

平方・中野久木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

平方・中野久木物流施設地区地区計画 計画書	1 P
平方・中野久木物流施設地区地区計画 計画図	3 P
平方・中野久木物流施設地区地区計画「地区整備計画」の内容の解説	4 P
(1) 建築物等の用途の制限	5 P
(2) 建築物の敷地面積の最低限度	6 P
(3) 建築物等の高さの最高限度	6 P
(4) 壁面の位置の制限	7 P
(5) 壁面後退区域における工作物の設置の制限	7 P
(6) かき又はさくの構造の制限	8 P

流山都市計画地区計画の決定（流山市決定）

名 称	平方・中野久木物流施設地区地区計画
位 置	流山市大字平方字下中谷、字下谷及び字勢至前並びに大字中野久木字宮下の各一部の区域
面 積	約16.0ha
地区計画の目標	<p>平方・中野久木物流施設地区は、常磐自動車道と主要地方道松戸・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北約2kmに位置している。また、地区の東側には斜面樹林、西側には田園が広がる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主要地方道松戸・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、自然的景観である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> <p>（地区施設の整備の方針）</p> <p>市の治水の計画に基づき、雨水調整機能を確保するため、公共空地（調整池）を配置する。なお、地区施設の整備については、開発事業者が行うものとする。</p>

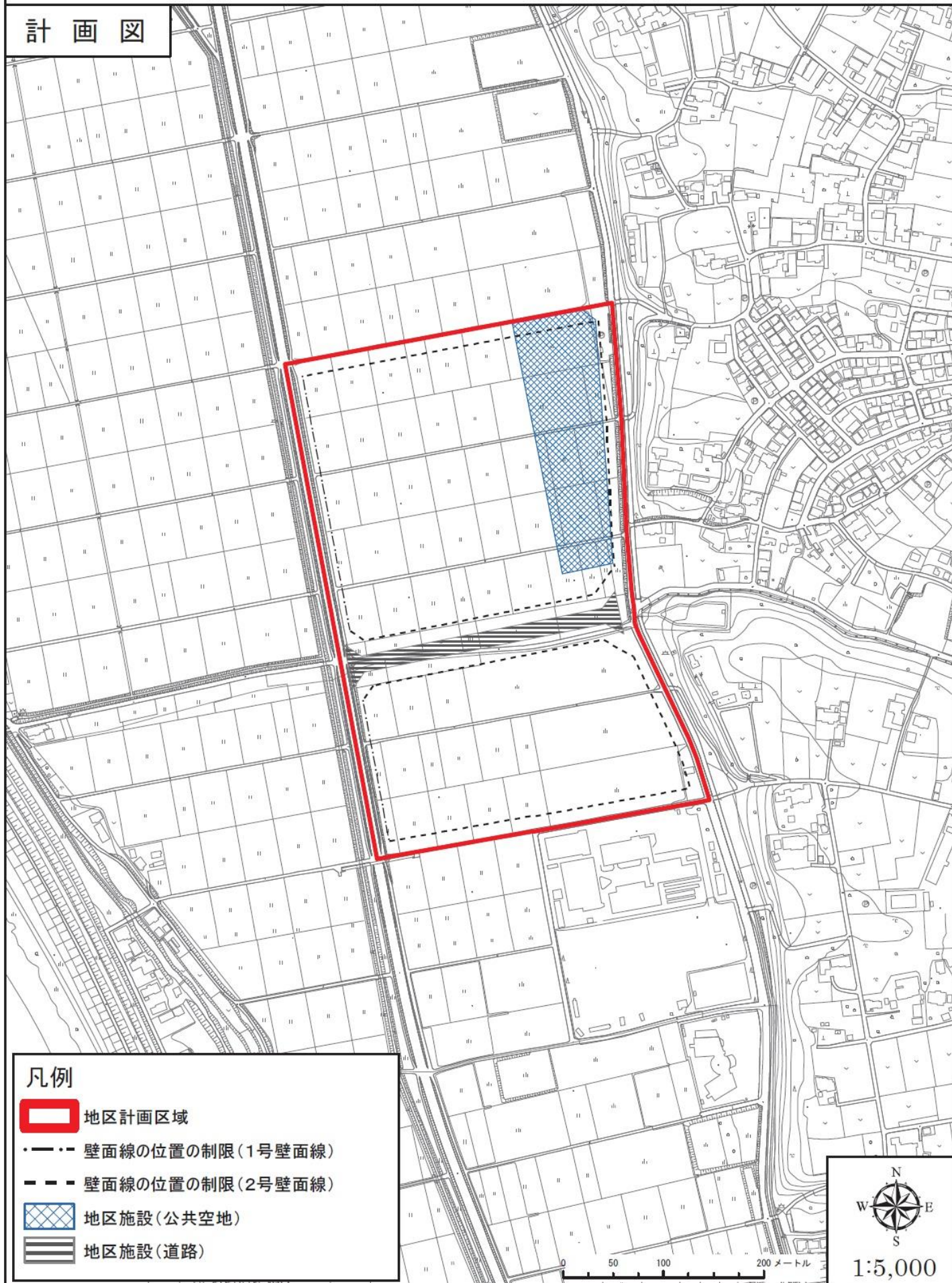
地	地区施設の配置及び規模		種別（名称）	規模
		①	道路	幅員 16 m 延長 約 270 m
		②	公共空地（調整池）	59,000 m ³ 以上
区	建築物等	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 ①輸送、保管、荷捌き、流通加工（物資の流通の過程における簡易な加工をいう。）その他の物資の流通に係る業務の用に供する倉庫、工場又は事務所 ②店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）、飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が300 m ² 以下のもの ③前各号に掲げる建築物に附属するもの ④調整池の揚排水に必要な施設 ⑤公衆便所又は休憩所	
		建築物の敷地面積の最低限度	30,000 m ² ただし、次に掲げる建築物については、この限りでない。 ①調整池の揚排水に必要な施設 ②公衆便所又は休憩所	
整	関	建築物等の高さの最高限度	31 m	
		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25 m以上、2号壁面線において、道路境界線から15 m以上とする。 ただし、次に掲げる建築物については、この限りでない。 ①調整池の揚排水に必要な施設 ②公衆便所又は休憩所 ③安全保安員詰所で高さが3 m以下、かつ、床面積の合計が10 m ² 以下のもの	
備	事	壁面後退区域 ^{※1} 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15 m以上後退させるものとする。また、前面道路の境界線から15 m以上の植栽帯を設け、高木 ^{※2} 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。	
画				

「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。」






- ※1 壁面後退区域とは、壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域をいう。
- ※2 高木とは、地上1.2 mにおける幹の周長が30 cm以上で、かつ、高さが5 m以上の樹木をいう。

平方・中野久木物流施設地区地区計画

計 画 図



凡例

-  地区計画区域
-  壁面線の位置の制限(1号壁面線)
-  壁面線の位置の制限(2号壁面線)
-  地区施設(公共空地)
-  地区施設(道路)



1:5,000

～ 平方・中野久木物流施設地区地区計画「地区整備計画」の内容の解説 ～

平方・中野久木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

なお、こ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。

(1) 建築物等の用途の制限

平方・中野久木物流施設地区については、土地の有効活用を図るよう、流山市都市計画マスタープランにおいて対応方針が決定されており、物流業務施設等の立地を適正に誘導することから、「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%）

平方・中野久木物流施設地区は、市街化調整区域に位置していることから、建築物等の用途の制限がされていますが、地区整備計画に基づき以下の建築物を建築できることとしています。

- 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
- ④調整池の揚排水に必要な施設
- ⑤公衆便所又は休憩所

上記の建築物を認める理由として、

- 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。
- 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。
- 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認めます。
- ④⑤公共公益上必要な施設のため認めます。

※「③前各号に掲げる建築物に附属するもの」とは、安全保安員詰所（守衛や安全保安員が待機するための施設）、自動車車庫、自転車駐輪場、物置で、物流業務施設を運営するのに必要となる附属建築物を指します。

※⑤の「休憩所」とは、物流施設利用者等が休憩のために利用できる東屋を指します。

(2) 建築物の敷地面積の最低限度

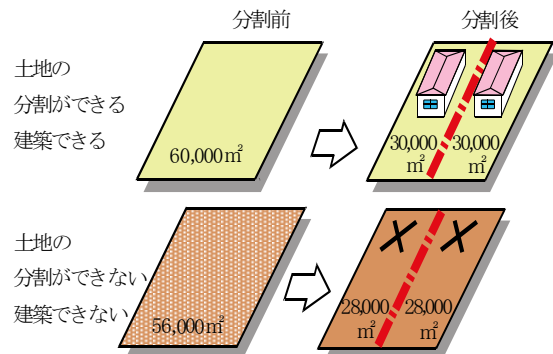
将来にわたり、敷地を細分化することによる環境の悪化を防止し、自然的環境と調和した産業・流通の拠点を形成するため「建築物の敷地面積の最低限度」を定めます。

地区名称	建築物の敷地面積の最低限度
全域	30,000 m ²
ただし、次に掲げる建築物については、この限りでない。 ①調整池の揚排水に必要な施設 ②公衆便所又は休憩所	

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、「①調整池の揚排水に必要な施設」、「②公衆便所又は休憩所」は、公共公益として必要である施設のため認めます。

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

敷地内に、植栽帯を確保し、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。

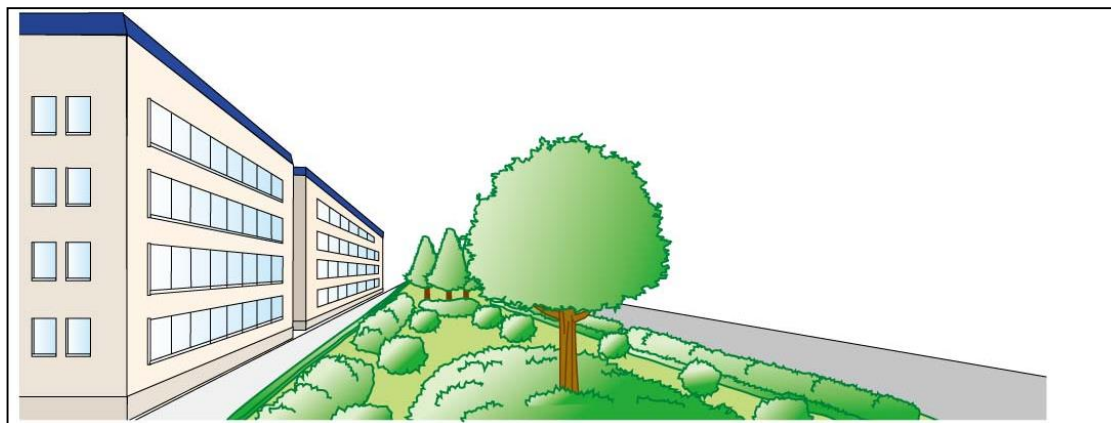
地区名称	壁面の位置の制限
全域	1号壁面線において、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離は、25m以上とする。 2号壁面線において、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離は、15m以上とする。 ただし、次に掲げる建築物については、この限りでない。 ①調整池の揚排水に必要な施設 ②公衆便所又は休憩所 ③安全保安員詰所等で高さが3m以下、かつ、床面積の合計が10㎡以下のもの

※①②③は、比較的小規模であり、建築の目的を踏まえて適切な位置に建築するため、壁面の位置の制限を行いません。

(5) 壁面後退区域における工作物の設置の制限

「壁面の位置の制限」において確保した敷地内空地に樹木を植栽することにより、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	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。



壁面後退区域 = 工作物を設置できない区域

※壁面後退区域とは、敷地内空地を確保するため、建築物と前面道路の間に設けた区域を指します。具体的には、1号壁面線において、前面道路の境界線から25mまで、2号壁面線において、前面道路の境界線から15mまでの区域を指します。

※安全、保安上必要と認められるものとは、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）を指します。

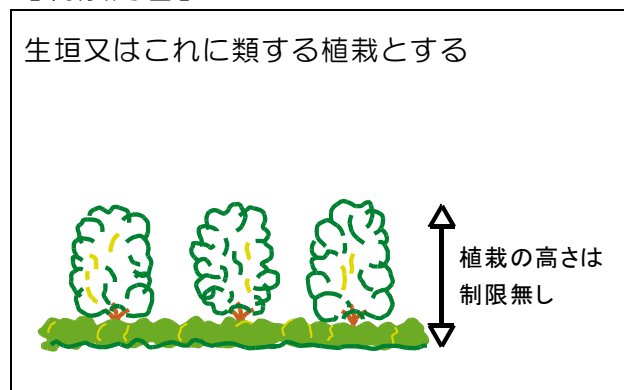
(6) かき又はさくの構造の制限

物流業務施設の誘導にあたって、斜面樹林や田園が広がる自然的景観との調和を図ります。このため、道路沿いに植栽帯を設けることを目的に、「かき又はさくの構造の制限」を定めます。

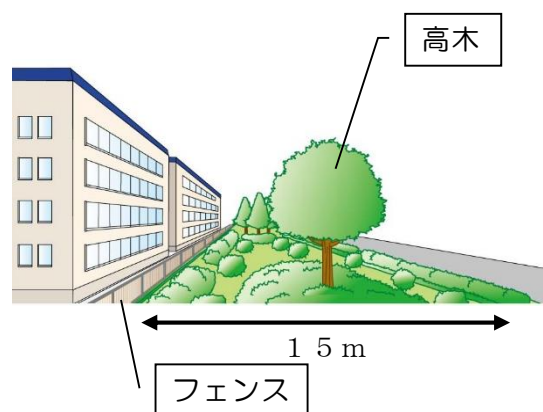
地区名称	かき又はさくの構造の制限
全域	<p>道路沿いに設けるかき又はさくの構造は、生垣又はこれに類する植栽とし、フェンス等を設ける場合は1号壁面線においては、前面道路の境界線から15m以上後退させるものとする。また、前面道路の境界線から15m以上の植栽帯を設け、高木を植栽しなければならない。</p> <p>ただし、門柱又は門扉で、安全、保安上必要なものは、この限りでない。</p>

【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。

※高木とは、地上1.2mにおける幹の周長が30cm以上で、かつ、成木に達した時の樹高が5m以上の樹木で、植栽時の樹高が3m以上のものとする。