

流山市南流山駅周辺地区まちなみづくりの促進に関する条例施行規則

(趣旨)

第1条 この規則は、流山市南流山駅周辺地区まちなみづくりの促進に関する条例（令和6年流山市条例第19号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この規則における用語の意義は、条例の例によるほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 居室 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第4号に規定する居室をいう。
- (2) 休憩設備 公衆の休憩に寄与する設備であって、次に掲げるものをいう。
 - ア ベンチ、椅子、テーブルその他これらに類するもの
 - イ 樹木、パラソルその他これらに類する日除けとなるもの
- (3) オープンスペース 公衆が自由に出入りできる空地をいう。
- (4) 分節化 建物の形態意匠を単一とせず、色彩や形状を変えるなど外観上の区切りを設けることで、デザインの変化付けを行うことをいう。
- (5) 角地建築物 交差点（十字路、丁字路その他2以上の道路が交わる場合における当該2以上の道路の交わる部分をいう。）の角に接し、かつ、当該交差点を形成する道路のうちいずれかの道路の幅員が12メートル以上である敷地に存する建築物をいう。

(基準)

第3条 条例第4条の規則に定める基準は、別表第1及び別表第2に掲げる項目に応じて別表第1及び別表第2に定める条件を満たすこととする。

2 市長は、前項の条件を満たす状態を次の各号に掲げる段階により、当該各号に定める認定レベルに区分するものとする。

- (1) 別表第1の基準全てを満たしていること。 認定レベル1
- (2) 前号に加えて、別表第2に定める基準を満たしている項目に応じた同表に定める点数（次号において単に「点数」という。）の合計が5点以上10点未満であること。 認定レベル2

(3) 第1号に加えて、点数の合計が10点以上であること。 認定レベル3

(事前審査の申込み)

第4条 条例第5条第1項の規定による事前審査を受けようとする者は、工事に着手する30日前までに事前審査申込書(別記第1号様式)を市長に提出しなければならない。

2 前項の申込書には、次の各号に掲げる書類を添付しなければならない。

(1) 建築物の敷地及びその周辺の状況を示す付近見取図

(2) 敷地の接する道路の位置及び幅員並びに敷地内における建築物の位置を示す配置図

(3) 間取り及び用途を示す各階平面図

(4) 開口部の位置、構造、外壁等の仕上げの方法及び色彩を示す立面図(当該色彩のとおり着色されているものに限る。)

(5) 次に掲げる仕様を示す外構図

ア 植栽樹木等の位置、樹種、樹高及び本数

イ 照明の配置、光源の色温度及び照度

ウ 舗装材の色彩

(6) 建築物を建築又は用途変更する場所及びその周辺の状況を表す現況写真(2つ以上の異なる角度から撮影されたものに限る。)

(7) 用途変更をする居室の現況写真(用途変更をする場合に限る。)

(8) 代理権が確認できる書類(代理申込の場合に限る。)

(9) 前各号に掲げるもののほか市長が必要と認める書類

(事前審査の結果通知)

第5条 条例第5条第2項の規定による通知は、事前審査結果通知書(別記第2号様式)により行うものとする。

(認定の申請)

第6条 条例第6条第1項に規定する申請は、同項に規定する全ての所有者(その所有について共有している部分があるときは、当該共有している部分に係る共有者のうち代表者)の連名により、認定申請書(別記第3号様式)に次の各号に掲げる書類を添えて行わなければならない。

(1) 第4条第2項第1号から同項第5号までに規定する書類

- (2) 建築物を建築又は用途変更した場所及びその周辺の状況を表す現況写真（2つ以上の異なる角度から撮影されたものに限る。）
- (3) 用途変更をした居室の現況写真（用途変更をした場合に限る。）
- (4) 流山市グリーンチェーン認定書の写し
- (5) 建築物の1階全ての居室が現に利用されていること及びその利用に係る用途が分かる書類
- (6) 建築物の2階又は2階及び3階全ての居室が現に利用されていること及びその利用に係る用途が分かる書類（別表第2の建築物の低層部分の主要用途の条件を満たす場合に限る。）
- (7) 建築物等の登記事項証明書（全ての申請者が当該建築物等の所有者であることが分かるものに限る。）
- (8) 代理権が確認できる書類（代理申請の場合に限る。）
- (9) 前各号に掲げるもののほか市長が必要と認める書類

2 前項各号に規定する書類は、工事が完了した後の建築物等の現地状況と整合しているものでなければならない。

（認定の決定通知等）

第7条 条例第7条第1項の規定による通知は、認定（申請却下）決定通知書（別記第4号様式）により行うものとする。

2 条例第7条第2項の認定書は、認定書（別記第5号様式）とする。
（認定書の再交付）

第8条 認定建築物等所有者は、認定書を滅失し（認定建築物等の被継承者から当該認定書を継承しなかった場合を含む。）、破損し、又は汚損したときは、当該認定書と引換えにより（滅失した場合を除く。）、再交付を受けることができる。

（継承の届出）

第9条 条例第8条の規定による届出は、継承届（別記第6号様式）に次の各号に掲げる書類を添えて行わなければならない。

- (1) 認定建築物等の所有者となったことを証する書類
- (2) その他市長が必要と認める書類
（身分証明書）

第10条 条例10条第3項の身分を示す証明書は、身分証明書（別記第7号様式）とする。

（認定取消通知書）

第 1 1 条 条例第 1 2 条第 2 項の規定による通知は、認定取消通知書（別記第 8 号様式）により行うものとする。

（委任）

第 1 2 条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

別表第 1（第 3 条関係）

必須項目基準表

項目	条件
敷地面積の規模	敷地面積が 3 0 0 平方メートル以上であること。
建築物の低層部分の主要用途	建築物の 1 階における全ての居室が次の各号に掲げる用途以外の用途で現に利用されていること。 (1) 居住の用に供するもの (2) 倉庫業の用に供するもの (3) 畜舎（動物病院、ペットショップ等で、動物の収容の用に供する部分の床面積の合計が 1 5 平方メートル以下のものを除く。）の用に供するもの (4) 射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するものの営業の用に供するもの (5) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 2 3 年法律第 1 2 2 号。以下「風営法」という。）第 2 条第 1 項に規定する風俗営業の用に供するもの (6) 風営法第 2 条第 6 項に規定する店舗型性風俗特殊営業及び同条第 9 項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供

	<p>するもの</p> <p>(7) 前各号に掲げるもののほか、市長が別に定める用途</p>
敷地内のオープンスペース	<p>次の各号に掲げるいずれかの条件を満たすオープンスペースを設けること。</p> <p>(1) 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が1メートル以上確保され、かつ、当該道路境界線から0.5メートル以内の範囲に工作物が設置されていないこと。</p> <p>(2) 次に掲げるいずれも満たすこと。</p> <p>ア 休憩設備が設置されていること。</p> <p>イ 道路に2メートル以上接し、かつ、次の式により算出された面積以上の広さであること。</p> $\text{敷地面積} \times (1 - \text{法定建ぺい率}) \times 10 \text{ パーセント}$
土地の高度利用	<p>建築物が建築基準法第52条第1項に規定する指定容積率の10分の8以上の容積率であること。</p>
敷地内の緑化	<p>本市が実施するグリーンチェーン認定において認定レベル1以上を取得していること。</p>
透明感と開放性のある外観	<p>道路に面する1階の窓又は開口部（建築物の内部を見通すことができる壁面を含む。以下同じ。）の面積が、当該道路に面する1階の壁面の面積の2分の1以上であること。</p>
建築物の壁面の圧迫感の軽減	<p>建築物の4階のフロアライン（床仕上げの上端面をいう。）より下の階層で分節化が行われていること。</p>
道路沿いの照明	<p>道路境界線から1メートル以内の範囲に暖色系（色温度が3000ケルビンから3500ケルビンまでであるものをいう。）の照明で</p>

	あって照度が5ルクスから30ルクスまでのものを1か所以上設置していること。
角地におけるシンボルツリー	角地建築物が存する建築物等の敷地の角（交差する2つの道路と接する角をいい、隅切りを含む。）に高木（植栽時の高さが3メートル以上であって、成木時に見込まれる高さが8メートル以上である樹木をいう。）を植栽（当該2つの道路の境界線から5メートル以内に植栽されているものに限る。）していること。
駐車場の配置	駐車場が道路（幅員が12メートル以上であるものに限る。）に接していないこと。
舗装材の色彩	敷地内の舗装材の色彩は、無彩色又はアースカラーとすること。
法令の遵守	建築物を建築する上で関連する法令を遵守していること。

備考

- 1 角地建築物を有しない建築物等にあっては、角地におけるシンボルツリーに係る条件は適用しないものとする。
- 2 駐車場の配置に係る条件は、次の各号に掲げる全てを満たす建築物等に駐車場が設けられる場合にのみ適用するものとする。
 - (1) 敷地が2つ以上の道路に接していること。
 - (2) 敷地に接するいずれかの道路の幅員が12メートル以上であること。

別表第2（第3条関係）

得点項目基準表

項目	条件	点数
敷地面積の規模	敷地面積が1,000平方メートル以上2,000平方メートル未満であること。	2点
	敷地面積が2,000平方メートル以上3,000平方メートル未満であるこ	3点

	と。	
	敷地面積が3,000平方メートル以上であること。	4点
建築物の低層部分の主要用途	<p>建築物の1階及び2階における全ての居室が次の各号に掲げる用途以外の用途で現に利用されていること。</p> <p>(1) 居住の用に供するもの</p> <p>(2) 倉庫業の用に供するもの</p> <p>(3) 畜舎（動物病院、ペットショップ等で、動物の収容の用に供する部分の床面積の合計が15平方メートル以下のものを除く。）の用に供するもの</p> <p>(4) 射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するものの営業の用に供するもの</p> <p>(5) 風営法第2条第1項に規定する風俗営業の用に供するもの</p> <p>(6) 風営法第2条第6項に規定する店舗型風俗特殊営業及び同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供するもの</p> <p>(7) 前各号に掲げるもののほか、市長が別に定める用途</p>	2点
	<p>建築物の1階、2階及び3階における全ての居室が次の各号に掲げる用途以外の用途で現に利用されていること。</p> <p>(1) 居住の用に供するもの</p> <p>(2) 倉庫業の用に供するもの</p> <p>(3) 畜舎（動物病院、ペットショップ等で、動物の収容の用に供する部分の床面積の合計が15平方メートル</p>	4点

	<p>ル以下のものを除く。)の用に供するもの</p> <p>(4) 射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するものの営業の用に供するもの</p> <p>(5) 風営法第2条第1項に規定する風俗営業の用に供するもの</p> <p>(6) 風営法第2条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業及び同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供するもの</p> <p>(7) 前各号に掲げるもののほか、市長が別に定める用途</p>	
敷地内のオープンスペース	<p>次の各号に掲げるいずれかの条件を満たすオープンスペースを設けること。</p> <p>(1) 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が2メートル以上確保され、かつ、当該道路境界線から0.5メートル以内の範囲に工作物が設置されていないこと。</p> <p>(2) 次に掲げるいずれも満たすこと。</p> <p>ア 休憩設備が設置されていること。</p> <p>イ 道路に2メートル以上接し、かつ、次の式により算出された面積以上の広さであること。</p> <p style="text-align: center;">敷地面積 × (1 - 法定建ぺい率) × 20パーセント</p>	1点
土地の高度利用	<p>建築物が建築基準法第52条第1項に規定する指定容積率の10分の9以上の容積率であること。</p>	2点

敷地内の緑化	本市が実施するグリーンチェーン認定において認定レベル2以上を取得していること。	1点
透明感と開放性のある外観	道路に面する1階及び2階の窓又は開口部の面積が、当該道路に面する1階及び2階のそれぞれの壁面の面積の2分の1以上であること。	1点
	道路に面する1階、2階及び3階の窓又は開口部の面積が、当該道路に面する1階、2階及び3階のそれぞれの壁面の面積の2分の1以上であること。	2点

備考 一の建築物等について、当該建築物等が同一項目内の複数の条件を満たす場合は、当該同一項目内において当該条件に対応する点数が最も高い点数のみが得られることとする。