

平成28年12月16日

市街化調整区域における地区計画運用基準

平成 年 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る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。

また、本市都市計画マスタープランにおいても、市街化調整区域における農地や樹林地については、地権者と協力して保全するとともに、市街化調整区域の無秩序な開発を規制するとしています。

本運用基準は、市街化調整区域における既存の住宅地としての良好な住環境の保全を図ることを目的としています。

また、本市都市計画マスタープランの新川耕地の方針において、流山工業団地周辺から常磐自動車道流山インターチェンジ周辺を自然配慮型産業系土地利用ゾーンとして位置付けており、新川耕地の土地利用にあたっては、事業者及び市民の意向を踏まえつつ、土地所有者などと協働して有効活用の推進に努めるとともに、良好な景観や自然的環境の形成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。

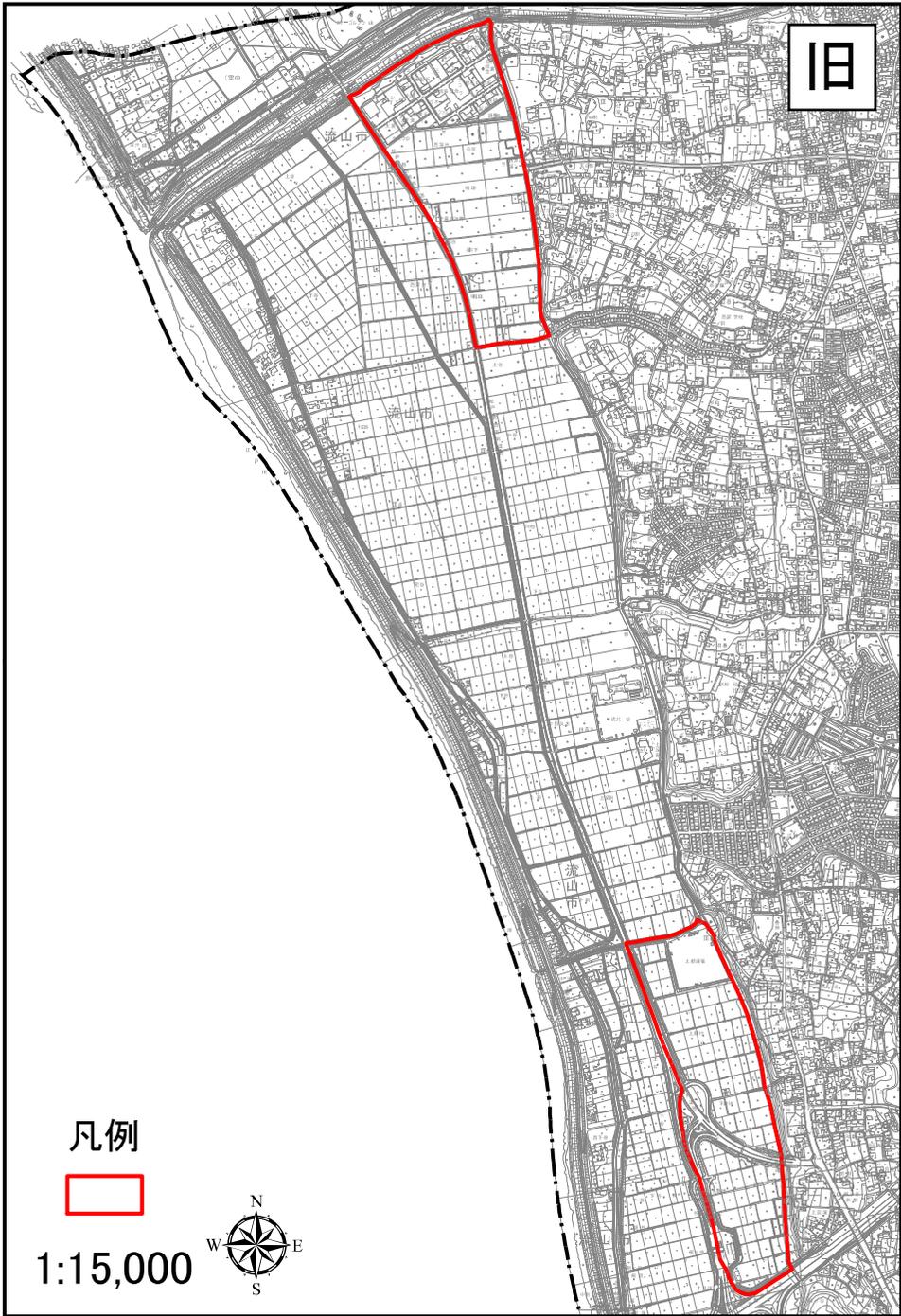
3 . 地区計画の活用類型

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		一団の街区を形成する既存の住宅地であること。 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		別紙 1 の区域。 原則、10 ha 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。

旧



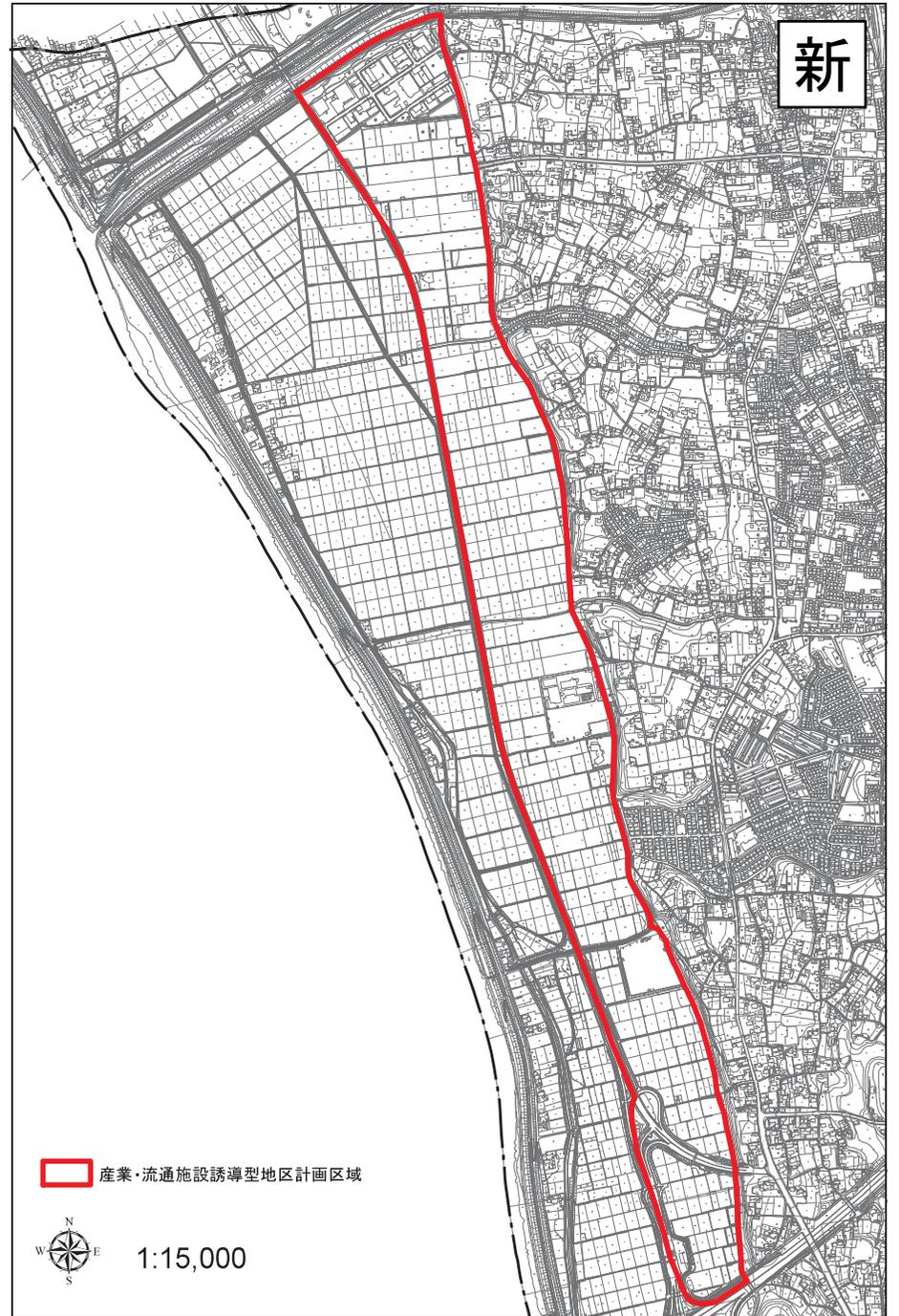
凡例



1:15,000



新



産業・流通施設誘導型地区計画区域



1:15,000