

流山9丁目地区のまちづくり

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

流山9丁目地区地区計画 計画書	P 1
流山9丁目地区地区計画 計画図	P 2
流山9丁目地区地区計画 運用基準	P 3
地区整備計画の運用について	P 4
地区整備計画の解説	P 5
1 建築物等の用途の制限	P 5
2 建築物の敷地面積の最低限度	P 8
3 壁面の位置の制限	P 8

流山市告示第97号
平成28年8月30日決定

流山市告示第48号
平成30年4月1日変更

流山都市計画地区計画（流山市決定）

都市計画流山9丁目地区地区計画を次のように変更する。

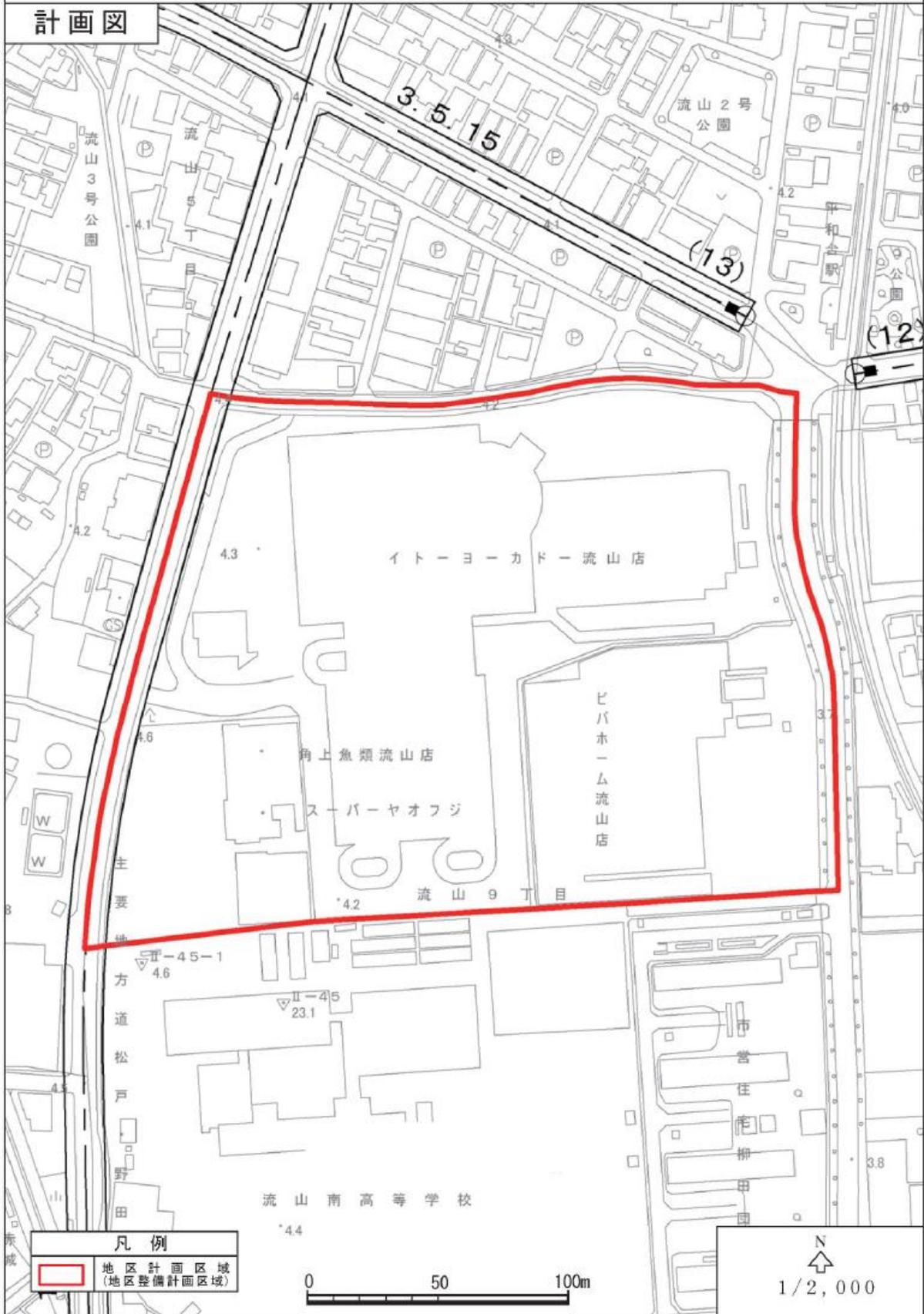
名	称	流山9丁目地区地区計画	
位	置	流山市流山4丁目、流山5丁目、流山6丁目及び流山9丁目の各一部の区域	
面	積	約5.2ha	
地区計画の目標		本地区は、流鉄流山線平和台駅の南西に位置し、西側に県道松戸野田線が隣接しており、商業地域としての土地利用がされている地区である。 このため、地域の特徴を活かしながら、近隣住民の日常生活を支える生活関連施設の立地を誘導し、流山市における地域生活拠点の形成を目標とする。	
区域の整備、開発及び保全に関する方針		(土地利用の方針) 日常生活に対応したサービスを提供する商業施設を誘導するとともに、良好な都市環境の形成を図る。 (建築物等の整備の方針) 地区の環境を阻害する建物用途の制限を行うとともに、敷地の細分化の防止、ゆとりある街並みの形成及び緑あふれるまちづくりを図ることから、建築物等の用途の制限及び建築物の敷地面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を行う。	
地区整備計画	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。 ①戸建住宅（長屋で3戸以下のものを含む。） ②寄宿舍又は下宿 ③倉庫業を営む倉庫 ④射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ⑤風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）（以下「風営法」という。）第2条第1項各号に規定する風俗営業の用に供する建築物 ただし、建築基準法別表第2(り)項第2号を除く ⑥風営法第2条第6項各号に規定する店舗型風俗特殊営業及び同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供する建築物 ただし、建築基準法別表第2(り)項第3号を除く
		建築物の敷地面積の最低限度	300㎡
		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。

「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：都市緑地法等の一部を改正する法律に係る建築基準法の一部改正に伴い、地区計画を変更する。

流山都市計画流山9丁目地区地区計画

計画図



流山9丁目地区地区計画 運用基準

(主旨)

第1条 この運用基準は、流山9丁目地区において商業施設が立地している現状を活かし、近隣住民の日常生活を支える生活関連施設の立地を誘導し、流山市における地域生活拠点を形成することを目標として、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338号。以下「施行令」という。）の例による。

(運用範囲)

第3条 この運用基準は、流山9丁目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。

(既存の建築物に対する用途の制限の緩和)

第4条 法第3条第2項の規定により別表の建築物等の用途の制限の規定の適用を受けない建築物について、施行令第137条の7第1号から第4号までに定める範囲内において増築又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、別表の建築物等の用途の制限の規定は適用しない。

(既存の建築物に対する壁面の位置の制限の緩和)

第5条 法第3条第2項の規定により別表の壁面の位置の制限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別表の壁面の位置の制限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が別表の壁面の位置の制限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、別表の壁面の位置の制限の規定は適用しない。

(建築物の敷地が地区整備計画の内外にわたる場合等の措置)

第6条 建築物の敷地が、地区整備計画区域の内外にわたる場合において、その敷地の過半が地区整備計画区域に属するときは、その建築物又はその敷地の全部について、別表の建築物等の用途の制限及び別表の建築物の敷地の最低限度の規定を適用する。

2 建築物の敷地が、地区整備計画に規定する地区の2以上にわたる場合においては、その建築物又はその敷地の全部について、当該敷地のうち最大となる部分の属する地区に係る別表の建築物等の用途の制限及び別表の建築物の敷地の最低限度の規定を適用する。

(一定の複数建築物に対する制限の特例)

第7条 次に掲げる認定又は許可を受けた場合においては、各建築物に対する別表の壁面の位置の制限の規定の適用については、これら建築物は、同一敷地内にあるものとする。

- (1) 法第86条第1項若しくは第2項又は法第86条の2第1項の規定による認定。
- (2) 法第86条第3項若しくは第4項又は法第86条の2第2項若しくは第3項による許可。

(適用)

第8条 この運用基準は、流山9丁目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

～ 流山9丁目地区地区計画「地区整備計画」の内容の解説 ～

流山9丁目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1～3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 壁面の位置の制限

それぞれの項目の地区整備計画の解説を次頁に示します。

なお、この地区整備計画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「施行令」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

流山9丁目地区では、商業施設が立地している現状を活かし、近隣住民の日常生活を支える生活関連施設の立地誘導を図るため、「建築物等の用途の制限」を以下のように定めます。

(1) 全域

用途地域： 近隣商業地域(建ぺい率60%、容積率200%)

参考：法別表2 用途地域内の建築物の制限 より抜粋

近隣商業地域内に建築してはならない建築物	1 商業地域に建築してはならない建築物 2 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 3 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの (注1：政令130条の9の2)
----------------------	---

※注1：ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するものとする。

上記はもともと建築することができない建築物ですが、これらに加え制限す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ない建築物としています。

- ①戸建住宅(長屋で3戸以下のものを含む。)
- ②寄宿舍又は下宿
- ③倉庫業を営む倉庫
- ④射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
- ⑤風営法等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)(以下「風営法」という。)第2条第1項各号に規定する風営法の用に供する建築物
ただし、建築基準法別表第二(リ)項第二号を除く
- ⑥風営法第2条第6項各号に規定する店舗型性風俗特殊営業及び同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供する建築物
ただし、建築基準法別表第二(リ)項第三号を除く

(参考)⑤風営法第2条第1項各号に規定する風営法の用に供する建築物(代表的な営業の例)

第2条第1項 第1号営業：キャバクラ、キャバレー等 第2号営業：低照度飲食店 第3号営業：区画飲食店	第4号営業：ぱちんこ、麻雀等 第5号営業：ゲームセンター
---	---------------------------------

※風営法の営業は、一般的な営業名称を記載しています。

(参考)⑥風営法第2条第6項各号に規定する店舗型性風俗特殊営業及び同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供する建築物(代表的な営業の例)

第2条第6項	
第1号営業:個室付浴場	第4号営業:ラブホテル
第2号営業:店舗型ファッションヘルス	第5号営業:アダルトショップ
第3号営業:ストリップ劇場、ポルノ映画館	第6号営業:出会い喫茶
第2条第9項営業:テレホンクラブ	

※風営法の営業は、一般的な営業名称を記載しています。

上記の建築物について制限する理由として、

- ①戸建住宅については、当該地区は商業施設を誘導することにより、賑わいのある商業的な土地利用を図ってもらうことから、戸建住宅及び長屋で3戸以下のものを制限しています。ただし、店舗や事務所を併用する住宅や共同住宅については制限していません。
- ②寄宿舍又は下宿についても①の理由と同様により、制限しております。
- ③倉庫業を営む倉庫については、商業・業務地区として賑わいのある良好な環境を誘導することから、倉庫が立地することにより地区内の調和が図られないことから制限します。
- ④射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するものについては、風紀上好ましくないことから制限します。
- ⑤風俗営業の用に供する建築物については、当該地区は近隣住民の日常生活を支える地域生活拠点としての土地利用を図ってもらうことから、地区にふさわしくないため、制限します。
- ⑥店舗型性風俗特殊営業及び店舗型電話異性紹介営業の用に供する建築物についても、⑤の理由と同様により、制限しております。

◆ 遊戯施設・風俗施設に関する制限

地区	用途地域における制限	地区計画による追加制限
ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	○	○
カラオケボックス等	○	○
マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	○	×
劇場、映画館、演芸場、観覧場	○	○
キャバレー、個室付浴場等	×	×

(参考) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(抜粋)

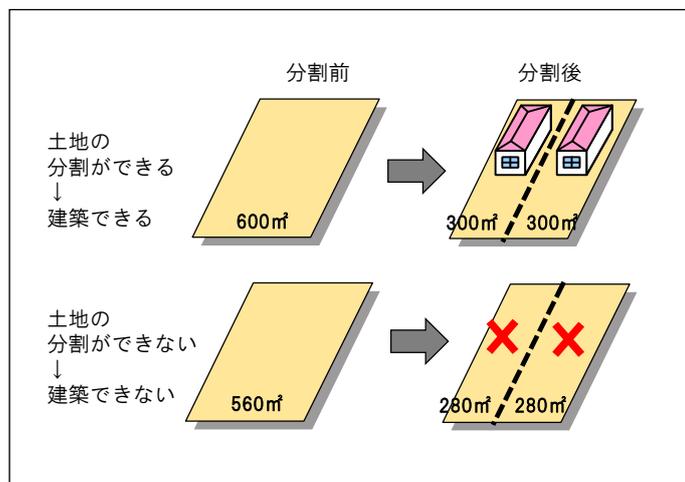
<p>第2条第1項</p>	<p>この法律において「風俗営業」とは、次の各号のいずれかに該当する営業をいう。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 キヤバレー、待合、料理店、カフェーその他設備を設けて客の接待をして客に遊興又は飲食をさせる営業 二 喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食をさせる営業で、国家公安委員会規則で定めるところにより計った営業所内の照度を十ルクス以下として営むもの(前号に該当する営業として営むものを除く。) 三 喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食をさせる営業で、他から見通すことが困難であり、かつ、その広さが五平方メートル以下である客席を設けて営むもの 四 まあじやん屋、ぱちんこ屋その他設備を設けて客に射幸心をそそるおそれのある遊技をさせる営業 五 スロットマシン、テレビゲーム機その他の遊技設備で本来の用途以外の用途として射幸心をそそるおそれのある遊技に用いることができるもの(国家公安委員会規則で定めるものに限る。)を備える店舗その他これに類する区画された施設(旅館業その他の営業の用に供し、又はこれに随伴する施設で政令で定めるものを除く。)において当該遊技設備により客に遊技をさせる営業(前号に該当する営業を除く。)
<p>第2条第6項</p>	<p>この法律において「店舗型性風俗特殊営業」とは、次の各号のいずれかに該当する営業をいう。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 浴場業(公衆浴場法(昭和三十二年法律第百三十九号)第一条第一項に規定する公衆浴場を業として経営することをいう。)の施設として個室を設け、当該個室において異性の客に接触する役務を提供する営業 二 個室を設け、当該個室において異性の客の性的好奇心に応じてその客に接触する役務を提供する営業(前号に該当する営業を除く。) 三 専ら、性的好奇心をそそるため衣服を脱いだ人の姿態を見せる興行その他の善良の風俗又は少年の健全な育成に与える影響が著しい興行の用に供する興行場(興行場法(昭和三十二年法律第百三十七号)第一条第一項に規定するものをいう。)として政令で定めるものを経営する営業 四 専ら異性を同伴する客の宿泊(休憩を含む。以下この条において同じ。)の用に供する政令で定める施設(政令で定める構造又は設備を有する個室を設けるものに限る。)を設け、当該施設を当該宿泊に利用させる営業 五 店舗を設けて、専ら、性的好奇心をそそる写真、ビデオテープその他の物品で政令で定めるものを販売し、又は貸し付ける営業 六 前各号に掲げるもののほか、店舗を設けて営む性風俗に関する営業で、善良の風俗、清浄な風俗環境又は少年の健全な育成に与える影響が著しい営業として政令で定めるもの
<p>第2条第9項</p>	<p>この法律において「店舗型電話異性紹介営業」とは、店舗を設けて、専ら、面識のない異性との一時の性的好奇心を満たすための交際(会話を含む。次項において同じ。)を希望する者に対し、会話(伝言のやり取りを含むものとし、音声によるものに限る。以下同じ。)の機会を提供することにより異性を紹介する営業で、その一方の者からの電話による会話の申込みを電気通信設備を用いて当該店舗内に立ち入らせた他の一方の者に取り次ぐことによつて営むもの(その一方の者が当該営業に従事する者である場合におけるものを含む。)をいう。</p>

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、良好な居住環境を維持・保全するため「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
300㎡

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。



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。

壁面の位置の制限
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。

※ 上記地区における壁面の位置の制限の趣旨は、前面道路と敷地内における建築物の壁面の位置の制限を行うことにより、公開空地を確保するものです。