

# 地区計画ガイド

## 出津地区計画

### 魅力あるまちづくりを目指して

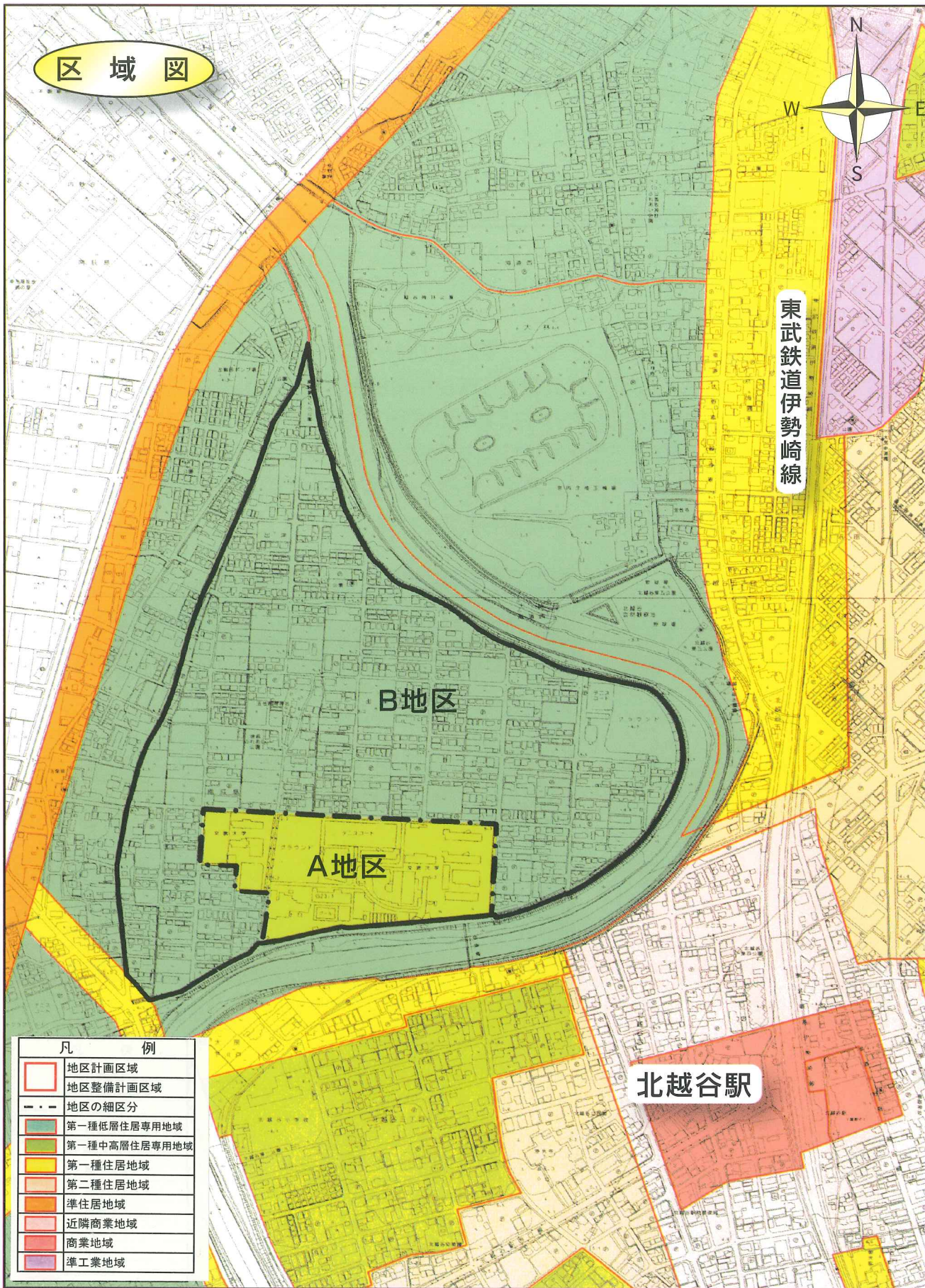
当地区は、東武鉄道伊勢崎線「北越谷駅」の北西約0.8キロメートルに位置しており、三方を一級河川元荒川に囲まれ、対岸には宮内庁埼玉鴨場のある市内でも優れた景観に恵まれた地域の一つです。このため当地区では、住民のみなさんからご検討を頂きながら、緑豊かで魅力ある住宅地と地域に開かれた教育文化施設とが調和した文化・教育・コミュニティ地区として発展させるために地区計画が策定されました。

この地区計画は、建築物の建築などについて独自のルールを定めるものです。当地区では、良好な環境の住宅地と調和した教育文化施設等の機能の確保及び保護を図るA地区と、低層住宅による緑豊かで良好な住環境の形成及び保全を図るB地区とに区分しており、皆さんがこの地区計画に沿って建築物などを造られることによりまちづくりが進められてまいります。今後とも魅力あるまちづくりのためにみなさんのご理解とご協力をお願いします。



越谷市





地区計画区域：地区を今後どのように育てていくかという、地区レベルでのまちづくりの方針を定める区域

地区整備計画区域：まちづくりの方針に沿って、建築物等に関する制限を定めた区域

## 魅力あるまちづくりを実現するために 地区整備計画

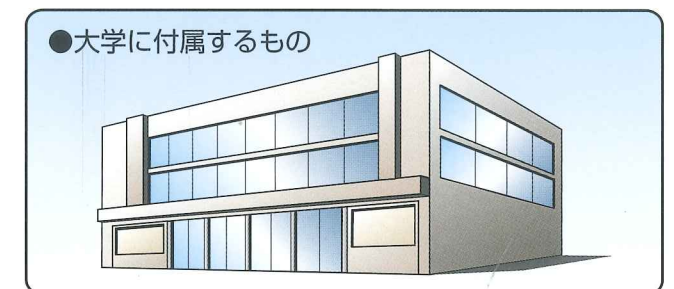
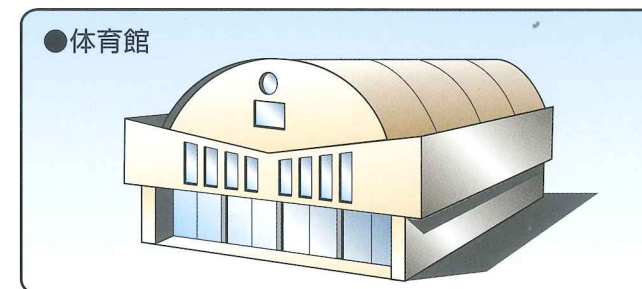
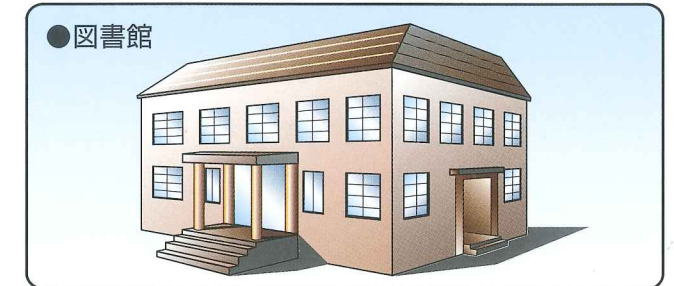
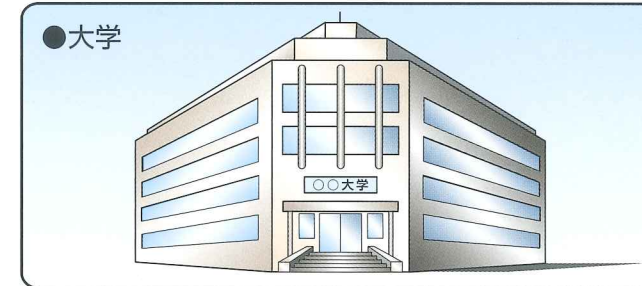
緑豊かで良好な環境の住宅地と、教育文化施設等との調和のとれたまちづくりを進めるため、以下の事項を地区整備計画として定めております。

みなさんが建築物を建築する場合など、これらの事項に沿って計画して頂くことにより、少しずつまちづくりが進められていきます。

### 建築物等の用途の制限

#### 【A地区】

良好な住宅地との調和を図り、教育文化施設等の機能の確保及び保護のため、次に掲げる建築物以外の建築物は立てられないものとしています。

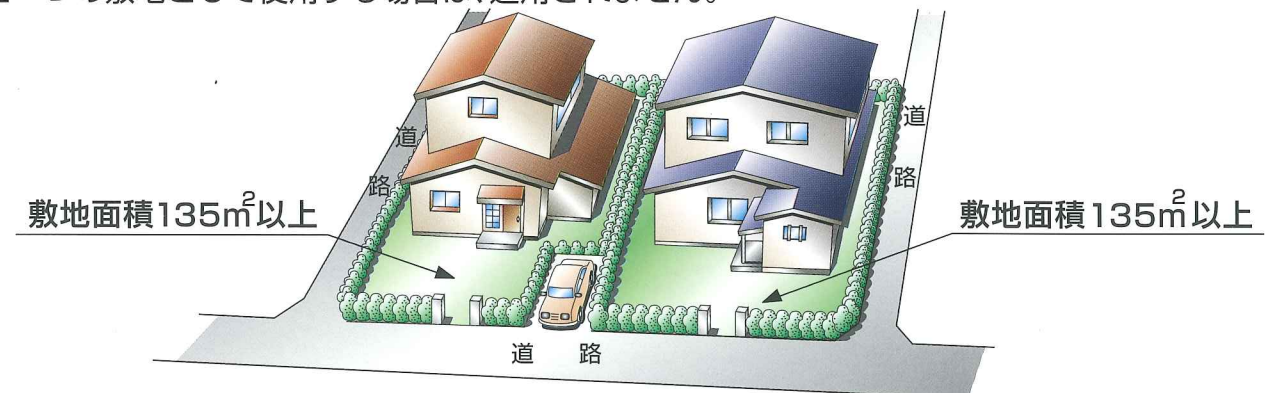


### 建築物の敷地面積の最低限度 —建築条例化されております—

#### 【B地区】

敷地の細分化を防ぐため、敷地面積の最低限度を135平方メートルと定めています。

ただし、当地区計画が決定される以前から、135平方メートル未満の敷地については、その全部を一つの敷地として使用する場合は、適用されません。

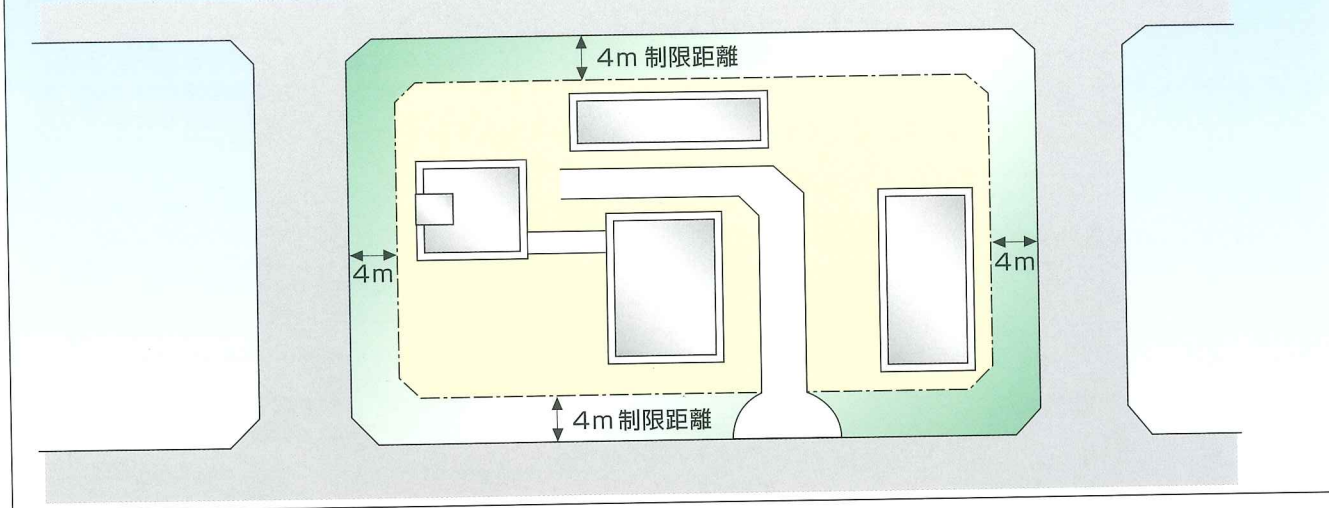




## 壁面の位置の制限 — 建築条例化されております (B地区) —

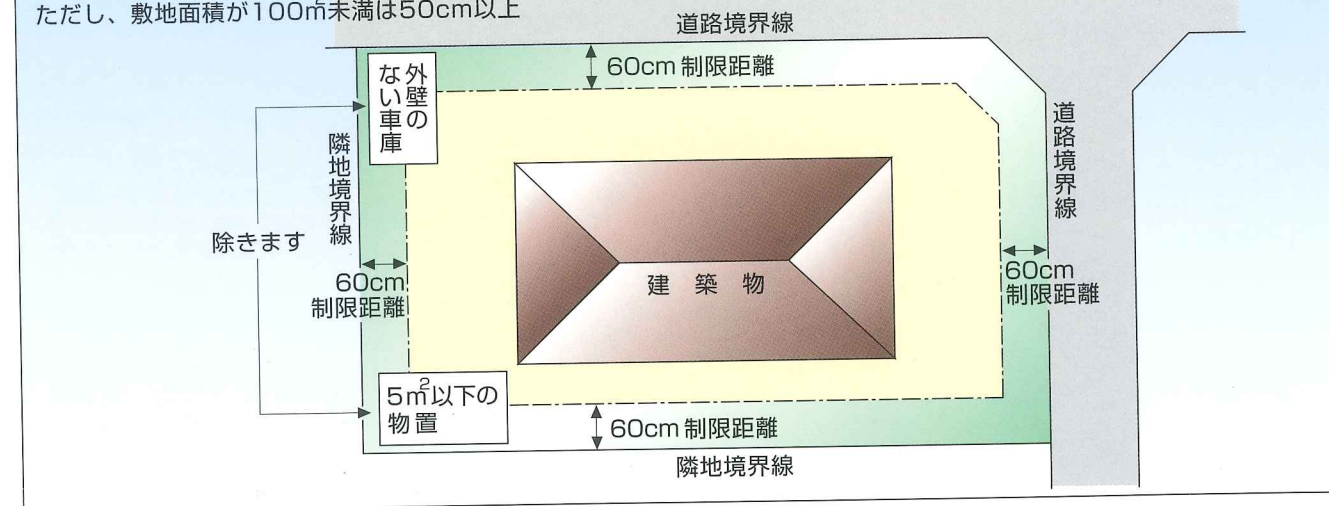
ゆとりあるまちなみとするため、建築面積に算入される建築物の外壁やこれに代わる柱の面は、道路境界線及び敷地境界線から次のとおり後退することとしています。

### 【A地区】 4メートル以上



### 【B地区】 60cm以上

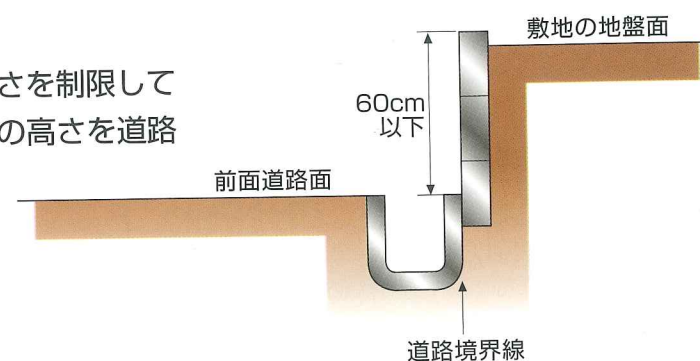
ただし、敷地面積が100㎡未満は50cm以上



## 土留めの高さの制限

### 【B地区】

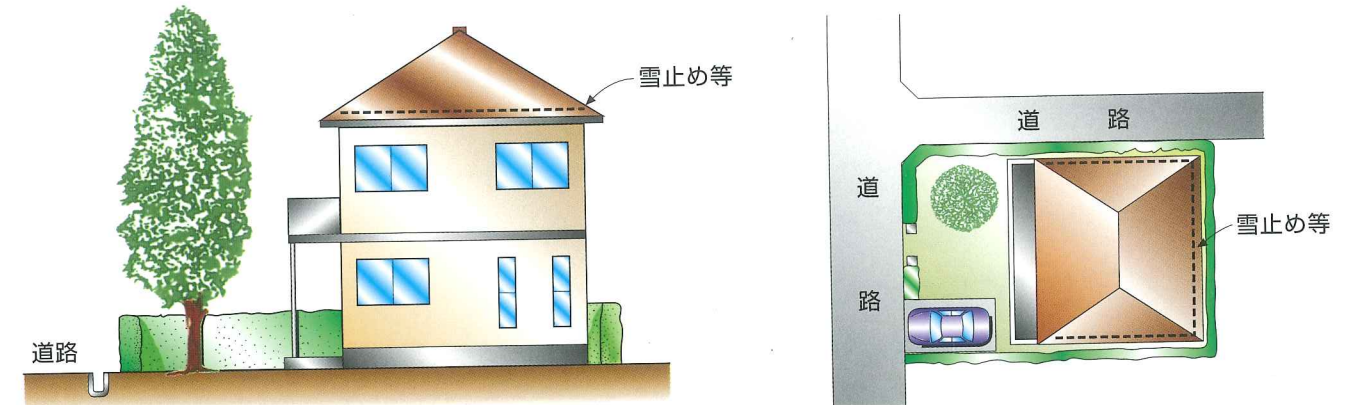
敷地を高く盛土したのでは、建築物の高さを制限してもあまり効果がないことから、土留めの高さを道路路面から60cm以下としています。



## 建築物等の形態又は意匠の制限

### 【B地区】

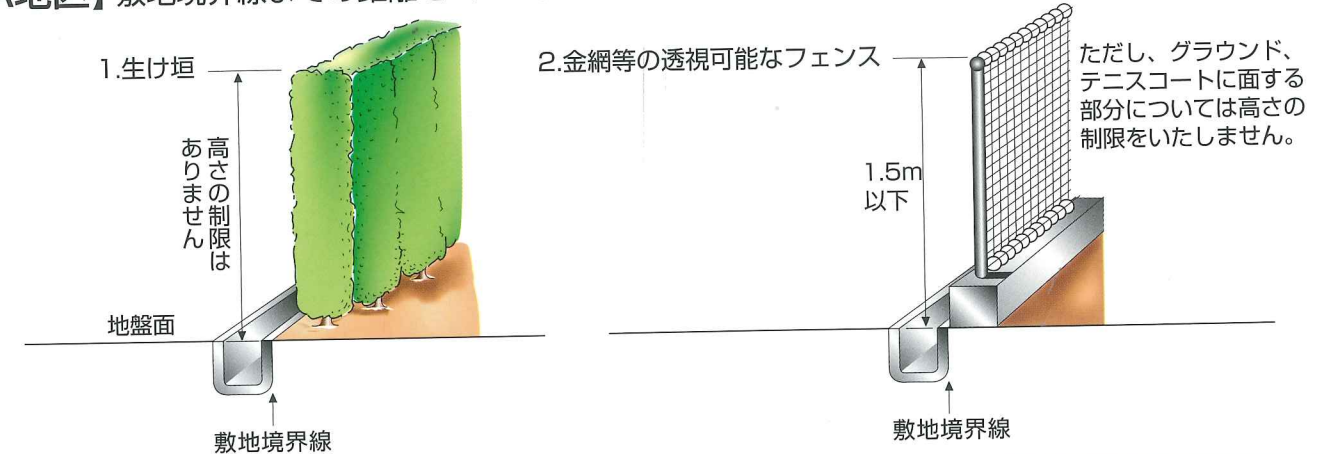
屋根に積もった雪が敷地外に落ちるおそれのある屋根には、お互いに迷惑にならないようにするために、雪止め等を設けることとしています。



## かき又はさくの構造の制限

安全で緑豊かなまちなみとするため、かき又はさくを設ける場合は、それぞれ次に掲げるものとしております。

【A地区】 敷地境界線までの距離を4メートル以上離して設置することとします。



【B地区】 道路に面する側に設置する場合は、次に掲げるものとし、ただし、門柱等の出入口部分は除きます。





# 地区計画を実現するために 建築物の建築などを行う場合

## ■届出・勧告制度

地区整備計画の区域内で建築物を建築したり、宅地造成などを行う場合、**工事着手の30日前まで**に都市計画課に届出が必要となります。

市では、地区計画に定められたまちづくりの目標に沿って、届出の内容を審査します。適合していない場合には、計画の変更などを勧告します。

## ■建築条例化されております

地区整備計画で定められている事項の中から、「建築物の敷地面積の最低制限」「壁面の位置の制限」が建築条例化されております。

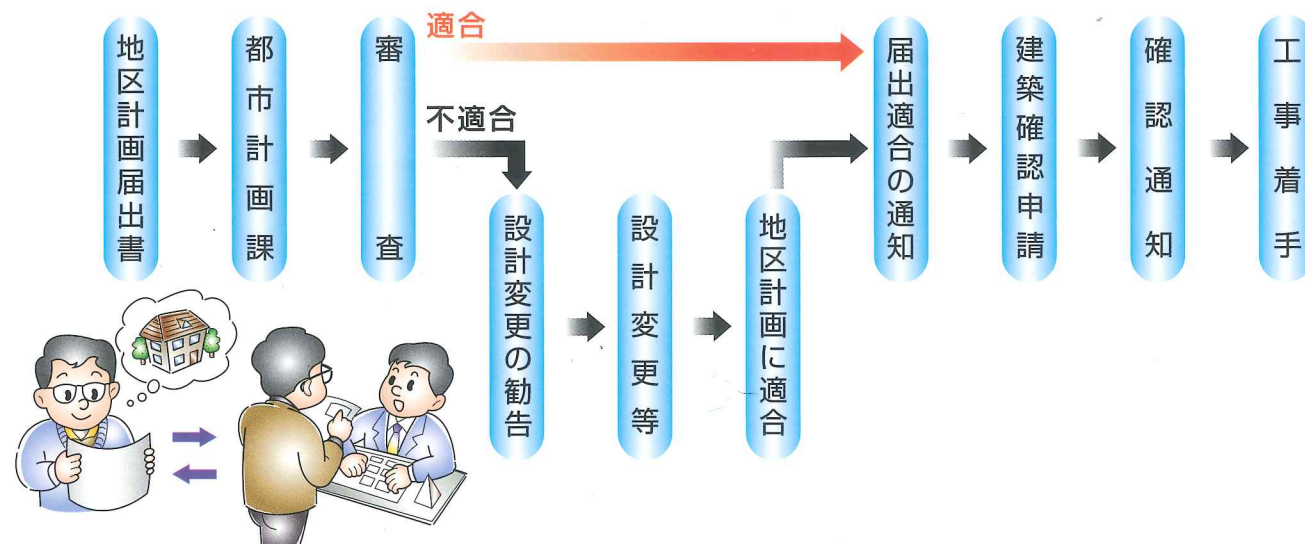
建築条例化されている事項については、建築確認の審査の対象となります。

## ■届出が必要な行為

届出が必要な行為で主なものは次のとおりです。なお、地区計画の内容や届出について疑問がありましたら、都市計画課にお問い合わせ下さい。

行為	内容
(1) 建築物の建築	「建築物」には、車庫、物置、建築物に付属する門又はへいなどが含まれます。 「建築」とは、新築、増築、改築、移転のことをいいます。 ※建築確認の不要な10㎡以内の建築を含みます。
(2) 工作物の建設	「工作物」とは、かき、さく、へい、門、広告塔や看板などをいいます。
(3) 建築物、工作物の形態・意匠の変更	建築物等の屋根、外壁の変更及びかき又はさくの構造の変更などをいいます。
(4) 土地の区画形質の変更	切土、盛土及び区画（私道の築造を含む）等の変更 ※500㎡以上は、開発許可が必要となります。

## ■届出から工事着手までの流れ



# 出津地区計画

2005年(H17)1.21決定

名称	出津地区計画			
位置	越谷市大字南荻島字出津の一部			
面積	約36.0ha			
地区計画の目標	本地区は、東武鉄道伊勢崎線北越谷駅の北西約0.8キロメートルに位置し、三方を一級河川元荒川に囲まれ、対岸には宮内庁埼玉鴨場のある市内でも優れた景観に恵まれた地域の一つである。無秩序な建築行為等による住環境の悪化を未然に防ぎ、緑豊かで魅力ある住宅地の形成及び保全を図りつつ、地域に開かれた教育文化施設等を整備し、市の文化・教育・コミュニティ地区として発展させることを目標とする。			
区域の整備、開発及び保全に関する方針	A地区については、B地区の良好な環境の住宅地との調和を図り、教育文化施設等の機能の確保及び保護のため「建築物等の用途の制限」「壁面の位置の制限」「かき又はさくの構造の制限」を定める。B地区については、低層住宅による緑豊かで良好な住環境の形成及び保全を図るため、「建築物の敷地面積の最低限度」「壁面の位置の制限」「土留めの高さの制限」「建築物等の形態又は意匠の制限」「かき又はさくの構造の制限」を定める。			
土地利用に関する方針	地区内の土地利用は、次のように位置付ける。A地区については、B地区の低層住宅地の良好な環境に充分配慮して、文化・教育地区としての機能の充実・発展を目指すものとする。B地区については、低層住宅を主体とした緑豊かで良好な住環境の形成及び保全を図るものとする。			
地区整備計画する事項	地区の区分	地区の名称 地区の面積	A地区 約5.9ha	B地区 約30.1ha
	建築物等の用途の制限	次各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1. 大学(学校教育法昭和22年法律第26号第1条にいうもの) 2. 図書館 3. 体育館 4. 大学に付属するもの	—	
	建築物の敷地面積の最低限度	—	135平方メートル ただし、当計画が決定される以前から、当規定に適合しない敷地については、その全部を一つの敷地として使用する場合は、この限りでない。	
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、敷地境界線から4メートル以上離さなければならない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線、及び隣地境界線までの距離は、60センチメートル以上でなければならない。ただし、敷地面積が100平方メートルに満たない敷地については50センチメートル以上とすることができる。また、外壁を設けない車庫及び床面積が5平方メートル以内の物置は除く。	
	土留めの高さの制限	—	道路面から60センチメートル	
	建築物等の形態又は意匠の制限	—	敷地外に落雪のおそれのある屋根には、雪止め等を設ける。	
	かき又はさくの構造の制限	かき又はさくの構造は、次の各号の一に掲げるものとし、敷地境界線までの距離は、4メートル以上とする。 1. 生け垣 2. 地盤面からの高さが1.5メートル以下で、金網等の透視可能なフェンス。ただし、グラウンド、テニスコートに面する部分については高さの制限をしない。	道路に面する側のかき又はさくの構造は、次の各号の一に掲げるものとする。ただし、門柱等の出入口部分は除く。 1. 生け垣 2. 金網等の透視可能なフェンスで、植栽を組み合わせたもの。ただし、前面道路からの高さが1メートル以下の部分は、この限りでない。	



平成17年3月  
編集発行 越谷市 都市整備部 都市計画課  
〒343-8501 埼玉県越谷市越ヶ谷四丁目2番1号  
Tel. 048-963-9221(直通)

