

駒木台第二自治会地区のまちづくり

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

駒木台第二自治会地区地区計画 計画書	P 1
駒木台第二自治会地区地区計画 計画図	P 3
駒木台第二自治会地区地区計画 運用基準	P 4
地区整備計画の運用について	P 6
地区整備計画の解説	P 7
1 建築物等の用途の制限	P 7
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 9
4 建築物の高さの最高限度	P 1 1
5 かき又はさくの構造の制限	P 1 2

都市計画駒木台第二自治会地区地区計画を次のように決定する。

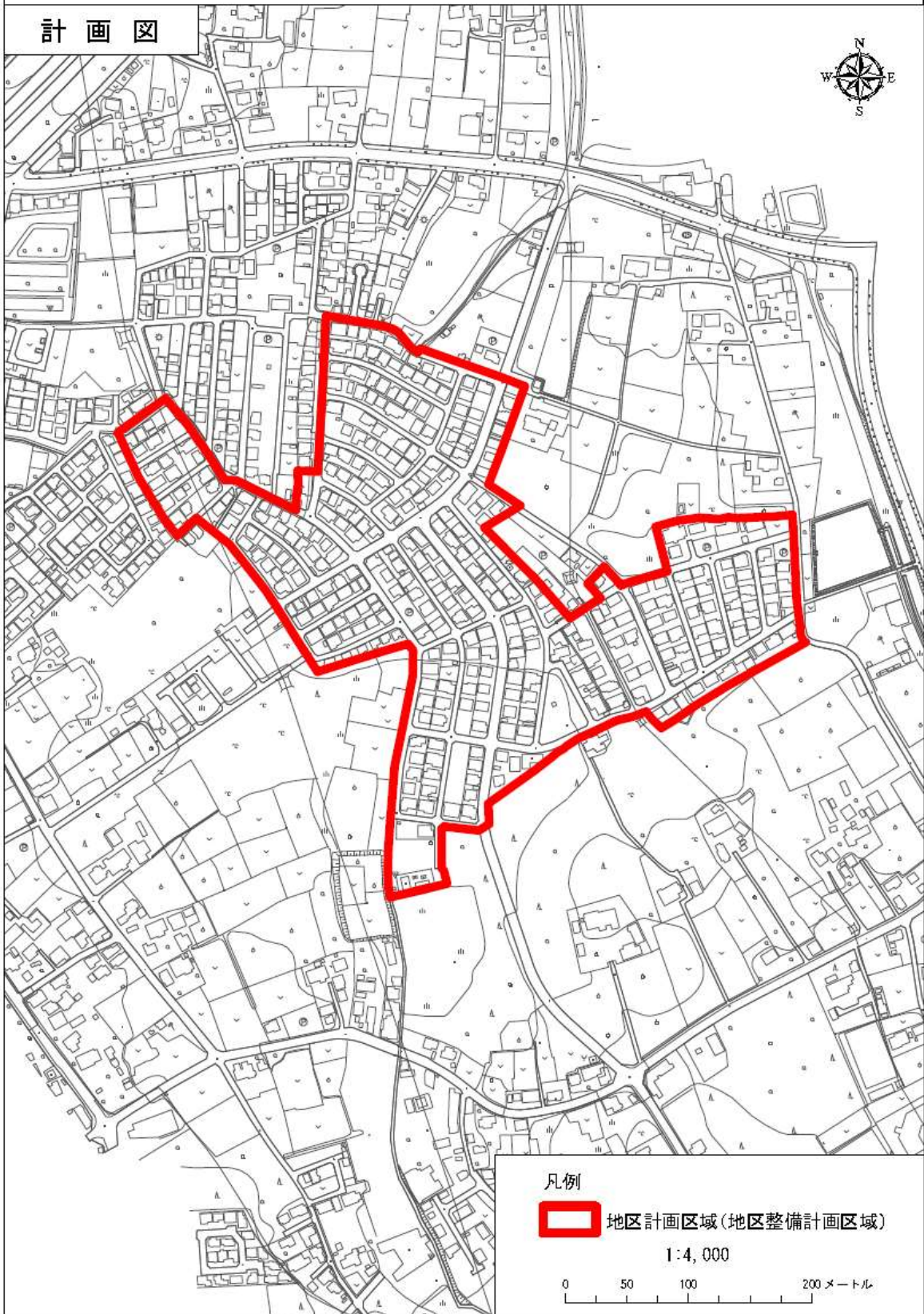
名	称	駒木台第二自治会地区地区計画	
位	置	流山市駒木台及び青田の各一部の区域	
面	積	約9.6ha	
地区計画の目標		<p>本地区は、東武野田線江戸川台駅の東約1.5kmに位置し、東に千葉県立柏の葉公園が近接している。宅地開発による計画的な住宅地として土地利用及び施設整備が行われ、既に良好な居住環境が形成されている地区である。</p> <p>このため、地区計画を導入して、住宅地として閑静で緑豊かであり、災害に強い居住環境を維持及び保全することを目標とする。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針		<p>地区の環境を阻害する建物用途の制限を行うとともに、敷地の細分化の防止、ゆ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、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度及びかき又はさくの構造の制限を行う。</p>	
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	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 一戸建ての住宅 2. 戸数2の共同住宅又は戸数2の長屋 3. 診療所又は診療所兼用住宅（これらについて獣医院は除く。） 4. 一戸建ての住宅で次のいずれかの用途を兼ねるもののうち、延べ床面積の2分の1以上を住居の用に供し、かつ、これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以下のもの <ul style="list-style-type: none"> ア 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。） イ 日用品の販売を主たる目的とする店舗 ウ クリーニング取次店、理髪店又は美容院 エ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店又は家庭電器器具店（これらについて原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限り。） オ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 5. 自治会館、自治会用倉庫その他地区住民のための公共・公益上必要な建築物（銀行の支店その他これに類するサービス業を営む店舗及び建築基準法別表第2（イ）項第9号に規定する建築物に限る。） 6. 前各号の建築物に附属するもので車庫、物置その他これらに類するもの

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 する 事 項		135㎡
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 告示日において現に建築物の敷地として使用されている135㎡に満たない土地について、その全部を一の敷地として使用するもの。 2. 告示日において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135㎡に満たない土地について、その全部を一の敷地として使用するもの。 3. 告示日以後において、土地の一部が道路となったことにより、135㎡に満たなくなった土地。
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離は80cm以上とする。ただし、次に掲げるものは、この限りではない</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。
		建築物等の高さの最高限度	<p>10mかつ当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下としなければならない。</p>
	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> <ol style="list-style-type: none"> 1. 透過性のあるフェンス又はさくで、宅地地盤面からの高さが1.2m以下、かつ、基礎の高さが宅地地盤面から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、かつ、道路面からの高さが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。」

駒木台第二自治会地区地区計画

計画図



駒木台第二自治会地区地区計画 運用基準

(主旨)

第1条 この運用基準は、駒木台第二自治会地区において既成住宅地である現状を踏まえ、住宅地として閑静で緑豊かであり、災害に強い居住環境を維持及び保全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、駒木台第二自治会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。

(既存の建築物に対する高さの制限の緩和)

第6条 法第3条第2項の規定により別表の建築物等の高さの最高限度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建築物等の高さの最高限度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建築物等の高さの最高限度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、別表の建築物等の高さの最高限度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7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8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9条 この運用基準は、流山都市計画駒木台第二自治会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

～ 駒木台第二自治会地区地区計画「地区整備計画」の内容の解説 ～

駒木台第二自治会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1～5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 壁面の位置の制限
- 4 建築物等の高さの最高限度
- 5 かき又はさくの構造の制限

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「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

駒木台第二自治会地区は、昭和43年から昭和45年に行われた宅地開発による計画的な住宅地として土地利用及び施設整備が行われ、既に良好な居住環境が形成されている地区です。

そこで、今後も良好な住環境の維持及び保全を図るため「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) 全域

次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。

- 1) 一戸建ての住宅
- 2) 戸数2の共同住宅又は戸数2の長屋
- 3) 診療所又は診療所兼用住宅(これらについて獣医院は除く。)
- 4) 一戸建ての住宅で次のいずれかの用途を兼ねるもののうち、延べ床面積の2分の1以上を住居の用に供し、かつ、これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以下のもの
 - ア 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)
 - イ 日用品の販売を主たる目的とする店舗
 - ウ クリーニング取次店、理髪店又は美容院
 - エ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店又は家庭電気器具店(これらについて原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。)
 - オ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- 5) 自治会館、自治会用倉庫その他他区住民のための公共・公益上必要な建築物(銀行の支店その他これに類するサービス業を含む営む店舗及び建築基準法別表第2(イ)項第9号に規定する建築物に限る。)
- 6) 前各号の建築物に附随するもので車庫、物置その他これらに類するもの

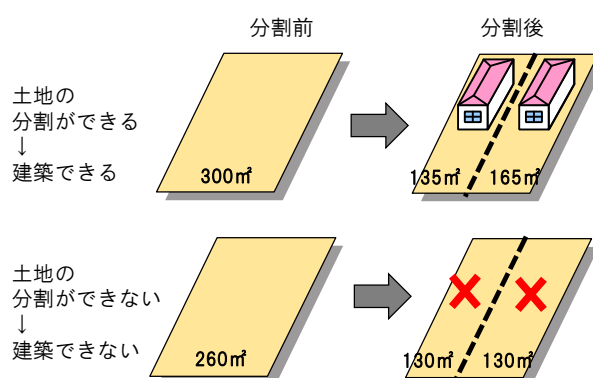
2 建築物の敷地面積の最低限度

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、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

地区計画の決定告示日において、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) 一部が道路化された土地

地区計画の決定告示日以後において、土地の一部が道路になったことにより、建築物の敷地面積の最低限度に満たなくなった場合。

※ 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。

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。

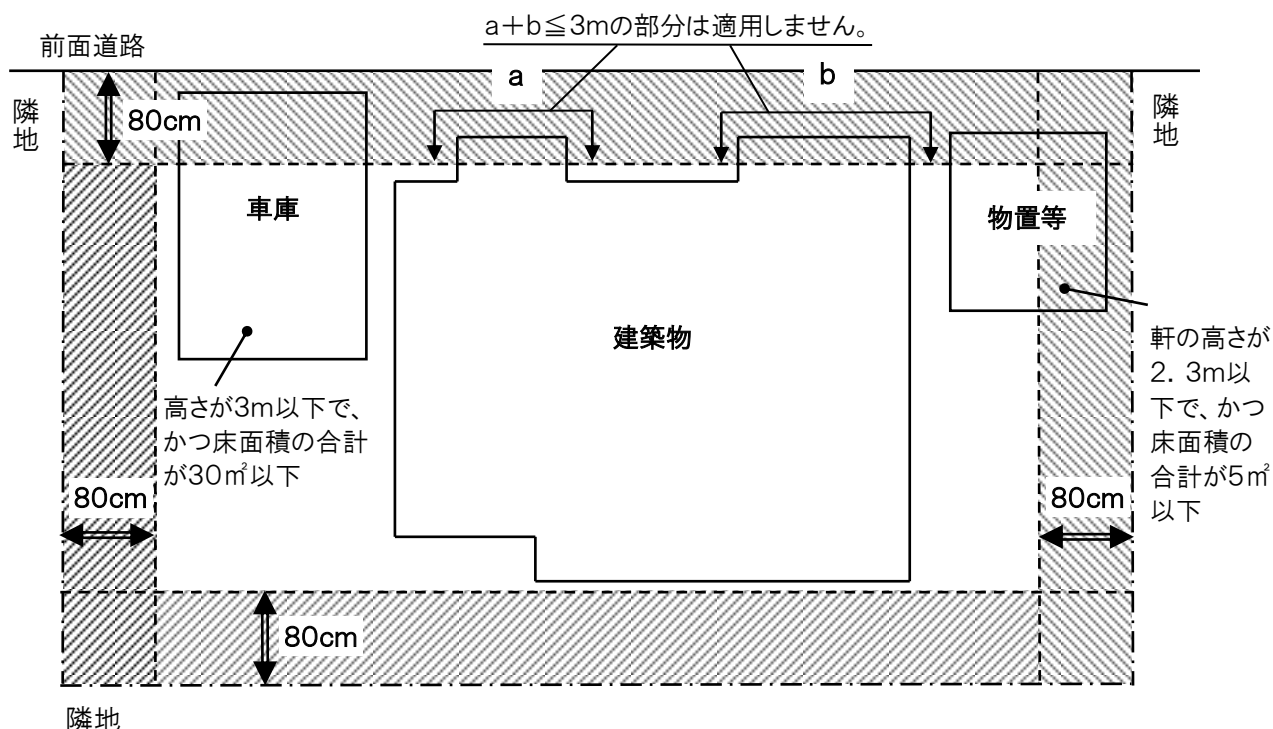
壁面の位置の制限
建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離は、80cm以上とする。

(1)適用除外

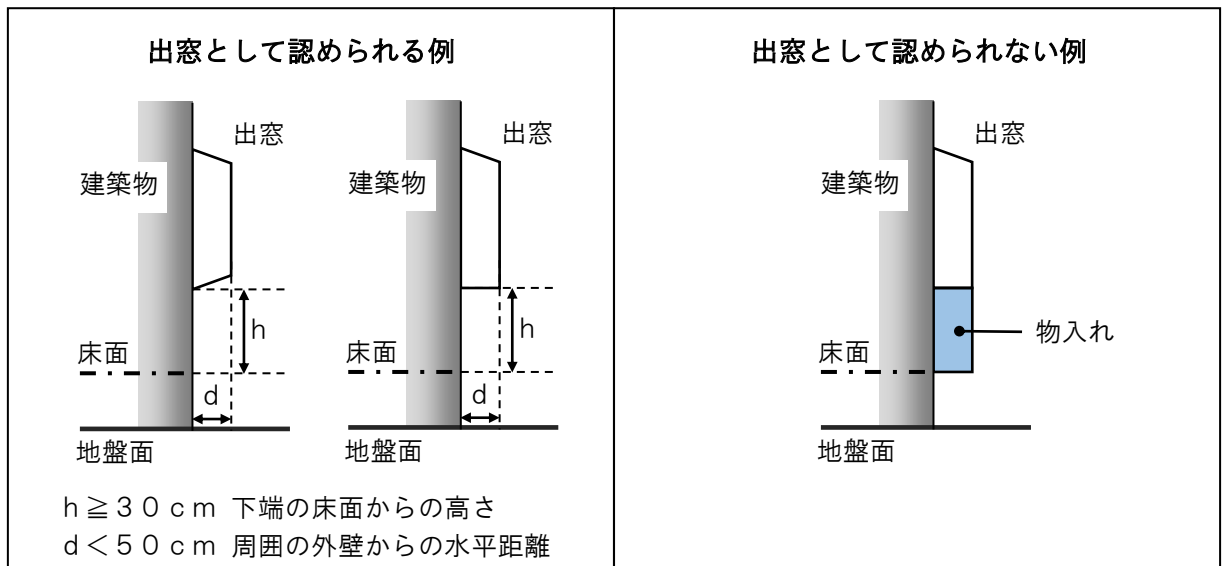
当該距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次のいずれかに該当する場合は、この限りではありません。

- 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以下で、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。

【外壁又はこれに代わる柱、車庫等、物置等について】



【出窓について】



4 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。

建築物等の高さの最高限度
10mかつ当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下としなければならない。

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。）

※ 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までは算入しません。

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。


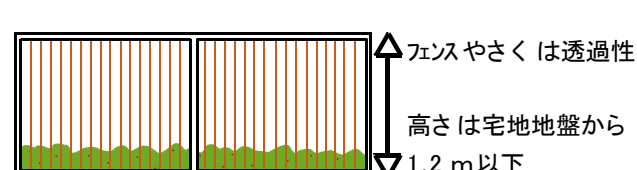
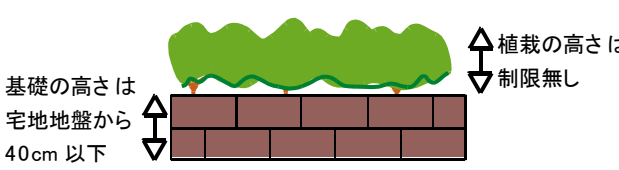
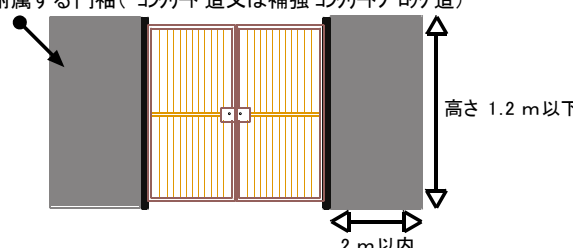
5 かき又はさくの構造の制限

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。

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 透過性のあるフェンス又はさくで、宅地地盤面からの高さは、1.2m以下、かつ、基礎の高さが宅地地盤面から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。</p>

※道路沿いとは、道路境界線より1m未満を指しています。

【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1.2 m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 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 1.2 m以下 2 m以内</p>