

# 流山インターチェンジ西部地区のまちづくり

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

流山インターチェンジ西部地区地区計画	計画書	P 1
流山インターチェンジ西部地区地区計画	計画図	P 4
流山インターチェンジ西部地区地区計画	運用基準	P 5
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 9
(3) 建築物等の高さの最高限度		P 9
(4) 壁面の位置の制限		P 10
(5) 壁面後退区域における工作物の設置の制限		P 11
(6) かき又はさくの構造の制限		P 12

流山都市計画地区計画の決定（流山市決定）

都市計画流山インターチェンジ西部地区地区計画を次のように決定する。

名 称	流山インターチェンジ西部地区地区計画
位 置	流山市下花輪字上割、上貝塚字寺下及び字貝塚、桐ヶ谷字子ノ神及び字桐貝、谷字西ノ下及び字堤外、南字下耕地、字下谷及び字上谷、上新宿新田字中洲並びに北字下割の各一部の区域
面 積	約23.5ha
地 区 計 画 の 目 標	<p>流山インターチェンジ西部地区は、常磐自動車道流山インターチェンジの西側に隣接しており、地区の西側には、江戸川、北側には田園が広がる自然的な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及びにぎわいのある施設の立地を誘導すると共に、自然的環境と調和した産業・流通の拠点及びにぎわい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の広域交通網への利便性を活かした物流業務施設を誘導し、にぎわいのある施設においてはスポーツ施設により、市民及びインターチェンジを利用する方々の憩いの空間を創出するとともに、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>地区内の車両の円滑な移動の為に道路を配置する。</p> <p>地区内の内水氾濫に対する安全性を向上させる為、地下貯留施設を配置する。</p> <p>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>



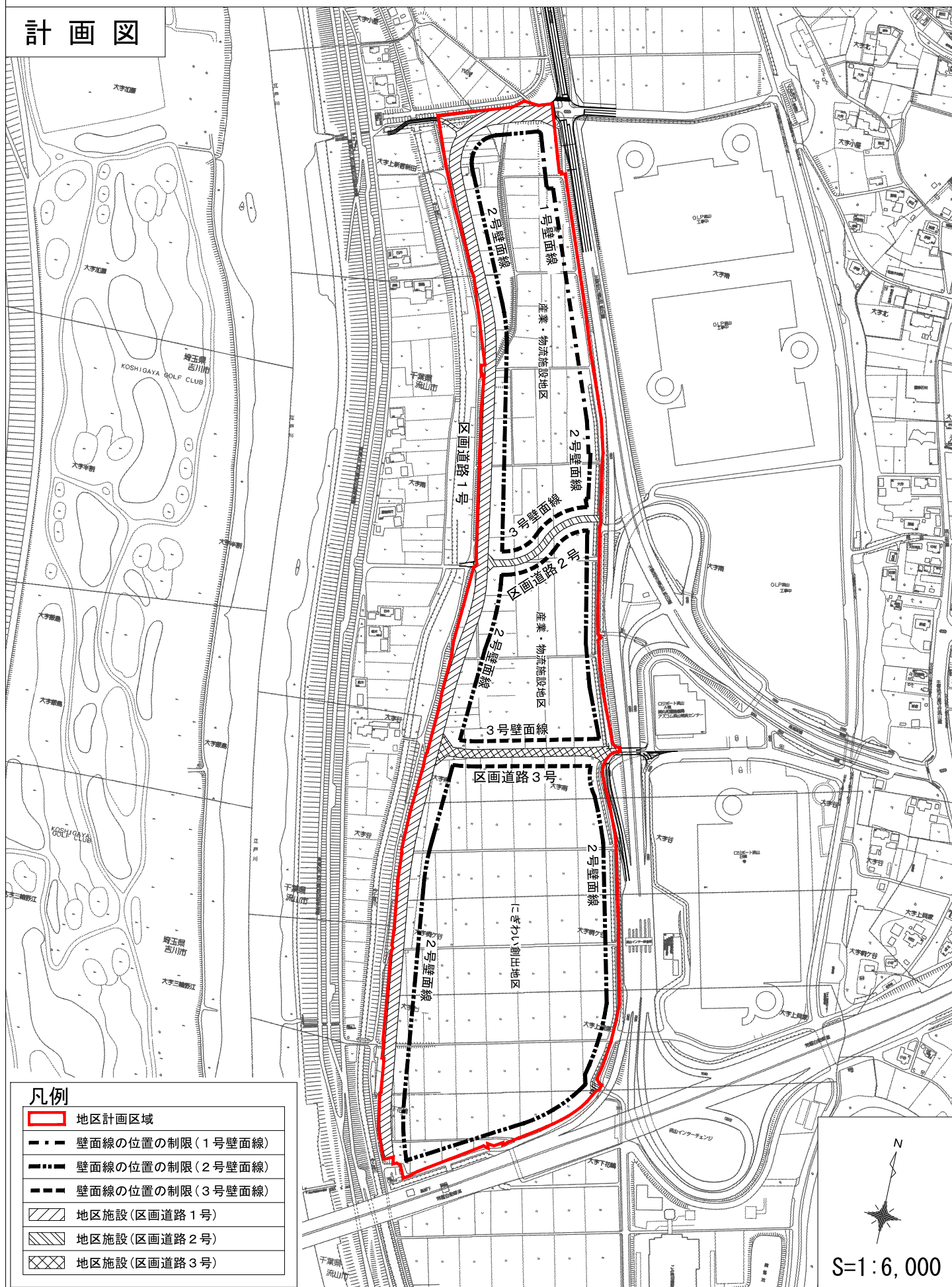
地	地区の区分	区分の名称	にぎわい創出地区
		区分の面積	約 12.5ha
区    整    備    計    画	建   築   物   等   に   関   す   る   事   項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 ① 水泳場（プール） ② 店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）、飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が2,500㎡以下のもの ③ 事務所（その用途に供する部分の床面積の合計が3,500㎡以下のもの） ④ スポーツの練習場 ⑤ 観覧場（その用途に供する部分の床面積の合計が2,000㎡以下のもの） ⑥ 前各号の建築物に附属するもの ⑦ 公衆便所、休憩所 ⑧ 路線バスの停留所の上屋
		建物等の高さの最高限度	31m
		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、2号壁面線において、道路境界線及び隣地境界線から15m以上、3号壁面線において、道路境界線及び隣地境界線から10m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 公衆便所又は休憩所 ② 路線バスの停留所の上屋 ③ 安全保安員詰所で高さが3m以下、かつ、床面積の合計が10㎡以下のもの
		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の制限は、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、前面道路の境界線から2m以上後退させるものとする。 ただし、門柱又は門袖で、安全、保安上必要なものは、この限りでない。

「区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画面表示のとおり。」

※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。

# 流山インターチェンジ西部地区地区計画

## 計画図



## 流山インターチェンジ西部地区地区計画 運用基準

(主旨)

第1条 この運用基準は、流山インターチェンジ西部地区について、交通の利便性を活かした物流業務施設及びにぎわいのある施設を誘導すると共に、自然的環境と調和した産業・流通の拠点及びにぎわいの拠点の形成を目標として、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「政令」という。)の例による。

(運用範囲)

第3条 この運用基準は、流山都市計画流山インターチェンジ西部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(産業・物流施設地区に限る。)における建築物の敷地は、別表に掲げる数値以上でなければならない。

ただし、公衆便所又は休憩所については、この限りでない。

(建築物等の高さの最高限度)

第6条 地区整備計画区域内における建築物等の高さは、別表に掲げる数値以下でなければならない。なお、高さの算定は地盤面からの高さとする。

(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。

ただし、別表に掲げる建築物については、この限りでない。

(壁面後退区域における工作物の設置の制限)

第8条 地区整備計画区域内における壁面後退区域には、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)

第9条 道路沿いに設けるかき又はさくの構造は、別表に掲げるものでなければならない。

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。

(適用)

第10条 この運用基準は、流山都市計画流山インターチェンジ西部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

### ～ 流山インターチェンジ西部地区 地区計画「地区整備計画」の内容の解説 ～

流山インターチェンジ西部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

それぞれの項目の運用基準の内容を以下に示します。

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「政令」という。）の例によります。



## 運 用 基 準 の 解 説

### (1) 建築物等の用途の制限

流山都市計画区域マスタープランでは、本地区を含む「流山インターチェンジ周辺においては、広域幹線道路を生かした流通業務機能の誘導を図る。」としており、流山市都市計画マスタープランでは、「広域的な集客を可能とするインターチェンジの特性を活かし、賑わいのある施設の立地を誘導します。」、「自然的環境や営農環境との調和を図りながら、その自然と親しめる空間を創出し、家族で楽しめる、賑わいのある施設の立地を誘導します。」、「常磐自動車道流山インターチェンジの波及効果により集積した産業・物流系等の土地利用を引き続き維持していきます。」としており、物流業務施設及び賑わいのある施設の立地を適正に誘導するため、「建築物等の用途の制限」を以下のように定めます。

#### 1) 産業・物流施設地区

市街化調整区域（建ぺい率60%、容積率200%）

市街化調整区域は市街化を抑制する区域であり、建築物の建築が制限されていますが、例外的に認められ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る建築物としています。

- 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1,500㎡以下のもの
- ③前各号の建築物に附属するもの
- ④公衆便所又は休憩所

上記の建築物を許容する理由として、

- 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、許容します。
- 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、許容します。
- 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許容します。
- ④公共公益上必要な施設のため認めます。

#### 2) にぎわい創出地区

市街化調整区域（建ぺい率60%、容積率200%）

市街化調整区域は市街化を抑制する区域であり、建築物の建築が制限されていますが、例外的に認められ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る建築物としています。

- ①水泳場（プール）

- 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2,500㎡以下のもの
- ③事務所（その用途に供する部分の床面積の合計が3,500㎡以下のもの）
- ④スポーツの練習場
- ⑤観覧場（その用途に供する部分の床面積の合計が2,000㎡以下のもの）
- ⑥前各号の建築物に附属するもの
- ⑦公衆便所、休憩所
- ⑧路線バスの停留所の上屋

上記の建築物を許容する理由として、

- ①②③④⑤⑥市民及びインターチェンジを利用する方々の憩いの空間を創出するものとなるため、許容します。
- ⑦⑧公共公益上必要な施設のため認めます。

## （２）建築物の敷地面積の最低限度

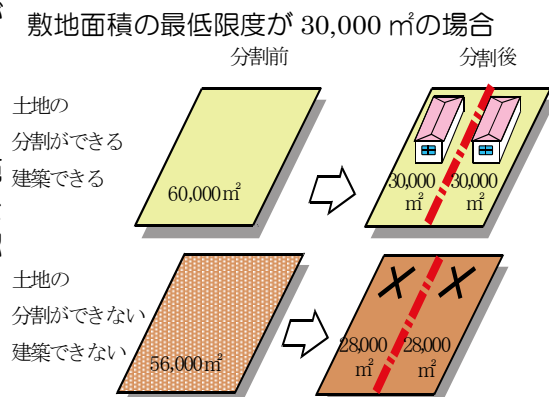
### １）産業・物流施設地区

将来にわたり、敷地の細分化による環境の悪化を防止し、自然的環境と調和した産業・流通の拠点的形成するため「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 <sup>2</sup>
ただし、次に掲げる建築物については、この限りでない。 ① 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。



### ２）にぎわい創出地区

にぎわい創出地区では、建築物の敷地面積の最低限度の定めはありません。

## （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

敷地内空地を確保することで、植栽空間などを確保し、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。

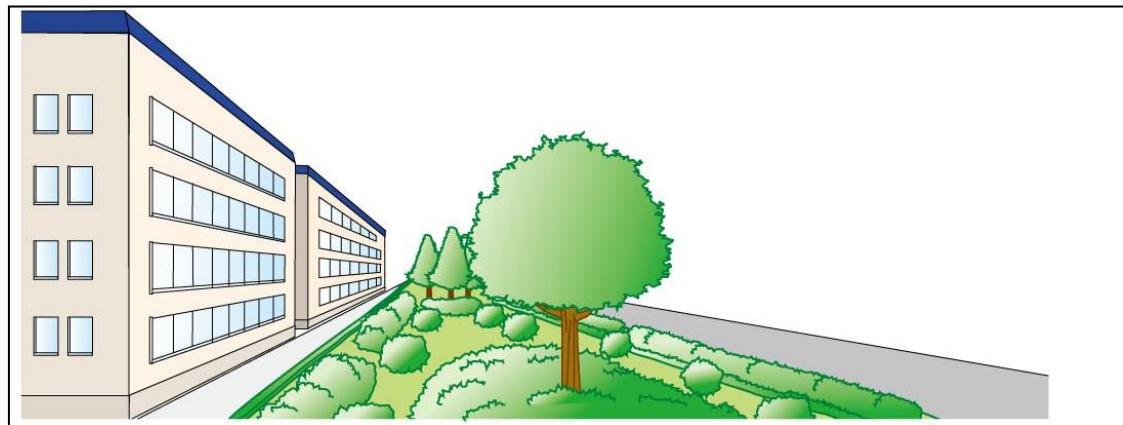
地区名称	壁面の位置の制限
産業・物流施設地区	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離は、1号壁面線において、道路境界線から25m以上、2号壁面線において、道路境界線及び隣地域境界線から15m以上、3号壁面線において、道路境界線及び隣地境界線から10m以上とする。</p> <p>ただし、次に掲げる建築物については、この限りでない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 公衆便所又は休憩所</li> <li>② 安全保安員詰所で高さが3m以下、かつ、床面積の合計が10㎡以下のもの</li> </ul>
にぎわい創出地区	<p>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、2号壁面線において、道路境界線及び隣地境界線から15m以上、3号壁面線において、道路境界線及び隣地境界線から10m以上とする。</p> <p>ただし、次に掲げる建築物については、この限りでない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 公衆便所又は休憩所</li> <li>② 路線バスの停留所の上屋</li> <li>③ 安全保安員詰所で高さが3m以下、かつ、床面積の合計が10㎡以下のもの</li> </ul>

※安全保安員詰所等の例：警備員が警備や監視作業をするための安全保安員詰所や関係者等が利用できる休憩施設等。

## （５）壁面後退区域における工作物の設置の制限

敷地内空地を確保することで、植栽空間などを確保し、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、3号壁面線において、前面道路の境界線から10m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の例：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）。

## (6) かき又はさくの構造の制限

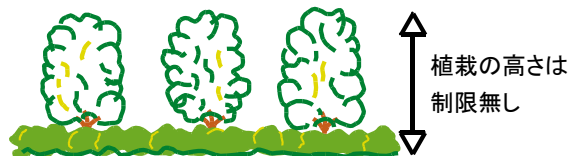
緑豊かなまちなみを形成するとともに、震災時のブロック塀などの倒壊による被害発生を抑制するため、道路沿いに「かき又はさくの構造の制限」を定めます。

地区名称	かき又はさくの構造の制限
産業・物流施設地区	道路沿いに設けるかき又はさくの構造の制限は、生垣又はこれに類する植栽とし、高木を植栽するものとする。フェンス等を設ける場合は、前面道路の境界線から2m以上後退させるものとし、県道に接する部分は10m以上とする。 ただし、門柱又は門袖で、安全、保安上必要なものは、この限りでない。
にぎわい創出地区	道路沿いに設けるかき又はさくの構造の制限は、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、前面道路の境界線から2m以上後退させるものとする。 ただし、門柱又は門袖で、安全、保安上必要なものは、この限りでない。

※高木とは、地上1.2mにおける幹の周長が30cm以上で、かつ、高さが5m以上の樹木をいう。

### 【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

前面道路の境界線から2m以上後退させるものとし、県道に接する部分は10m以上とする。