

# 星和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

星和江戸川台地区地区計画 計画書	・・・ P 1
星和江戸川台地区地区計画 計画図	・・・ P 2
星和江戸川台地区地区計画「地区整備計画」の解説	・・・ P 3

都市計画星和江戸川台地区地区計画を次のように決定する。

名 称		星和江戸川台地区地区計画	
位 置		流山市こうのす台並びに東深井字山ノ越、字鉄屎及び字東原の各一部の区域	
面 積		約7.9ha	
区域の整備・開発及び保全方針	地区計画の目標	本地区は、東武野田線江戸川台駅の東約1.5km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及び施設整備が行われ、既に良好な住環境が形成されている地区である。このため、地区計画を導入して、住宅地としての良好な環境を維持及び保全していくことを目標とする。	
	土地利用の方針	本地区は、主に低層戸建専用住宅を中心とした土地利用がなされており、この良好な住環境を維持及び保全するため、本地区を住宅地区と沿道地区に分けて、それぞれの地区に相応しい合理的かつ適正な土地利用の誘導を図る。	
	地区施設の整備方針	本地区には、住区幹線道路を中心とした区画街路及び児童公園が一体的に整備されているので、これらの機能が損なわれないように維持及び保全を図る。	
	建築物等の整備方針	本地区における土地利用の方針に基づき、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度及び建築物の壁面位置の制限を定めて、快適でゆとりのある良好な住環境の形成を図る。	
地区の区分	区分の名称	沿道地区	住宅地区
	区分の面積	約0.2ha	約7.7ha
建築物に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 共同住宅 2 長屋で3戸以上のもの 3 寄宿舎及び下宿	
	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡	
	建築物の壁面位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は0.7m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 隣地境界線から距離0.7m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 2 車庫で高さ3.0m以下、かつ床面積の合計が30㎡以下のもの 3 物置で高さ2.5m以下、かつ床面積の合計が6.6㎡以下のもの	

「区域、地区整備計画の区域及び地区の区分は計画図表示のとおり。」

理 由 星和江戸川台地区において、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。



## 星和江戸川台地区地区計画 「地区整備計画」の解説

### (1) 建築物等の用途の制限

良好な居住環境を維持・保全していくため、都市計画法及び建築基準法で定められている用途地域内の建築制限を、地区計画によりさらに制限します。

なお、星和江戸川台地区は、利便地区と住宅地区の全域が第1種低層住居専用地域です。

#### 1) 住宅地区

第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率100%）

住宅地区で建築することができる建築物等は、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等とします。

ただし、長屋で3戸以上のもの、及び共同住宅、寄宿舍、下宿は建築できません。

#### 2) 沿道地区

第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率100%）

利便地区は、都市計画道路3・4・7号線及び3・5・21号線の沿道であることから、沿道サービス施設の立地を図るため、建築物の用途の制限を行いません。

### (2) 建築物等の敷地面積の最低限度

当該地区では、建築物の敷地の細分化を防止し、落ち着いたある街並みとするため、建築物の最低敷地面積は、150㎡以上とします。

ただし、地区計画の決定日において既に150㎡未満の土地については、適用除外とします。

### (3) 建築物の壁面位置の制限

当該地区では、通風や日照の確保を図り、快適でゆとりのある良好な住環境の形成を図るため、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以上とします。

ただし、次の各号の一に該当する建築物については、この限りではありません。

1 隣地境界線から距離0.7m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

2 車庫で高さ3.0m以下、かつ床面積の合計が30㎡以下のもの

3 物置で高さ2.5m以下、かつ床面積の合計が6.6㎡以下のもの

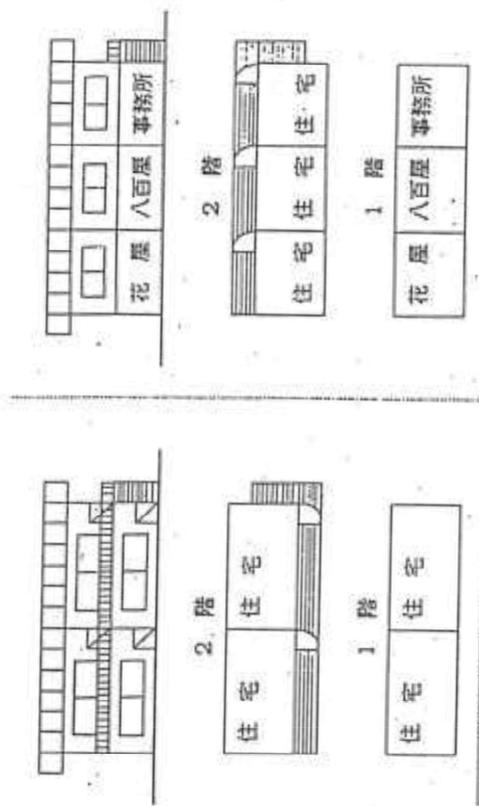
※用途地域内の建築制限についての解説は別紙資料のとおりです。

※建築物の壁面位置の制限についての解説は別紙資料のとおりです。

用途地域内の建築制限について

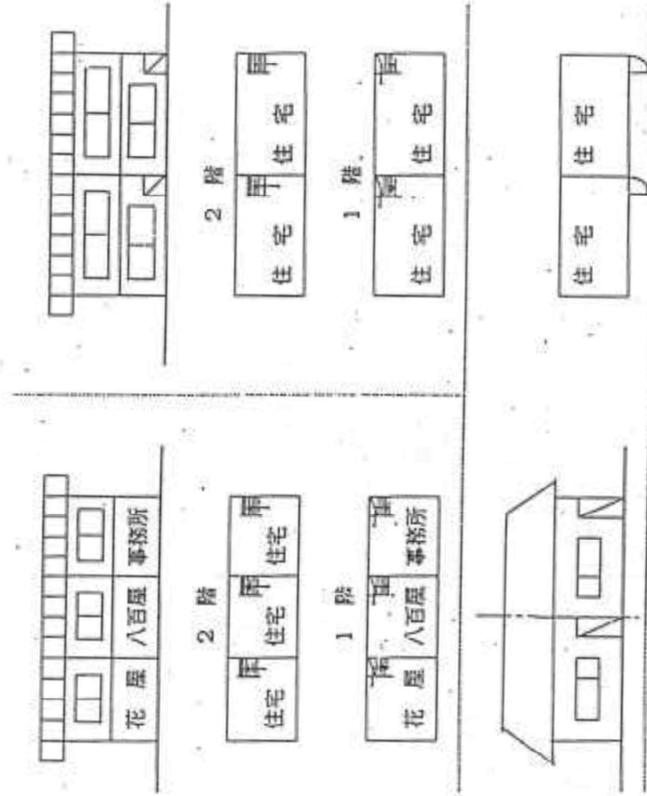
※ 共同住宅とは……集合住宅において、廊下や階段などを共有する形で造られる建の方をいいます。アパート・マンション・共同建て店舗併用住宅などがこれに含まれます。

共同住宅の例



※ 長屋とは……2戸以上の住宅を1棟に建て連ねたもので、それぞれの住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に玄関のある住宅をいいます。テラスハウスや長屋建て店舗併用住宅などがこれに含まれます。

長屋の例



※ 寄宿舍とは……営利目的以外で、親身者のために造られ便所・台所・浴室等が共同で設けられる居住施設をいいます。  
 ※ 下宿とは……家計を共にしない単身者が、比較的長い期間貸借で滞泊出来るように造られた部屋を持つ営業用家屋をいいます。

**建築物の壁面位置の制限について**

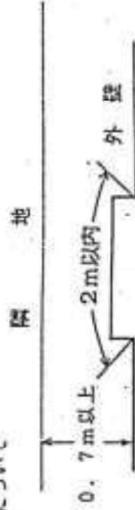
当該地区内において建築物を建築する場合は、隣地境界線から次に定める距離まで後退して建築しなければなりません。

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0.7m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 隣地境界線から距離0.7m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
- 2 車庫で高さ3.0m以下、かつ床面積の合計が30㎡以下のもの
- 3 物置で高さ2.5m以下、かつ床面積の合計が6.6㎡以下のもの

これは、建築物の周りに空間をとることにより、日照や通風・植栽空間等を確保し、良好な環境の保全を図るものである。

別図a 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が2m以内の部分について



別図b 外壁面及び柱の面からの有効水平距離について

※ 外壁の場合 ※ 独立柱の場合

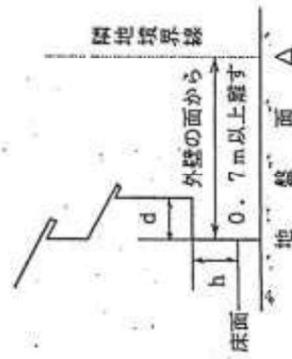


別図c 出窓について

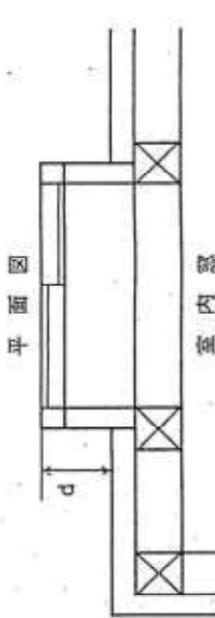
※ 通常の出窓の場合

形状が通常の出窓であるもので、次の各号の全てに該当するものは、出窓部分に図示無く外壁面から隣地境界線まで0.7m以上離す。

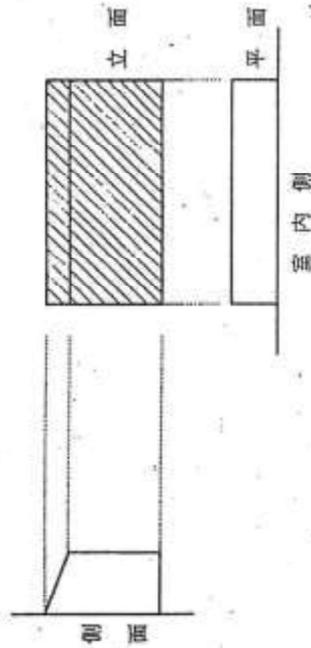
- 1 下端の床面からの高さ(h)が30cm以上であること。
- 2 周囲の外壁面からの水平距離(d)が50cm以上突出していないこと。
- 3 室内側からの見付面積の1/2以上が窓であること。



【窓の出（d）のとり方】



【見付面積のとり方】



※ 通常の出窓でない場合

- 次の各号に該当するものは、通常の出窓に該当しません。
- 1 当該部分が屋根と一体となり、下屋でないもの。
  - 2 当該部分の天井が室内の天井の高さ以上にあり、下屋でないもの。
  - 3 当該部分が棚等の物品の保管格納の用途のもの。
  - 4 当該部分の下に地袋を有しているもの。
  - 5 その他特殊な形状のもの又は床としての機能を有するもの。

※ 他の用途との併用車庫の場合



別図d 車庫・物置等の付属建築物について  
次のような付属建築物は、適用除外です。

