

平和台自治会地区のまちづくり

地区街づくり計画のルールブック

地区街づくり整備計画の運用について

流 山 市

目 次

| | |
|-----------------------|-------|
| 平和台自治会地区地区街づくり計画 計画書 | 1 P |
| 平和台自治会地区地区街づくり計画 計画図 | 3 P |
| 平和台自治会地区地区街づくり計画 運用基準 | 4 P |
| 地区街づくり整備計画の運用について | 6 P |
| 運用基準の解説 | 7 P |
| (1) 建築物等の用途の制限 | 7 P |
| (2) 建築物の敷地面積の最低限度 | 9 P |
| (3) 建築物等の高さの最高限度 | 1 0 P |
| 土地開発行為に関する申請等について | 1 1 P |
| (1) 手続きに関するフロー | 1 1 P |
| (2) 各手続きの解説 | 1 2 P |
| 申請に係る様式について | |

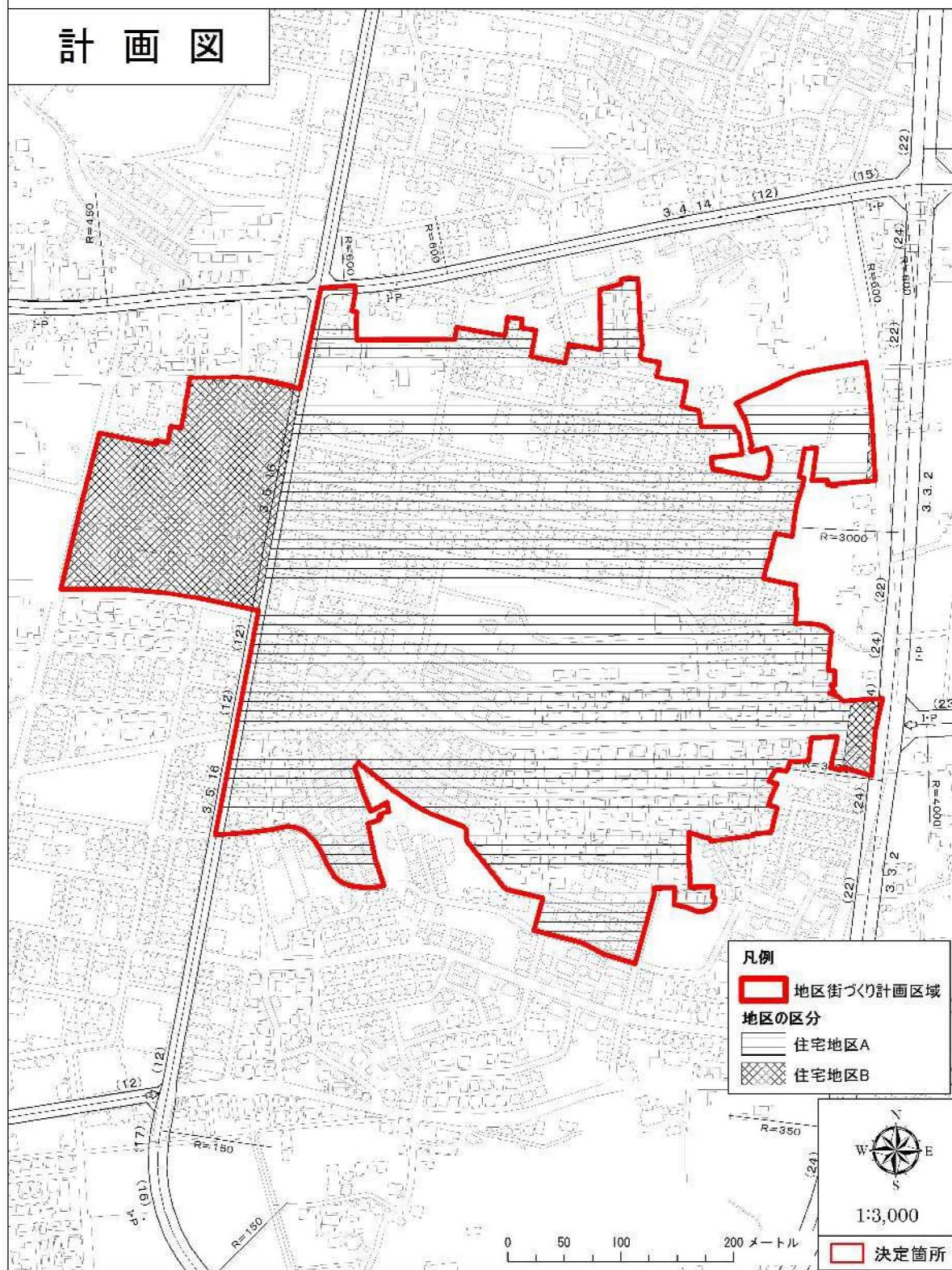
地区街づくり計画書

| | |
|--------------------|---|
| 名 称 | 平和台自治会地区地区街づくり計画 |
| 位 置 | 流山市平和台1丁目、4丁目及び5丁目の各一部の区域 |
| 面 積 | 約25.6ha |
| 地区街づくり計画の 目 標 | 本地区は、既に低層の戸建て住宅地として良好で閑静な住環境が形成されている地域である。つくばエクスプレス線の流山セントラルパーク駅の開設により、利便性の向上から住宅の需要が高まり、その結果敷地分割などによる狭小宅地の増加等による住環境の悪化が懸念されている。現在の住環境を維持・保全していくことを目標とする。 |
| 地区の整備、開発及び保全に関する方針 | <p>本地区は、第1種低層住居専用地域及び第1種住居地域の2つの用途地域が含まれている。そのため、用途地域ごとに地区を分け、それぞれの地区において調和の取れた整備方針を定めることで、全体として良好な住環境の維持・保全に努める。</p> <p>〔住宅地区A〕 第1種低層住居専用地域として、既に低層の戸建て住宅地が形成されており、現在の住環境を維持・保全するために建築物の用途及び敷地に関する整備方針を定める。</p> <p>〔住宅地区B〕 第1種住居地域のなかで、既に低層の戸建て住宅地が形成されており、現在の住環境を維持・保全するために建築物の用途、敷地及び高さに関する整備方針を定める。</p> |

| 地 区 | 建 築 | 区域の 区 分 | 地区の名称 | ① 住宅地区A | ② 住宅地区B |
|--------------------------------------|--|---------------|--|---|--|
| | | | 地区の面積 | 約 22.5 ha | 約 3.1 ha |
| 街 づ く り 整 備 計 画 | 建 築 物 等 に 関 す る 事 項 | 建築物等の用途の制限 | <p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 共同住宅又は長屋で、戸数が3戸以上のもの ② 寄宿舎で延べ床面積が200m²を超えるもの ③ 下宿 ④ 公衆浴場 ⑤ 畜舎 | <p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 住宅地区Aにおいて建築してはならない建築物 ② 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校） ③ 遊戯関連施設 ④ ホテル ⑤ 旅館 ⑥ 自動車教習所 ⑦ 葬祭場 ⑧ 店舗、飲食店及び事務所で床面積が150m²を超えるもの | |
| | | 建築物の敷地面積の最低限度 | | 135 m ² | ただし、現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一つの敷地として使用するもの。 |
| | | 建築物等の高さの最高限度 | — | | 10 m |
| | | 特に配慮すべき事項 | 上記以外に特になし | | |

平和台地区 地区街づくり計画

計画図



平和台自治会地区地区街づくり計画 運用基準

(主旨)

第1条 この運用基準は、平和台地区において、既に形成されている低層の戸建て住宅地として、良好で閑静な住環境を維持、保全していくことを目標として、本地区の地区街づくり計画の認定を円滑に行うため、地区街づくり整備計画に規定する事項について定める。

(用語の定義)

第2条 この運用基準における用語の意義は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）及び同法施行令（昭和25年政令338号。以下「政令」という。）並びに流山市街づくり条例（平成24年3月30日条例第9号）及び同条例施行規則の例による。

(運用範囲)

第3条 この運用基準は、平和台自治会地区地区街づくり計画において、地区街づくり整備計画が定められている別表地区街づくり計画書（以下「別表」という。）に掲げる区域内の建築物又はその敷地に適用する。

(建築物等の用途の制限)

第4条 地区街づくり整備計画区域内においては、別表に掲げる建築物は、建築してはならない。

(既存建築物に対する制限の緩和)

第5条 この地区街づくり計画の規定の施行の際現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物が前条の規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物、建築物の敷地又は建築物の部分については、次の各号に定める範囲内において増築及び改築をする場合においては、前条の規定は適用しない。

- (1) 増築又は改築が、基準時（この地区街づくり計画の規定の施行の際現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物が前条の規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物、建築物の敷地又は建築物の部分については、この地区街づくり計画の規定の施行（この地区街づくり計画の規定が改正された場合においては、改正前の地区街づくり計画の規定を含む。）の始期をいう。以下この条において同じ。）における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後の延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計。以下同じ。）及び建築面積（同一敷地に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計。以下同じ。）が基準時における敷地に対して、それぞれ建築基準法第52条第1項、第2項若しくは第7項及び法53条の規定に適合すること。
- (2) 増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
- (3) 増築後の前条の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第6条 地区街づくり整備計画区域内における建築物の敷地は、別表に掲げる数値以上でなければならない。

ただし、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの、又は、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するものについては、適用しない。

(建築物の高さの最高限度)

第7条 地区街づくり計画区域内における建築物の高さは、別表に掲げる数値を超えてはならない。

2 前項に規定する建築物の高さには、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積に8分の1以内の場合において、その部分の高さは、5mまでは、当該建築物の高さに参入しない。

3 棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに参入しない。

(建築等の届出)

第8条 第1条に定める運営を円滑に行うため、流山市街づくり条例（平成24年3月30日条例第9号）及び同条例施行規則（平成24年10月1日施行）の例により、流山市街づくり条例第15条の規定において、市長に届け出なければならない。

(罰則)

第9条 前条の規定による届出をせず又は流山市街づくり条例第15条第4項による要請を受け入れない場合で、同条例第15条第5項又は第55条による勧告に従わない場合、土地開発行為者の氏名又は名称、勧告の内容その他必要な事項を規則でさだめることにより公表される。

(適用)

第10条 この運用基準は、平和台自治会地区地区街づくり計画認定の告示があった日から適用する。

地区街づくり整備計画の運用について

～ 平和台自治会地区 地区街づくり計画「地区街づくり整備計画」の内容の解説 ～

平和台自治会地区地区街づくり計画区域では、「区域の整備・開発及び保全の方針」に基づき、地区街づくり整備計画を定めています。

地区街づくり整備計画の「建築物等に関する事項」は、次の（1）～（3）に掲げるものです。

（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）建築物等の高さの最高限度

それぞれの項目の運用基準の内容を以下に示します。

なお、この運用基準の解説における用語の意義は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）及び同法施行令（昭和25年政令338号。以下「政令」という。）の例によります。

運用基準の解説

(1) 建築物等の用途の制限

平和台自治会地区では、低層の戸建て住宅としての閑静な住環境の維持及び保全のため、「建築物等の用途の制限」を以下のように定めます。

1) 住宅地区A

用途地域： 第1種低層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率150%）

※参考

法別表2 用途地域内の建築物の制限 より抜粋

| | |
|--------------------------|--|
| 第1種低層住居地域内に建築することができる建築物 | 1 住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち政令で定めるもの（注1：政令） 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）図書館その他これらに類するもの 5 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 6 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 7 公衆浴場 8 診療所 9 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（注2：政令） 10 前各号の建築物に付属するもの（政令で定めるものを除く。） |
|--------------------------|--|

※注1：政令第130条の3

※注2：政令第130条の4

※注3：政令第130条の5

上記は建築することができる建築物ですが、これらに加え制限する建築物は以下のとおりで、用途の制限により建築することができない建築物としています。

- ① 共同住宅又は長屋で、戸数が3戸以上のもの。
- ② 寄宿舎で延床面積が200m²を超えるもの。
- ③ 下宿
- ④ 公衆浴場
- ⑤ 畜舎

上記の建築物について制限する理由として、

- ① 共同住宅又は長屋については、戸建て住宅との数のバランスが崩れることで、現在の戸建て住宅中心の良好な住環境の保全及び形成を図る上で、居住環境の悪化を招く恐れがあるため制限します。ただし、2世帯住宅を想定し、戸数2戸以下のものについては、建築することができますとしています。
- ② 寄宿舎については、①の理由と同様により制限していますが、今後地区内において

て需要が見込まれるグループホーム及びシェアハウス等への対応として、千葉県建築基準法施行条例の規定により周囲空地の確保が不要となる200m²以下のものについては、周辺の住環境に与える影響が少ないとから、建築することが可能としています。

- ③ 下宿については、①の理由と同様のため制限します。
- ④ 公衆浴場については、スーパー銭湯等の大型の公衆浴場も含まれ、不特定多数の車の進入及び騒音や照明により周辺の住環境の悪化を招く恐れがあるため制限します。
- ⑤ 畜舎については、生産を主とするような牛、養鶏等の家畜の飼育は、良好な居住環境になじまないことから制限しております。また動物病院についても動物の収容の用に供する部分を持つ施設は制限の対象となります。なお、個人のペットの小屋は対象となりません。

2) 住宅地区B

用途地域： 第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）

※参考

法別表2 用途地域内の建築物の制限 より抜粋

| | |
|-----------------------|---|
| 第1種住居地域内に建築してはならない建築物 | 1 第2種住居地域内に建築してはならない建築物 2 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 3 カラオケボックスその他これに類するもの 4 別表2の第1種中高層住居専用地域内に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000m ² を超えるもの（政令で定めるものを除く。）（注1：政令） |
|-----------------------|---|

※注1：政令第130条の7の2

上記はもともと建築することができない建築物ですが、これらに加え制限する建築物は以下のとおりで、用途の制限により建築することができない建築物としています。

- ①住宅地区Aにおいて建築することが出来ない建築物
- ②学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校）
- ③遊戯関連施設
- ④ホテル・旅館
- ⑤自動車教習所
- ⑥葬祭場
- ⑦店舗、飲食店又は事務所でその用途に供する床面積が150m²を超えるもの

上記の建築物について制限する理由として、

- ②学校については、第1種低層住居専用地域において建築の制限を受ける大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を、住宅地区Aと同様に制限することで、戸建て住宅を中心とした閑静な住環境の保全及び形成を図るものとします。
- ③遊戯関連施設とは、第1種住居地域内で建築可能なボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設のことをいい、①の理由と同様のため、制限します。

- ④ホテル及び旅館については、現在の戸建て住宅の良好な住環境の保全及び形成を図る上で、不特定多数の車両やヒトの出入りなど、周辺の住環境の悪化を招く恐れがあるため制限します。
- ⑤自動車教習所については、車両の出入りや振動など、周辺の住環境の悪化を招く恐れがあるため制限します。
- ⑥葬祭場については、③の理由と同様のため、制限します。
- ⑦店舗、飲食店又は事務所については、周辺の住環境に影響すると思われるその用途に供する床面積が 150m^2 を超えるものについて、③の理由と同様のため、制限します。

3) 既存建築物に対する制限の緩和

本地区街づくり計画では、既存建築物に対する制限の緩和を規定しています。地区街づくり計画決定の日より適用する時点で建築物等が、地区街づくり計画における建築物等の用途の制限に適合しない場合で、次の各号に定める範囲内において増築又は改築を行っても、建築物等の用途の制限は適用されません。

ただし、地区街づくり計画で制限している「建築物等の用途の制限」に掲げる建築物に適用されます。

- (1) 増築又は改築が、流山市街づくり条例による地区街づくり計画決定時における敷地内で行われるものであり、増築又は改築後の延べ面積及び建築面積が、地区街づくり計画決定時の敷地面積に対して、容積率及び建ぺい率に適合すること。
- (2) 増築後の床面積の合計は、流山市街づくり条例による地区街づくり計画決定時の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
- (3) 増築後の建築物等の制限の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の合計は、流山市街づくり条例による地区街づくり計画決定時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

(2) 建築物の敷地面積の最低限度

将来にわたり、狭小宅地による住宅密集化などの市街地環境の悪化を防止し、良好な居住環境を維持・保全するため「建築物の敷地面積の最低限度」を定めます。

| 地区名称 | 建築物の敷地面積の最低限度 |
|-------|-----------------|
| 住宅地区A | |
| 住宅地区B | 135m^2 |

建築物を建築する場合は、敷地面積が上記の数値以上である必要があります。ただし、以下に示す適用除外に該当するものについては、上記の数値未満であっても、

建築物の敷地として認められます。

【適用除外】

既存の土地の使用： 現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの、又は、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一つの敷地として使用するもの。

(3) 建築物等の高さの最高限度

住宅地区Aは、第1種低層住居専用地域であるため、既に10mの絶対高さ制限が定められています。本地区において一体的に低層戸建住宅等の住環境の保全を図るために、住宅地区Bについても、住宅地区Aと同様の制限を設けることで、地区全体を一体的に低層戸建住宅等の住環境の保全を図ります。

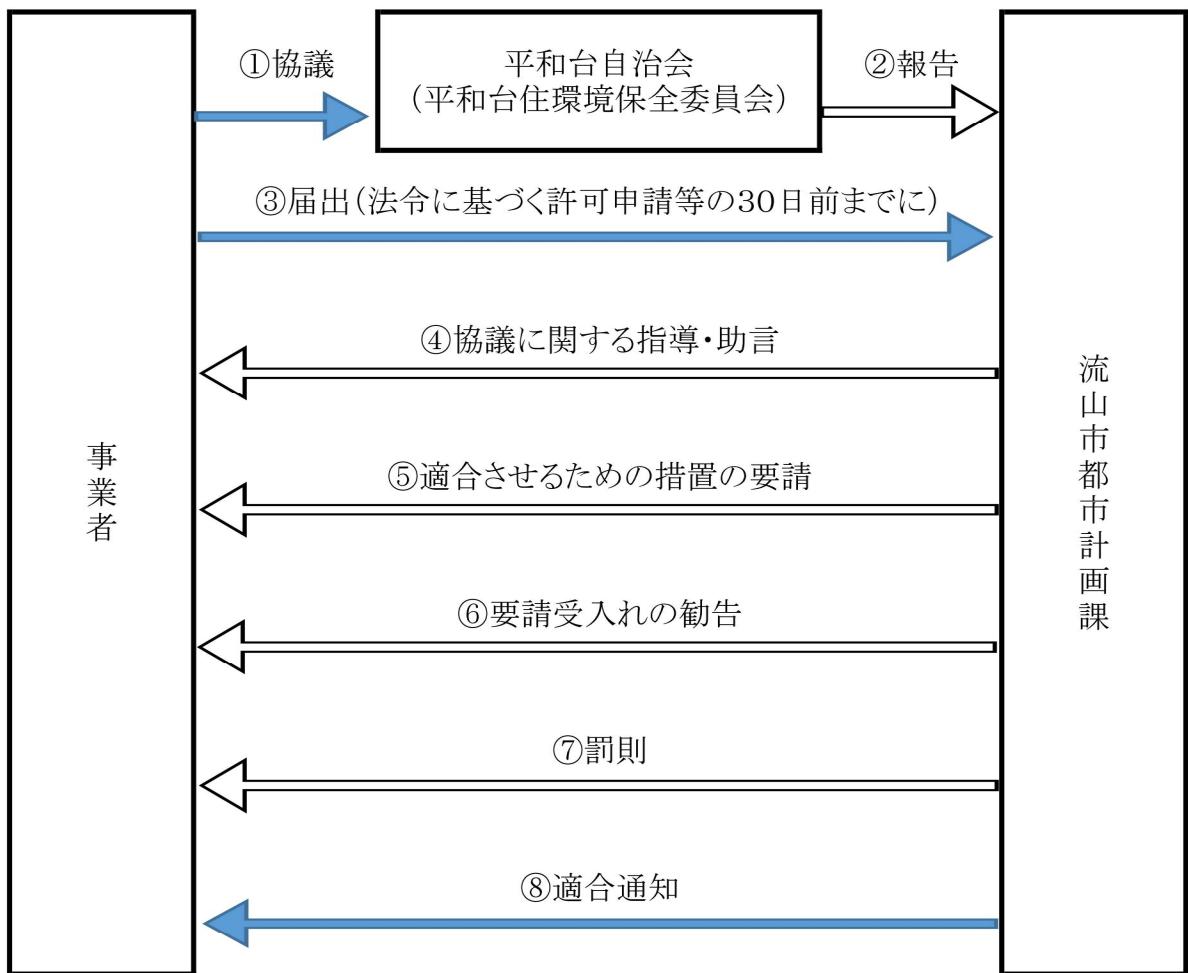
| 地区名称 | 建築物等の高さの最高限度 |
|-------|--------------|
| 住宅地区B | 10m |

- ※ ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、窓屋根その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5mまでは参入しません。
また、棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、建築物の高さに参入しません。

建築物とは、法第2条第1項：建築物、第2項：特殊建築物、第3項：建築設備を含めます。（基本的に全ての建物が対象となります。）

土地開発行為に関する申請等について

(1)手続に関するフロー



※土地開発行為とは、流山市地区街づくり条例第2条第1項(3)に定める都市計画法第4条第12項に規定する開発行為、建築基準法第2条第13号に規定する建築、土地の利用を変更する行為(前述の開発行為を除く)その他規則で定める行為をいう。

※規則で定める行為とは、流山市街づくり条例施行規則第2条に定める建築物の用途の変更、建築基準法第2条第14号に規定する大規模の修繕、同法第2条第15号に規定する大規模の模様替え、建築物等の意匠又は色彩の変更をいう。

以上のことから、平和台自治会地区においては

- ・宅地造成工事
 - ・建築物の新築
 - ・建築物の増築
 - ・建築物の改築(建替えを含む)
 - ・建築物の移転
 - ・建築物の用途の変更
- を届出の対象とします。

(2)各手続きの解説

①協議について

流山市街づくり条例第15条第2項により、協議しなければならない。
提出部数3部(1部自治会控えとし、審査後2部返却する。)

- ・事前協議申請書
 - ・別記第12号様式:協議結果報告書
 - ・敷地求積図
 - ・位置図
 - ・配置図
 - ・平面図
 - ・立面又は断面図(最高の高さを記入すること)
- ※地区街づくり計画の区域内における既存土地認定申請書
※公図写し
※当該土地の登記簿謄本 正は原本、副は写し

②報告について

④の指導・助言を求める場合、その内容について報告する。

③届出について

流山市街づくり条例第15条第1項により、届出なければならない。
施行規則第13条による届出書類
提出部数2部(1部市役所控えとし、適合通知と共に1部返却する。)

- ・別記第11号様式:土地開発行為届出書
 - ・①協議において返却された図書
 - ・事前協議申請書
 - ・別記第12号様式:協議結果報告書
 - ・敷地求積図
 - ・位置図
 - ・配置図
 - ・平面図
 - ・立面又は断面図(最高の高さを記入すること)
- ※地区街づくり計画の区域内における既存土地認定申請書
※公図写し
※当該土地の登記簿謄本 正は原本、副は写し

④協議に関する指導・助言

流山市街づくり条例第15条第3項により、行うことが出来る。

⑤適合させるための措置の要請

流山市街づくり条例第15条第4項により、することが出来る。

⑥要請受入れの勧告

流山市街づくり条例第15条第5項及び第55条第1項により、行うことが出来る。
⑤の要請に従わない場合の措置

⑦罰則

流山市街づくり条例第56条第1項により、氏名等を公表することが出来る。
流山市街づくり条例第57条により、5万円以下の過料を科する。
いづれも⑥の勧告に従わない場合の措置

※については、当該地区街づくり計画の認定時に、既に存じていた135m²未満の土地において、土地開発行為を行おうとする場合に限る。

平和台自治会地区における土地開発行為に関する
事前協議申請書

年　月　日

平和台住環境保全委員会
委員長 様

住 所
氏 名
電 話 ()

(※法人にあっては、主たる事務所
の所在地、名称及び代表者の氏名)

流山市街づくり条例第15条第2項の規定により、次の行為について
事前協議を行います。

| | |
|-------|-------------------------|
| 行為の種類 | |
| 連絡先 | 住所 事務所名 担当者 電話 |
| 行為の場所 | |
| 行為の内容 | |

記載例

平和台自治会地区における土地開発行為に関する
事前協議申請書

〇〇年〇〇月〇〇日

平和台住環境保全委員会
委員長 〇〇 〇〇 様

住 所 〇〇市〇〇 〇丁目〇番
氏 名 流山 太郎
電 話 〇〇(〇〇〇〇) 〇〇〇〇

(※法人にあっては、主たる事務所
の所在地、名称及び代表者の氏名)

流山市街づくり条例第15条第2項の規定により、次の行為について
事前協議を行います。

| | |
|-------|--|
| 行為の種類 | 建築物の新築 |
| 連絡先 | 住所 〇〇市〇〇 〇丁目〇番 事務所名 〇〇建築事務所 担当者 千葉 太郎 電話 〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇 |
| 行為の場所 | 流山市平和台〇丁目〇番 |
| 行為の内容 | 敷地面積 150.00m ² 用途 一戸建ての住宅 最高の高さ 7.600m |

第11号様式（第13条関係）

土地開発行為届出書

年　　月　　日

（宛先）流山市長

住 所

氏 名

電 話

（※法人にあっては、主たる事務所
の所在地、名称及び代表者の氏名）

流山市街づくり条例第15条第1項の規定により、次のとおり届け出
ます。

| | |
|-------|-------------------------|
| 行為の種類 | |
| 連絡先 | 住所 事務所名 担当者 電話 |
| 行為の場所 | |
| 行為の内容 | |

土地開発行為届出書

〇〇年〇月〇日

(宛先) 流山市長

住 所 〇〇市〇〇 〇丁目〇番
氏 名 流山 太郎
電 話 〇〇(〇〇〇〇)〇〇〇〇

(※法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)

流山市街づくり条例第15条第1項の規定により、次のとおり届け出ます。

| | |
|-------|--|
| 行為の種類 | 建築物の新築 |
| 連絡先 | 住所 〇〇市〇〇 〇丁目〇番 事務所名 〇〇建築事務所 担当者 千葉 太郎 電話 〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇 |
| 行為の場所 | 流山市平和台〇丁目〇番 |
| 行為の内容 | 敷地面積 150.00m ² 用途 一戸建ての住宅 最高の高さ 7.600m 確認申請予定日 〇〇年〇〇月〇〇日 |

第12号様式（第13条関係）

協議結果報告書

年　　月　　日

（宛先）流山市長

住　所

氏　名

電　話

（※法人にあっては、主たる事務所
の所在地、名称及び代表者の氏名）

流山市街づくり条例第15条第2項の規定による地区街づくり組織との協議の結果について、次のとおり報告します。

| | |
|--------|------------------|
| 行為の名称 | |
| 行為の場所 | |
| 協議の相手方 | 組織名 代表者名 印 |
| 協議の結果 | |
| 協議の内容 | |

協議結果報告書

〇〇年〇月〇日

(宛先) 流山市長

住 所 〇〇市〇〇 〇丁目〇番
氏 名 流山 太郎
電 話 〇〇(〇〇〇〇)〇〇〇〇

(※法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)

流山市街づくり条例第15条第2項の規定による地区街づくり組織との協議の結果について、次のとおり報告します。

| | |
|--------|--|
| 行為の名称 | 建築物の新築 |
| 行為の場所 | 流山市平和台〇丁目〇番 |
| 協議の相手方 | 組織名 平和台住環境保全委員会 代表者名 委員長 ㊞ |
| 協議の結果 | 了承いただきました |
| 協議の内容 | 敷地面積、建築物の用途及び建築物の高さについて 行為の内容 ・敷地面積 150.00m ² ・用途 一戸建ての住宅 ・最高の高さ 7.600m |

地区街づくり計画の区域内における既存土地認定申請書

年 月 日

(宛先) 流山市長

住 所

氏 名

平和台自治会地区地区街づくり計画の区域内における建築物の敷地面積の最低限度についての適用除外認定を受けたいので、下記のとおり申請します。

記

| | | |
|--------------------------|--|--------------|
| 1 所有者等の 住所・氏名 | 住所 氏名 | |
| 2 敷地とする 土地の位置 | 流山市 | |
| 3 敷地とする 土地の面積 | m^2 (実測) | m^2 (公簿面積) |
| 4 既存建築物 の有無 | 有 | ・ 無 |
| 5 既存土地を 証する日 (原因日) | 年 月 日 | |
| 備考 | 1 申請者が法人のときは、氏名は法人の名称及び代表者の氏名を記載 すること。 2 添付書類 ・ 公図写し ・ 既存土地を証する書類 (当該土地の登記簿謄本、正は原本、副は写し) ・ その他市長が特に必要とする図書 3 3部提出 (正・副・副とし、地区街づくり組織との事前協議において提出するものとする) | |