

東急江戸川台地区のまちづくり

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

東急江戸川台地区地区計画 計画書	・・・ P 1
東急江戸川台地区地区計画 計画図	・・・ P 3
東急江戸川台地区地区計画 運用基準	・・・ P 4
「地区整備計画」の運用について	・・・ P 5
建築物の用途の制限	・・・ P 6
建築物の敷地面積の最低限度	・・・ P 7
壁面の位置の制限	・・・ P 8
かき又はさくの構造の制限	・・・ P 10

都市計画東急江戸川台地区地区計画を次のように決定する。

名 称	東急江戸川台地区地区計画	
位 置	流山市中野久木字谷頭の一部の区域	
面 積	約3.0ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、東武野田線江戸川台駅の西約0.5kmに位置し、宅地開発により、総合的かつ計画的な基盤整備を行い、良好な住宅地を形成しつつある。</p> <p>そこで、地区計画を導入して、この事業効果を保持し、将来にわたり緑豊かな魅力のある良好な住宅地を形成し、保全することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>将来にわたり緑豊かな魅力のある良好な住宅地を形成し保全するため、低層住宅を主体とした良好な住環境の形成を図る。</p>
	地区施設の整備方針	<p>本地区では、公園及び緑道の整備を行い地区施設の充実を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>本地区の土地利用の方針に基づき、低層住宅を主体とした良好な住環境を形成するため、建築物の用途制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、かき又はさくの制限を定める</p>

地 区 整 備 に 関 す る 事 項	地区施設の配置及び規模		公園	約 9 7 0 m ²	
			緑道	幅員 4. 5 m 延長約 2 3 0 m 幅員 4. 0 m 延長約 1 3 m	
	地区の区分		区分の名称	住 宅 地 区	
			区分の面積	約 3. 0 h a	
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。 ①共同住宅 ②寄宿舍又は下宿 ③長屋で3戸以上のもの		
	建築物の敷地面積の最低限度		1 3 0 m ²		
	壁面位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線迄の距離は 0. 7 m 以上とする。 ただし、次の各号の一に該当する建築物については、この限りではない。 1 隣地境界線からの距離が 0. 7 m 以内にある外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 2 m 以内の部分 2 車庫で、高さ 3. 0 m 以下、かつ床面積の合計が 3 0 m ² 以下のもの 3 物置で、軒の高さが 2. 3 m 以下、かつ床面積の合計が 5. 0 m ² 以下のもの		
	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、次の各号に掲げるものとする。 1 道路境界沿いは、生垣又はこれに類する植栽とする。 ただし、フェンス又は、柵を設ける場合は、透過性とし宅地地盤面から高さ 1. 2 m 以下、基礎の高さは 0. 4 m 以下とする。なお、門柱又は門袖を除く。 2 幅員 5. 0 m の道路に面する宅地の敷地については、道路境界から幅 0. 5 m の敷地は、道路面と同等の高さで、0. 6 m 未満の高さの植栽とし、建築物及び工作物を設けてはならない。		

「区域は計画図表示のとおり」

理 由 本地区の、良好な住環境の維持及び保全を図るため、地区計画を決定する。

東急江戸川台地区地区計画運用基準

(趣旨)

第1条 この運用基準は、緑豊かな魅力ある良好な住宅地を形成し保全することをして、東急江戸川台地区地区計画の都市計画決定に伴い、地区整備計画の規定する事項に関する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20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「政令」という。）の例による。

(運用範囲)

第3条 この運用基準は、流山都市計画東急江戸川台地区地区計画において地区整備計画が定められている、別表地区計画書に掲げる区域内の建築物又はその敷地に適用する。

(地区の区分及び名称)

第4条 この運用基準における地区の区分及び名称は、地区整備計画の定めるところによる。

(建築物の用途の制限)

第5条 地区整備計画区域内においては、別表の地区整備計画区域内の区分欄に掲げる地区の区分に応じ、同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6条 建築物の敷地面積は、別表に掲げる数値以上でなければならない。

(建築物の壁面の位置の制限)

第7条 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地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、次の各号の一に該当する建築物についてはこの限りではない。

- (1) 出窓（下端の床面からの高さが0.3m以上、周囲の外壁面から水平距離0.5m未満、見付け面積の2分の1以上が窓であること。）。
- (2) 隣地境界線から別表に掲げる数値以内にある外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が2m以内の部分。
- (3) 車庫（自転車置場を含む）で高さ3.0m以下、かつ床面積の合計が30㎡以下のもの。
- (4) 物置で軒の高さが2.3m以下、かつ床面積の合計が5.0㎡以下のもの。

(かき又はさくの構造の制限)

第8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。

- (1) 道路境界沿いは、生垣又はこれに類する植栽とする。
ただし、フェンス又は、さくを設ける場合は透過性とし、宅地地盤面から高さ1.2m以下、基礎の高さは、0.4m以下とする。なお、門柱又は門袖を除く。
- (2) 幅員5.0mの道路に面する宅地の敷地については、道路境界から幅0.5mの敷地は、道路面と同じ高さ（緩い勾配は可）で、0.6m未満の高さの植栽とし、建築物及び工作物（地先境界ブロック及び電柱等を除く）を設けてはならない。なお、駐車場及び住宅への出入りの部分においては、植栽は除外する。

(適用)

第9条 この運用基準は、流山都市計画東急江戸川台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

東急江戸川台地区 地区計画「地区整備計画」の内容の解説

東急江戸川台地区地区計画区域は、「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。

地区整備計画に定める「建築物等に関する事項」を守ることにより、本地区を緑豊かな魅力ある良好な住宅地として形成するとともに、将来にわたり保全していくこととなります。

地区整備計画の「建築物に関する事項」は、次の（１）～（４）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）壁面位置の制限
- （４）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。）及び同施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）の例によります。

(1) 建築物等の用途の制限

東急江戸川台地区の用途地域は、第1種低層住居専用地域が指定されていますが、住宅地としての良好な居住環境を維持・保全するため、「建築物等の用途の制限」を以下のように定めています。

次に掲げる建築物は、建築してはならない。

- ① 共同住宅
- ② 寄宿舍又は下宿
- ③ 長屋で3戸以上のもの

※参考

建築基準法 別表第2 用途地域内の建築物の制限

第1種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	<ul style="list-style-type: none"> 1 住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの（注1政令） 3 共同住宅、寄宿舍又は下宿 4 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）図書館その他これらに類するもの 5 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 6 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 7 公衆浴場（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23年法律第122号〕第2条第4項第1号に該当する営業〔以下この表において「個室付浴場業」という。〕に係るものを除く。） 8 診療所 9 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物（注2政令） 10 前各号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。）（注3政令）
----------------------------	--

※注1 建築基準法施行令第130条の3

※注2 建築基準法施行令第130条の4

※注3 建築基準法施行令第130条の5

(2) 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、良好な居住環境を維持・保全するため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定めています。

◆ 敷地面積の最低限度

130㎡

--	--

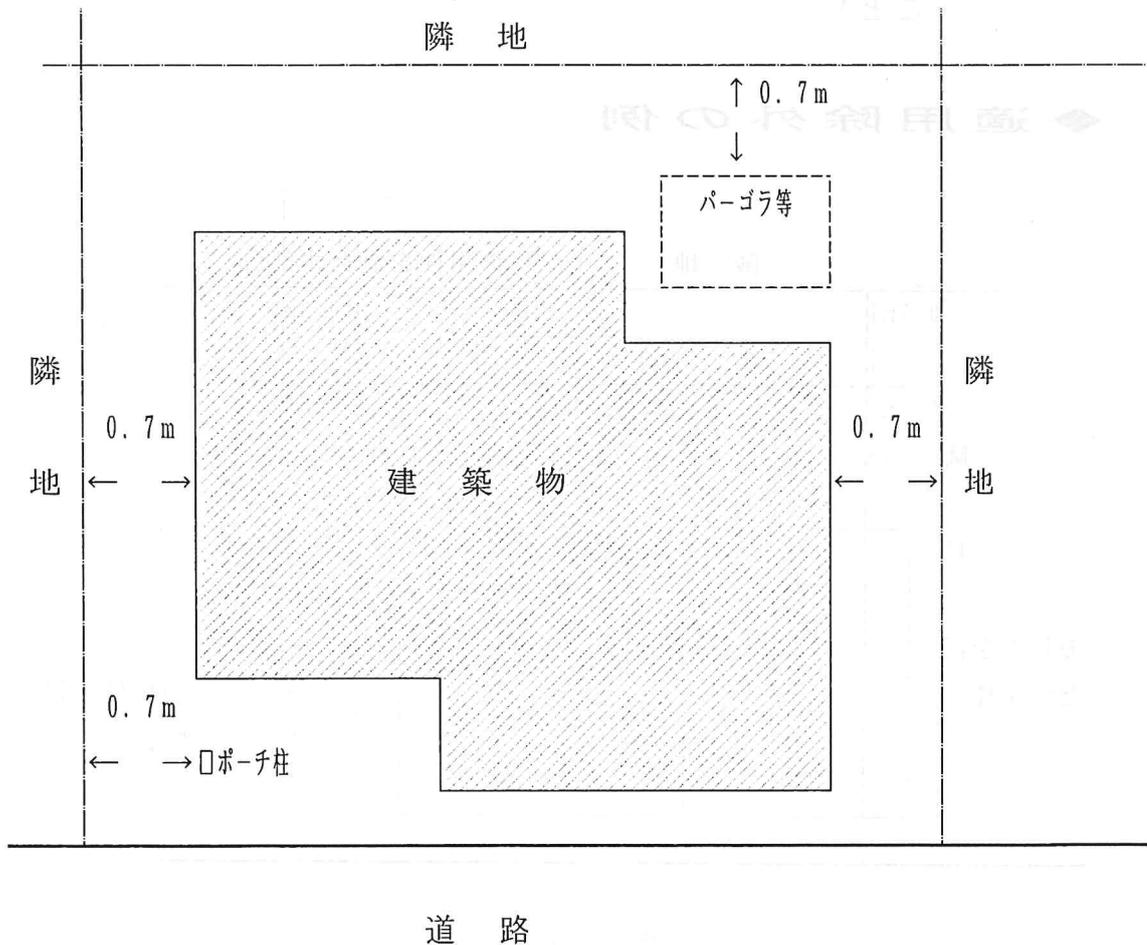
(3) 壁面位置の制限

敷地内空地の確保により、日照や通風・植栽空間等を確保し良好な居住環境を形成し保全することを目的として、「壁面位置の制限」を定めています。

〔制限内容〕

「建築物の外壁又は、これに代わる柱の面」から隣地境界線までの距離は、0.7m以上とする。

なお、パーゴラ等、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する部分についても制限されます。



[適用除外]

◆ 次のものは、「建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置」の制限の適用が除外されます。

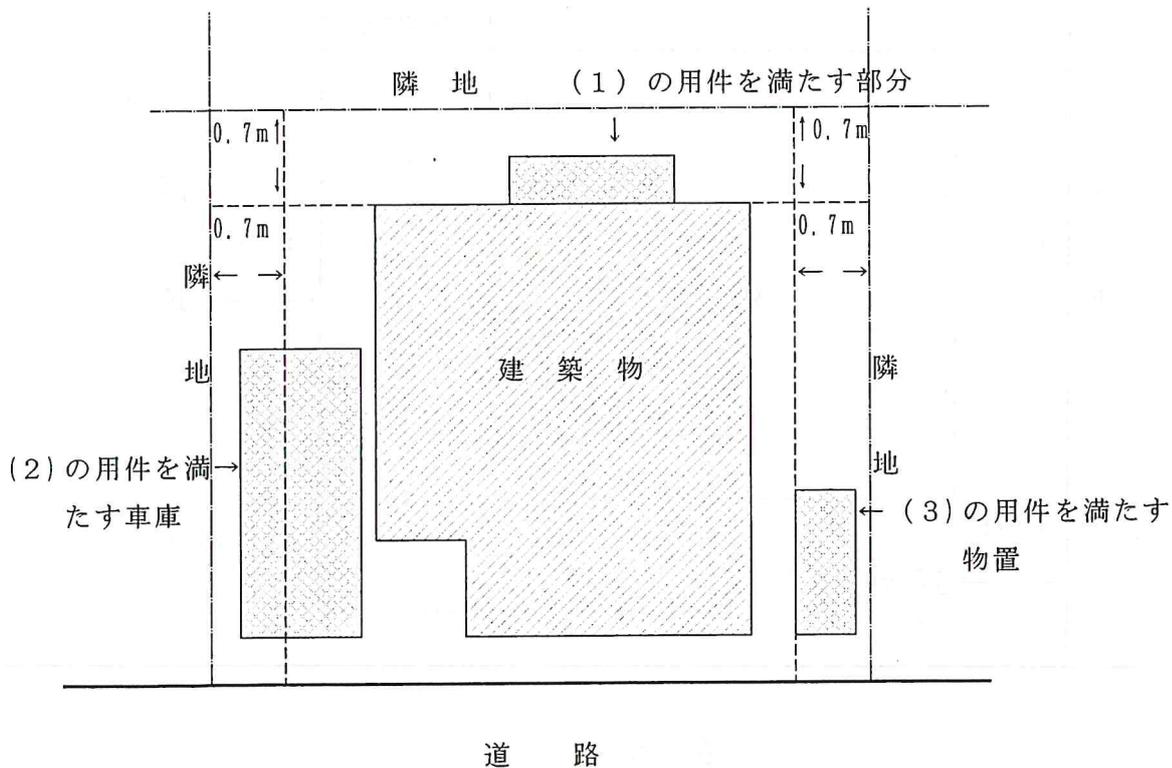
- (1) 隣地境界線からの距離が0.7 m以内にある外壁又は、これに代わる柱の中心線の長さの合計が2 m以内の部分
- (2) 車庫で、高さ3.0 m以下、かつ床面積の合計が30 m²以下のもの
- (3) 物置で、軒の高さが2.3 m以下、かつ床面積の合計が5.0 m²以下のもの

なお、出窓は(1)に含まれます。

また、自転車置場は(2)に含まれます。

※出窓：下端の床面からの高さが0.3 m以上、周囲の外壁面から水平距離0.5 m未満、見付け面積の2分に1以上が窓であること)

◆ 適用除外の例



(4) かき又はさくの構造の制限

緑豊かな統一感のある街並みを形成するとともに、震災時のブロック塀等の倒壊による被害の発生を防止するため、道路沿いに「かき又はさくの構造の制限」を定めています。

道路沿いとは、道路境界から1m未満を指しています。

〔制限内容〕

◆「かき又はさくの構造の制限」として、計画書に示されているは、次のとおりです。

道路沿いに設けるかき又はさくの構造は、次の各号に掲げるものとする。

1 道路境界沿いは、生垣又はこれに類するものとする。

ただし、フェンス又は、柵を設ける場合は、透過性とし宅地地盤面から高さ1.2m以下、基礎の高さは、0.4m以下とする。

なお、門柱又は門袖を除く。

2 幅員5.0mの道路に面する宅地の敷地については、道路境界から幅0.5mの敷地は、道路面と同等の高さで、0.6m未満の高さの植栽とし、建築物及び工作物を設けてはならない。

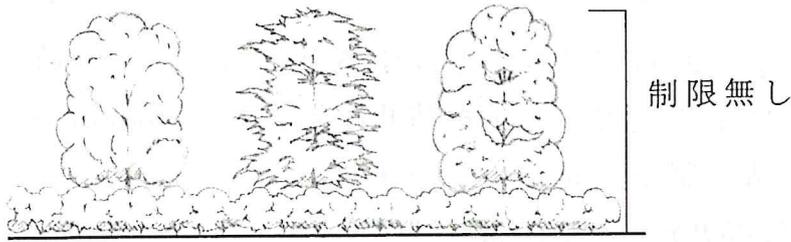
〔角 解 説 〕

◆ フェンス又は、柵の宅地地盤面から高さ1.2mとは、宅地開発事業によって造成された宅地地盤面からの高さとします。

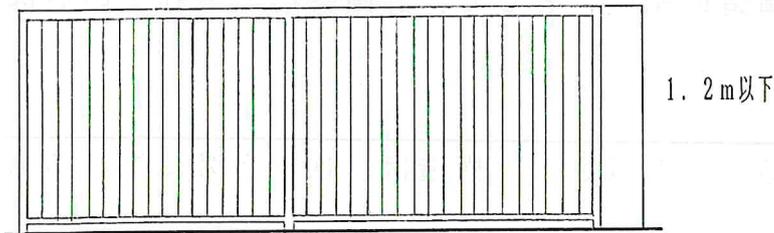
◆ 植え込みの囲いに立ち上げる柵やフェンス等の基礎等については0.4m以下とします。

◆ 構造の制限を受けない「かき又はさくの構造」の例

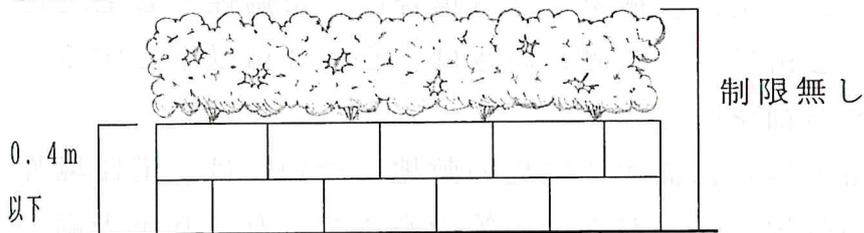
① 生垣又はこれに類するもの



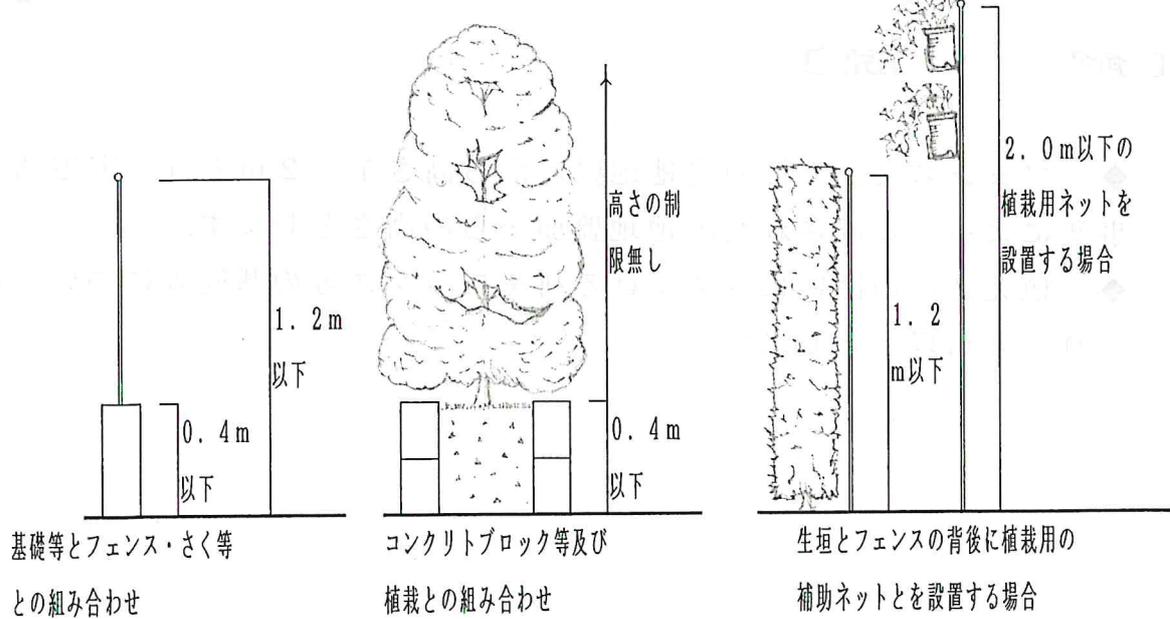
② 透視可能なフェンス (50%以上透過)



③ 生垣と基礎を組み合わせた場合



④ フェンス及びその他の例



基礎等とフェンス・さく等との組み合わせ

コンクリートブロック等及び植栽との組み合わせ

生垣とフェンスの背後に植栽用の補助ネットとを設置する場合

◆「幅員 5.0 m の道路に面する宅地の敷地の制限」

〔解説〕

統一感のある街並みを形成するため、幅員 5.0 m の道路に面する宅地の敷地については、道路境界から幅 0.5 m の敷地は、道路面と同じ高さ（緩い勾配は可）で、0.6 m 未満の高さの植栽とし、建築物及び工作物（地先境界ブロック及び電柱等を除く。）を設けることはできません。

なお、駐車場及び住宅への出入り部分の植栽は、除外します。

※道路境界から幅 0.5 m の敷地の上空においても、建築物及び工作物を設けることはできません。

《幅員 5.0 m の道路に接する部分の例》

