

野々下はやぶさの森地区のまちづくり

野々下はやぶさの森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
地区計画の計画図	.....	2
野々下はやぶさの森地区地区計画運用基準	.....	3 ~ 4
地区整備計画の運用について	.....	5
運用基準の解説	.....	6 ~ 10
1 建築物等の用途の制限	.....	6
2 建築物の敷地面積の最低限度	.....	6 ~ 7
3 建築物の容積率の最高限度	.....	8
4 かき又はさくの構造の制限	.....	9

都市計画野々下はやぶさの森地区地区計画を次のように決定する。

名	称	野々下はやぶさの森地区地区計画	
位	置	流山市野々下4丁目の一部の区域	
面	積	約2.6ha	
地区計画の目標		<p>本地区は、東武野田線豊四季駅の南約0.8kmに位置し、宅地開発により計画的な基盤整備を行い、低層戸建て住宅地として閑静な住環境が形成される地区である。</p> <p>そこで、地区計画を導入して、周辺の街並みや自然との調和を図るとともに、風合とやすらぎのある住宅地を形成することにより、良好な住環境を形成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、低層戸建て住宅を主とした土地利用の整備がなされており、緑豊かな住環境の形成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行い、周辺と調和する景観を形成するため、建築物等に関する整備方針を定め、快適でやすらぎのある住環境の形成及び保全に努める。</p>	
地 区 整 備 計 画 項	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。 長屋及び共同住宅で3戸以上のもの 寄宿舎又は下宿 公衆浴場 畜舎
		建築物の敷地面積の最低限度	135㎡
		容積率の最高限度	12/10
		かき又はさくの構造の制限	<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、道路地盤面からの高さが1.2m以下のものとする。</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。

野々下はやぶさの森地区地区計画計画図

野々下
6号公園

野々下
10号公園

コミュニティー
第2児童公園

コミュニティーホーム

四季野公園

テニスコート



1 / 2500

凡例

 地区計画区域

野々下はやぶさの森地区地区計画運用基準

(主旨)

第1条 この運用基準は、野々下はやぶさの森地区における風合とやすらぎのある住宅地を形成することにより、良好な住環境を形成及び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はやぶさの森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。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第5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。

(容積率の最高限度)

第6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。

(かき又はさくの構造の制限)

第7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8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9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10条 この運用基準は、流山都市計画野々下はやぶさの森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

～ 野々下はやぶさの森地区 地区計画「地区整備計画」の内容の解説 ～

野々下はやぶさの森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 容積率の最高限度
- 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

野々下はやぶさの森地区は、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) 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) 長屋及び共同住宅で3戸以上のもの
- 2) 寄宿舍又は下宿
- 3) 公衆浴場
- 4) 畜舎

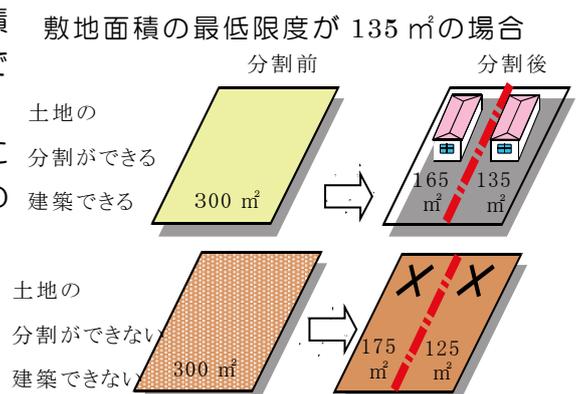
2 建築物の敷地面積の最低限度

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。

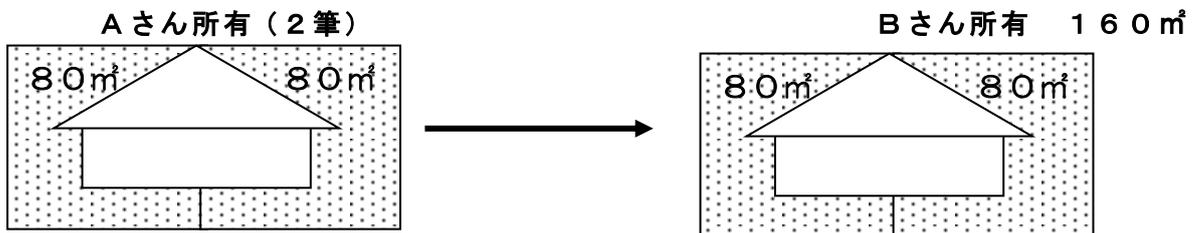
※ 上記の1)～3)に掲げる土地については、地区計画の届出の前に、別添による既存土地認定申請の手続きが必要になります。

(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

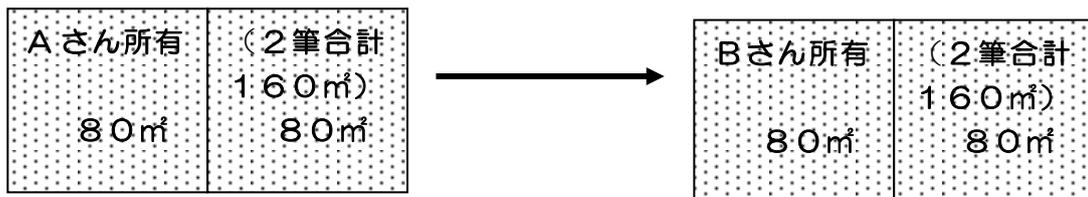
(ア) 建築物の敷地として使用している場合



(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

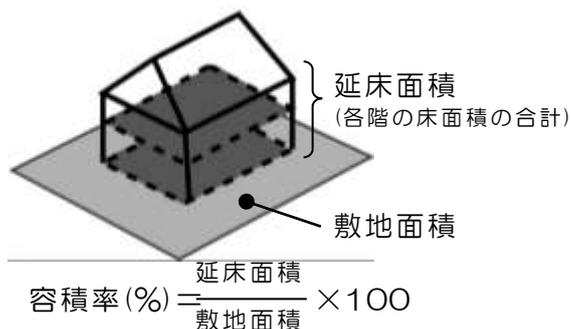


3 建築物の容積率の最高限度

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。

建築物の容積率の最高限度
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 かき又はさくの構造の制限

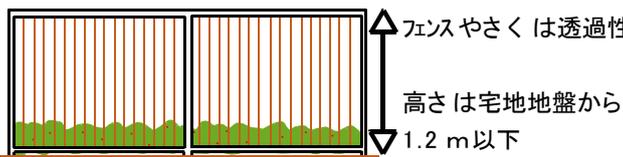
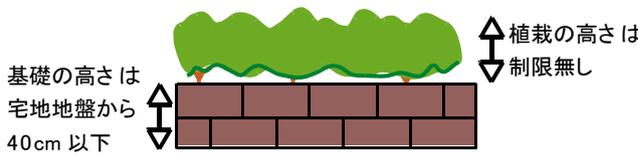
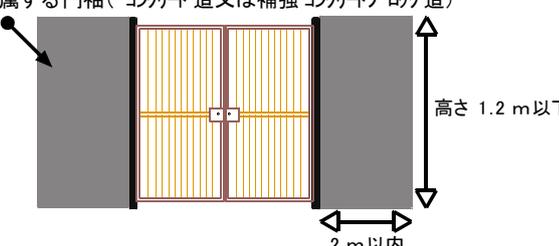
緑豊かな統一感のあるまちなみを形成するとともに、震災時のブロック塀などの倒壊による被害発生を抑制するため、道路沿いに「かき又はさくの構造の制限」を定めます。道路沿いとは、道路境界から1m未満を指しています。

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2m以内で、かつ、道路面からの高さが1.2m以下のもの。

【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>

将来イメージ

