

# 若葉台地区のまちづくり

地区計画のルールブック

地区整備計画の運用について

流 山 市

## 目 次

若葉台地区地区計画 計画書	・ ・ ・ P 1
若葉台地区地区計画 計画図	・ ・ ・ P 2
若葉台地区地区計画「地区整備計画」の解説	・ ・ ・ P 4

流山市告示第168号  
平成3年8月16日決定

流山市告示第148号  
平成22年11月19日変更

流山都市計画地区計画の変更（流山市決定）

都市計画若葉台地区地区計画を次のように変更する。

名 称	若葉台地区地区計画
位 置	流山市若葉台及び西初石2丁目の各一部の区域
面 積	約12.3ha
地区計画の目標	<p>本地区は、東武野田線初石駅の西南西約0.8kmに位置し、宅地開発による計画的な住宅地としての土地利用及び施設整備が行われ、既に良好な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、住宅地としての良好な住環境を維持及び保全し、本地区における街づくりのテーマである「スマイルとハートでつくる若葉台」の推進を図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>本地区は、主に低層戸建住宅を中心とした土地利用がなされており、また、県道守谷流山線の沿道には、日常サービス施設が立地している。</p> <p>そこで、この良好な住環境を維持及び保全するため、本地区を住宅地区と沿道地区に分けて、それぞれの地区に相応しい合理的かつ適正な土地利用の誘導を図る。そのため以下のような建築物等に関する整備方針を定め、快適でゆとりのある良好な住環境の形成に努める。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(1) 建築物等の用途の制限</li><li>(2) 建築物の敷地面積の最低限度</li><li>(3) 建築物等の高さの最高限度</li></ul>

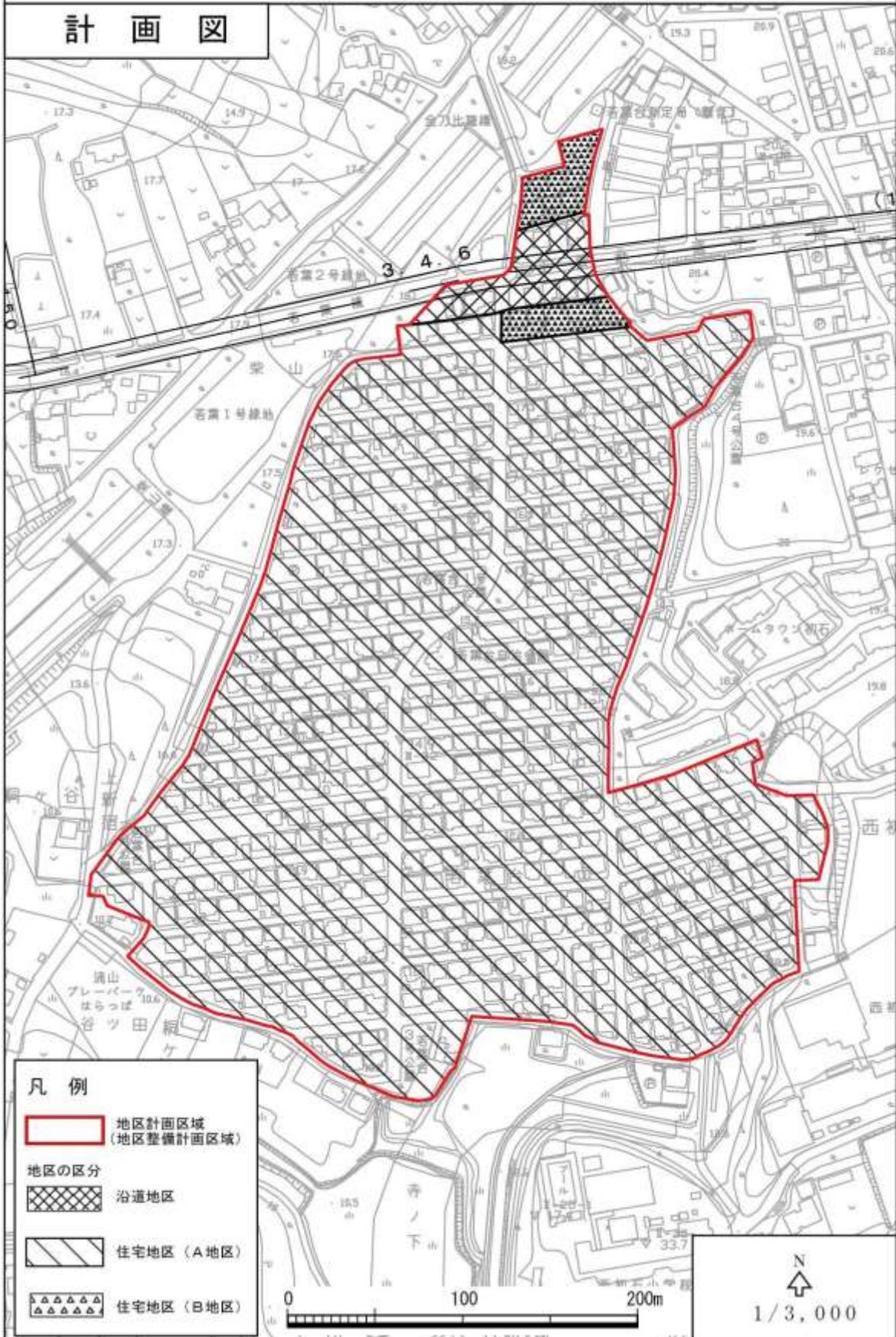
地区 区分	地区の 名称	沿道地区	住 宅 地 区	
			A地区	B地区
			約11.7ha	約0.3ha
建築物等 の 用途の制限			<p>第一種低層住居専用地域に建築できる建築物とし、次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>①共同住宅 ②長屋（3戸以上のもの）</p>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>①共同住宅 ②長屋（3戸以上のもの） ③大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校 ④畜舎（住宅の附属建築物を除く） ⑤兼用住宅（事務所、物品販売業を営む店舗、理髪店その他のサービス業を営む店舗、学習塾、アトリエ又は工房その他これらに類する用途を兼ねるものを除く）</p>
建築物の敷地面積の最低限度	135㎡			
建築物等の高さの最高限度	10m			

「区域は、計画図表示のとおり」

理 由 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）」の一部改正に併せ、建築基準法との整合を図るため、地区計画を変更する。

# 流山都市計画若葉台地区地区計画

## 計 画 図



## 若葉台地区地区計画 「地区整備計画」の解説

### (1) 建築物等の用途の制限

良好な居住環境を維持・保全していくため、都市計画法及び建築基準法で定められている用途地域内の建築制限を、地区計画によりさらに制限します。

#### 1) 住宅地区A

第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率100%）

住宅地区Aで建築することができる建築物等は、第1種低層住居専用地域内に建築することができる建築物等とします。

ただし、長屋で3戸以上のもの、及び、共同住宅は建築できません。

#### 2) 住宅地区B

第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）

住宅地区Bの用途地域は、第1種中高層住居専用地域であり、住宅地区Aで建築することができない建築物（大学、病院、店舗等）が建築可能であることから、これらの建築物の建築を制限します。

また、事務所、店舗、飲食店等は、住宅地区A同様に兼用住宅でなければ、建築することができません。

なお、長屋で3戸以上のもの、及び、共同住宅も建築することができません。

### (2) 建築物等の敷地面積の最低限度

当該地区では、建築物の敷地の細分化を防止し、落ち着いた街並みとするため、建築物の最低敷地面積は、135㎡以上とします。

ただし、地区計画の決定日において既に135㎡未満の土地については、適用除外とします。

### (3) 建築物の高さの最低限度

住宅地での中高層建築物は、圧迫感を与えるだけでなく、日照、通風等にも影響しますので、当該地区では建築物の高さを10m以下に制限します。