

# 平和台 1 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

|                    |     |
|--------------------|-----|
| 平和台 1 丁目地区地区計画 計画書 | P 1 |
| 平和台 1 丁目地区地区計画 計画図 | P 2 |
| 平和台 1 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 5 |
| 地区整備計画の解説          | P 6 |
| 1 建築物等の用途の制限       | P 6 |
| 2 建築物の敷地面積の最低限度    | P 8 |
| 3 建築物の容積率の最高限度     | P 8 |
| 4 壁面の位置の制限         | P 9 |
| 5 建築物等の高さの最高限度     | P 9 |

流山都市計画地区計画の変更（流山市決定）  
都市計画平和台1丁目地区地区計画を次のように変更する。

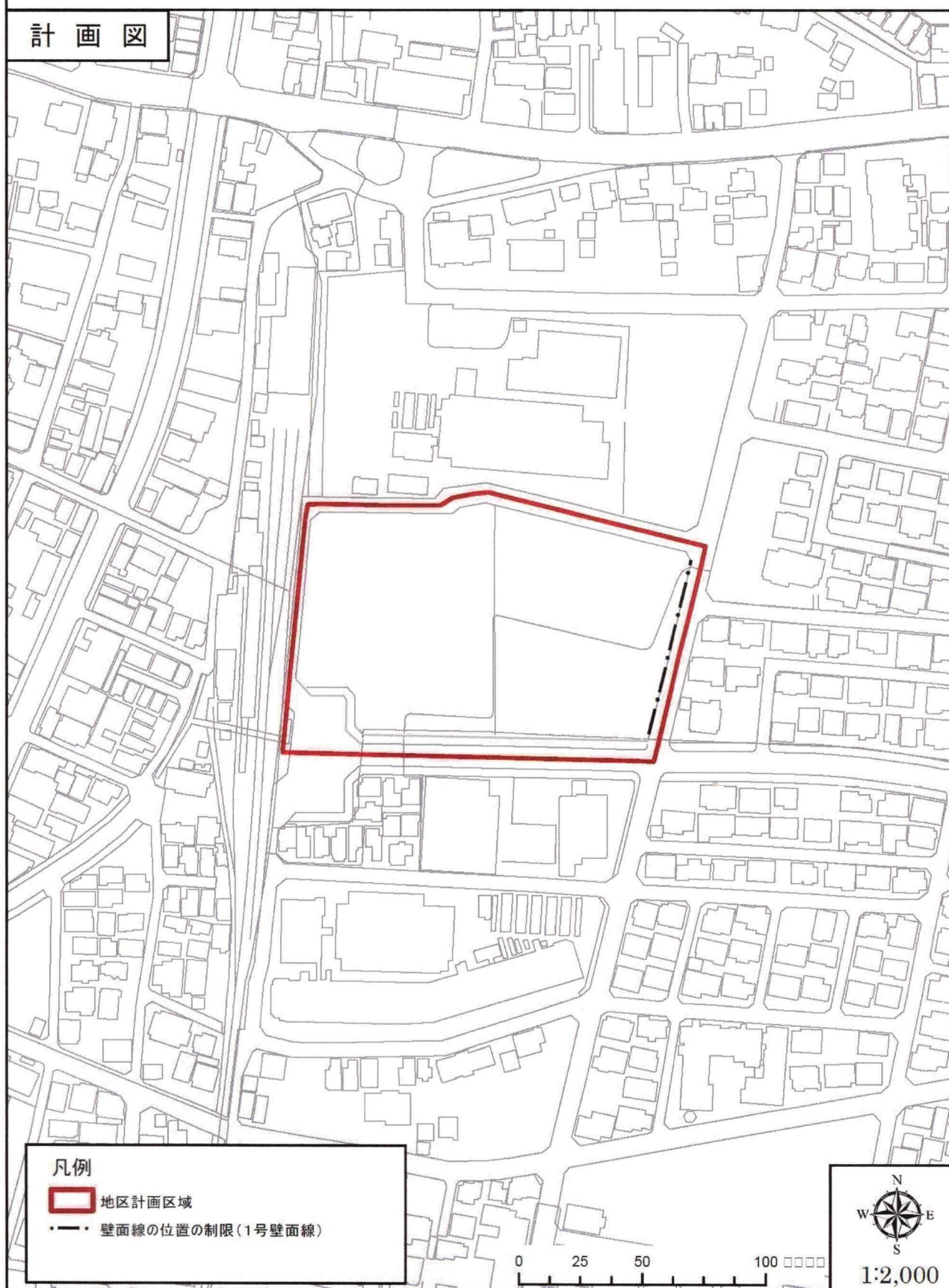
|                    |            |                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名 称                |            | 平和台1丁目地区地区計画                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 位 置                |            | 流山市平和台1丁目の一部の区域                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 面 積                |            | 約1.6ha                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 地区計画の目標            |            | 本地区は、つくばエクスプレス線流山セントラルパーク駅の西側約1.1kmに位置し、北側に流山市役所、西側に流鉄流山線流山駅が隣接した地区であり、当該地区の南側から東側においては、閑静な住宅地として良好な居住環境が維持されている地区である。そこで、地区計画を導入することにより、近隣の居住環境に配慮したうえで、駅に隣接した立地条件を活かし、魅力ある街並みを創出することを目標とする。    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 区域の整備、開発及び保全に関する方針 |            | (土地利用の方針)<br>地域の拠点として、近隣の居住環境に配慮したうえで、業務地としての機能の充実、及び生活利便施設の充足を図る。<br>(建築物等の整備の方針)<br>近隣の居住環境が維持されるよう、建築物等の用途の制限、建築物等の高さの最高限度の制限を行うとともに、ゆとりある街並みを形成するために、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の容積率の最高限度、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。<br>1 戸建住宅（長屋で3戸以下のものを含む。）<br>2 寄宿舍又は下宿<br>3 倉庫業を営む倉庫<br>4 畜舎（動物病院及びペットショップ等で、動物の収容の用に供する部分の床面積の合計が15㎡以下のものを除く。）<br>5 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<br>6 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<br>7 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<br>8 事務所（データセンターの用に供するものに限る。） |
|                    |            | 建築物の敷地面積の最低限度                                                                                                                                                                                    | 300㎡<br>ただし、公益上必要な建築物の敷地で、市長がやむを得ないと認めたものは、この限りでない。                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                    |            | 建築物の容積率の最高限度                                                                                                                                                                                     | 30/10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                    |            | 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号壁面線においては10m以上、1号壁面線以外においては1m以上とする。                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                    |            | 建築物等の高さの最高限度                                                                                                                                                                                     | 31m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                    |            |                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

「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：業務施設の充実や生活利便施設の充足を図り、魅力ある街並みを創出するために、地区計画の変更を行うものである。

# 平和台1丁目地区地区計画

計 画 図



## 平和台 1 丁目地区地区計画 運用基準

### (主旨)

第 1 条 この運用基準は、平和台 1 丁目地区において、「近隣の居住環境に配慮したうえで、駅に隣接した立地条件を活かし、魅力ある街並みを創出すること」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。）及び同法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。）の例による。

### (運用範囲)

第 3 条 この運用基準は、平和台 1 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。

### (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。

### (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面積は、別表に掲げる数値以上でなければならない。

ただし、公益上必要な建築物の敷地で、市長がやむを得ないと認めたものは、この限りでない。

### (建築物の容積率の最高限度)

第 6 条 地区整備計画区域内における建築物の容積率は、別表に掲げる数値以下でなければならない。

2 前項に規定する建築物の延べ面積には、建築物の地階でその天井が地盤面から高さ 1 m 以下にあるものの住宅の用に供する部分の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の 3 分の 1 を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の 3 分の 1）は、算入しない。

3 第 1 項に規定する建築物の延べ面積には、共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積は、算入しない。

4 第 1 項に規定する建築物の延べ面積には、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分の床面積（延べ面積の 5 分の 1 を限度とする。）を算入しない。

### (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。

### (建築物等の高さの最高限度)

第 8 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、屋窓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、5 m までは算入しない。

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 1 項に掲げる建築物の高さに算入しない。

### (建築等の届出)

第9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。）、及び同法施行令（昭和44年政令第158号。）の例により、同法第58条の2の規定に基づき、市長に届け出なければならない。

（罰則）

第10条 前条の規定による届出を提出せず又は虚偽の届出をした者は、同法第93条の規定の適用を受け罰金に処される。

（適用）

第11条 この運用基準は、平和台1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

～ 平和台 1 丁目地区地区計画「地区整備計画」の内容の解説 ～

平和台 1 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 ～ 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 建築物の容積率の最高限度
- 4 壁面の位置の制限
- 5 建築物等の高さの最高限度

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 年政令第 338 号。）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

本地区は、つくばエクスプレス線流山セントラルパーク駅の西側約1.1kmに位置し、北側に流山市役所、西側に流鉄流山線流山駅が隣接した地区であり、当該地区の南側から東側においては、閑静な住宅地として良好な居住環境が維持されている地区です。

そこで、地区計画を導入することにより、近隣の居住環境に配慮したうえで、駅に隣接した立地条件を活かし、魅力ある街並みを創出するため「建築物等の用途の制限」について、以下のように定めます。

### (1) 制限の内容

次の各号に掲げる建築物は、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畜舎（動物病院及びペットショップ等で、動物の収容の用に供する部分の床面積の合計が15㎡以下のものを除く。）
- ⑤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
- ⑥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
- ⑦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
- ⑧事務所（データセンターの用に供するものに限る。）

（参考）⑥風営法第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  
（代表的な営業の例）

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| 第2条第1項       |                    |
| 第1号営業：キャバレー  | 第4号営業：マージャン屋、ぱちんこ屋 |
| 第2号営業：低照度飲食店 | 第5号営業：ゲームセンター      |
| 第3号営業：区画席飲食店 |                    |

※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）⑦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9項営業：テレフォンクラブ       |                |

※風営法の営業は、一般的な営業名称を記載しています。

(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)

(改正) 令和6年6月21日法律第60号

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 第2条1項 | <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> <p>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</p> <p>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。）</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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6項 | <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> <p>一 浴場業（公衆浴場法（昭和二十三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</p> <p>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。）</p> <p>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（昭和二十三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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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9項 | <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。）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。

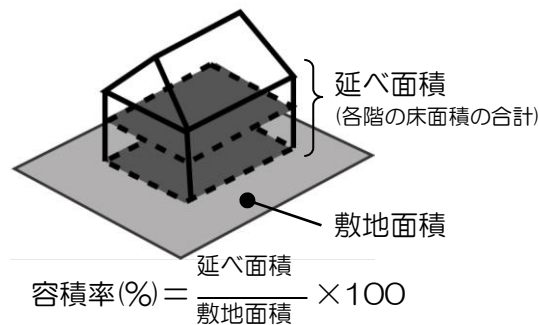
ただし、公益上必要な建築物の敷地で、市長がやむを得ないと認めたものは、この限りではありません。

## 3 建築物の容積率の最高限度

本地区では、敷地周辺の住宅地に配慮し、建物密度が低く良好な住環境を確保するため、「建築物の容積率の最高限度」を定めます。

| 建築物の容積率の最高限度 |
|--------------|
| 30/10        |

○用途地域では、容積率を400%としていますが、良好な住環境を確保するために地区計画では、容積率の最高限度を300%とします。



※容積率は建物の延べ面積の敷地面積に対する割合

#### 4 壁面の位置の制限

敷地周辺の住宅地等に対し、良好な住環境を維持するため、圧迫感や閉塞感が生じないように、「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前面道路の境界線までの距離は、1号壁面線においては10m以上、1号壁面線以外においては1m以上とする。 |

#### 5 建築物等の高さの最高限度

周辺の住環境を維持するため、建築物等の高さの最高限度を定めます。

| 建築物の高さの最高限度 |
|-------------|
| 31m         |

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。

※ ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓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。