オークタウン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

地区計画のルールブック

オークタウン江戸川台地区地区計画　計画書

オークタウン江戸川台地区地区計画　計画図

オークタウン江戸川台地区地区計画　運用基準

「地区整備計画」の運用について

建築物の用途の制限

建築物の敷地面積の最低限度

壁面の位置の制限

かき又はさくの構造の制限

流山都市計画地区計画の決定（流山市決定）

流山市告示第１３号
平成１１年１月２９日決定

都市計画オークタウン江戸川台地区地区計画を次のように決定する。

名　　称		オークタウン江戸川台地区地区計画
位　　置		流山市東深井字山ノ越及び字水辺、こうのす台並びに江戸川台東４丁目の各一部の区域
面　　積		約４．４ｈａ
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、東武野田線江戸川台駅の北東約１．０ｋｍに位置し、宅地開発による計画的な住宅地としての土地利用が行われ、既に良好な住環境が形成されている地区である。 そこで、地区計画を導入して、住宅地としての緑豊かな魅力のある良好な環境を維持及び保全していくことを目標とする。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	本地区は、既に低層戸建て住宅を主とした土地利用がなされており、この良好な住環境の維持及び保全を図るとともに、合理的かつ適正な土地利用の誘導を図るため、以下のような建築物に関する整備方針を定め、快適でゆとりのある良好な住環境の形成に努める。 また、地区施設の緑地については、今後とも良好な緑のオープンスペースとして、維持及び保全に努める。 （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）壁面の位置の制限 （４）かき又はさくの構造の制限

<table>
<tr><td rowspan="6">地区整備計画</td><td colspan="2">地区施設の配置及び規模</td><td>緑　地</td><td>約７００㎡　１箇所
約６００㎡　１箇所</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">地区の区　分</td><td>区分の名　称</td><td>住　宅　地　区</td></tr>
<tr><td>区分の面　積</td><td>約４．４ｈａ</td></tr>
<tr><td rowspan="3">建築物に関する事項</td><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td>次に掲げる建築物は建築してはならない。
①共同住宅
②寄宿舎又は下宿
③長屋で３戸以上のもの</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td>１３５㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td>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０．８ｍ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　附属車庫等で、高さ３．０ｍ以下かつ床面積の合計が３０㎡以下のもの
２　附属物置で、高さ３．０ｍ以下かつ床面積の合計が５．０㎡以下のもの
３　出窓</td></tr>
<tr><td colspan="2">かき又はさくの構造の制限</td><td>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　生垣又は、これに類する植栽とする。
２　フェンス又は、柵を設ける場合は、宅地地盤面から高さは、１．２ｍ以下とする。
３　塀を設ける場合は、コンクリート造又は、補強コンクリートブロック造で、道路からの高さは１．２ｍ未満とする。
ただし、門柱、門袖にあっては、この限りでない。</td></tr>
</table>

「区域及び地区施設の配置について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。

流山都市計画オークタウン江戸川台地区地区計画

計画図

オークタウン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、オークタウン江戸川台地区において、低層戸建住宅地としての住環境の維持及び保全していくことを目標として、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「政令」という。）の例による。

（運用範囲）

第３条　この運用基準は、流山都市計画オークタウン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（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。

（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、別表の地区整備計画の定めるところによる。

（建築物等の用途の制限）

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　地区整備計画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　地区整備計画区域内における壁面の位置の制限は、別表に掲げる数値以上でなければならない。

（垣又はさくの構造の制限）

第８条　道路沿いに設ける垣又はさくの構造は、別表に掲げるものでなければならない。

（建築等の届出等）

第９条　第１条に定める運用を円滑に行うために、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。以下「計政令」という。）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　計法第９３条の規定の行為を行った者は、罰金に処する。

（適用）

第11条　この運用基準は、流山都市計画オークタウン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

オークタウン江戸川台地区　地区計画「地区整備計画」の内容の解説

オークタウン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」において、住宅地としての緑豊かな魅力ある良好な環境を維持及び保全していくことを目標とし、快適でゆとりのある良好な住環境を形成に努めるため、地区整備計画を定めています。

地区整備計画における「建築物等に関する事項」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）壁面の位置の制限

（４）垣又はさくの構造の制限

それぞれの項目の内容については、以下の運用基準の解説に示します。

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。

運 用 基 準 の 解 説

(1) 建築物等の用途の制限

オークタウン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おり、下記の建築基準法別表第２により、建築物の制限がされています。

また、地区計画での「建築物等の用途の制限」については、住宅地としての良好な住環境を維持・保全するため、以下のように定めています。

〔制限の内容〕

次に掲げる建築物は、建築してはならない。

①　共同住宅

②　寄宿舎又は下宿

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	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、寄宿舎又は下宿 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。

〔制限の内容〕

◆敷地面積の最低限度

１３５㎡

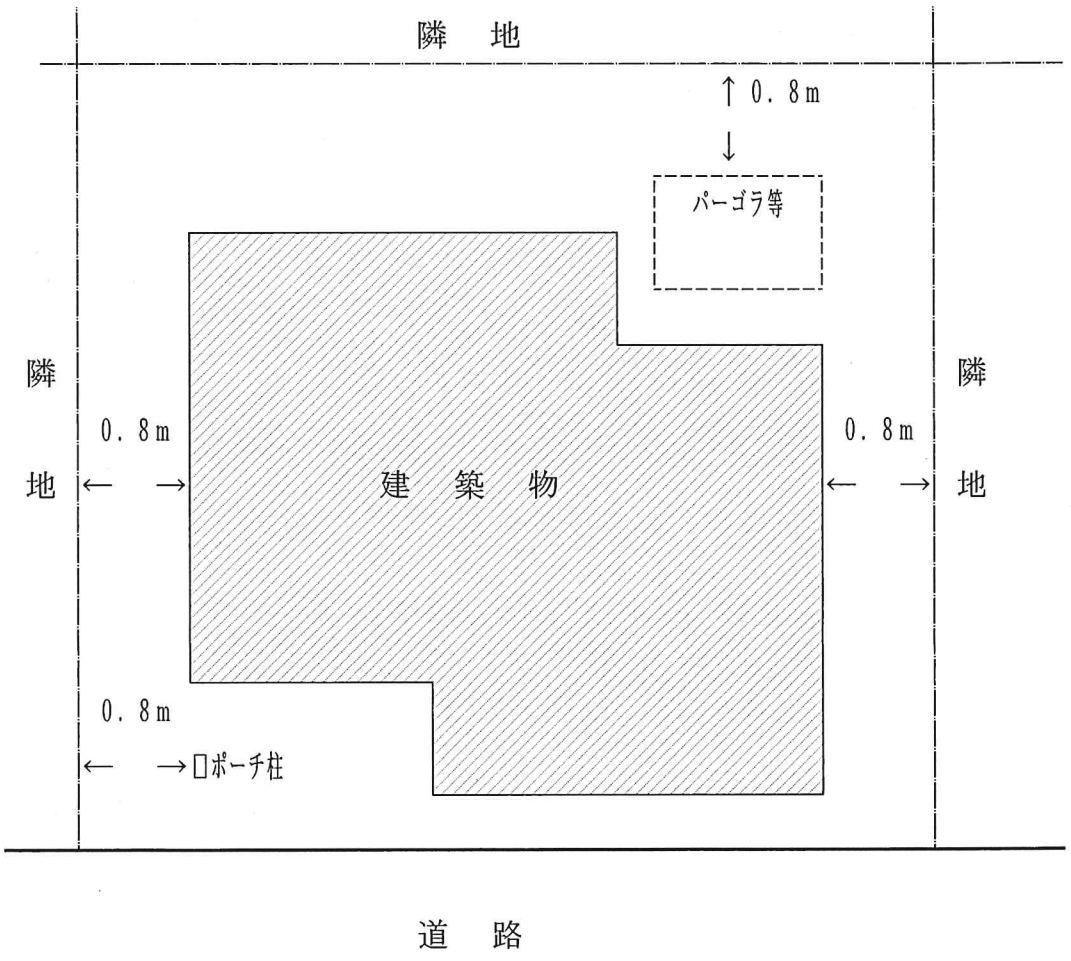
(3) 壁面の位置の制限

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、０．８ｍ以上とする。

なお、パーゴラ等、作業、集会、娯楽、ストックヤード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。

また、道路境界、防火水槽境界からは制限されません。

1　附属車庫等で、高さ３．０ｍ以下かつ床面積の合計が３０㎡以下のもの

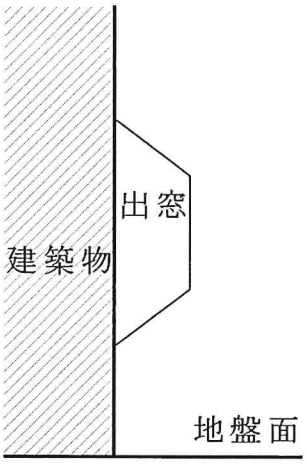
2　附属物置で、高さ３．０ｍ以下かつ床面積の合計が５．０㎡以下のもの

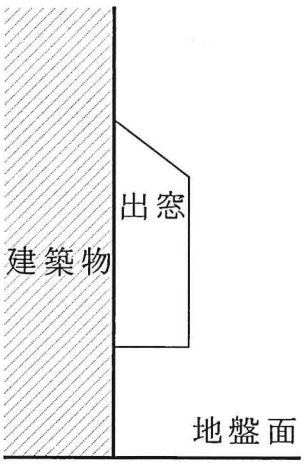
3　出窓

１及び２に該当するもので、住宅と一体の建築物は、適用除外になりません。また、自転車置場は１に含まれます。

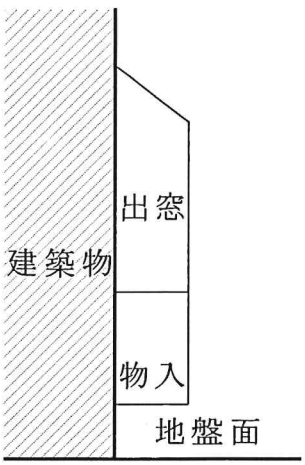
※出窓：下端の床面からの高さが０．３ｍ以上、周囲の外壁面から水平距離０．５ｍ未満、見付け面積の２分に１以上が窓であること

出窓として認められる例

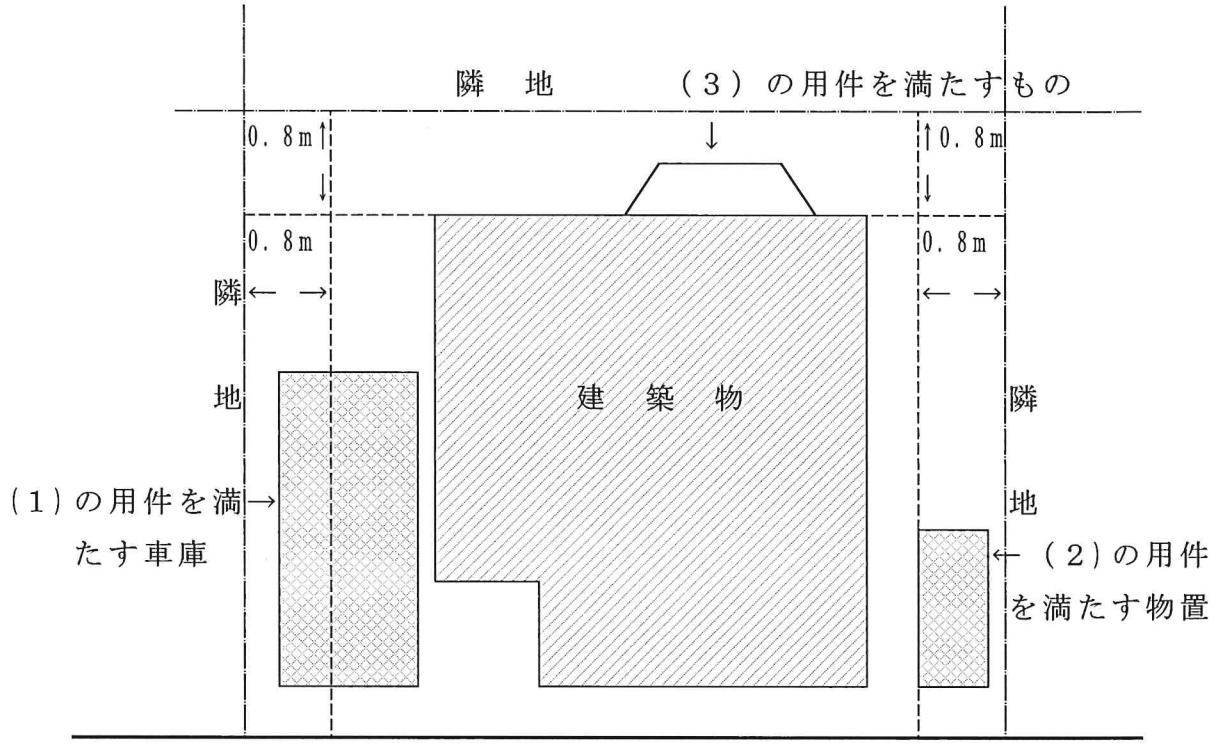




出窓として認められない例



◆適用除外の例


隣　地
（３）の用件を満たすもの
0.8m
0.8m
0.8m
0.8m
隣
地
建　築　物
隣
地
（１）の用件を満たす車庫
（２）の用件を満たす物置

道　　路

(4) 垣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「垣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〕

◆「垣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。

道路沿いに設ける垣又はさくの構造は、次の各号に掲げるものとする。 1　生垣又はこれに類するものとする。 2　フェンス又はさくを設ける場合は、宅地地盤面からの高さは、1.2m以下とする。 3　塀を設ける場合は、鉄筋コンクリート造又は、組積造その他これに類する構造で、道路からの高さは、1.2m以下とする。 　ただし、門柱又は門袖にあっては、この限りでない。

〔解　　説〕

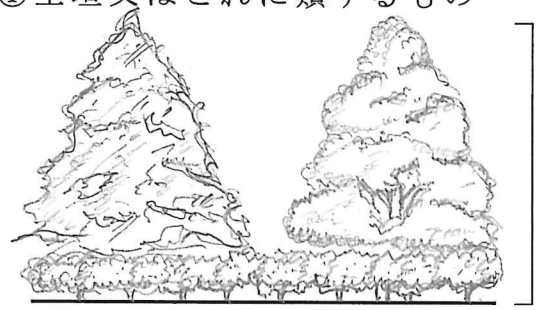
◆　フェンス又は、さくの宅地地盤面から高さ１．２ｍとは、宅地開発事業によって造成された宅地地盤面からの高さとします。

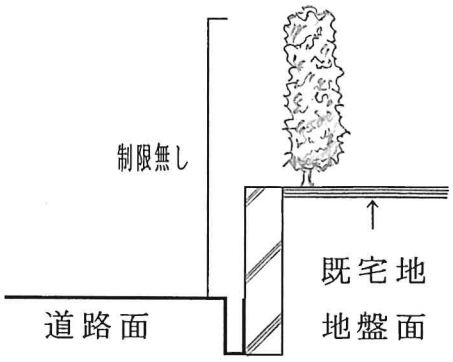
◆　組積造その他これに類する構造は、補強コンクリートブロック造とします。

◆　鉄筋コンクリート造又は、組積造等とフェンス等を組み合わせた場合、道路面からの高さは、２．０ｍ以下とします。

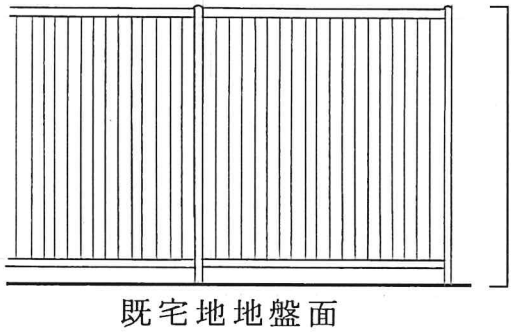
◆構造の制限を受けない「垣又はさくの構造」の例

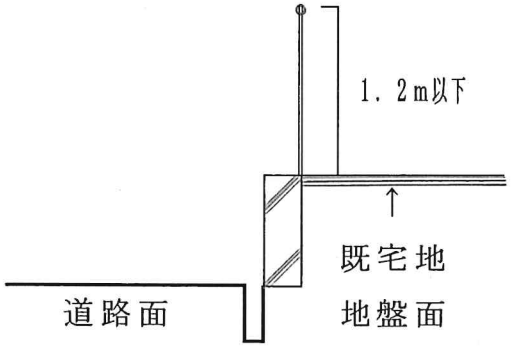
①生垣又はこれに類するもの



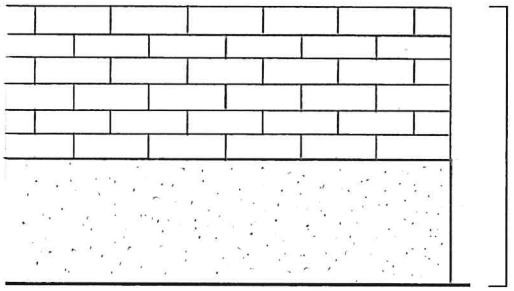


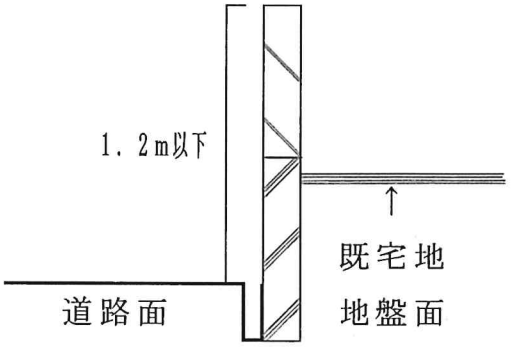
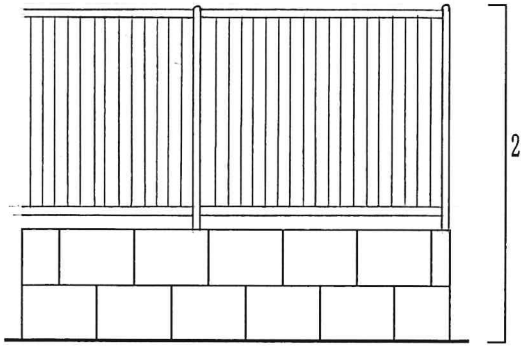
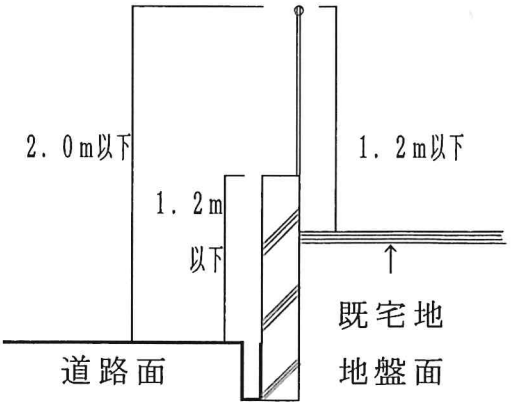
②フェンス又は、さく





③塀





④鉄筋コンクリート造又は、組積造等の塀とフェンス等