新市街地センター地区のまちづくり

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

新市街地センター地区地区計画　計画書　　１Ｐ

新市街地センター地区地区計画　計画図　　５Ｐ

新市街地センター地区地区計画　運用基準　　６Ｐ

地区整備計画の運用について　　９Ｐ

運用基準の解説　　１０Ｐ

（１）建築物等の用途の制限　　１０Ｐ

（２）建築物の敷地面積の最低限度　　１８Ｐ

（３）壁面の位置の制限　　１９Ｐ

（４）かき又はさくの構造の制限　　２１Ｐ

流山都市計画地区計画の変更（流山市決定）

流山市告示第１７３号
平成１６年１１月５日決定

流山市告示第４７号
平成３０年４月１日変更

都市計画新市街地センター地区地区計画を次のように変更する。

名　　称	新市街地センター地区地区計画
位　　置	流山市東初石５丁目、東初石６丁目、十太夫、西初石５丁目、西初石６丁目並びに市野谷字宮尻、字入台及び字牛飼沢の各一部の区域
面　　積	約 39.7ｈａ
地区計画の目標	新市街地センター地区は、つくばエクスプレス整備と併せ、新市街地地区一体型特定土地区画整理事業により流山市における核として高次の都市機能を担う商業・業務等の土地利用及びそれらの機能や自然と調和した住宅市街地を育成する都市基盤の整備が進められているところであり、商業・業務・文化施設等を誘導するとともに、良好な都市環境を備えた広域的な都市拠点の形成を目標とする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	(土地利用の方針) 次のとおり地区を区分し、地区の特性を活かした土地利用の方針を定める。 〔共同住宅地区〕 共同住宅地区として中高層住宅等を立地するとともに、良好な居住環境の形成を図る。 〔計画住宅地区Ｃ〕 計画住宅地として中高層及び低層住宅等を立地するとともに、良好な都市環境の形成を図る。 〔沿道市街地地区Ａ、Ｂ〕 幹線道路に面し、沿道型の商業・業務施設等を誘導するとともに、良好な都市環境の形成を図る。 〔商業・業務地区Ａ、Ｂ〕 日常生活に対応したサービスを提供する商業施設及び広域拠点として魅力ある商業・業務・文化施設等を誘導するとともに、良好な都市環境の新都心の形成を図る。 (建築物等の整備の方針) 〔共同住宅地区、計画住宅地区Ｃ、沿道市街地地区Ａ、Ｂ〕 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及び壁面の位置の制限並びにかき又はさくの構造の制限を行う。 〔商業・業務地区Ａ、Ｂ〕 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及び建築物の敷地面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を行う。 特に、建築物等の用途の制限においては、商業・業務施設等の誘導を図ることから、賑わいを演出するため阻害要因となる戸建て住宅などの制限を行うとともに、居住環境の維持・向上に配慮し、周囲の良質な住環境の形成を阻害する建築物等の制限を行う。

<table>
<tr><td rowspan="5">地区整備計画</td><td rowspan="5">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>地区の名称</td><td>①共同住宅地区</td><td>②計画住宅地区Ｃ</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>約 0.8ha</td><td>約 3.3ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td colspan="2">次に掲げる建築物は、建築してはならない。
①工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので、作業場の床面積の合計が５０㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が０．７５キロワット以下のものに限る。）を除く。）
②自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）
③自動車教習所
④畜舎（動物病院及びペットショップ等で、動物の収容の用に供する部分の床面積の合計が１５㎡以下のものを除く。）</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td>３００㎡</td><td>１３５㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">ただし、次の各号の一に該当する土地については、この限りでない。
１土地区画整理事業による仮換地及び換地並びに保留地が、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。
２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公益上必要な建築物の敷地で、市長がやむを得ないと認めたもの。</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td colspan="2">建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離は、１ｍ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３０㎝以上、かつ、周囲の外壁からの水平距離が５０㎝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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">かき又はさくの構造の制限</td><td colspan="2">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フェンス又はさくを設ける場合は、透過性のものとし、宅地地盤面からの高さは、１．２ｍ以下のもの。また、基礎の高さは、宅地地盤面から４０㎝以下とする。
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以下のものとする。
３土地区画整理事業の工事及び土地区画整理事業による建築物の移転等によるもの。</td></tr>
</table>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	③沿道市街地地区Ａ	④沿道市街地地区Ｂ
			地区の面積	約 3.0ha	約 1.7ha
		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畜舎（動物病院及びペットショップ等で、動物の収容の用に供する部分の床面積の合計が１５㎡以下のものを除く。） ②自動車教習所	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ①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 ②畜舎（動物病院及びペットショップ等で、動物の収容の用に供する部分の床面積の合計が１５㎡以下のものを除く。）
		建築物の敷地面積の最低限度		１３５㎡	
				ただし、次の各号の一に該当する土地については、この限りでない。 １土地区画整理事業による仮換地及び換地並びに保留地が、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。 ２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公益上必要な建築物の敷地で、市長がやむを得ないと認めたもの。	
		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前面道路の境界線までの距離は、１ｍ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３０㎝以上、かつ、周囲の外壁からの水平距離が５０㎝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。	
		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フェンス又はさくを設ける場合は、透過性のものとし、宅地地盤面からの高さは、１．２ｍ以下のもの。また、基礎の高さは、宅地地盤面から４０㎝以下とする。 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以下のものとする。 ３土地区画整理事業の工事及び土地区画整理事業による建築物の移転等によるもの。	

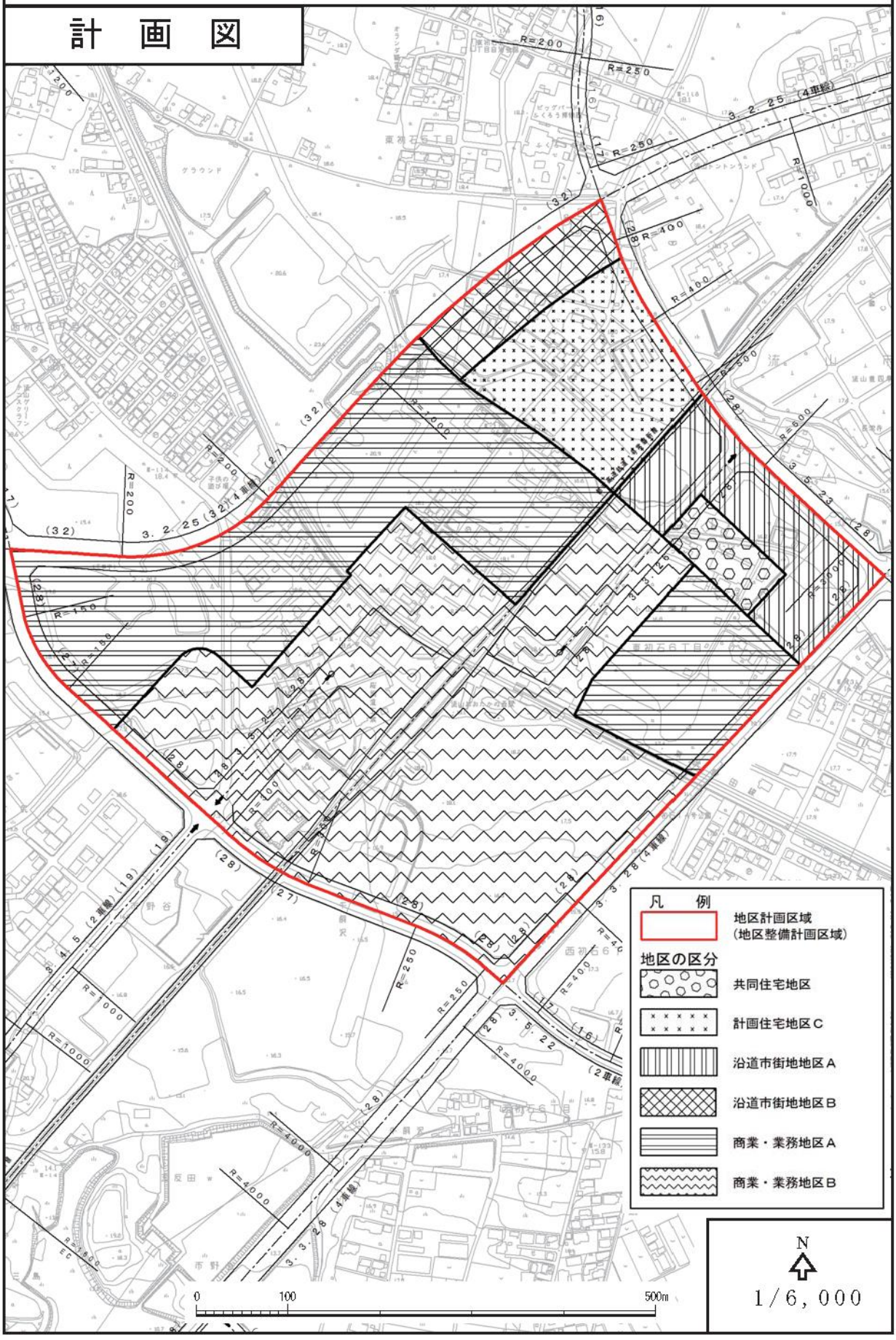
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	⑤商業・業務地区Ａ	⑥商業・業務地区Ｂ
			地区の面積	約 12.9ha	約 18.0ha
		建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ①戸建住宅（長屋で３戸以下のものを含む。） ②寄宿舎又は下宿 ③倉庫業を営む倉庫 ④畜舎（動物病院及びペットショップ等で、動物の収容の用に供する部分の床面積の合計が１５㎡以下のものを除く。） ⑤射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ⑥風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）（以下「風営法」という。）第２条第１項各号に規定する風俗営業の用に供する建築物 ただし、建築基準法別表第２(り)項第２号を除く ⑦風営法第２条第６項各号に規定する店舗型性風俗特殊営業及び同条第９項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供する建築物 ただし、建築基準法別表第２(り)項第３号を除く	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ①戸建住宅（長屋で３戸以下のものを含む。） ②寄宿舎又は下宿 ③倉庫業を営む倉庫 ④畜舎（動物病院及びペットショップ等で、動物の収容の用に供する部分の床面積の合計が１５㎡以下のものを除く。） ⑤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 ⑥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）（以下「風営法」という。）第２条第１項各号に規定する風俗営業の用に供する建築物 ⑦風営法第２条第６項各号に規定する店舗型性風俗特殊営業及び同条第９項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供する建築物
		建築物の敷地面積の最低限度		３００㎡	
				ただし、次の各号の一に該当する土地については、この限りでない。 １土地区画整理事業による仮換地及び換地並びに保留地が、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。 ２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公益上必要な建築物の敷地で、市長がやむを得ないと認めたもの。	
		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前面道路の境界線までの距離は、１ｍ以上とする。	

「区域、地区の区分は、計画図表示のとおり。」

理由：都市緑地法等の一部を改正する法律に係る建築基準法の一部改正に伴い、地区計画を変更する。

流山都市計画新市街地センター地区地区計画

計　画　図



新市街地センター地区地区計画　運用基準

（主旨）

第１条　この運用基準は、新市街地センター地区において土地区画整理事業に伴う都市基盤施設の整備及び宅地の利用増進が図られることを踏まえ、良好な住宅市街地、利便性の高い商業市街地、及び立地条件を活かした都市計画道路沿道の市街地が調和した居住環境の誘導及び維持・保全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、流山都市計画新市街地センター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書の定めるところによる。

（建築物等の用途の制限）

第５条　地区整備計画区域内においては、別表の建築物は、建築してはならない。

（既存建築物に対する制限の緩和）

第６条　法第３条第２項の規定により前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及び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、前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項の規定により前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前条の規定（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、それぞれ法第５２条第１項から第４項まで及び法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。

（４）　前条の規定に適合しない事由が、原動機の出力、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、台数又は容量の合計は、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の１．２倍を超えないこと。

（建築物の容積率の最高限度）

第７条　地区整備計画区域内においては、別表の建築物は、別表に掲げる数値以下でなければならない。

２　前項に規定する建築物の延べ面積には、建築物の地階でその天井が地盤面から高さ１ｍ以下にあるものの住宅の用に供する部分の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の３分の１を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の３分の１）は、算入しない。

３　第１項に規定する建築物の延べ面積には、共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積は、算入しない。

４　第１項に規定する建築物の延べ面積には、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分の床面積（延べ面積の５分の１を限度とする。）を算入しない。

（既存の建築物に対する容積率の最高限度の緩和）

第８条　法第３条第２項の規定により前条の規定の適用を受けない建築物について、大規模の修繕若しくは大規模の模様替えをする場合又は次の各号に定める範囲内において増築若しくは改築をする場合は、法第３条第３項第３号及び第４号の規定にかかわらず、前条の規定は、適用しない。

（１）　増築又は改築に係る部分が増築又は改築後に自動車車庫等の用途に供するものであること。

（２）　増築前における自動車車庫等の用途に供しない部分の床面積の合計が基準時（法第３条第２項の規定により、前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前条の規定（同条の規定が改正された場合は、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。）における自動車車庫等の用途に供しない部分の床面積の合計を超えないこと。

（３）　増築又は改築後における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計が、増築又は改築後における当該建築物の床面積の５分の１（改築の場合における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計が、基準時における当該建築物の床面積の合計が５分の１を超えているときは、基準時における自動車車庫等の用途に供する部分の床面積の合計）を超えないこと。

（建築物の敷地面積の最低限度）

第９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。

ただし、次の各号に該当する敷地については、適用しない。

（１）　土地区画整理事業における換地面積及び保留地面積が、上記敷地面積に満たない敷地については、換地面積及び保留地面積とする。

（２）　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。

（３）　公益上必要な建築物の敷地で、市長がやむを得ないと認めたもの。

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おいては、適用しない。

ただし、次の各号の一に該当する土地については、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。

（壁面の位置の制限）

第１０条　地区整備計画区域内における建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、別表に掲げる数値以上でなければならない。

ただし、次の各号の一に該当する建築物については、この限りでない。

（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３０㎝以上で、かつ、周囲の外壁からの水平距離が５０㎝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以下で、かつ、床面積の合計が５㎡以下のもの。

（５）　商業地区及び商業・業務地区の建築物の壁面の位置は、上記（１）～（４）については適用しない。

なお、鉄道施設及び鉄道の敷地内の建築物については、同条の規定は適用しない。

（既存の建築物に対する壁面の位置の制限の緩和）

第１１条　法第３条第２項の規定により前条の規定の適用を受けない建築物について、大規模の修繕若しくは大規模の模様替えをするとき、又は増築若しくは改築が前条の規定に適合しない部分以外で行われる場合で増築若しくは改築をする部分が前条の規定に適合するときは、法第３条第３項第３号又は第４号の規定にかかわらず、前条の規定は、適用しない。

（かき又はさくの構造の制限）

第１２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。

ただし、土地区画整理事業の工事及び土地区画整理事業による建築物の移転によるものは、適用しない。

（適用）

第１３条　この運用基準は、流山都市計画新市街地センター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

～　新市街地センター地区　地区計画「地区整備計画」の内容の解説　～

新市街地センター地区地区計画区域では、「区域の整備・開発及び保全の方針」に基づき、地区整備計画を定めています。

地区整備計画の「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）建築物の敷地面積の最低限度

（３）壁面の位置の制限

（４）かき又はさくの構造の制限

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

新市街地センター地区では、都市基盤施設の整備と宅地の利用増進を図る土地区画整理事業によりまちづくりが進められており、今後も良好な市街地を維持・保全するため、「建築物等の用途の制限」を以下のように定めます。

１）共同住宅地区・計画住宅地区Ｃ

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３，０００㎡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工場〔パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので、作業場の床面積の合計が５０㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力が０．７５キロワット以下のものに限る。）を除く。〕とする。
②自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）
③自動車教習所
④畜舎（動物病院及びペットショップ等で、動物の収容の用に供する部分の床面積の合計が１５㎡以下のものを除く。）

上記の建築物について制限する理由として、

①工場は、車両の出入や振動など、周辺の住環境の悪化を招く恐れがあるため制限します。
　ただし、パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので、作業場の床面積の合計が５０㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力が０．７５キロワット以下のものに限る。）は、除きます。

②単独の自動車車庫は、床面積の合計が３００㎡以内であれば建築することが可能ですが、住環境の悪化を招く恐れがあることから制限しています。

③自動車教習所は、車両の出入や振動など、周辺の住環境の悪化を招く恐れがあるため制限します。

④畜舎は、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。
　なお、動物病院やペットショップ等で一定規模以下のもの及び個人のペットの小屋は対象となりません。

「動物の収容の用に供する部分の床面積」とは、以下のような施設の床面積をいい、当該部分がゲージ等により仕切られている場合には、そのゲージの設置に使用する床面積をいいます。
・ペットショップの部分で陳列棚以外の動物の収容施設
・動物病院の部分で、入院等一定の期間、動物が収容される施設
・ペットホテルの部分で、動物が宿泊する施設

２）沿道市街地地区Ａ
　　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３，０００㎡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畜舎（動物病院及びペットショップ等で、動物の収容の用に供する部分の床面積の合計が１５㎡以下のものを除く。）
②自動車教習所

上記の建築物について制限する理由として、
①畜舎は、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。
　なお、動物病院やペットショップ等で一定規模以下のもの及び個人のペットの小屋は対象となりません。

「動物の収容の用に供する部分の床面積」とは、以下のような施設の床面積をいい、当該部分がゲージ等により仕切られている場合には、そのゲージの設置に使用する床面積をいいます。
・ペットショップの部分で陳列棚以外の動物の収容施設
・動物病院の部分で、入院等一定の期間、動物が収容される施設
・ペットホテルの部分で、動物が宿泊する施設

②自動車教習所については、周辺環境との調和に配慮して制限しています。

3）沿道市街地地区Ｂ

用途地域：　準住居地域（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

準住居地域に建築してはならない建築物	1　近隣商業地域に建築してはならないもの 2　原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が 50 ㎡を超えるもの（作業場の床面積の合計が 150 ㎡を超えない自動車修理工場を除く。） 3　次に掲げる事業を営む工場 容量 10 リットル以上 30 リットル以下のアセチレンガス発生器を用いる金属の工作、印刷用インキの製造、出力の合計が 0.75 キロワット以下の原動機を使用する塗料の吹付、原動機を使用する魚肉の練製品の製造、原動機を使用する二台以下の研磨機による金属の乾燥研磨（工具研磨を除く。）、厚さ 0.5mm 以上の金属板のつち打加工又は原動機を使用する金属のプレス若しくはせん断、印刷用平版の研磨、糖衣機を使用する製品の製造、原動機を使用するセメント製品の製造、木材の引割若しくはかんな削り、裁縫、機織、撚糸、組ひも、編物、製袋又はやすりの目立で出力の合計が 0.75 キロワットを超える原動機を使用するものなど

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

②畜舎（動物病院及びペットショップ等で、動物の収容の用に供する部分の床面積の合計が１５㎡以下のものを除く。）

上記の建築物について制限する理由として、

①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については、不特定多数の人が利用し、風紀上好ましくないことから制限します。

②畜舎は、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。

なお、動物病院やペットショップ等で一定規模以下のもの及び個人のペットの小屋は対象となりません。

「動物の収容の用に供する部分の床面積」とは、以下のような施設の床面積をいい、当該部分がゲージ等により仕切られている場合には、そのゲージの設置に使用する床面積をいいます。

- ペットショップの部分で陳列棚以外の動物の収容施設
- 動物病院の部分で、入院等一定の期間、動物が収容される施設
- ペットホテルの部分で、動物が宿泊する施設

４）商業・業務地区Ａ

用途地域：　近隣商業地域（建ぺい率８０％、容積率３００％）

※参考

法　別表２（り）　用途地域内の建築物の制限　より抜粋

近隣商業地域内に建築してはならない建築物	１　商業地域に建築してはならない建築物 ２　キャバレー、料理店、ナイトクラブその他これらに類するもの ３　個室付浴場業に係る公衆浴場その他これらに類する政令で定めるもの （注１：政令）

※注１：政令第１３０条の９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戸建住宅（長屋で３戸以下のものを含む。）
②寄宿舎又は下宿
③倉庫業を営む倉庫
④畜舎（動物病院及びペットショップ等で、動物の収容の用に供する部分の床面積の合計が１５㎡以下のものを除く。）
⑤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
⑥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）（以下「風営法」という。）第２条第１項各号に規定する風俗営業の用に供する建築物
ただし、建築基準法別表第二(り)項第二号を除く
⑦風営法第２条第６項各号に規定する店舗型性風俗特殊営業及び同条第９項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供する建築物
ただし、建築基準法別表第二(り)項第三号を除く

（参考）⑥風営法第２条第１項各号に規定する風俗営業の用に供する建築物
（代表的な営業の例）

第２条第１項	
第１号営業：キャバレー	第５号営業：低照度飲食店
第２号営業：キャバクラ、クラブ	第６号営業：区画席飲食店
第３号営業：ディスコ、ナイトクラブ	第７号営業：マージャン屋、ぱちんこ屋
第４号営業：削除	第８号営業：ゲームセンター

※風営法の営業は、一般的な営業名称を記載しています。

（参考）⑦風営法第２条第６項各号に規定する店舗型性風俗特殊営業及び同条第 9 項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供する建築物（代表的な営業の例）

第２条第６項	
第１号営業：個室付浴場	第４号営業：ラブホテル
第２号営業：店舗型ファッションヘルス	第５号営業：アダルトショップ
第３号営業：ストリップ劇場、ポルノ映画館	第６号営業：出会い喫茶
第９項営業　：テレフォンクラブ	

※風営法の営業は、一般的な営業名称を記載しています。

上記の建築物について制限する理由として、

①戸建住宅については、当該地区は商業施設を誘導することにより、賑わいのある商業的な土地利用を図ってもらうことから、戸建住宅及び長屋で３戸以下を制限しています。ただし、店舗や事務所を併用する住宅や共同住宅については制限しておりません。

②寄宿舎又は下宿についても①の理由と同様により、制限しております。

③倉庫業を営む倉庫については、商業・業務地区として賑わいのある良好な環境を誘導することから、倉庫が立地することにより地区内の調和が図られないことから制限します。

④畜舎は、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。

　なお、動物病院やペットショップ等で一定規模以下のもの及び個人のペットの小屋は対象となりません。

「動物の収容の用に供する部分の床面積」とは、以下のような施設の床面積をいい、当該部分がゲージ等により仕切られている場合には、そのゲージの設置に使用する床面積をいいます。

- ペットショップの部分で陳列棚以外の動物の収容施設
- 動物病院の部分で、入院等一定の期間、動物が収容される施設
- ペットホテルの部分で、動物が宿泊する施設

⑤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については、不特定多数の人が利用し、風紀上好ましくないことから制限します。

⑥風俗営業の用に供する建築物については、周囲の良質な住環境の形成を阻害する恐れがあることから制限します。

⑦店舗型性風俗特殊営業及び店舗型電話異性紹介営業の用に供する建築物についても、⑥と同様の理由により、制限します。

（参考）　風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（抜粋）

（改正）平成２７年６月２４日法律第４５号

第２条１項	この法律において「風俗営業」とは、次の各号のいずれかに該当する営業をいう。 一　キヤバレーその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客の接待をして客に飲食をさせる営業 二　待合、料理店、カフエーその他設備を設けて客の接待をして客に遊興又は飲食をさせる営業（前号に該当する営業を除く。） 三　ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業（第一号に該当する営業を除く。） 四　削除 五　喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食をさせる営業で、国家公安委員会規則で定めるところにより計つた客席における照度を十ルクス以下として営むもの（第一号から第三号までに掲げる営業として営むものを除く。） 六　喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食をさせる営業で、他から見通すことが困難であり、かつ、その広さが五平方メートル以下である客席を設けて営むもの 七　まあじやん屋、ぱちんこ屋その他設備を設けて客に射幸心をそそるおそれのある遊技をさせる営業 八　スロットマシン、テレビゲーム機その他の遊技設備で本来の用途以外の用途として射幸心をそそるおそれのある遊技に用いることができるもの（国家公安委員会規則で定めるものに限る。）を備える店舗その他これに類する区画された施設（旅館業その他の営業の用に供し、又はこれに随伴する施設で政令で定めるものを除く。）において当該遊技設備により客に遊技をさせる営業（前号に該当する営業を除く。）
第２条６項	この法律において「店舗型性風俗特殊営業」とは、次の各号のいずれかに該当する営業をいう。 一　浴場業（公衆浴場法　（昭和二十三年法律第百三十九号）第一条第一項に規定する公衆浴場を業として経営することをいう。）の施設として個室を設け、当該個室において異性の客に接触する役務を提供する営業 二　個室を設け、当該個室において異性の客の性的好奇心に応じてその客に接触する役務を提供する営業（前号に該当する営業を除く。） 三　専ら、性的好奇心をそそるため衣服を脱いだ人の姿態を見せる興行その他の善良の風俗又は少年の健全な育成に与える影響が著しい興行の用に供する興行場（興行場法　（昭和二十三年法律第百三十七号）第一条第一項に規定するものをいう。）として政令で定めるものを経営する営業 四　専ら異性を同伴する客の宿泊（休憩を含む。以下この条において同じ。）の用に供する政令で定める施設（政令で定める構造又は設備を有する個室を設けるものに限る。）を設け、当該施設を当該宿泊に利用させる営業 五　店舗を設けて、専ら、性的好奇心をそそる写真、ビデオテープその他の物品で政令で定めるものを販売し、又は貸し付ける営業 六　前各号に掲げるもののほか、店舗を設けて営む性風俗に関する営業で、善良の風俗、清浄な風俗環境又は少年の健全な育成に与える影響が著しい営業として政令で定めるもの
第２条９項	この法律において「店舗型電話異性紹介営業」とは、店舗を設けて、専ら、面識のない異性との一時の性的好奇心を満たすための交際（会話を含む。）を希望する者に対し、会話（伝言のやり取りを含むものとし、音声によるものに限る。以下同じ。）の機会を提供することにより異性を紹介する営業で、その一方の者からの電話による会話の申込みを電気通信設備を用いて当該店舗内に立ち入らせた他の一方の者に取り次ぐことによつて営むもの（その一方の者が当該営業に従事する者である場合におけるものを含む。）をいう。

５）商業・業務地区Ｂ

用途地域：　商業地域（建ぺい率８０％、容積率４００％）

※参考

法　別表２　用途地域内の建築物の制限　より抜粋

商業地域内に建築してはならない建築物	１　準工業地域に建築してはならないもの（個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるものを除く）（注１：政令） ２　原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が１５０㎡を超えるもの（日刊新聞の印刷所及び作業場の床面積の合計が３００㎡を超えない自動車修理工場を除く。） ３　次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であって商業その他の業務の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場　（注２：政令） ⑴ 玩具煙火の製造 ⑵ アセチレンガスを用いる金属の工作 ⑶ 引火性溶剤を用いるドライクリーニング ⑷ セルロイドの加熱加工又は機械のこぎりを使用する加工 ⑸ 絵具又は水性塗料の製造 ⑹ 出力の合計が 0.75 キロワットを超える原動機を使用する塗料の吹付 ⑺ 亜硫酸ガスを用いる物品の漂白 ⑻骨灰その他動物質灰の製造 ⑻の⑵せっけんの製造 ⑻の⑶魚粉、フェザーミール、肉骨粉、肉粉若しくは血粉又はこれらを原料とする飼料の製造 以下省略 ４　危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの（注３：政令）

※注１：政令第１３０条の９の２

※注２：未制定

※注３：政令第１３０条の９

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戸建住宅（長屋で３戸以下のものを含む。）
②寄宿舎又は下宿
③倉庫業を営む倉庫
④畜舎（動物病院及びペットショップ等で、動物の収容の用に供する部分の床面積の合計が１５㎡以下のものを除く。）
⑤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
⑥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）（以下「風営法」という。）第２条第１項各号に規定する風俗営業の用に供する建築物
⑦風営法第２条第６項各号に規定する店舗型性風俗特殊営業及び同条第９項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供する建築物

上記の建築物について制限する理由としては、４）商業・業務地区Ａと同様です。

６）既存建築物に対する制限の緩和

既存建築物に対する制限の緩和　　法第３条第２項に示すもの
法第８６条の７に示すもの

法第３条第２項の規定により、建築物を建築するときに適法であった建築物は、その後に法令の規定が改正され、改正後の規定に適合しない部分が生じたとしても、その不適合部分については責任を問われないことになっています。（ただし、従前の法令に違反していない建築物に限ります。）

そのため、増築や改築を行う場合には、新たな法令に適合するように建築行為を行うのが原則ですが、法第８６条の７で定める範囲内の増築などについては、例外的に認められています。

地区計画決定の日より適用する時点で建築物等が、地区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、都市計画法による地区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、都市計画法による地区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、都市計画法による地区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。
（４）建築物等の制限の規定に適合しない事由が、原動機の出力、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、台数又は容量の合計は、都市計画法による地区計画決定時における出力、台数又は容量の合計の１．２倍を超えないこと。

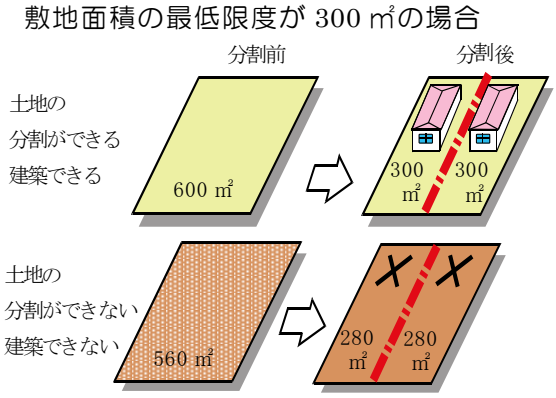
（２）建築物の敷地面積の最低限度

将来にわたり、敷地の細分化による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
計画住宅地区Ｃ 沿道市街地地区Ａ・Ｂ	１３５㎡
共同住宅地区 商業・業務地区Ａ・Ｂ	３００㎡

建築物を建築する場合は、地区ごとに敷地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、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】

換地・保留地の使用：　土地区画整理事業における換地面積及び保留地面積が、上記敷地面積に満たない敷地については、換地面積及び保留地面積とする。

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。

市長が認めたもの：　公益上必要な建築物の敷地（主に巡査派出所、公衆電話所、路線バスの停留所の上屋等の公共公益施設の敷地。）で、市長がやむを得ないと認めたもの。

（３）壁面の位置の制限

敷地内空地を確保することで、日照や通風、プライバシー、植栽空間などを確保し、良好な住環境の形成を図り保全するため、「壁面の位置の制限」を定めます。

地区名称	壁面の位置の制限
商業・業務地区 Ａ及びＢ	建築物の外壁又はこれに変わる柱の面から前面道路の境界線までの距離は、１ｍ以上とする。

※　上記地区における壁面の位置の制限の趣旨は、前面道路と敷地内における建築物の壁面の位置の制限を行うことにより、公開空地を確保するものです。この公開空地については、地区計画の制限内容である「壁面後退区域における工作物の設置の制限」と同様に工作物等についても制限をしています。

ただし、建築物等の計画において、別途、景観について協議が整ったものについては、適用除外とします。

地区名称	壁面の位置の制限
商業・業務地区Ａ及びＢを除く地区	建築物の外壁又はこれに変わる柱の面から前面道路の境界線までの距離は、１ｍ以上とする。

【適用除外】※商業・業務地区Ａ及びＢを除く

当該距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

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３０㎝以上、かつ、周囲の外壁からの水平距離が５０㎝以下のもので、見付面積の２分の１以上が窓であること。

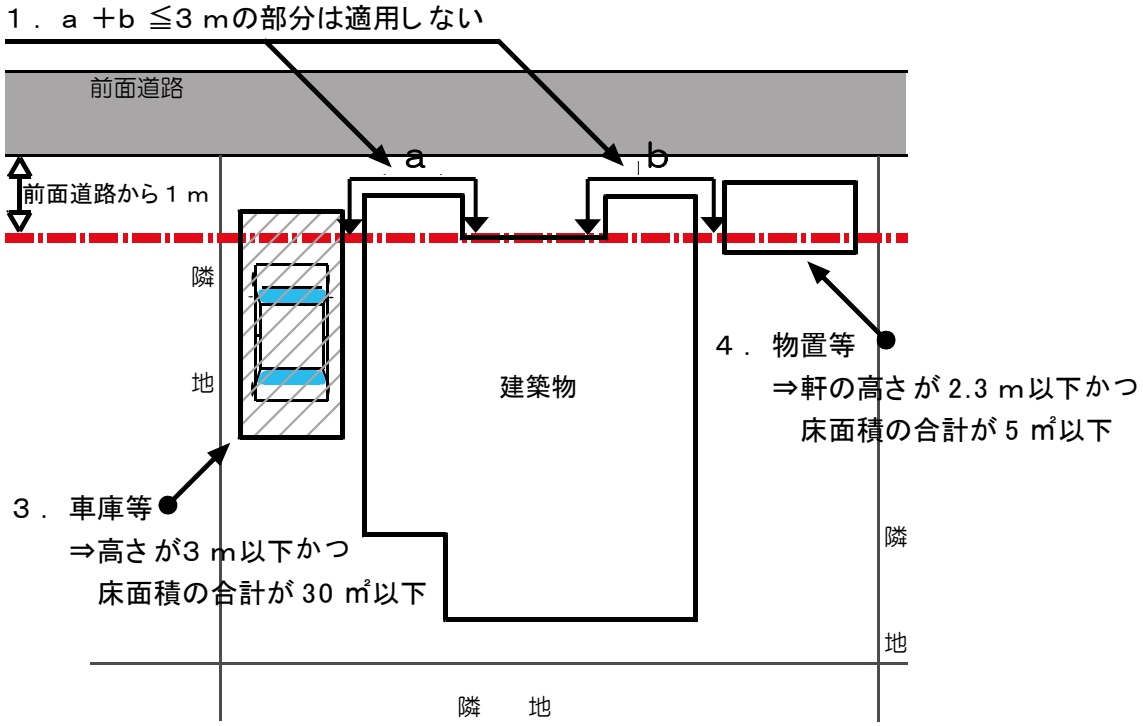
③車庫等で、高さが３ｍ以下、かつ、床面積の合計が３０㎡以下のもの。

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。

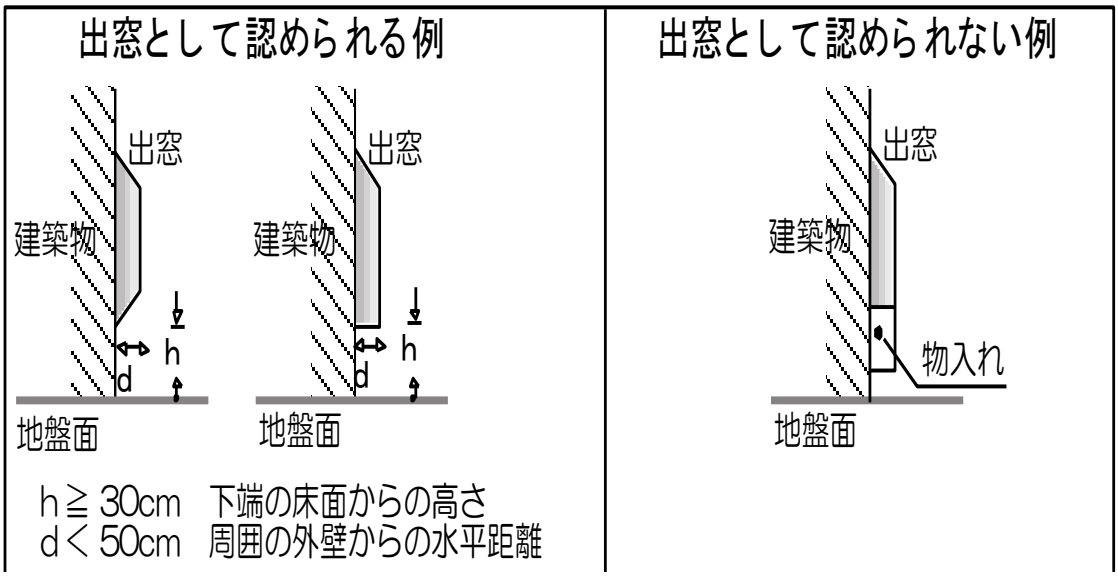
※　なお、鉄道施設及び鉄道の敷地内の建築物については、壁面の位置の規定は適用しません。

※　また、商業・業務地区Ａ、Ｂについては、多くの人が集まり前面道路沿いの敷地内の空地を確保する必要性あることから、適用除外を設けていません。

【外壁又はこれに代わる柱、車庫等、物置等について】



【出窓について】



（４）かき又はさくの構造の制限

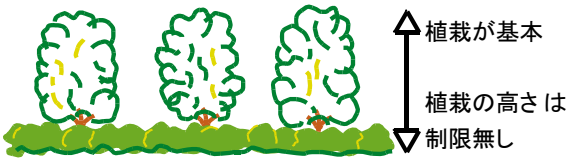
緑豊かな統一感のあるまちなみを形成するとともに、震災時のブロック塀などの倒壊による被害発生を抑制するため、道路沿いに「かき又はさくの構造の制限」を定めます。

道路沿いとは、道路境界から１ｍ未満を指しています。

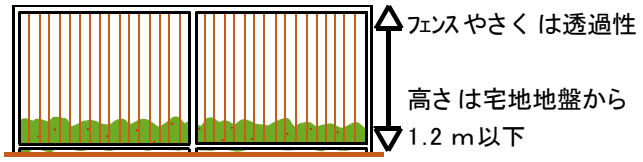
地区名称	かき又はさくの構造の制限
共同住宅地区 計画住宅地区Ｃ 沿道市街地地区Ａ・Ｂ	道路沿いに設けるかき又はさくの構造は、生垣又はこれに類する植栽とする。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。 ①フェンス又はさくを設ける場合は、透過性のものとし、宅地地盤面からの高さは、１.２ｍ以下のもの。また、基礎の高さは、宅地地盤面から４０㎝以下とする。 ②門に附属する門袖が、コンクリート造、又は補強コンクリートブロック造で、片側２ｍ以内かつ道路面からの高さが１.２ｍ以下のものとする。

【制限内容】

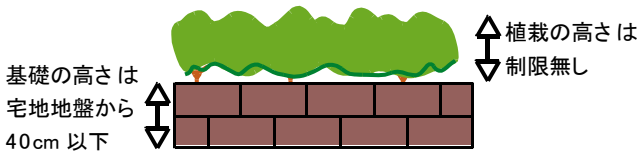
植栽が基本



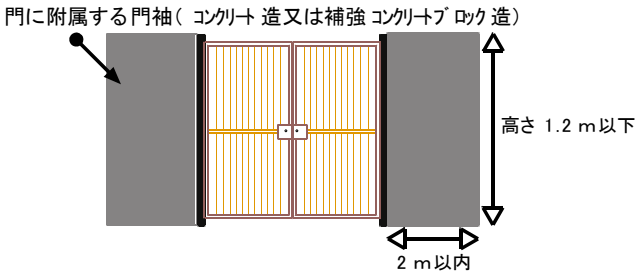
透視可能なフェンス（５０％以上透過）



基礎と植栽



門袖



【適用除外】

かき又はさくの構造の制限については、土地区画整理事業の工事及び土地区画整理事業による建築物の移転等によるものは、適用しません。

将来イメージ