

おおたかの森 HITOKIWA 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

おおたかの森 HITOKIWA 地区地区計画 計画書	P 1
おおたかの森 HITOKIWA 地区地区計画 計画図	P 4
おおたかの森 HITOKIWA 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 7
地区整備計画の解説	P 7
1 建築物等の用途の制限	P 8
2 建築物の容積率の最高限度	P 9
3 建築物の敷地面積の最低限度	P 9
4 壁面の位置の制限	P 1 0
5 建築物等の高さの最高限度	P 1 1
6 かき又はさくの構造の制限	P 1 2

流山都市計画地区計画の決定（流山市決定）

都市計画おおたかの森 HITOKIWA 地区地区計画を次のように決定する。

名 称	おおたかの森 HITOKIWA 地区地区計画
位 置	流山市駒木字一番割及び二番割の各一部の区域
面 積	約0.9ha
地区計画の目標	<p>本地区は、つくばエクスプレス流山おおたかの森駅の北東約1.5kmに位置し、宅地開発による計画的な住宅地として土地利用が行われ、工業地域の中にありながら HITO（人）、KI（木）、WA（和（調和））に主眼をおいた良好な居住環境が形成される地区である。</p> <p>そこで、地区計画を導入することにより、良好な居住環境を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>良好な居住環境を保全するために、地区の環境を阻害する建物用途の制限を行うとともに、敷地の細分化を防止し、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。</p> <p>このことから、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、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>

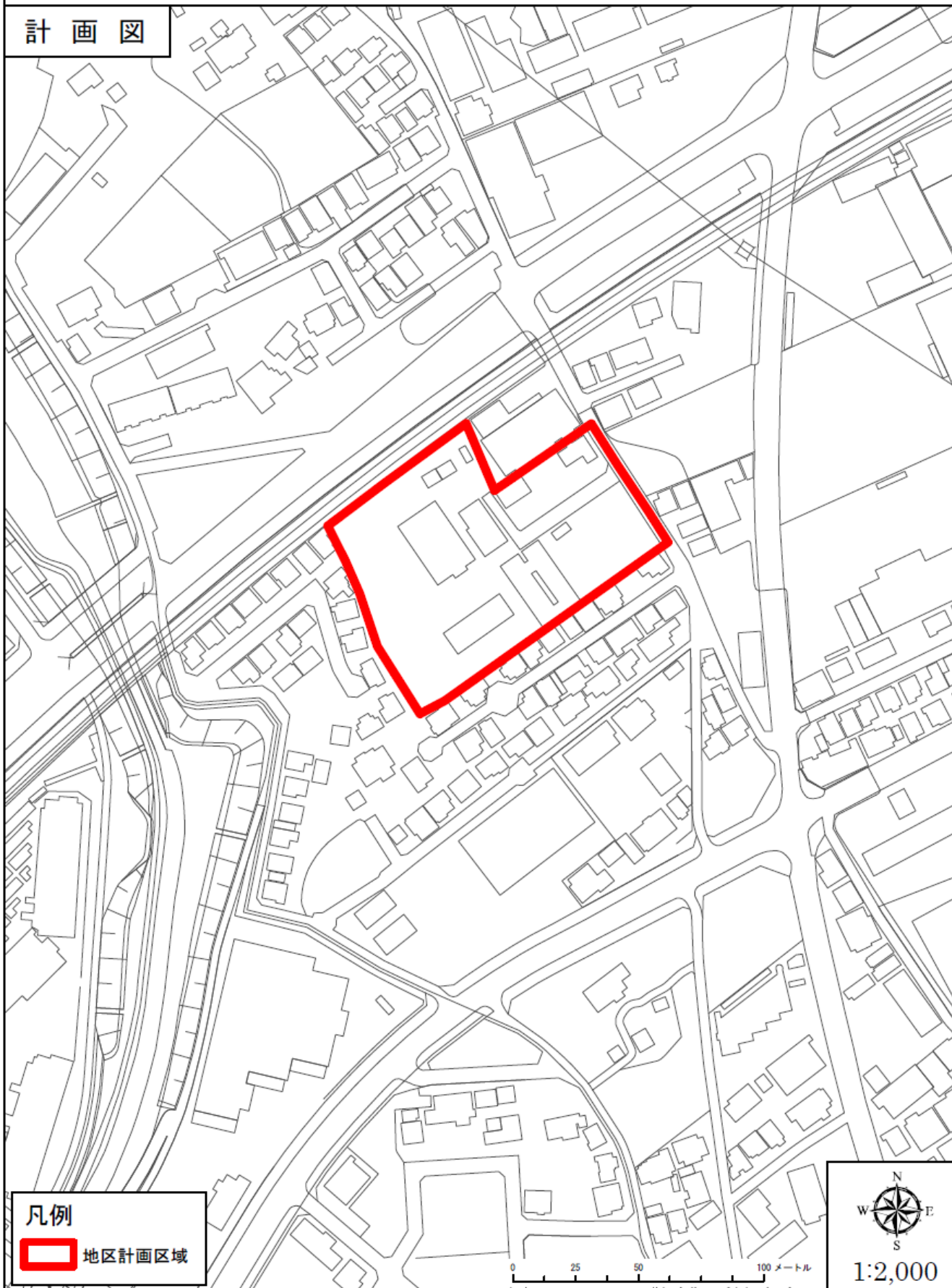
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 一戸建ての住宅（長屋建ての住宅を除く。） 2 診療所又は診療所兼用住宅（動物病院を除く。） 3 一戸建ての住宅で次のいずれかの用途を兼ねるもののうち、延べ床面積の2分の1以上を住宅の用に供し、かつ、これらの用途に供する部分の合計が50㎡以下のもの <ol style="list-style-type: none"> ア 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で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又は食堂若しくは喫茶店 ウ 理髪店、美容院、クリーニング取次店その他これらに類するサービス業を営む店舗 エ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（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以下のものに限る。） オ 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（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以下のものに限る。） カ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 キ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（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以下のものに限る。） 4 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（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。） 5 前各号の建築物に付属する車庫及び物置
		建築物の容積率の最高限度	12 / 10
		建築物の敷地面積の最低限度	135㎡

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道路境界線までの距離は、0.5 m以上とする。</p> <p>ただし、次に掲げるものは、この限りでない。</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3 m以下である建築物の部分。 2 出窓で、床面からの高さが30 cm以上、かつ、周囲の外壁からの水平距離が50 cm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3 m以下、かつ、床面積の合計が30 m²以下のもの。 4 物置等で、軒の高さが2.3 m以下、かつ、床面積の合計が5 m²以下のもの。
建築物等の高さの最高限度	10 m
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1.5 m以下、かつ、基礎の高さが宅地地盤面から40 cm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、その長さが片側2 m以内、かつ、道路面からの高さが1.2 m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。」

おおたかの森HITOKIWA地区地区計画

計 画 図



おおたかの森 HITOKIWA 地区地区計画 運用基準

(主旨)

第1条 この運用基準は、おおたかの森 HITOKIWA 地区において、良好な居住環境を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年政令第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、おおたかの森 HITOKIWA 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。

(建築物の容積率の最高限度)

第5条 地区整備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1m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また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。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第6条 地区整備区域内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。

(壁面の位置の制限)

第7条 地区整備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、次に掲げるものについては、この限りでない。

(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)

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、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。

(かき又はさくの構造の制限)

第9条 地区整備計画区域内の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、次に掲げる場合は、この限りでない。

(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1.5m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、その長さが片側2m以内、かつ、道路面からの高さが1.2m以下のもの。

(建築等の届出)

第10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。以下「計法」という。）、及び同法施行令（昭和44年政令第158号。）の例により、計法第58条の2の規定において、市長に届け出なければならない。

(罰則)

第11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、計法第93条の規定の適用を受け罰金に処される。

(適用)

第12条 この運用基準は、おおたかの森 HITOKIWA 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

～ おおたかの森 HITOKIWA 地区地区計画「地区整備計画」の内容の解説 ～

おおたかの森 HITOKIWA 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 建築物の容積率の最高限度
- 3 建築物の敷地面積の最低限度
- 4 壁面の位置の制限
- 5 建築物等の高さの最高限度
- 6 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年政令第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

おおたかの森 HITOKIWA 地区は、宅地開発による計画的な住宅地として土地利用が行われ、工業地域の中にありながら HITO(人)、KI(木)、WA(和(調和))に主眼をおいた良好な居住環境が形成される地区です。

そこで、地区計画を導入することにより、良好な居住環境を保全するため「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。

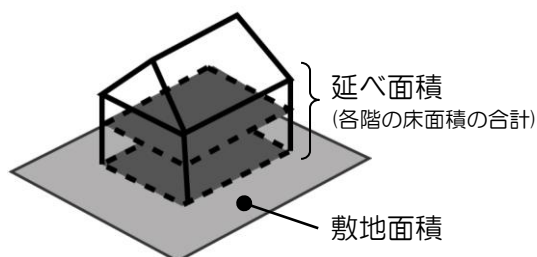
- 1) 一戸建ての住宅(長屋建ての住宅を除く。)
- 2) 診療所又は診療所兼用住宅(動物病院を除く。)
- 3) 一戸建ての住宅で次のいずれかの用途を兼ねるもののうち、延べ床面積の2分の1以上を住宅の用に供し、かつ、これらの用途に供する部分の合計が50㎡以下のもの
 - ア 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)
 - イ 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
 - ウ 理髪店、美容院、クリーニング取次店その他これらに類するサービス業を営む店舗
 - エ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗(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 以下のものに限る。)
 - オ 自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの(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 以下のものに限る。)
 - カ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
 - キ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(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 以下のものに限る。)
- 4) 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(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。)
- 5) 前各号の建築物に付属する車庫及び物置

2 建築物の容積率の最高限度

本地区では、低層の戸建住宅を誘導し、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
12/10

○用途地域では、容積率を200%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120%とします。



$$\text{容積率(\%)} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

※容積率は建物の延べ面積の敷地面積に対する割合

3 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、良好な居住環境を保全するため、「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。

4 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。

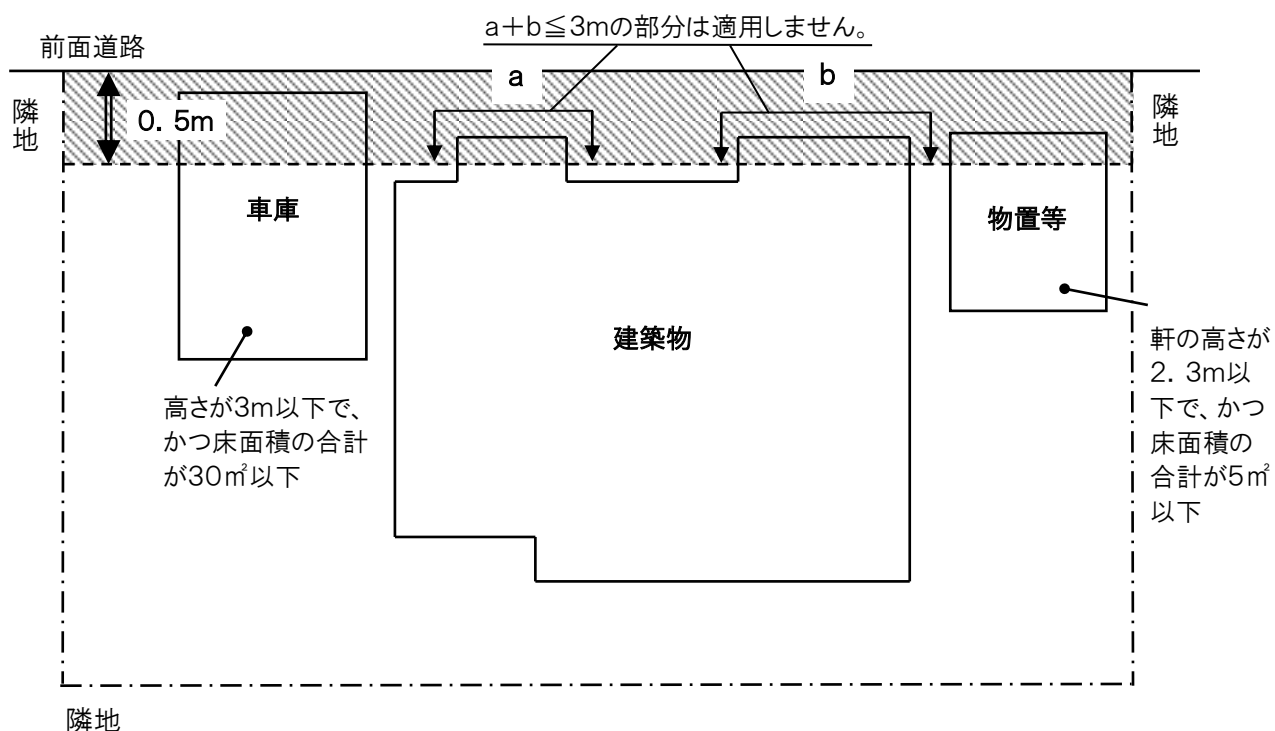
壁面の位置の制限
建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、0.5m以上とする。

(1)適用除外

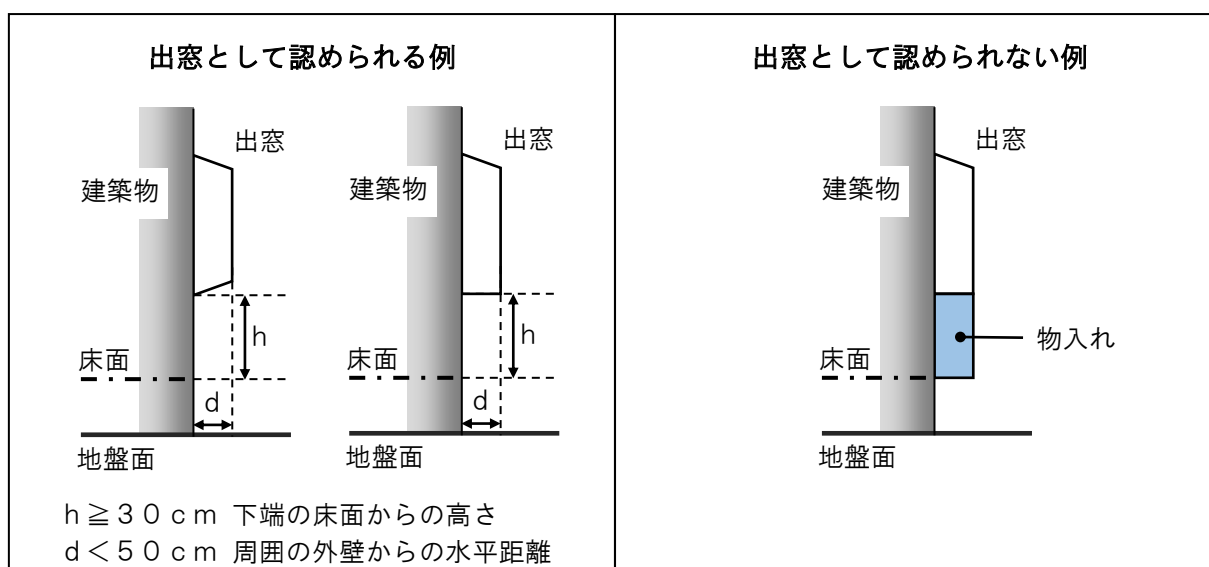
当該距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次のいずれかに該当する場合は、この限りではありません。

- 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、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。

【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】



5 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。

建築物の高さの最高限度
10m

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、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。


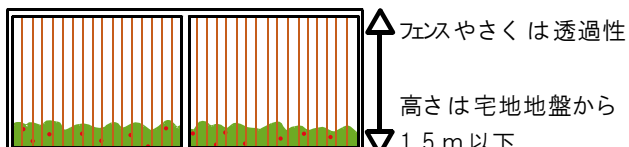
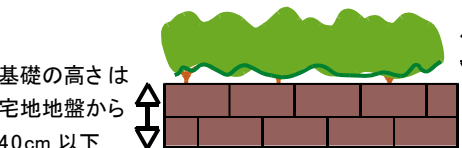
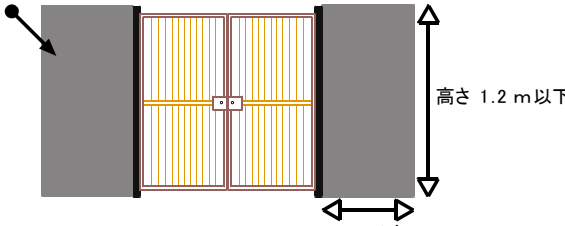
6 かき又はさくの構造の制限

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	
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。	
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1.5m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、その長さが片側2m以内、かつ、道路面からの高さが1.2m以下のもの。

※道路沿いとは、道路境界線より1m未満の範囲を指します。

【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1.5 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>