

# 市街化調整区域における地区計画運用基準

令和6年1月

流山市

都市計画課

## 1. 市街化調整区域における地区計画運用基準策定の目的

都市計画法において、市街化調整区域は、市街化を抑制する区域であるとともに、豊かな自然環境を形成及び保存すべき区域であることから、開発行為や建築行為が厳しく制限されています。

一方で、本市においては、市街化調整区域であっても、既存の住宅地としての良好な住環境の保全を図ることが必要な地区があります。

さらに、新川耕地周辺においては、流山インターチェンジの持つ高いポテンシャルを活かし、産業・物流系を中心とした土地利用の需要が高まっております。令和2年4月に策定した「流山市都市計画マスタープラン」では、常磐自動車道流山インターチェンジの波及効果により集積した産業・物流系等の土地利用を引き続き維持していくことや、広域的な集客を可能とするインターチェンジの特性を活かし、賑わいのある施設の立地を誘導することを、まちづくりの方針として示しております。

これらをふまえ、本運用基準は、市街化調整区域での良好な住環境の保全を図ること及び新川耕地周辺での適切な土地活用の誘導を図ることを目的としています。

このことから、本運用基準において地区計画を導入する際の基本的事項及び活用類型を定めます。

## 2. 基本事項

- 1) 本運用基準に基づく地区計画は、都市計画法、都市計画運用指針等、他法令や市の施策に適合したものとする。
- 2) 地区計画の区域内に、道路又は公園、緑地、広場その他の公共空地に関する市の方針が定められている場合は、地区施設として配置及び規模について地区計画に定めるものとする。なお、その他の公共空地には、調整池又は調節池を含むものとする。
- 3) 地区計画の区域における道路、排水、緑地等の地区施設の整備基準は、都市計画法第33条及び流山市開発事業の許可基準等に関する条例の基準を準用し、地区計画の原案の作成段階で市と十分協議すること。
- 4) 地区計画を定める区域は、本運用基準における地区計画の活用類型の位置及び区域のみとする。
- 5) 必要に応じ建築基準法第68条の2の規定に基づく条例に位置付ける。
- 6) 地区計画の原案は、市街づくり条例第20条第1項の規定による地区計画等申出によるものとする。

### 3. 地区計画の活用類型

本市では、市街化調整区域で活用できる地区計画を限定し、次を参考にする。

地区計画の類型		一般住宅型	
位置及び区域		①一団の街区を形成する既存の住宅地であること。 ②原則、0.5ha以上の区域とする。	
目標・方針		一団の街区を形成する既存の住宅地における区域で、良好な住環境の保全を図る。	
地区整備計画	地区施設	公園、道路等	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	・立地可能な建築物の用途は、主に一戸建て住宅とし適切に定める。 ・住環境を悪化させる恐れがある建築物の立地は規制する。
		建築物の容積率の最高限度	100% 上記の数値以下で適切に定める。
		建築物の建ぺい率の最高限度	50% 上記の数値以下で適切に定める。
		建築物等の敷地面積の最低限度	135㎡ 上記の数値以上で適切に定める。
		壁面の位置の制限	1m 上記の数値を基準として適切に定める。
		建築物等の高さの最高限度	10m 上記の数値以下で適切に定める。
		かき又はさくの構造の制限	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。
その他	上記のほか、地区の特性を踏まえ、必要に応じ、適切に定める。		

地区計画の類型		産業・流通施設誘導型
位置及び区域		①別紙1の区域。 ②原則、10ha以上の区域とする。
目標・方針		周辺の自然環境や既存集落と調和を図りながら、産業・流通系施設としての良好な景観や自然的環境の形成を図る。
地区整備計画	地区施設	公園、道路等
	建築物等の用途の制限	・立地可能な建築物の用途は、産業・流通系施設とし適切に定める。 ・周辺の環境を悪化させる施設の立地は規制する。
	建築物の容積率の最高限度	200% 上記の数値以下で適切に定める。
	建築物の建ぺい率の最高限度	60% 上記の数値以下で適切に定める。
	建築物の敷地面積の最低限度	30,000㎡ 敷地の細分化を防ぎ、ゆとりのある土地利用を誘導するため、上記の数値を基準として適切に定める。
	壁面の位置の制限	25m 景観へ配慮し、土地利用や地域の実情に合わせ、上記の数値を基準として適切に定める。
	建築物等の高さの最高限度	31m 上記の数値以下で適切に定める。
	建築物の形態意匠の制限	建築物の屋根、外壁及び工作物の形態は、周辺環境に調和するよう適切に定める。
	かき又はさくの構造の制限	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。
その他		上記のほか、地区の特性を踏まえ、必要に応じ、適切に定める。

附則

この運用基準は、平成27年2月13日から施行する。

附則


この運用基準は、平成28年12月22日から施行する。

附則

この運用基準は、令和6年1月29日から施行する。





 産業・流通施設誘導型地区計画区域



1:20,000