

地区計画ガイド

大泊東地区計画



越谷市

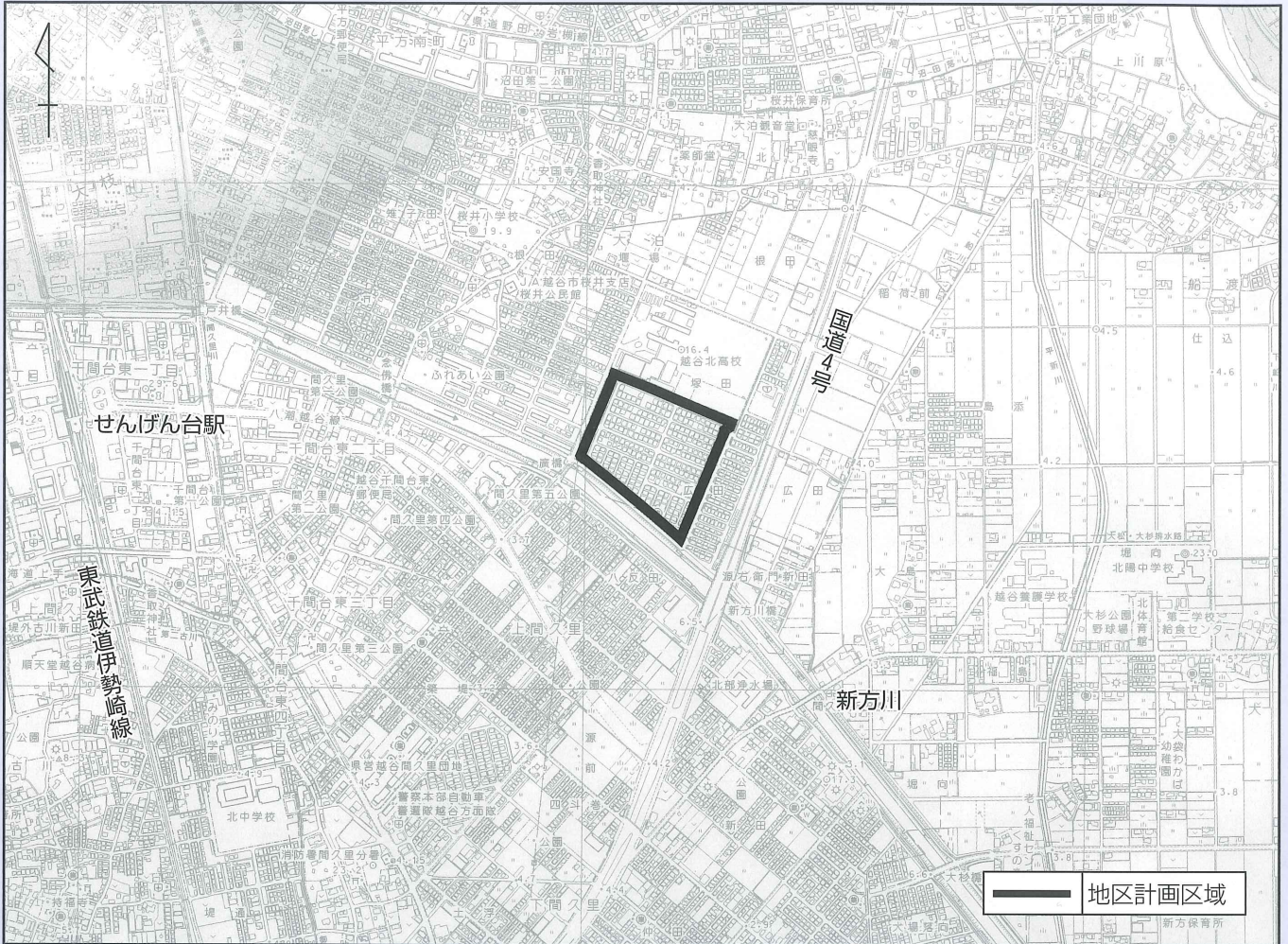
みんなで作る魅力あるまちづくり

大泊東地区は、東武鉄道伊勢崎線「せんげん台駅」から東約1.2kmに位置しており、昭和51年に締結された建築協定により、低層住宅が主体となった良好な住環境が形成されてきました。

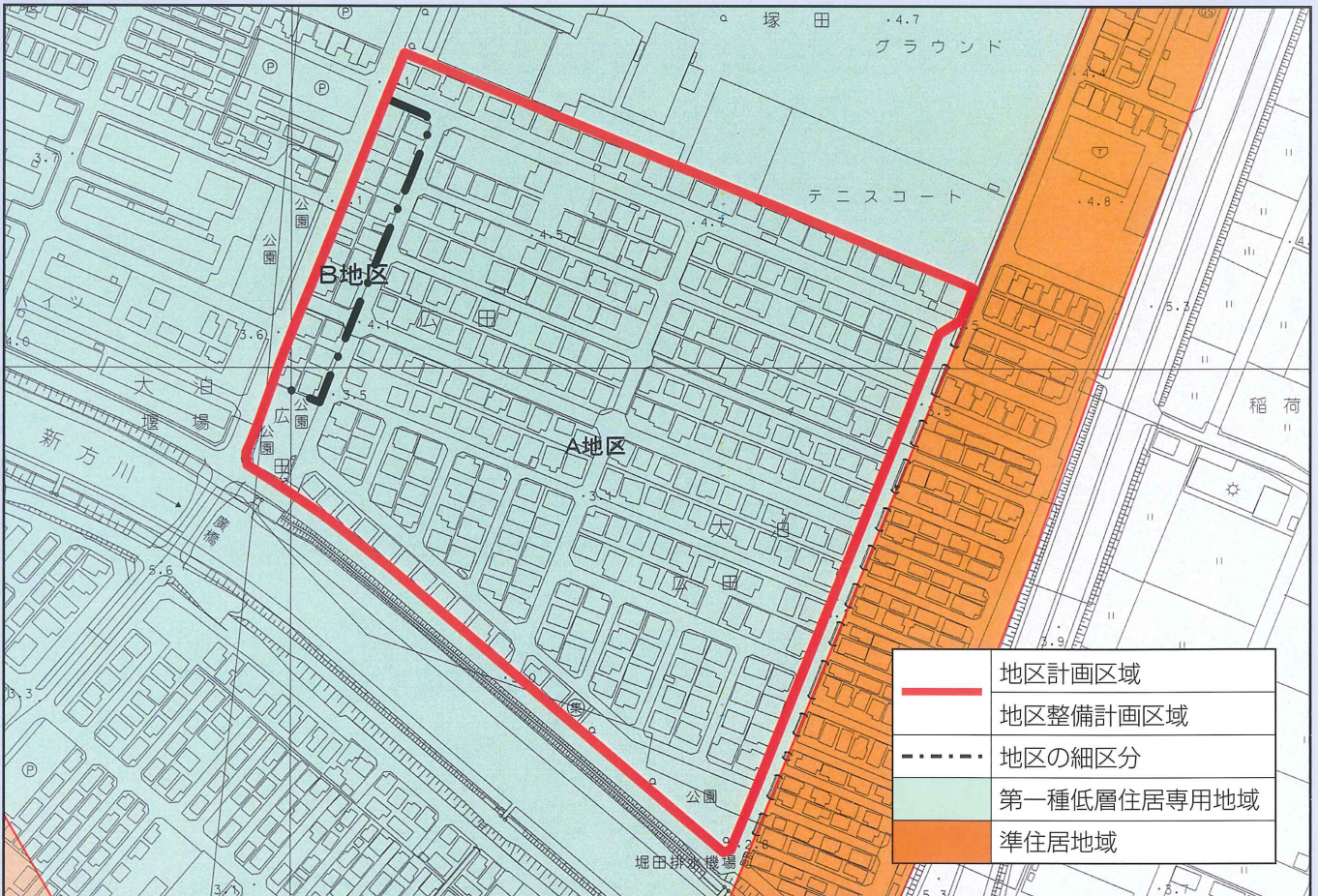
そこで、引き続き良好な住環境が損なわれることのないよう、また、ゆとりと魅力のある市街地を形成することを目的に、地区の方々の発意により、既存の大泊東建築協定区域を拡大して「大泊東地区計画」を策定いたしました。今後とも、良好な住環境が保全されるよう皆様のご理解とご協力をお願いします。



位置図



区域図



良好な住環境とゆとりある生活環境をめざして

長年に渡る建築協定により築かれた良好な住環境を保全し、ゆとりと魅力ある生活環境を創出するため、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 (建築条例化されております。)

【A地区】良好な低層住宅の環境を確保するため、建てられる建築物は次に掲げるものとしております。

1.住宅
(共同住宅は除く)



2.雨水ポンプ場



3.集会所



4.1～3に付属する物置または車庫



【B地区】周辺の環境に配慮した、地区周辺住民の生活利便施設の誘導をはかるため、建てられる建築物は次に掲げるものとしております。

1.住宅
(共同住宅は除く)



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

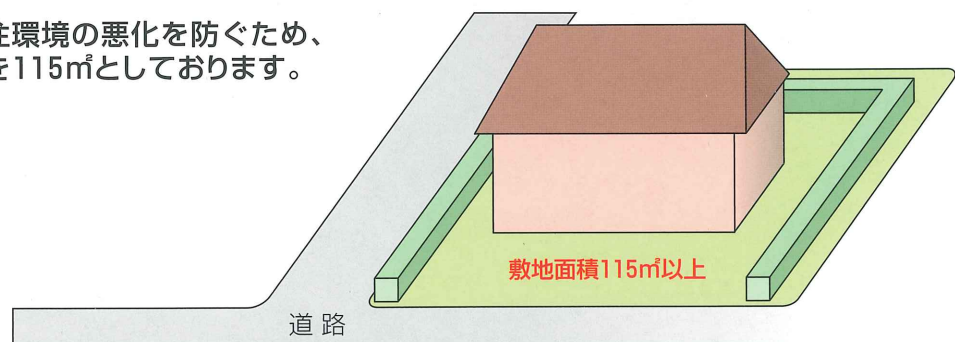


3.1～2に付属する物置または車庫



建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化による住環境の悪化を防ぐため、敷地面積の最低限度を115㎡としております。



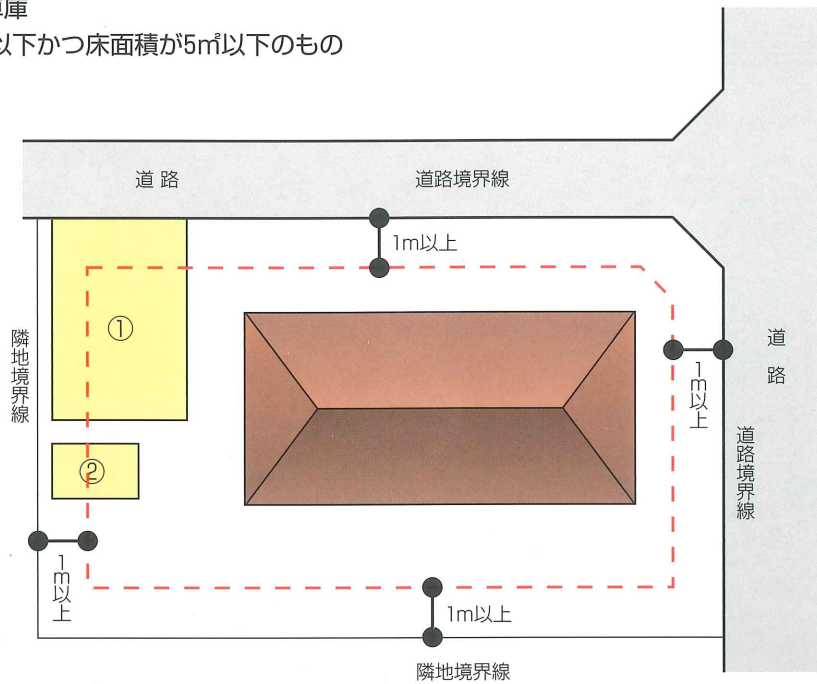
壁面の位置の制限 (建築条例化されております。)

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、及び隣地境界線から、1m以上後退することとします。

ただし、下図の①及び②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。

※①外壁を設けない車庫

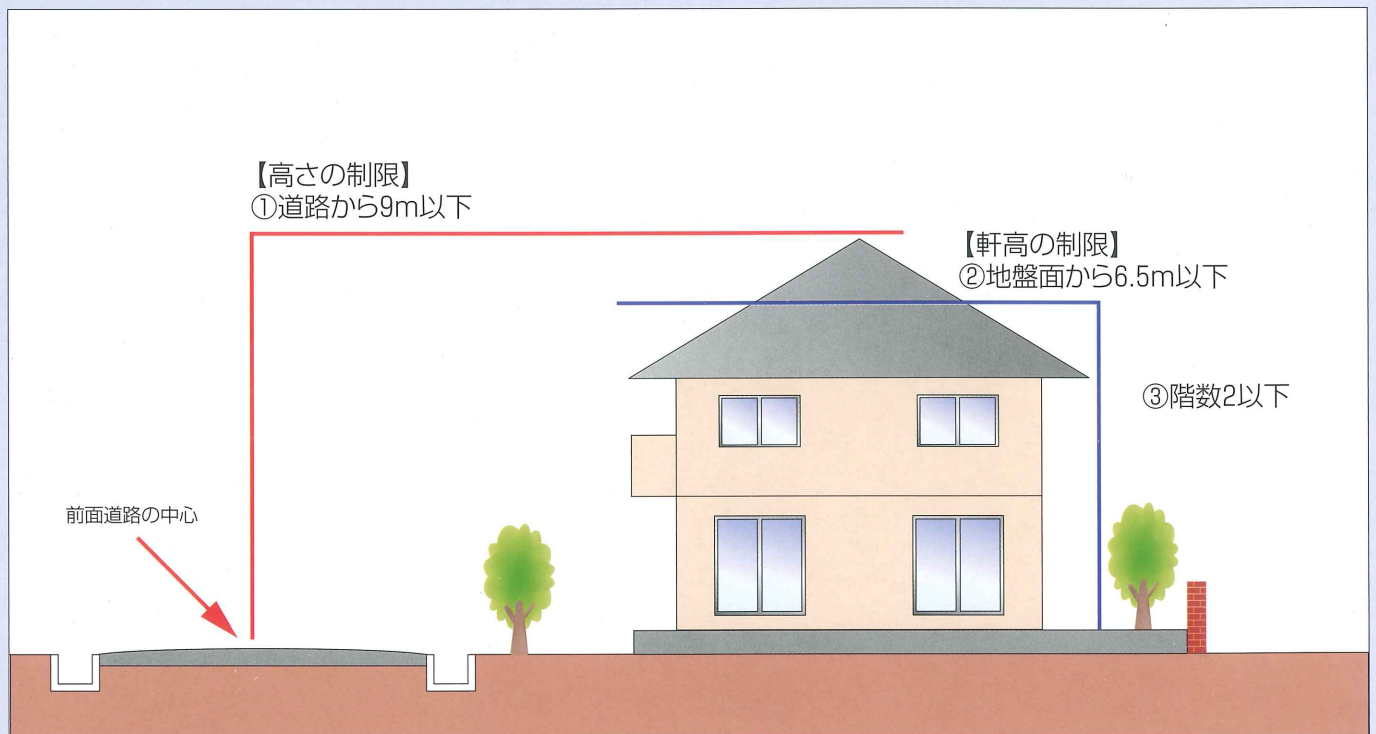
②物置で高さ2.3m以下かつ床面積が5㎡以下のもの



建築物等の高さの最高限度 (建築条例化されております。)

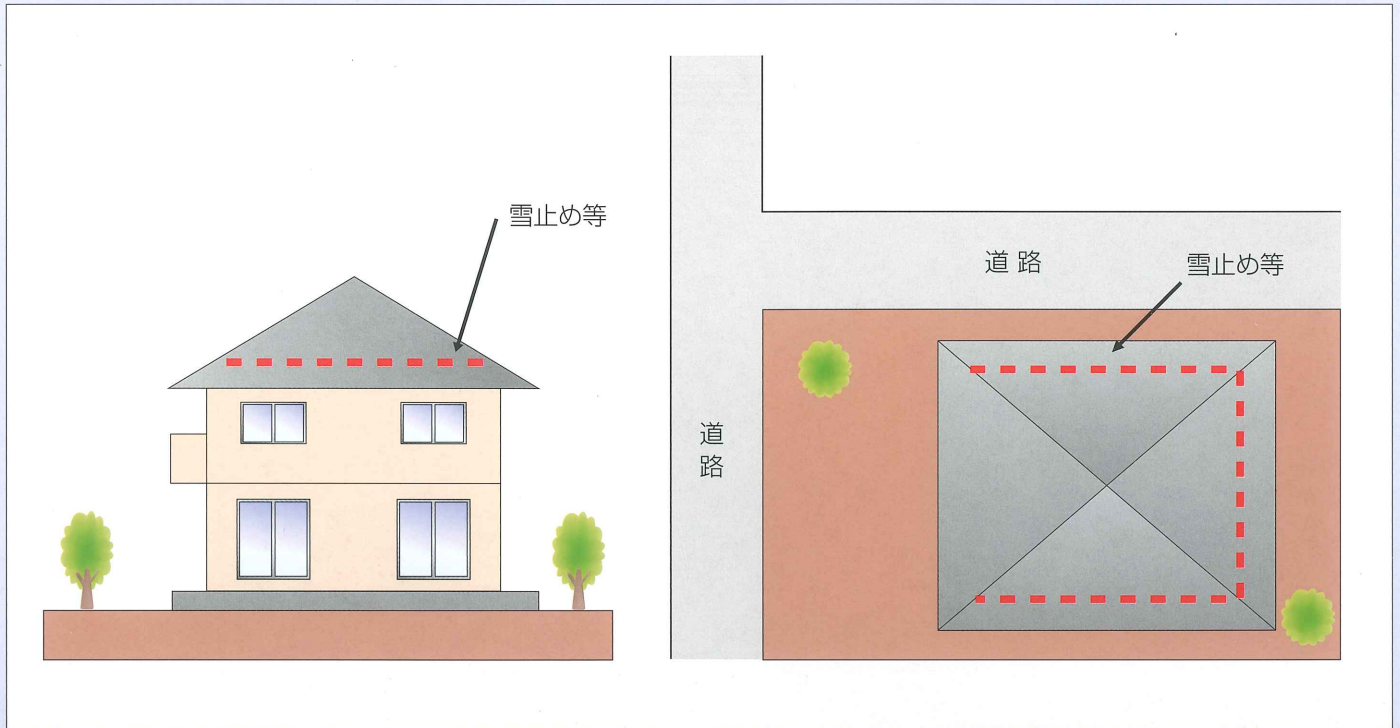
良好な低層住宅を主体とした環境とするため、建築物の高さの限度を下記のとおり定めています。

- ① 建築物の高さの最高限度は前面道路の路面の中心から9m以下とします。
- ② 軒の高さの最高限度は地盤面から6.5m以下とします。
- ③ 地階を除く階数を2以下とします。



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の外に落ちないように、雪止め等を設けます。



かき又はさくの構造の制限

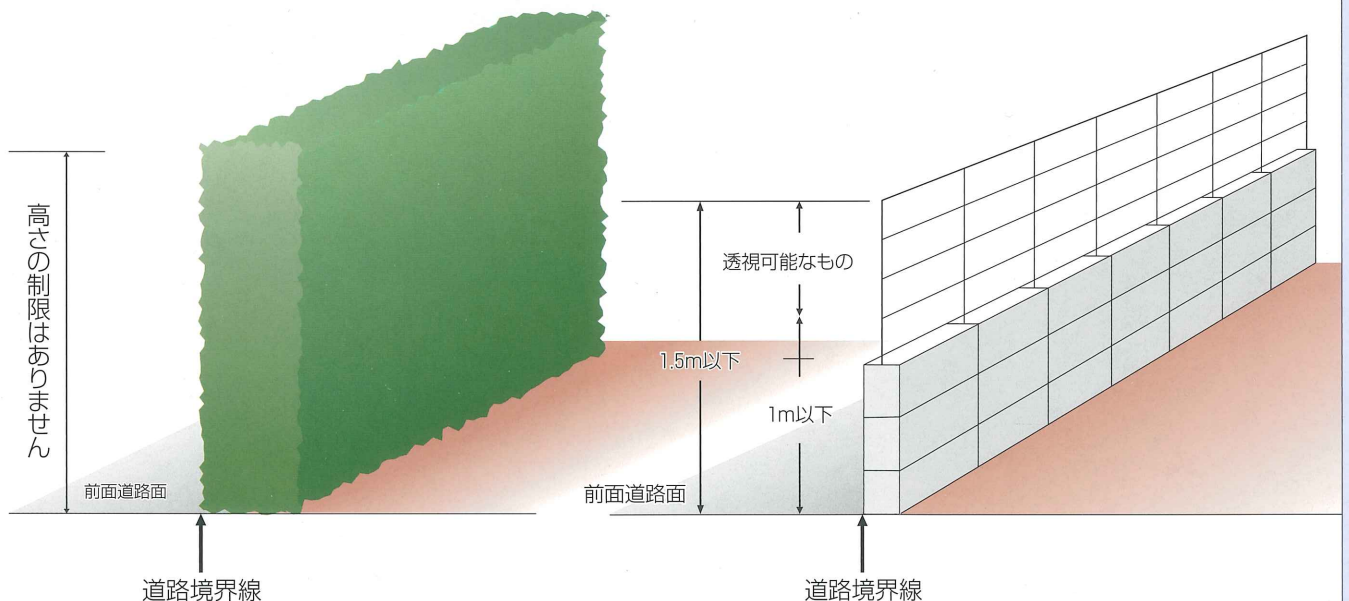
安全で緑豊かなまちなみとするため、道路側にかき又はさくを設ける場合は、次のとおりとしております。なお、門柱などの出入り口部分は、適用されません。

① 生垣

② 高さが1.5m以下の塀で、高さ1メートルを超えた部分は、金網等の透視可能なもの

〈生垣〉

〈透視可能なフェンス〉



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は、**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

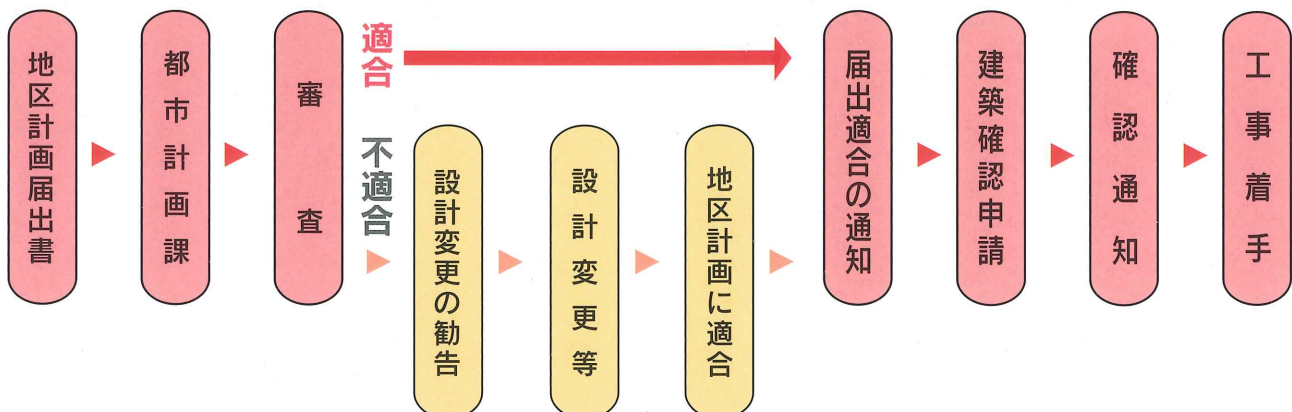
地区整備計画で定められている事項の中から、「建築物等の用途の制限」「壁面の位置の制限」「建築物等の高さの最高限度」が建築条例化されております。建築条例化されている事項については、建築確認の審査の対象となります。

●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、建築物に附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



大泊東地区計画

2005 (H17) 2.22

名称		大泊東地区計画		
位置		越谷市大字大泊及び大字上間久里の各一部		
面積		約6.2ha		
地区計画の目標		<p>本地区は、東武伊勢崎線せんげん台駅の東約1.2kmに位置し、建築協定により低層住宅による良好な住宅地を形成してきた地区である。</p> <p>今後においても、引き続き良好な住環境を保全するとともに、敷地の細分化の防止等を図り、ゆとりと魅力のある市街地を形成することを目標とする。</p>		
区域の整備、開発及び保全に関する方針		<p>長年に渡る建築協定により築かれた良好な住環境を保全し、ゆとりと魅力ある生活環境を創出するため、建築物等に関する事項として「建築物等の用途の制限」「建築物の敷地面積の最低限度」「壁面の位置の制限」「建築物等の高さの最高限度」「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。</p>		
土地利用に関する方針		<p>当地区を2つに区分し、それぞれの土地利用を以下に定める。</p> <p>A地区:良好な低層住宅の環境を確保するため、専用住宅を中心にした街区とする。</p> <p>B地区:生活に関連した商業機能と、良好な住宅機能の調和した低層住宅街区とする。</p>		
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	A 地区	B 地区
		地区の面積	約5.9ha	約0.3ha
	建築物等の用途の制限		<p>次の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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 住宅 集会所 雨水ポンプ場 前各号の建築物に附属する物置または車庫 	<p>次の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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 住宅 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 前各号の建築物に附属する物置または車庫
	建築物の敷地面積の最低限度		115平方メートル	
	壁面の位置の制限		<p>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、1メートル以上でなければならない。</p> <p>ただし、次の各号に該当する建築物は、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 高さ2.3メートル以下かつ延べ面積5平方メートル以下の附属物置 外壁を設けない車庫 	
	建築物等の高さの最高限度		<p>建築物の高さは前面道路の路面の中心から9メートル以下、軒の高さは地盤面から6.5メートル以下とし、地階を除く階数を2以下とする。</p>	
	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		<p>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、門柱等の出入り口部分はこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 生垣 前面道路からの高さを1.5メートル以下の塀とし、1メートルの高さを超えた部分は鉄さく、金網等の透視可能にしたもの 	



こしがや

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)



古紙配合率100%再生紙を使用しています