

地区計画ガイド

西大袋団地地区計画



越谷市

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（東武スカイツリーライン）「大袋駅」から約1 km、「せんげん台駅」から約 1.5km の西方に位置し、開発行為などによる区画道路や小公園が整備された低層住宅地が形成されています。

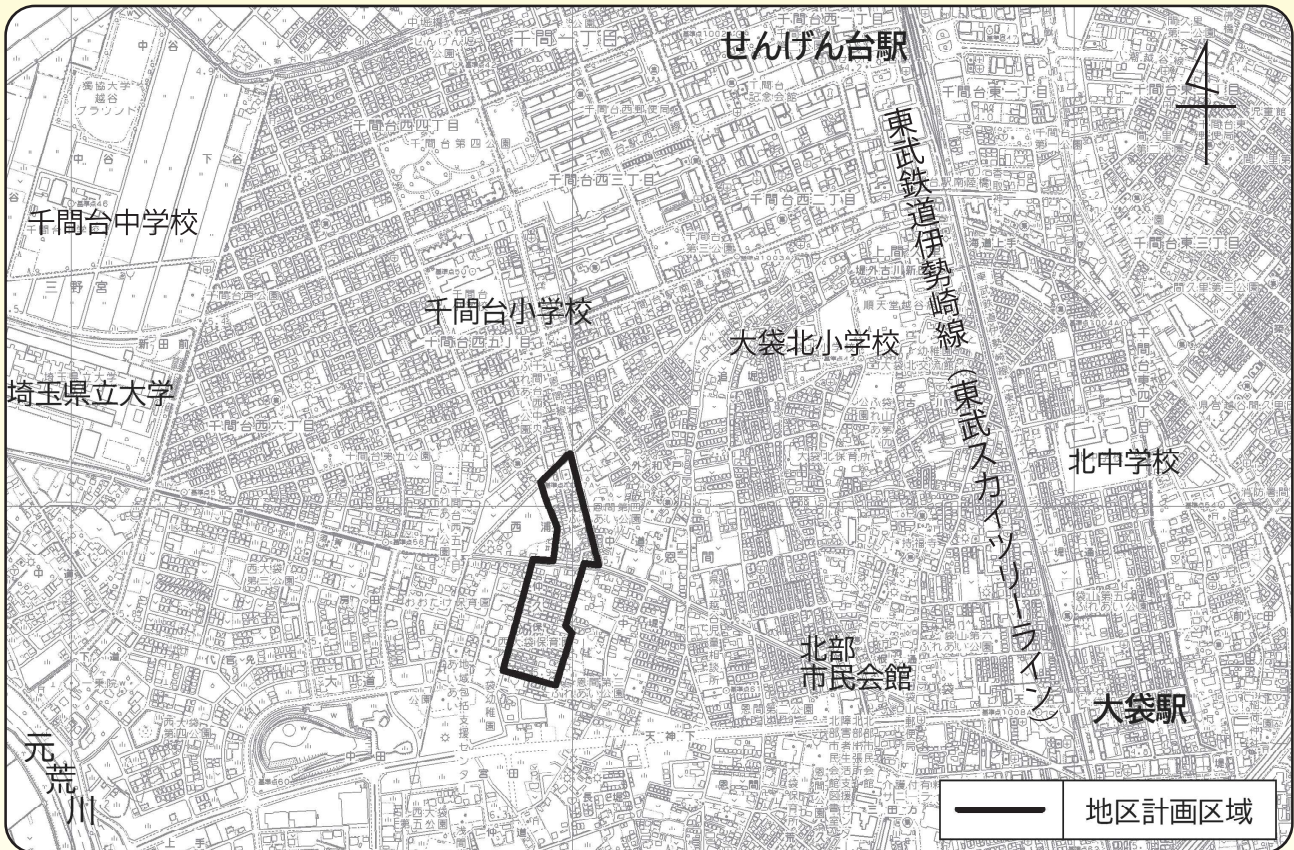
このため当地区では、現在の良好な住環境を損なうことのないよう、地区計画が策定されています。

この地区計画は、地区の特性や目指す将来像に応じて、建築物の建築などについて地区独自のルールを定めるもので、道路・公園などの公共施設と、皆さんが計画される建築物などが一体となって、まちづくりが進められております。

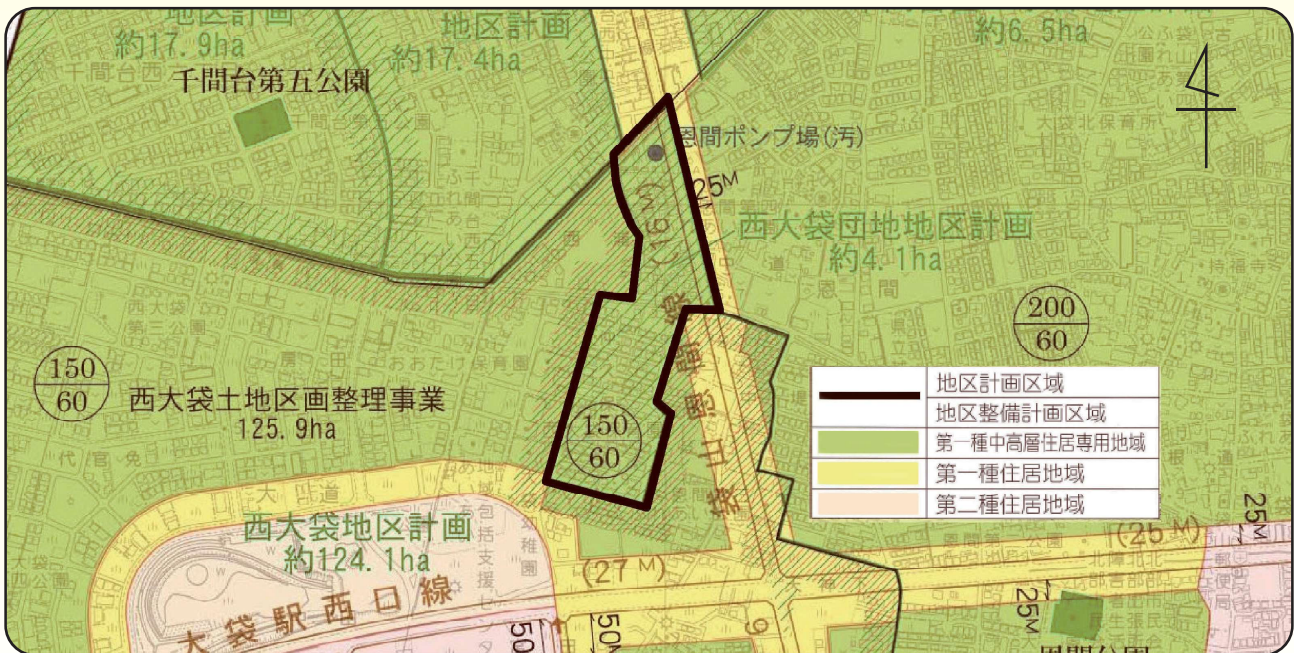
今後とも魅力あるまちづくりのために、皆様のご理解とご協力をお願いいたします。



位置図



区域図



地区計画区域：地区を今後どのようなまちにしたいかという、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

西大袋団地地区計画は、現在の良好な住環境を保全していくため、以下の事項を地区整備計画として定めております。

皆さんが建築物を建築する場合など、地区整備計画に沿って計画していただくことにより、魅力ある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

良好な住宅地とするため、建築物等の用途の制限をしております。

1. 住宅、共同住宅



2. 店舗などを兼ねる住宅

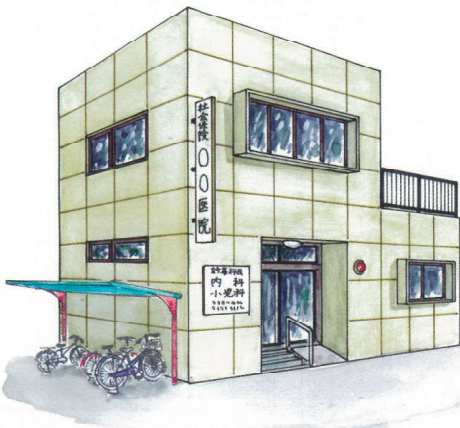
(延べ面積の1/2以上が住宅部分で、
店舗等の床面積が50㎡以下のもの)



3. 集会所



4. 診療所



5. 交番などの公益施設

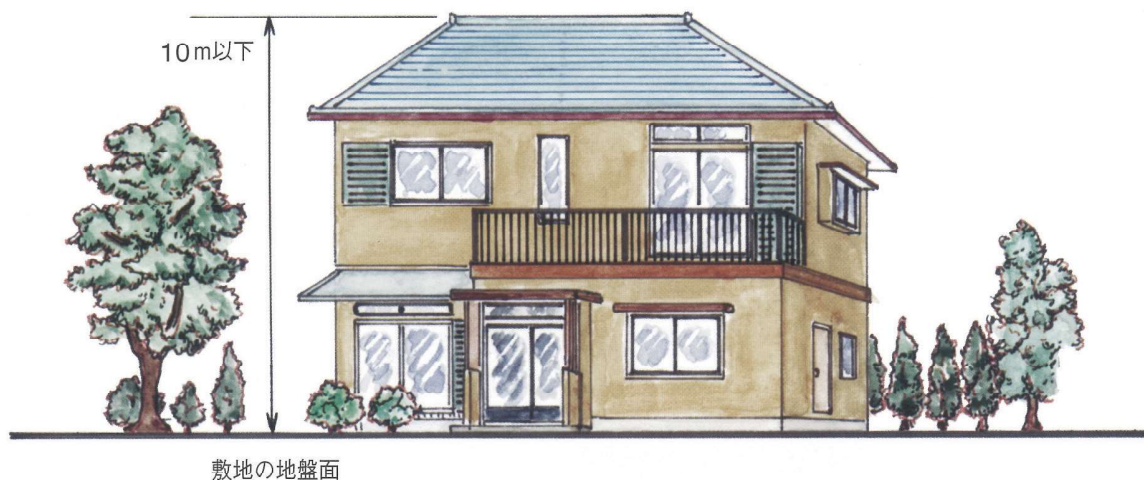


6. 1~5に付属する物置、車庫



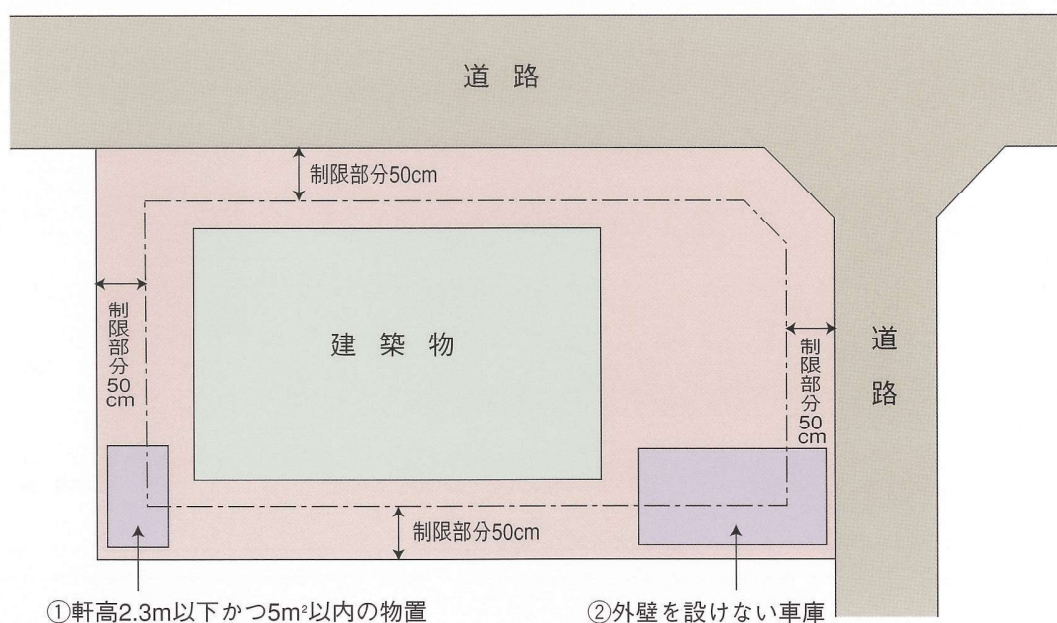
建築物の高さの最高限度

低層住宅を主体とした住宅地とするため、建築物の高さの最高限度を 10m としております。



壁面の位置の制限

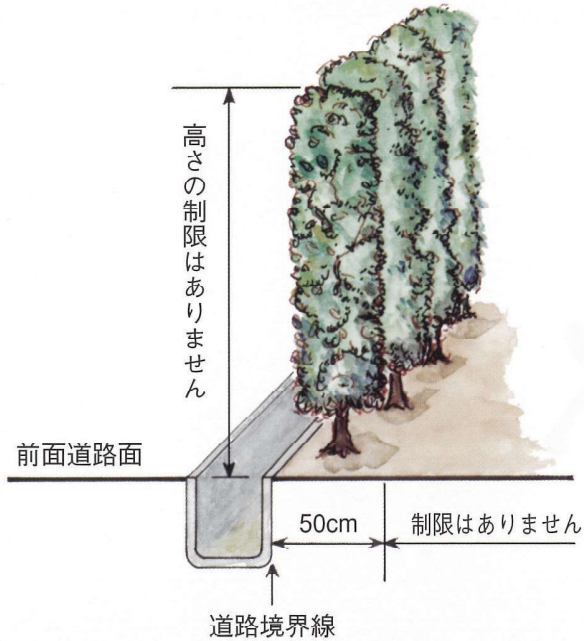
ゆとりあるまちなみとするため、建築面積に算入される建築物の外壁やこれに代わる柱の面は、道路境界線又は隣地境界線から 50cm 以上後退することとしております。なお、下図の①、②については、適用されません。



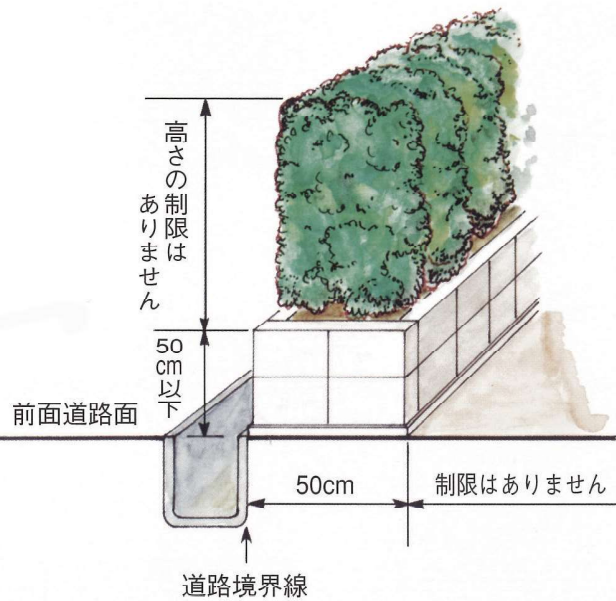
かき又はさくの構造の制限

緑豊かでうるおいのあるまちなみとするため、道路境界線から 50cm 以内に設けるかき又はさくの構造は次のとおりとしております。なお、門柱などの出入口部分は、適用されません。詳しくは都市計画課まで御相談ください。

●生け垣

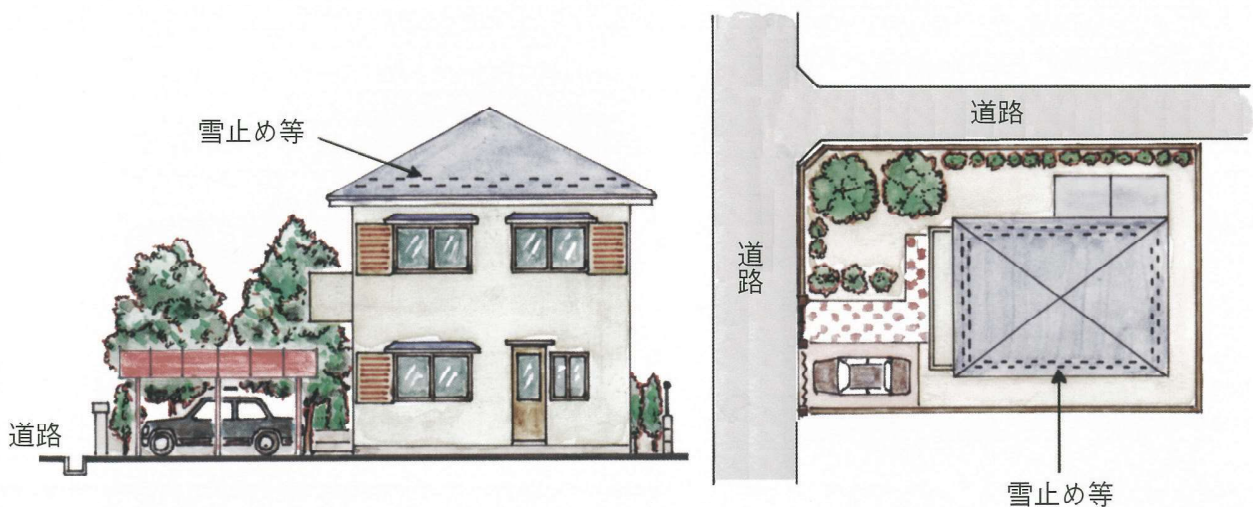


●高さが 50cm 以下のコンクリートブロック造などで植栽を組み合わせたもの



建築物等の形態又は意匠の制限

建築物の屋根などに積もった雪が敷地外に落ちないように、雪止め等を設けます。



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

届出が必要です

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。なお、届出をしない場合、又は偽りの届出をした場合は、罰則が適用されます。

条例に定めることもできます

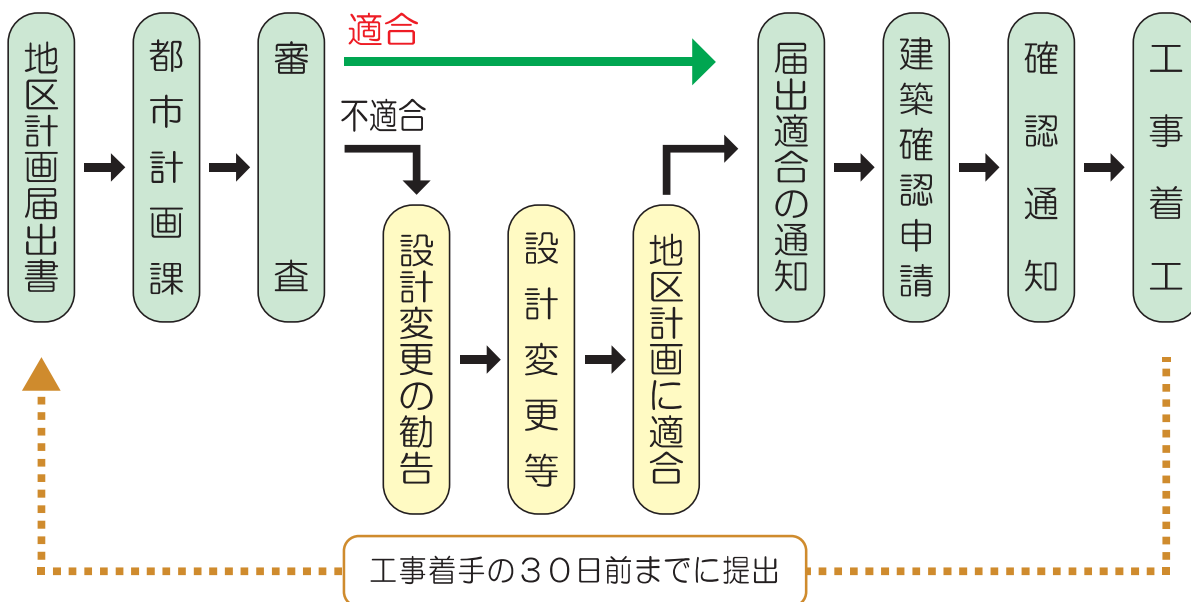
地区整備計画の中で特に重要なものについては、市条例として定めることができます。条例に定めると建築確認の審査の対象となります。

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、都市計画課に問合せ下さい。

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。 ※10㎡以内の増築等を含みます。
(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。

届出から工事着工までの流れ



西大袋団地地区計画

1996 (H8) .5.10 決定

名 称		西大袋団地地区計画	
位 置		越谷市大字大竹字仲久保、字西浦及び大字恩間字中道の各一部	
面 積		約 4.1 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、東武鉄道伊勢崎線「大袋駅」から約 1 キロメートル、「せんげん台駅」から約 1.5 キロメートルと交通の利便性に恵まれた位置にある。 また、当地区計画区域内のほとんどは低層住宅で形成されている。 この環境が損なわれることのないよう住環境の保全を図り、緑と太陽に恵まれた市街地の形成を図ることを目標とする。	
	土地利用の方針	本地区は、低層住宅を主体とした住宅地とし、建築を行う際には近隣の良好な環境を損なう事のないように配慮する。	
	地区施設の整備方針	本地区は、既に整備された道路、小公園があり、この良好な環境を保全する。	
	建築物等の整備方針	良好な住宅地とするため、建築物の用途及び高さ並びに壁面の位置の制限を行う。 また、地区の潤いの確保のため、かき又はさくの構造の制限を行い、併せて植栽による緑化の推進を図る。	
地区整備計画	建築物等に 関する事項	建築物等の用途制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1. 住宅及び共同住宅 2. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 130 条の 3 に規定するもの 3. 集会所 4. 診療所 5. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 6. 前各号の建築物に付属する物置又は車庫
		建築物の高さの最高限度	10メートル
	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から、道路境界線又は隣地境界線までの距離は 50 センチメートル以上でなければならない。ただし、この限度距離内に位置す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には、この限りでない。 1. 軒の高さが 2.3 メートル以下で、かつ、床面積が 5 平方メートル以内である物置 2. 外壁を設けない車庫	
	かき又はさくの構造の制限	道路境界線から 50 センチメートル以内にある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。 1. 生け垣 2. 道路面からの高さが 50 センチメートル以下のコンクリートブロック、レンガ等で築造し植栽を組み合わせたもの	
	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。	



こしがや

令和 3 年 (2021 年) 2 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 番地 1 号
TEL.0 4 8-9 6 3-9 2 2 1 (直通)