを楽しめる沿道の形成を図るため、地区の特性に応じた建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>② 地区の特性に応じた景観を創出するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>③ うるおいのあるまちなみの形成を図るため、公園坂通りに面する部分の緑化を推奨するとともに、かき又はさくの構造の制限を定める。</p>

		その他の整備の方針		① 地区内の良好な自然環境を最大限に活かすため、公園坂通り沿道については、既存の樹木の保全に努める。 ② 夜景の統一性に配慮し、照明を設置する場合は、電球色を選定するよう努める。			
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	沿道商業地区	沿道複合住宅地区	公園沿道地区	
			地区の面積	約0.9ha	約2.2ha	約0.6ha	
		建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。			
				1 マー جان屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 2 カラオケボックスその他これに類するもの 3 自動車教習所 4 倉庫業を営む倉庫 5 畜舎(建築基準法別表第2(に)項第6号に規定するもの) 6 葬儀場 7 工場(建築基準法別表第2(に)項第2号に規定するもの) 8 自動車に直接燃料を供給するための施設 9 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項各号に掲げる営業に供する施設	1 自動車教習所 2 畜舎(建築基準法別表第2(に)項第6号に規定するもの) 3 葬儀場 4 工場(建築基準法別表第2(に)項第2号に規定するもの) 5 自動車に直接燃料を供給するための施設	1 マー جان屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 2 自動車教習所 3 畜舎(建築基準法別表第2(に)項第6号に規定するもの) 4 葬儀場 5 工場(建築基準法別表第2(に)項第2号に規定するもの)	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		次に掲げる屋外広告物については、設置してはならない。					
		1 自己の用に供するもの以外の広告物 2 屋上広告物 3 電飾により点滅する広告物、可変表示式広告物(LED電光掲示板等)					

		かき又はさくの構造の制限	<p>公園坂通りに面して設けるかき又はさくの構造は、生垣または、次に掲げるものとする。</p> <p>1 土留めに供する部分を除き、高さ1.8m以下のフェンス</p> <p>2 コンクリートブロック及びこれに類するもので、高さ0.6m以下のもの又は、道路に面する部分の長さの合計が1.2m以下かつ高さが1.5m以下のもの</p>	—
--	--	--------------	--	---

令和6年3月5日 我孫子市告示第43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

建築基準法による制限に上乗せして、地区計画により制限する建物の用途は、以下の×印で示すとおりで、○印は建築可能です。－印は用途地域上建築基準法等により建築不可を示します。

なお、制限内容をわかりやすくするため、地区計画による制限と用途地域での制限（風営法に係る制限も含む）が一部重複しているものもあります。

	沿道商業地区	沿道複合住宅地区	公園沿道地区
マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの	×	－	×
カラオケボックスその他これに類するもの	×	－	○
自動車教習所	×	×	×
倉庫業を営む倉庫	×	－	－
畜舎（※1）	×	×	×
葬儀場	×	×	×
工場（※2）	×	×	×
自動車に直接燃料を供給するための施設	×	×	○
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項各号に掲げる営業に供する施設	×	－	－

※1 畜舎 … 建築基準法別表第2（に）項第6号に規定するもの

⇒建築基準法施行令第130条の7の規定により、床面積の合計が15㎡を超える畜舎です。

なお、畜舎には、動物病院等に併設される収容施設も該当します。

※2 工場 … 建築基準法別表第2（に）項第2号に規定するもの

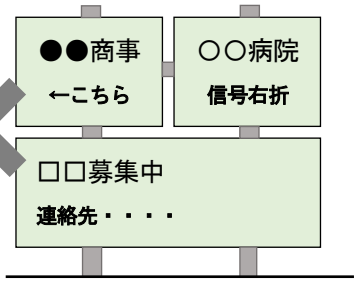
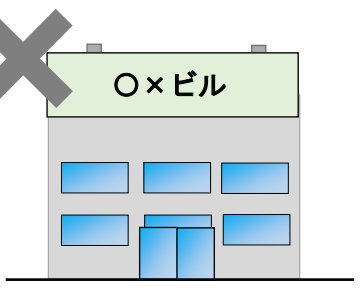
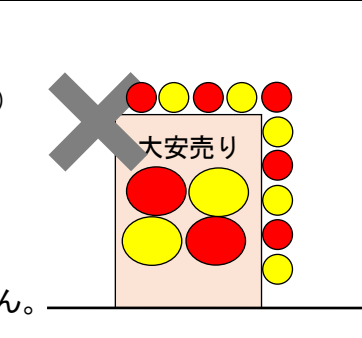
⇒建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く工場です。パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの（ただし、原動機を使用する魚肉の練製品の製造及び糖衣機を使用する製品の製造を除く）で、かつ作業場の床面積の合計が50㎡以内のもので、原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものは建築可能です。

《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、住環境を含む特性を踏まえながら、にぎわいの創出に相応しい健全な市街地形成を図るため、さらに地区計画によって用途を限定しています。なお、地区計画の決定告示日前に建築され、すでに存する建築物は適用されません。（建築基準法第3条第2項に規定）

建築物の敷地が地区整備計画を定めた区域内外にまたがる場合は、敷地面積の過半が区域内にある場合のみ、その建築物の全部について用途制限が適用されます。また、地区整備計画区域内の複数の地区区分にまたがる場合は、敷地面積の過半の属する地区区分の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）

2 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限について

地区区分	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	
全ての地区	<p>次に掲げる屋外広告物については、設置してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 自己の用に供するもの以外の広告物 2 屋上広告物 3 電飾により点滅する広告物、可変表示式広告物（LED 電光掲示板等） 	
制限項目	内容と設置例	
自己の用に供するもの以外の広告物	<p>企業や店舗の宣伝や誘導をする等の貸し看板は区域内に設置できません。</p>	
屋上広告物	<p>良好なスカイラインを形成し、手賀沼公園への導入路に相応しい都市景観を創出するため、区域内の屋外広告物は屋上に設置できません。</p>	
電飾により点滅する広告物、可変表示式広告物(LED 電光掲示板等)	<p>点滅式照明や可動式照明（光源が点滅しているように見える回転灯、光源が動くもの）が組込まれた広告物は区域内に設置できません。ただし、歩行者への安全のため一時的に稼働する回転灯はこの限りではありません。</p>	

＜解説＞

良好な景観づくりの観点から、一部の屋外広告物（看板）に関し、設置を制限しています。なお、地区計画の決定告示日前に設置され、すでに存する屋外広告物は適用されません。また、法令上地区計画の届出義務のない表示面積が1㎡以下で、かつ、高さが3m以下のものは、努力規定の位置づけ（都市計画法施行令第38条の5）となりますが、本地区計画の趣旨から、制限内容に適合するようにご協力をお願いいたします。

3 かき又はさくの構造の制限について

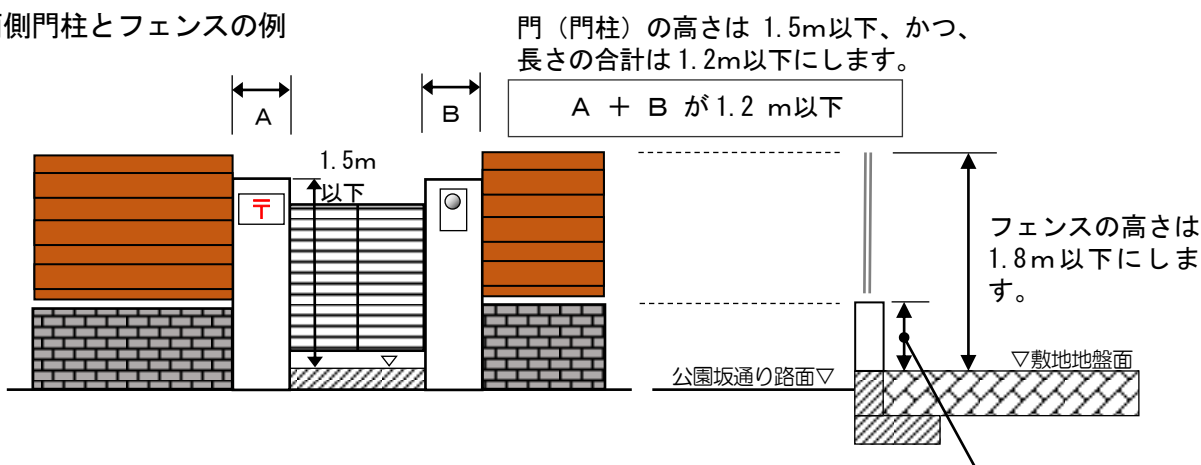
地区区分	かき又はさくの構造の制限
沿道商業地区 沿道複合住宅地区	<p>公園坂通りに面して設けるかき又はさくの構造は、生垣または、次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 土留めに供する部分を除き、高さ1.8m以下のフェンス 2 コンクリートブロック及びこれに類するもので、高さ0.6m以下のもの又は、道路に面する部分の長さの合計が1.2m以下かつ高さが1.5m以下のもの

《解説》

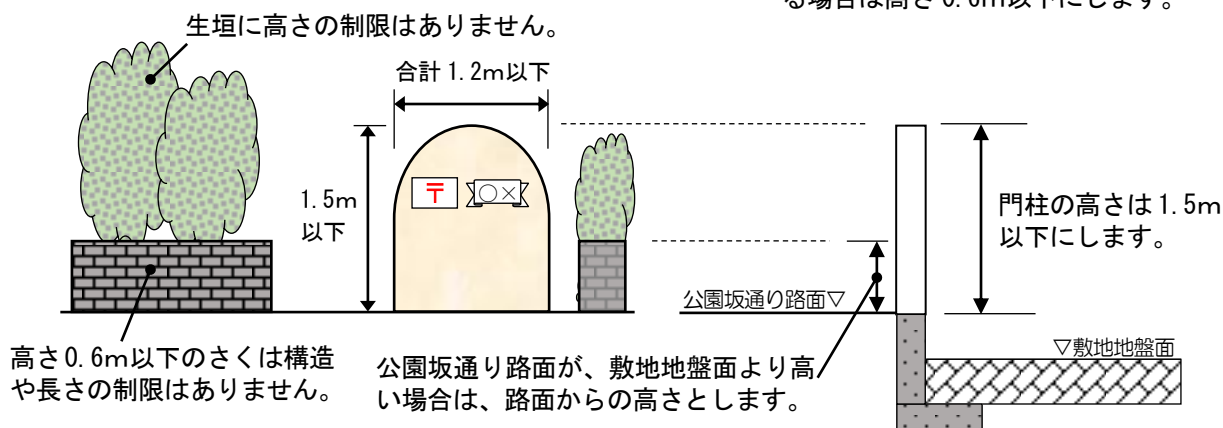
公園坂通り沿道において、うるおいの創出、プライバシーへの配慮と圧迫感の緩和、塀の倒壊による事故防止の観点から、かき又はさくの構造を制限しています。なお、地区計画の決定告示日前に設置され、すでに存するかき又はさくは適用されません。

●公園坂通りに面してフェンスや門柱等を設置する場合は、以下のようにします。

両側門柱とフェンスの例



生垣とデザイン門柱の例



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ていない場合に限る

2 届出の必要な敷地と制限の適用範囲について

地区整備計画の区域内（地区計画区域内）にわずかでも敷地が入る場合は、届出が必要です。

「かき又はさくの構造の制限」の適用範囲は、公園坂通りに面して設けるものです。「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」の適用範囲は、地区整備計画の区域内に設けるもので、わずかでも区域内に入るものは適用されます。なお、「建築物等の用途の制限」の適用対象になる行為は次の通りです。

●地区整備計画区域内の面積が敷地面積の過半になる場合(図1)

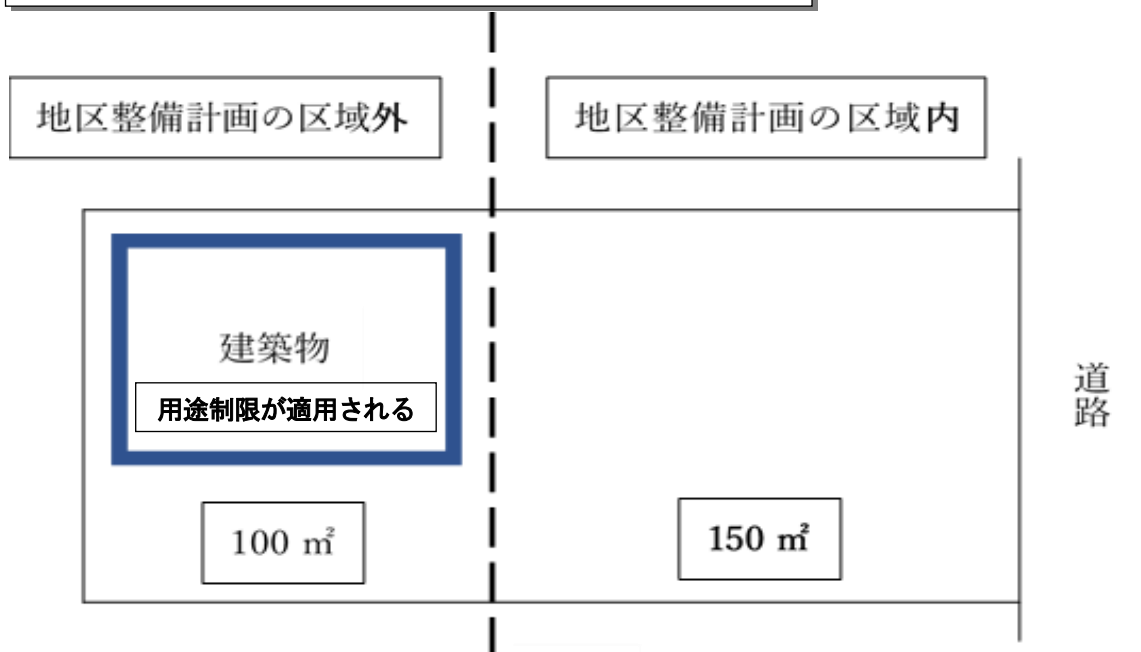


図 1

敷地面積（250 m²）のうち、地区整備計画の区域内の面積（150 m²）が過半になる場合、建築される位置が、地区整備計画の区域外であっても、建築物等の用途の制限は適用されます。

●地区整備計画区域外の面積が敷地面積の過半になる場合（図2）

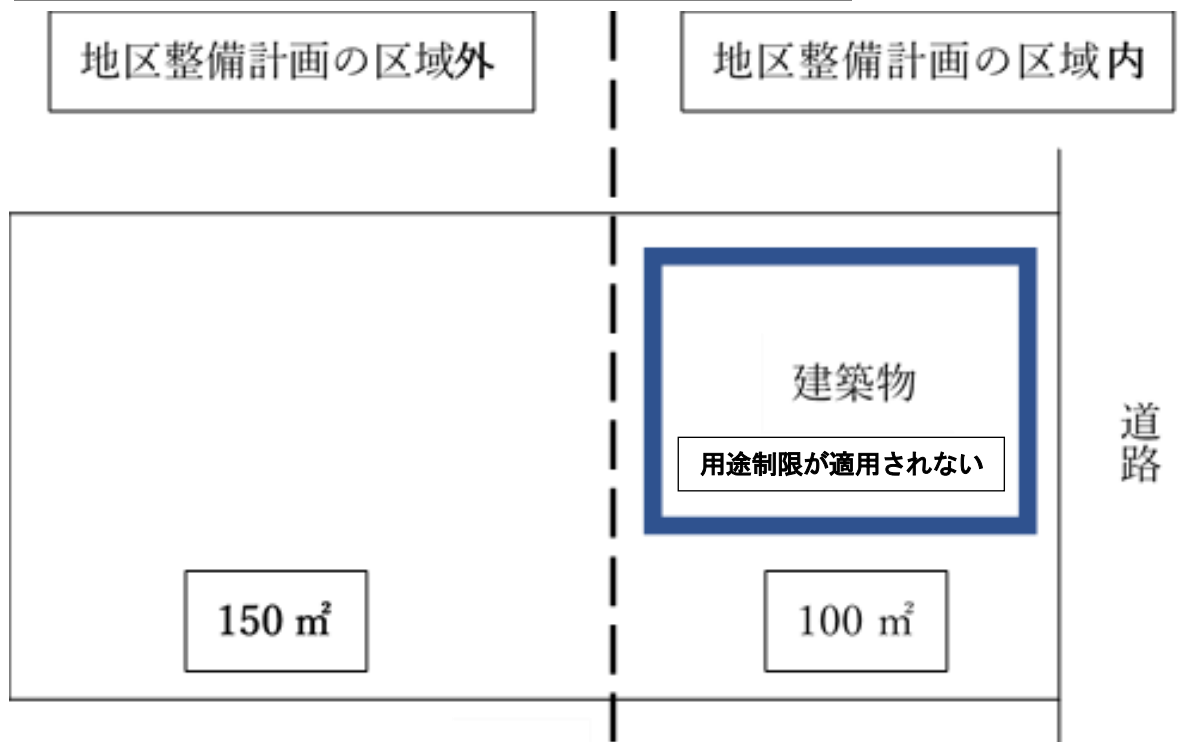


図 2

敷地面積（250 m²）のうち、地区整備計画の区域外の面積（150 m²）が過半になる場合、建築される位置が、地区整備計画の区域内であっても、建築物等の用途の制限は適用されません。

しかし、本地区計画の趣旨から、区域内に建築物等の用途の制限の対象となる建物の建築については配慮いただくようお願いいたします。

3 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。

4 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	…行為を行う場所、道路その他の目標物を表示した図面（1/2, 500 以上）。
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。

- これらの届出書類は、当該工事に着手する日の30日前までに、都市計画課に、正本と副本の計2部を提出してください。

□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	1/1,000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（屋外広告物を含む）の位置を表示する
	敷地求積図	1/500以上	敷地が地区計画区域の内外や複数の地区区分にまたがる場合は、それぞれの区域の面積を記載する
	平面図	1/50以上	各階のもの
	立面図	1/50以上	2面以上（屋外広告物が表示されている面はすべて）
	断面図	1/100以上	建築物の高さが確認できる図面
	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）
	屋外広告物の形態等がわかる図面等	—	形状、意匠、寸法、材料及び構造に関する仕様書及び図面。設置の方法を示す図面。
○建築物等の形態又は意匠の変更	配置図	1/100以上	敷地内における屋外広告物の位置を表示する
	立面図	1/50以上	2面以上（屋外広告物が表示されている面はすべて）
	屋外広告物の構造図	—	形状、寸法、材料及び構造に関する仕様書及び図面。設置の方法を示す図面。

※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。

（公図、謄本等）

□届出書の記入例（表面）

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 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		物件の種類		
	m ²				

(代理人連絡) 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

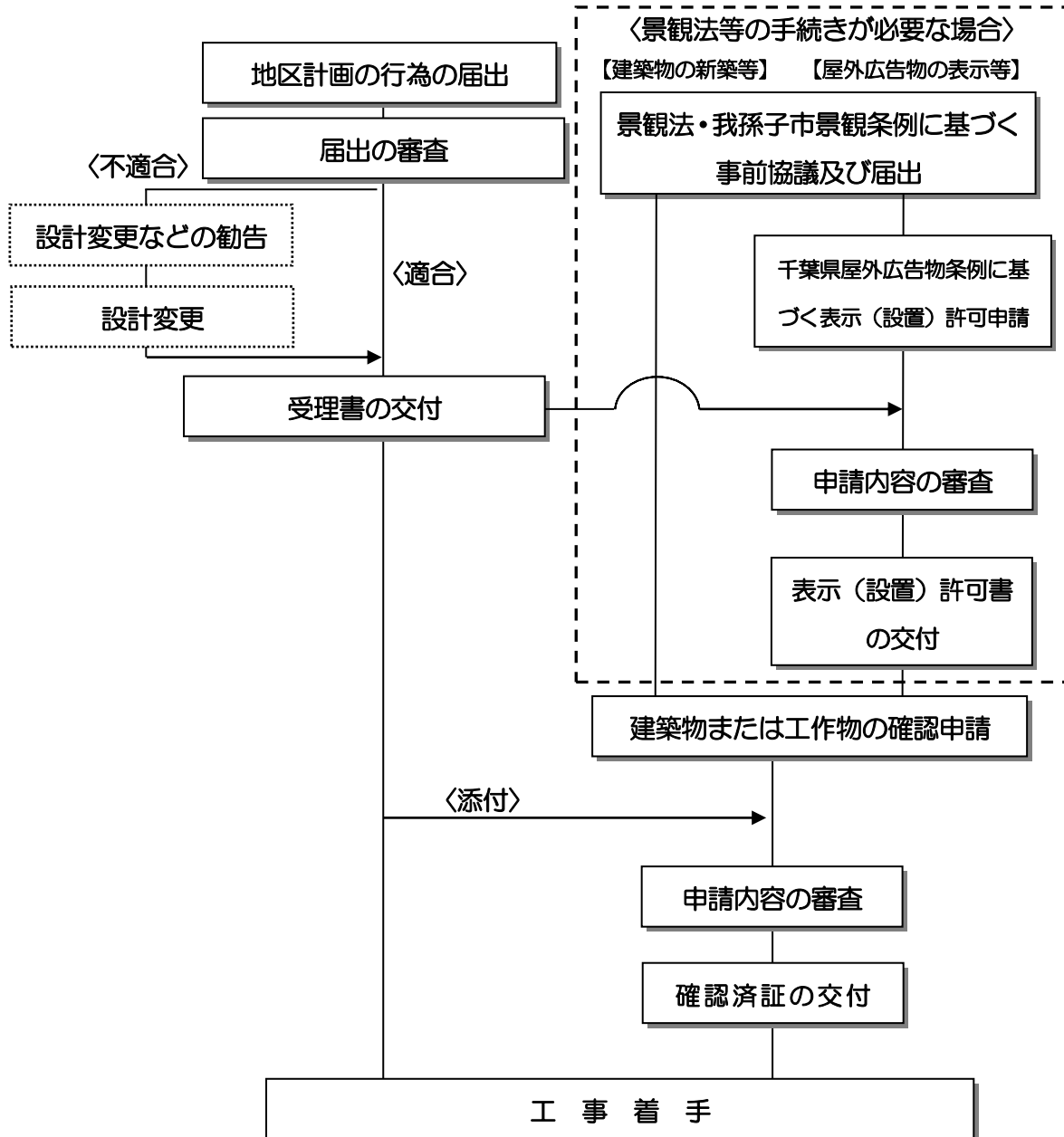
□届出書の記入例（裏面）

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内容を記載すること。

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。

V 届出書様式

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 m²			
(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	(viii)用途				
(vi)居室の床面の高さ から m	(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		(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 m²			
(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) 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内容を記載すること。

— 公園坂通り周辺地区 地区計画運用基準 —

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 (代表)

R7. 2. 19発行