

パレットコート松ヶ丘地区のまちづくり

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

パレットコート松ヶ丘地区地区計画 計画書	P 1
パレットコート松ヶ丘地区地区計画 計画図	P 3
パレットコート松ヶ丘地区地区計画運用基準	P 4
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 7
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 8
5 かき又はさくの構造の制限	P 1 0

流山都市計画地区計画の決定（流山市決定）

都市計画パレットコート松ヶ丘地区地区計画を次のように決定する。

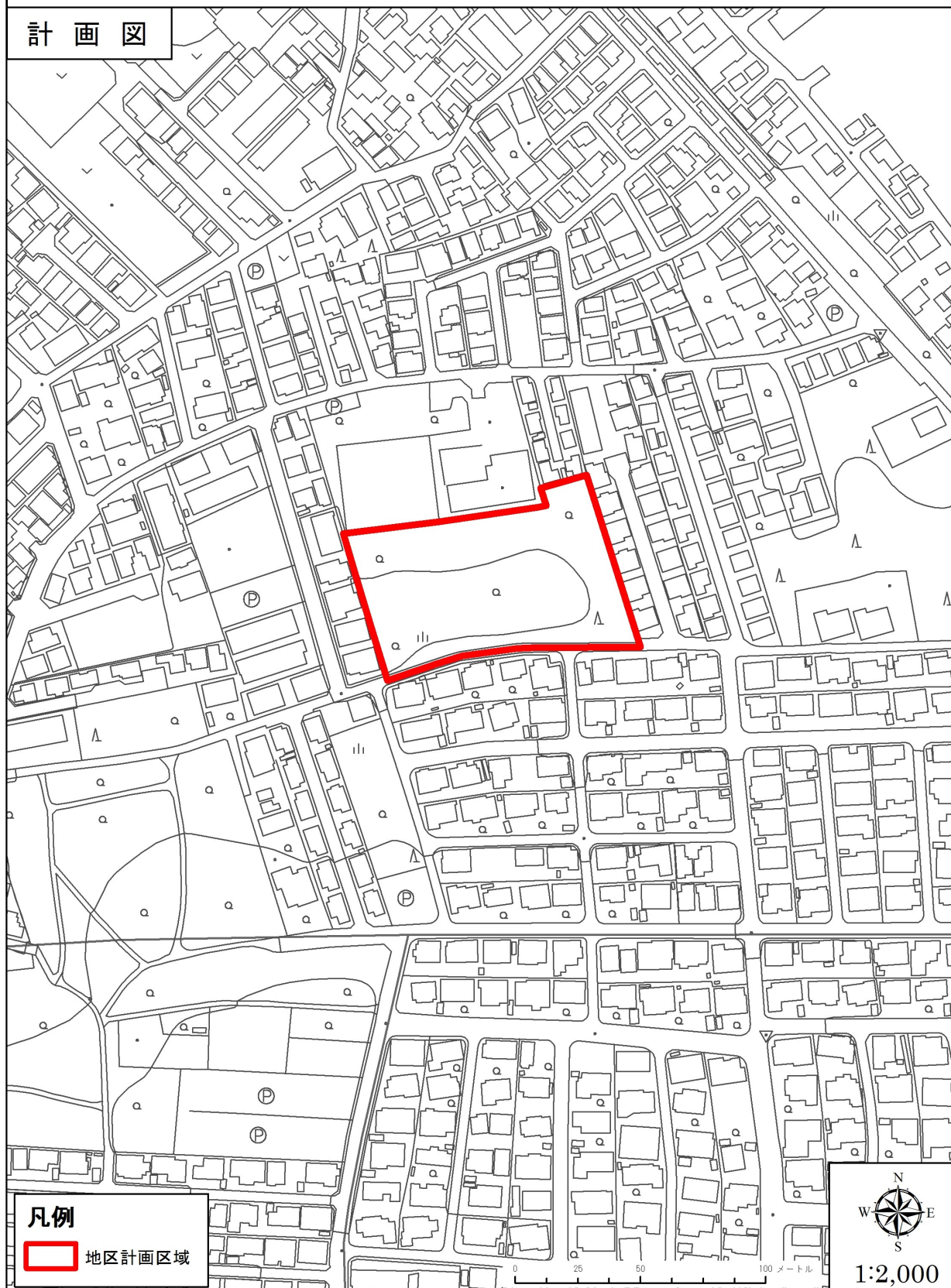
名	称	パレットコート松ヶ丘地区地区計画
位	置	流山市松ヶ丘5丁目の一部の区域
面	積	約0.6ha
地区計画の目標		<p>本地区は、JR常磐線南柏駅の北西約0.9kmに位置し、宅地開発による計画的な土地利用が行われることにより、良好な居住環境が形成される地区である。</p> <p>そこで、地区計画を導入することにより、周辺の住宅地と調和した、良好な居住環境を形成及び保全することを目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針		<p>地区の環境を阻害する建物用途の制限を行うとともに、敷地の細分化の防止、ゆとりある街並み及び緑あふれる住環境の形成を図ることから、建築物等の用途の制限、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	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 長屋及び共同住宅で3戸以上のもの 2 寄宿舍又は下宿 3 公衆浴場 4 畜舎
	建築物の敷地面積の最低限度	135㎡
	建築物の容積率の最高限度	12/10
	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隣地境界線及び道路境界線までの距離は、1m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。

地区整備計画	建築物等に関する事項	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1.2 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、片側2 m以内、かつ、宅地地盤面からの高さが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。」

パレットコート松ヶ丘地区地区計画

計 画 図



凡例

 地区計画区域

パレットコート松ヶ丘地区地区計画 運用基準

(主旨)

第1条 この運用基準は、パレットコート松ヶ丘地区において、周辺の住宅地と調和した、良好な居住環境を形成及び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、パレットコート松ヶ丘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。

(容積率の最高限度)

第6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。

(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隣地境界線及び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。

(かき又はさくの構造の制限)

第8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1.2m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、片側2m以内、かつ、宅地地盤面からの高さが1.2m以下のもの。

(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。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、計法第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、パレットコート松ヶ丘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

～ パレットコート松ヶ丘地区地区計画「地区整備計画」の内容の解説 ～

パレットコート松ヶ丘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 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

パレットコート松ヶ丘地区は、新たに宅地開発による計画的な住宅地として土地利用及び施設整備が行われることにより、良好な居住環境が形成される地区です。

そこで、周辺の住宅地と調和した、良好な住環境の形成及び保全を図るため「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

次に掲げる建築物は建築してはならない。

- 1)長屋及び共同住宅で3戸以上のもの
- 2)寄宿舍又は下宿
- 3)公衆浴場
- 4)畜舎

(2)解説

公衆浴場 公衆浴場は、スーパー銭湯等の大型の公衆浴場も含まれ、車の騒音や照明により周辺の住環境の悪化を招く恐れがあるため制限します。

畜舎 畜舎は、生産性を主とするような牛、養鶏等の家畜の飼育が、良好な居住環境になじまないことから制限します。

なお、個人のペットの小屋は対象となりません。

2 建築物の敷地面積の最低限度

将来にわたり、ゆとりある良好な住環境を維持・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㎡

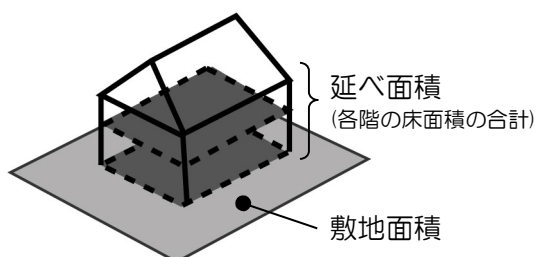
建築物を建築する場合は、敷地面積が上記の数値以上でなければ、建築することはできません。

3 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150%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

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。

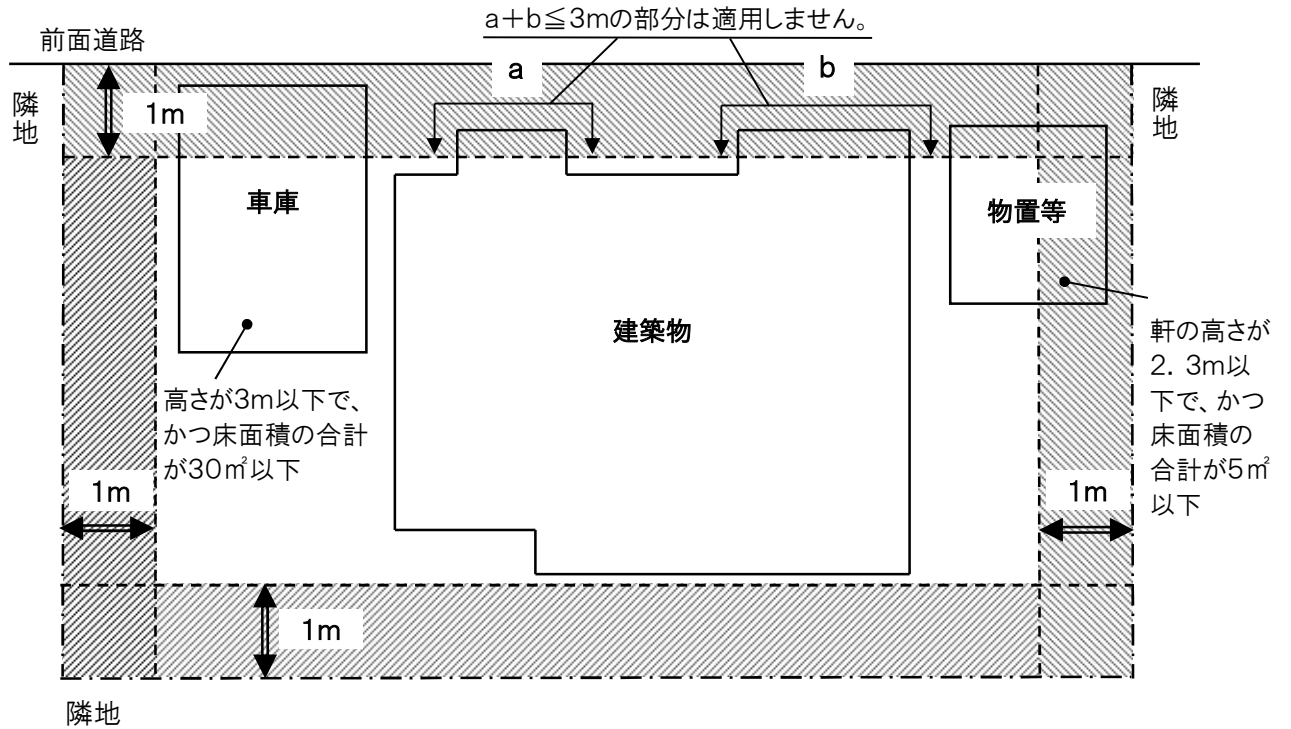
壁面の位置の制限
建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線及び道路境界線までの距離は、1m以上とする。

(1)適用除外

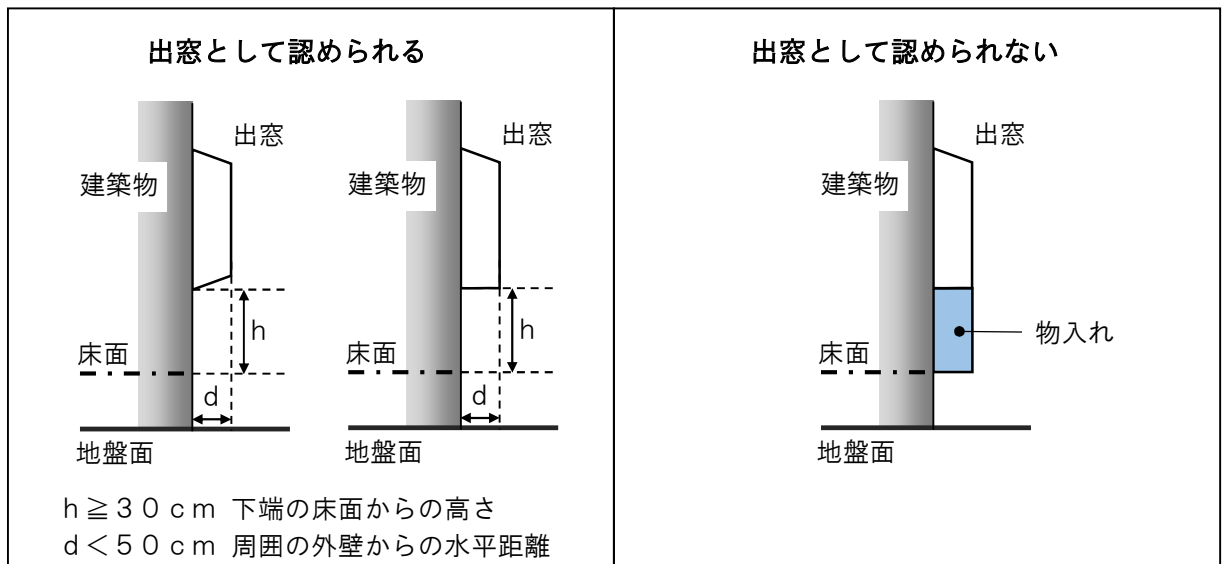
当該距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次のいずれかに該当する場合は、この限りではありません。

- 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、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】




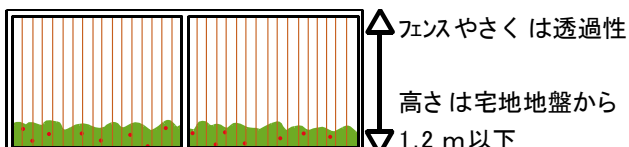
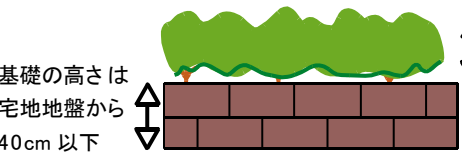
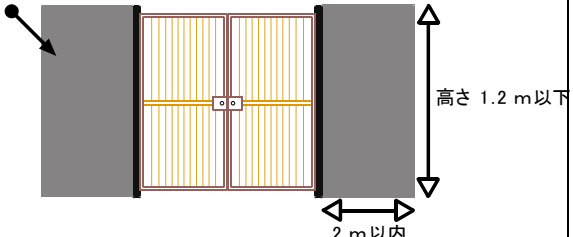
5 かき又はさくの構造の制限

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、1.2m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、片側2m以内、かつ、宅地地盤面からの高さが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1.2 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>