

みんなで作るまちづくり

花田三丁目地区計画

まちを愛しくおもう
まちを誇らしくおもう
魅力あふれるわたしたちのまち
そんなまちを子供達に遺してあげたい



越 谷 市

花田三丁目地区計画の目標

地区計画の方針

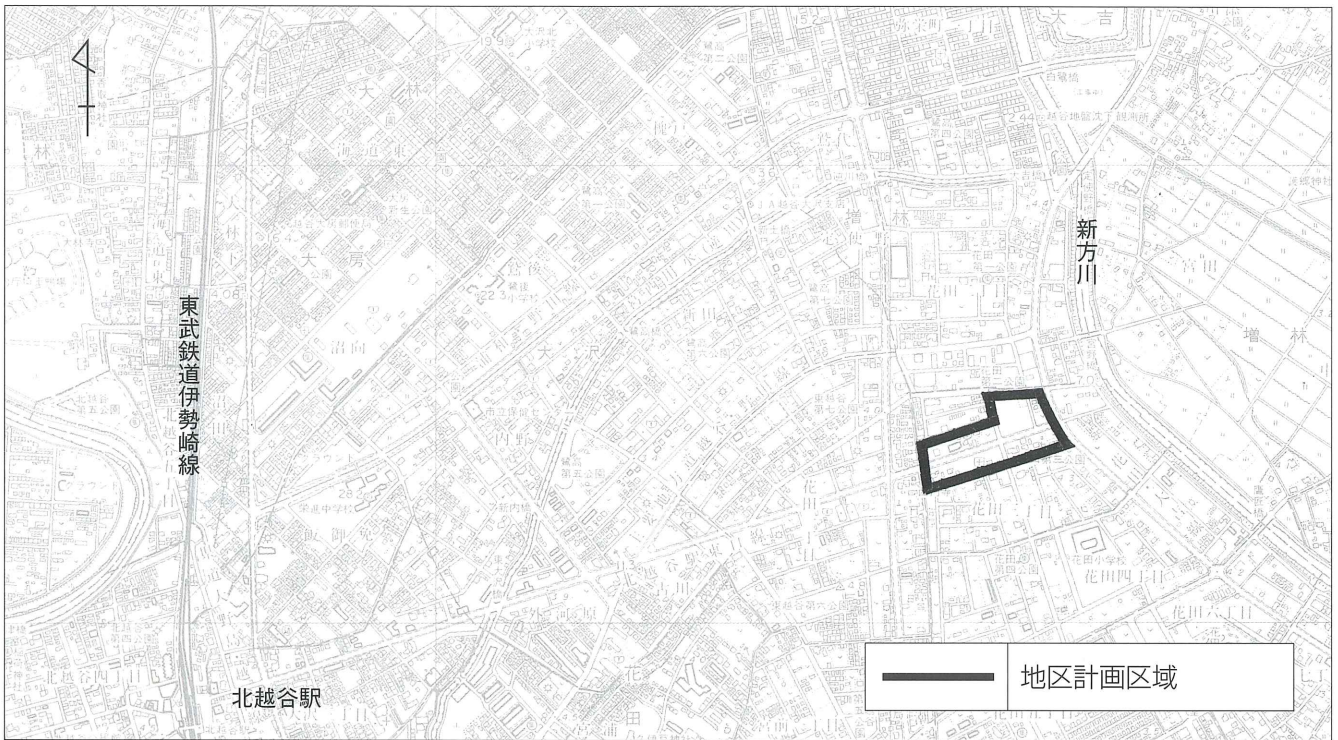
当地区は、東武鉄道伊勢崎線「北越谷駅」の東方約2kmに位置しており、花田土地
区画整理事業により都市基盤整備が行われております。

当地区は、周辺の住宅地としての環境を損なうことなく商業施設などの誘導を図るA
地区と、地域商業の中心的役割を果たすため商業施設などの集積を図るB地区が、調和
したゆとりあるまちづくりを進めております。

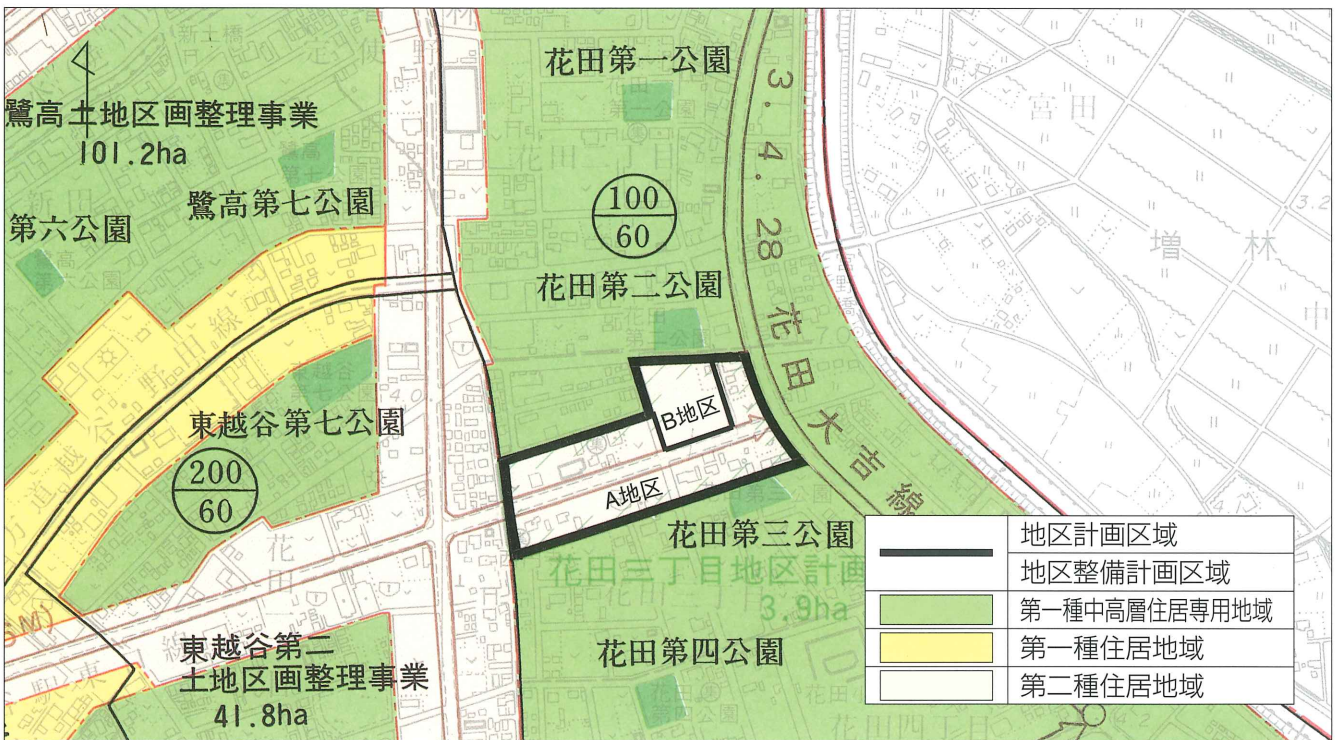
魅力あるまちづくりのために、みなさんのご理解とご協力をお願いします。



位置図



区域図



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：方針に沿って具体的な計画を定めます。地区の状況により、区域内の一部又は、全部に定めることができます。

魅力あるまちづくりの実現をめざして

地区整備計画

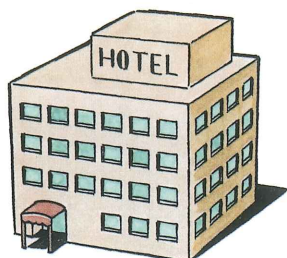
周辺の居住環境を損なうことなく、商業等の集積・誘導を図り調和のとれたまちづくりを進めるため、以下の事項を地区整備計画として定めております。

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。

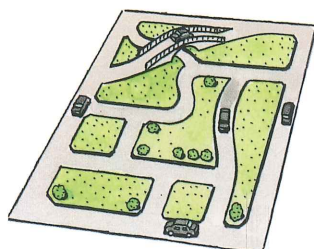
建築物の用途の制限

【A地区】近隣の住環境を損なわないように、次に掲げる建築物は建てられないものとしております。

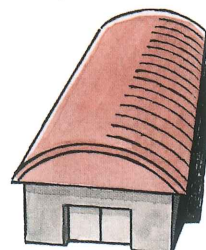
ホテル又は旅館



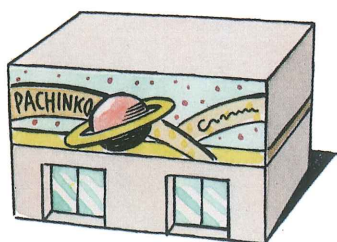
自動車教習所



15m²を超える畜舎

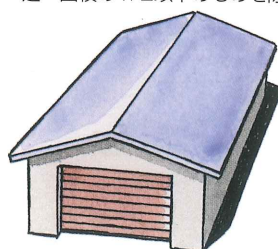


パチンコ屋、マージャン屋など



倉庫

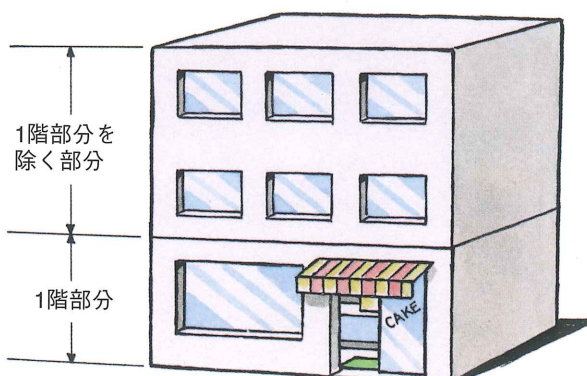
(なお、同じ敷地内にある建築物の延べ面積の1/2以下のものを除く)



【B地区】地域商業の中心的役割を果たすため、建てられる建築物は次に掲げるものとしております。

1 建築物の1階部分

- ・店舗、飲食店
- ・サービス業を営むもの（なお、ホテル、パチンコ屋などを除く）
- ・診療所
- ・駐車場



2 建築物の1階を除く部分

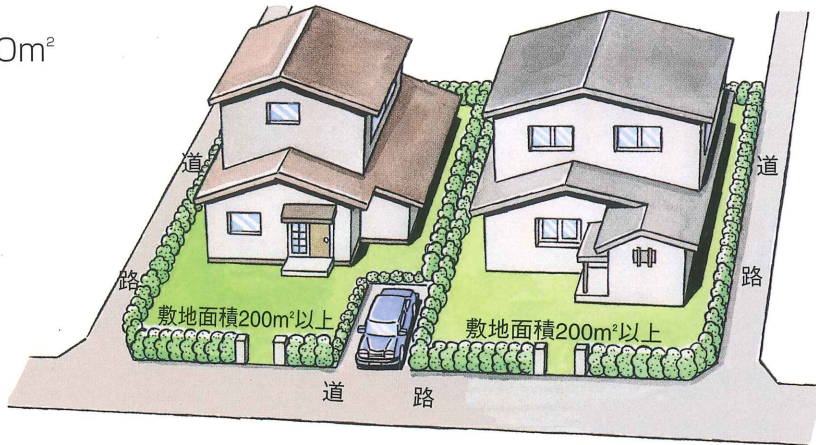
- ・建築物の1階部分のもの
- ・住宅
- ・学習塾など
- 3 集会室など
- 4 階段室、管理人室など
- 5 交番、公衆電話所など

敷地面積の最低限度

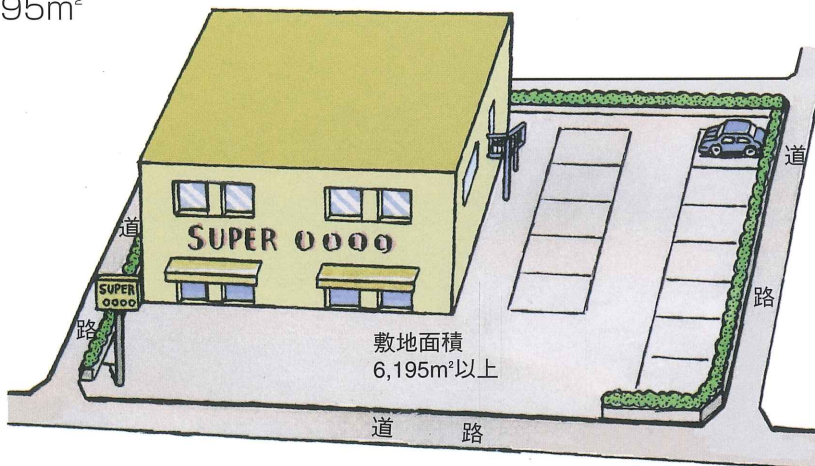
敷地の細分化を防ぐため、敷地面積の最低限度を次のとおり定めております。

なお、当地区計画が決定される以前から、この規定に合わない敷地については、その全部を一の敷地として使用する場合は、適用されません。

【A地区】 200m²



【B地区】 6,195m²

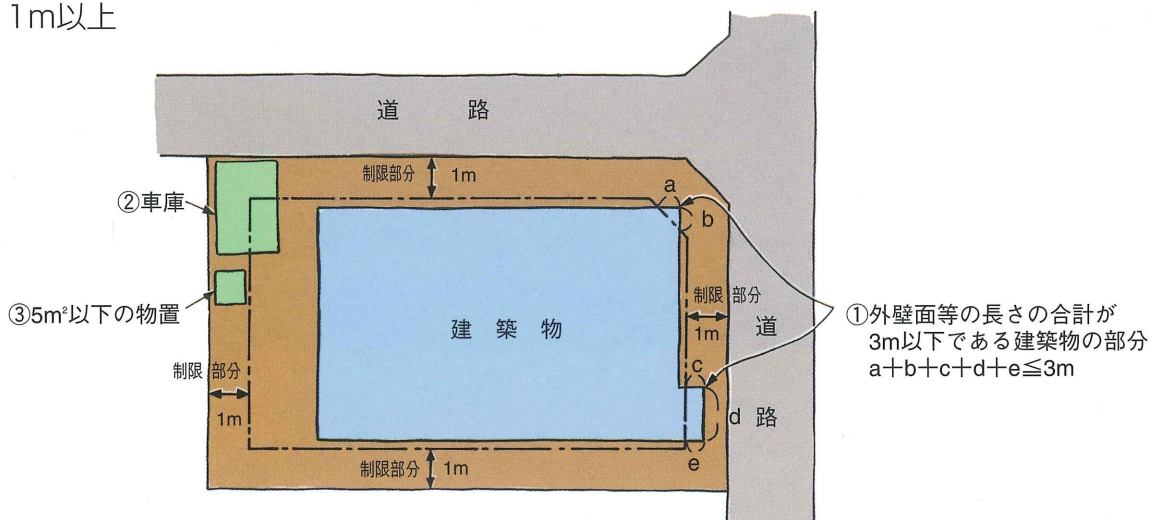


壁面の位置の制限

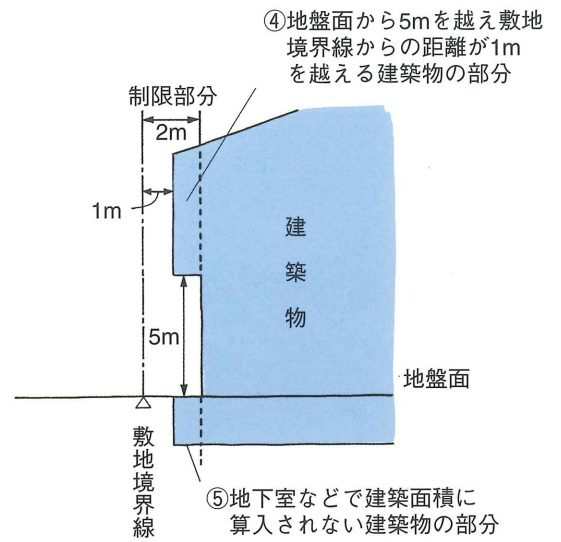
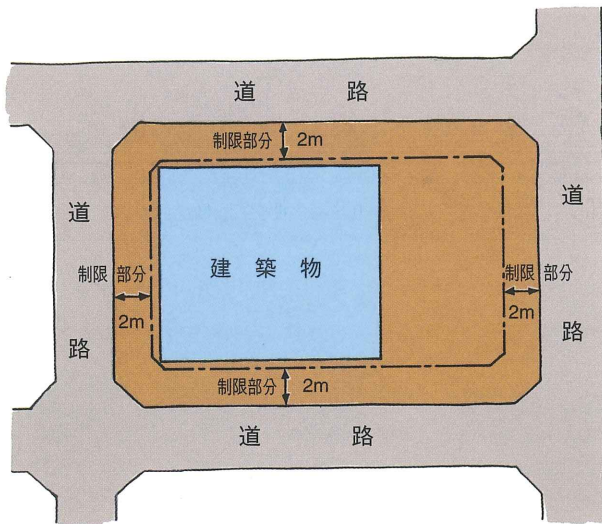
ゆとりあるまちなみとするため、建築面積に算入される建築物の外壁やこれに代わる柱の面は、道路境界線から次のとおり後退することとしております。

なお、図の①～⑤については、壁面の位置の制限内にあっても適用されません。

【A地区】 1m以上



【B地区】 2m以上



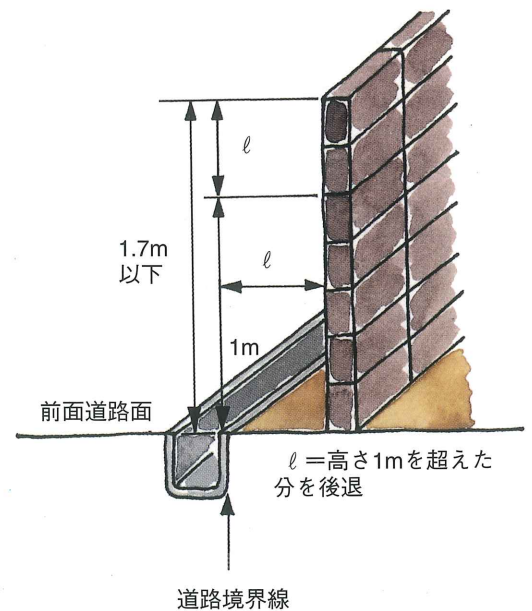
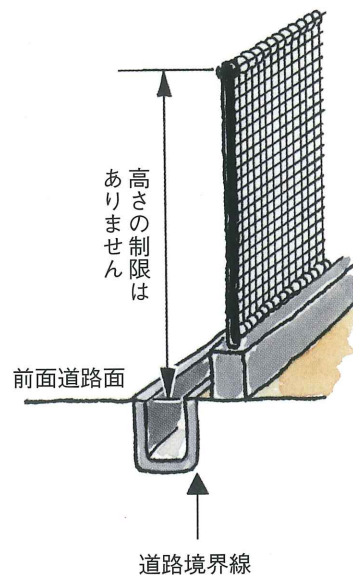
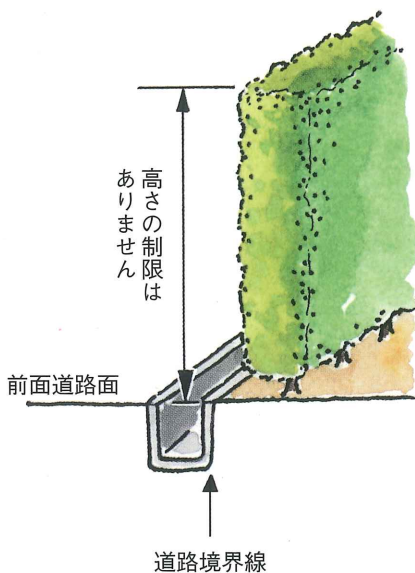
かき又はさくの構造の制限

安全で緑豊かなまちなみとするため、道路側にかき又はさくを設ける場合は、次に掲げるものとしております。なお、門柱などの出入口部分は、適用されません。

1. 生け垣

2. 鉄さく、金網などのフェンス

3. 補強コンクリートブロック造など



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日前までに市役所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。

条例の制定

地区整備計画の中で特に重要なものについては、市条例として定めることができます。条例に定めると建築確認の審査の対象となります。

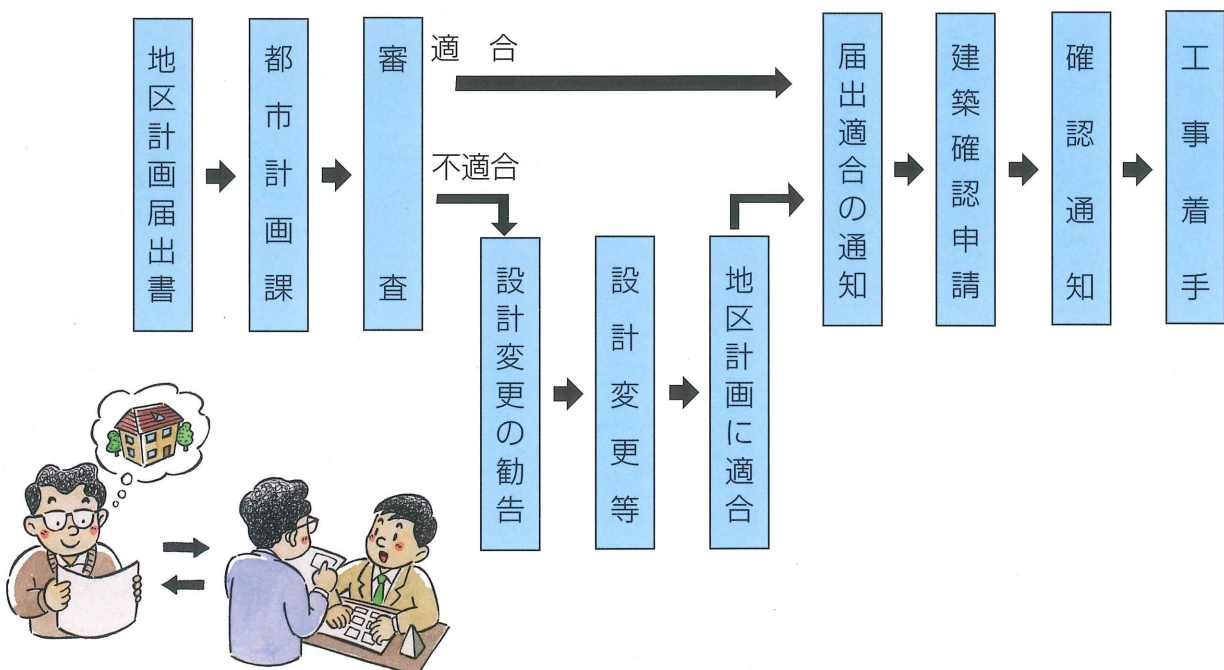
なお、当地区の地区整備計画の一部については、平成3年12月に市条例として定められています。

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、市役所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10m ² 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、盛土及び区画等の変更 ※500m ² 以上は、開発許可が必要となります。

届出から工事着工までの流れ



花田三丁目地区計画

1991 (H3) 9.10決 定
1995 (H7) 10.13最終変更

名 称	花田三丁目地区計画		
位 置	越谷市花田三丁目の一部		
面 積	約3.9 ha		
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、市施行の花田土地区画整理事業(面積94.2 ha)地内にあり、都市基盤整備の完了した街区で東武鉄道伊勢崎線「北越谷駅」から東方2キロメートル以内に位置している。土地区画整理事業による良好な居住環境を損なう事なく、本地区を商業集積地を含む街区として整備することにより、調和のとれた良好な市街地の形成を図ることを目標とする。	
	土地利用の方針	A地区については、B地区を補完する為に商業等の誘導を図るものとするが、近隣の住環境を損なうことの無いように十分に配慮したものとする。B地区については、地域商業の中心的役割を果たすため商業等の集積を図るものとする。	
	地区施設の整備方針	地区幹線道路として、「北越谷駅」に連絡する都市計画道路北越谷駅東口線が、地区中央部に整備されている。また、地区内の住民の利便を図るためのコミュニティ施設をB地区内に配置する。	
	建築物等の整備方針	A地区及びB地区の中層部の建築物については、ゆとりと安全性を考慮した商業系建築物及び住宅を主体としたものとする。B地区の建築物の低層部は、地域商業核としてのショッピングセンターとし、コミュニティ施設、駐車場を併設する。	
地区建築物等に 関する 計画 事項		A地区(約3.2 ha)	B地区(約0.7 ha)
	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 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第二(に)項第四号から第六号まで並びに(ほ)項第二号に掲げるもの 2 倉庫(同一敷地内にある建築物の床面積の合計の2分の1以下のものを除く)	次に掲げる建築物及びこれに付属するもの以外は建築してはならない。 1 建築物の1階部分 (1) 店舗、飲食店 (2) サービス業を営むもの(建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)別表第二(に)項第四号及び第五号並びに(ほ)項第二号に掲げるものを除く) (3) 診療所 (4) 駐車場 2 建築物の1階を除く部分 (1) 建築物の1階部分に掲げる用途に供するもの (2) 住宅 (3) 学習塾その他これに類するもの 3 集会室その他これに類するもの 4 階段室、機械室、管理人室その他これらに類するもの 5 法別表第二(い)項第九号に掲げるもの
	敷地面積の最低限度	200m ²	6195m ²
	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(以下「外壁面等」という)から敷地境界線までの距離は、1メートル以上とする。ただし、1メートル未満の距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。 (1) 外壁面等の長さの合計が3メートル以下である建築物の部分 (2) 車庫及び5平方メートル以下の物置	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は2メートル以上とする。ただし、建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。 (1) 地盤面からの高さが5メートルを超え、敷地境界線からの距離が1メートルを超える建築物の部分 (2) 地下室等で建築面積に算入されない建築物の部分
	かき又はさくの構造の制限	道路に面する側のかき又はさくの構造は、次に掲げるものとする。ただし、門柱を除く。 (1) 生け垣 (2) 鉄さく、金網等の透視可能なフェンス (3) 前各号以外の構造のものについては、道路面からの高さを1.7メートル以下とし1メートルを超える場合は、超えた高さ分を道路境界線から後退する。	

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)