

江戸川台東3丁目地区のまちづくり

江戸川台東3丁目地区地区計画の手引き

地区整備計画の運用について

流 山 市

目 次

地区計画の計画書	.....	1
地区計画の計画図	.....	2
江戸川台東3丁目地区地区計画運用基準	.....	3～4
「地区整備計画」の運用について	.....	5
地区整備計画の解説	.....	6～10
1 建築物等の用途の制限	.....	6～7
2 建築物の敷地面積の最低限度	.....	7～9
4 建築物等の高さの最高限度	.....	9
3 かき又はさくの構造の制限	.....	10

都市計画江戸川台東3丁目地区地区計画を次のように決定する。

名	称	江戸川台東3丁目地区地区計画	
位	置	流山市江戸川台東3丁目の一部の区域	
面	積	約19.5ha	
地区計画の目標		<p>本地区は、東武野田線江戸川台駅の東に位置し、低層戸建て住宅地として閑静で良好な住環境が形成されている第一種低層住居専用地域（住宅地区）と、駅東口より伸びる都市計画道路沿道の第一種住居地域（沿道地区）の商業施設等が立地する地区から構成されている。</p> <p>そこで、地区計画を導入して、「住宅地区」については閑静で緑豊かな防災に強い住環境を形成及び保全し、「沿道地区」は利便性の高い良好な商店街として発展させ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>本地区の「住宅地区」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形成及び保全を図ることとし、また、「沿道地区」は後背地の住宅地区に配慮した利便性の高い商店街の形成及び保全を図り、合理的かつ適正な土地利用を誘導するため、建築物等に関する整備方針を定め、快適でゆとりある良好な市街地環境の形成に努める。</p>	
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	住宅地区
		地区の面積	約17.9ha
			沿道地区
			約1.6ha
	建築物等に関する事項	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"> 共同住宅で住戸の床面積が75㎡未満のもの 長屋で戸数3以上のもの ただし、各戸の床面積が75㎡以上の場合はこの限りでない。 寄宿舎又は下宿 公衆浴場 畜舎	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 共同住宅で住戸の床面積が75㎡未満のもの 長屋で戸数3以上のもの ただし、各戸の床面積が75㎡以上の場合はこの限りでない。 寄宿舎又は下宿 ホテル及び旅館 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 公衆浴場 畜舎
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	—
	建築物等の高さの最高限度	—	10m
	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"> 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以下のもの。また、基礎の高さは宅地地盤面から40cm以下とする。 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、道路地盤面からの高さが1.2m以下のものとする。 	

「区域及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり。」

理由：本区域の良好な住環境の形成及び保全を図るため、地区計画を決定する。

流山市計画江戸川台東3丁目地区地区計画 計画図



江戸川台東3丁目地区地区計画運用基準

(主旨)

第1条 この運用基準は、江戸川台東3丁目地区において既成住宅地である現状を踏まえ、低層住宅地としての環境の形成及び保全とともに、道路沿道における利便性の高い商店街を形成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「政令」という。）の例による。

(運用範囲)

第3条 この運用基準は、流山都市計画江戸川台東3丁目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。

(既存建築物に対する制限の緩和)

第5条 法第3条第2項及び第3項を準用し、前条の規定の適用を受けない建築物について、次の各号に定める範囲内において増築及び改築をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、前条の規定は適用しない。

(1) 増築又は改築が、基準時（法第3条第2項の規定により前条の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続き前条の規定（同条の規定が改正された場合においては、改正前の同条の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期をいう。以下この条において同じ。）における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は、改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対して、それぞれ法第52条第1項から第4項まで、及び法53条の規定に適合すること。

(2) 増築後の面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を越えないこと。

(3) 増築後の前条の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

(4) 前条の規定に適合しない事由が原動力の出力、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、増築後のそれらの出力、台数又は、容量の合計は、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の1.2倍を超えないこと。

(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。

2 前項の規定は、同項の規定の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で、同項の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、適用しない。

ただし、次の各号の一については、適用しない。

- (1) 前項の規定を改正する都市計画法による改正後の同項の規定の運用基準の適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で、改正前の同項の規定に違反しているもの又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、改正前の同項の規定に違反することとなる土地。
- (2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、同項の規定に適合するに至った土地。

(建築物の高さの最高限度)

第7条 地区整備計画区域内における建築物の高さは、別表に掲げる数値を超えてはならない。

2 前項に規定する建築物の高さには、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、窓屋根その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積に8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5mまでは参入しない。

3 棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、第一項に掲げる建築物の高さに算入しない。

(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。

(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、流山都市計画江戸川台東3丁目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

江戸川台東3丁目地区 地区計画「地区整備計画」の内容の解説

江戸川台東3丁目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、快適でゆとりある良好な市街地環境を形成していくことを目標とし、合理的かつ適正な土地利用の誘導を図るため、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 建築物等の高さの最高限度
- 4 かき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、以下の地区整備計画の解説に示します。

なお、この手引きの解説における用語の意義は、建築基準法（以下「法」といいます。）及び同法施行令（以下「令」といいます。）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

江戸川台東3丁目地区については、千葉県住宅供給公社が一団地の住宅施設事業として整備が行われた地域の一部を中心とした地区で、現在、第一種低層住居専用地域と第一種住居地域（第一種高度地区）が指定され、良好な市街地環境が形成されているところです。

そこで、今後も良好な居住環境の保全及び形成とともに、道路沿道における利便性の高い商店街の形成を図るため「建築物等の用途の制限」について、以下のように定めています。

(1) 住宅地区

用途地域：第一種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率100%）
次に掲げる建築物は、建築してはならない。

1) 共同住宅で住戸の床面積が75㎡未満のもの

（ただし、住戸の床面積は一戸当りの床面積で、建築基準法の床面積に含まれない部分であって、各戸が専用することとなる部分は住戸の面積に含めることができる）

2) 長屋で戸数3以上のもの

ただし、各戸の床面積が75㎡以上の場合はこの限りでない。

3) 寄宿舍又は下宿

4) 公衆浴場

5) 畜舎

(2) 沿道地区

用途地域：第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）
次に掲げる建築物は、建築してはならない。

1) 共同住宅で住戸の床面積が75㎡未満のもの

（ただし、住戸の床面積は一戸当りの床面積で、建築基準法の床面積に含まれない部分であって、各戸が専用することとなる部分は住戸の面積に含めることができる）

2) 長屋で戸数3以上のもの

ただし、各戸の床面積が75㎡以上の場合はこの限りでない。

3) 寄宿舍又は下宿

4) ホテル及び旅館

5) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設

6) 公衆浴場

7) 畜舎

※5)における「その他これらに類する運動施設」とは、建築基準法施行令第130条の6の2の規定によるスキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場とする。

(3) 解説

建築物 建築基準法第2条第1項により、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む）、これに附属する門若しくは塀等のことをいいます。

(4) 既存の建築物に対する用途の制限の緩和について

既存不適格建築物については、次のとおり取り扱います。
増改築等を行わずそのまま使用する場合は、特に問題ありません。
次に定める範囲で増改築を行うことも可能となっています。

- 1) 増築又は改築が、都市計画法による地区計画決定時における敷地内で行われるものであり、増築又は改築後の延べ面積及び建築面積が、地区計画決定時の敷地面積に対する、容積率及び建ぺい率の範囲内で増改築を行うことができます。

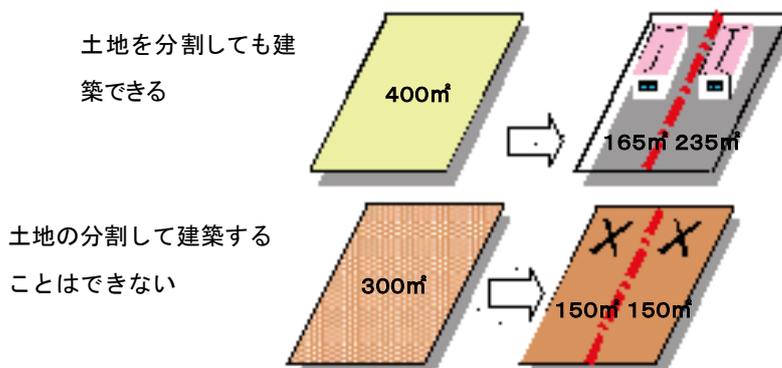
2 建築物の敷地面積の最低限度

将来にわたり、敷地の細分化による住宅環境の悪化を防止し、居住環境を保全及び形成するため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定めています。

地区名称	建築物の敷地面積の最低限度
住宅地区	165㎡

建築物を建築する場合は、その敷地の面積が上記の数値以上でなければ、建築することができません。

敷地面積の最低限度が165㎡の場合



ただし、次に示す適用除外に該当する敷地については、上記の面積未満でも、建築物の敷地として認められます。

(1) 適用除外

1) 既存の敷地の使用

現に建築物の敷地として使用されている土地で、その土地全部を一の敷地として使用する場合。

2) 既存の土地の使用

地区計画の決定告示日において、現に存する土地で建築物の敷地面積の最低限度に満たないものについて、その全部を一の敷地として使用する場合。

3) 市長が認めたもの

公益上必要な建築物の敷地（主に巡査派出所、公衆電話所、路線バスの停留所の上屋等の公共公益施設の敷地。）で、市長がやむを得ないと認めたもの。

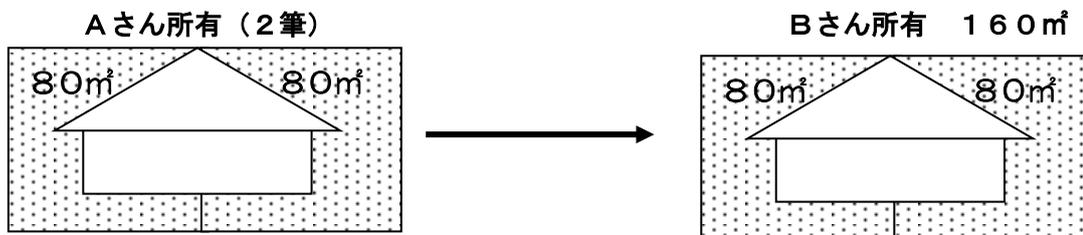
※ 上記の1)～3)に掲げる土地については、地区計画の届出の前に、別添による既存土地認定申請の手続きが必要になります。

建築物の敷地面積の最低限度の解説

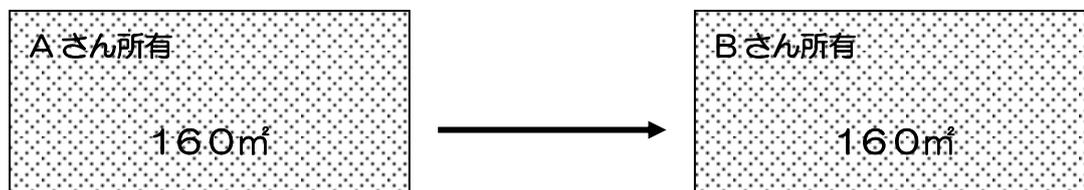
(敷地面積を160㎡と想定しました)

ア 建築物の敷地として認められるケース

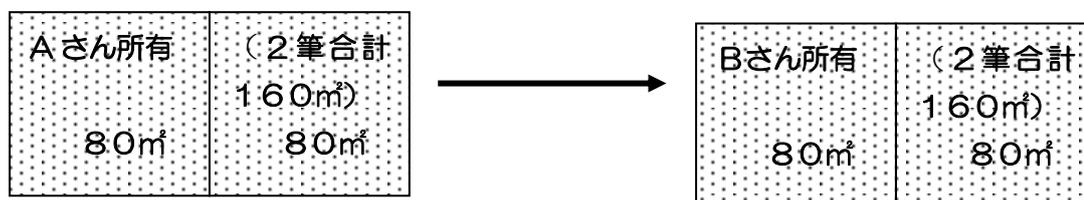
(ア) 建築物の敷地として使用している場合



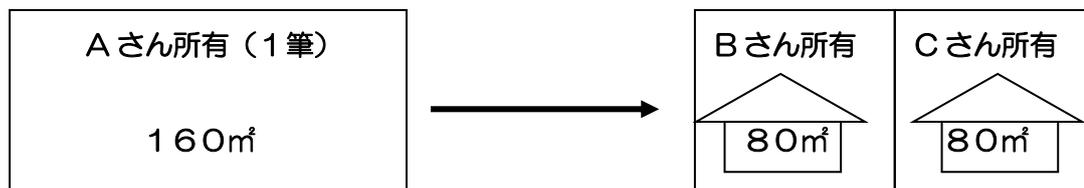
(イ) 現に存する所有権その他の権利がAさんからBさんへ移転した場合



(ウ) その全部を一の敷地として使用する場合



イ 建築物の敷地として認められないケース



3 建築物等の高さの最高限度

周辺の低層戸建住宅等の住環境の保全を図るため、建築物等の高さの最高限度を定めます。

地区名称	建築物等の高さの最高限度
沿道地区	10m

- ※ ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、窓屋根その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積に8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5mまでは参入しません。
- また、棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、建築物の高さに算入しません。

- 建築物等とは、法第2条第1項：建築物、第2項：特殊建築物、第3項：建築設備を含めます。(基本的に全ての建物が対象となります。)

4 かき又はさくの構造の制限

緑豊かな住環境を保全及び形成していくとともに、震災時のブロック塀等の倒壊による被害の発生を少しでも防止するため、道路沿いに「かき又はさくの構造の制限」を定めています。

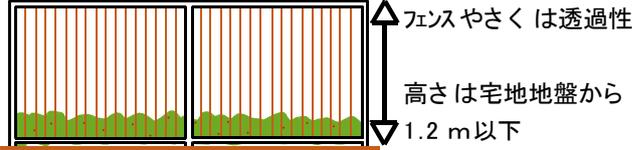
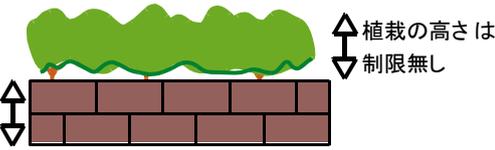
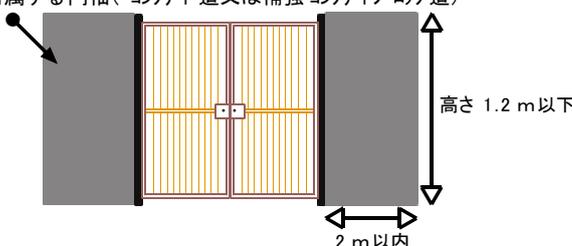
[制限の内容]

地区内の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します。ただし、次に掲げる場合はその限りではありません。

1 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以下のもの。また、基礎の高さは、宅地地盤面から40cm以下とします。

2 門に付属する門袖が、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以内かつ道路面からの高さが1.2m以下のものとします。

【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</p> <p>門に付属する門袖（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>

※ 道路沿いとは、道路と敷地の境界から直角方向に1m未満の範囲です。