

野々下みどり台地区のまちづくり

野々下みどり台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 ~ 3
地区計画の計画図	.....	4
野々下みどり台地区地区計画運用基準	.....	5 ~ 7
地区整備計画の運用について	.....	8
運用基準の解説	.....	9 ~ 14
1 建築物等の用途の制限	.....	9
2 建築物の敷地面積の最低限度	.....	10 ~ 11
3 壁面の位置の制限	.....	11 ~ 12
4 建築物等の高さの最高限度	.....	13
5 かき又はさくの構造の制限	.....	14

流山都市計画地区計画の決定（流山市決定）

都市計画野々下みどり台地区地区計画を次のように決定する。

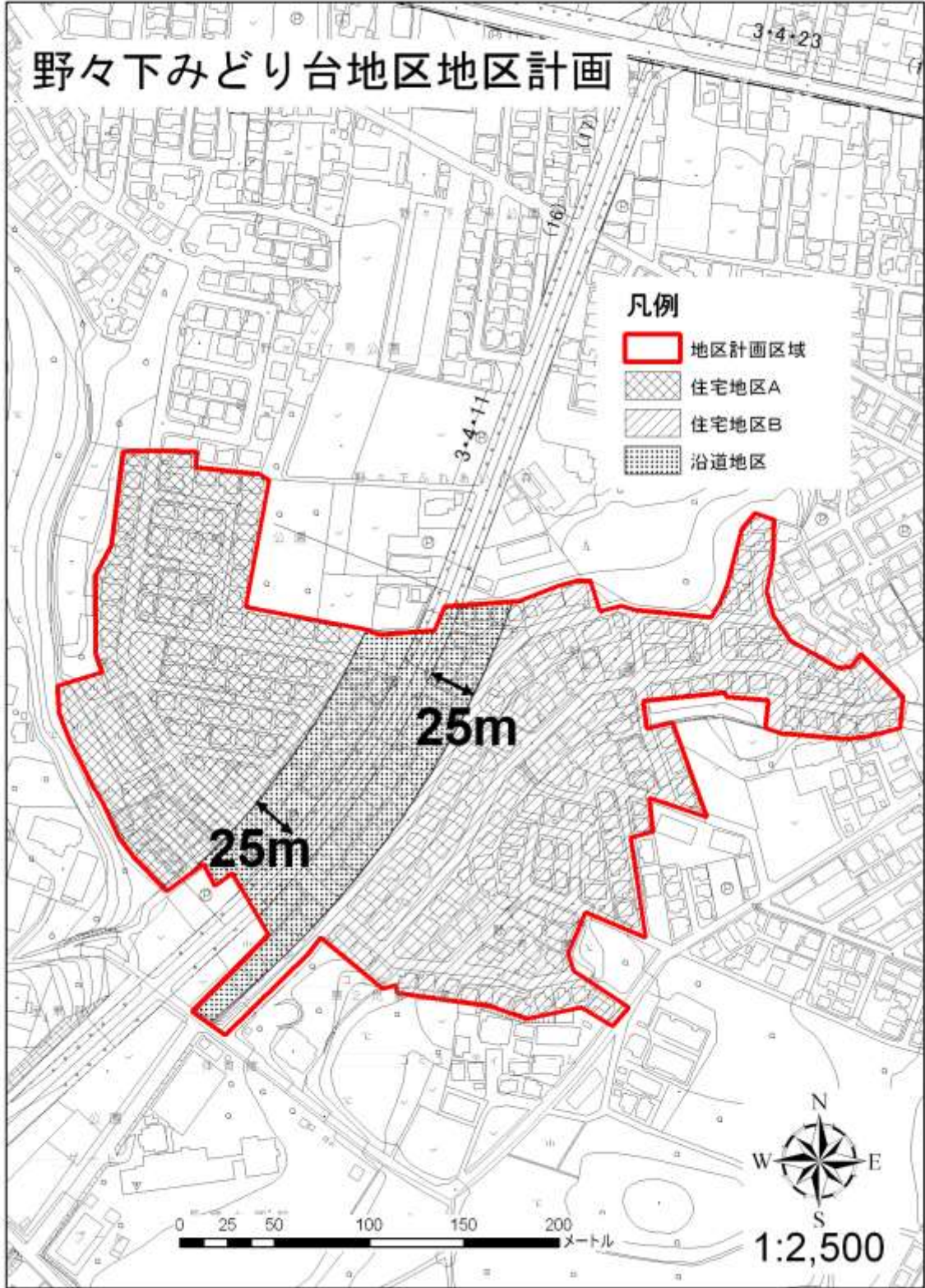
名 称	野々下みどり台地区地区計画	
位 置	流山市野々下3丁目の一部の区域	
面 積	約7.1ha	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	<p>本地区は、東武野田線豊四季駅の南約500mに位置し、宅地開発による住宅地としての土地利用が行われ、その一部では、建築協定により質の高い居住環境が維持されてきた地区である。</p> <p>そこで、建築協定区域を含む地域コミュニティが形成されている自治会区域を対象として、地区計画を導入し、質の高い居住環境を維持するとともに、防災に強く快適で緑豊かな住宅を中心とした市街地を形成していくことを目標とする。</p>
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>本地区は、既に低層戸建住宅を主とした土地利用がなされており、質の高い居住環境を維持するとともに、合理的かつ適正な土地利用の保全及び誘導を図るため、それぞれの地区に相応しい整備方針を定め、快適で緑豊かな住環境の形成に努める。</p> <p>〔住宅地区A・住宅地区B〕 住宅地区として主に低層戸建住宅を誘導し、住宅地の環境を維持及び保全するために建築物等に関する整備方針を定め、快適でうるおいのある生活及び建物環境の形成に努める。</p> <p>〔沿道地区〕 幹線道路の沿道地区として地域密着型の店舗等を誘導し、地域の利便性の向上を図るとともに、周辺住宅地の生活及び建物環境に影響を与えないよう建築物等に関する整備方針を定め、快適でうるおいのある街並みの形成に努める。</p>

「区域及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり。」

理由：本区域の良好な住環境の保全及び形成を図るため、地区計画を決定する。

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 地区の面積	住宅地区A 約1.4ha	住宅地区B 約3.7ha	
		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共同住宅 ②寄宿舍又は下宿 ③長屋で戸数3以上のもの ④公衆浴場 ⑤畜舎	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長屋で戸数3以上のもの ④公衆浴場 ⑤畜舎 ⑥大学、高等専門学校、専修学校 ⑦ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場 ⑧ホテル又は旅館 ⑨自動車教習所 ⑩葬儀場 ⑪店舗、飲食店及び事務所（非住宅部分の床面積の合計が50㎡以下の兼用住宅を除く）	
			建築物の敷地面積の最低限度	135㎡ ただし、告示日において現に存する敷地及び敷地として使用する土地については、この限りでない。		
			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隣地境界線及び道路境界線、水路境界線までの距離は、0.7m以上とする。 ただし、次に掲げるものは、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以上で、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3m以下で、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 道路境界線の隅切りの部分		
			建築物等の高さの最高限度	— 10m		
			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 門に付属する門袖が、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以内で、かつ、道路面からの高さは1.2m以下のもの。		

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 地区の面積	沿道地区 約2.0ha
		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共同住宅 ②寄宿舍又は下宿 ③長屋で戸数3以上のもの ④公衆浴場 ⑤畜舎 ⑥大学、高等専門学校、専修学校 ⑦ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッチェング練習場 ⑧ホテル又は旅館 ⑨自動車教習所 ⑩葬儀場 ⑪店舗、飲食店及び事務所（その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡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、告示日において現に存する敷地及び敷地として使用する土地については、この限りでない。	
		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隣地境界線及び道路境界線、水路境界線までの距離は、0.7m以上とする。 ただし、次に掲げるものは、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以上で、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3m以下で、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 道路境界線の隅切りの部分	
		建築物等の高さの 最高限度	10m	
		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 門に付属する門袖が、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以内で、かつ、道路面からの高さは1.2m以下のもの。	



野々下みどり台地区地区計画運用基準

(主旨)

第1条 この運用基準は、野々下みどり台地区における防災に強く快適で緑豊かな住宅を中心とした市街地を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なうために定める。

(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、流山都市計画野々下みどり台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。

(建築物等の用途の制限)

第4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5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は、改正前の同条の規定は、同一の規定とみなす。)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。)における敷地内で行われるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合は、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) 増築後の前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) 前条の規定に適合しない事由が原動機の実出力、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。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第6条 地区整備計画区域内における建築物の敷地面積は、別表に掲げる数値以上でなければならない。ただし、告示日において現に存するものなど次に掲げる敷地については適用しない。

- (1) 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。

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7条 地区整備計画区域内における建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線及び道路境界線、水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ものについては、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以下で、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。

(既存の建築物に対する壁面の位置の制限の緩和)

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。

(建築物の高さの最高限度)

第9条 地区整備計画区域内における建築物の高さは、別表に掲げる数値を超えてはならない。

2 前項に規定する建築物の高さには、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に8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5 mまでは、当該建築物の高さに参入しない。

3 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は、当該建築物の高さに算入しない。

(かき又はさくの構造の制限)

第10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。

(建築等の届出)

第11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。）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12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、計法第93条の規定の適用を受け罰金に処される。

(適用)

第13条 この運用基準は、流山都市計画野々下みどり台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

～ 野々下みどり台地区 地区計画「地区整備計画」の内容の解説 ～

野々下みどり台地区地区計画区域は、「区域の整備、開発及び保全に関する方針」において、快適で緑豊かな住環境の形成をしていくことを目標とし、合理的かつ適正な土地利用の保全及び誘導を図るため、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1～5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 壁面の位置の制限
- 4 建築物等の高さの最高限度
- 5 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（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。

地区整備計画の解説

1 建築物等の用途の制限

野々下みどり台地区は、段階的な民間宅地開発による住宅地としての土地利用が行われた地区で、現在、第1種低層住居専用地域と第一種住居地域（第一種高度地区）が指定され、低層戸建住宅を主とした良好な住環境が形成されているところです。

そこで、今後も良好な住環境の保全及び形成を図るため「建築物等の用途の制限」について、以下のように定めています。

(1) 住宅地区A

用途地域：第一種低層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率150%）

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) 長屋で戸数3以上のもの
- 4) 公衆浴場
- 5) 畜舎

(2) 住宅地区B

用途地域：第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）

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) 長屋で戸数3以上のもの
- 4) 公衆浴場
- 5) 畜舎
- 6) 大学、高等専門学校、専修学校
- 7) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場
- 8) ホテル又は旅館
- 9) 自動車教習所
- 10) 葬儀場
- 11) 店舗、飲食店及び事務所（非住宅部分の床面積が50㎡以下の兼用住宅を除く）

(3) 沿道地区

用途地域：第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）

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) 長屋で戸数3以上のもの
- 4) 公衆浴場
- 5) 畜舎
- 6) 大学、高等専門学校、専修学校
- 7) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場
- 8) ホテル又は旅館
- 9) 自動車教習所
- 10) 葬儀場
- 11) 店舗、飲食店及び事務所（その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以下のものを除く）

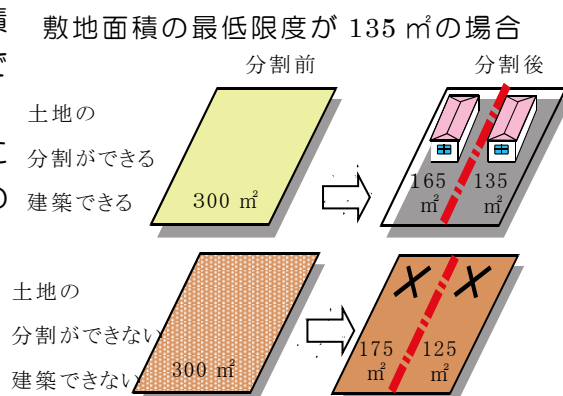
2 建築物の敷地面積の最低限度

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、良好な住環境を維持するため「建築物の敷地面積の最低限度」を定めます。

建築物の敷地面積の最低限度
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。



(1) 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) 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。

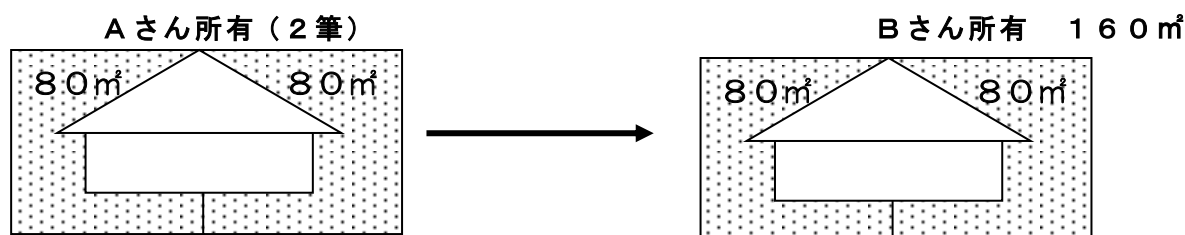
※ 上記の 1) ~ 3) に掲げる土地については、地区計画の届出の前に、別添による既存土地認定申請の手続きが必要になります。

(2) 建築物の敷地面積の最低限度の解説

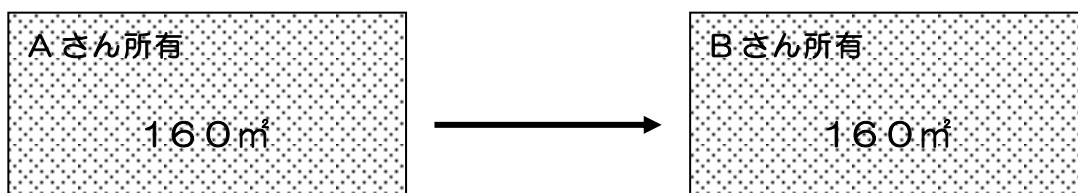
(敷地面積を 160㎡ と想定しました)

1) 建築物の敷地として認められるケース

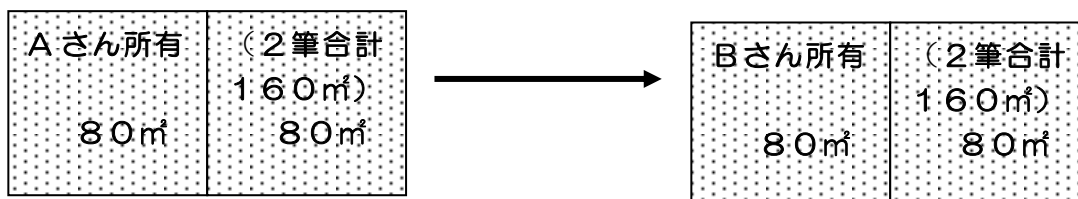
(ア) 建築物の敷地として使用している場合



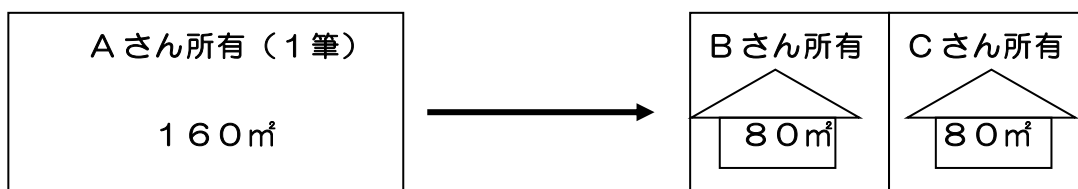
(イ) 現に存する所有権その他の権利がAさんからBさんへ移転した場合



(ウ) その全部を一の敷地として使用する場合



2) 建築物の敷地として認められないケース



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、植栽空間及び建築物への環境等を確保し、良好な住環境の保全及び形成を図るため「壁面の位置の制限」を定めます。

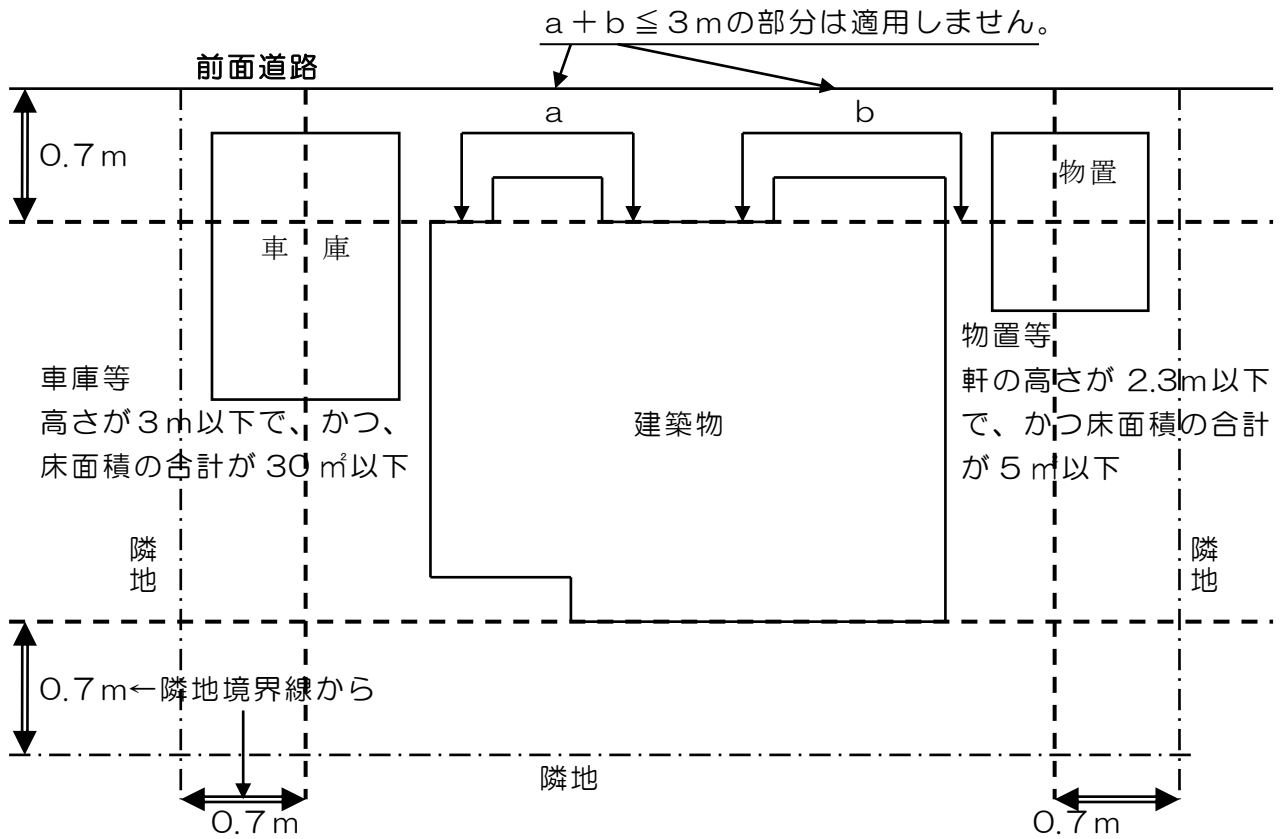
壁面の位置の制限
建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線及び道路境界線、水路境界線までの距離は、0.7m以上とする。

(1) 適用除外

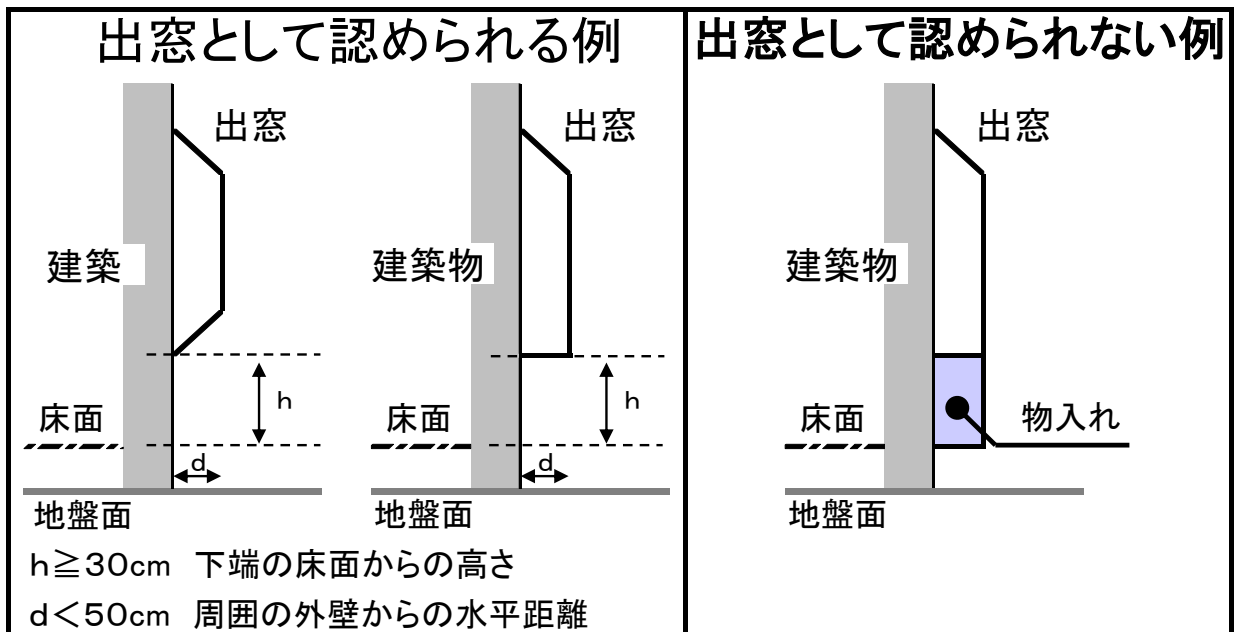
当該距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次のいずれかに該当する場合は、この限りではありません。

- 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以上で、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以下で、かつ、床面積の合計が30m²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5m²以下のもの。
- 5) 道路境界線の隅切りの部分。

【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 建築物等の高さの最高限度

周辺の低層戸建住宅等の住環境の保全を図るため、住宅地区B及び沿道地区に建築物等の高さの最高限度を定めます。

地区名称	建築物等の高さの最高限度
住宅地区B 沿道地区	10m

- ※ ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、窓屋根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に8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5mまでは参入しません。
また、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は、建築物の高さに算入しません。

建築物等とは、法第2条第1項：建築物、第2項：特殊建築物、第3項建築設備を含めます。（基本的に全ての建物が対象となります。）

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。

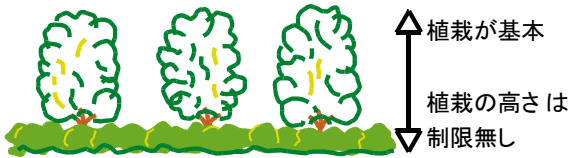
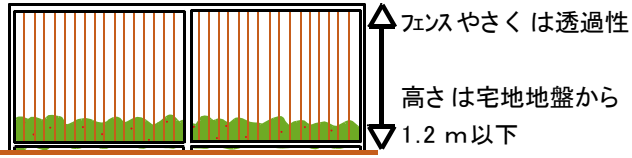
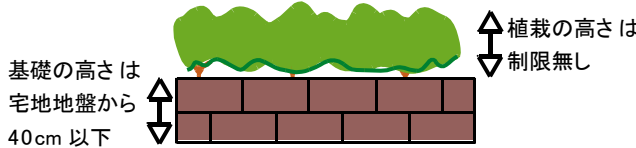
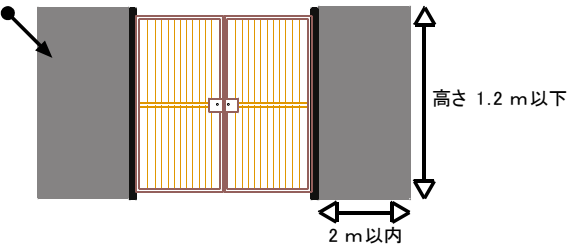
かき又はさくの構造の制限

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、1.2 m以下のもの。また、基礎の高さは、宅地地盤面から40 cm以下のもの。
- 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2 m以内で、かつ、道路面からの高さが1.2 m以下のもの。

※道路沿いとは、道路境界線より1 m未満を指しています。

【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1.2 m以下</p>
<p>基礎と植栽</p>  <p>基礎の高さは宅地地盤から40 cm 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 1.2 m 以下 2 m 以内</p>

将来イメージ

