

# 江戸川台東2丁目地区のまちづくり

## 江戸川台東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
地区計画の計画図	.....	2
江戸川台東2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
2 建築物の敷地面積の最低限度	.....	6～8
3 かき又はさくの構造の制限	.....	9

都市計画江戸川台東2丁目地区地区計画を次のように決定する。

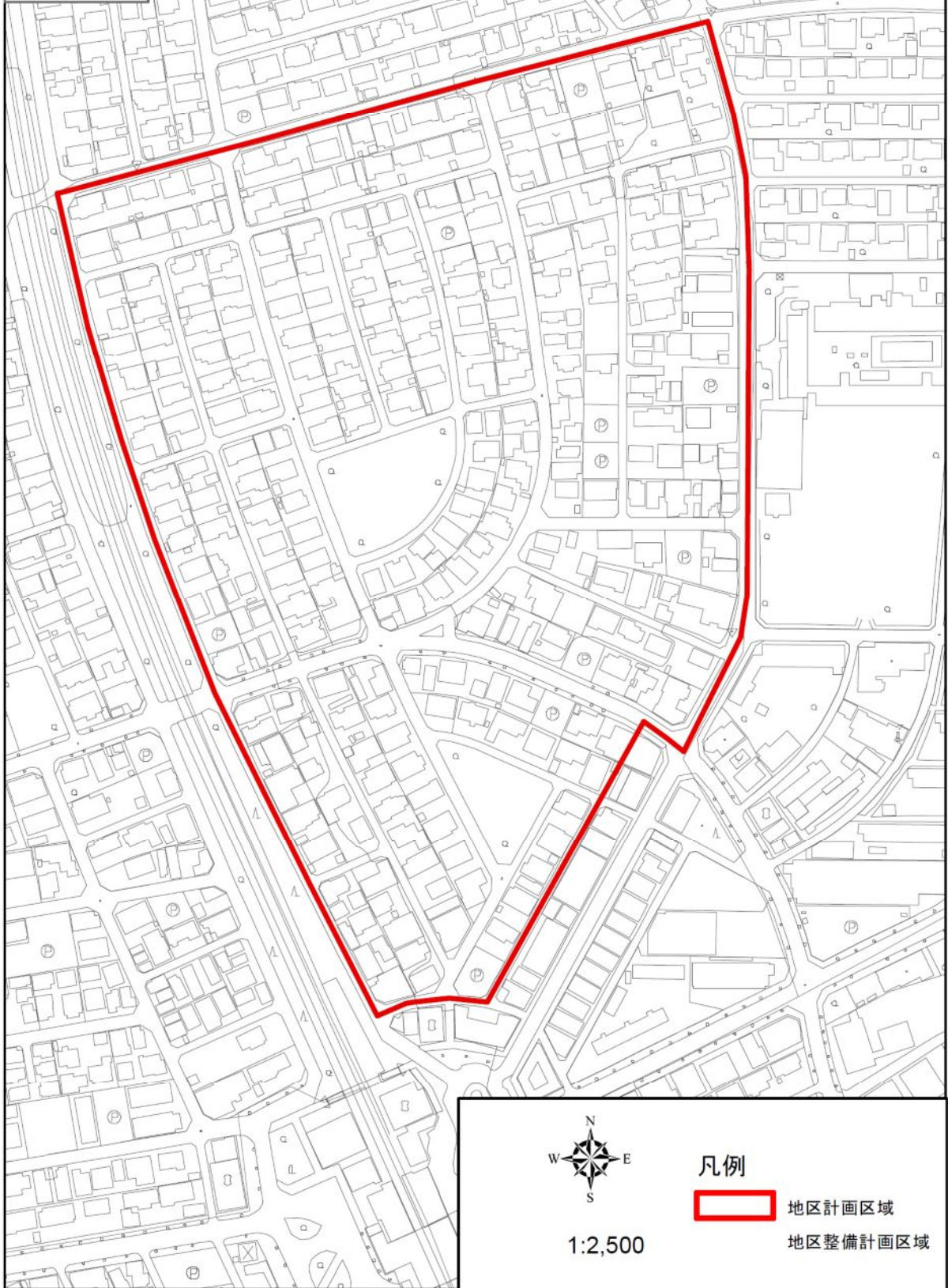
名	称	江戸川台東2丁目地区地区計画				
位	置	流山市江戸川台東2丁目の一部の区域				
面	積	約10.8ha				
地	区	計	画	の	目	標
<p>本地区は、東武野田線江戸川台駅の北東に隣接し、昭和30年代に千葉県住宅供給公社が住みよく明るい文化生活を楽しめる街づくりを目指し、広い敷地を持つ戸建住宅を中心とした宅地開発を行い、閑静で良好な居住環境が形成されている。</p> <p>そこで、地区計画を導入することにより、開発時から目指してきた街づくりを継承するとともに、緑豊かで防災に強い市街地環境を保全及び形成していくことを目標とする。</p>						
<p>区域の整備、開発及び保全に関する方針</p> <p>(土地利用の方針) 本地区は、既に低層戸建住宅を主とした土地利用がなされており、緑豊かで良好な居住環境を保全するとともに、快適でゆとりある市街地環境の形成に努める。</p> <p>(建築物等の整備の方針) 土地利用の方針に基づき、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度及びかき又はさくの構造の制限を定める。</p>						
地	建	区	築	物	等	建築物等の用途の制限
						建築物の敷地面積の最低限度
						かき又はさくの構造の制限
整	備	計	画	項		
<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"> <li>1 共同住宅で住戸の床面積が75㎡未満のもの</li> <li>2 長屋で3戸以上のもの。ただし、各戸の床面積が75㎡以上の場合はこの限りでない。</li> <li>3 寄宿舎又は下宿</li> </ol>						
<p style="text-align: center;">165㎡</p> <p>ただし、土地を165㎡以上ごとに分割して生じた残りの土地が135㎡以上となる場合についてはこの限りでない。</p>						
<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"> <li>1 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、1.2m以下のもの。また、礎の高さは、宅地地盤面から40cm以下とする。</li> <li>2 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等の構造であって、片側2m以内、かつ、道路面からの高さが1.2m以下のものとする。</li> </ol>						

「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。

# 江戸川台東2丁目地区地区計画計画図

計画図



## 江戸川台東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、江戸川台東2丁目地区において既成住宅地である現状を踏まえ、低層戸建住宅地としての環境の保全及び形成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、流山都市計画江戸川台東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。

第7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8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9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10条 この運用基準は、流山都市計画江戸川台東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

## 江戸川台東2丁目地区 地区計画「地区整備計画」の内容の解説

江戸川台東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、低層戸建て住宅の環境の保全及び形成していくことを目標とし、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1～3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 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2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1種低層住居専用地域が指定され、良好な住環境が形成されているところです。

そこで、今後も住宅地としての良好な住環境の保全及び形成を図るため「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) 制限の内容

次に掲げる建築物は、建築してはならない。

- ア) 共同住宅で住戸の床面積が75㎡未満のもの
- イ) 長屋で3戸以上のもの。ただし、各戸の床面積が75㎡以上の場合はこの限りでない。
- ウ) 寄宿舎又は下宿

#### (2) 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。

#### (3) 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。

- ア) 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なうことができます。

### 2 建築物の敷地面積の最低限度

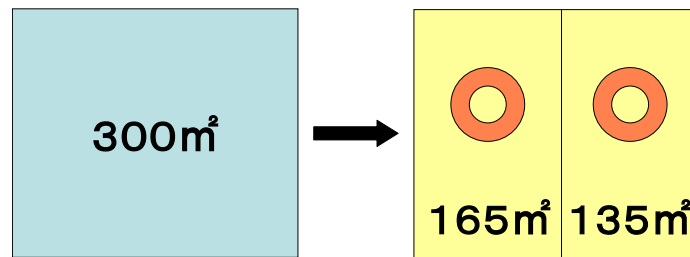
将来にわたり、敷地の細分化による住宅環境の悪化を防止し、居住環境を保全及び形成するため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定めています。

#### (1) 制限の内容

建築物の敷地面積の最低限度
165㎡ ただし、土地を165㎡以上ごとに分割して生じた残りの土地が135㎡以上となる場合についてはこの限りでない。



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。



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

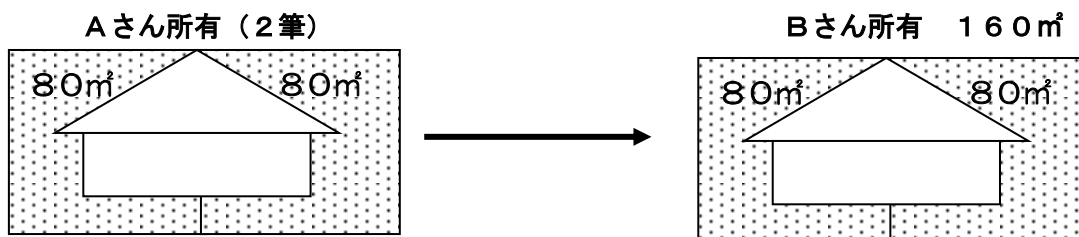
- ア) 既存の敷地の使用：現に建築物の敷地として使用されている土地で、その土地全部を一の敷地として使用する場合。
- イ) 既存の土地の使用：地区計画の決定告示日において、現に存する土地で建築物の敷地面積の最低限度に満たないものについて、その全部を一の敷地として使用する場合。
- ウ) 公共事業の施行等による敷地：公共事業（都市計画道路等）の施行により、現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該制限に適合しなくなる土地及びその土地全部を一の敷地として使用する場合。
- エ) 市長が認めたもの：公益上必要な建築物の敷地（主に巡查派出所、公衆電話所、路線バスの停留所の上屋等の公共公益施設の敷地。）で、市長がやむを得ないと認めたもの。

※ 上記のア～エ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等の手続きが必要になります。

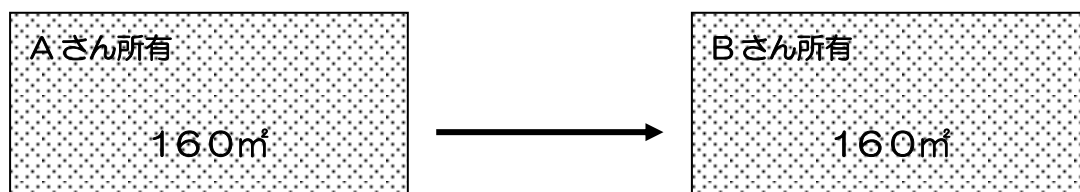
(3) 建築物の敷地面積の最低限度を下回る場合の解説  
 (敷地面積が160㎡の例)

ア) 建築物の敷地として認められるケース

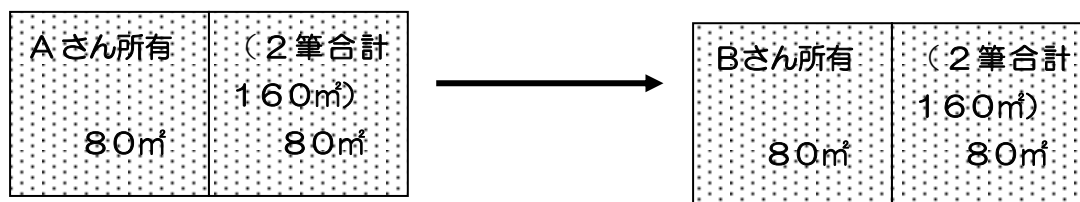
(a) 建築物の敷地として使用している場合



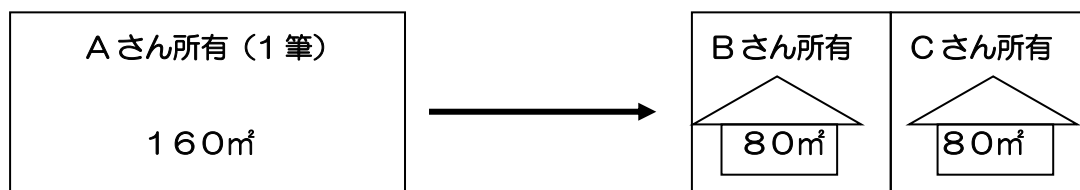
(b) 現に存する所有権その他の権利がAさんからBさんへ移転した場合



(c) 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 かき又はさくの構造の制限

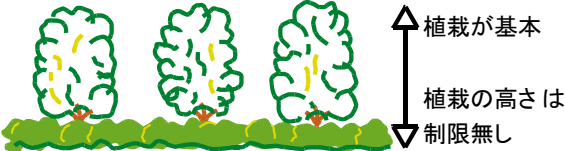
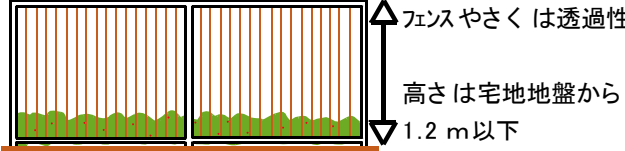
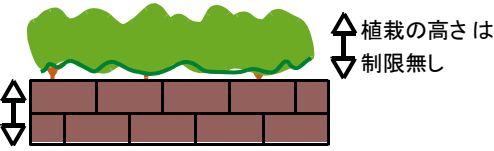
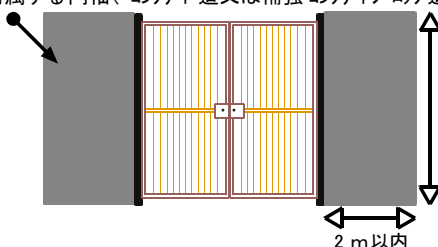
緑豊かな住環境を保全及び形成していくとともに、震災時のブロック塀等の倒壊による被害の発生を少しでも防止するため、道路沿いに「かき又はさくの構造の制限」を定めています。

#### [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、透過性であって、宅地地盤面からの高さは1.2 m以下のもの。また、基礎の高さは、宅地地盤面から40 cm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2 m以内かつ道路面からの高さが1.2 m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 40 cm 以下</p> <p>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</p> <p>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1 m未満の範囲です。