

新市街地南地区のまちづくり

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

新市街地南地区地区計画 計画書	1 P
新市街地南地区地区計画 計画図	3 P
新市街地南地区地区計画 運用基準	4 P
地区整備計画の運用について	7 P
運用基準の解説	8 P
(1) 建築物等の用途の制限	8 P
(2) 建築物の敷地面積の最低限度	1 1 P
(3) 建築物の容積率の最高限度	1 2 P
(4) 壁面の位置の制限	1 2 P
(5) かき又はさくの構造の制限	1 4 P

流山都市計画地区計画の変更（流山市決定）

流山市告示第156号
平成20年8月15日決定

流山市告示第12号
平成25年1月29日変更

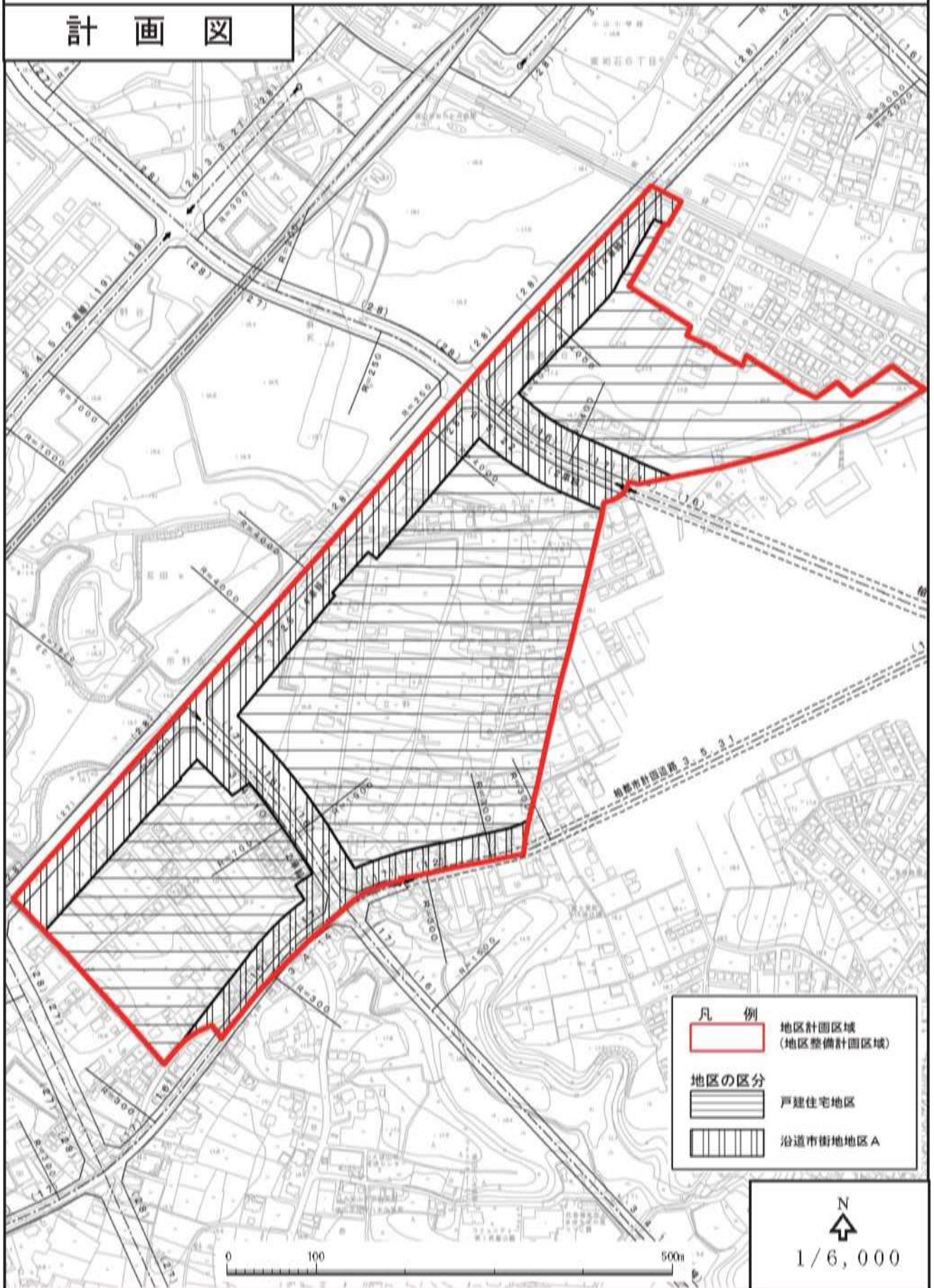
都市計画新市街地南地区地区計画を次のように変更する。

名 称	新市街地南地区地区計画
位 置	流山市西初石六丁目、野々下一丁目並びに市野谷字牛飼沢、字立野、字牛飼、字二反田及び字向山の各一部の区域
面 積	約 32.9 h a
地 区 計 画 の 目 標	<p>新市街地南地区は、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の一躍を担う商業・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、良好な都市環境を備えた幹線道路沿道や住宅地などの土地利用が調和し、利便性の高い良好な住宅市街地の形成を目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>(土地利用の方針)</p> <p>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。</p> <p>[戸建住宅地区]</p> <p>戸建住宅地区として低層住宅等を誘導するとともに、良好な居住環境の形成を図る。</p> <p>[沿道市街地地区A]</p> <p>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。</p> <p>(建築物の整備の方針)</p> <p>[戸建住宅地区]</p> <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、建築物の容積率の最高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。</p> <p>[沿道市街地地区A]</p> <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。</p>

地 区 物 等 に 関 す る 計 画	建 築	地区の 区 分	地区の名称	①戸建住宅地区	②沿道市街地地区A	
			地区の面積	約 23.2ha	約 9.7ha	
	物 等	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公衆浴場 ②畜舎	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		
		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。			
	関 す る 計 画	建築物の容積率の最高限度	12 / 10		—	
		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。			
		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40cm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。			

流山都市計画新市街地南地区地区計画

計 画 図



新市街地南地区地区計画 運用基準

(主旨)

第1条 この運用基準は、新市街地南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、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南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1 m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3 m以下である建築物の部分。
- (2) 出窓で、床面からの高さが30 cm以上で、かつ、周囲の外壁からの水平距離が50 cm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3 m以下かつ床面積の合計が30 m²以下のもの。
- (4) 物置等で、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²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南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

～ 新市街地南地区 地区計画「地区整備計画」の内容の解説 ～

新市街地南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）～（５）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）建築物の容積率の最高限度
- （４）壁面の位置の制限
- （５）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

新市街地南地区では、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) 戸建住宅地区

用途地域： 第1種低層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率150%）

※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、寄宿舍又は下宿 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 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：政令第130条の3

※注2：政令第130条の4

※注3：政令第130条の5

上記は建築することができる建築物ですが、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公衆浴場

②畜舎

上記の建築物について制限する理由として、

①公衆浴場は、スーパー銭湯等の大型の公衆浴場も含まれ、車の騒音や照明により周辺の住環境の悪化を招く恐れがあるため制限します。

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、個人のペットの小屋は対象となりません。

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

3) 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

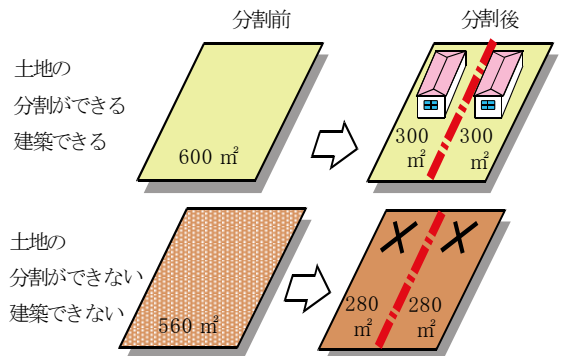
将来にわたり、敷地の細分化による市街地環境の悪化を防止し、良好な居住環境を維持・保全するため「建築物の敷地面積の最低限度」を定めます。

地区名称	建築物の敷地面積の最低限度
戸建住宅地区 沿道市街地地区A	135㎡

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。

敷地面積の最低限度が 300 ㎡の場合



【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。

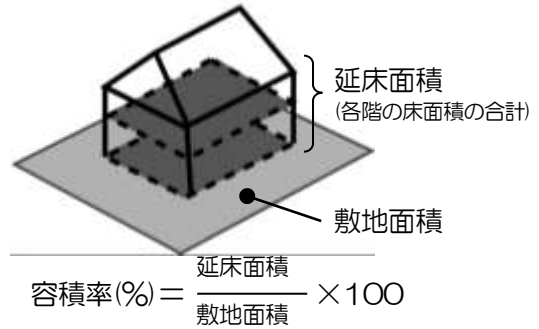
市長が認めたもの: 公益上必要な建築物の敷地（主に巡査派出所、公衆電話所、路線バスの停留所の上屋等の公共公益施設の敷地。）で、市長がやむを得ないと認めたもの。

(3) 建築物の容積率の最高限度

第1種低層住居専用地域では、低層の戸建住宅を誘導し、建物密度が低く良好な住環境を確保するため、「建築物の容積率の最高限度」を定めます。

地区名称	建築物の容積率の最高限度
●戸建住宅地区	10分の12

○用途地域では、容積率を150%としていますが、良好な住環境を確保するために地区計画では、容積率の最高限度を120%とします。



※容積率は建物の延床面積の敷地面積に対する割合

(4) 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
全地区	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。

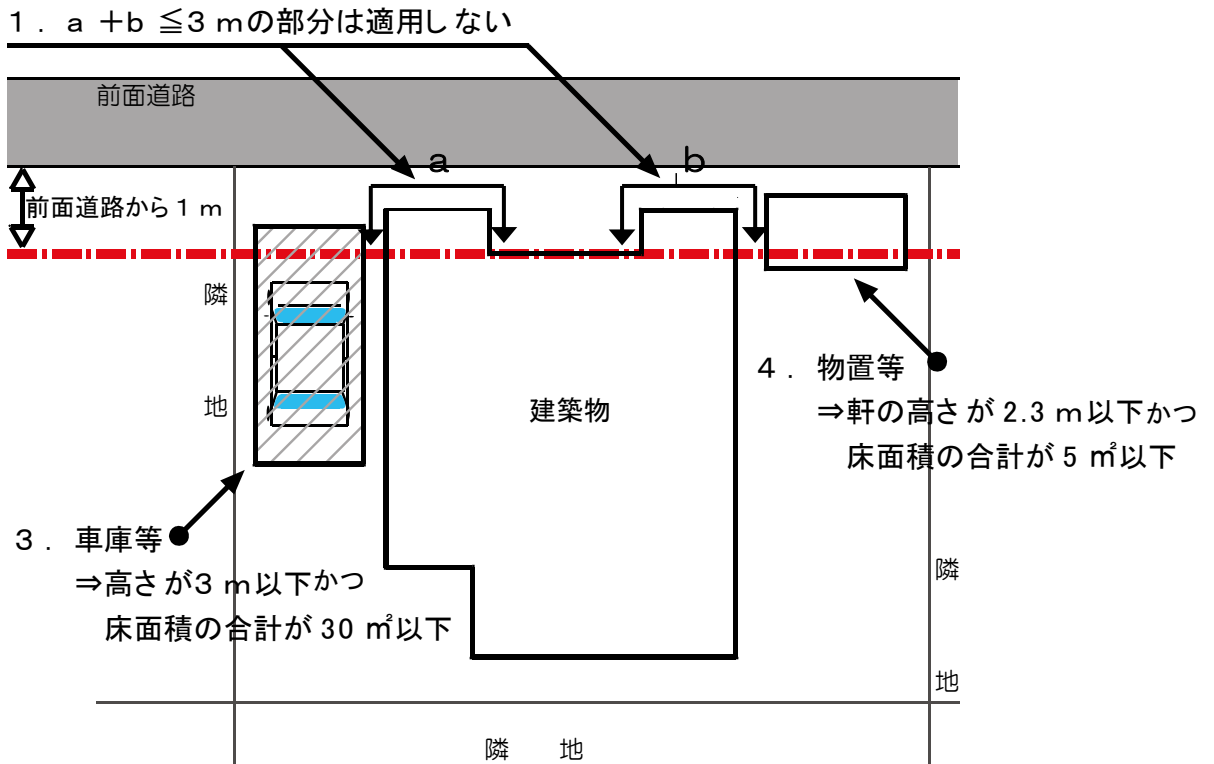
【適用除外】

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。

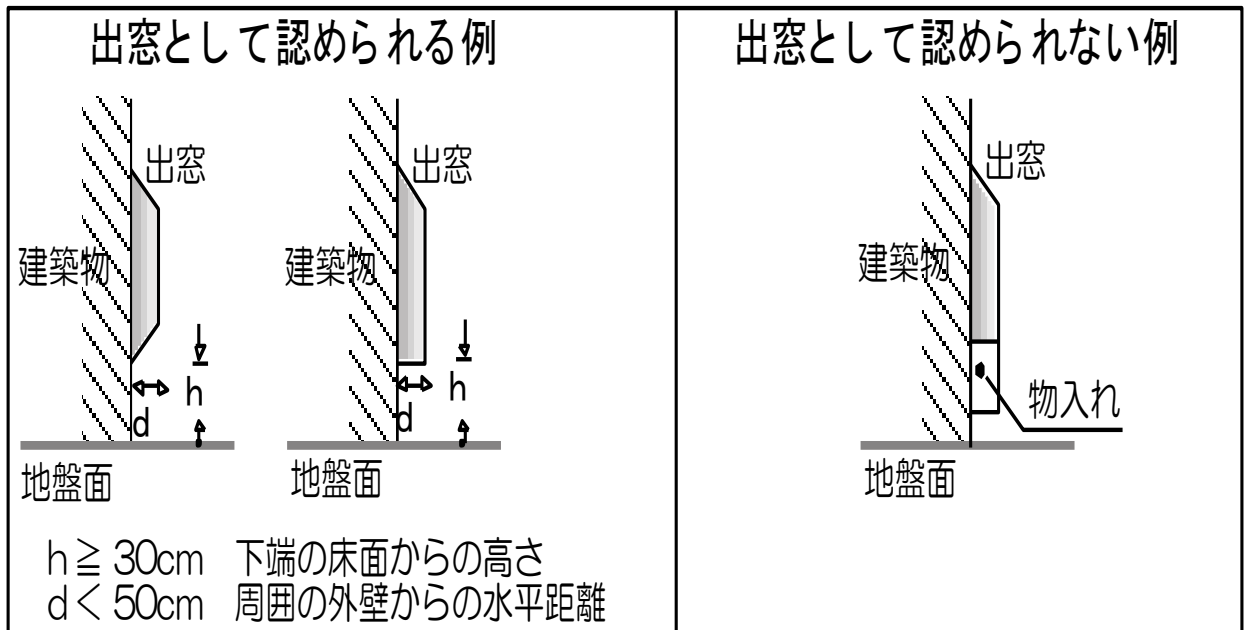
- ①外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である建築物の部分。
- ②出窓で、床面からの高さが30cm以上、かつ、周囲の外壁からの水平距離が50cm以下のもので、見付面積の2分の1以上が窓であること。
- ③車庫等で、高さが3m以下、かつ、床面積の合計が30㎡以下のもの。
- ④物置等で、軒の高さが2.3m以下、かつ、床面積の合計が5㎡以下のもの。

※ 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。

【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】




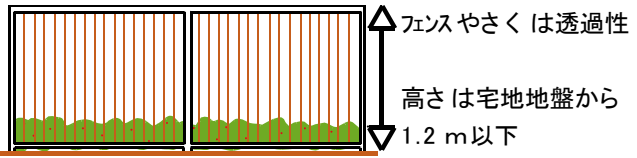
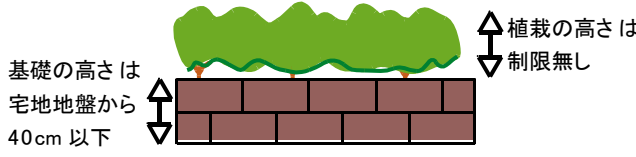
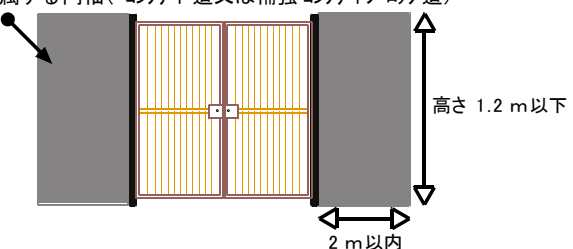
(5) かき又はさくの構造の制限

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
全地区	<p>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。</p> <p>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40cm以下とする。</p> <p>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。</p>

【制限内容】

<p>植栽が基本</p>  <p>植栽が基本 植栽の高さは制限無し</p>	<p>透視可能なフェンス（50%以上透過）</p>  <p>フェンスやさくは透過性 高さは宅地地盤から1.2m以下</p>
<p>基礎と植栽</p>  <p>基礎の高さは宅地地盤から40cm以下 植栽の高さは制限無し</p>	<p>門袖</p> <p>門に附属する門袖（コンクリート造又は補強コンクリートブロック造）</p>  <p>高さ1.2m以下 2m以内</p>

【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

