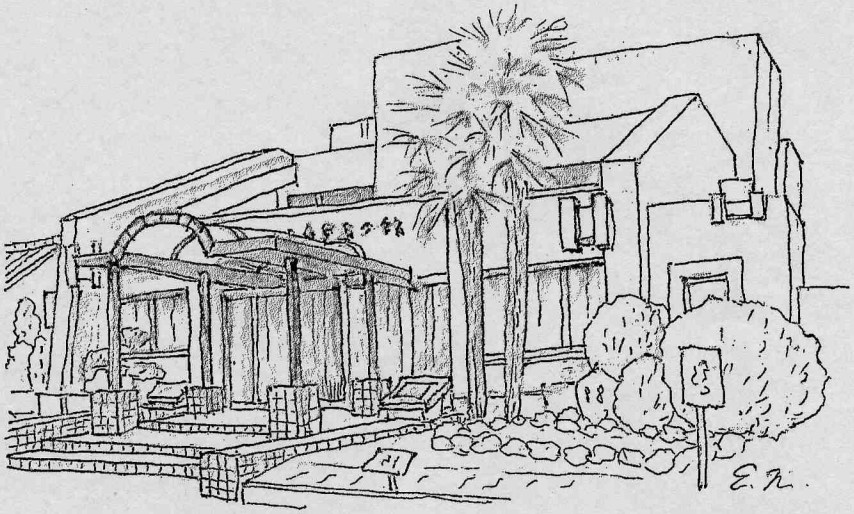
平成２２年４月２９日制定

千葉県流山市

松ヶ丘

まちづくりガイド



松ヶ丘自治会

千葉県流山市松ヶ丘２－３３０－９５

（ＴＥＬ０４－７１４６－１５２５）

目　　次

頁

（Ⅰ）松ヶ丘「まちづくりガイド」　1

はじめに　1

１）建築計画に関する事項　1

２）外構及び植栽に関する事項　3

３）保守管理に関する事項　4

４）住環境保全に関する事項　4

添付資料－１　各用途地域の都市計画法・建築基準法・地区計画による制限　6

別　表―１　各用途地域の建築物の用途の制限　7

別　表―２　壁面の位置の制限（住宅地区Ｂ）　7

別　表－３　かき又はさくの構造の制限（住宅地区Ｂ）　7

添付資料―２　松ヶ丘の用途地域図（含む地区計画）　8

（Ⅱ）松ヶ丘「まちづくりガイド」運用規約　9

様式－１　建築計画書　１０－１

様式―２　まちづくりガイドチェックリスト　１０－２

参考資料　住宅造りで重要な事項　１１

（Ｉ）松ヶ丘「まちづくりガイド」

はじめに

松ヶ丘の第１種低層住居専用地域（住宅地区Ａ、住宅地区Ｂ）の地区計画の決定を機に、家づくり・街づくりのための『まちづくりガイド』を制定しました。

良好な住環境を維持・形成するための本ガイドを作成する上で、住民の皆様のまちづくりに対する意識の共有が不可欠と判断し、以下に示す「まちづくりビジョン」を掲げました。

１．緑豊かで、ゆとりのあるまち
２．世代を超えて快くすめるまち
３．安全で安心なまち
４．思いやりをもって、お互いが助け合うまち

本ガイドは建築物の新築、改築、補修、保守等の他、街の環境保全のために、第１種低層住居専用地域においては地区計画を補完、第１種住居地域・準住居地域・近隣商業地域の３地域においては街づくりの指針としての活用を心掛け、以下の４つの事項にまとめました。

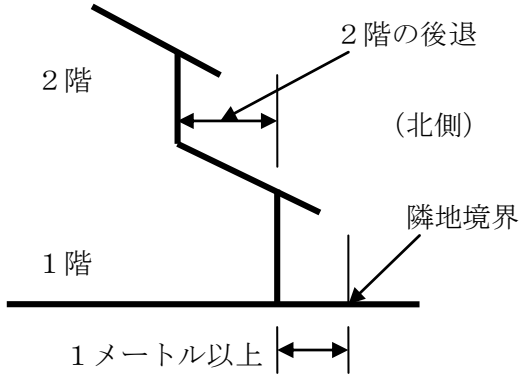
１）建築計画に関する事項
２）外構及び植栽に関する事項
３）保守管理に関する事項
４）住環境保全に関する事項

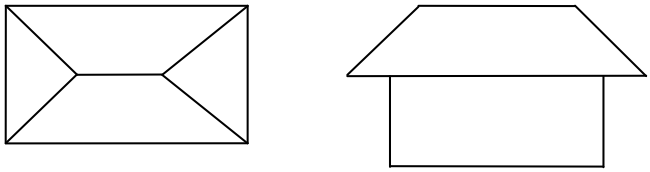
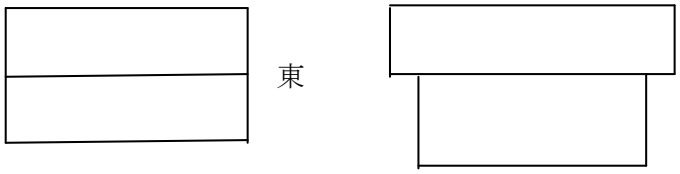
表の項目欄の（重）印は良好な住環境形成上「特に重要である」と判断される事項です。

表の適用除外欄には基本的に「適用を除外しても良い用途地域」を示しております。

ここで、「住宅Ｂ」は第１種低層住居専用地域の住宅地区Ｂ（双日地区）、「住　居」は第１種住居地域、「準住居」は準住居地域及び「商　業」は近隣商業地域の略称であります。

１）建築計画に関する事項

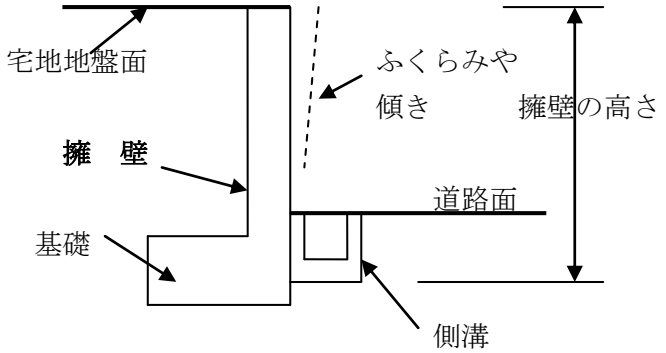
	項　　目	内　容　の　解　説	適用除外
１	建築物の階数（重）	３階建ては戸建住宅の日照及び街並み景観を阻害しますので、余程の理由が無い限り建築しないでください。 建築物の高さや軒高は北側家屋の日照を考慮しむやみに高くしないように心掛けましょう。	住宅Ｂ 注１） 住　居 準住居 商　業
２	壁面位置の後退（重）	敷地の大きさに余裕がある場合には、壁面の位置を日照、通路、生垣のスペース等を考慮し、道路及び隣地境界から１メートル以上後退させて下さい。 ２階の北側の壁面位置は北側家屋の日照を考慮し、更に後退させるような間取りの計画をお願いします。  注１）住宅地区Ｂで、既存の共同住宅等を改築する場合	住宅Ｂ 注１） 商　業

3	屋根の形状	屋根の形状は、北側家屋の朝夕の日照に配慮し、極力「寄棟屋根」（又は入母屋屋根）とし、「切妻屋根」の採用を控えて下さい。 寄棟屋根  平面図　　側面図 切妻屋根 西  東 平面図　　側面図	商　業
4	地下室　　（重）	地下室を設ける場合は、地下室外壁面を１メートル以上隣地境界線から後退させて下さい。止むを得ず１メートルを下回る場合も含め、構造計算により隣地の地盤や建築物への影響が無い事を確認し、隣地の居住者等に十分説明を行って下さい。工事中は隣地への影響が無いことを継続的に確かめて下さい	
5	開口部（窓等）（重）	東西及び北側の隣地に面する開口部には極力曇りガラスを採用し、部屋の用途上、開閉が多い場合には目隠しスクリーン等を設置し、プライバシーに配慮して下さい。	
6	色　彩　　（重）	建築物等の色彩は、「流山市景観計画」の色彩基準に基づくと共に、蛍光色等の刺激的色彩や、周辺に強い反射光を発生させるものを避け街並みと調和したものにして下さい。	
7	屋外階段	屋外階段には騒音の発生しない構造や材料を用い、隣地に影響がないよう必要に応じて目隠しをして下さい。	
8	屋根の雪止　（重）	隣地境界までの距離に余裕がない場合は、必ず雪止を設置して下さい。	
9	車庫、自転車置き場、物置	車庫は建築物と調和のとれたものとし、シャッターを設ける場合には風や車の通過による騒音の発生が極力少ないものにして下さい。 自転車置き場としての専用のスペースを極力確保して下さい。 物置は、道路側への設置を極力避けて下さい。	

１０	設備機器等	空調器の室外機や給湯器等は極力道路側から見えないような工夫をして下さい。付随する配管・配線等も建築物との調和に配慮して下さい。 厨房等の換気扇を道路側に設置する場合は、植栽等により目隠しし、複数ある場合は分散して下さい。	
１１	ゴミ置き場　（重）	共同住宅等を新築（第１種低層住居専用地域の「住宅地区 A」では新築は不可）又は改築する場合には、住環境に配慮した共同のゴミ置き場を必ず設置して下さい。	
１２	敷地地盤面の高さ（重）	敷地地盤面の高さは、水害等の被害のない限り変更しないで下さい。止むを得ず変更する場合も周辺の地盤面の高さとのバランスを考えると共に、隣接地の居住者等に変更理由の説明を十分行って下さい。	

２）外構及び植栽に関する事項

	項　　目	内　容　の　解　説	適用除外
1	かき又はさくの構造	道路側は、極力風通しの良い生垣又はさくにして下さい。さくは木製・竹製・金属製の何れでも結構ですが、金属製（フェンスでも可）の場合は宅地地盤面からの高さを１．５m以下にして下さい。 補強コンクリートブロック造の塀を設ける場合は、宅地地盤面からの高さを極力１．２メートル以下とし、化粧仕上げを施して下さい。（高さが 1.2 メートルを超え、建築基準法上設置する控壁が通路の邪魔になる場合は、構造計算により安全性を確認すれば鉄筋コンクリート柱に変更する事が出来ます。） 注２）住宅地区Ｂでは別途地区計画で制限する。	住宅Ｂ 注２） 商　業 準住居
2	植　栽　　（重）	道路側の生垣等の内側には中木（植栽時１～３メートル未満）や高木（植栽時３メートル以上）を敷地面積とのバランスを考慮して植栽して下さい。 東西及び北側が隣地の場合は、隣地の日照に配慮して、植栽の種類、高さ、位置等を決めて下さい。 道路側に駐車場や出入り口の確保のため生垣が設けられない場合は、隣地の邪魔にならない位置に中木又は高木を１本以上植栽して下さい。（シンボルツリー） 玄関周りや門扉周りには花壇やフラワーボックスの設置を心掛けて下さい。 コンクリート舗装の駐車場内も「竜のひげ」等による植栽を施して下さい。	商　業 準住居
3	擁　壁（土止）（重）	道路側や隣地境界に擁壁を設ける場合は、構造計算により安全性を確認の上行って下さい。既存のコンクリートブロック造等の擁壁で、ふくらみや傾きが発生しているものがありましたら改築や補修等をお勧め致します。改築の場合は極力鉄筋コンクリート造にして下さい。	

	擁　壁（続き）	構造計算を行う場合、擁壁の高さとしては、道路面から側溝の下端までの寸法を加えたものを採用して下さい。  	
4	側溝の蓋　（重）	車庫の新設等で側溝の蓋を敷設する場合は、蓋の強度に留意して下さい。	

3）保守管理に関する事項

	項　　目	内　容　の　解　説	適用除外
1	建築物・設備機器等（重）	建築物の外壁や屋根等街並み景観に影響を及ぼす部分は、清掃や修繕等を行い美観の維持に努めて下さい。 設備機器等は定期検査により安全性を確認すると共に、汚れや錆を除去し美観の維持に努めて下さい。	
2	外構・植栽等（重）	良好な街並み景観を維持する観点から、生垣や塀を常に良好な状態に保つように心掛けて下さい。 庭木の枝は隣地にはみ出させないで下さい。又、むやみに道路側にはみ出させる事により、通行や道路交通標識等の妨げにならないように心掛けて下さい。	

4）住環境保全に関する事項

	項　　目	内　容　の　解　説	適用除外
1	店舗及び店舗兼用住宅　（重）	業務用資材・商品・危険物・ゴミ等の保管、駐車、騒音、振動、臭気等につき周辺並びに通行に支障が無いよう配慮して下さい。	
2	看　板	店舗兼用住宅の壁面看板は壁面面積の１／１０以下とし、突出看板は１店舗１看板とし、看板の大きさは０．４㎡以下として下さい。	準住居 商　業
3	自動販売機	第１種低層住居専用地域には自動販売機を設置しないで下さい。	住　居 準住居 商　業

4	空　家　　（重）	家屋の補修、植栽の手入れ、雑草の除去等、少なくとも年３回の点検を行って下さい。 管理を管理会社等に委託する場合は、管理者名及び連絡先を自治会の環境保全委員会に必ず届けて下さい。	
5	空　地　　（重）	ゴミの不法投棄の防止や防塵等の適切な管理を行うと同時に、少なくとも年３回の除草を行って下さい。 管理を管理会社等に委託する場合は、管理者名及び連絡先を自治会の環境保全委員会に必ず届けて下さい。	
6	貸駐車場	貸駐車場の道路側には、街並景観の改善及び土砂等の側溝への流出を防止するために低木の植栽や花壇の設置等をおこなってください。車の出入り口は降雨時の水路になりますので舗装をして下さい。 貸駐車場の整備点検は日常的に行い、側溝に土砂等が流れ込んだ場合には速やかに除去して下さい。 管理を管理会社等に委託する場合は、管理者名及び連絡先を自治会の環境保全委員会に必ず届けて下さい。	
7	道　路　　（重）	前面道路端（歩道及び蓋の無い側溝内を含む）の清掃や除草を心掛けて下さい。積雪時には道路の除雪に協力して下さい。 側溝内に泥や落葉止めの金網等を設置しないで下さい。 個人で敷設した側溝の蓋が損傷した場合は、補修等を行って下さい。 道路面や市敷設の側溝の蓋に損傷が見受けられた場合は、環境保全委員会に連絡して下さい。	
8	建築工事等　　（重）	建築工事等では、以下の事を厳守して下さい。 ①建築工事や解体工事を行う場合、工事施工者は工事着工の１０日前までに工事概要、工程表、安全・騒音・振動対策、各工事業者名等を自治会の環境保全委員会に提出すると同時に、近隣居住者にも説明し了解を得て下さい。 ②祝日や日曜日には作業を実施しないで下さい。 ③作業時間は午前８：３０～午後６：００までとして下さい。但し、屋内作業等で騒音等、外部のへの影響が無い場合はこの限りではありません。 ④工事中に発生する塵芥の処理及び道路の側溝の清掃は常に実施して下さい。（解体工事後の更地では表層が軟弱なため、土が飛散したり、降雨時に側溝に流れ込む可能性がありますので防止策を講じて下さい） ⑤作業員の便所を工事場所内に設置して下さい。 ⑥交通安全に配慮し、工事車両は極力路上に駐車しないで下さい。	

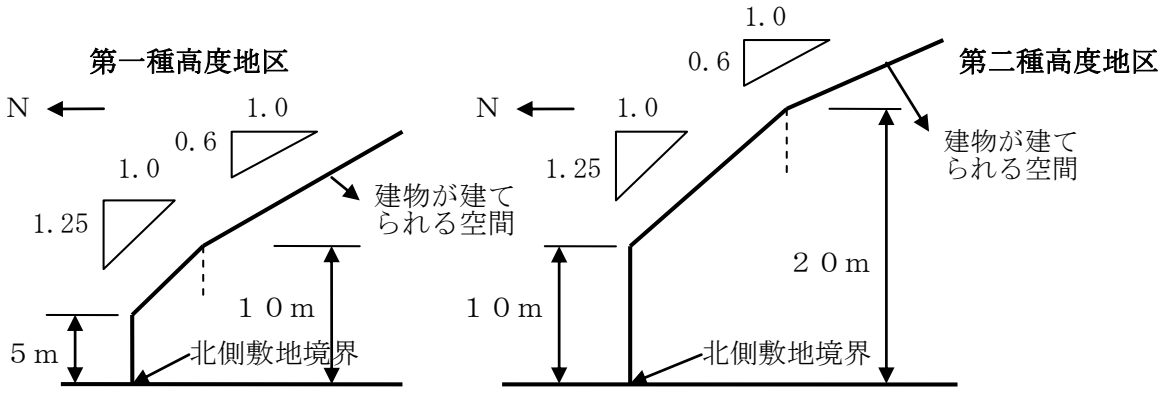
添付資料―1

各用途地域の都市計画法・建築基準・地区計画による制限

注１）都計法----都市計画法、建基法----建築基準法

	建築物等に関する事項	用途地域				
		第１種低層住居専用地域		第１種住居地域	準住居地域	近隣商業地域
		住宅地区Ａ	住宅地区Ｂ			
1	建築物等の用途の制限（別表―１参照）	（地区計画）	（地区計画）	（建基法）		
2	建蔽率の最高限度（%）（都計法）	６０	６０	６０	６０	８０
3	容積率の最高限度（%）	１２０（地区計画）	１５０ ただし、長屋で戸数３以上のもの、共同住宅、寄宿舎又は下宿以外の建築物を建築する際は １２０（地区計画）	２００（都計法）	２００（都計法）	２００（都計法）
4	建築物の敷地面積の最低限度（㎡）	１３５（地区計画）	１３５（地区計画）	―		
5	建築物の高さの限度（m）	１０（都計法）	１０（都計法）	―（道路幅・隣地・北側斜線制限等あり）		
6	壁面の位置の制限（道路・敷地境界からの後退距離）	―	（地区計画）（別表―２参照）	―		
7	建築物の形態又は意匠の制限	―	―	―		
8	かき又はさくの構造の制限	―	（地区計画）（別表―３参照）	―		
高度地区（都計法）注２）		―	―	第一種高度地区	第一種高度地区	第二種高度地区

注２）高度地区は都道府県や市が定める事が出来、建築物の北側の高さを制限（斜線制限）します。



別表－１　**各用途地域の建築物の用途の制限**

	用　途　地　域	建築物等の用途の概要		備　考
1	第１種低層住居専用地域	低層住宅の良好な住環境を守るための地域で、戸建住宅の他、小中学校、診療所、老人施設等が建てられます。地区計画では以下の施設の建築を制限しました。		
		住宅地区Ａ	①長屋で３戸以上のもの ②共同住宅 ③寄宿舎・下宿 ④診療所（住宅を兼ねるものを除く） ⑤公衆浴場 ⑥畜舎	
		住宅地区Ｂ	①診療所（住宅を兼ねるものを除く） ②公衆浴場 ③畜舎	
2	第１種住居地域	住居の環境を保護する地域で、共同住宅、３０００㎡以下の事務所、ホテルの他、石油・ガスの処理施設やゴルフ練習場等の建築が可能です。		
3	準住居地域	道路の沿道において、自動車関連施設等と住居が調和した環境を保護するための地域で、共同住宅の他、３，０００㎡を超える店舗、事務所、ホテル、パチンコ店、馬券―車券発売所等と、倉庫業の倉庫や小規模な工場等の建築が可能です。		
4	近隣商業地域	近隣の住民が日用品の買い物をする店舗等の業務の利便を図る地域で、ほとんどの商業施設・事務所の他、住宅、ホテル、倉庫業の倉庫等と小規模な映画館・工場等の建築が可能です。		

別表―２　**壁面の位置の制限（住宅地区Ｂ）**

	備　考
長屋で戸数３以上のもの、共同住宅、寄宿舎又は下宿及びこれらに付属する車庫等、物置等を建築する場合は、その建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地との境界線及び道路境界線までの距離は、３m以上とする。 ただし、次に掲げるものは、この限りではない。 １　外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が３m以下である建築物の部分 ２　出窓で、床面からの高さが３０㎝以上、かつ、周囲の外壁からの水平距離が５０㎝以下のもので、見つけ面積の２分の１以上が窓であること。 ３　車庫等で、高さが３m以下、かつ、床面積の合計が５㎡以下のもの。 ４　物置等で、軒の高さが２．３m以下、かつ、床面積の合計が５㎡以下のもの。	

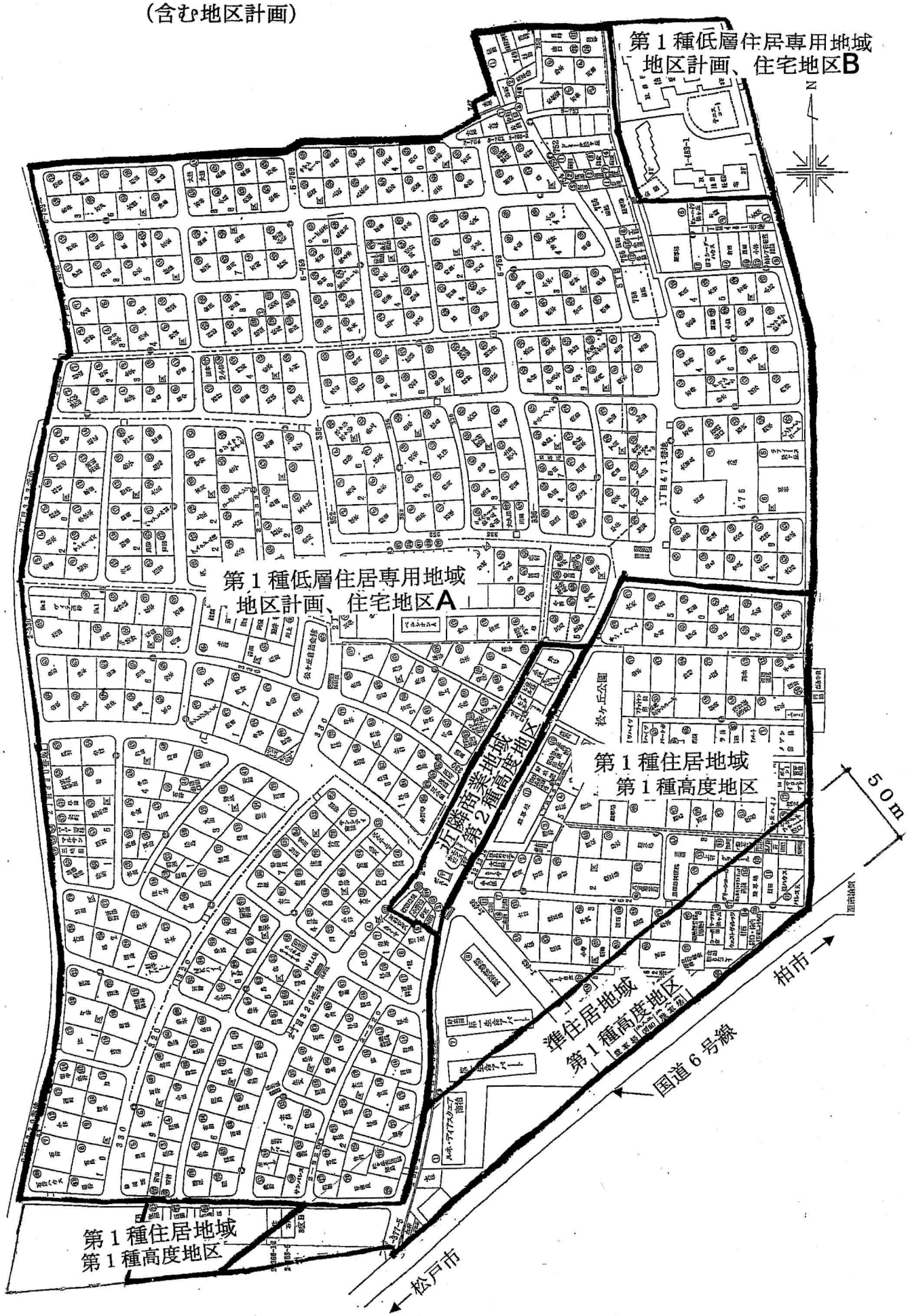
別表―３　かき又はさくの構造の制限（住宅地区Ｂ）

	備　考
道路沿いに設けるかき又はさくの構造は、生垣又はこれに類する植栽とする。ただし、次に掲げる場合は、この限りではない。 １　フェンス又はさくを設ける場合は、透過性のものとし、宅地地盤面からの高さは、１．２m以下のもの。また、基礎の高さは、宅地地盤面から４０㎝以下とする。 ２　門に付属する門袖が、鉄筋コンクリート造又は補強コンクリートブロック造で、片側２m以内、かつ、道路面からの高さが１．２m以下のものとする。	

添付資料―２

松ヶ丘の用途地域図

（含む地区計画）



（Ⅱ）まちづくりガイド運用規約

（まちづくりガイド運用規約の主旨）

第１条　「まちづくりビジョン」の実現を目指して制定した「松ヶ丘まちづくりガイド」（以下「ガイド」と言う。）の運用を円滑に行うために「まちづくりガイド運用規約」を定める。

（ガイドの遵守）

第２条　本ガイドは法的拘束力を持たないが、土地所有者、建物所有を目的とする地上権及び賃貸物件を有する者並びに建築物の使用を目的とする者（以下「土地所有者等」と言う。）が建築物の新築、改装、保守等（以下「建築」と言う。）を行う場合は、これを遵守するものとする。

（土地所有者等の責務）

第３条　土地所有者等が建築を行う場合は、第４条に定める「建築計画書」を自治会に設置されている「環境保全委員会」（以下「委員会」と言う。）に提出し、委員会の求めがある場合は協議に応ずるものとする。

２．土地所有者等は、所有権などを移転する場合及び土地・建物（その一部を含む）の賃貸権を設定する場合、新たに権利を取得する者に対しガイドの内容を説明し、新たに権利を取得する者が、これを遵守するよう努める。

（建築計画書）

第４条　建築計画書には、ガイド及び地区計画に関わる事項の遵守状況が理解できる資料を添付するものとする。

２．建築計画書の提出は、第１種低層住居専用地域においては地区計画に関する流山市への届出書提出３週間前までに、他の３地域に関しては、建築確認申請書提出（市又は、指定確認検査機関へ）４週間前までに行うものとする。

３．委員会が必要と判断した場合は、前項の提出期限や建築計画書の内容を変更する事が出来る。

（委員会の任務）

第５条　委員会は、土地所有者等その他これに関係する者に、ガイド及び地区計画に関わる事項の周知を図ると共に、これらの遵守を推進する。

２．委員会は、土地所有者等から提出された建築計画書の受理・確認・協議・調整を行い、ガイドに定める事項が遵守されない場合には、その解決に努めるものとする。

（ガイドの制定及び改廃）

第６条　このガイドの制定、改定及び廃止は、自治会総会の決議によるものとする。

２．このガイドに定めのない事項、又は、このガイドに関する疑義が生じた場合は委員会が解決策を自治会長に具申の上、任務を遂行する。自治会長がガイドを見直しする必要があると判断した場合には第７条によりガイドの改廃を行う。

（ガイドの適用と更新）

第７条　このガイドは、平成２２年４月２９日自治会定期総会の決議により制定、平成２２年６月１８日松ヶ丘地区地区計画（第１種低層住居専用地域の地区計画）の決定の日より適用する。

２．このガイドは、自治会定期総会による改廃の決議が無い限り、以後２年毎に自動的に更新されるものとする。

（まちづくりガイド運用規約第４条）

様式―１

建築計画書

平成　　年　　月　　日　提出

〒２７０－０１４１　流山市松ヶ丘２－３３０－９５　（ＴＥＬ　04-7146-1525）

松ヶ丘自治会　環境保全委員会　　御中

提出者　住　所　〒

氏　名　　印

電　話　　（　　）

松ヶ丘まちづくりガイド運用規約に基づき下記の建築計画等を提出致します。

（提出前に様式―２のチェックリストで必ず確認を行って下さい）

建　築　場　所		流山市松ヶ丘　　丁目
敷　地　面　積		㎡（　　坪）
建　　築　　主		氏　　名　　電　話　　（　　） 連絡先住所　〒
主　要　構　造		木造　　鉄骨　　造鉄筋コンクリート造　　その他　（　　）
階　　数		地　下　　地　上
用　　途		住居専用、　店舗兼用住宅、　その他（　　）
建 築 の 分 類		新　築　　改　築　　その他（　　）
添付書類	１）建築物	配置図（外構を含む）、平面図、立面図、建築面積（建蔽率を明記）、延べ面積（容積率を明記）、外壁や屋根の色彩計画及び松ヶ丘まちづくりガイドの遵守状況がわかる図書　注）平面図に間取りの記載は特に求めません。
	２）外　構	１）盛土・切土による地盤高さの変更の有無及びその理由がわかる図書 ２）擁壁を設ける場合は計画図 ３）コンクリートブロック塀を採用する場合は、高さや控壁のわかる図書 ４）植栽計画のわかる図書
	３）立体駐車場等の工作物	配置図、平面図、立面図、仕様書
設　　計　　者		企業名　　電話　　（　　） 住　所　〒 担当者　　電話　　（　　）
施　　工　　者		企業名　　電話　　（　　） 住　所　〒 営業担当者　　電話　　（　　） 工事担当者　　電話　　（　　）
設　計　・　工　事　監　理　者		企業名　　電話　　（　　） 住　所　〒 担当者　　電話　　（　　）
特　記　事　項		

注１）　本建築計画書に関係図書を添付し、第１種低層住居専用地域は地区計画の届出書提出３週間前までに、他の３地域は建築確認申請書提出前４週間前までに提出して下さい。

注２）　本計画書には設計者を必ず記載下さい。

様式―２

まちづくりガイドチェックリスト（建築計画書の裏面）

１．建築主、設計者、施工者等のチェック欄は遵守の程度に応じ、遵守　○　・　やや遵守できず　△　・遵守困難　×　の印を付け、備考欄に遵守困難の理由等をメモして下さい。

２．「適用除外」の地域や該当する項目が無い場合にはチェック欄に　――　印を付けて下さい。

	項　　目	チェック		備　　考
		建築主、設計者、施工者等	環境保全委員会	
１）建築計画に関する事項	０．地区計画関連			
	１．建築物の階数			
	２．壁面位置の後退			
	３．屋根の形状			
	４．地下室			
	５．開口部			
	６．色　彩			
	７．屋外階段			
	８．屋根の雪止			
	９．車庫、自転車置き場			
	10.　設備機器等			
	11.　ゴミ置き場			
	12.　敷地地盤面の高さ			
２）外構及び植栽に関する事項	１．垣又はさくの構造			
	２．植　栽			
	３．擁壁（土止）			
	４．側溝の蓋			
３）環境保全に関する事項	１．店舗及び店舗兼用住宅			
	２．看板			
	３．自動販売機			
	６．貸駐車場			
	８．建築工事等			

評価及び対応欄（環境保全委員会用）

チェック者	氏　　名	チェック日	備　　考
１）建築主、設計者、施工者等			
２）環境保全委員会			

参考資料

住宅造りで重要な事項

「まちづくりガイド」では、良好な街並み景観や住環境を保全し形成することを目的に、守って頂きたい多くの事項につき述べましたが、住宅を計画する場合に限って申しますと、安全性、耐久性、省エネルギー性、バリアフリー、コスト等、他にも多くの重要な事項があります。

国土交通省は住宅性能表示制度を設け良好な住宅建設の推進を図っております。良好な住宅は安全のみならず、地球環境にもやさしく、しかも今後活発化が期待される中古住宅市場において資産価値が高く評価されます。

以下に良好な住宅を建築する上での、考慮すべき重要な事項を概説します。

	考　慮　事　項	解　　説
1	耐　震　性	耐震性は安全上極めて重要です。建築基準法に耐震設計や木造建築の補強方法の規定があります。出来れば１．５倍程度の余裕を持たせて下さい。 地震の被害を低減するためには、大型の家具や食器戸棚等は極力建物に固定して下さい。
2	耐　火　性	火災には火元の場合と延焼の場合があります。火災を発生させないために内装材は極力不燃材料を採用し、特に厨房周りには注意して下さい。 隣家が接近している部分では外装材・軒裏材にも極力不燃材料を採用して下さい。
3	耐　久　性	柱や梁等の構造躯体の耐久性は極めて重要です。耐久性は長期的にはコストにも大きく影響します。構造躯体のみならず、屋根や外壁の防水性能、ドアやサッシなどの開口部、設備機器等の耐久性にも留意して下さい。
4	維持管理	水周りの設備や配管の取り換えなどの維持管理や増設等が容易である事が重要です。極力維持管理にコストが掛からないような工夫をして下さい。
5	省エネルギー性	冷暖房等のエネルギー消費量を削減するためには、断熱性の大きい材料の採用や気密性を高めることが有効で、長期的にはコスト削減にもつながります。太陽光発電も広い意味での省エネルギーに貢献致しますので採用を心掛けて下さい。
6	バリアフリー	新築時から段差の解消等バリアフリーに努めると共に、手すりの取り付け、エレベーターの設置、車いす使用等のための改修が容易にできるような計画をしておくことが重要です。松ヶ丘では道路面から玄関との高さの差が１メートル程のお宅がかなりあります。玄関周りの計画では、将来スロープ等への変更が容易にできるよう心掛けて下さい。
7	その他	１）有害なホルムアルデヒト等の放散量の少ない内装材の採用を心掛けて下さい。 ２）良い住環境を得るためには日照や風通しが不可欠です。開口部の大きさや位置、換気設備の配置にも留意して下さい。