

緑豊かな潤いのあるまちなみをめざして

**～ 高野山宮脇地区～
地区計画及び運用基準**

我 孫 子 市

はじめに

高野山宮脇地区は、手賀沼に近接し、手賀沼を眺望できる台地上に位置しており、新たな住宅市街地の形成を目指し、土地区画整理事業によって計画的に都市基盤の整備が図られた地区です。

住みよいまちづくりのためには、住民や地権者の皆様の御理解と御協力が是非とも必要であり、良好な住環境は、住民や地権者の皆様の共通の財産となるものです。

そこで、この度、地区計画を定めることによって、手賀沼の水辺環境に溶け込んだ、緑豊かな潤いのあるまちなみを形成していくこととなりました。

この冊子は、地区計画の内容や届出の手続きについて説明したものですので、高野山宮脇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12年2月

目 次

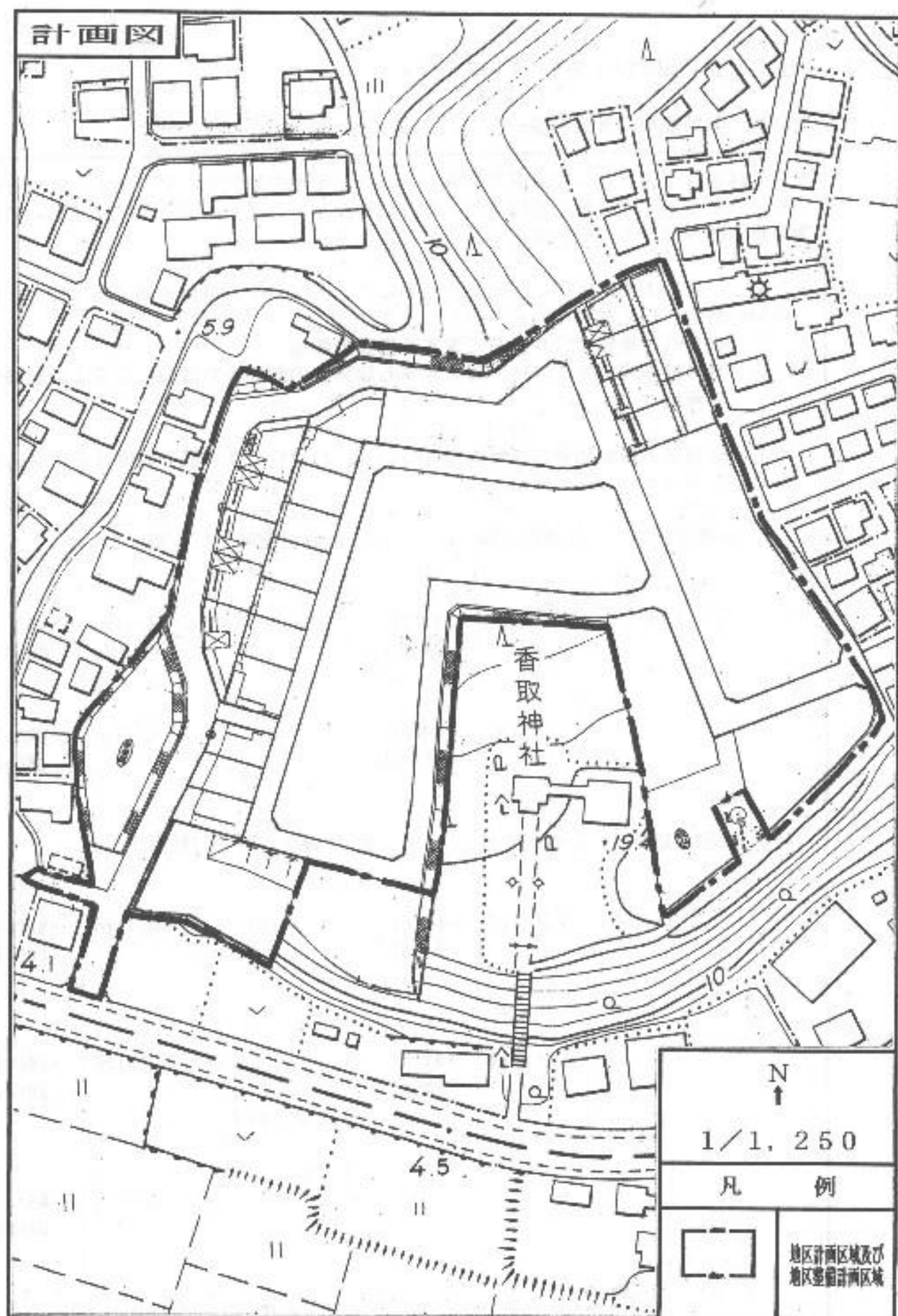
I	地区計画の内容		1
1	計画書		1
2	計画図		2
II	地区計画の運用基準		3
1	建築物の敷地面積の最低限度について		3
2	かき又はさくの構造の制限について		4
III	届出の手続きについて		6
1	届出の必要な行為について		6
2	届出先について		6
3	届出に必要な書類について		7
IV	届出から工事着手までの事務の流れ		9
	届出書様式		10

我孫子都市計画地区計画の決定（我孫子市決定）

都市計画高野山宮脇地区地区計画を次のように決定する。

名 称		高野山宮脇地区地区計画
位 置		我孫子市高野山字宮脇及び字舟戸の各一部の区域
面 積		約1.7ha
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、JR常磐線天王台駅の南約1.5kmの手賀沼に近接する地点に位置し、新たな住宅市街地の形成をめざし、「高野山宮脇土地区画整理事業」によって、計画的に都市基盤の整備が進められている地区である。 そのため、地区計画を定めることによって、良好な住環境の形成を図り、手賀沼の水辺空間に溶け込んだ、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、当該区域における土地利用の方針及び建築物等の整備に関する事項を以下のとおり定める。 低層住宅地にふさわしい緑豊かで良好な住環境の形成を図る。 (1) 建築物の敷地面積の最低限度 (2) 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	
	建築物の敷地面積の最低限度	120㎡
	かき又はさくの構造の制限	構造は、生け垣や植栽帯などの緑を主体としたものを基本とし、フェンス等を設置する場合は、透視可能な構造とする。ただし、高さが0.7m以下の基礎部分及び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。 高さは、土留に供する部分を除いた高さで1.5m以下とする。ただし、生け垣、植栽及び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。

平成12年2月4日決定 市告示第8号



Ⅱ 地区計画の運用基準

1 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

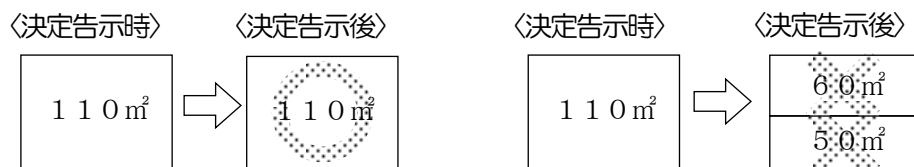
120㎡

＜解説＞

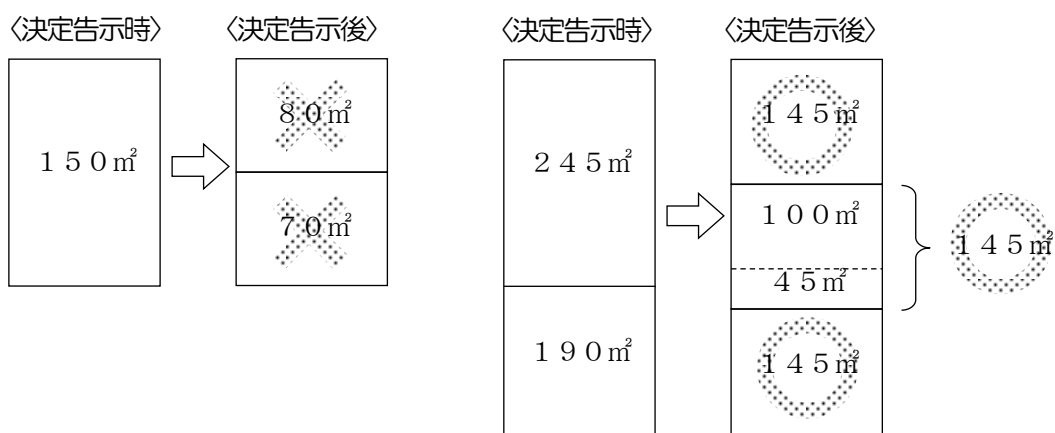
本地区においては、ゆとりある宅地規模を将来とも維持し、敷地の細分化による景観や日照、通風などの住環境の悪化を防止するため、敷地面積の最低限度を定めます。

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12年2月4日の当初決定告示時点を指します。

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。



2 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

構造は、生け垣や植栽帯などの緑を主体としたものを基本とし、フェンス等を設置する場合は、透視可能な構造とします。ただし、高さが0.7m以下の基礎部分及び道路に面する部分の長さの合計が3m以下の部分次のものについては、この限りではありません。

高さは、土留めに供する部分を除いた高さで、1.5m以下とします。ただし、生け垣、植栽及び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。

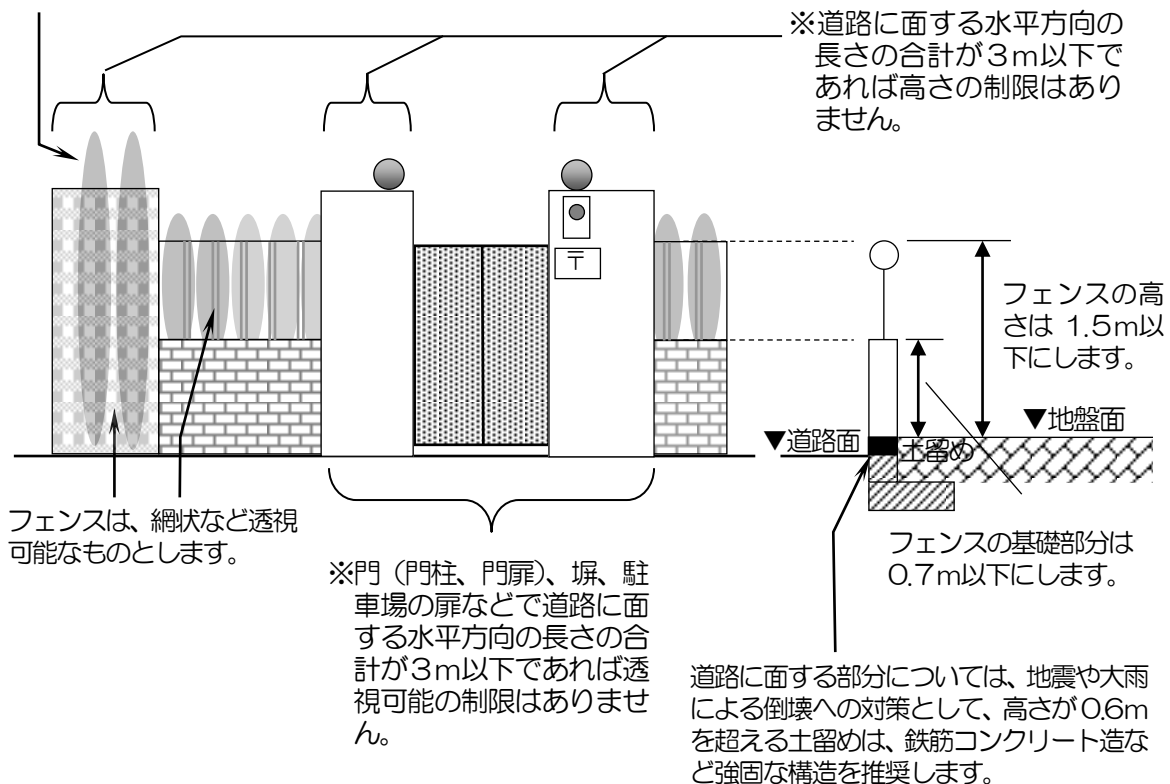
《解説》

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。

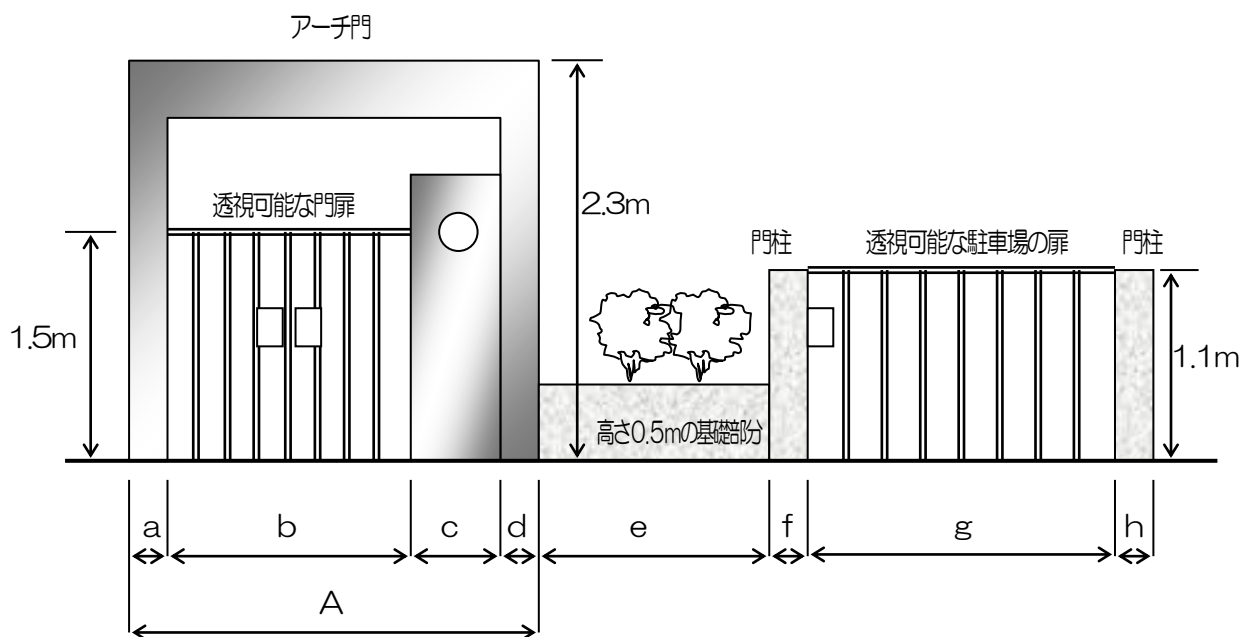
なお、法令等の規定（給油取扱所の基準等）により別に構造が定められている場合や、本地区計画の決定告示時においてすでに設置されているか工事のかき又はさくについては、この制限は適用されません。

例1：道路に面する部分のフェンス

生け垣に高さ制限はありません。

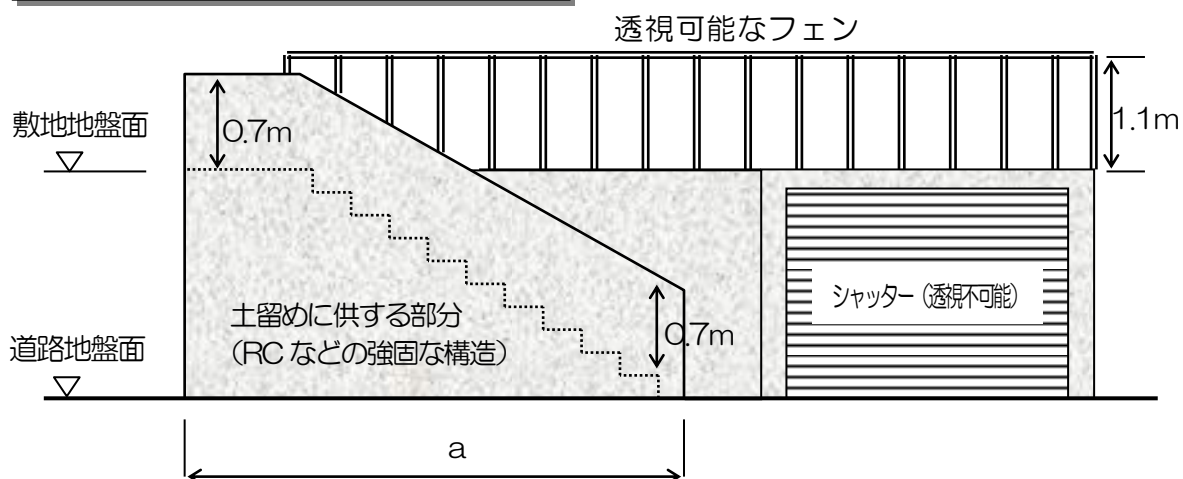


例2：道路に面する部分のフェンスの具体例



- この場合、透視不可能な部分の水平方向の長さ（ $a + c + d + f + h$ ）は、3m以下でなくてはならない。
- 植栽帯の基礎部分については、透視不可能であっても高さが0.7m以下であるため、その水平方向の長さ（ e ）は問わない（何mでもよい）。
- 高さが1.5mを超える部分（アーチ門）の水平方向の長さ（ A ）は、3m以下でなくてはならない。

例3：道路に面する部分のフェンスの具体例



- この場合、階段部分の塀は、透視不可能であっても高さが0.7m以下であるため、その水平方向の長さ（ a ）は問わない。しかし、この塀の高さが0.7mを超えるのであれば、（ a ）は3m以下でなくてはならない。
- 地下車庫は、建築物であって、かき・さくではないので、かき又はさくの構造の制限は適用されない。

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

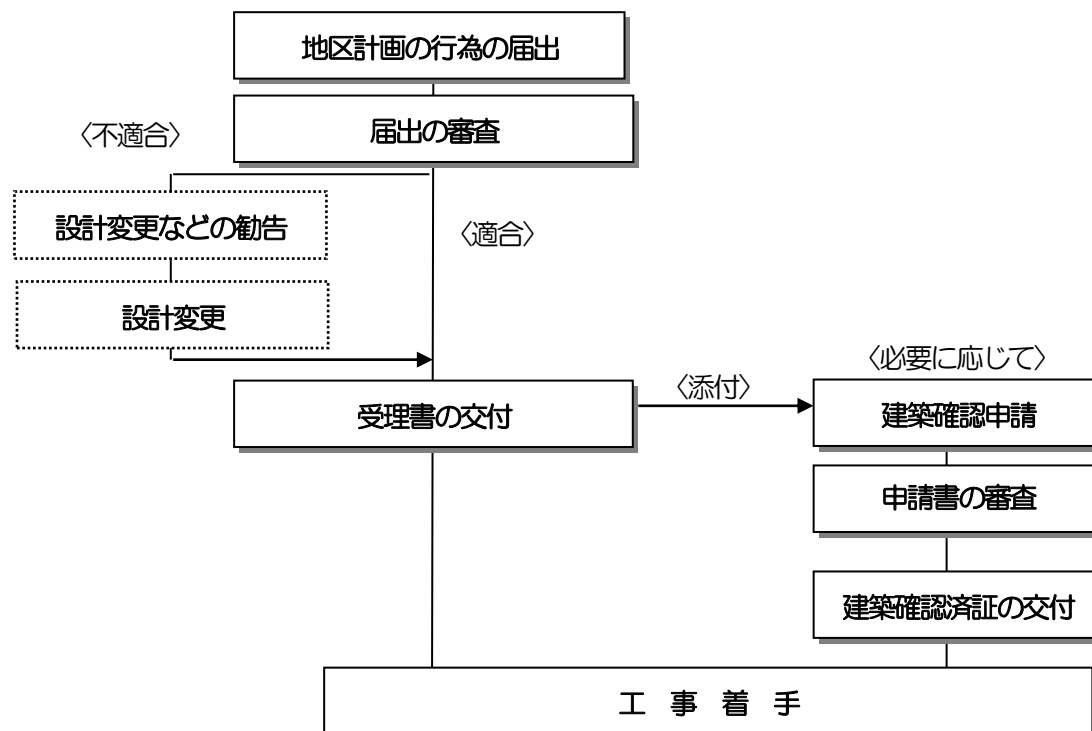
- 1 行為の場所 我孫子市〇〇 〇丁目〇〇〇番
- 2 行為の着手予定日 令和〇〇年〇〇月〇〇日
- 3 行為の完了予定日 令和〇〇年〇〇月〇〇日
- 4 設計又は施行方法

(1) 土地の区画形質の変更		区域の面積〇〇㎡			
(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㎡
		(ii)建築又は建設面積	〇〇㎡	〇〇㎡	〇〇㎡
		(iii)延べ面積	〇〇㎡ (㎡)	〇〇㎡ (㎡)	〇〇㎡ (㎡)
		(iv)敷地の地盤面の高さ から ㎡	(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 ㎡	(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	
	㎡				
(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㎡			
(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		
	㎡				

(代理人) 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		物件の種類		
	m^2				

(代理人職) 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。

— 高野山宮脇地区 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

2025. 2. 19改訂