

第 1 号議案

流山都市計画おおたかの森 HITOKIWA 地区地区計画の決定について（付議）

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 0.9 ha
地 区 計 画 の 目 標		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 1.5 km 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。 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。
区域の整備、開発及び保 全 に 関 す る 方 針		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。 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。

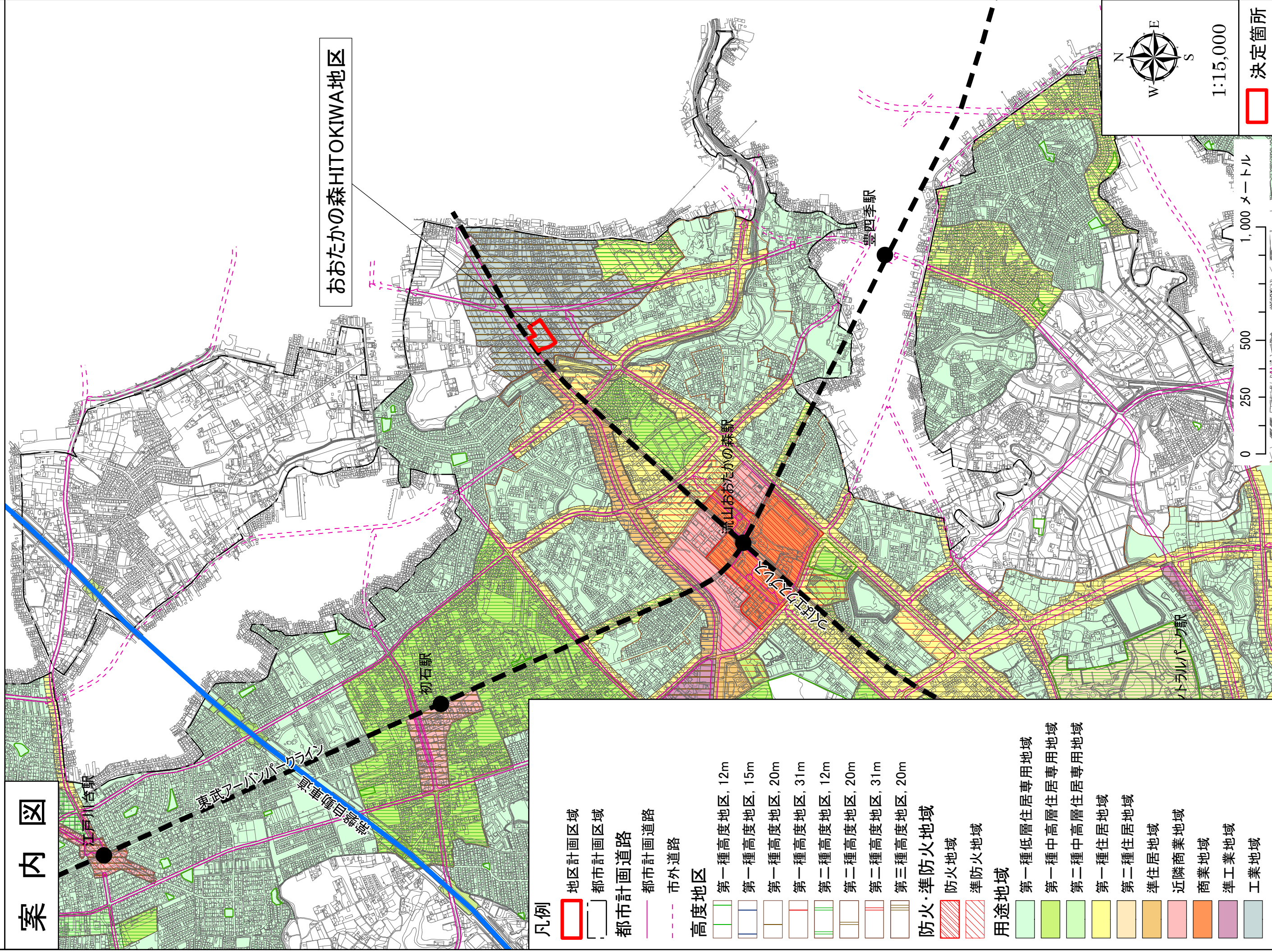
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 一戸建ての住宅（長屋建ての住宅を除く。） 2 診療所又は診療所兼用住宅（動物病院を除く。） 3 一戸建ての住宅で次のいずれかの用途を兼ねるもののうち、延べ床面積の2分の1以上を住宅の用に供し、かつ、これらの用途に供する部分の合計が50㎡以下のもの ア 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するもののための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。） イ 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店 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、家庭電器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（い）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	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。 ただし、次に掲げるものは、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	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1.5 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。」

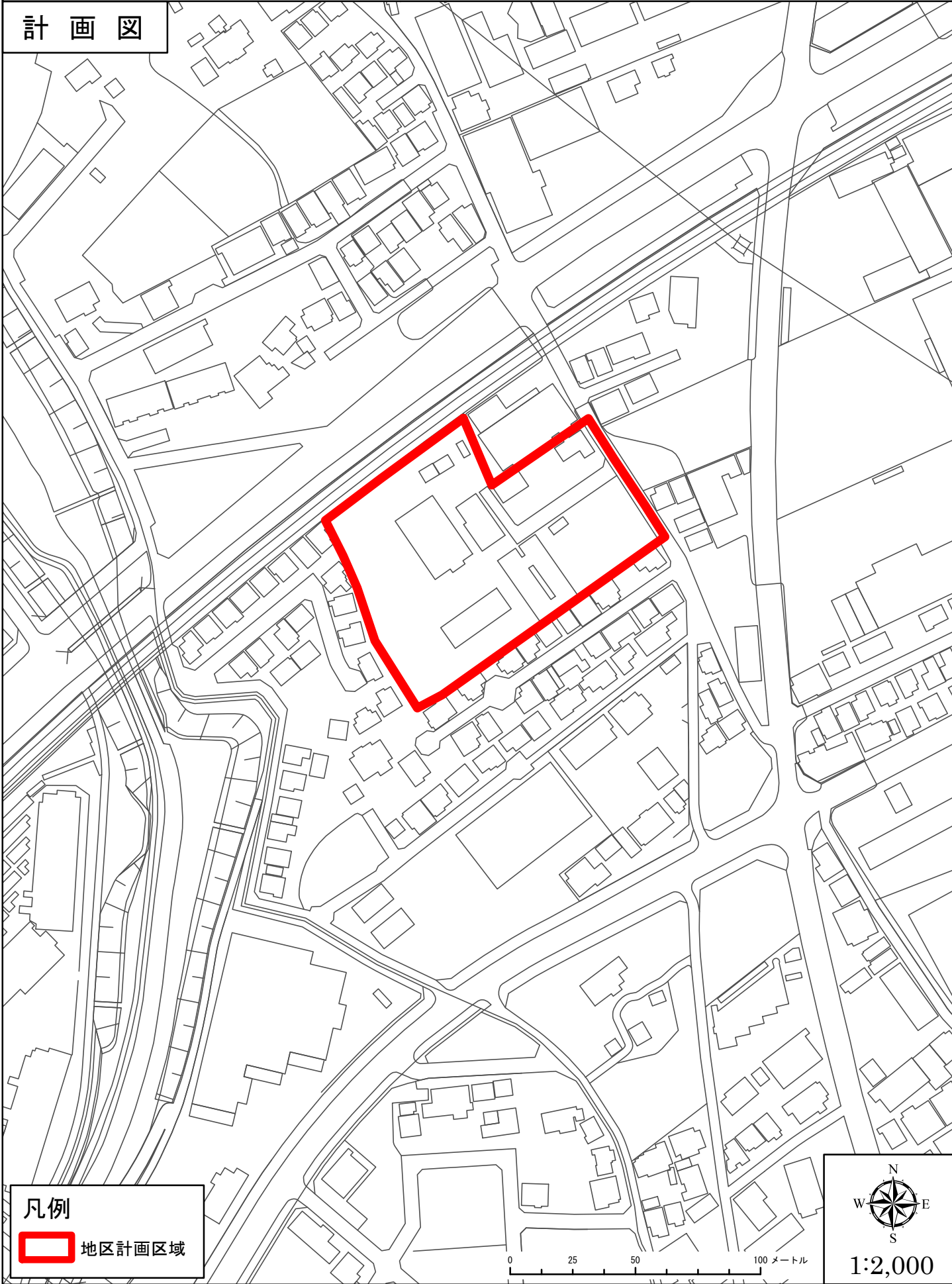
おおたかの森HITOKIWA地区計画

案内図



おおたかの森HITOKIWA地区地区計画

計 画 図



流山都市計画地区計画の決定理由

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、周辺には戸建て住宅が立地している。

また、本地域は、都市計画法の施行により昭和48年12月に工業地域として指定し、現在に至っているが、つくばエクスプレス沿線整備区域における新市街地地区一体型特定土地地区画整理事業区域に近接しており、沿線整備に伴う住宅建設の需要の余波により、宅地開発による住宅地としての土地利用が増加している。

本地区については、周辺と同様に宅地開発による計画的な住宅地として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。

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し、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。

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。

なお、本地域の用途地域については、周辺の土地利用について調査するとともに、住居系の用途地域への変更について、適切に検討していくこととしたい。