

## 第5号議案

流山都市計画駒木台第二自治会地区地区計画の決定について

〔流山市決定〕

# (案)

流山都市計画地区計画（流山市決定）

都市計画駒木台第二自治会地区地区計画を次のように決定する。

名	称	駒木台第二自治会地区地区計画
位	置	流山市駒木台及び青田の各一部の区域
面	積	約 9.6 ha
地区計画の目標		<p>本地区は、東武野田線江戸川台駅の東約 1.5 km に位置し、東に千葉県立柏の葉公園が近接している。宅地開発による計画的な住宅地として土地利用及び施設整備が行われ、既に良好な居住環境が形成されている地区である。</p> <p>このため、地区計画を導入して、住宅地として閑静で緑豊かであり、災害に強い居住環境を維持及び保全することを目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針		<p>地区の環境を阻害する建物用途の制限を行うとともに、敷地の細分化の防止、ゆとりある街並みの形成及び緑あふれるまちづくりを図ることから、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度及びかき又はさくの構造の制限を行う。</p>
地区整備計画	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 一戸建ての住宅</li><li>2. 戸数 2 の共同住宅又は戸数 2 の長屋</li><li>3. 診療所又は診療所兼用住宅（これらについて獣医院は除く。）</li><li>4. 一戸建ての住宅で次のいずれかの用途を兼ねるもののうち、延べ床面積の 2 分の 1 以上を住居の用に供し、かつ、これらの用途に供する部分の床面積の合計が 50 m<sup>2</sup> 以下のもの<ol style="list-style-type: none"><li>ア 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）</li><li>イ 日用品の販売を主たる目的とする店舗</li><li>ウ クリーニング取次店、理髪店又は美容院</li><li>エ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店又は家庭電器器具店（これらについて原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が 0.75 kw 以下のものに限る。）</li><li>オ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</li></ol></li><li>5. 自治会館、自治会用倉庫その他地区住民のための公共・公益上必要な建築物（銀行の支店その他これに類するサービス業を営む店舗及び建築基準法別表第 2（イ）項第 9 号に規定する建築物に限る。）</li><li>6. 前各号の建築物に附属するもので車庫、物置その他これらに類するもの</li></ol>

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物の敷 地面積の最 低限度	135㎡  ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。 1. 告示日において現に建築物の敷地として使用されている135㎡に満たない土地について、その全部を一の敷地として使用するもの。 2. 告示日において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135㎡に満たない土地について、その全部を一の敷地として使用するもの。 3. 告示日以後において、土地の一部が道路となったことにより、135㎡に満たなくなった土地。
		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から敷地の境界線までの距離は80cm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30cm以上、かつ、周囲の外壁からの水平距離が50cm以下のもので、見付面積の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30㎡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。
		建築物等の 高さの最高 限度	10mかつ当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下としなければならない。
		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。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。 1. 透過性のあるフェンス又はさくで、宅地地盤面からの高さが1.2m以下、かつ、基礎の高さが宅地地盤面から40cm以下のもの。 2. 門に附属する門袖が、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。

「区域及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり。」

理由：住宅地として閑静で緑豊かであり、災害に強い居住環境を維持及び保全することから、地区計画を決定する。

## 流山都市計画地区計画の決定理由

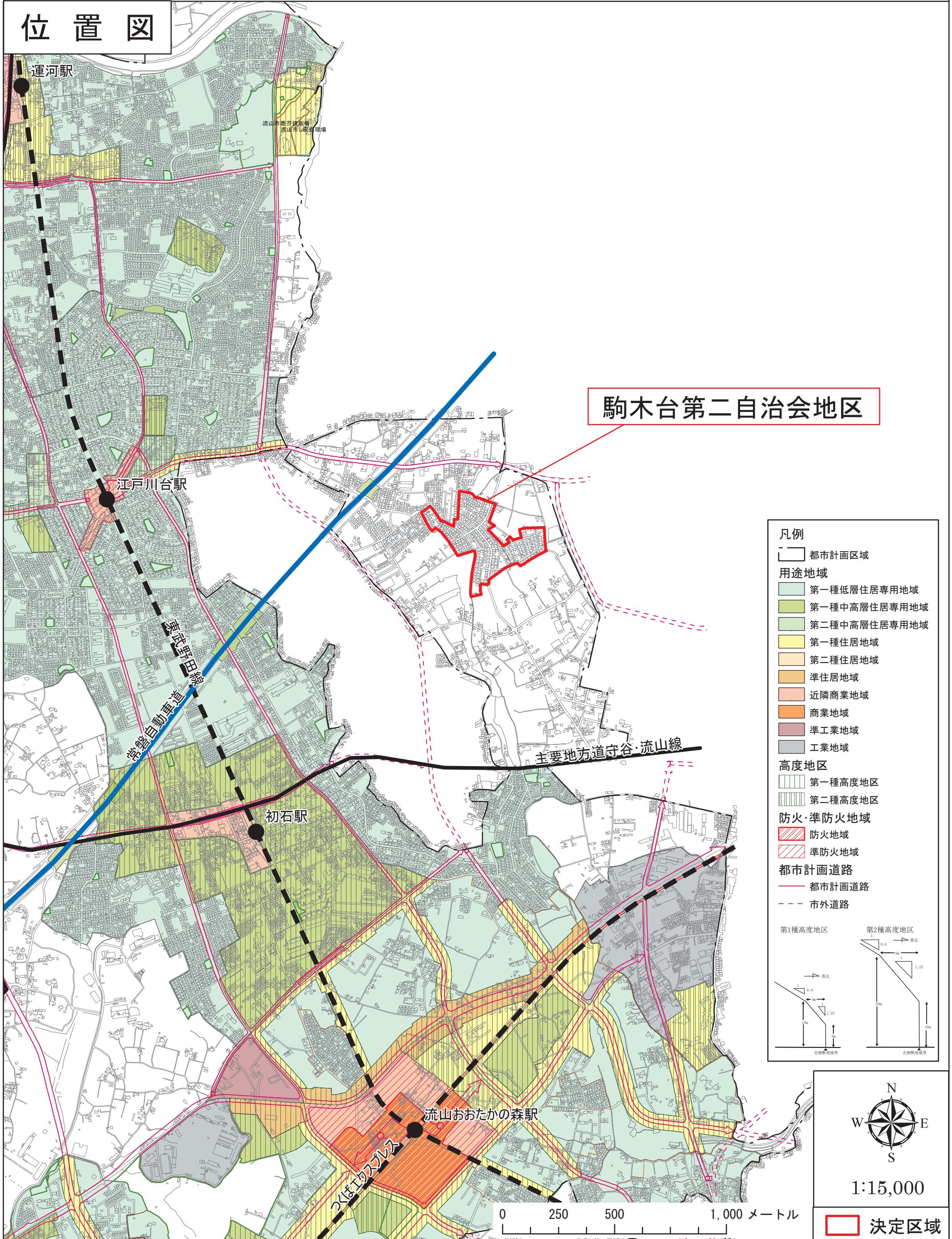
本地区は、東武野田線江戸川台駅の東約1.5kmに位置し、東に千葉県立柏の葉公園が近接している。

また、本区域は都市計画法の施行により本市の区域区分が定められた昭和45年7月に市街化調整区域に位置付けされ、現在に至っている。

本地区は、昭和43年から45年に行われた宅地開発による計画的な住宅地として土地利用及び施設整備が行われ、既に良好な居住環境が形成されている地区であることから、これらの環境の維持及び保全を図るための手法として、地区計画制度の導入について検討してきた結果、地区整備計画において、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度及びかき又はさくの構造の制限について定め、住宅地として閑静で緑豊かであり、災害に強い居住環境を維持及び保全することとしたものである。

# 流山都市計画駒木台第二自治会地区地区計画の決定について (流山市決定)

## 位置図



駒木台第二自治会地区

- 凡例
- 都市計画区域
  - 用途地域
    - 第一種低層住居専用地域
    - 第一種中高層住居専用地域
    - 第二種中高層住居専用地域
    - 第一種住居地域
    - 第二種住居地域
    - 準住居地域
    - 近隣商業地域
    - 商業地域
    - 準工業地域
    - 工業地域
  - 高度地区
    - 第一種高度地区
    - 第二種高度地区
  - 防火・準防火地域
    - 防火地域
    - 準防火地域
  - 都市計画道路
    - 都市計画道路
    - 市外道路
- 第1種高度地区  
第2種高度地区

North arrow and scale information:

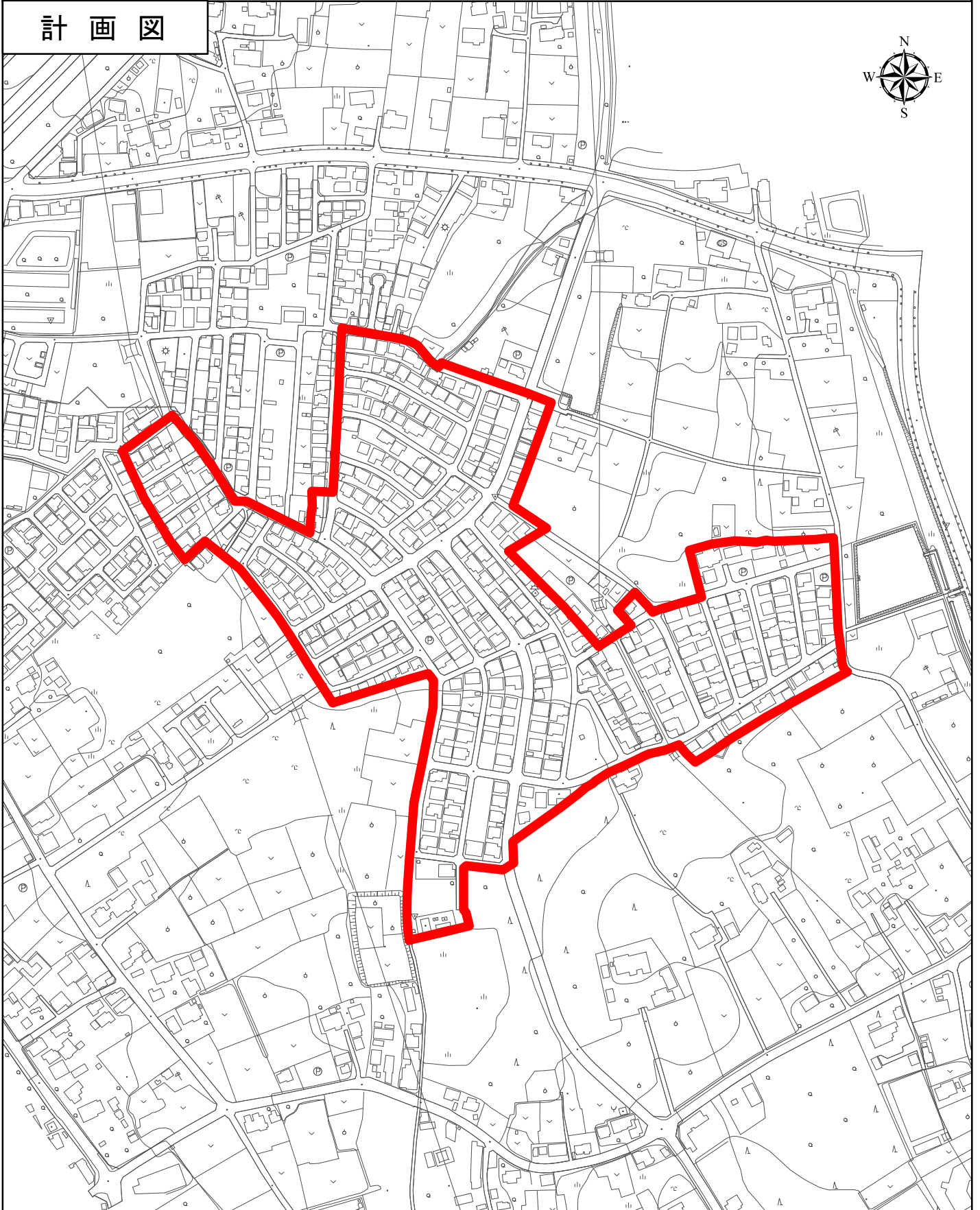
1:15,000

決定区域


0 250 500 1,000 メートル

# 駒木台第二自治会地区地区計画

計画図



凡例

 地区計画区域(地区整備計画区域)

1:4,000

0 50 100 200メートル