

松ヶ丘地区のまちづくり

松ヶ丘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
松ヶ丘地区地区計画運用基準	.....	4 ~ 7
「地区整備計画」の運用について	.....	8
地区整備計画の解説	.....	9 ~ 15
1 建築物等の用途の制限	.....	9 ~ 10
2 建築物の敷地面積の最低限度	.....	10 ~ 12
3 容積率の最高限度	.....	13
4 壁面の位置の制限	.....	13 ~ 14
5 かき又はさくの構造の制限	.....	15

都市計画松ヶ丘地区地区計画を次のように決定する。

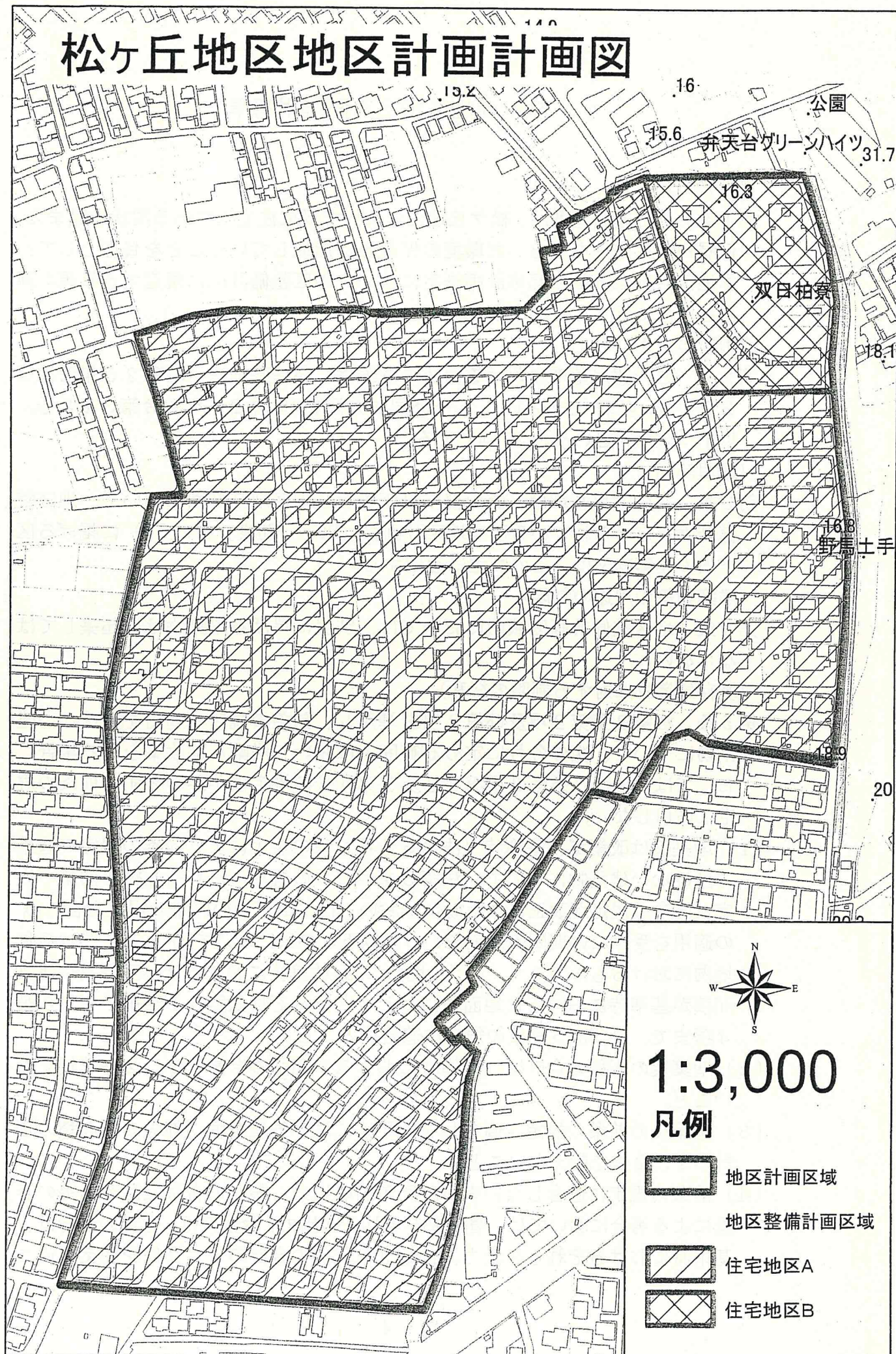
名	称	松ヶ丘地区地区計画			
位	置	流山市松ヶ丘1丁目、2丁目及び5丁目の各一部の区域			
面	積	約20.3ha			
地区計画の目標		本地区は、JR常磐線南柏駅の北西約0.6kmに位置し、昭和32年より住宅地として計画的に開発が行われ、半世紀が経過し、成熟した閑静な住宅地である。 近年においては、社会情勢の変化等により土地利用の状況が変わりつつある。 そこで、地区計画を導入することにより、戸建て住宅を主とした現在の閑静で落ち着いたある居住環境を保全及び形成していくことを目標とする。			
区域の整備、開発及び保全に関する方針		本地区は、戸建住宅を主とした土地利用がなされており、成熟した住宅地としての居住環境の保全及び形成を図るとともに、適正な土地利用の保全及び誘導を図ることから、整備方針を定め快適で良好な住環境の形成に努める。			
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	住宅地区A	住宅地区B
			地区の面積	約19.2ha	約1.1ha
		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長屋で戸数3以上のもの ②共同住宅 ③寄宿舍又は下宿 ④診療所（住宅を兼ねるものを除く） ⑤公衆浴場 ⑥畜舎	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ①診療所（住宅を兼ねるものを除く） ②公衆浴場 ③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	15/10 ただし、長屋で戸数3以上のもの、共同住宅、寄宿舍又は下宿以外の建築物を建築する際は、12/10とする。

		壁面の位置の制限	—	長屋で戸数3以上のもの、共同住宅、寄宿舍又は下宿及びこれらに附属する車庫等、物置等を建築する場合は、その建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地との境界線及び道路境界線、水路境界線までの距離は、3m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、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。

「区域及び地区整備計画の区域及び地区の区分は、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。

松ヶ丘地区地区計画計画図



松ヶ丘地区地区計画運用基準

(主旨)

第1条 この運用基準は、松ヶ丘地区において既成住宅地である現状を踏まえ、低層戸建住宅地を主とした環境の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、流山都市計画松ヶ丘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、別表に掲げる建築物は、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項及び第3項を準用し、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) 増築後の面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を越えないこと。
- (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力の出力、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。

(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。

ただし、長屋で戸数3以上のもの、共同住宅、寄宿舍又は下宿以外の建築建築物を建築する際は、 $12/10$ とする。

- 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。

(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) 増築又は改築儀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。

（壁面の位置の制限）

第9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。

（既存の建築物に対する壁面の位置の制限の緩和）

第10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11条 地区整備計画区域内の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、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。

(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。）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、計法第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、流山都市計画松ヶ丘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

松ヶ丘地区 地区計画「地区整備計画」の内容の解説

松ヶ丘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、低層戸建て住宅を主とした環境の保全及び形成を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１～３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 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

松ヶ丘地区については、住宅地として計画的に開発が行われた地域で、現在、第1種低層住居専用地域が指定され、良好な住環境が形成されているところです。

そこで、今後も住宅地としての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

次に掲げる建築物は、建築してはならない。

- ア 長屋で戸数3以上のもの
- イ 共同住宅
- ウ 寄宿舍又は下宿
- エ 診療所（住宅を兼ねるものを除く）
- オ 公衆浴場
- カ 畜舎

(2) 住宅地区B

次に掲げる建築物は、建築してはならない。

- ア 診療所（住宅を兼ねるものを除く）
- イ 公衆浴場
- ウ 畜舎

(3) [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）、これに附属する門若しくは塀等のことをいいます。

(4) 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。

ア 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する、容積率及び建ぺい率の範囲内で増改築を行なうことができます。

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住宅環境の悪化を防止し、居住環境を保全及び形成するため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定めています。

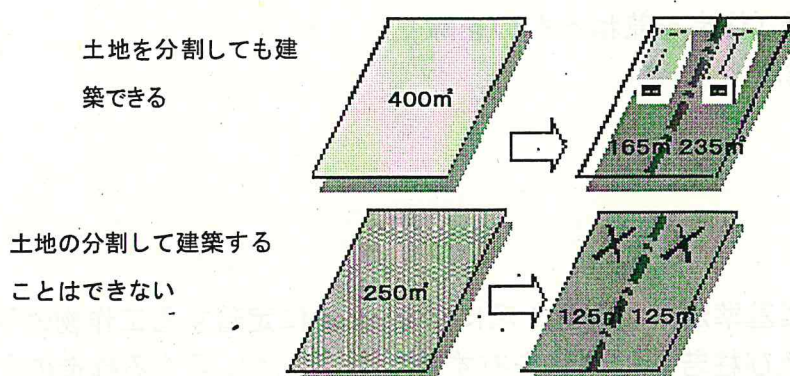
(1) [制限の内容]

敷地面積の最低限度

135 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。

敷地面積の最低限度が165 m²の場合



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。

(2) [適用除外]

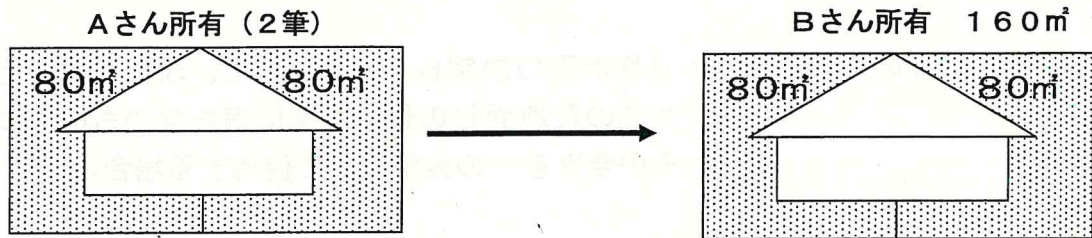
- ア 既存の敷地の使用：現に建築物の敷地として使用されている土地で、その土地全部を一の敷地として使用する場合。
- イ 既存の土地の使用：地区計画の決定告示日において、現に存する土地で建築物の敷地面積の最低限度に満たないものについて、その全部を一の敷地として使用する場合。
- ウ 公共事業の施行等による敷地：公共事業（都市計画道路等）の施行により、現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該制限に適合しなくなる土地及びその土地全部を一の敷地として使用する場合。
- エ 市長が認めたもの：公益上必要な建築物の敷地（主に巡査派出所、公衆電話所、路線バスの停留所の上屋等の公共公益施設の敷地。）で、市長がやむを得ないと認めたもの。
- ※ 上記のア～エ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等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

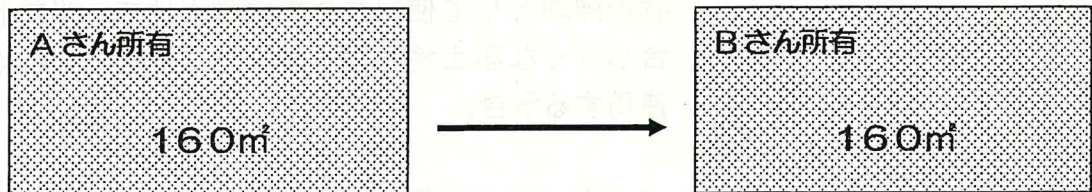
(敷地面積を160㎡と想定しました)

ア 建築物の敷地として認められるケース

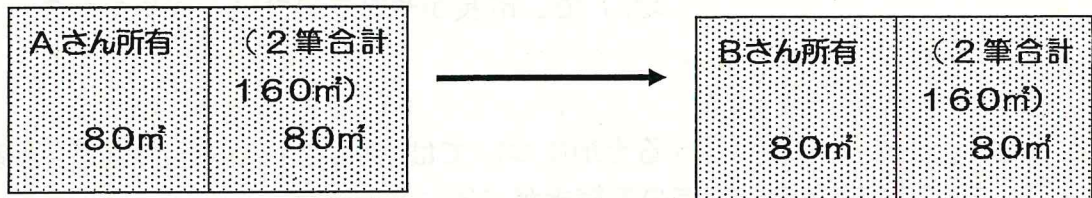
(ア) 建築物の敷地として使用している場合



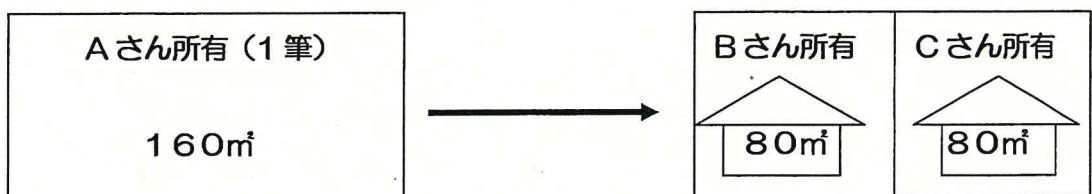
(イ) 現に存する所有権その他の権利がAさんからBさんへ移転した場合



(ウ) その全部を一の敷地として使用する場合



イ 建築物の敷地として認められないケース



3 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」を定めています。

- 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。

[制限の内容]

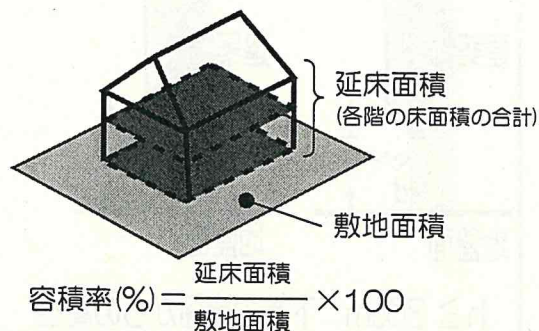
(1) 住宅地区A

10分の12

(2) 住宅地区B

10分の15

ただし、長屋で戸数3以上のもの、共同住宅、寄宿舍又は下宿以外の建築物を建築する際は、12/10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」を定めています。

(1) 住宅地区B

長屋で戸数3以上のもの、共同住宅、寄宿舍又は下宿及びこれらに附属する車庫等、物置等を建築する場合は、その建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地との境界線及び道路境界線、水路境界線までの距離は、3m以上とします。ただし、次に掲げるものは、この限りではありません。

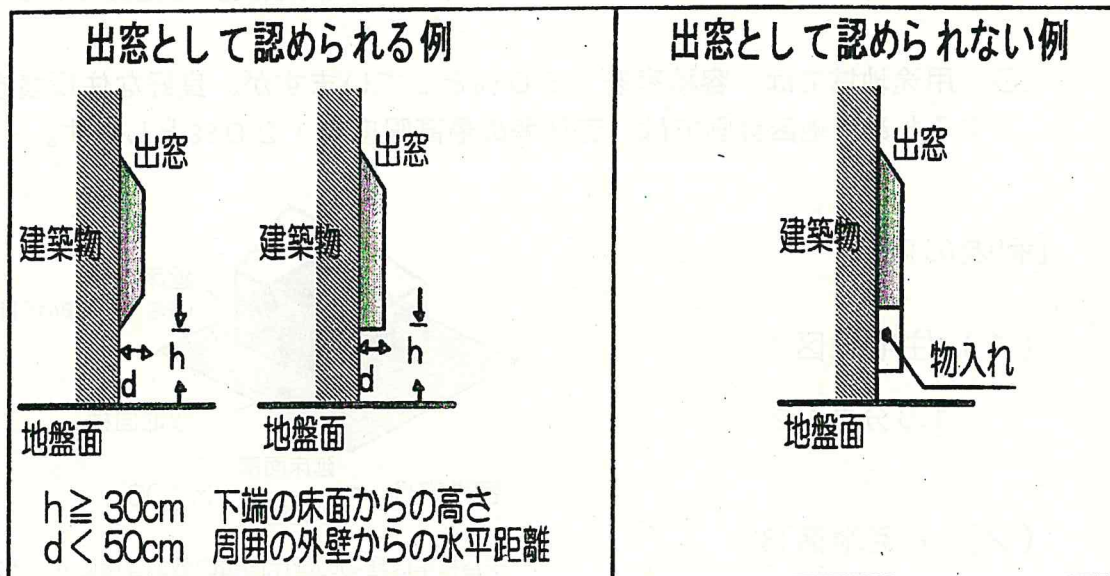
【適用除外】

ア 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。

イ 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。

- ウ 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。
 エ 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。

【出窓について】



5 かき又はさくの構造の制限

緑豊かな住環境を保全及び形成していくとともに、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、道路沿いに「かき又はさくの構造の制限」を定めています。

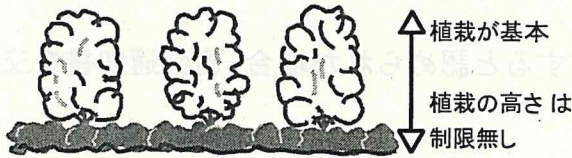
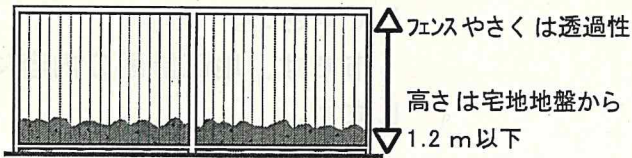
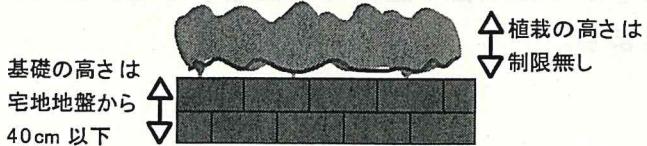
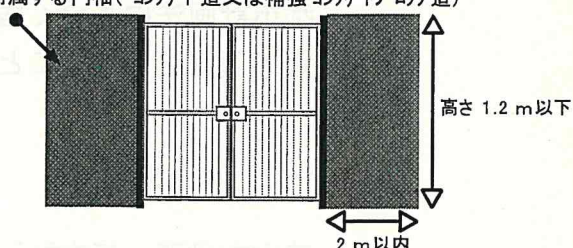
(1) 住宅地区B

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します。ただし、次に掲げる場合は、この限りではありません。

ア 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以下とします。

イ 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以下のものとします。

【制限内容】

植栽が基本  植栽が基本 植栽の高さは 制限無し	透視可能なフェンス（50%以上透過）  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
基礎と植栽  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	門袖 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）  高さ1.2 m 以下 2 m 以内

※ 道路沿いとは、道路と敷地の境界から直角方向に1m未満の範囲です。