

江戸川台西2丁目地区のまちづくり

江戸川台西2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 ~ 2
地区計画の計画図	3
江戸川台西2丁目地区地区計画運用基準	4 ~ 6
「地区整備計画」の運用について	7
地区整備計画の解説	8 ~ 14
1 建築物等の用途の制限	8 ~ 9
2 建築物の敷地面積の最低限度	10 ~ 12
3 建築物等の高さの最高限度	13
4 建築物等の形態又は意匠の制限	13
5 かき又はさくの構造の制限	14

流山都市計画地区計画の決定（流山市決定）

都市計画江戸川台西2丁目地区地区計画を次のように決定する。

名	称	江戸川台西2丁目地区地区計画				
位	置	流山市江戸川台西2丁目の一部の区域				
面	積	約10.8ha				
地 区 計 画 の 目 標		<p>本地区は、東武野田線江戸川台駅の西側に隣接する地域であり、千葉県住宅協会により、戸建住宅を主体とする住宅団地として計画的に開発され、現在は、第1種低層住居専用地域と近隣商業地域で構成されている地区である。</p> <p>住宅地区は、半世紀に及ぶ歴史を経て、住民たちの相互の努力が重ねられて、今や整然たる街並みと各所に配置された公園を取り込んだ、緑豊かで良好な住宅地域に成長した。</p> <p>そこで地区計画を導入することにより、この品格ある住宅地区の環境を将来にわたって保持し、また、商店街地区は周辺住宅地区と調和し、利便性の高い商店街としての構築を図り、更なる発展を図って行くことを目標とする。</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、現在形成している良好な住環境を保持するとともに、災害等において安心安全な街並みの保全及び形成を図ることとし、また、「商店街地区」は隣接した戸建住宅に配慮した利便性の高い商店街の保全及び形成に努めるため、建築物等に関する整備計画を定め、快適で良好な市街地環境の形成に努める。</p>				
地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 する 事 項	地 区 の 区 分	地 区 の 名 称	住宅地区	商店街地区	
			地 区 の 面 積	約10.0ha	約0.8ha	
		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> <p>1 共同住宅及び長屋で戸数3以上のもの</p> <p>2 寄宿舎又は下宿</p> <p>3 公衆浴場</p> <p>4 畜舎</p>		<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1 ホテル又は旅館</p> <p>2 マージャン屋、ぱちんこ屋、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</p> <p>3 倉庫業を営む倉庫</p> <p>4 公衆浴場</p>	
		建築物の敷地面積の最低限度	135㎡			
	建築物の高さの最高限度	—		15m		

	建築物等の形態又は意匠の制限	—	屋上広告物を設置する場合は、広告物の高さを2 m以下とし、屋上広告物を含めた建築物の高さは、宅地地盤面から1.5 m以下とする。
	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、次の各号に掲げるものとする。</p> <p>1 生垣又はこれに類する植栽とする。</p> <p>2 フェンス又はさくを設ける場合は、透過性のものとし、宅地地盤面からの高さは、1.5 m以下とする。</p> <p>3 塀、門柱及び門に附属する門袖を設ける場合は、コンクリート造又は補強コンクリートブロック造とし、道路面からの高さは、1.2 m以下とする。</p>	—

「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保全及び形成を図るため、地区計画を決定する。

流山都市計画江戸川台西2丁目地区地区計画 計画図



江戸川台西2丁目地区地区計画運用基準

(主旨)

第1条 この運用基準は、江戸川台西2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、隣接する商店街が周辺住宅地と調和し、利便性の高い商店街地区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西2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。

(建築物等の形態又は意匠の制限)

第8条 地区整備計画区域内の屋上広告物については、別表に掲げるものでなければならない。

(かき又はさくの構造の制限)

第9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10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11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12条 この運用基準は、流山都市計画江戸川台西2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

江戸川台西2丁目地区 地区計画「地区整備計画」の内容の解説

江戸川台西2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、「住宅地区」は良好な住環境を保持するとともに、災害等において安心安全な街並みの保全及び形成を図ることとし、「商店街地区」は隣接した戸建住宅に配慮した利便性の高い商店街の保全及び形成に努めることを目標とし、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1～5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 建築物等の形態又は意匠の制限
- 5 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

江戸川台西2丁目地区については、東武野田線江戸川台駅の西側に隣接する地域であり、千葉県住宅協会により、戸建住宅を主体とする住宅団地として計画的に開発された地区で、現在、第1種低層住居専用地域と近隣商業地域が指定され、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、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) 共同住宅及び長屋で戸数3以上のもの
- 2) 寄宿舍又は下宿
- 3) 公衆浴場
- 4) 畜舎

(2) 商店街地区

用途地域：近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率300%）
次に掲げる建築物は、建築してはならない。

- 1) ホテル又は旅館
- 2) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売り場その他これらに類するもの
- 3) 倉庫業を営む倉庫
- 4) 公衆浴場

(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) 既存建築物に対する用途の制限の緩和について

建築物を建築するときに適法であった建築物は、その後に法令の規定が改正され、改正後の規定に適合しない部分が生じたとしても、その不適合部分については責任を問われないことになっています。(ただし、従前の法令に違反していない建築物に限ります。)

そのため、増築や改築を行う場合には、新たな法令に適合するように建築行為を行うのが原則ですが、地区計画決定の日より適用する時点で建築物等が、地区計画における建築物等の用途の制限に適合しない場合は、1回に限り、増築又は改築を行っても、建築物等の用途の制限は適用されません。

2 建築物の敷地面積の最低限度

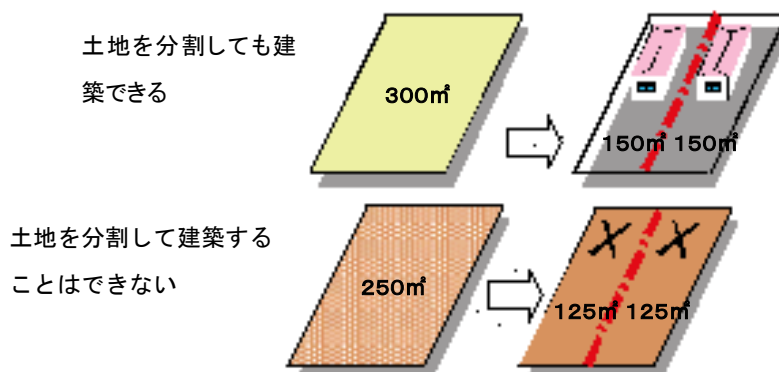
将来にわたり、敷地の細分化による住宅環境の悪化を防止し、居住環境を保全及び形成するため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定めています。

(1) 制限の内容

地区名称	建築物の敷地面積の最低限度
住宅地区 商店街地区	135㎡

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135㎡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。

(2) 適用除外

ア 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。

イ 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。

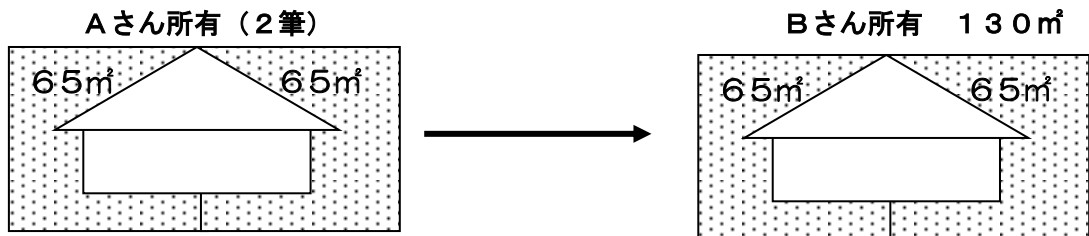
※ 上記のア及びイに掲げる土地については、地区計画の届出の前に、別添による既存土地認定申請の手続きが必要になります。

建築物の敷地面積の最低限度の解説

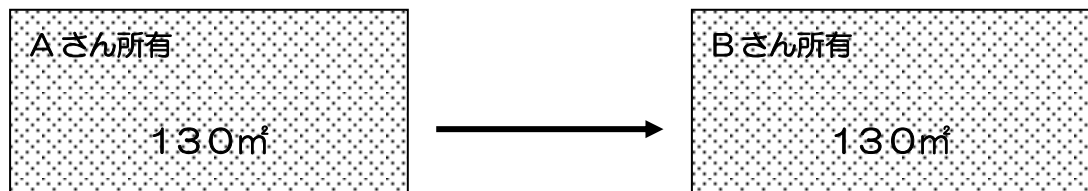
(敷地面積を130㎡と想定しました)

ア 建築物の敷地として認められるケース

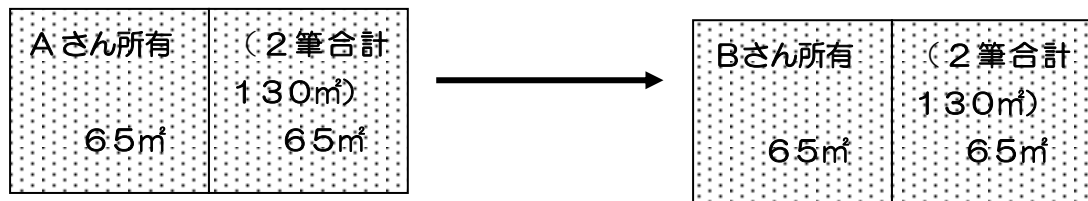
(ア) 建築物の敷地として使用している場合



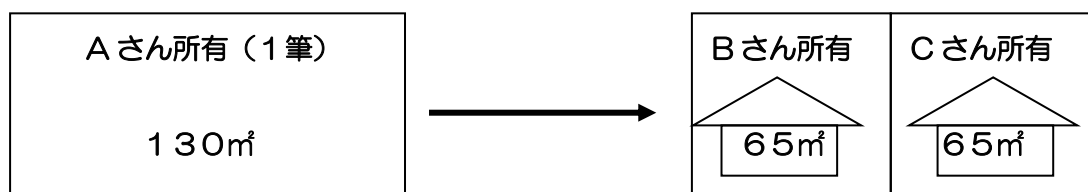
(イ) 現に存する所有権その他の権利がAさんからBさんへ移転した場合



(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。

制限の内容

地区名称	建築物等の高さの最高限度
商店街地区	15m

※ 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。

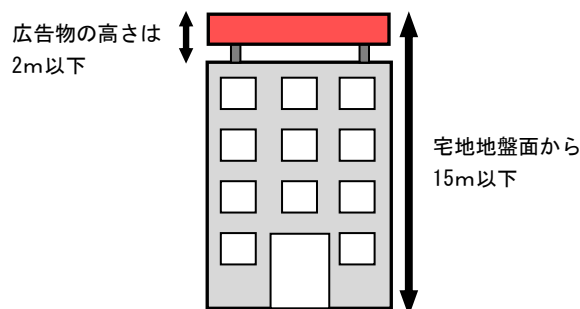
- 建築物等とは、法第2条第1項：建築物、第2項：特殊建築物、第3項：建築設備を含めます。（基本的に全ての建物が対象となります。）

4 建築物等の形態又は意匠の制限

周辺の低層戸建住宅等の住環境の保全を図るため、商店街地区に「建築物等の形態又は意匠の制限」を定めています。

制限の内容

屋上広告物を設置する場合は、広告物の高さを2m以下とし、屋上広告物を含めた最高の高さは、宅地地盤面から15m以下とします。



5 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

- 1 生垣又は、これに類する植栽とします。
- 2 フェンス又は、柵を設ける場合は、透過性のものとし、宅地地盤面からの高さは、1.5m以下のものとします。
- 3 塀、門柱及び門に附属する門袖を設ける場合は、コンクリート造又は、補強コンクリートブロック造で、道路面からの高さは1.2m以下とします。

【制限内容】

