秋山地区のまちづくり

ー「秋山地区」地区計画の運用基準等の手引きー

松　戸　市

はじめに

松戸市の東部地区に位置し、北総鉄道沿線を軸とする新しい生活圏の中核をなす秋山地区は、土地区画整理事業により都市基盤施設が計画的に整備され、将来へ向けた快適な生活空間の創出を目指しています。

このため、本地区内においては長期的視点に立ち、新しい生活圏の中核地区に相応しい土地利用を推進するとともに、基盤施設と建築施設を一体的に考え、調和のある良好な都市環境を形成し保持していくことが重要であると考えられます。

この良好な都市環境を形成・保持するための手法の一つとして秋山地区では、平成６年１２月２日に「地区計画」が都市計画決定され、更に平成６年１２月２６日には「松戸市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例」（以下「松戸市地区計画条例」とする。）が施行されました。その後幾度かの変更を経て、現在に至っております。

この冊子は、本地区のまちづくりと地区計画の内容について説明しています。これを十分ご理解の上、本地区のまちづくりについてご協力をいただきたくお願いいたします。

平成２３年２月

目次

１．秋山地区のまちづくりについて
（１）まちづくりの「目標」と「基本方針」　・・・・・・・・・・・１ページ
（２）土地利用の方針　・・・・・・・・・・・２ページ
（３）まちづくりの実現化のために
　　－建築物等の整備の方針－　・・・・・・・・・・・４ページ

２．地区計画の内容
　　―地区計画計画書、地区区分図、壁面線後退図－　・・・・・・・・・・・９ページ

３．地区整備計画の運用について
　　－秋山地区地区計画「地区整備計画」の内容の解説－
（１）建築物等の用途について　・・・・・・・・・・１３ページ
（２）建築物の敷地面積の最低限度について　・・・・・・・・・・１７ページ
（３）壁面の位置について　・・・・・・・・・・１９ページ
（４）かき又はさくの構造について　・・・・・・・・・・２３ページ

４．手続きについて　・・・・・・・・・・２７ページ

５．秋山地区のまちづくりのあゆみ　・・・・・・・・・・２８ページ

６．松戸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の経緯・・・・２９ページ

１．秋山地区のまちづくりについて

（１）まちづくりの「目標」と「基本方針」

秋山地区では次のような「目標」と「基本方針」に基づき、将来へ向けて魅力あるまちづくりを進めていきます。

まちづくりの目標

秋山地区が新しい生活拠点として“魅力的な街”になるために…

- 秋山らしいアイデンティティー（個性）を持つまちづくり
- わかりやすいストラクチャー（都市構造）を持つまちづくり

- 地域性と斬新さに富んだ都市生活像の提案
- 駅前及び駅周辺に相応しい魅力的な都市景観の創出
- 新しい市街地の形成と発展を促す街の拠点や骨格づくり

⇩ ⇩ ⇩

まちづくりの基本方針

①新しい生活拠点に相応しい都市的利便性の高さや文化の香りにあふれ、人々を引きつけるような魅力ある商業地を形成する。 ②恵まれた立地条件を生かした便利さと住みやすさを備え、また、緑豊かで良好な生活環境を有する、中層及び中高層を主体とする住宅市街地を形成する。	①駅周辺商業地の賑わいある空間形成と緑豊かな環境づくりとの調和を図る。 ②周辺の街並みとの調和を考慮し、印象的なタウン・シルエットづくりを目指す。 ③美観・風致の維持に努め、更に、ファッショナブルで個性的なタウンシーンの展開を図る。	①土地区画整理事業により整備された都市基盤施設を維持・増進する。 ②新しい生活拠点の形成、及び地域交通の要の地区として、その立地環境に相応しい土地の高度利用を推進する。 ③幹線道路の沿道利用や歩行者動線軸等を考慮した、適切な施設立地を誘導する。

（２）土地利用の方針

秋山地区では、都市的な利便性の高さを活かした“商業地の形成”と、土地を有効かつ高度に利用した“住宅地の形成”を図るため、緑豊かな都市環境整備との調和を目指した以下のような「土地利用の方針」を定めます。

①秋山駅を中心とする「商業地区」の形成

（商業地区）

●秋山駅の駅前広場に面する地区、松戸都市計画道路３・４・38 号線及び国道 464 号（松戸都市計画道路３・４・37 号線）の沿道など、最も都市的な利便性の高い立地特性を持った地区に「商業地区」を配置する。

●東部生活圏の新しい生活拠点づくりに相応しい、地域住民の日常生活ニーズに対応した店舗等の商業機能を充実するため、土地利用の高度化を図るとともに、個性と魅力ある都市景観の形成に努める。

●駅前広場や駅前のメインストリートに沿ってセットバックすることにより、その店先と歩道とが一体となった賑わいある買物空間の確保や、人にやさしいゆとりある歩行者環境づくりに努める。

②幹線道路等の特性と沿道の立地を活かした「沿道地区」の形成

（沿道地区Ａ）

●県道松戸原木線の沿道、及び北総鉄道の沿線に配置する。

●沿道利用を考慮した日用買い回り品の供給等や、住宅地に付随する利便施設の立地を図る。更に、周辺居住環境に配慮した街並み形成を図るとともに、緑と潤いのある沿道景観づくりに努める。

（沿道地区Ｂ）

●本地区の南北軸である松戸都市計画道路３・４・36 号線及び３・４・35 号線沿いに配置する。

●周辺の良好な居住環境に配慮し、近隣住民の利便性の向上に資する土地利用を図るとともに、周辺の居住環境と調和した緑豊かな街並み形成に努める。

③駅周辺の利便性と良好な住環境を備えた「住宅地区」の形成

（住宅地区Ａ）

●国道 464 号及び県道松戸原木線等に囲まれ、北総鉄道秋山駅からも至近に位置する地区に配置する。

●地区の交通利便性の高さを活かした店舗等との併用住宅や、土地の高度利用による中高層を主体とする共同住宅により、良好な居住環境の形成を図る。

（住宅地区Ｂ）

●秋山地区の優れた立地特性を生かし、中層共同住宅を主体とする節度ある土地の高度利用により、良好な居住環境を備えた住宅市街地の形成を図る。

●潤いやゆとりある居住環境を有する中層住宅等により、周辺と調和した均衡のとれた街並み形成を図る。

（３）まちづくりの実現化のために

ー建築物等の整備の方針ー

まちづくりの目標や基本方針、及び土地利用の方針に基づき、今後、秋山地区において建設される建築物等について次の５つの「整備方針」を定め、良好な生活環境づくりや街並み形成などの実現化を目指します。

そのためには、地区計画を定めずに放置した場合に予想される生活環境上の様々なトラブルの発生を未然に防止しながら、この「建築物等の整備の方針」と皆さんのご協力により、本地区の良好なまちづくりや市街地環境・生活環境づくりの実現化を図っていくものです。

その１：建築物等の用途について

地区別に建物の使い方をきめ細かく定め、各地区に相応しい建築物の用途によって適性かつ合理的な土地利用を図ります。

①「商業地区」

・新しい生活拠点となる商業地を形成するため、駅周辺に相応しい地域住民の日常生活サービスに対応した店舗など商業施設の立地を図るため、商業地の賑わいや魅力を分断する倉庫、畜舎などの立地を制限します。

②「沿道地区Ａ」

・幹線道路等の沿道を活用し、周辺の居住環境にも配慮したサービス施設等の立地を誘導します。

・周辺居住者への悪臭・衛生等の問題が生じる一定規模を超える畜舎の立地を制限します。

③「住宅地区Ａ」

・店舗等の併用住宅や良好な居住環境を備えた中高層住宅により、幹線道路や駅の近傍に位置する利便性の高さを活かした住宅市街地の形成を図ります。

・住宅との相隣問題の発生、悪臭・衛生面での問題を招く恐れのある工場（小規模な食品製造業等の工場を除く）や畜舎の立地を制限します。

④「沿道地区Ｂ」及び「住宅地区Ｂ」

・落ち着きのある住宅市街地の形成や、幹線道路の沿道を活かし周辺の居住環境にも充分配慮した利便施設の立地を誘導します。

その２：建築物の敷地規模について

建築物の敷地面積の最低限度を定め、敷地の細分化による環境の悪化を防止します。
また、敷地の共同利用を進めて、土地の有効利用やオープンスペースの確保を図ります。

①敷地の細分化を防止

・商業地では、土地利用効率の悪化を招き、更に、魅力的な駅前の街並みを乱し、不揃いな都市景観を招く恐れのある“ペンシルビル”の乱立を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

・住宅地では、敷地の細分化による小規模住宅等の建て詰まりにより、次のような様々な問題を抱えた密集住宅地の発生が予想されますので、建築物等の敷地面積の最低限度を定めます。

a. 日照条件の悪化
b. 居室の採光不足
c. 風通しや日当たり不足による衛生面の悪化
d. 延焼の可能性や避難時の危険性の増大
e. 隣接住宅の近接による生活騒音やプライバシーの侵害など

②敷地の共同利用を積極的に進めることの必要性について

・商業地では、地域の拠点となる土地の高度利用を図るべき地区として、敷地の共同利用を積極的に進めることが必要です。

・住宅地では、緑豊かなオープンスペースの確保など、良好な居住環境を備えた中高層住宅地を主体とする住宅市街地を形成するため、敷地の共同利用を進めることが必要です。

その３：建築物等の形態・意匠について

建築物や屋外広告物等は、周辺の住宅地や商業地の街並みとの調和を図った形態・意匠とし、特に「色彩」については原色の使用を避け、落ち着きある色調とします

①建築物等及び屋外広告物の「色彩」について

・秋山地区らしい都市景観を形成し、また地区の美観や風致を維持するための、原色の使用を避け、「落ち着きのある色調」とすることにより、「周辺の街並みとの調和を考慮したもの」を使用するようにして下さい。

②看板などの屋外広告物の形態・意匠について

・商業地の魅力や住宅地の雰囲気が損なわれないよう、けばけばしいものや美観、風致を損なう恐れのあるものは設置しないで下さい。

③駐車場の確保と緑化について

・土地の高度利用等により生み出されたオープンスペースにおいては、充分な緑化等と駐車場の確保を図ります。とりわけ住宅地における駐車場整備に際しては、緑化スペースの確保とともに、周辺との調和に充分に配慮して下さい。

その４：建築物の壁面の位置について

賑わいと連続性のある買物空間づくりや、整然とした沿道景観を形成するため、道路に沿った一定距離に壁面の位置を定め、敷地内空間の連続的な確保を図ります。

①商業地で建築物等の壁面の位置を揃えることについて

・商業施設等の立地を誘導し、人通りが多くなると予想される駅前広場や駅前メインストリート沿いについては、買い物空間を拡充するとともに、商品等が道路へはみ出して通行の妨げが生じないよう、道路からの一定距離に建物の低層部分の壁面の位置を定め、街に賑わいを与え、連続的な利用ができる敷地内空間を確保するものとします。

・建築物の中層部分以上の壁面の位置についても、道路からの一定距離を定め、商店街としての連続性と統一感ある街並みの形成を図ります。

②大規模敷地や街区単位での開発等における壁面の位置（建物配置）について

・土地の高度利用によって空地等のオープンスペースを確保した建築物の配置計画が可能です。よって、規模の大きな建築物を建てる場合には、周辺環境等への影響を充分に考慮し、一般に開かれたゆとりある屋外空間や緑地等の確保を図り、周辺の街並みとの調和に配慮した位置・形態で建築物を配置します。

③沿道地区や住宅地区など、一般市街地における建築物等の壁面の位置について

・道路から一定距離以上の壁面後退を行い、植栽スペース等の確保による沿道緑化や、道路空間にひろがりやゆとりを与える良好な街並み形成を図るものとします。

④壁面線を超えて設置する看板等の屋外広告物について

・歩行者の通行や買い物の妨げになり、また、連続的で統一感のある商業地の街並みを分断し、調和を乱すような屋外広告物は設置しないで下さい。

その５：かき又はさくの構造について

かき又はさくの構造は、緑豊かな統一感ある沿道景観を形成するため、基本的に生垣かフェンス等とします。

①生垣、フェンス等による沿道景観の形成

・一般にかき又はさくの構造は、材料、高さなどが各戸でバラバラで不揃いな状況です。また、ブロック塀は景観的な問題だけでなく倒壊の危険性もあり、震災時の緊急活動や避難上の問題が指摘されています。本地区では、壁面後退した空間に生垣などによる緑化を進め、緑豊かでゆとりと統一感ある街並み形成を図ります。

②商業地におけるかき又はさくの設置について

・駅前広場や駅前メインストリートの沿道では、壁面後退した敷地内空間と、道路空間との一体的な買い物環境や賑わいを確保するため、基本的にかき又はさくを設置しないよう、沿道の皆さんのご協力が必要です。

２．地区計画の内容　－地区計画計画書－

名　称		秋山地区地区計画
位　置		松戸市秋山字掘込、字前原、字入谷津、字牧之内及び字花見掘込、紙敷字源兵衛後、字東出山及び字西出山並びに高塚新田字受原、字清原、字壱本松及び字野見塚の各一部
面　積		約 40.4ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は市の南東部に位置し、紙敷地区と共に北総開発鉄道を軸とした、東部地区の新しい生活圏を形成する地区である。 また、土地区画整理事業により都市基盤施設が一体的に創出され、優れた居住環境を有する生活空間が整備されつつある。 このため地区計画を導入することにより、適正かつ合理的な土地利用を図り、土地区画整理後の市街地形成を計画的にコントロールし、事業効果の維持、増進を図り調和のとれた良好な都市環境を形成することを目標とする。
	土地利用の方針	都市的に利便性の高い商業地、及び土地の高度利用を図るべき住宅地の形成と、緑豊かな都市環境整備との調和を目指し、以下の方針を定める。 （商業地区） 駅前広場に面する地区周辺及び、国道 464 号に面する最も利便性の高い立地特性を持った地区に商業地区を配し地域住民の日常生活のニーズに対応した商業機能の充実を図る。 （沿道地区Ａ） 市川松戸有料道路沿い及び北総開発鉄道沿線に沿道地区Ａを配し、日用買回り品の供給等、住宅地に付随する利便施設の立地を図り、周辺居住環境に配慮した街並みの形成を図る。 （住宅地区Ａ） 国道 464 号及び市川松戸有料道路等に囲まれ、北総開発鉄道秋山駅からも至近に位置する交通至便な地区であり、店舗併用住宅や共同住宅としての環境の形成を図る。 （沿道地区Ｂ） 都市計画道路 3.4.35 号線及び 3.4.36 号線沿いに沿道地区Ｂを配し、周辺地域の良好な居住環境に配慮した、近隣住民の利便性の向上に資する土地利用の誘導を図る。 （住宅地区Ｂ） 本地区の立地特性を生かし、中層共同住宅を主体とした良好な居住環境を備えた住宅市街地として周辺環境と均衡のとれた街並みの形成を図る。
	地区施設の整備方針	土地区画整理事業により、道路、公園等の都市基盤施設が整備され、これらの機能の維持、増進に努める。
	建築物等の整備の方針	本地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、各地区の建築物等の整備の方針を以下のように定める。 なお、建築物等および屋外広告物は、美観風致の維持を図るものとし、その色彩にあっては原色の使用を控え、落ち着きのある色調とする事により周辺の街並みとの調和を考慮した市街地の形成に努める。 （商業地区） 日常生活のニーズに応える一般商業地として、地域住民の日常サービスに対応した商業施設の誘導に努める。 このため、建築物の敷地内に道路と一体になった商業空間の確保を図るとともに、敷地の細分化の防止に努める。 （沿道地区Ａ） 周辺の居住環境に配慮し、利便施設の立地誘導に努める。 （住宅地区Ａ） 高度利用を図るべき住宅市街地として、敷地の共同利用を進め、その細分化の防止に努める。 （沿道地区Ｂ） 周辺の居住環境に配慮した利便施設及び、集合住宅等の誘導に努める。 （住宅地区Ｂ） 良好な居住環境を備えた住宅市街地として、敷地の共同利用を進め、その細分化の防止に努める。

<table>
<tr><td rowspan="8">地区整備計画</td><td rowspan="8">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>地区の名称</td><td>商業地区</td><td>沿道地区Ａ</td><td>住宅地区Ａ</td><td>沿道地区Ｂ</td><td>住宅地区Ｂ</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>約 5.3ha</td><td>約 8.0ha</td><td>約 5.5ha</td><td>約 5.1ha</td><td>約 16.5ha</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">建築物等の用途の制限</td><td colspan="5">次の各号に掲げる建築物等は建築してはならない。</td></tr>
<tr><td>1. 自動車教習所
2. 倉庫業を営む倉庫
3. 建築基準法別表第 2（に）項第 6 号に掲げるもの</td><td>1. 自動車教習所
2. 建築基準法別表第 2（に）項第 6 号に掲げるもの</td><td>1. 自動車教習所
2. 建築基準法別表第 2（に）項第2号及び第6号に掲げるもの</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="4">200 ㎡</td><td>150 ㎡</td></tr>
<tr><td colspan="5">ただし、市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りでない。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">壁面の位置の制限</td><td colspan="5">建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は次の各号に掲げるものとする。

1. 北総開発鉄道秋山駅前広場境界線及び道路（幅員 18m以上）境界線からの後退距離は高さ３m未満の部分は２m以上、高さ３m以上の部分は１m以上とする。

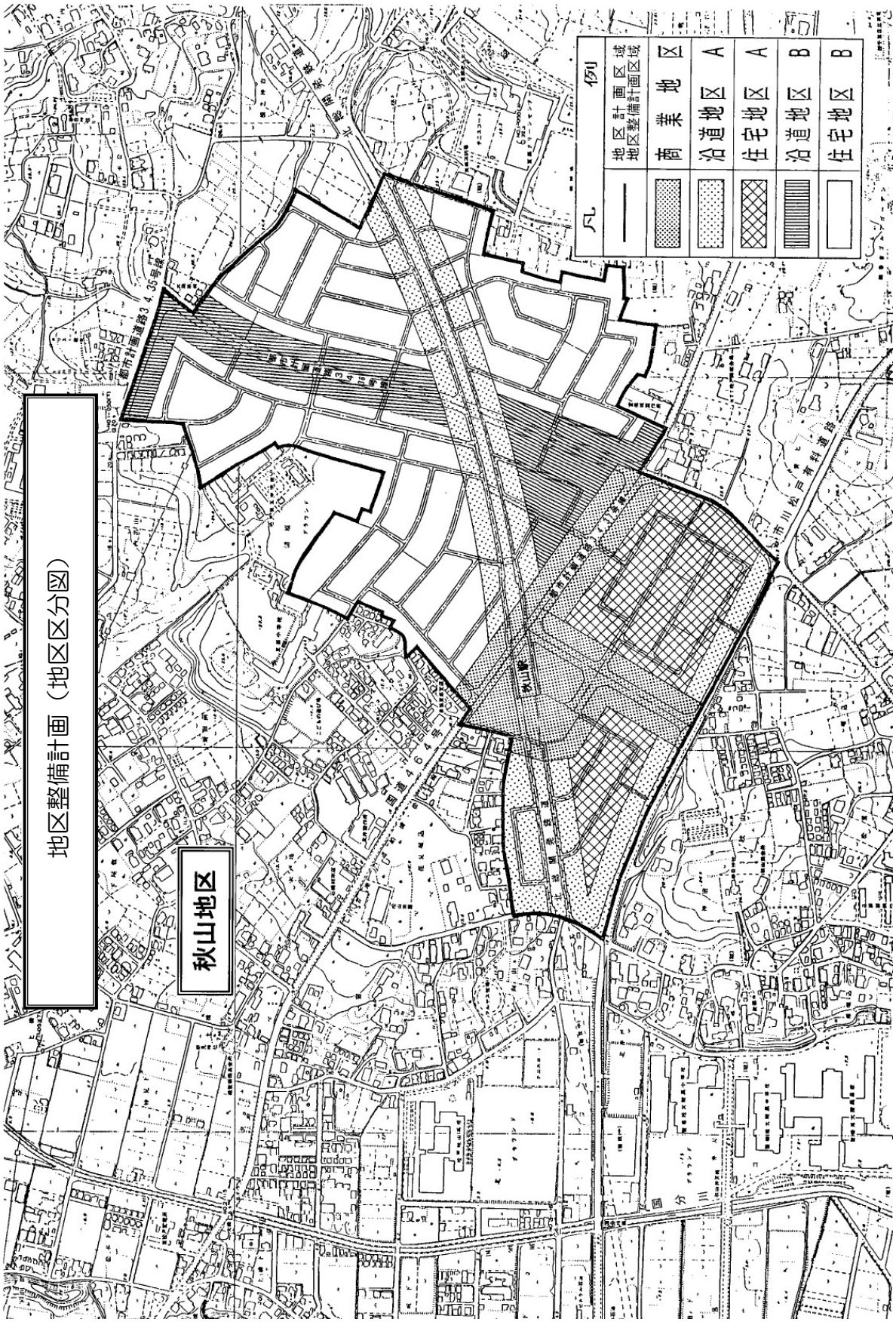
2. 道路（幅員 18m未満）境界線からの後退距離は、１m以上とする。</td></tr>
<tr><td colspan="5">ただし、市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの及び次に掲げるものについてはこの限りでない。
・出窓、建築物に附属する門又は塀その他これらに類するもの。
・車庫等で高さ 3m以下で、かつ、床面積の合計が 36 ㎡以内のもの。
・物置等で軒の高さが 2.3m以下で、かつ、床面積の合計が 5 ㎡以内のもの。
・外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m以下のもの。</td></tr>
<tr><td>かき又はさくの構造の制限</td><td colspan="5">かき又はさくの構造は次の各号に掲げるものとする。
ただし、市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りでない。

1. 道路境界線に面する側の制限
生垣、フェンスまたはこれらに類する構造とし、ブロックまたはこれに類するものは設置してはならない。
ただし、フェンス等の基礎で高さが 0.6m以下のもの、あるいは門柱にあってはこの限りでない。

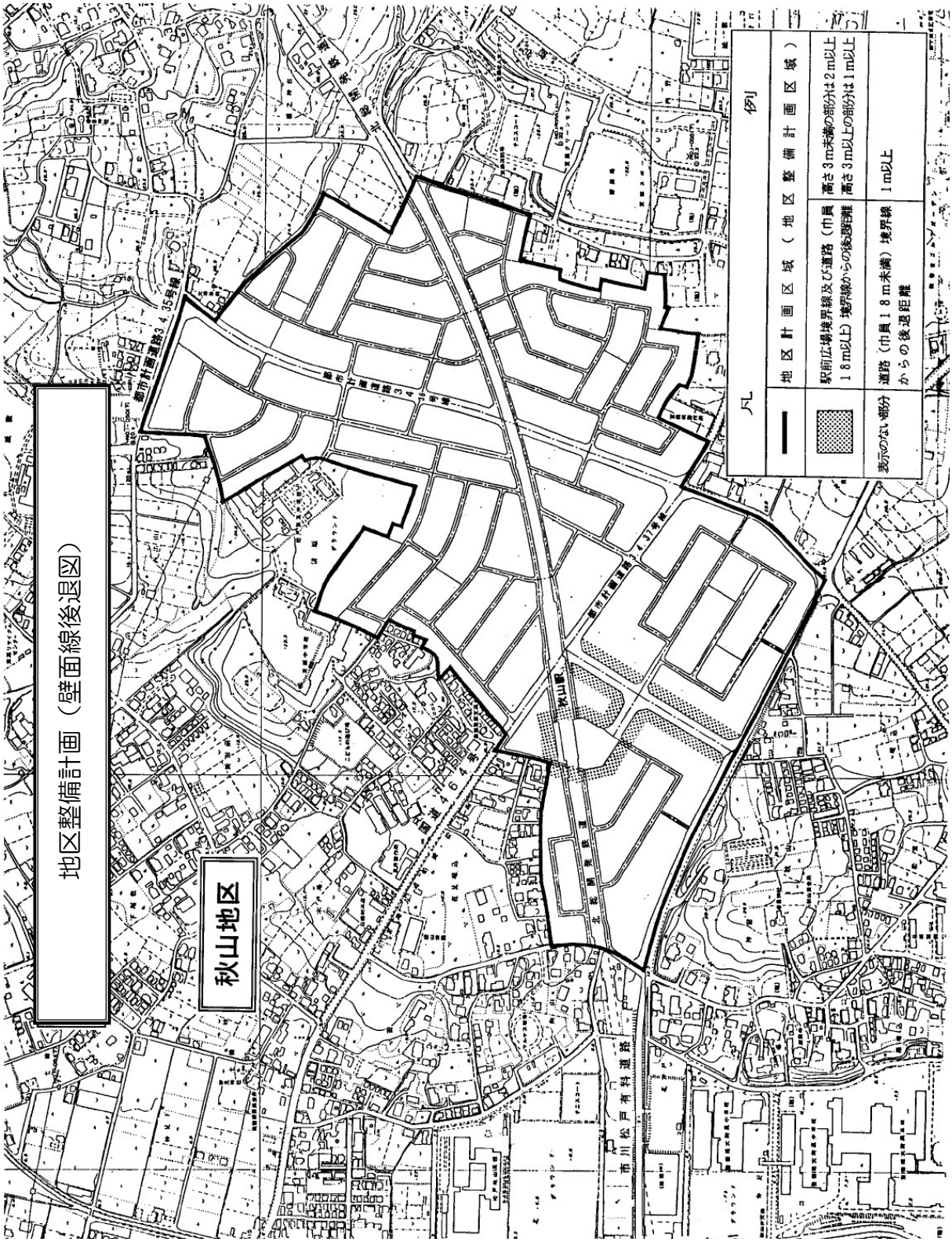
2. 隣地境界線に面する側の制限
生垣、フェンスまたはこれらに類する構造とする。
ただし、ブロックまたはこれに類するもので、高さが 1.2m以下であればこの限りでない。</td></tr>
</table>

（H8.10.1　松戸市告示第２４７号）

－地区区分図－


地区整備計画（地区区分図）
秋山地区
凡例
地区計画区域
地区整備計画区域
住居系地区
商業地区A
商業地区A
商業地区B
商業地区B
秋山橋
市川松戸市道路
国道464号
都市計画道路3・4・35号線

－壁面線後退図－


地区整備計画（壁面線後退図）
秋山地区
凡例
地区計画区域（地区整備計画区域）
駅前広場境界線及び道路（巾員18m以上）境界線からの後退距離
高さ3m未満の部分は2m以上
高さ3m以上の部分は1m以上
表示のない部分
道路（巾員18m未満）境界線からの後退距離
1m以上

３．地区整備計画の運用について

－秋山地区地区計画「地区整備計画」の内容の解説－

秋山土地区画整理事業の区域内は、全域が「地区整備計画」の区域ですので、「建築物等の整備の方針」及び、敷地が位置する地区の区分に応じて、地区整備計画の「建築物等に関する事項」に掲げる内容を守ることにより、街を少しずつ整備していきます。

地区整備計画の「建築物等に関する事項」は次の（１）～（４）に掲げるもので、それぞれの項目の内容については、その運用の基準を以下に示します。

（１）建築物等の用途について
（２）建築物の敷地面積の最低限度について
（３）壁面の位置について
（４）かき又はさくの構造について

（１）建築物等の用途について

「建築物等の整備の方針」（Ｐ．４（３）その１：建築物の用途について）の中で述べているように、秋山地区ではそれぞれの地区区分に応じた、適切な建築物の使い方や施設立地を図るため、「建築物等の用途の制限」を定めます。

＜留意事項＞

・建築物の敷地が、地区整備計画の区分（地区）の２以上にわたる場合は、その敷地に対して面積の過半を占める区分（地区）の規制を適用します。

（制限内容）

【凡例】
×：制限されるもの
※：解説参照

◆地区計画で制限される建築物等の用途（地区区分別）

建築物等の用途	商業地区	沿道地区Ａ	住宅地区Ａ	沿道地区Ｂ	住宅地区Ｂ
１．自動車教習所	×	×	×		
２．倉庫業を営む倉庫※１	×				
３．畜舎※２	×	×	×		
４．工場※３			×		

＜解説＞

※１：「倉庫業」とは、寄託を受けた物品の倉庫における保管（保護預かり、一時預かり、その他政令で定めるものを除く）を行う営業。（倉庫業法より）

※２：悪臭や衛生上の問題発生の恐れがある「畜舎」（床面積が１５㎡を超えるものに限る）については、その立地を制限します。

※３：街の賑わいを減じさせるとともに、交通混雑等の増大や近隣公害の発生が予想される、建築基準法別表第２（に）項第２号に掲げる「工場」については、その立地を制限します。ただし、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（同表（と）項第三号（２の２）又は（４の４）に該当するものを除く。）で、作業場の床面積の合計が 50 ㎡以内のもの（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 キロワット以下のもの）についてはその限りではありません（建築基準法施行令第 130 条の６）。

【参考：秋山地区の建築物等の用途制限の例（地区整備計画と建築基準法により制限される内容）】

建築物等の用途	近隣商業地域	第１種住居地域		第１種中高層住居専用地域	
	商業地区	沿道地区Ａ	住宅地区Ａ	沿道地区Ｂ	住宅地区Ｂ
住宅（専用住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿など）	○	○	○	○	○
兼用住宅 ※１：延べ面積の２分の１以上を居住の用に供し、かつ、非住宅部分の床面積が５０㎡以内のもの（非住宅部分の用途制限あり）	○	○	○	○※１	○※１
建築基準法施行令第１３０条の６に規定する食品製造業（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋など）を営む工場で、作業場の床面積の合計が５０㎡以内のもので、原動機の出力の合計が、０．７５kw以下のもの	○	○	○	×	×
上記以外の工場：原動機、作業内容の制限あり ※２：１５０㎡以下の危険性の少ない工場又は３００㎡以下の自動車修理工場 ※３：５０㎡以下の危険性の少ない工場又は自動車修理工場	○※２	○※３	×	×	×
ボーリング場、スケート場、水泳場 ※４：３０００㎡以下	○	○※４	○※４	×	×
ホテル、旅館 ※５：３０００㎡以下	○	○※５	○※５	×	×
カラオケボックス	○	×	×	×	×
ラブホテル、モーテル	×	×	×	×	×
自動車教習所	×	×	×	×	×
畜舎：床面積の合計が１５㎡を超えるもの	×	×	×	×	×
倉庫業を営む倉庫	×	×	×	×	×
ソープランド、ストリップ劇場、個室マッサージ	×	×	×	×	×
幼稚園、小学校、中学校、高等学校、図書館	○	○	○	○	○

○：建築できる地区　　×：建築できない地区

（２）建築物の敷地面積の最低限度について

「建築物等の整備の方針」（Ｐ．５（３）その２：建築物の敷地規模について）に基づき、敷地の細分化による市街地環境の悪化を防止し、更に敷地の共同利用を推進するため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定めます。

＜留意事項＞

・建築物の敷地が、地区整備計画の区分（地区）の２以上にわたる場合は、その敷地に対して面積の過半を占める区分（地区）の規制を適用します。

＜制限内容＞

◆敷地面積の最低限度（地区区分別）

商業地区	沿道地区Ａ	住宅地区Ａ	沿道地区Ｂ	住宅地区Ｂ
２００㎡				１５０㎡

建築物を建築する場合、その敷地の面積が上表の数値以上でなければなりません。

ただし、次に示すア～ウに該当するものについては、上表の数値未満であっても、建築物の敷地として認められる場合がありますが、詳細については、別途協議が必要になります。

ア．地区計画決定前から現に建築物の敷地として使用されている土地で、その土地の全部を一の敷地として使用する場合。

イ．地区計画決定前の所有権等の権利に基づいて、その土地の全部を一の建築物の敷地として使用する場合。

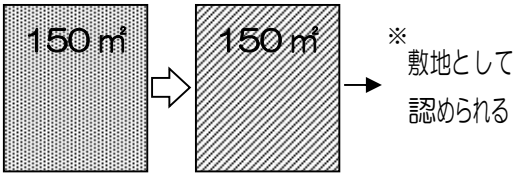
ウ．土地区画整理事業（減歩など）により面積が減少した土地の場合。

＜解説＞

「建築物の敷地面積の最低限度」が２００㎡の場合に、敷地を分割した時の各敷地が、建築物の敷地として認められるか、認められないかの例を、下図に示します。

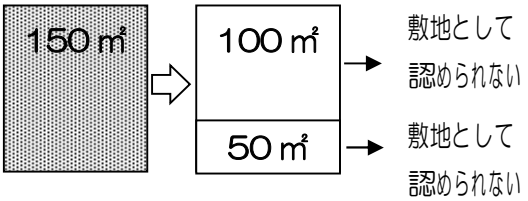
◆「建築物の敷地面積の最低限度」の解説図

例 - ①　（分割しないで使用する場合）

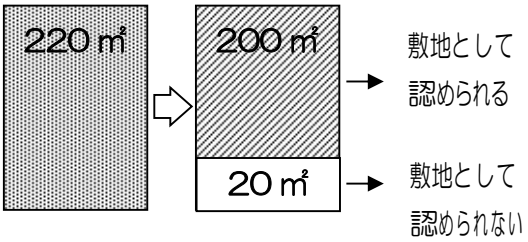


※既存不適格等と認められる場合に限ります。（P.17 参照）
別途協議、手続き等が必要となりますのでお問合せください。

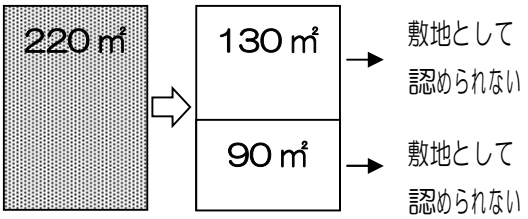
例 - ②



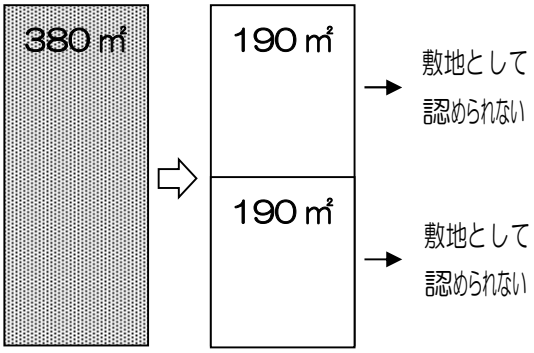
例 - ③



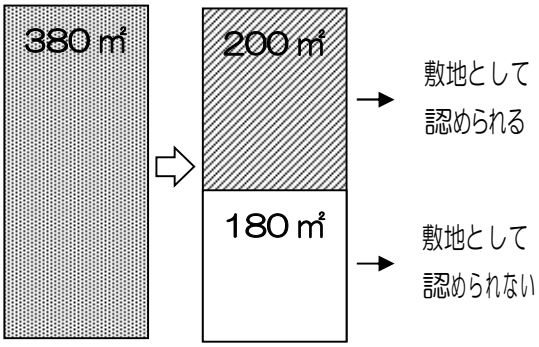
例 - ④



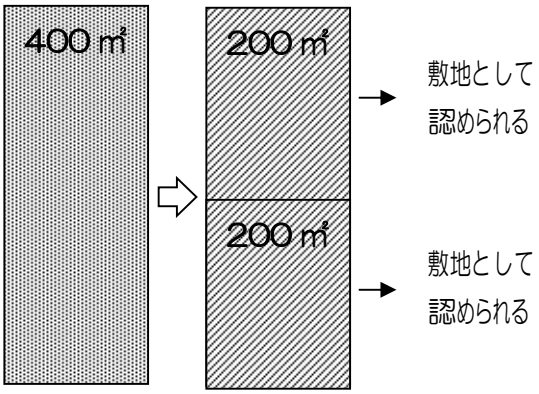
例 - ⑤



例 - ⑥



例 - ⑦



（３）壁面の位置について

「建築物等の整備の方針」（Ｐ．７（３）その４：建築物等の壁面の位置について）に基づき、敷地内空地の確保により、賑わいのある買い物環境や、連続的な歩行者空間の確保、相隣環境の整序、整然とした街並み景観の形成など、良好な市街地環境の形成・保持等を目的として、「壁面の位置の制限」を定めています。

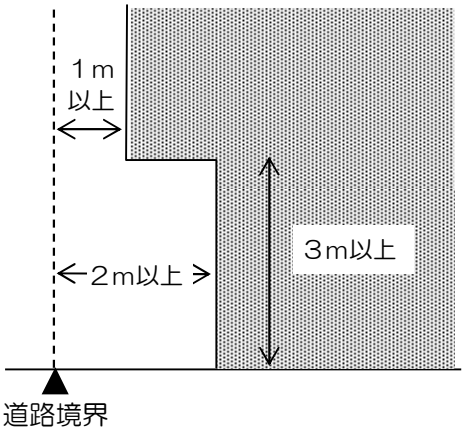
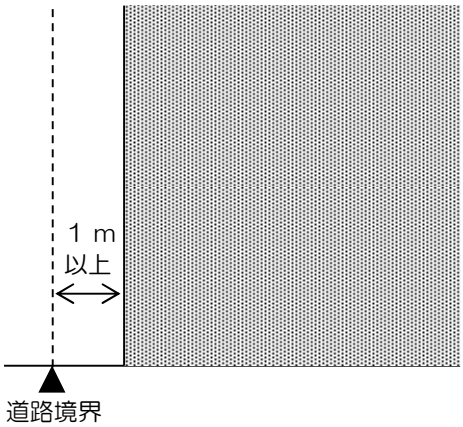
＜留意事項＞

・異なる壁面線が交わる隅きり部分では、後退距離の大きい方が適用されます。

・「建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置」の制限の適用が除外されるものについては＜解説（Ｐ．２０）＞を参照して下さい。

＜制限内容＞

◆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」の位置は、次の各号に掲げるものとする。 ※壁面線を定める位置については、壁面線後退図（P.１２）に示す。	
１．北総鉄道秋山駅前広場境界線及び道路（幅員１８m以上）境界線からの後退距離は 高さ３m未満の部分は２m以上、 高さ３m以上の部分は１m以上とする。  	２．道路（幅員１８m未満）境界線からの後退距離は１m以上とする。 

＜解説＞

◆制限の適用が除外されるもの

「建築物の外壁、又はこれに代わる柱の面の位置」の制限の適用が除外されるものは、以下に示すようなものなどです。

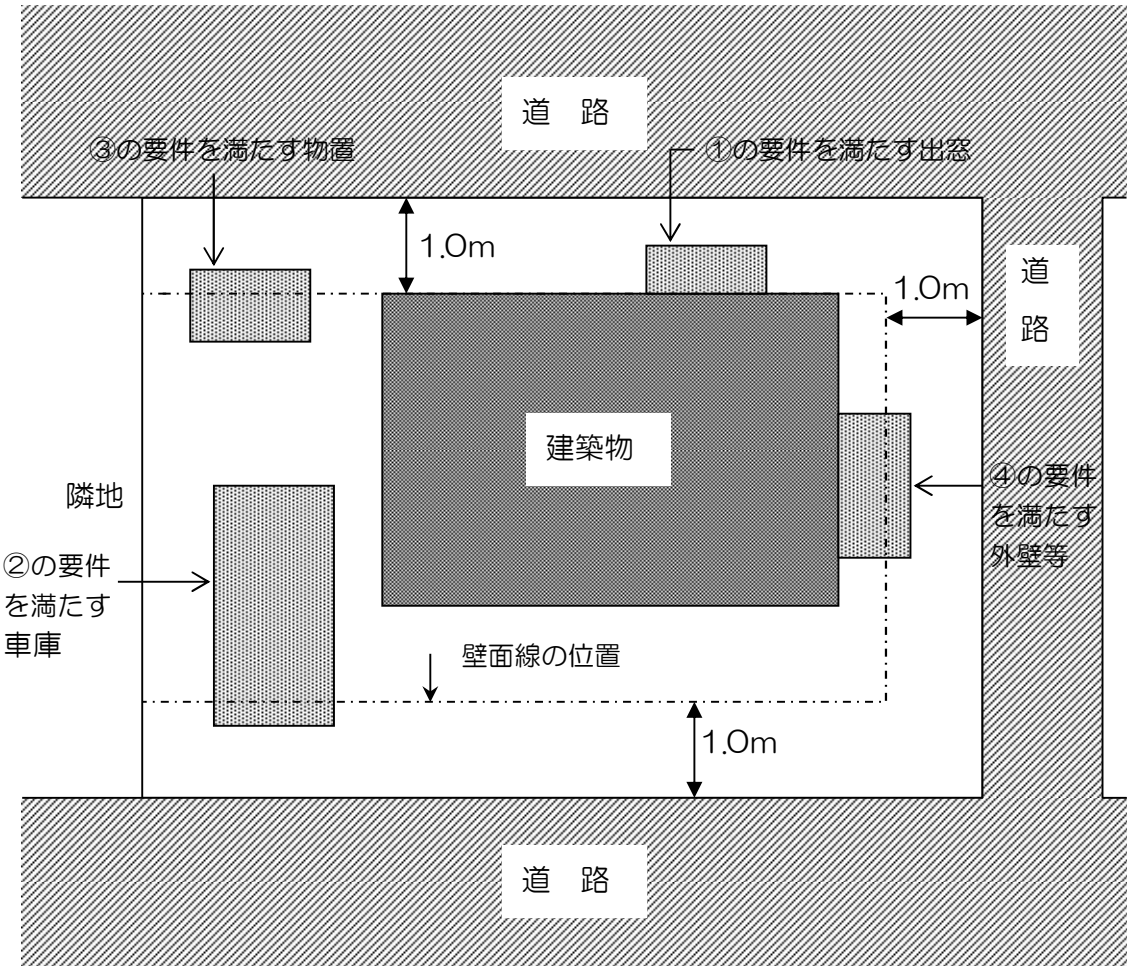
①出窓、建築物に付属する門又は塀その他これらに類するもの。

②車庫等で、高さが３m以下でかつ床面積の合計が３６㎡以内のもの。

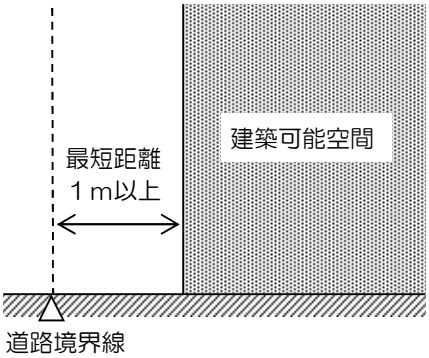
③物置等で、軒の高さが２．３m以下でかつ床面積の合計が５㎡以内のもの。

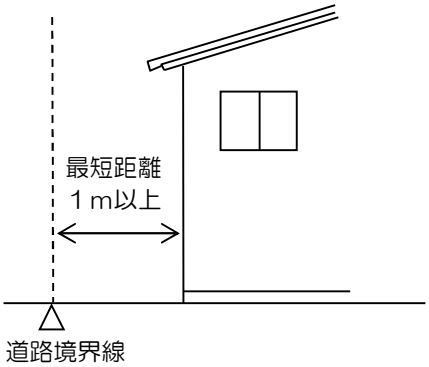
④外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が３m以下のもの。

◆適用除外の例

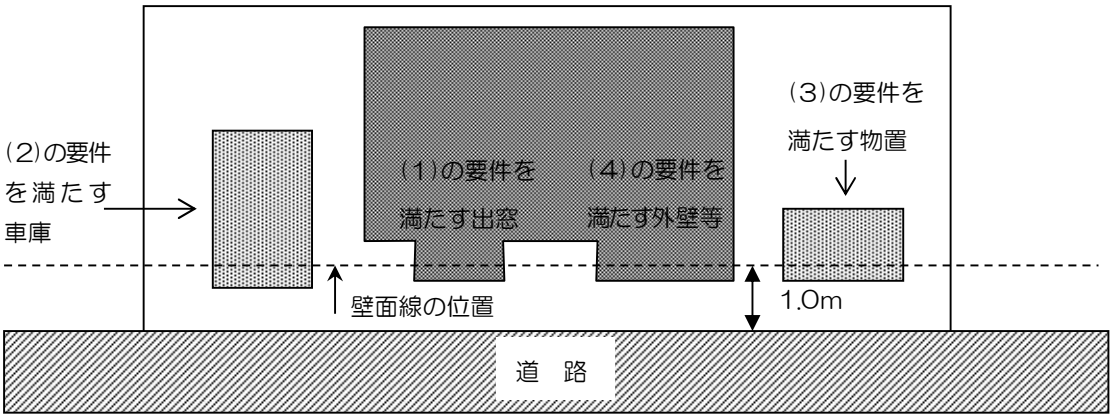


◆建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置

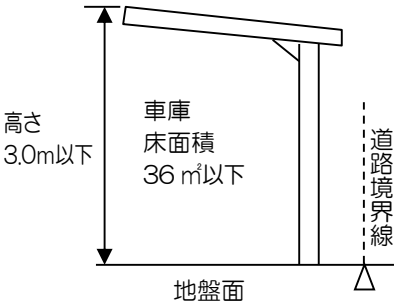


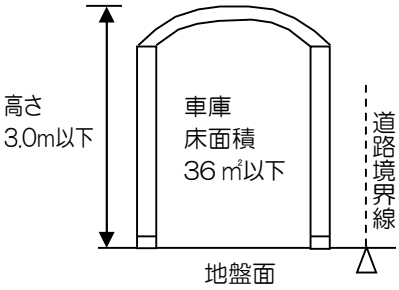


◆適用除外の例

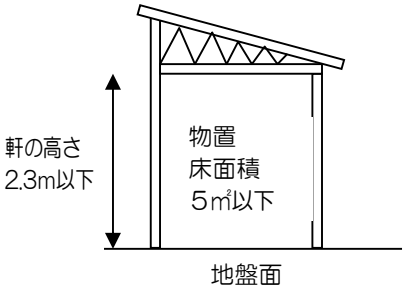


◆適用除外（２）の車庫　※車庫として用途が発生する部分を壁面とみなします。

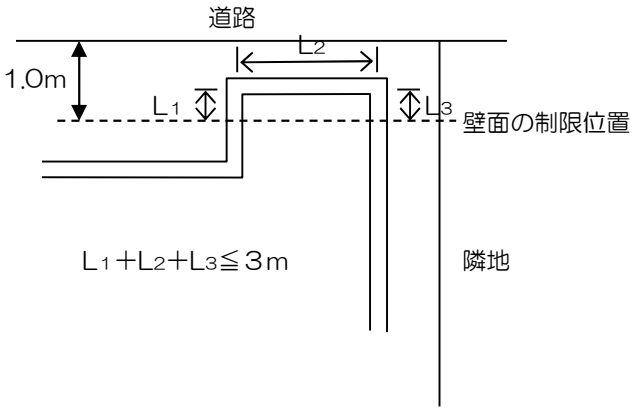


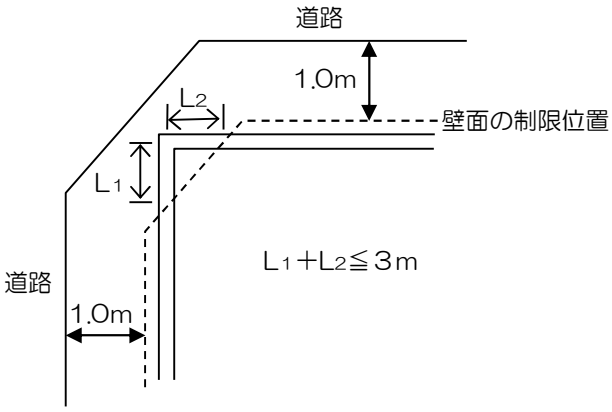


◆適用除外（３）の物置



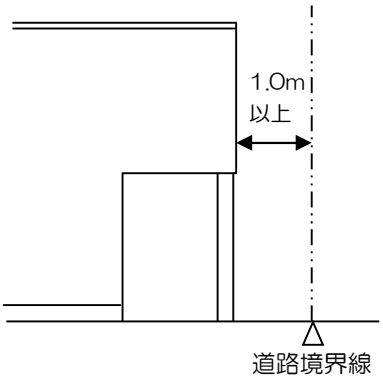
◆適用除外（４）の説明図



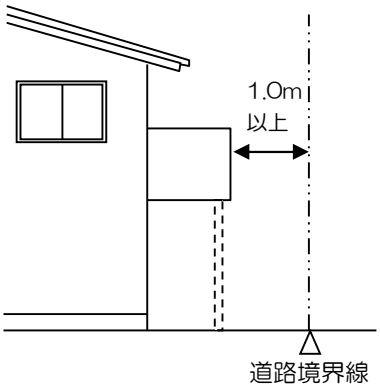


◆その他の図解例　　※庇（ひさし）は、壁面後退の制限にかかりません。

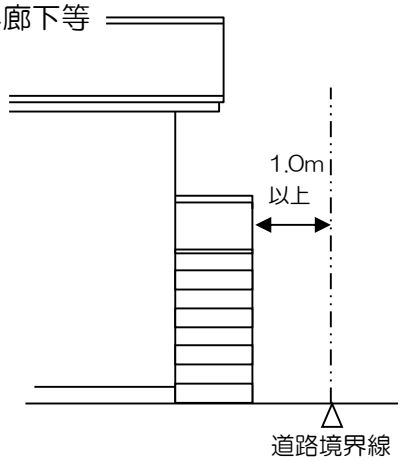
①ピロティー、オーバーハング等



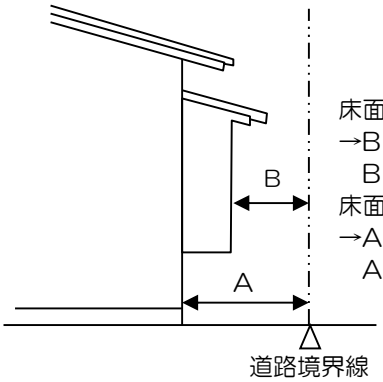
②ベランダ



③屋外廊下等

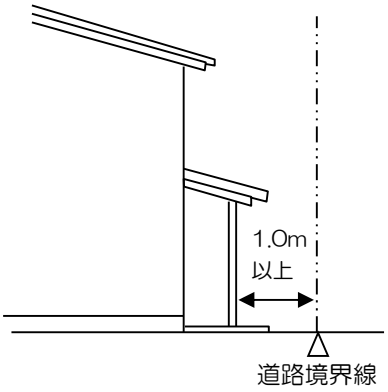


④出窓

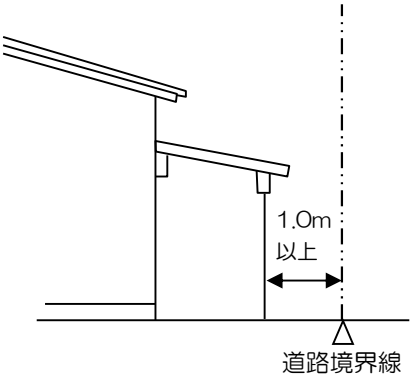


床面積に入る場合
→B で算定する。
B≧1.0m
床面積に入らない場合
→A で算定する。
A≧1.0m

⑤玄関ポーチ



⑥下屋さしかけ



（４）かき又はさくの構造について

「建築物等の整備の方針」（Ｐ．８（３）その５：かき又はさくの構造について）に基づき、震災時のブロック塀の倒壊による被害の防止を図るとともに、統一感ある街並み形成や、緑豊かな環境や沿道景観づくりを目指して「かき又はさくの構造の制限」を定めます。

＜制限内容＞

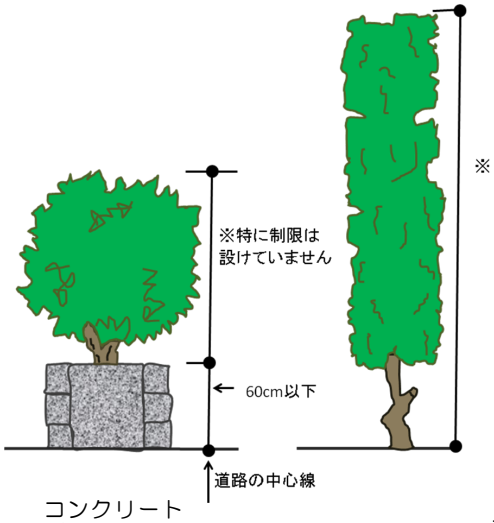
◆かき又はさくの構造の制限

地区整備計画区域の全体にわたって制限されます。
１．道路境界線に面する側の制限 ・生垣、フェンスまたはこれらに類する構造とし、ブロックまたはこれに類するものは設置してはならない。 　ただしフェンス等の基礎で、高さが０．６m以下のもの、あるいは門柱にあっては制限されません。 ２．隣地境界線に面する側の制限 ・生垣、フェンスまたはこれらに類する構造とする。 　ただし、ブロックまたはこれに類するもので、高さが１．２m以下であれば制限されません。

＜解説＞

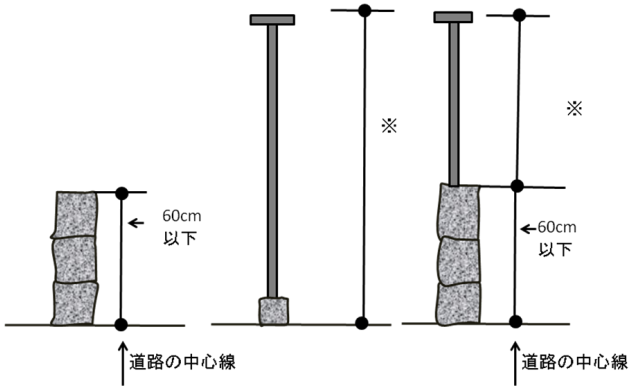
◆構造の制限を受けない「かき又はさくの構造」例

●生垣



コンクリートブロック･石垣等と植栽の組合せ

●フェンス



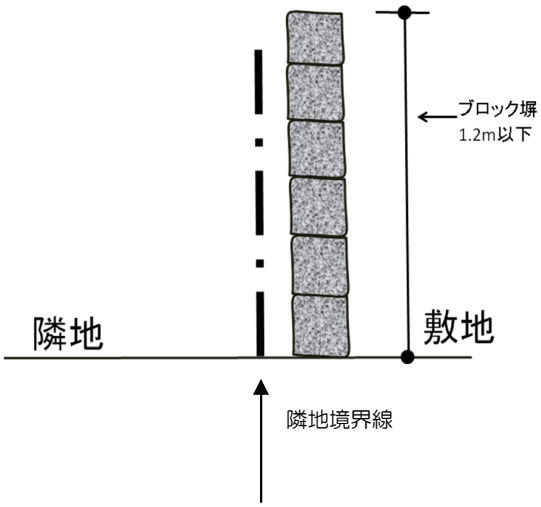
コンクリートブロック・石積等

フェンス・さく等

コンクリートブロック・石積等とフェンス・さく等の組合せ

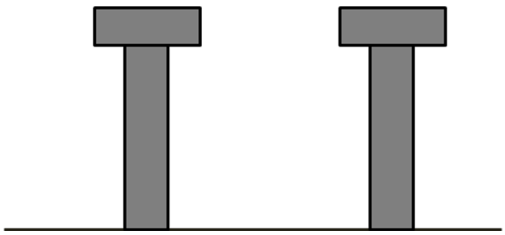
●ブロック塀

（隣地境界線に面する場合）



●門柱

（門柱は特に制限されません）

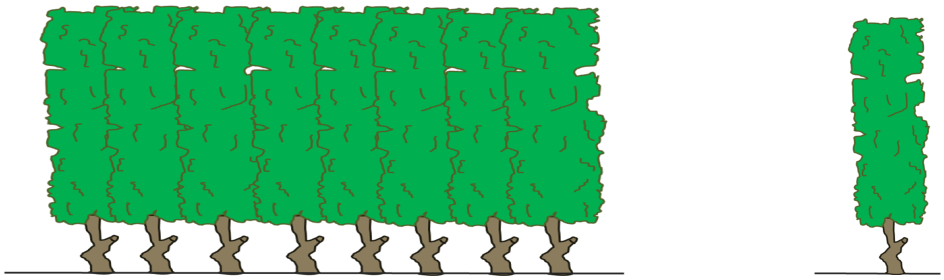


※ブロック塀で囲まれたゴミ置き場は構造の制限を受けません。

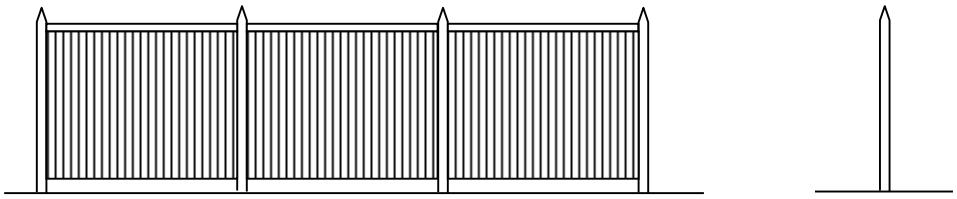
例：道路境界線に面して設置し、ブロック塀の高さが 0.6m を超える場合

◆かき又はさくの構造の例

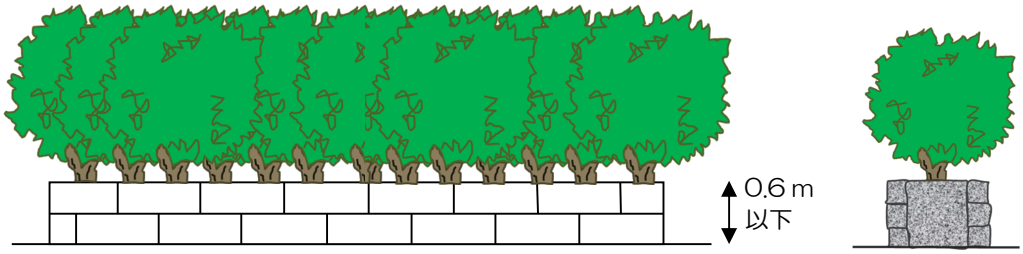
①生け垣



②透視可能なフェンス

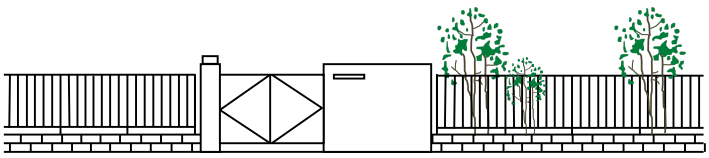


③生け垣と基礎の組み合わせ

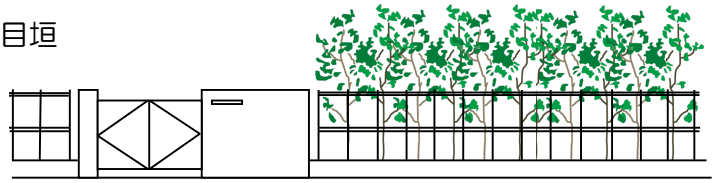


◆透視可能な工法例

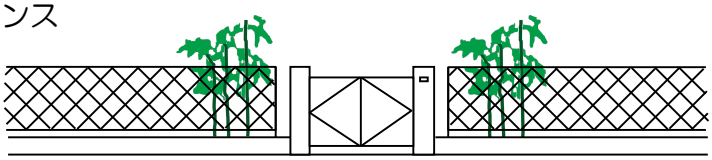
①鉄柵



②四つ目垣



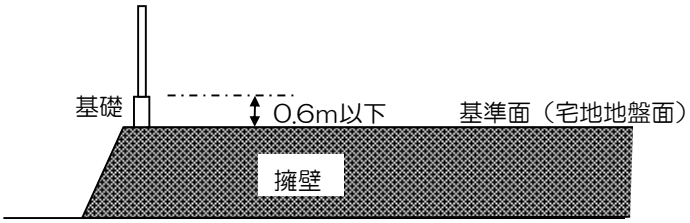
③フェンス



④布掛

◆基準面の考え方

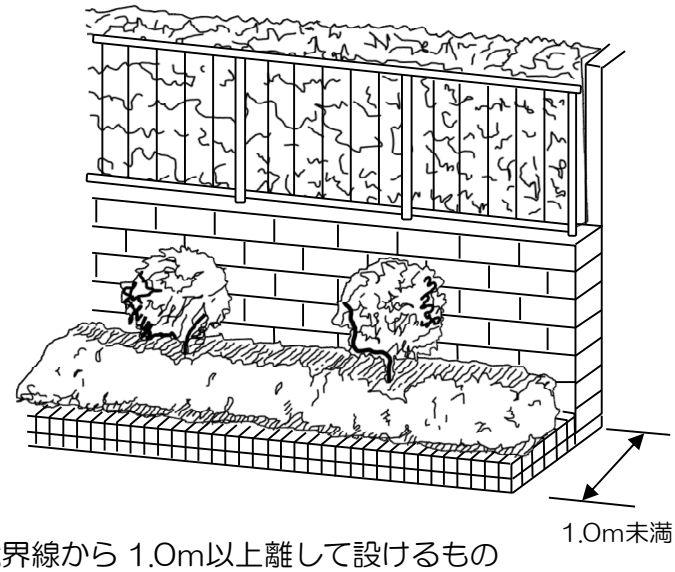
フェンス等の基礎となる高さ 0.6m以下の基準は、原則として土地区画整理事業によって造成された宅地地盤面からの高さとします。

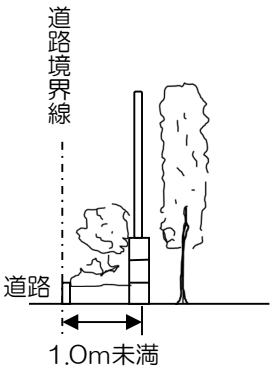


◆かき又はさくの構造の制限を受ける範囲

①道路境界線から 1.0m未満の距離に設けるもの

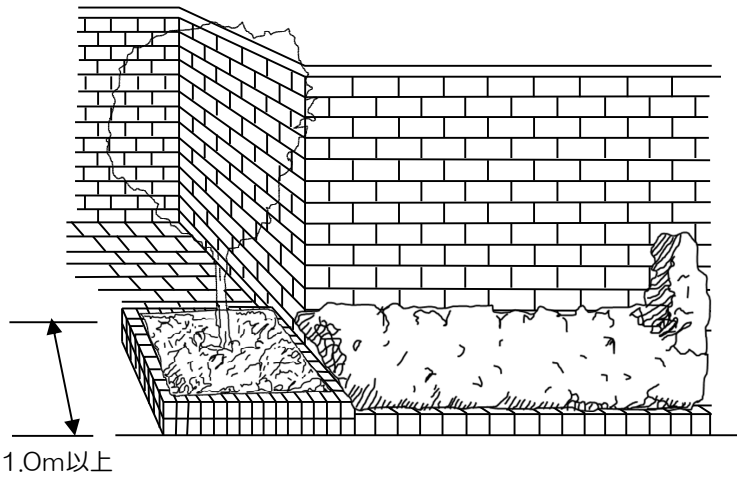
※生け垣又は透視可能なフェンス等にしなければなりません。

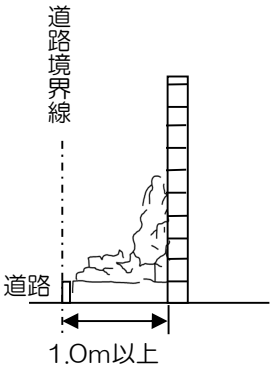




②道路境界線から 1.0m以上離して設けるもの

※特に構造の制限はありません。





◆その他

擁壁とフェンス等の基礎の高さが合わせて 2.0mを超える場合は、建築基準法の工作物の制限を受ける場合がありますので、事前に松戸市役所までお問い合わせ下さい。

４．手続きについて

松戸市における宅地開発事業等に関する条例について

松戸市における宅地開発事業等に関する条例に該当する事業を行う場合、事業者は、法令で定められた手続きを行う前に、事前相談書を提出した後、事前協議の申請をし、承認を得なければなりません。

※事前相談書の提出または詳細については、住宅政策課までお問い合わせください。

地区計画（地区整備計画）に関する制限について

地区計画（地区整備計画）に関する制限で、「建築物等の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「建築物の壁面の位置の制限」については、「松戸市地区計画条例」に基づき審査されます。

※条例詳細については、建築指導課までお問い合わせください。
※「かき又はさくの構造の制限」等、地区計画についての詳細は、都市計画課までお問い合わせください。

５．秋山地区のまちづくりのあゆみ

昭和６０年６月：秋山地区を市街化区域に編入
平成　１年　２月：秋山土地区画整理事業　事業認可
平成　３年　３月：北総鉄道（秋山駅）開業
平成　３年　８月：秋山土地区画整理事業　第１回事業計画の変更認可
平成　６年１２月：地区計画の都市計画決定と同時に用途地域、高度地区、
　　防火地域及び準防火地域を変更
平成　８年　３月：秋山土地区画整理事業　第２回事業計画の変更認可
平成　８年１０月：地区計画の変更（建築基準法の一部改正に伴う修正）
平成１３年　３月：秋山土地区画整理事業　第３回事業計画の変更認可
平成１４年　３月：秋山土地区画整理事業　第４回事業計画の変更認可
平成１７年　６月：秋山土地区画整理事業　第５回事業計画の変更認可
平成２２年　３月：秋山土地区画整理事業　第６回事業計画の変更認可
平成２２年１０月：秋山土地区画整理事業　第７回事業計画の変更認可
平成２４年　９月：秋山土地区画整理事業　第８回事業計画の変更認可
平成２６年１１月：秋山土地区画整理事業　第９回事業計画の変更認可
平成２８年　３月：秋山土地区画整理事業　第１０回事業計画の変更認可
平成２９年　１月：秋山土地区画整理事業　換地処分

６．松戸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の経緯

松戸市では、７地区（紙敷地区、秋山地区、関台地区、高柳西部地区、馬橋駅西口地区、みのり台駅南地区、八ケ崎二丁目地区）に地区計画を定めています。各地区の地区整備計画を法的に位置づけたものが「松戸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」です。本条例は、平成５年１２月２４日に施行し、計１９回改正されています。

◆平成 05 年 12 月 24 日 条例第 26 号
◇平成 06 年 12 月 26 日 条例第 28 号
◇平成 07 年 06 月 30 日 条例第 27 号
◇平成 08 年 12 月 24 日 条例第 29 号
◇平成 10 年 12 月 24 日 条例第 35 号
◇平成 11 年 06 月 29 日 条例第 17 号
◇平成 11 年 12 月 22 日 条例第 33 号
◇平成 13 年 06 月 21 日 条例第 24 号
◇平成 16 年 12 月 24 日 条例第 36 号
◇平成 17 年 09 月 30 日 条例第 24 号
◇平成 20 年 12 月 22 日 条例第 39 号
◇平成 21 年 06 月 26 日 条例第 23 号
◇平成 22 年 07 月 01 日 条例第 25 号
◇平成 25 年 06 月 28 日 条例第 18 号
◇平成 26 年 10 月 02 日 条例第 24 号
◇平成 27 年 09 月 30 日 条例第 44 号
◇平成 29 年 07 月 01 日 条例第 21 号
◇平成 30 年 03 月 28 日 条例第 28 号
◇平成 31 年 03 月 26 日 条例第６号
◇令和元年 10 月 18 日 条例第 20 号

“秋山地区のまちづくり”

―「秋山地区」地区計画の運用基準等の手引き―

◆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。

松戸市　街づくり部　都市計画課　　TEL 047-366-7372