

南柏本州団地地区の

まちづくり

南柏本州団地地区地区計画の手引き

地区整備計画の運用について

流 山 市

目 次

地区計画の計画書	1・2
地区計画の計画図	3
南柏本州団地地区地区計画運用基準	4～6
「地区整備計画」の運用について	7
地区整備計画の解説	8～17
(1) 建築物等の用途の制限	8・9
(2) 建築物の容積率の最高限度	10
(参考) 建築物の建ぺい率の最高限度について	11
(3) 建築物の敷地面積の最低限度	12・13
(4) 壁面の位置の制限	14・15
(5) 建築物等の高さの最高限度	16
(6) かき又はさくの構造の制限	17

都市計画南柏本州団地地区地区計画を次のように決定する。

名	称	南柏本州団地地区地区計画	
位	置	流山市前ヶ崎字仲田、字池袋及び字石神並びにこ名都借字六斗蒔の各一部の区域	
面	積	約5.7ha	
地区計画の目標		<p>本地区は、東日本旅客鉄道常磐線北小金駅及び南柏駅の概ね2km圏内に位置し、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>そこで、地区計画を導入して、住宅地としての緑豊かな魅力のある良好な環境を維持及び保全していくことを目標とする。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針		<p>本地区は、既に低層戸建て住宅を主とした土地利用がなされており、この良好な住環境の維持及び保全を図るとともに、合理的かつ適正な土地利用の誘導を図るため、建築物等に関する整備方針を定め、快適でゆとりある良好な住環境の形成に努める。</p> <p>また、地区施設の公園については、今後とも良好な緑のオープンスペースとして、維持及び保全に努める。</p>	
地区 整備 計画 に 関 する 事 項	地区施設の配置及び規模		<p>公 園</p> <p>約367㎡</p>
	建 築 物 等 に 関 する 事 項	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> <p>(1) 一戸建ての住宅</p> <p>(2) 戸数2の共同住宅又は戸数2の長屋</p> <p>(3) 診療所又は診療所兼用住宅(獣医院は除く。)</p> <p>(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㎡以下のもの</p> <p>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。)</p> <p>イ 日用品の販売を主たる目的とする店舗</p> <p>ウ クリーニング取次店、理髪店、美容院</p> <p>エ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>(5) 浄化槽及びその機械室、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。)</p> <p>(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</p>
		建築物の容積率の最高限度	15/10

		1 3 2 m ²
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>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。</p> <p>(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1 3 2 m²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</p> <p>(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1 3 2 m²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</p> <p>(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、1 3 2 m²に満たなくなった土地</p>
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、0.8 m以上とする。ただし、外壁の後退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、次の各号のいずれかに該当する場合には、この限りでない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下であること</p> <p>(2) 車庫等で、高さ3 m以下、かつ、床面積の合計が3 0 m²以下であること</p> <p>(3) 物置で、高さ2.3 m以下、かつ、床面積の合計が6 m²以下であること</p>
	建築物等の高さの最高限度	<p>(1) 建築物の高さは9 mを超えてはならない。ただし、次に該当する建築物については、この限りでない。</p> <p>ア 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の1/8以内の場合</p> <p>イ 棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物</p> <p>(2) 建築物の各部分の高さは、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、6 mを加えたもの以下としなければならない。ただし、棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物については、この限りでない。</p>
	かき又はさくの構造の制限	<p>地区内隣地境界に設けるかき又はさくの構造は、次の各号に掲げるとおりとする。ただし、地盤面からの高さ1.2 m以下の塀については、この限りでない。</p> <p>(1) 生垣又はこれに類する植栽</p> <p>(2) 開放性のあるさく又はフェンス</p>


「区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり。」


理由：本区域の良好な住環境の維持及び保全を図るため、地区計画を決定する。

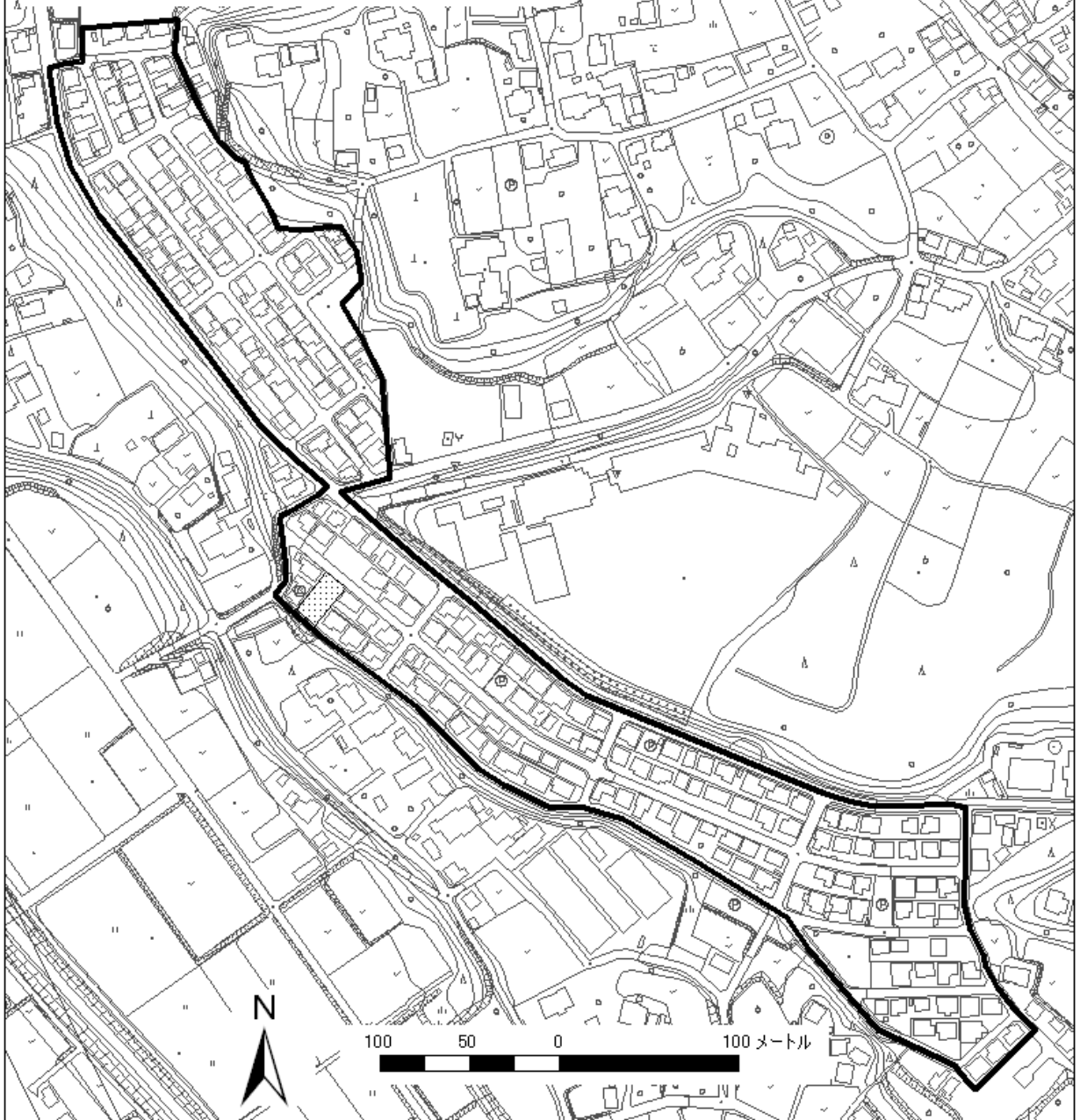
流山都市計画南柏本州団地地区地区計画

計画図

凡例

 地区計画区域(地区整備計画区域)

 地区施設(公園)



南柏本州団地地区地区計画運用基準

(趣旨)

第1条 この運用基準は、南柏本州団地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、流山都市計画南柏本州団地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に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、別表に掲げる建築物以外は、建築してはならない。

(建築物の容積率の最高限度)

第6条 地区整備計画区域内における建築物の容積率は、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、次の各号の一については、適用しない。

(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8条 地区整備計画区域内における壁面の位置の制限は、別表に掲げる数値以上でなければならない。

(建築物等の高さの最高限度)

第9条 地区整備計画区域内における建築物の高さの最高限度は、別表に掲げる数値以下でなければならない。

(かき又はさくの構造の制限)

第10条 地区整備計画内の隣地境界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11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、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、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。

(建築等の届出)

第12条 第1条に定める運用を円滑に行うため、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「計法」という。）、及び同法施行令（昭和44年政令第158号。以下「計政令」という。）の例により、計法第58条の2の規定において、市長に届け出なければならない。

(罰則)

第13条 前条の規定による届出をせず又は虚偽の届出をした者は、都市計画法第93条の規定の適用を受け罰金に処される。

(適用)

第14条 この運用基準は、流山都市計画南柏本州団地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

南柏本州団地地区 地区計画「地区整備計画」の内容の解説

南柏本州団地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、低層戸建て住宅の環境の維持及び保全していくことを目標とし、適正な土地利用の誘導を図るため、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）～（６）に掲げるものです。

- （１）建築物等の用途の制限
- （２）建築物の容積率の最高限度
- （３）建築物の敷地面積の最低限度
- （４）壁面の位置の制限
- （５）建築物等の高さの最高限度
- （６）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、以下の地区整備計画の解説に示します。

なお、この手引きの解説における用語の意義は、建築基準法（以下「法」といいます。）及び同法施行令（以下「令」といいます。）の例によります。

地区整備計画の解説

(1) 建築物等の用途の制限

南柏本州団地地区については、民間業者が大規模開発事業として許可を受け、住宅地の整備を行い、現在まで良好な住環境が形成されたところです。

用途地域の指定のない中で、将来、住民の意思に反した用途の建築物が建てられる懸念があります。

そこで、地区計画での「建築物等の用途の制限」については、住宅地としての良好な住環境を維持・保全するために、以下のように定めています。

[制限の内容]

次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。

- 1 一戸建ての住宅
- 2 戸数2の共同住宅又は戸数2の長屋
- 3 診療所又は診療所兼用住宅（獣医院は除く。）
- 4 一戸建ての住宅で次のアからエ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以上を居住の用に供し、かつ、これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以下のもの。
 - 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。）
 - イ 日用品の販売を主たる目的とする店舗
 - ウ クリーニング取次店、理髪店、美容院
 - エ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- 5 浄化槽及びその機械室、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（い）項第9号に規定する建築物に限る。）
- 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。

[解 説]

- ★ 建築物 建築基準法第2条第1項により、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱も若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む）、これに附属する門も若しくは塀等のことをいいます。
- ★ 二世帯住宅は、第2号の「戸数2の共同住宅又は戸数2の長屋」に含まれます。
- ★ 第5号の「建築基準法別表第2（い）項第9号に規定する建築物」とは、第一種低層住居専用地域で建築可能な公共・公益上必要な建築物をいい、郵便局、地方公共団体の支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設、公共下水道の用に供する施設等があります。

既存の建築物に対する用途の制限の緩和について

既存不適格建築物については、次のとおり取り扱います。

増改築等を行わずそのまま使用する場合は、特に問題ありません。

次に定める範囲で増改築を行うことも可能となっています。

- （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、都市計画法による地区計画決定時における出力量、台数又は容量の合計の1.2倍を超えないこと。

(2) 建築物の容積率の最高限度

住宅地としての良好な居住環境を維持・保全するため、容積率の最高限度を定めています。

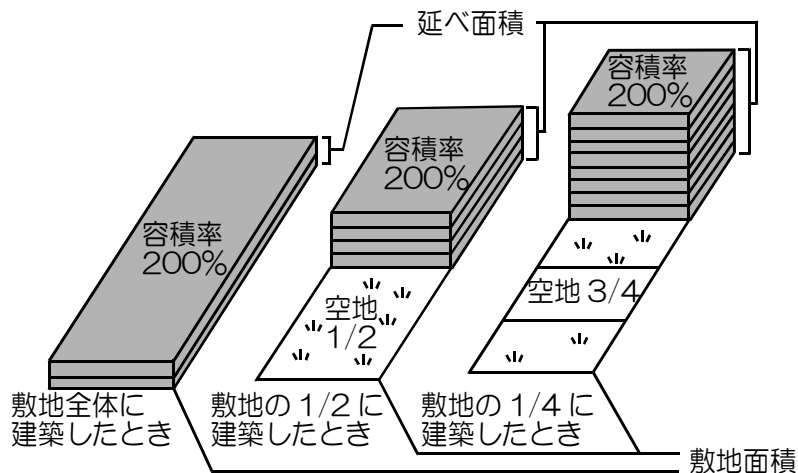
[制限の内容]

建築物の容積率の最高限度

10分の15

[解 説]

- ★ 容積率とは、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合のことをいいます。
- ★ 敷地面積：法第92条及び令第2条第1項第1号により、敷地の水平投影面積による。
- ★ 延べ面積：法第92条及び令第2条第1項3号、第1項4号及び第3号により、建築物の各階の床面積（壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。）の合計に加え、自動車車庫等の各階の床面積の合計の1/5を超える部分の面積を算入します。あわせて、建築物である物置等の床面積も算入されます。



$$\frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 = \text{容積率} (\%)$$

※建築基準法上、建ぺい率及び容積率の範囲内で建築することになります。

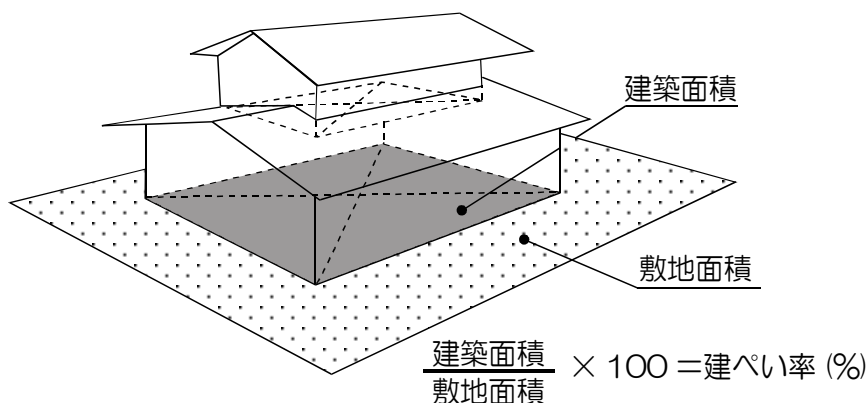
(参考) 建築物の建ぺい率の最高限度について

本地区を含む市街化調整区域の建ぺい率は、60%に規制されています。

これは、市街化区域の第1種低層住居専用地域である松ヶ丘地区と同じ規制値であることから、今回の地区計画原案では、特に制限を設けておりません。

[解 説]

- ★ 建ぺい率：建築物の建築面積の敷地面積に対する割合のことをいいます。
- ★ 敷地面積：法第92条及び令第2条第1項第2号により、敷地の水平投影面積によります。
- ★ 建築面積：法第92条及び令第2条第1項第2号により、建築物（地階で地盤面上1m以下にある部分を除く。）の水平投影面積によりますが、軒やひさし等で外壁又はこれに代わる柱の中心線から1m以上突き出たものがある場合には、その端から1m後退した線から内側が建築面積に含まれます。



(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住宅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

132 m²

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、建築することができません。

ただし、次に示す適用除外に該当する敷地については、上記の面積未満でも、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：地区計画の決定告示日以降において、現に存する土地で建築物の敷地面積の最低限度に満たないものについて、その全部を一の敷地として使用する場合。
- ③ 一部が道路化され：地区計画の決定告示日以降において、土地の一部が道路となったことにより、132 m²に満たなくなった土地。

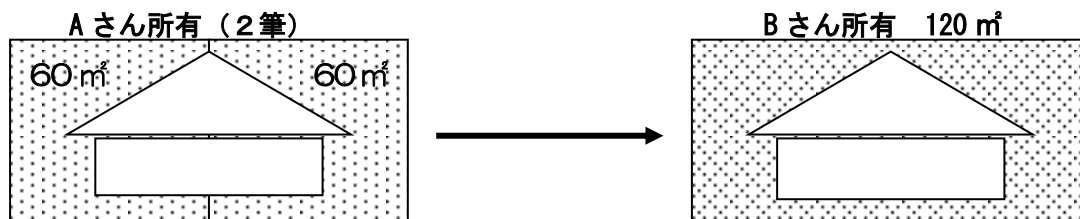
※ 上記の①～③に掲げる土地については、地区計画の届出の際に、別添による既存土地認定申請の手続きが必要になります。

建築物の敷地面積の最低限度の解説

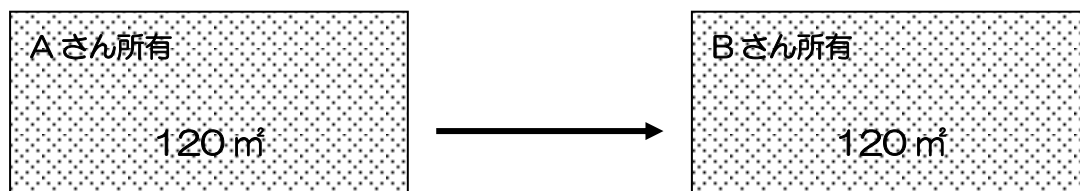
(敷地面積を120㎡と想定しました)

敷地として認められるケース

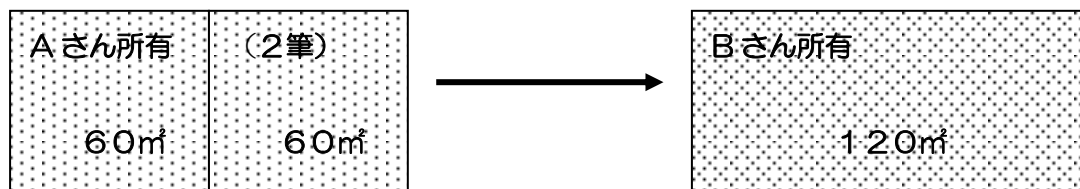
- ① 建築物の敷地として使用している場合



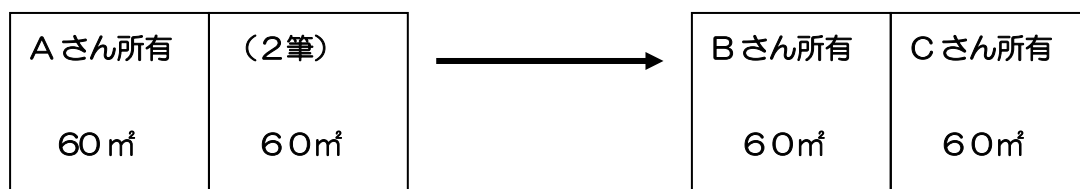
- ② 現に存する所有権その他の権利がAさんからBさんへ移転した場合



- ③ その全部を一の敷地として使用する場合



敷地として認められないケース

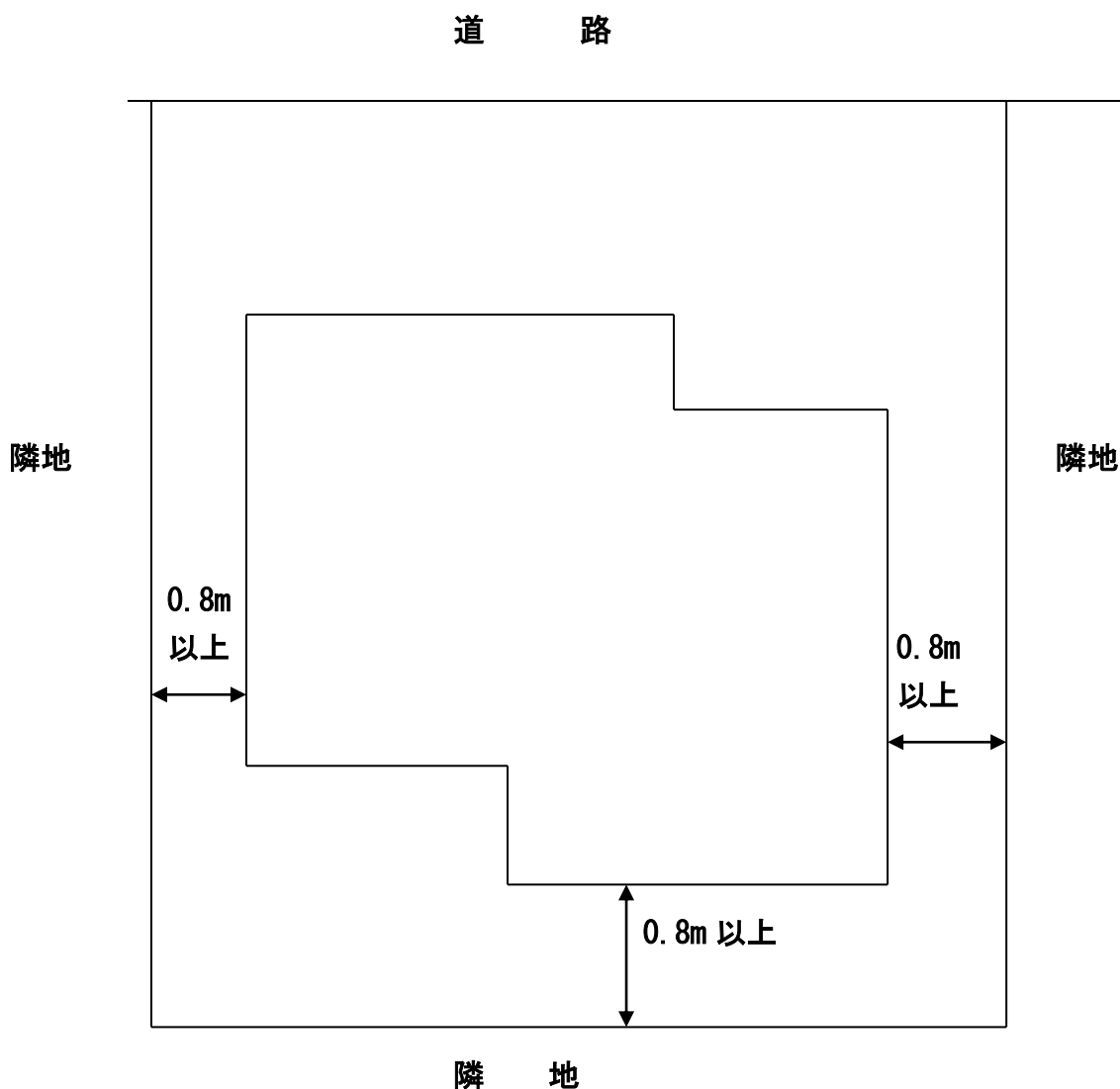


(4) 壁面の位置の制限

敷地内空地を確保することにより、日照・通風・防災や植栽空間等を確保し良好な居住環境を形成し保全することを目的として、「壁面位置の制限」を定めています。

[制限の内容]

「建築物の外壁又は、これに代わる柱の面から」隣地境界線までの距離は、0.8m以上とする。



[適用除外]

次に該当するものは、「建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置」の制限の適用が除外されます。

また、道路境界、防火水槽境界からは制限されません。

- 1 外壁又は、これに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下であること。
- 2 附属する車庫等で、高さ3 m以下かつ床面積の合計が30 m²以下であること。
- 3 附属する物置で、高さ2.3 m以下かつ床面積の合計が6 m²以下であること。

[解 説]

- ★ 2及び3に該当するもので、住宅と一体の建築物は、適用除外になりません。
- ★ 今回の壁面の位置の制限の中では「出窓」の表記はありませんが、出窓についての疑問に対応するため、その取り扱いについて解説します。
出窓であっても1に該当する部分以外は、隣地境界線からの距離は出窓の先端から0.8 m以上離すこととなります。
- ※ 出窓：下端の床面からの高さが0.3 m以上、周囲の外壁面から水平距離0.5 m未満、見付面積の2分の1以上が窓であること。
(千葉県が策定した建築面積・床面積の算定基準より)
- ★ 建築物である自転車置場は2に含まれます。
- ★ 戸袋については、外壁又これに代わる柱の面とはみなしていないことから適用除外です。
- ★ 既存不適格建築物の増改築に関して、不適格部分が増改築の対象ではないので、その不適格部分の適正化が行われない場合でも、増改築部分が制限に抵触しない限り、適合とします。

(5) 建築物等の高さの最高限度

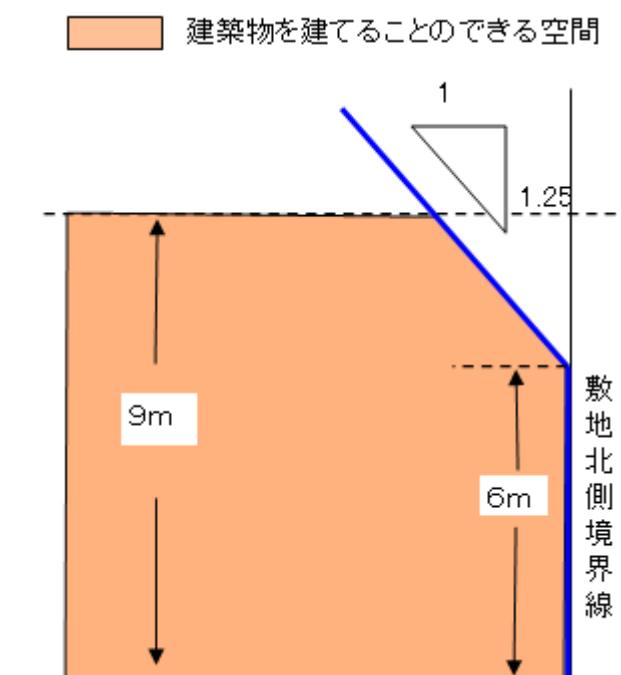
南柏本州団地は、現在まで一戸建ての低層住宅が立ち並んだ良好な環境を維持していますが、将来にわたり、低層で良好な住環境を維持・保全するため、「建築物の高さの最高限度」を定めています。

また、北側隣地に対する日照の配慮という観点から、「北側斜線制限」を定めています。

[制限の内容]

- 1 建築物の高さは、9 mを越えてはならない。
- 2 建築物の各部分の高さは、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、6 mを加えたもの以下とする。

- ★ 建築物の高さは、法第92条及び令第2条第1項第6号により、地盤面からの高さによります。



[適用除外]

1 に対して

ア 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築面積の1/8以内の場合

イ 棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物

2 に対して

棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出部

- ★ 地区計画の決定日以前から既に高さが9 mを超えている建築物の増改築に関して、9 mを超えている部分（不適格部分）が増改築の対象でないので、9 mを超えている部分（不適格部分）の適正化が行われない場合でも、増改築部分が抵触しない限り、適合とします。

(6) かき又はさくの構造の制限

緑豊かな住環境を維持・保全していくとともに、震災時のブロック塀等の倒壊による被害の発生を少しでも防止するため、地区内隣地境界沿いに「かき又はさくの構造の制限」を定めています。

[制限の内容]

地区内隣地境界沿いに設けるかき又はさくの構造は、次に掲げるものとしません。

- 1 生垣又はこれに類する植栽
- 2 開放性のあるさく又はフェンス

[適用除外]

地盤面からの高さが1.2m以下の塀については適用されません。

「隣地境界」には、道路境界、防火水槽境界及び地区外との境界を除きます。

[解 説]

- ★ フェンス又は、さくの宅地地盤面からの高さ1.2mとは、現況の宅地地盤面からの高さとします。