

西深井物流施設地区のまちづくり

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

西深井物流施設地区地区計画 計画書	1 P
西深井物流施設地区地区計画 計画図	3 P
西深井物流施設地区地区計画 運用基準	4 P
地区整備計画の運用について	5 P
運用基準の解説	6 P
(1) 建築物等の用途の制限	6 P
(2) 建築物の敷地面積の最低限度	7 P
(3) 建築物等の高さの最高限度	7 P
(4) 壁面の位置の制限	8 P
(5) 壁面後退区域における工作物の設置の制限	8 P
(6) かき又はさくの構造の制限	9 P
建築行為等に関する申請等について	
地区計画の区域内における行為の届出書	

流山都市計画地区計画の決定（流山市決定）

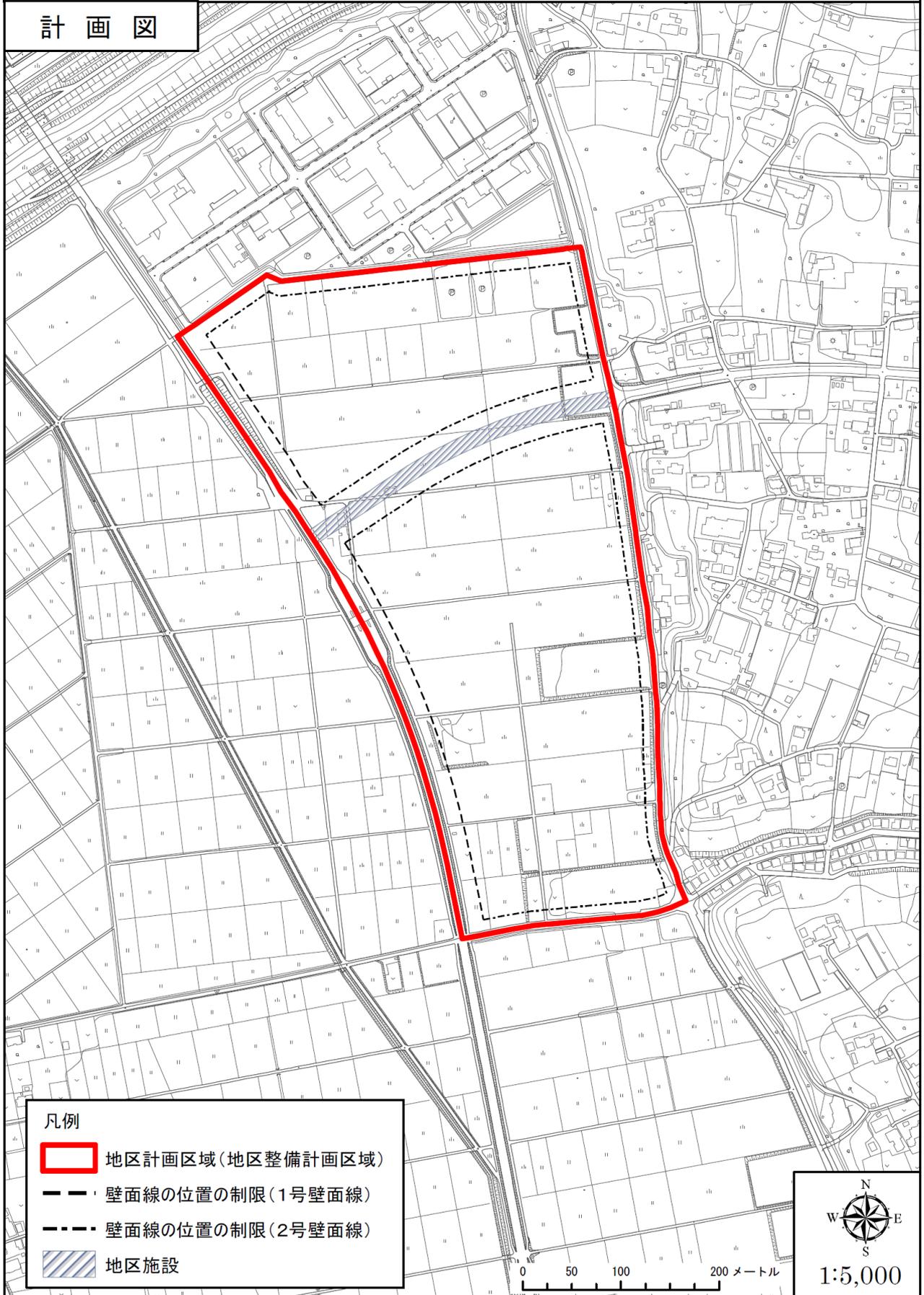
名	称	西深井物流施設地区地区計画
位	置	流山市大字西深井字中谷、字種井下及び字早稲田の各一部の区域
面	積	約 21.0ha
地区計画の目標		<p>西深井物流施設地区は、常磐自動車道と県道松戸野田線（旧松戸野田有料道路）が接続している流山インターチェンジの約3km北に位置し、北側に既存の工業団地が隣接している。また、周辺には斜面樹林や田園が広がる豊かな自然的景観が形成されている。</p> <p>このため、交通の利便性を活かした物流業務施設等の立地を適正に誘導するとともに、自然的環境と調和した産業・流通の拠点の形成を目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針		<p>（土地利用の方針）</p> <p>常磐自動車道流山インターチェンジ及び県道松戸野田線（旧松戸野田有料道路）の広域交通網への利便性を活かした物流業務施設等を誘導するとともに、豊かな自然的景観等の周辺環境と調和した土地利用を図る。</p> <p>（建築物等の整備の方針）</p> <p>地区の環境を阻害する建築物等の用途の制限を行うとともに、自然的景観等の周辺環境と調和を図るため、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壁面後退区域における工作物の設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 整 備 事 項 画	地区施設の配置 及び規模		道 路	幅員 16 m 延長約 330 m
	建 築 物 等 に 関 連 す る 事 項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 ①輸送、保管、荷捌き、流通加工（物資の流通の過程における簡易な加工をいう。）その他の物資の流通に係る業務の用に供する倉庫、工場又は事務所 ②店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）、飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が300㎡以下のもの ③前各号に掲げる建築物に附属するもの	
		建築物の敷地面積の最低限度	30,000㎡	
		建築物等の高さの最高限度	31m	
		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、1号壁面線において、道路境界線から2.5m以上、2号壁面線において、道路境界線から1.5m以上とする。 ただし、安全保安員詰所等で高さが3m以下、かつ、床面積の合計が10㎡以下のものは、この限りでない。	
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域には、工作物（地下工作物を除く。）を設置してはならない。 ただし、かき又はさく及び、安全、保安上必要と認められるものについては、この限りでない。	
		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し、フェンス等を設ける場合は1号壁面線においては、前面道路の境界線から1.5m以上後退させるものとする。また、前面道路の境界線から1.5m以上の植栽帯を設け、高木 ⁽¹⁾ を植栽しなければならない。 ただし、門柱又は門扉で、安全、保安上必要なものは、この限りでない。 (1) 高木とは、地上1.2メートルにおける幹の周長が30センチメートル以上で、かつ、高さが5メートル以上の樹木をいう。	

「区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。」

西深井物流施設地区地区計画

計画図



西深井物流施設地区地区計画 運用基準

(主旨)

第1条 この運用基準は、西深井物流施設地区について、有効活用が図られるよう、新川耕地有効活用検討会議において対応方針を決定したことを踏まえ、交通の利便性を活かした物流業務施設等の立地を適正に誘導するとともに、自然的環境と調和した産業・流通の拠点の形成を目標として、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、流山都市計画西深井物流施設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、別表以外の建築物は、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は、別表に掲げる数値以上でなければならない。

(建築物等の高さの最高限度)

第6条 地区整備計画区域内における建築物等の高さは、別表に掲げる数値以下でなければならない。なお、高さの算定は地盤面からの高さとする。

(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、別表に掲げる数値以下の安全保安員詰所等については、この限りでない。

(壁面後退区域における工作物の設置の制限)

第8条 地区整備計画区域内における壁面後退区域には、工作物（地下工作物を除く。）を設置してはならない。

ただし、かき又はさく及び、安全、保安上必要と認められるものについては、この限りでない。

(かき又はさくの構造の制限)

第9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、門柱又は門扉で、安全、保安上必要なものは、この限りでない。

(適用)

第10条 この運用基準は、流山都市計画西深井物流施設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

～ 西深井物流施設地区地区計画「地区整備計画」の内容の解説 ～

西深井物流施設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）～（６）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）壁面後退区域における工作物の設置の制限
- （６）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

西深井物流施設地区では、有効活用が図られるよう、新川耕地有効活用検討会議において対応方針を決定しており、物流業務施設等の立地を適正に誘導するため、「建築物等の用途の制限」を以下のように定めます。

1) 全域

市街化調整区域（建ぺい率60%、容積率200%）

市街化調整区域は市街化を抑制する区域であり、建築物の建築が制限されていますが、例外的に認められ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る建築物としています。

- ①輸送、保管、荷捌き、流通加工（物資の流通の過程における簡易な加工をいう。）その他の物資の流通に係る業務の用に供する倉庫、工場又は事務所
- ②店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）、飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が300㎡以下のもの
- ③前各号に掲げる建築物に附属するもの

上記の建築物を許容する理由として、

- ①輸送、保管、荷捌き、流通加工その他の物資の流通に係る業務の用に供する倉庫、工場又は事務所は、交通利便性を活かした有効活用を図るものとなるため、許容します。
- ②店舗、飲食店は、物流業務施設等の従業者の日常生活を支えるものとなるため、許容します。
- ③前各号に掲げる建築物に附属するものは、上記と同様の理由から許容します。

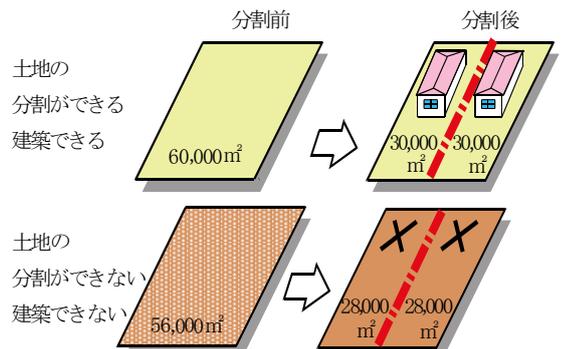
(2) 建築物の敷地面積の最低限度

将来にわたり、敷地の細分化による環境の悪化を防止し、自然的環境と調和した産業・流通の拠点を形成するため「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
全域	30,000 m ²

建築物を建築する場合は、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。

敷地面積の最低限度が 30,000 m² の場合



(3) 建築物等の高さの最高限度

将来にわたり、新川耕地区域の景観に配慮し、自然的環境と調和した産業・流通の拠点を形成するため「建築物等の高さの最高限度」を定めます。なお、高さの算定は地盤面からの高さとします。

地区名称	建築物等の高さの最高限度
全域	31m

(4) 壁面の位置の制限

敷地内空地を確保することで、植栽空間などを確保し、自然的景観との調和を図るため、「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
全域	<p>1号壁面線において、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、25m以上とする。</p> <p>2号壁面線において、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、15m以上とする。</p> <p>ただし、安全保安員詰所等で高さが3m以下、かつ、床面積の合計が10㎡以下のものは、この限りでない。</p>

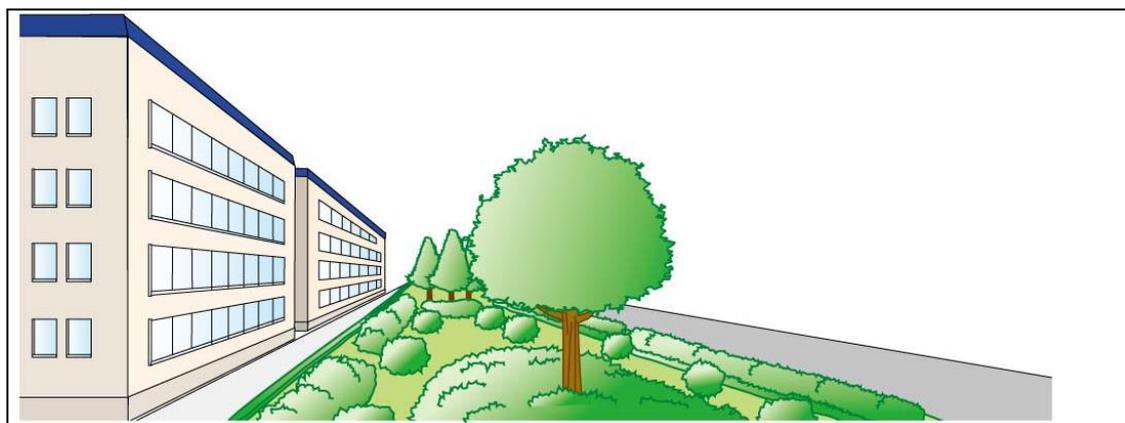
※安全保安員詰所等の例：警備員が警備や監視作業をするための安全保安員詰所や関係者等が利用できる休憩施設等。

(5) 壁面後退区域における工作物の設置の制限

敷地内空地を確保することで、植栽空間などを確保し、自然的景観との調和を図るため、「壁面後退区域における工作物の設置の制限」を定めます。

地区名称	壁面後退区域における工作物の設置の制限
全域	<p>壁面後退区域には、工作物（地下工作物を除く。）を設置してはならない。ただし、かき又はさく及び、安全、保安上必要と認められるものについては、この限りでない。</p>

※安全、保安上必要と認められるものの例：関係者等の安全な出入り及び通行を確保するため必要な施設（街灯、照明、カーブミラー、ガードレール、標識、施設誘導看板、案内看板、ベンチ等）。



壁面後退区域 = 工作物を設置できない区域

(6) かき又はさくの構造の制限

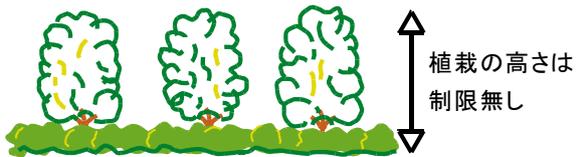
緑豊かなまちなみを形成するとともに、震災時のブロック塀などの倒壊による被害発生を抑制するため、道路沿いに「かき又はさくの構造の制限」を定めます。

道路沿いとは、道路境界から1m未満を指しています。(1号壁面線を除く。)

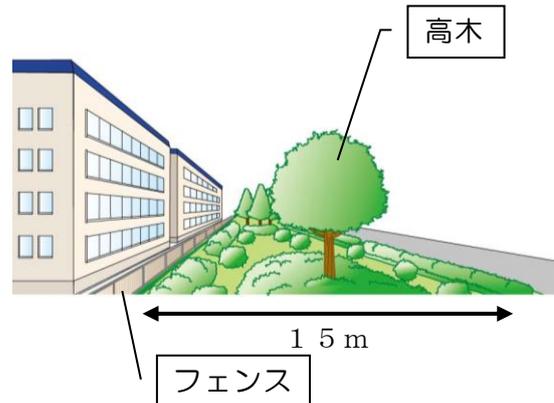
地区名称	かき又はさくの構造の制限
全域	<p>道路沿いに設けるかき又はさくの構造は、生垣又はこれに類する植栽とし、フェンス等を設ける場合は1号壁面線においては、前面道路の境界線から15m以上後退させるものとする。また、前面道路の境界線から15m以上の植栽帯を設け、高木を植栽しなければならない。</p> <p>ただし、門柱又は門扉で、安全、保安上必要なものは、この限りでない。</p>

【制限内容】

生垣又はこれに類する植栽とする



将来イメージ



フェンス等を設ける場合は1号壁面線においては、前面道路の境界線から15m以上後退させるものとする。

また、前面道路の境界線から15m以上の植栽帯を設け、高木を植栽しなければならない。