

# 西初石5丁目地区のまちづくり

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

西初石 5 丁目地区地区計画 計画書	・ ・ ・ P 1
西初石 5 丁目地区地区計画 計画図	・ ・ ・ P 3
西初石 5 丁目地区地区計画 運用基準	・ ・ ・ P 4
「地区整備計画」の運用について	・ ・ ・ P 6
建築物の用途の制限	・ ・ ・ P 7
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	・ ・ ・ P 8
建築物の敷地面積の最低限度	・ ・ ・ P 9
かき又はさくの構造の制限	・ ・ P 1 0

都市計画西初石5丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	西初石5丁目地区地区計画	
位 置	流山市西初石5丁目の一部の区域	
面 積	約4.9ha	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	<p>地区計画の目標</p>	<p>本地区は、流山市の中部、東武野田線初石駅の南東約1.2kmに位置し、既に施設整備が行われ、住宅地が形成されている地区であり、地区周辺では土地区画整理事業が予定されている。</p> <p>そこで、地区周辺と調和のとれた市街地を形成するため、本地区計画では、既成市街地である現状を踏まえ、戸建住宅地としての環境の維持・保全及び形成を図ることを目標とする。</p>
	<p>その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p>本地区は、低層な住宅地として良好な市街地が形成されており、区画道路についても一定水準の整備がなされていることからその機能が損なわれないよう維持・保全を図るとともに、用途の混在や敷地の細分化を防止し、安全で魅力あるまち並みを創出するため、以下のような建築物等に関する整備方針を定め、快適で調和のとれた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) 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度</li> <li>(3) 建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>(4) かき又はさくの構造の制限</li> </ul>

地 区 整 備 計 画	地区の 区分	区分の 名称	住 宅 地 区
		区分の 面積	約 4. 9 h a
	建 築 物 等 に 関 する 事 項	建築物等の 用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ①共同住宅 ②寄宿舍又は下宿 ③長屋で3戸以上のもの ④公衆浴場
		建築物の延べ面 積の敷地面積に 対する割合の最 高限度	10分の12
		建築物の敷地面 積の最低限度	120㎡
	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、次の各号に掲げるものとする。 1 生垣又は、これに類する植栽とする。 2 フェンス又は、柵を設ける場合は、宅地地盤面から高さは、1. 2m以下とする。 3 塀を設ける場合は、コンクリート造又は、補強コンクリートブロック造で、道路からの高さは1. 2m未満とする。 ただし、門柱、門袖にあっては、この限りでない。	


「区域については計画図表示のとおり。」

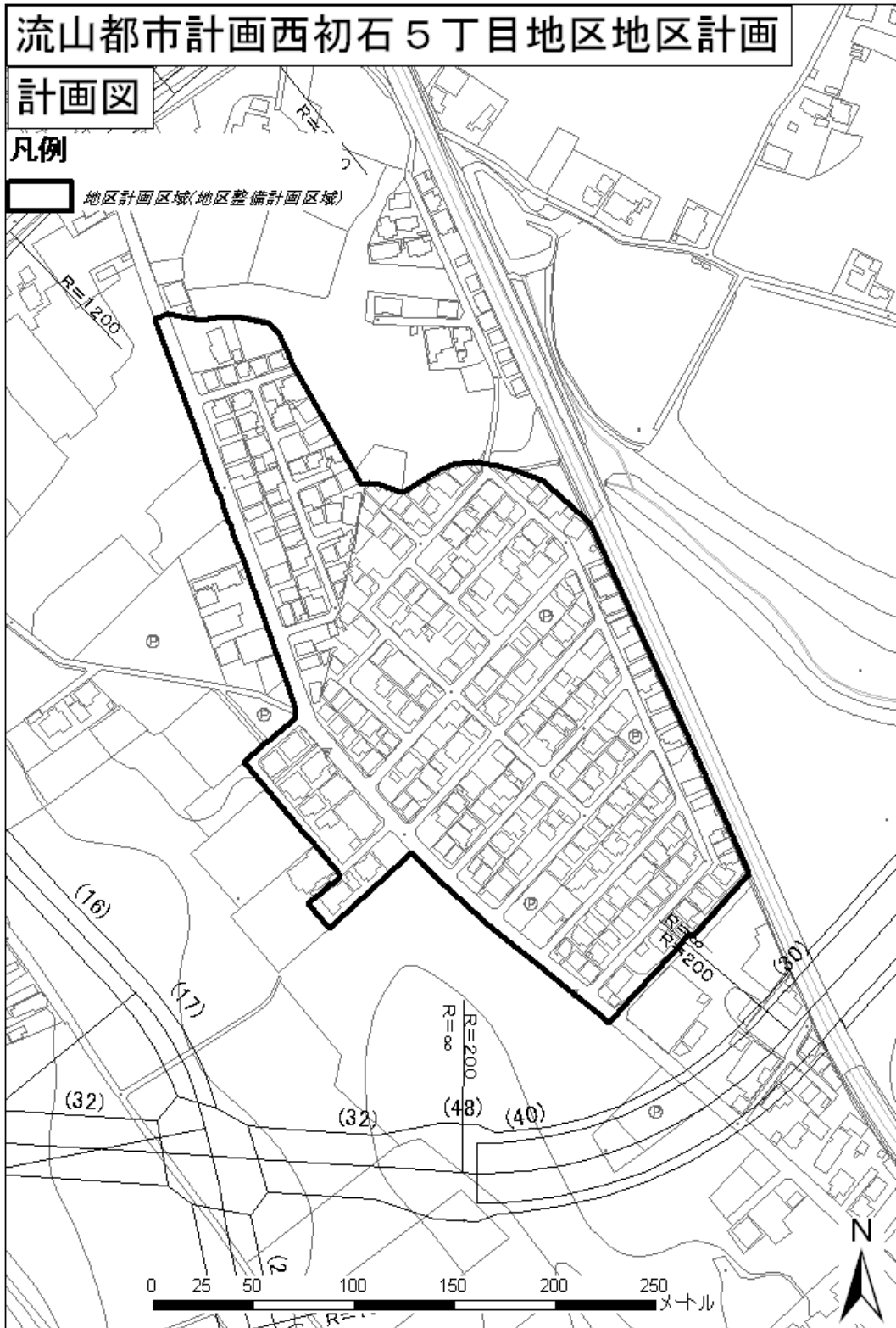
理 由 西初石5丁目において、住宅市街地としての環境の維持・保全及び形成を図るため、地区計画を決定する。

# 流山都市計画西初石5丁目地区地区計画

## 計画図

### 凡例

 地区計画区域(地区整備計画区域)



## 西初石5丁目地区地区計画運用基準

### (趣旨)

第1条 この運用基準は、西初石5丁目地区において既成住宅地である現状を踏まえ、低層戸建住宅地としての環境の維持・保全及び形成していくことを目標として、本地区の地区計画の都市計画決定に伴い、地区整備計画に規定する事項の運用を円滑に行うために定める。

### (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年政令第338号。以下「政令」という。）の例による。

### (運用範囲)

第3条 この運用基準は、流山都市計画西初石5丁目地区地区計画において、地区整備計画が定められている別表地区計画書（以下「別表」という。）に掲げる区域内的の建築物又は、その敷地に適用する。

### (地区の区分及び名称)

第4条 この運用基準における地区の区分及び名称は、別表の地区整備計画の定めるところによる。

### (建築物の用途の制限)

第5条 地区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。

### (建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度)

第6条 地区整備計画区域内における建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合は、別表に掲げる数値以下でなければならない。

### (建築物の敷地面積の最低限度)

第7条 地区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。

2 前項の規定は、同項の規定の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で、同項の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、同項の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場合には、適用しない。

ただし、次の各号の一に該当するものについては、この限りでない。

(1) 前項の規定を改正する都市計画法による改正後の同項の規定の運用基準の適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で、改正前の同項の規定に違反しているもの又は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、改正前の同項の規定に違反することとなる土地。

(2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は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、同項の規定に適合するに至った土地。

### (かき又はさくの構造の制限)

第8条 道路沿いに設けるかき又はさくの構造は、別表に掲げるものでなければならない。

(既存建築物に対する制限の緩和)

第9条 既存建築物に対しての適用除外は、法第3条第2項及び第3項を準用し、第5条の規定の適用を受けない建築物について、次の各号に定める範囲内において増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第5条の規定は適用しない。

- (1) 増築又は改築が基準時（法第3条第2項の規定により第5条の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続き第5条の規定（同条の規定が改正された場合においては、改正前の同条の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期をいう。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、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対して、それぞれ法第52条第1項から第5項まで、及び法第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) 増築後の第5条の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、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。
- (4) 第5条の規定に適合しない事由が原動機の出力量、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、増築後のそれらの出力量、台数又は、容量の合計は、基準時におけるそれらの出力量、台数又は容量の合計の1.2倍を超えないこと。

(適用)

第10条 この運用基準は、流山都市計画西初石5丁目地区地区計画決定の日より適用する。



# 地区整備計画の運用について

## 西初石5丁目地区 地区計画「地区整備計画」の内容の解説

西初石5丁目地区地区計画区域は、「区域の整備・開発及び保全の方針」において、戸建て住宅地としての環境の維持・保全及び形成を図ることを目標とし、快適で調和のとれた、ゆとりのある良好な住環境の形成に努めるため、地区整備計画を定めています。

地区整備計画における「建築物等に関する事項」は、次の(1)～(4)に掲げるものです。

- (1) 建築物等の用途の制限
- (2) 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度
- (3) 建築物の敷地面積の最低限度
- (4) かき又はさくの構造の制限

それぞれの項目の内容については、以下の運用基準の解説に示します。

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。）及び同施行令（昭和25年政令第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

西初石5丁目地区の用途地域は、第1種低層住居専用地域が指定されており、下記の建築基準法別表第2のとおり、建築物の制限がされています。

また、地区計画での「建築物等の用途の制限」については、以下のように定めています。

### 〔制限の内容〕

次に掲げる建築物は、建築してはならない。

- ① 共同住宅
- ② 寄宿舎又は下宿
- ③ 長屋で3戸以上のもの
- ④ 公衆浴場

※参考

建築基準法 別表第2 用途地域内の建築物の制限

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	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（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〕第2条第4項第1号に該当する営業〔以下この表において「個室付浴場業」という。〕に係るものを除く。） 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 前各号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。）（注3政令）
----------------------------	--

※注1 建築基準法施行令第130条の3

※注2 建築基準法施行令第130条の4

※注3 建築基準法施行令第130条の5

## (2) 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度

将来にわたり、快適で調和のとれた市街地環境の悪化を防止し、居住環境を維持・保全するため、「建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度」を定めています。

### 〔制限の内容〕

#### ◆ 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度

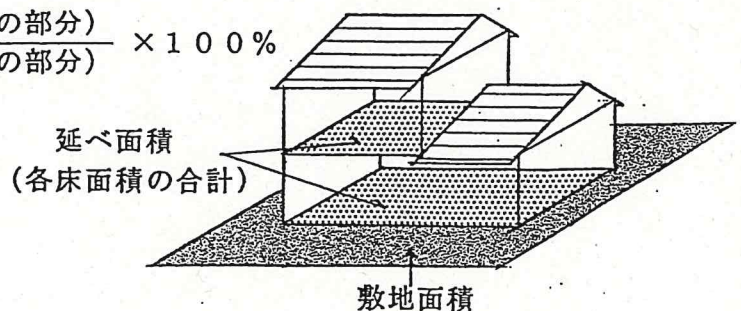
10分の12

### 〔解説〕

- ◆ 建築物の延べ面積：法第92条、令第2条第3号及び第4号に示すもの。
- ◆ 敷地面積：法第92条、令第2条第1号に示すもの。
- ◆ 住宅に附属する、車庫や物置等の建築物の床面積も含まれます。

◎ 延べ面積の敷地面積に対する割合とは（法52条）容積率と一般的に呼ばれています。

$$\text{容積率} = \frac{\text{各階の床面積の合計 (■の部分)}}{\text{敷地面積 (■の部分)}} \times 100\%$$



### (3) 建築物の敷地面積の最低限度

将来にわたり、敷地の細分化による市街地環境の悪化を防止し、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」を定めています。

#### 〔制限の内容〕

#### ◆ 敷地面積の最低限度

1 2 0 m<sup>2</sup>

建築物を建築する場合は、その敷地の面積が上記の数値以上でなければ、建築することはできません。

ただし、次に示す適用除外に該当する敷地については、上記の面積以下でも、建築物の敷地として認められます。

#### 〔適用除外〕

①既存の敷地の使用：現に建築物の敷地として使用されている土地で、その土地の全部を一の敷地として使用する場合。

②既存の土地の使用：地区計画決定日の所有権等の権利に基づいて、その土地の全部を一の敷地として使用する場合。

③公共施設として使用

する土地以外の土地：現に建築物の敷地として使用されている土地、若しくは、地区計画決定日の所有権等の権利に基づいて、使用する場合の土地で、その土地の一部を道路として使用する以外の土地。

※ 上記の①～③に掲げる土地については、地区計画の届出の前に、次項による既存土地認定申請の手続を行うことが必要になります。



## (4) かき又はさくの構造の制限

安全で魅力のあるまちなみを形成するとともに、震災時のブロック塀等の倒壊による被害の発生を防止するため、道路沿いに「かき又はさくの構造の制限」を定めています。

道路沿いとは、道路境界から1m未満を指しています。

### 〔制限の内容〕

◆「かき又はさくの構造の制限」として、計画書に示されているのは、次のとおりです。

道路沿いに設けるかき又はさくの構造は、次の各号に掲げるものとする。

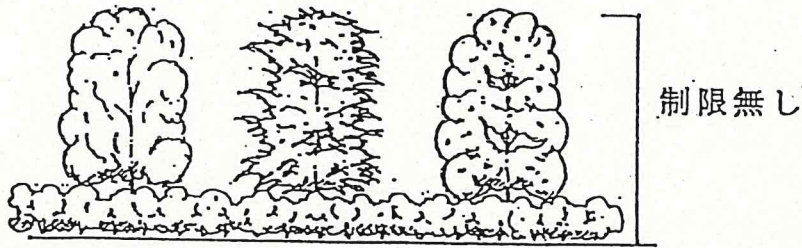
- 1 生垣又は、これに類する植栽とする。
- 2 フェンス又は、柵を設ける場合は、宅地地盤面から高さ1.2m以下とする。
- 3 塀を設ける場合は、コンクリート造又は、補強コンクリートブロック造で、道路からの高さは、1.2m未満とする。  
なお、門柱又は門袖を除く。

### 〔解説〕

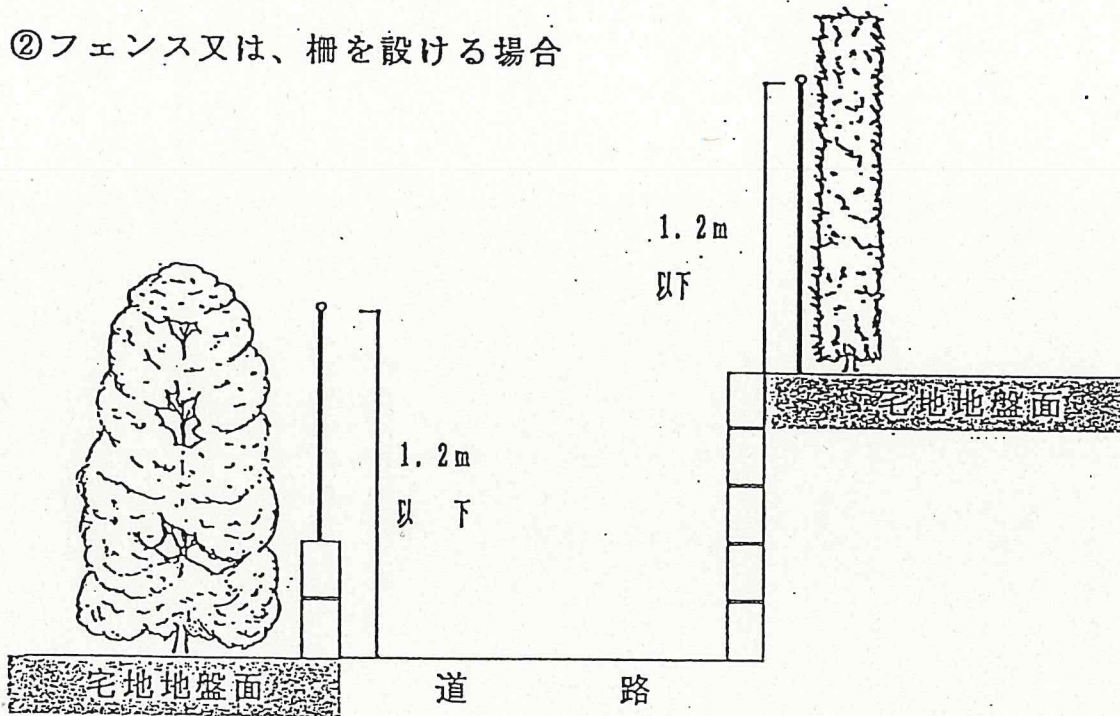
- ◆ 生垣又は、植栽等の高さについては制限しておりませんが、管理を十分に行って下さい。
- ◆ フェンス又は、柵の宅地地盤面から高さ1.2mとは、宅地開発事業によって造成された宅地地盤面からの高さとします。
- ◆ 塀を設ける場合は、道路からの高さは、1.2m未満とします。
- ◆ 補強コンクリートブロックは、通常のコンクリートブロックとは異なりますので、ご注意願います。

◆「かき又はさくの構造」の例

①生垣又は、これに類する植栽のもの



②フェンス又は、柵を設ける場合



③塀を設ける場合

