

緑と歴史豊かなまちをめざして

**～ 緑 1 丁目地区～
地区計画及び運用基準**

我 孫 子 市

はじめに

緑1丁目地区は、JR常磐線我孫子駅の南約0.5kmの位置にありながら、手賀沼と一体となって良好な景観を形成している地区です。

かつて、白樺派の文人が集った「三樹荘」を始めとして、北の鎌倉と呼ばれた緑豊かな環境を有し、我孫子文化を醸しだす数少ない地区となっており、今後も、斜面林と調和した住宅地として保全していくことが求められています。

このようなことから、緑と歴史豊かなまちなみを保全し、良好な住環境を維持するため、一定のルールに沿って土地利用や建築物等の適切な誘導を図るよう、「地区計画」を定めました。

緑1丁目地区の住環境は、住む人ひとりひとりの財産であるとともに、我孫子市民全員の共有の財産でもあります。この財産を維持していくためには、市とお住まいの方々が協力してまちづくりを進めていくことが不可欠です。

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す。緑1丁目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。

平成18年8月

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		6
3	壁面の位置の制限について		8
4	建築物等の高さについて		10
5	かき又はさくの構造の制限について		11
III	届出の手続きについて	13
1	届出の必要な行為について		13
2	届出先について		13
3	届出に必要な書類について		13
4	届出から工事着手までの事務の流れ		15

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）

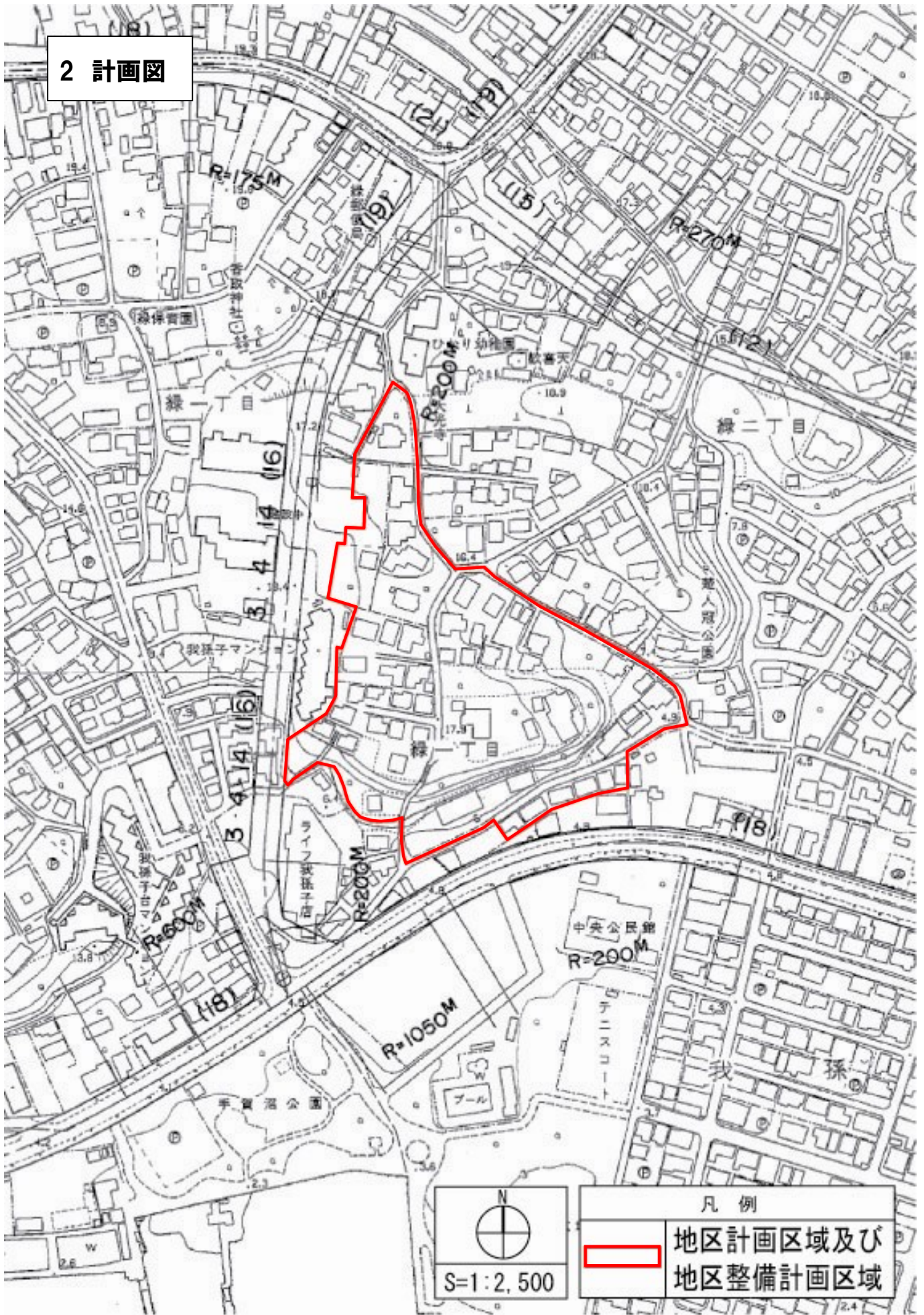
都市計画緑1丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	緑1丁目地区地区計画		
位 置	我孫子市緑1丁目の一部の区域		
面 積	約2.4ha		
地区計画の 目 標	<p>本地区は、JR常磐線我孫子駅南約0.5kmの手賀沼に近接する地点に位置し、かつて、白樺派の文人が集った「三樹荘」を始めとした文化的・歴史的遺産を有する緑豊かな地区である。このため、史跡・文化財を活用した交流拠点としてふさわしい建築物を誘導するとともに、良好な住環境の保全を図ることを目的とする。</p>		
区域の整備・ 開発及び 保全の方針	<p>低層の住宅地を主体とした良好な環境と、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次のとおり定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> (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) 建築物等の高さの最高限度 (5) かき又はさくの構造の制限 		
地区 整 備 計 画	建築物等の 用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 住宅、共同住宅、長屋、寄宿舍、下宿 (2) 兼用住宅（住宅に兼ねるものは、建築基準法施行令第130条の3の各号に掲げる用途に供するもので、その部分の床面積の合計が300㎡以下のものに限る。） (3) 事務所、店舗その他これらに類するもの（建築基準法施行令第130条の3の各号に掲げる用途の建築物で、床面積の合計が300㎡以下のものに限る。） (4) 菓子製造業を営む工場 (5) 学校、保育所、公民館、集会所などの公共公益施設（建築基準法別表第2（い）項第4号、第6号及び第9号に規定するものに限る。） 	
	建築物の敷 地面積の最 低限度	<p>165㎡。</p> <p>ただし、建築物の敷地の過半が、我孫子市手賀沼沿い斜面林保全条例（平成11年条例第10号）に基づく斜面林の対象となる区域に属する場合は、200㎡。</p>	

	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線（建築基準法第42条第2項の規定による道路の場合は、その中心線から水平距離2mの線。）までの距離は1.0m以上とする。ただし、別棟の物置、別棟の車庫及び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しないこととされる出窓については、この限りでない。
	建築物等の高さの最高限度	(1)建築物等の高さは、地盤面から12mを超えてはならない。 (2)軒の高さは、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	<p>道路に面する部分は、生け垣や樹木とする。やむを得ずフェンス等を設置する場合は、透視可能な構造とする。透視可能な部分の内又は外に樹木を植栽する。ただし、土留めに供する部分や門（門柱・門扉）、車の出入り口部分、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道路に面する総延長の30%まで（連続する長さが3.2mを超える場合は3.2mを限度として分割する。）の部分については、この限りでない。</p> <p>フェンス等の高さは、土留めに供する部分を除いて1.5m以下とする。ただし、門（門柱・門扉）、道路に面する部分の長さの合計が3.2m以下の部分については、この限りでない。</p> <p>ただし、本地区計画の決定告示時において、現に存するかき又はさく又は工事中のかき又はさくで当該規定に適合しない場合においては、この限りでない。</p>

平成18年8月18日 市告示第140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

- ① 住宅、共同住宅、長屋、寄宿舍、下宿
- ② 兼用住宅（住宅に兼ねるものは、建築基準法施行令第130条の3の各号^{※1}に掲げる用途に供するもので、その部分の床面積の合計が300㎡以下のものに限ります。）
- ③ 事務所、店舗その他これらに類するもの（建築基準法施行令第130条の3の各号に掲げる用途の建築物で、床面積の合計が300㎡以下のものに限ります。）
- ④ 菓子製造業を営む工場
- ⑤ 学校、保育所、公民館、集会所などの公共公益施設（建築基準法別表第2（い）項第4号、第6号及び第9号に規定するもの^{※2}に限ります。）

《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、緑1丁目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。

なお、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、その施行の際に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）

また、市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めて許可したものは、この制限は適用されません。（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12条に規定）

※1「建築基準法施行令第130条の3の各号」で定めるものとは…

- ・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「建築基準法別表第2（い）項第4号」に規定するものとは…

「学校、図書館その他これらに類するもの」とされています。その他とは、町内会など一定の地区の住民を対象とし、当該地区から一時に多数の人又は車の集散するおそれのないものであって、当該地区内住民の社会教育的な活動あるいは自治活動の目的の用に供するために設ける公民館、集会所その他これらに類する建築物も含まれます。



「建築基準法別表第2（い）項第6号」に規定するものとは…

「老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの」とされています。

「建築基準法別表第2（い）項第9号」に規定するものとは…

「巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物」とされています。政令で定めるものとは、建築基準法施行令第130条の4の規定のことで、第一種低層住居専用地域内に建築することができる公益上必要な建築物のことをいい、郵便局、地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設、公園に設けられる公衆便所又は休憩所、路線バスの停留所の上家、その他国土交通大臣が指定するものなどが挙げられます。（ただし、規模が制限されているものがあります。）



2 建築物の敷地面積の最低限度について

地区内で建物を建てる敷地の規模は、以下のとおりです。

敷地面積の最低限度

165㎡。

ただし、建築物の敷地の過半が、我孫子市手賀沼沿い斜面林保全条例（平成11年条例第10号）に基づく斜面林の対象となる区域に属する場合は、200㎡。

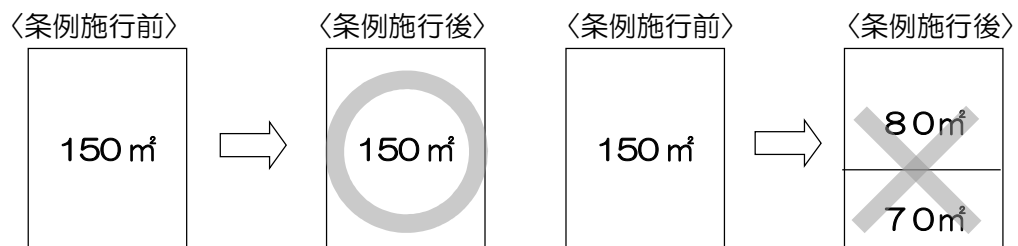
＜解説＞

本地区においては、敷地面積の最低限度を165㎡（約50坪）と定めます。これは、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とともに、一定の空地を確保して、ゆとりある住宅地の形成を図るために定めるものです。

ただし、建築物の敷地の過半が我孫子市手賀沼沿い斜面林保全条例第3条に規定する指定された区域にある場合は、敷地面積の最低限度は200㎡となります。

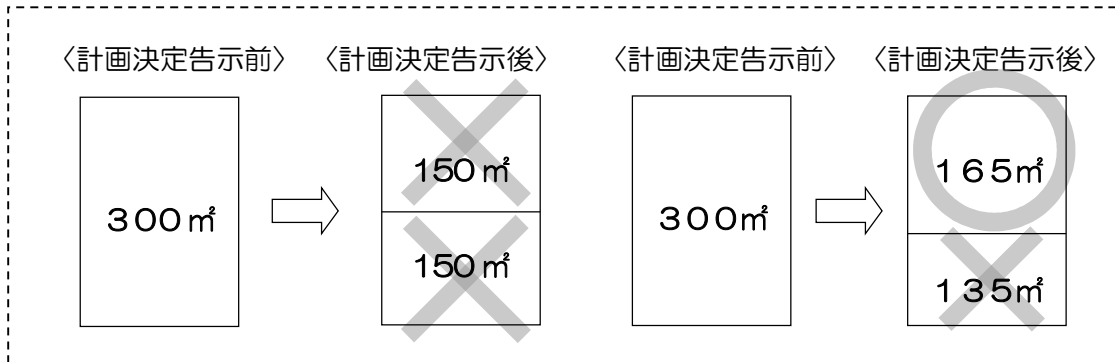
また、次の①～③のいずれかに該当する場合には、敷地面積の最低限度の制限は適用されません。

- ① 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、その施行の際にすでに165㎡未満であった敷地。（同条例第8条に規定）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。

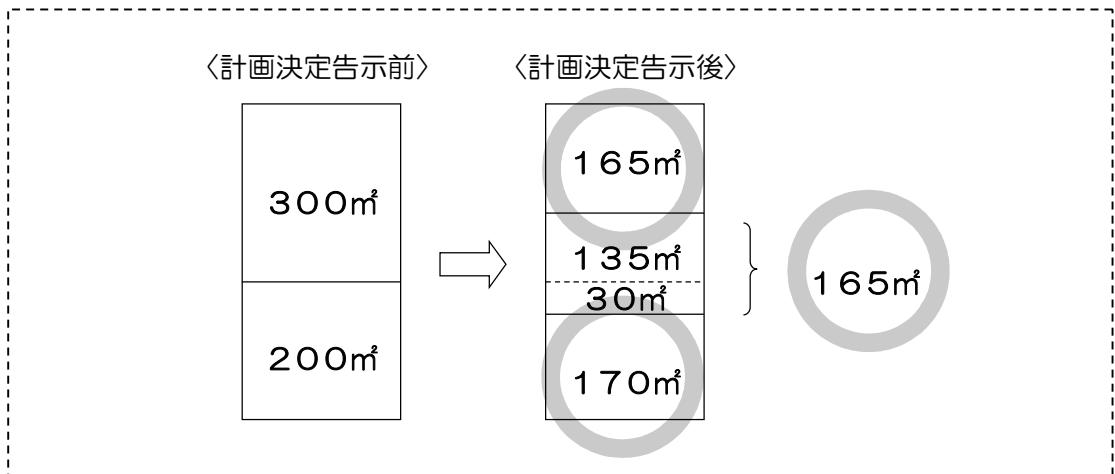


- ② 建築基準法第42条第2項の規定による道路に接する敷地でセットバックにより、165㎡未満となる敷地
- ③ 市長が公益上やむを得ないと認めて許可したもの。（我孫子市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例第12条に規定）

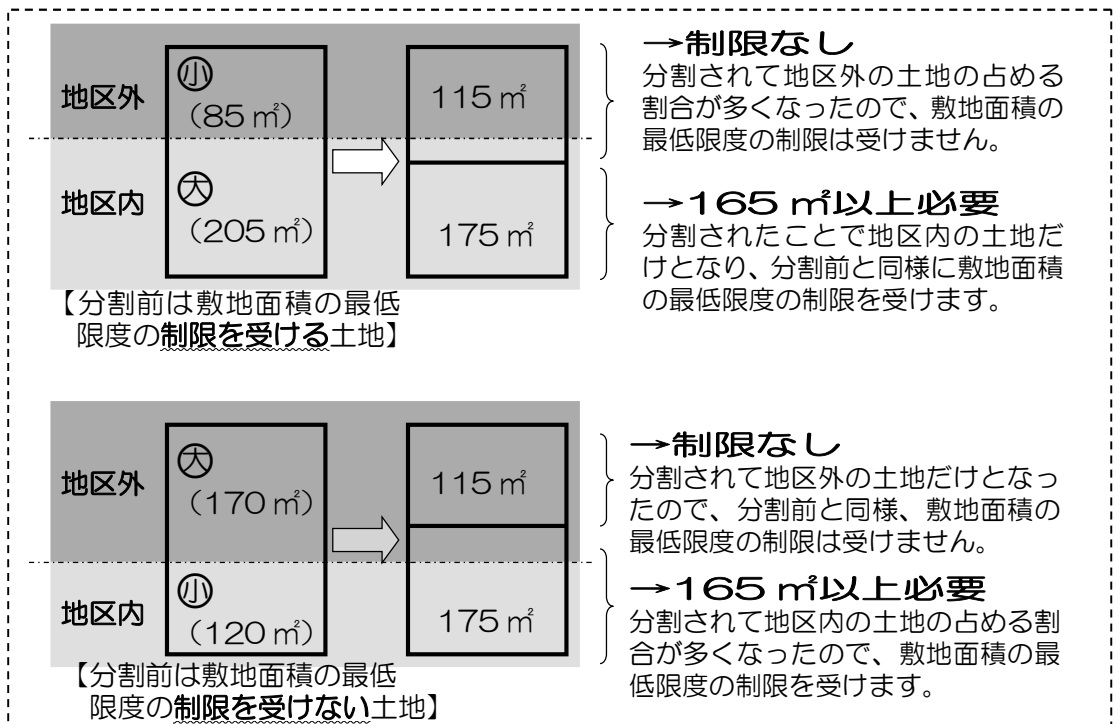
この定めにより、計画決定告示後に敷地分割によって生じた 165 ㎡未満の土地は、単独では建築物を建築することができません。



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。



また、地区外にまたがる敷地の場合、敷地面積の過半が地区内にある場合に限り、敷地全体に制限が適用されます。つまり、地区外の土地の割合が多い敷地には面積の制限はかかりません。



3 壁面の位置の制限について

地区内で建物を建てる際の壁面の位置は、以下のとおりです。

壁面の位置

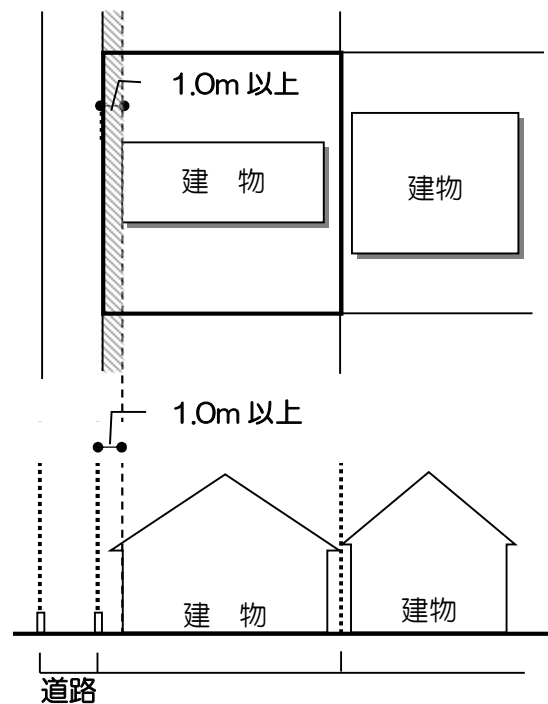
建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線※までの距離は1.0m以上とします。
ただし、別棟の物置、別棟の車庫、床面積に算入されない出窓については、この限りではありません。

※ 道路境界線：建築基準法第42条第2項に該当する道路（幅員4m未満）の場合はその中心線から水平距離2mの線

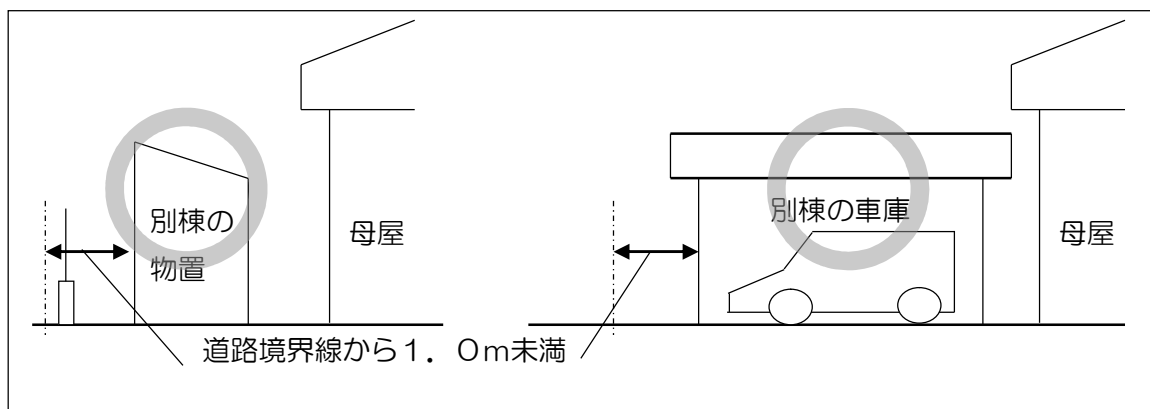
＜解説＞

建物から敷地境界までの距離を定めて空間をつくることで、道路際に緑を植えるなどゆとりの空間を確保するとともに、火災時の延焼・類焼の防止を図るという考え方に基づいて指定するものです。

道路境界線まで 1.0m以上必要



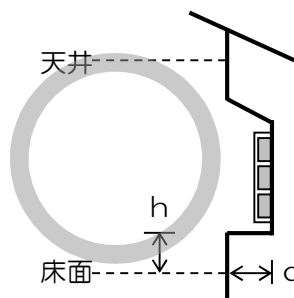
ただし、本項目が我孫子市地区計画の区域内における建築物の制限に規定され、その施行の際にすでに存する建築物の壁面の位置が、本項目に適合しない場合については、「壁面の位置の制限」は適用されません。（建築基準法第3条第2項に規定） また、別棟の物置、別棟の車庫についても、この制限は適用されません。



さらに、建築基準法施行令第2条第1項第3号の規定により床面積に算入

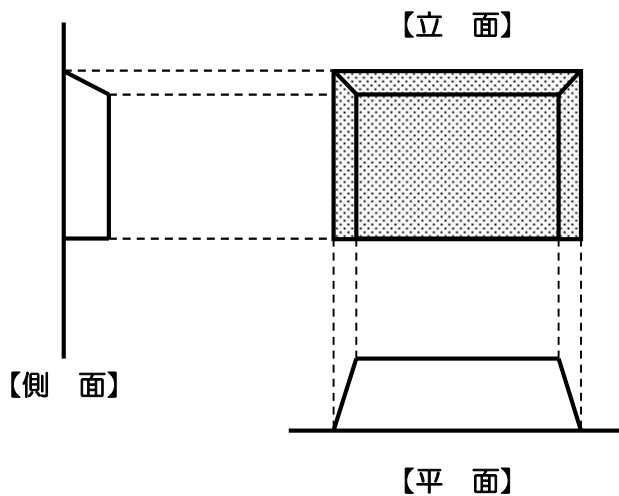
しないこととされる出窓（次の①～③各号のすべてに該当するもの）についても、壁面の位置の制限は適用されません。

- 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 〕

見付け面積のとり方は、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
- 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

5 かき又はさくの構造の制限について

かき又はさくを設置する際の構造は、以下のとおりです。

かき又はさく

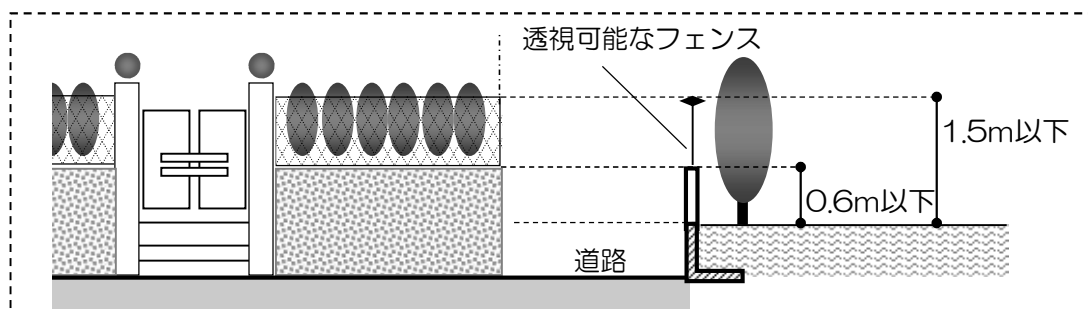
道路に面する部分は、生け垣や樹木とします。やむを得ずフェンス等を設置する場合は、透視可能な構造とします。透視可能な部分の内又は外に樹木を植栽することとします。ただし、土留めに供する部分や門（門柱・門扉）、車の出入り口部分、高さが0.6m以下の基礎部分及び道路に面する部分の長さの合計が道路に面する総延長の30%まで（連続する長さが3.2mを超える場合は3.2mを限度として分割します。）の部分については、この限りではありません。

フェンス等の高さは、土留めに供する部分を除いて1.5m以下とします。ただし、門（門柱・門扉）、道路に面する部分の長さの合計が3.2m以下の部分については、この限りではありません。

ただし、本地区区計画の決定告示時において、現に存するかき又はさく又は工事中のかき又はさくで当該規定に適合しない場合においては、この限りではありません。

《解説》

敷地の道路側に生け垣を施すことにより、緑豊かな心地よいまちなみづくりをめざします。やむを得ずフェンス等を設置する場合には、道路側については透視可能なフェンスにする必要があります。隣地側については、透視可能でなくてもかまいません。

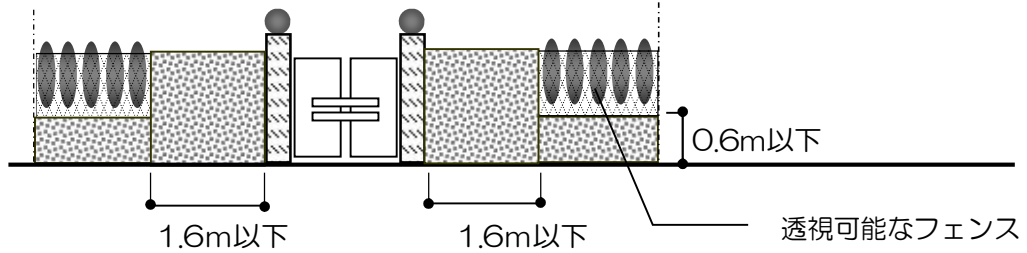


生け垣の密度や樹木の本数は規定しませんが、透視可能な部分ごとに樹木を植栽することが望ましいです。また、樹木は、将来大きくなることを想定して植栽するとともに、道路に枝や葉が出ないように剪定をお願いします。特に道路に面する部分は、地震や大雨による倒壊への対策として、高さが0.6mを超える土留めは、鉄筋コンクリート造など強固な構造を推奨します。

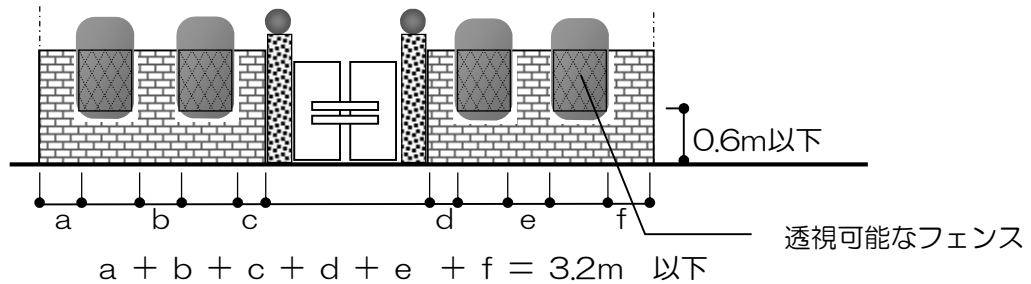
また、周辺の緑と調和したまちづくりのため、土留めを含め透視不可能を許容している部分には、単調なコンクリートブロックをそのまま使用することは避け、化粧を施したり、材料を工夫したりすることをお勧めします。

《設置例》 長さについては、合計が3.2m以内の透視可能でない部分は設置可能です。

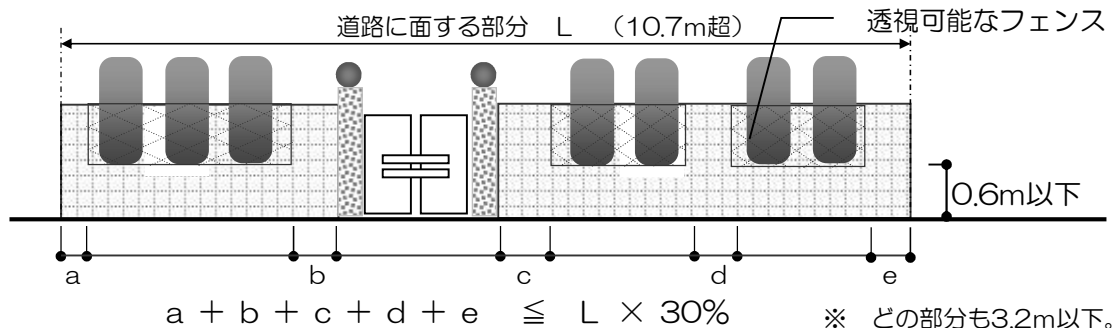
●透視可能でない部分を、門の両側それぞれ1.6m以下となるようにした場合



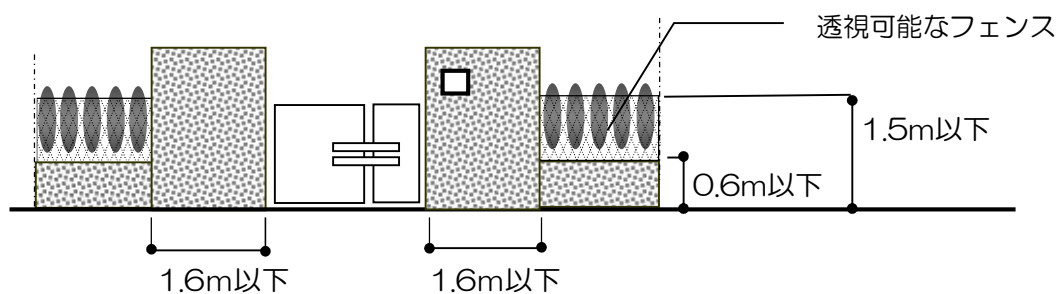
●透視可能でない部分を分割し、合計して3.2m以下となるようにした場合



※ ただし、道路に面する総延長が10.7mを超える敷地では、総延長の30%以内であれば合計長さが3.2mを超えても差し支えありません。



《設置例》 高さについては、土留めに供する部分を除いて1.5m以下としますが、道路に面する長さの合計が3.2m以下であれば、超えても差し支えありません。



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、以下の4種類です。

①届出書	都市計画課の用意する様式（後のページにもあります）に、必要な事項を記入したもの。記入のしかたは、次ページの記入例を参考にしてください。
②位置図	行為を行う場所を、1/2,500の地形図上に表示した図面。
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、下の表に示した図面を添付してください。

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
	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

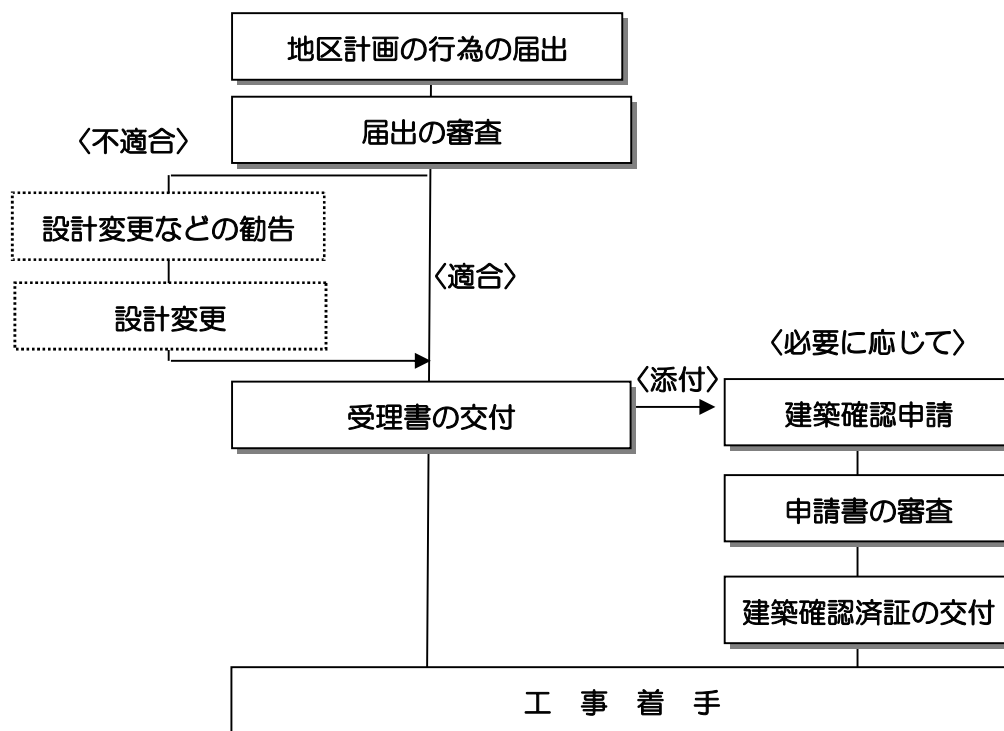
令和〇〇年〇〇月〇〇日

- 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 CB2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

4 届出から工事着手までの事務の流れ



※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	(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			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

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
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

(代理人~~連絡先~~) 住所 氏名 電話

備考

- 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。
- 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。

— 緑 1 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)

2026. 3. 11改訂