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　Ｐ１

平和台１丁目地区地区計画　計画図　Ｐ２

平和台１丁目地区地区計画運用基準　Ｐ３

地区整備計画の運用について　Ｐ４

地区整備計画の解説　Ｐ５
　１　建築物等の用途の制限　Ｐ５
　２　建築物の敷地面積の最低限度　Ｐ５
　３　壁面の位置の制限　Ｐ５
　４　建築物等の高さの最高限度　Ｐ６

流山都市計画地区計画（流山市決定）

流山市告示第１２号
令和４年１月２８日決定

都市計画平和台１丁目地区地区計画を次のように決定する。

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１．１㎞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、以下の地区整備計画に基づき、周辺と調和を図るとともに、この良好な居住環境を維持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			本地区周辺の良好な居住環境を維持するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及び、建築物等の高さの最高限度を定める。
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	建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。 １　老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 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３，０００㎡以内のもの ３　病院 ４　老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの ５　ホテル又は旅館 ６　事務所 ７　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	５，０００㎡
		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までの距離は、１号壁面線においては道路境界線から１５ｍ以上、２号壁面線においては、道路境界線から３ｍ以上とする。
		建築物等の高さの最高限度	３１ｍ

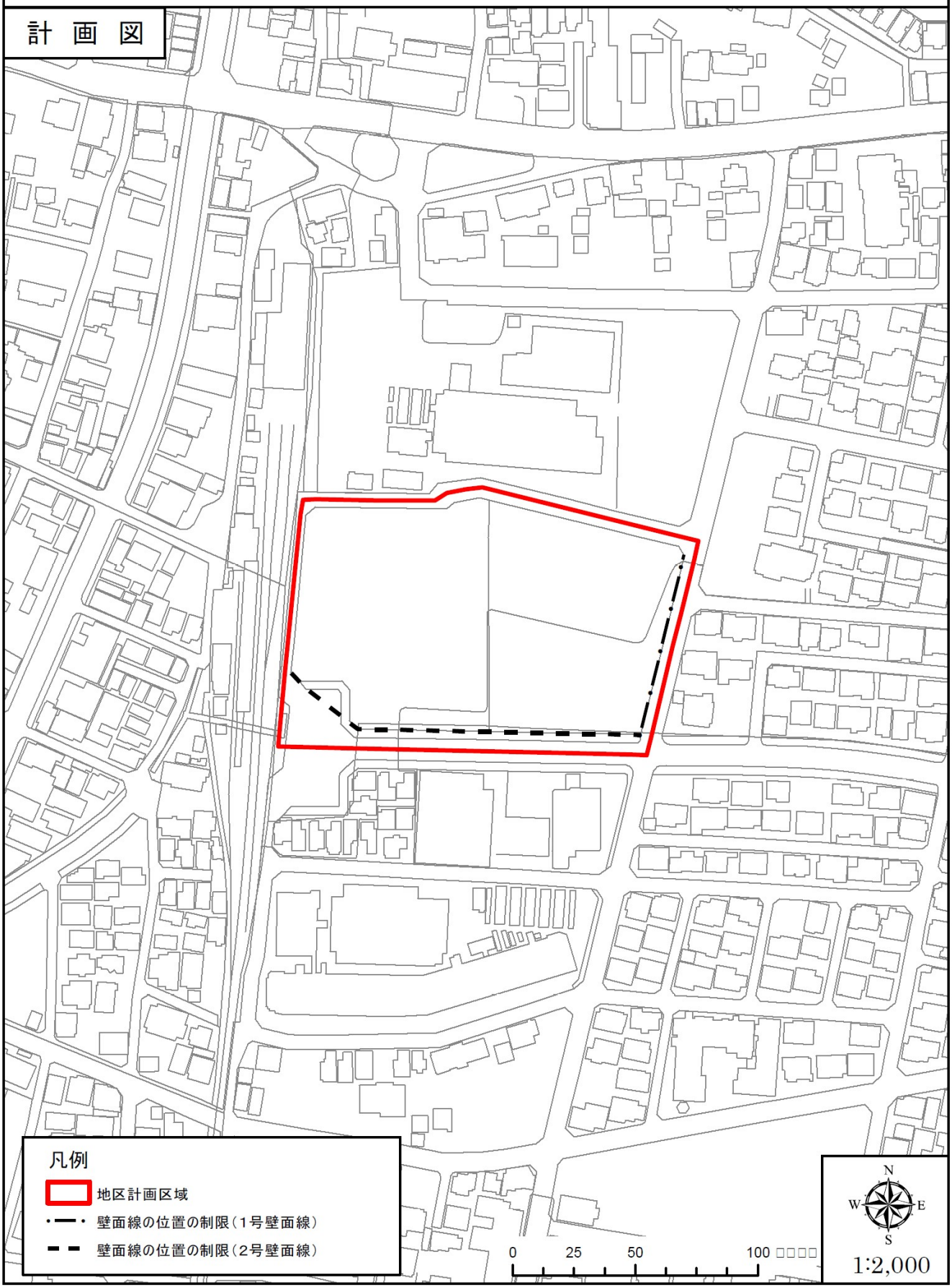
「区域及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。」

理由

都市計画法第２１条の２の規定に基づく、都市計画の提案による用途地域の変更に伴い、地区計画の決定を行うものである。

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、「本地区周辺の良好な居住環境との調和及び維持をすること」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面積は、別表に掲げる数値以上でなければならない。

（壁面の位置の制限）

第６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７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、５ｍ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８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９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１０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1～4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

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1．1㎞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、周辺と調和を図るとともに、この良好な居住環境を維持するため「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以外の建築物は、建築してはならない。

1）老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの
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3，000㎡以内のもの
3）病院
4）老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの
5）ホテル又は旅館
6）事務所
7）前各号の建築物に附属するもの

上記の建築物を認める理由として

本地区の用途地域が商業地域になることに伴い、建築物の用途の制限が緩和されることから、周辺の住環境を維持するため、従来の第1種住居地域において建築できるものを中心に、当該敷地規模及び非住居系とすることにより教育行政にも配慮し、制限を行うこととしました。

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
5，000㎡

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

敷地の東側及び南側の住宅地に対し、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、「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道路境界から15m以上、2号壁面線においては、道路境界から3m以上とする。

4　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。