

# 宮園地区のまちづくり

## 宮園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
宮園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 ~ 14
1 建築物等の用途の制限	8 ~ 9
2 建築物の敷地面積の最低限度	10 ~ 12
3 建築物等の高さの最高限度	13
4 壁面の位置の制限	13
5 かき又はさくの構造の制限	15

流山都市計画地区計画の決定（流山市決定）

都市計画宮園地区地区計画を次のように決定する。

名 称	宮園地区地区計画
位 置	流山市宮園1丁目、宮園2丁目の全部及び宮園3丁目の一部の区域
面 積	約26.3ha
地 区 計 画 の 目 標	<p>本地区は、流鉄流山線鱒ヶ崎駅の北東約0.4kmに位置し、南に清流坂川と緑化整備された調整池や木々の生い茂る公共の広場など自然環境に恵まれ、また、ガーデニングによる草花に囲まれた戸建住宅を中心とした良好な住宅街を形成している。</p> <p>しかしながら、つくばエクスプレス南流山駅及び流山セントラルパーク駅の開設により、宮園の利便性が向上し、土地利用の状況が変わりつつある。</p> <p>そこで、地区計画を導入することにより、周辺の自然環境と調和し、風の吹き抜ける、閑静で安全な、ゆとりの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。</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>本地区は、ゆとりのある戸建住宅を中心とした良好な居住環境を保持するとともに、災害等において安全な街並みの保全及び形成を図ることとし、周辺環境と調和した潤いのある閑静な住宅地の保全及び形成に努める。</p> <p>(建築物等の整備の方針)</p> <p>土地利用の方針に基づき、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限及びかき又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>また、建築物の屋根、外壁及び工作物等の色彩は、流山市景観計画の色彩基準によるものとする。</p> <p>(緑化の方針)</p> <p>良好な緑を保全するとともに、壁面線の後退部分については植栽を基本とし、敷地内緑化することにより緑豊かな住宅市街地の形成に努める。</p>

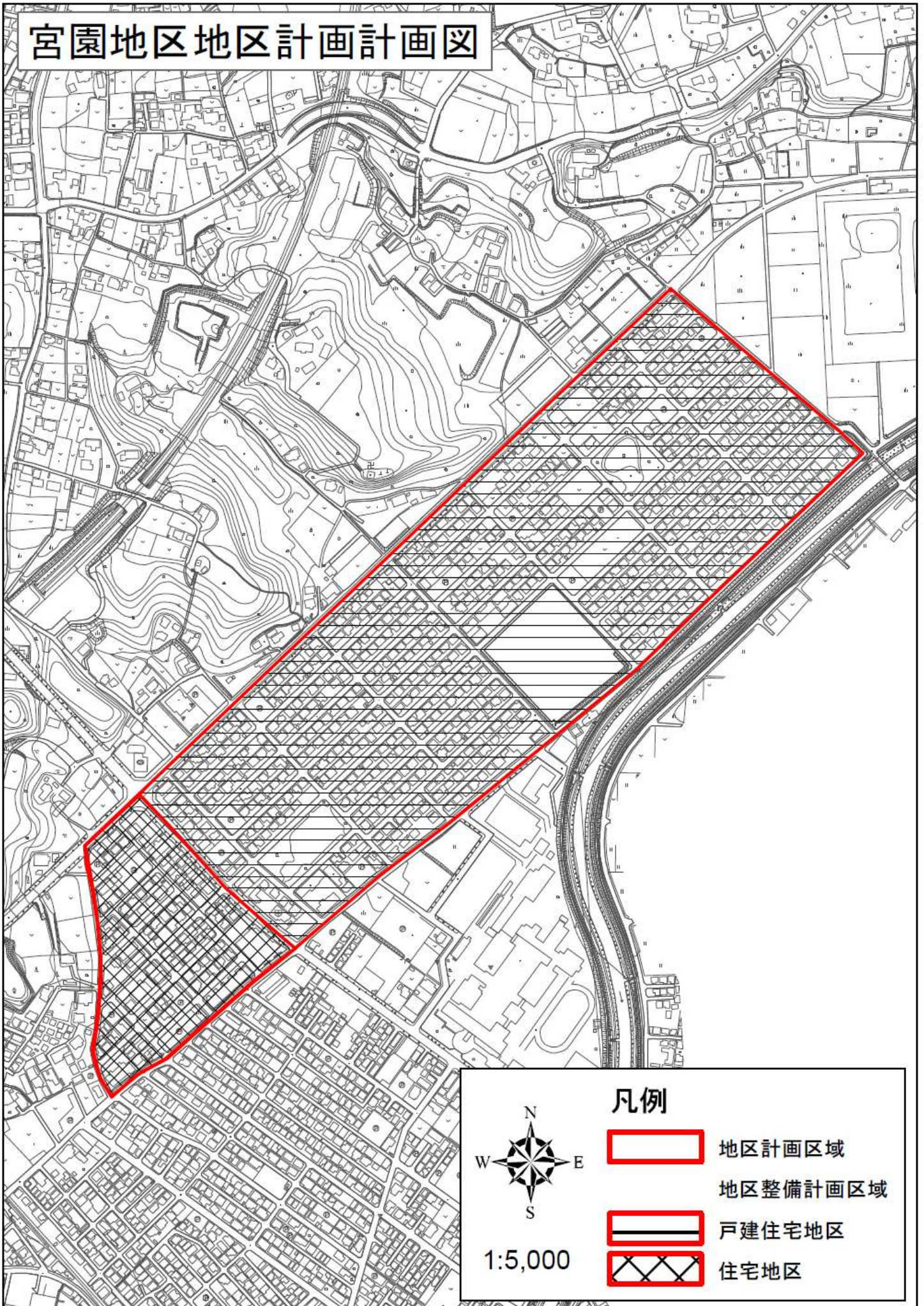
地 区 整 備 計 画	建 築	地区の 区 分	地区の名称	戸建住宅地区	住宅地区
			地区の面積	約22.2ha	約4.1ha
	物 等	建築物等の用途の 制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 共同住宅及び長屋で、戸数3以上のもの 2 寄宿舍又は下宿 3 公衆浴場 4 畜舎	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 共同住宅で、住戸の床面積が55㎡未満のもの 2 長屋で戸数3以上のもの ただし各戸の床面積が55㎡以上の場合はこの限りでない。 3 寄宿舍又は下宿 4 自動車車庫（住宅に附属するものは除く。） 5 公衆浴場 6 畜舎
				建築物の敷地面積の最低限度	135㎡
	開 す る 事 項	建築物等の高さの 最高限度		—	12m
				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
	事 項	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、透過性であって、宅地地盤面からの高さは、1.2m以下で、かつ、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等の構造であって、片側2m以内で、かつ、道路路面からの高さが1.2m以下のもの	

「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。



# 宮園地区地区計画計画図





# 宮園地区地区計画運用基準

(主旨)

第1条 この運用基準は、宮園地区において既成住宅地である現状を踏まえ、周辺の自然環境と調和し、風の吹き抜ける、閑静で安全な、ゆとりのある居住環境を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、流山都市計画宮園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面積は、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。

(建築物の高さの最高限度)

第7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、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の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、第一項に掲げる建築物の高さに算入しない。

(壁面の位置の制限)

第8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。

(かき又はさくの構造の制限)

第9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。

(建築等の届出)

第10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11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12条 この運用基準は、流山都市計画宮園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

## 宮園地区 地区計画「地区整備計画」の内容の解説

宮園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、周辺の自然環境と調和し、風の吹き抜ける、閑静で安全な、ゆとりのある居住環境を保全及び形成していくことを目標とし、合理的かつ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1～5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 建築物等の高さの最高限度
- 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

宮園地区については、流鉄流山線鰯ヶ崎駅の北東約0.4 kmに位置し、南に清流坂川と緑化整備された調整池や木々の生い茂る公共の広場など自然環境に恵まれ、また、ガーデニングによる草花に囲まれた戸建住宅を中心とした良好な住宅街を形成しているところです。

そこで、ゆとりのある戸建住宅を中心とした良好な居住環境を保持するとともに、災害等において安全な街並みの保全及び形成を図ることとし、周辺環境と調和した潤いのある閑静な住宅地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) 戸建住宅地区

用途地域：第一種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率100%）  
次に掲げる建築物は、建築してはならない。

- 1) 共同住宅及び長屋で戸数3以上のもの
- 2) 寄宿舍又は下宿
- 3) 公衆浴場
- 4) 畜舎

### (2) 住宅地区

用途地域：第一種中高層住居専用地域（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) 共同住宅で、住戸の床面積が55㎡未満のもの
- 2) 長屋で戸数3以上のもの  
ただし各戸の床面積が55㎡以上の場合はこの限りでない。
- 3) 寄宿舍又は下宿
- 4) 自動車車庫（住宅に附属するものは除く。）
- 5) 公衆浴場
- 6) 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) 既存建築物に対する用途の制限の緩和について

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、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は、1回に限り、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。

## 2 建築物の敷地面積の最低限度

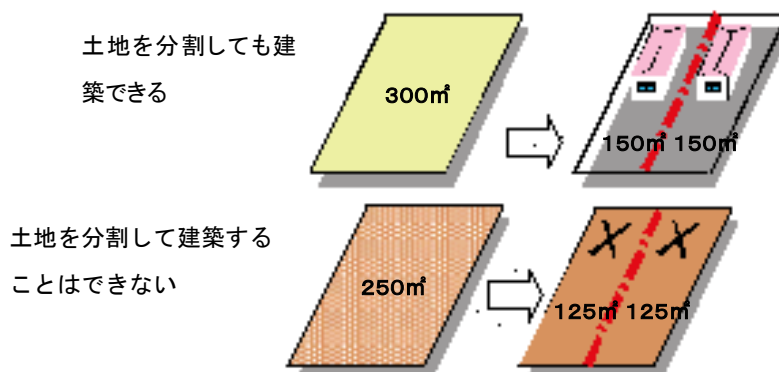
将来にわたり、敷地の細分化による住宅環境の悪化を防止し、居住環境を保全及び形成するため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定めています。

### (1) 制限の内容

地区名称	建築物の敷地面積の最低限度
全地区	135㎡

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135㎡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。

※ 上記のア及びイ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。

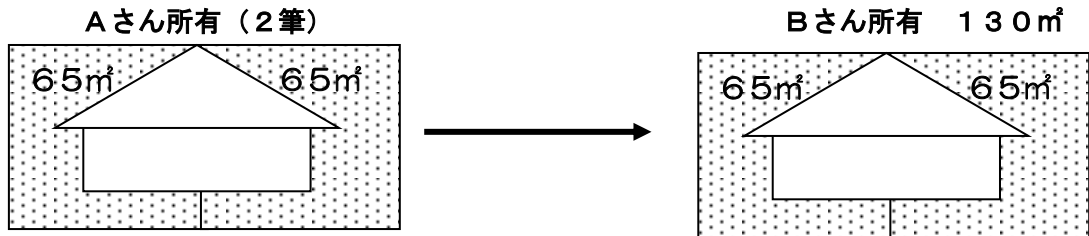


## 建築物の敷地面積の最低限度の解説

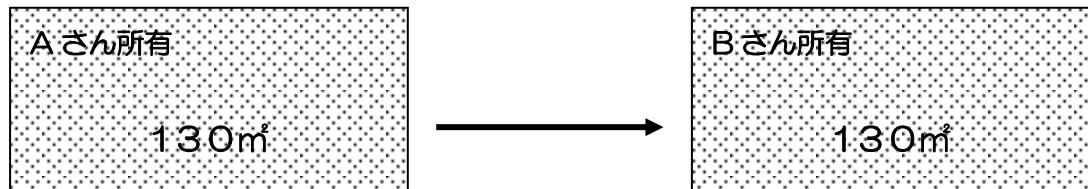
(敷地面積を130㎡と想定しました)

### ア 建築物の敷地として認められるケース

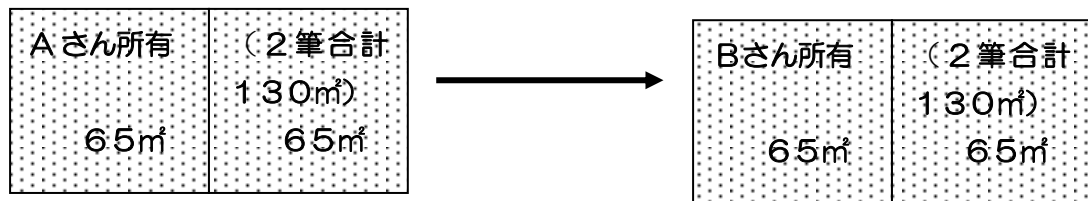
(ア) 建築物の敷地として使用している場合



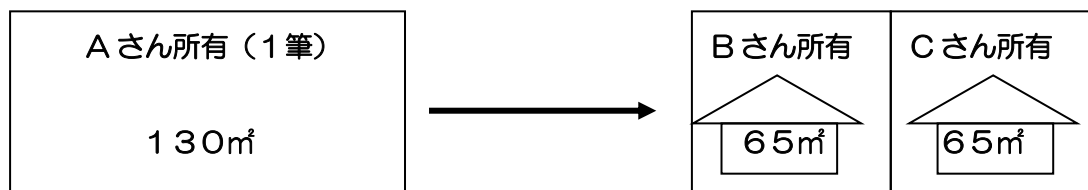
(イ) 現に存する所有権その他の権利がAさんからBさんへ移転した場合



(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 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、建築物等の高さの最高限度を定めます。

#### 制限の内容

地区名称	建築物等の高さの最高限度
住宅地区	12m

※ 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の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。）

### 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。

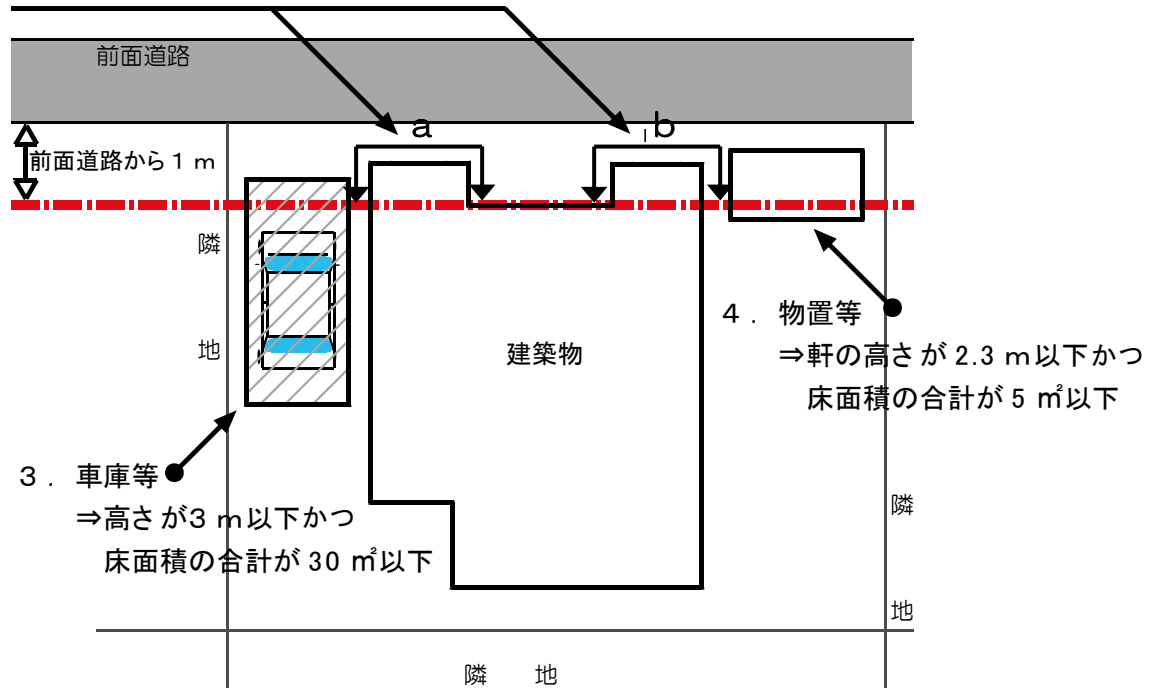
#### 【適用除外】

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。

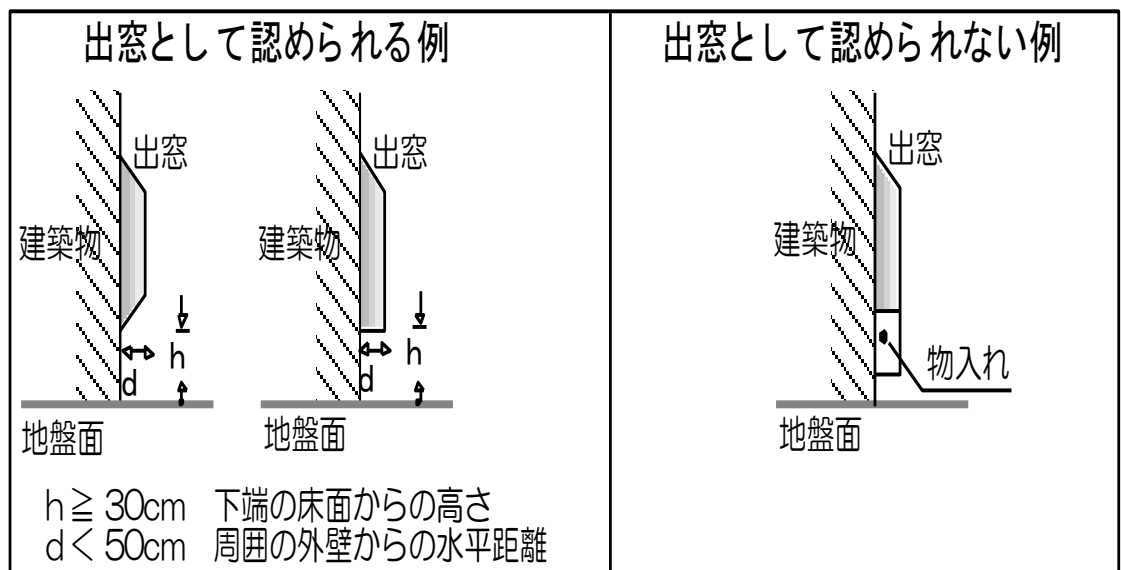
- ①外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である建築物の部分。
- ②出窓で、床面からの高さが30cm以上、かつ、周囲の外壁からの水平距離が50cm以下のもので、見付面積の2分の1以上が窓であること。
- ③車庫等で、高さが3m以下、かつ、床面積の合計が30㎡以下のもの。
- ④物置等で、軒の高さが2.3m以下、かつ、床面積の合計が5㎡以下のもの。

【外壁又はこれに代わる柱、車庫等、物置等について】

1.  $a + b \leq 3 \text{ m}$  の部分は適用しない



【出窓について】



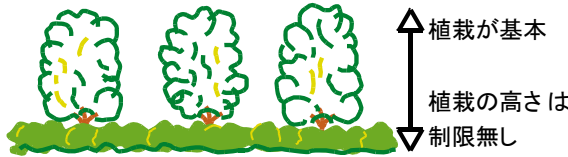
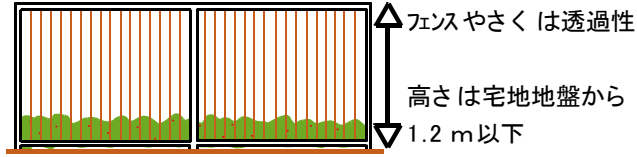
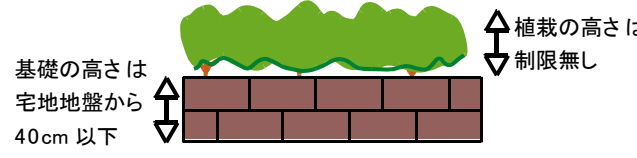
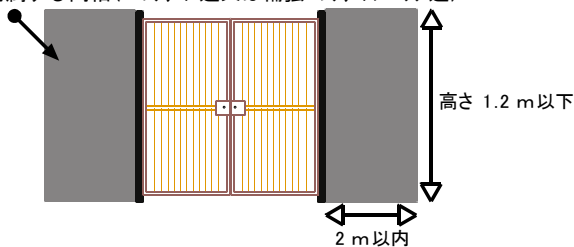
## 5 かき又はさくの構造の制限

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、透過性であって、宅地地盤面からの高さは、1.2m以下で、かつ、基礎の高さは、宅地地盤面から40cm以下のもの</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等の構造であって、片側2m以内で、かつ、道路面からの高さが1.2m以下のもの</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（透過率50%以上のもの）</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） 高さ1.2m以下 2m以内</p>