

**良好な住環境の保全をめざして**

**～つくし野西地区～  
地区計画及び運用基準**

**我孫子市**

## はじめに

つくし野西地区は、宅地開発による計画的な住宅地としての基盤整備がなされ、加えて昭和53年11月7日に定められた建築協定により、良好な住環境が保全されているところです。

この建築協定の期限切れに伴い、引き続き現在の住環境の保全を図るため、地区計画制度を採用することになりました。

この地区計画では、建築物等の用途、敷地面積、壁面の位置、高さ及びかき・さくについてのルールを定めました。

つくし野西地区の環境は、その地域に住む人々の共有の財産です。

この良好な住環境を、将来にわたって維持し発展させるためには、地区内にお住まいの方々、さらにこれから入居される方々の御理解、御協力が是非必要です。

この冊子は、本地区の地区計画の内容及び届出の方法を解説したものです。

今後、建築物を建築する場合等においては、この制度の趣旨に基づいて住よいまちづくりに向け、この冊子を御活用ください。

# 目 次

I	地区計画の内容	.....	1
	1 地区計画書		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		5
	3 壁面の位置の制限について		6
	4 建築物の高さの最高限度について		8
	5 かき又はさくの構造の制限について		9
III	届出の手続きについて	.....	1 1
	1 届出の必要な行為について		1 1
	2 届出先について		1 1
	3 届出に必要な書類について		1 2
IV	届出から工事着手までの事務の流れ	.....	1 4
	届出書様式	.....	1 5

# 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変更（我孫子市決定）  
都市計画つくし野西地区地区計画を次のように変更する。

名 称	つくし野西地区地区計画	
位 置	我孫子市つくし野5丁目の一部の区域	
面 積	約 4.9ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、我孫子駅の北に位置し、宅地開発による計画的な住宅地としての土地利用及び施設整備が行われ良好な住環境が形成されている区域である。 このため、地区計画を策定することにより、住宅地としての環境の維持及び保全していくことを目標とする。
	土地利用の方針	現に形成されている住環境が損なわれないよう、良好な土地利用を図る。
	地区施設の整備方針	本地区内には、幅員6m道路を主体とした道路網及び児童公園が一体的に配置されているので、これらの機能が損なわれないよう維持及び保全を図る。
	建築物等の整備方針	① 建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及び建築物の高さの制限を定めて、良好な住環境を形成する。 ② かき又はさくの構造の制限を定めて、町並みの美観及び防災面の向上を図る。

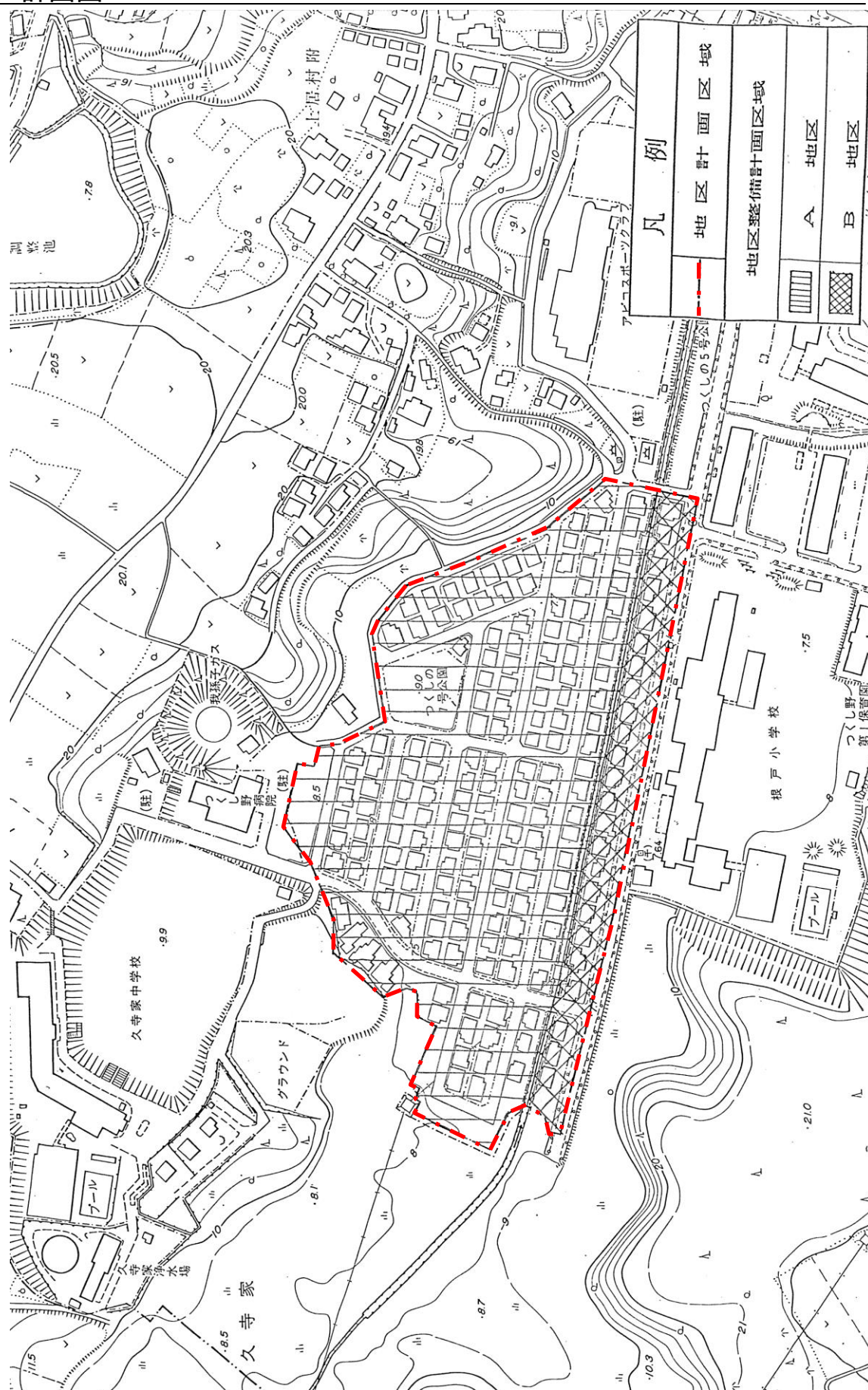
地区整備計画	地域の区分	区分の名称	A 地 区	B 地 区
		区分の面積	約 4.2ha	約 0.7ha
	建築物等に 関する 事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物を建築してはならない。 ただし、市長が特にやむを得ないと認めた場合は、この限りでない。</p> <p>1 一戸建専用住宅 2 一戸建住宅で診療所の用途を兼ねるもの 3 自治会集会所</p>	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物を建築してはならない。 ただし、市長が特にやむを得ないと認めた場合は、この限りでない。</p> <p>1 一戸建専用住宅 2 建築基準法別表第2(イ)項第2号に規定するもの 3 一戸建住宅で診療所の用途を兼ねるもの</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	145m <sup>2</sup>	
	建築物の壁面位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線（水路敷又は鉄塔敷との境界線を除く。）までの距離は、1m以上とする。ただし、次のものを除く。</p> <p>(ア) 隣地境界線から1m以内にある外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が2m以内の部分 (イ) 車庫で高さ2.5m以下、かつ、床面積の合計が21m<sup>2</sup>以下のもの (ウ) 物置で高さ2.5m以下、かつ、床面積の合計が6.6m<sup>2</sup>以下のもの</p>		
	建築物の高さの制限	<p>1 建築物の高さは、地盤面から9mを超えてはならない。 2 軒の高さは、地盤面から6.5mを超えてはならない。</p>		
	かき又はさくの構造の制限	<p>1 かき、さく又はへいの高さは、地盤面から1.6m以下でなければならない。ただし、生がき又は門はこの限りでない。 2 道路に面する部分のかき、さく又はへいは、次の一に掲げるものでなければならない。（門を除く。）ただし、門の両側に設けるもので長さが4m以下のものについては、この限りでない。</p> <p>(ア) 生がき (イ) 地盤面から高さ0.6m以下の基礎部分の上に網状その他これらに類する形状のもの、又は植栽を組み合わせたもの。</p>		

平成元年3月14日決定 市告示第16号

平成5年6月25日変更 市告示第85号

平成8年10月1日変更 市告示第129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。

地区区分	建築物等の用途の制限
A地区	<p>① 一戸建専用住宅</p> <p>② 一戸建住宅で診療所<sup>※1</sup>の用途を兼ねるもの</p> <p>③ 自治会集会所</p> <p>ただし、市長が特にやむを得ないと認めた場合<sup>※2</sup>は、この限りでない。</p>
B地区	<p>① 一戸建専用住宅</p> <p>② 建築基準法別表第2（い）項第2号に規定するもの<sup>※3</sup></p> <p>③ 一戸建住宅で診療所<sup>※1</sup>の用途を兼ねるもの</p> <p>ただし、市長が特にやむを得ないと認めた場合<sup>※2</sup>は、この限りでない。</p>

#### 《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、つくし野西地区では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…

医師又は歯科医師が、公衆又は不特定多数人のため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。

なお、助産所、医院及び医療法にいう医業に類する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あん摩業等の「施術所」を含みます。

#### ※2 「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。

#### ※3 「建築基準法別表第2（い）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は、その出力の合計が0.75kW以下のものに限ります。）



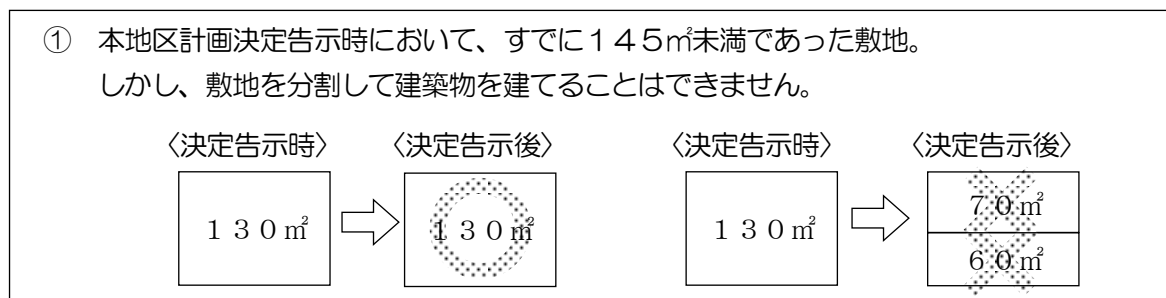
## 2 建築物の敷地面積の最低限度について

地区区分	建築物の敷地面積の最低限度
全ての地区	145㎡

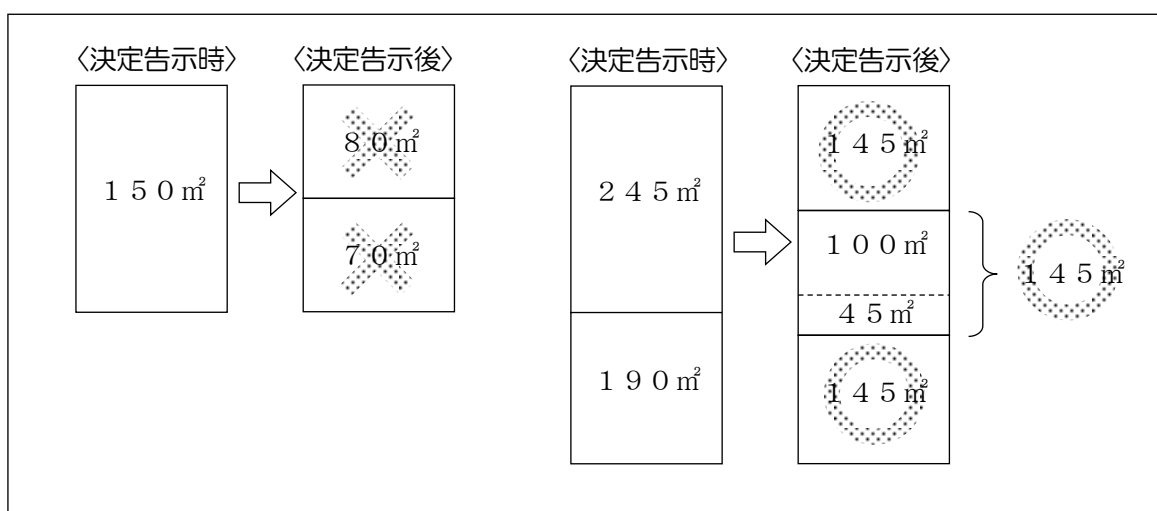
### 《解説》

本地区区においては、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145㎡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、平成元年3月14日の当初決定告示時点を指します。



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145㎡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。

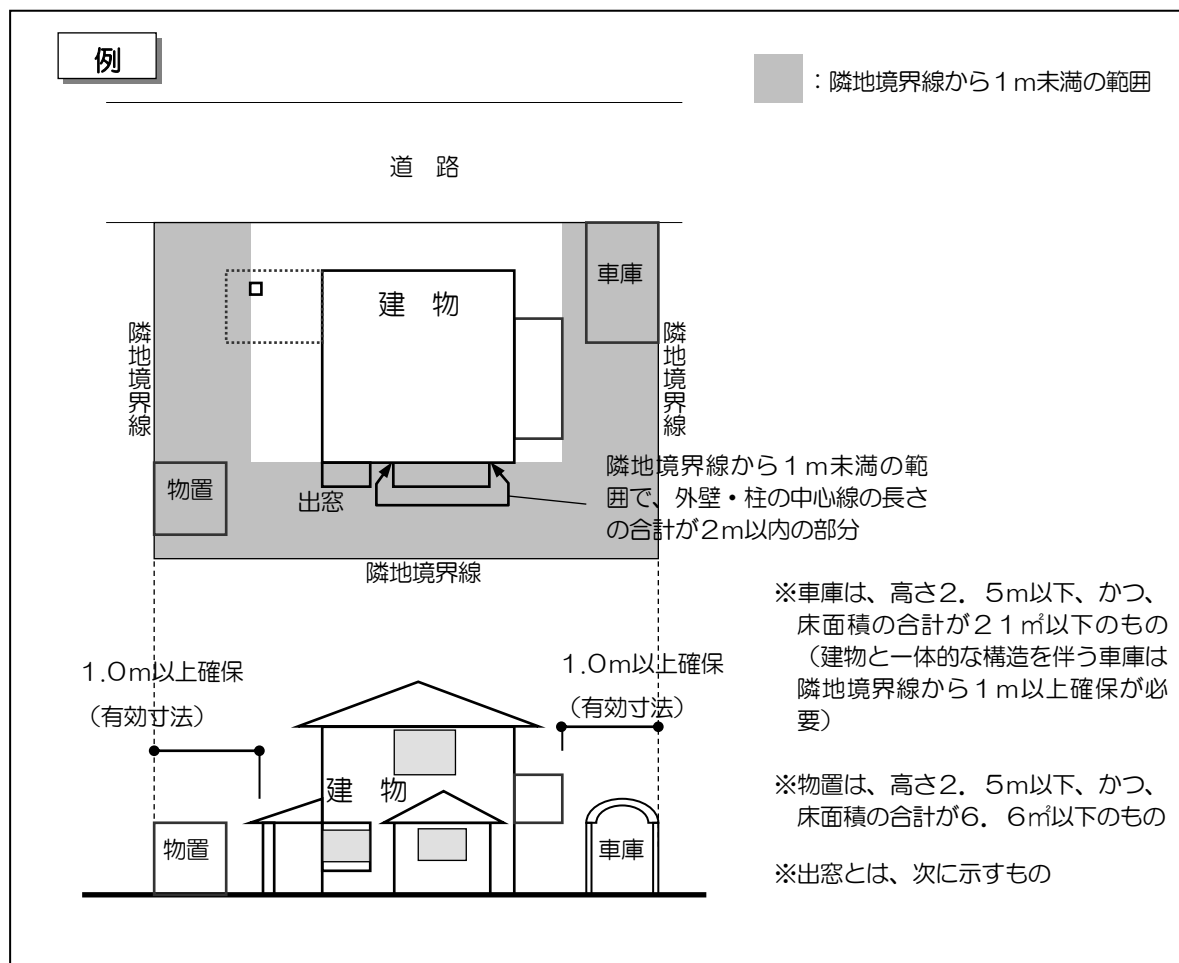


### 3 壁面の位置の制限について

地区区分	壁面の位置の制限
A地区	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線（水路敷又は鉄塔敷との境界線を除く。）までの距離は、1 m以上とする。ただし、次のものを除く。</p> <p>(ア) 隣地境界線から1 m以内にある外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が2 m以内の部分</p> <p>(イ) 車庫で高さ2.5 m以下、かつ、床面積の合計が21 m<sup>2</sup>以下のもの</p> <p>(ウ) 物置で高さ2.5 m以下、かつ、床面積の合計が6.6 m<sup>2</sup>以下のもの</p>

《解説》

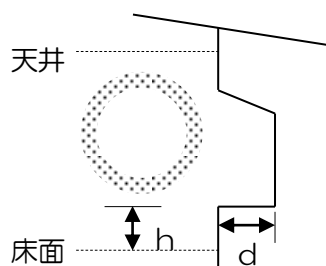
建物から隣地境界までの距離を定めて空間をつくることで、日照や通風、植栽空間等を確保したり、火災時の延焼・類焼の防止を図るために指定するものです。



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。

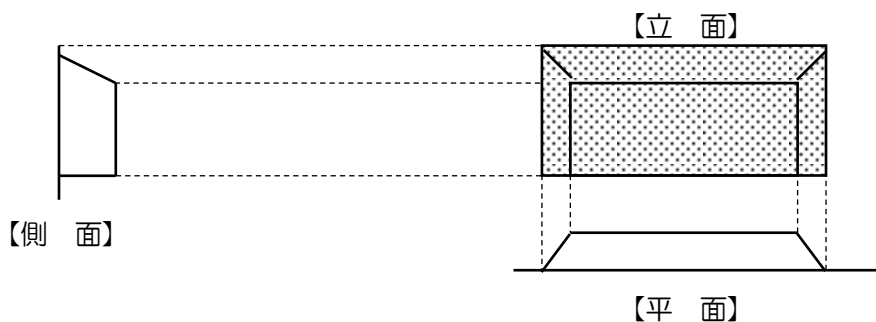
- ①床面から出窓の下端までの高さが、30cm以上であること
- ②周囲の外壁面からの水平距離が、50cm以上突き出していないこと
- ③見付け面積の1/2以上が窓であること



$h \geq 30 \text{ cm}$ 、 $d < 50 \text{ cm}$ かつ見付け面積の1/2以上が窓であるもの

〔h：下端の床面からの高さ  
d：周囲の外壁面からの水平距離〕

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）になります。



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。

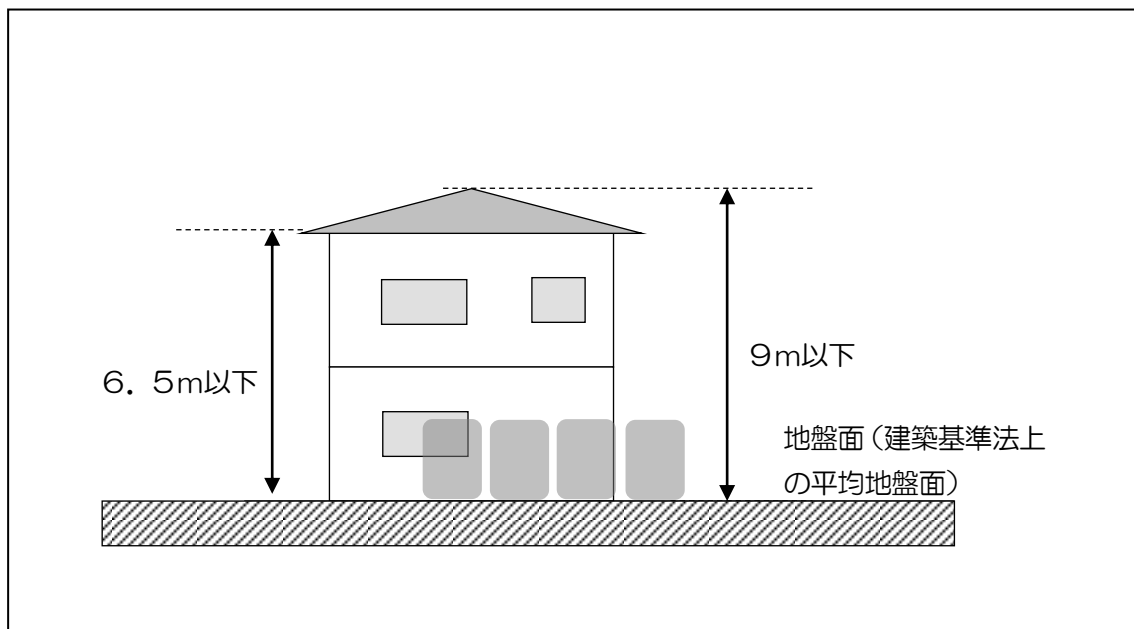
- ① 当該部分が屋根と一体となっており、下屋でないもの
- ② 当該部分の天井が室内の天井の高さ以上にあるもの
- ③ 相当部分が棚等の物品の保管や格納の用途のもの
- ④ 当該部分の下に地袋を有しているもの
- ⑤ その他特殊な形状のもの又は床としての機能を有するもの

## 4 建築物の高さの最高限度について

地区区分	建築物等の高さの最高限度
全ての地区	<ol style="list-style-type: none"><li>1 建築物の高さは、地盤面から9mを超えてはならない。</li><li>2 軒の高さは、地盤面から6.5mを超えてはならない。</li></ol>

### 《解説》

建築物の高さの最高限度を定めることにより、日照やプライバシーなどの問題発生を防止するとともに、統一感あるまちなみを創出します。



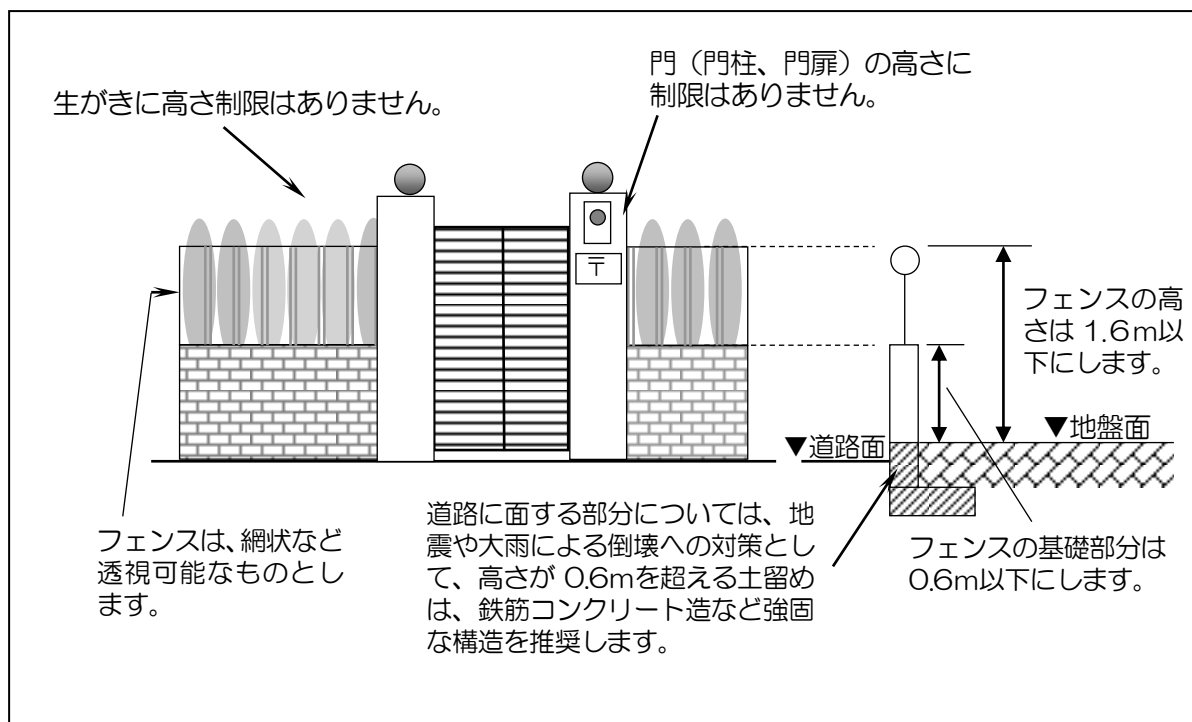
## 5 かき又はさくの構造の制限について

地区区分	かき又はさくの構造の制限
全ての地区	<p>1 かき、さく又はへいの高さは、地盤面から1.6m以下でなければならない。ただし、生がき又は門はこの限りでない。</p> <p>2 道路に面する部分のかき、さく又はへいは、次の一に掲げるものでなければならない。（門を除く。）ただし、門の両側に設けるもので長さが4m以下のものについては、この限りでない。</p> <p>(ア) 生がき</p> <p>(イ) 地盤面から高さ0.6m以下の基礎部分の上に網状その他これらに類する形状のもの、又は植栽を組み合わせたもの。</p>

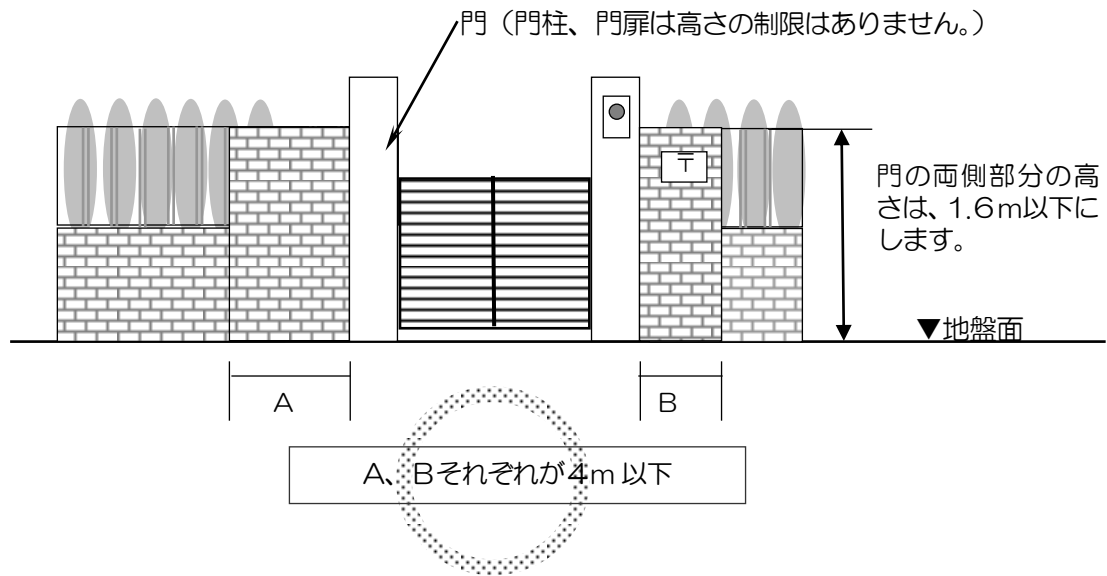
### 《解説》

道路ぎわに生がき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。

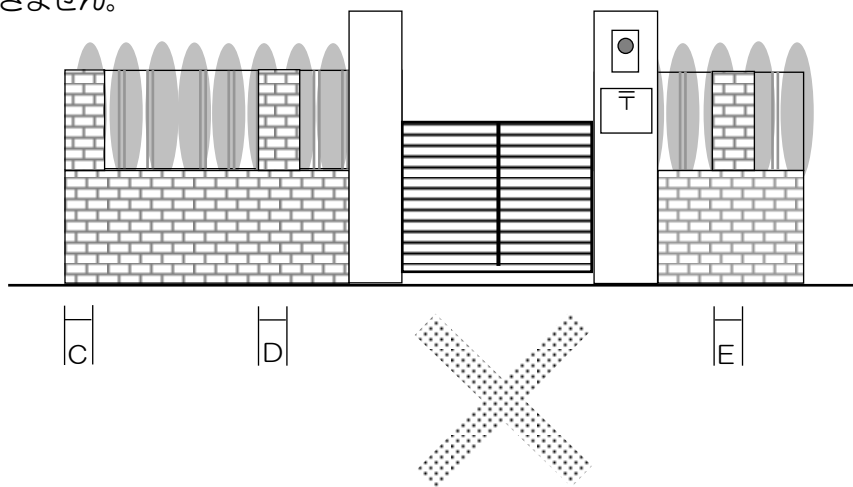
なお、本地区区計画の決定告示時においてすでに設置されているか工事中的かき又はさくについては、この制限は適用されません。



門の両側部分については、長さが4m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。



**注意** 以下の場合、C、D、E の部分が門の両側部分にあたらないため、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 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

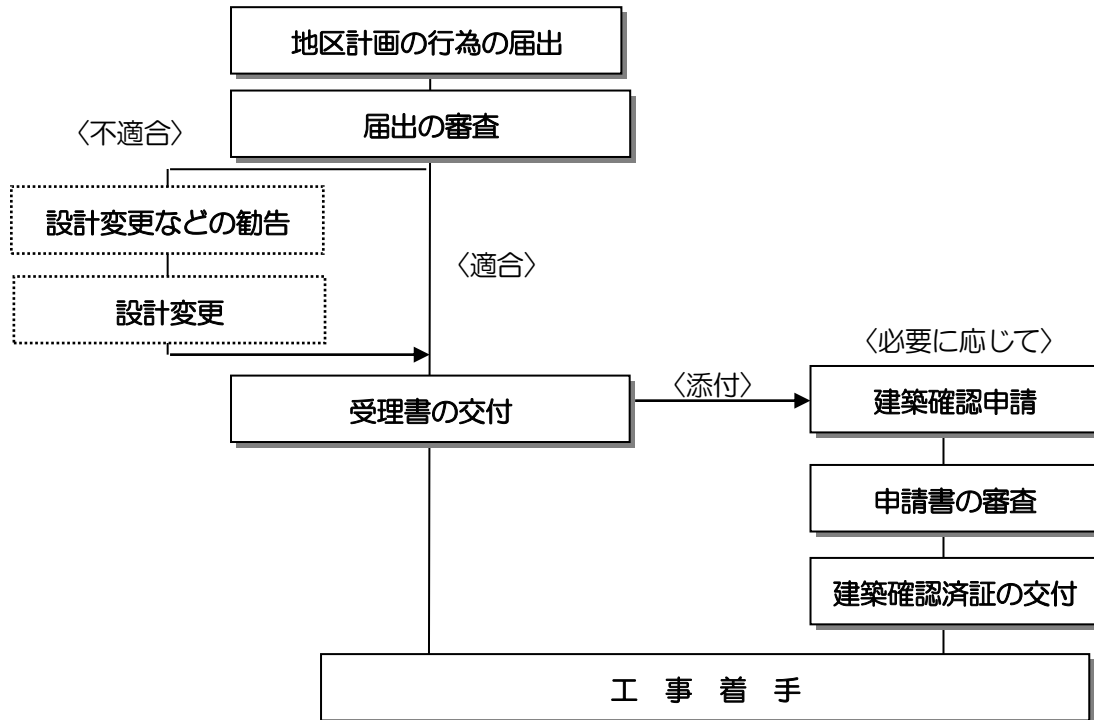
- 1 行為の場所
- 2 行為の着手予定日
- 3 行為の完了予定日
- 4 設計又は施行方法

(1) 土地の区画形質の変更		区域の面積 〇〇 m <sup>2</sup>			
(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 <sup>2</sup>
		(ii)建築又は建設面積	〇〇m <sup>2</sup>	〇〇m <sup>2</sup>	〇〇m <sup>2</sup>
		(iii)延べ面積	〇〇m <sup>2</sup> ( m <sup>2</sup> )	〇〇m <sup>2</sup> ( m <sup>2</sup> )	〇〇m <sup>2</sup> ( m <sup>2</sup> )
		(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 <sup>2</sup>	(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 <sup>2</sup>				
(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 <sup>2</sup>				

(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

## 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 <sup>2</sup>			
(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 <sup>2</sup>	
		(ii)建築又は建設面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
		(iii)延べ面積	m <sup>2</sup> ( m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> ( m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> ( m <sup>2</sup> )
		(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	(ロ) 変更前の用途	(ハ) 変更後の用途		
	m <sup>2</sup>				
(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 <sup>2</sup>			
(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 <sup>2</sup>				

(代理人連絡) 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。

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

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。

---

---

— つくし野西地区 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