

地区計画ガイド

越谷レイクタウン北地区計画



魅力ある
まちづくりを目指して



越谷市

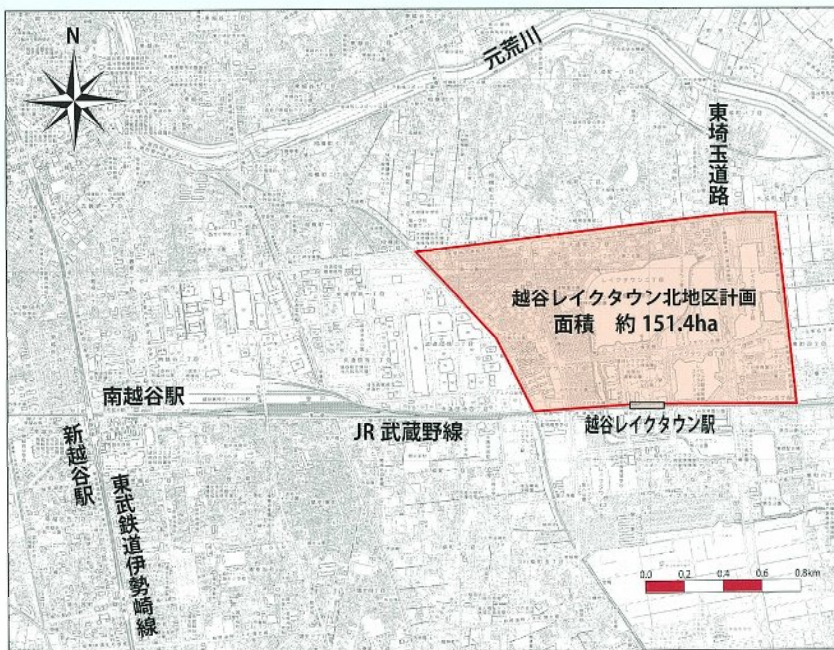
魅力あるまちづくりを目指して

越谷レイクタウン地区は、中川・綾瀬川流域の治水安全度の向上と市の中心核を補完する副次核の形成を図るため、河川事業による調節池の整備とあわせ特定土地区画整理事業により道路や公園などの基盤整備が行なわれました。また、地区の中央にはJR武蔵野線「越谷レイクタウン駅」が位置し、広域交通利便性を活かした商業・業務施設等の立地と調節池による広大な水辺を活かした良好な環境の住宅地が融合したアメニティの高い水辺都市が形成されています。

この地区計画は、地区の独自のまちづくりのルールを定めるものであることから、特定土地区画整理事業の施行者である独立行政法人都市再生機構が中心となり地権者の方々と検討を重ね作成された「地区計画の素案」をもとに策定したものです。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、道路・公園・調節池等の公共施設と一体となったまちづくりが進められていきます。

今後とも魅力あるまちづくりのためにみなさまのご理解とご協力をお願いします。

位置図



本地区計画ガイドの目的と位置付け

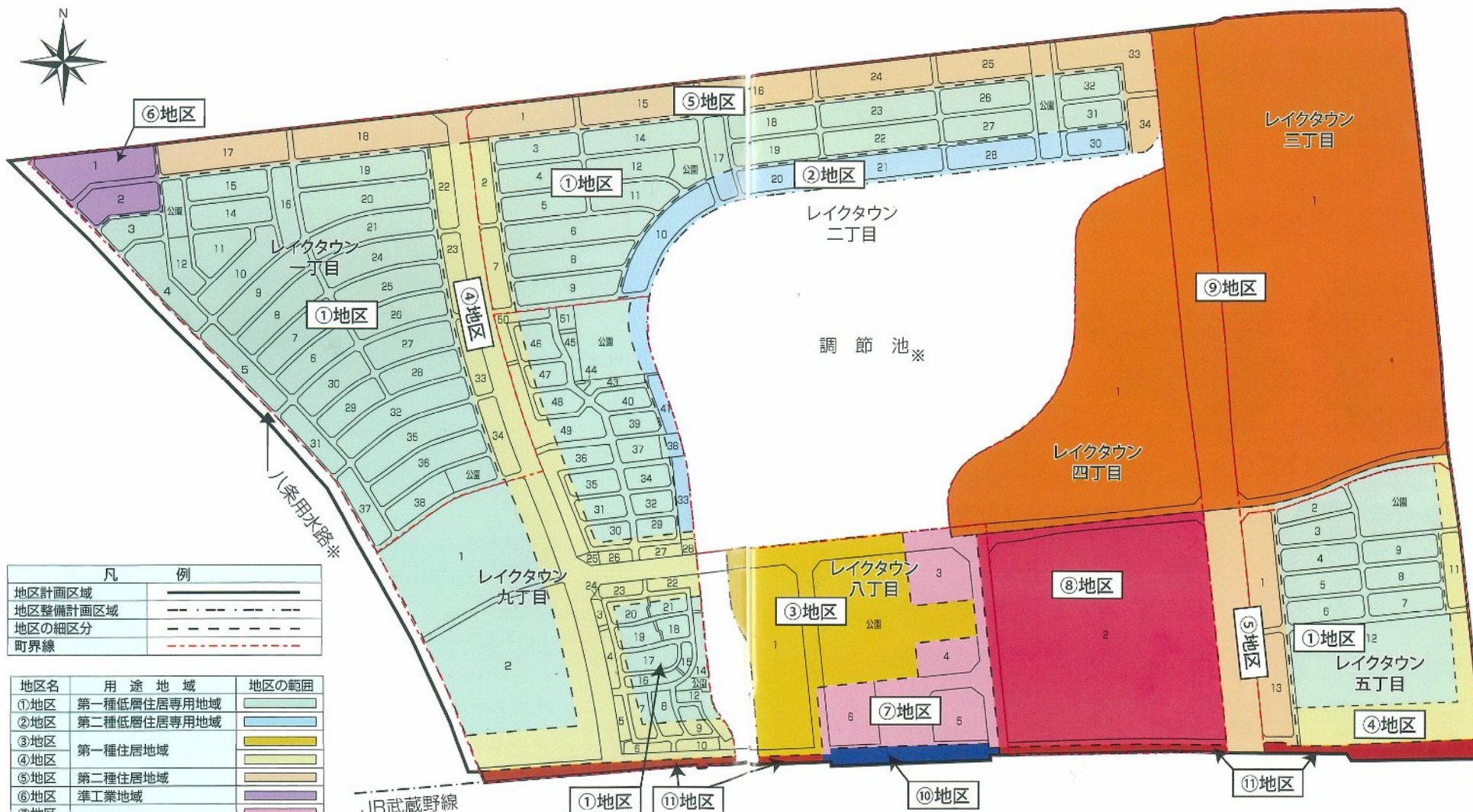
本地区計画ガイドは、地区整備計画の制限事項について、その解釈を具体的に補足することで、地区計画区域内の住民や権利者の皆さんにより地区整備計画への理解を深めていただくとともに、地区計画の運用を円滑に行い、建築等の届出等に際して、審査基準の画一化、および審査の迅速化を図ることを目的としています。

本地区計画ガイドの基準は、越谷レイクタウン北地区計画の区域内において適用されます。

土地利用の方針

地区内の土地利用は、特色のある新たな市街地を形成するため、次のように位置付けています。

- ①地区
質の高い住環境を有する低層住宅地の形成を図る地区
- ②地区
水辺環境と調和した質の高い低層住宅を主体とし、開放的で広がりのある住環境を創出するとともに、日常生活に必要な小規模な店舗等の立地を誘導する地区
- ③地区
中高層住宅と調和した生活利便施設や事務所等の立地を誘導する地区
- ④地区
周辺の住宅地に配慮しながら、主に沿道サービス施設等の立地を誘導する地区
- ⑤地区
周辺の住宅地に配慮しながら、広域幹線道路である東埼玉道路及び越谷吉川線沿いの利便性を活かした沿道サービス施設等の立地を誘導する地区
- ⑥地区
地区内の既存工業施設を集合配置するなど、周辺住宅地の環境や景観に配慮した工業地の形成を図る地区
- ⑦地区
地区の中心拠点として駅前にはふさわしい、賑わいと魅力ある街並みの形成を図るため、秩序ある商業・業務施設の立地を誘導する地区
- ⑧地区
商業施設、サービス施設等の複合施設の立地を誘導し、周辺の商業・業務施設との連携により、賑わいと魅力ある街並みの形成を図る地区
- ⑨地区
水辺環境、広域幹線道路を活かしたアミューズメント施設や宿泊施設、生活利便施設等の立地を誘導する地区
- ⑩地区
都市の玄関口として、レイクタウン地区の顔にふさわしい鉄道駅舎の整備を図る地区
- ⑪地区
公共性に配慮した施設を誘導するとともに、周辺地区に調和した生活利便施設等の誘導を図る地区



凡	例
地区計画区域	—————
地区整備計画区域	- - - - -
地区の細区分	-----
町界線	- · - · -

地区名	用途地域	地区の範囲
①地区	第一種低層住居専用地域	[Light Green Box]
②地区	第二種低層住居専用地域	[Light Blue Box]
③地区	第一種住居地域	[Light Yellow Box]
④地区	第二種住居地域	[Light Orange Box]
⑤地区	第一種住居地域	[Light Green Box]
⑥地区	準工業地域	[Purple Box]
⑦地区	商業地域	[Pink Box]
⑧地区	商業地域	[Red Box]
⑨地区	近隣商業地域	[Orange Box]
⑩地区	商業地域	[Dark Blue Box]
⑪地区	第一種住居地域	[Light Green Box]
	第二種住居地域	[Light Orange Box]

(注) 図中の数値は、街区の地番を表す ※調節池の用途地域は、第一種低層住居専用地域に指定されています。八条用水路の用途地域は、準工業地域、第一種低層住居専用地域又は第一種住居地域に指定されています。

魅力あるまちづくりを実現するために

—地区整備計画—

皆さんが建築物を建築する場合などに、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 《建築条例化されています》

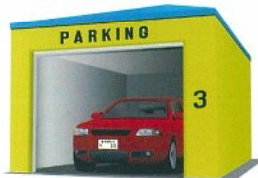
③地区・④地区

第一種住居地域に建築できる建築物のうち、次の建築物は建築することができません。

- ホテル又は旅館
- 自動車教習所
- 葬儀場



- 自動車車庫（建築物に付属するものを除く）



- 畜舎（床面積の合計が15㎡を超えるもの）



⑤地区

第二種住居地域に建築できる建築物のうち、次の建築物は建築することができません。

- ホテル又は旅館
- 自動車教習所
- 畜舎（床面積の合計が15㎡を超えるもの）



⑥地区

準工業地域に建築できる建築物のうち、次の建築物は建築することができません。

- 住宅（共同住宅・寄居舎・下宿を含む。ただし、兼用住宅は除く）
- ホテル又は旅館
- 自動車教習所



- 劇場、映画館、演芸場又は観覧場



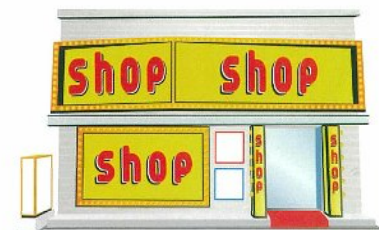
- キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの



⑦地区・⑧地区

商業地域に建築できる建築物のうち、次の建築物は建築することができません。

- 1階部分を住宅、共同住宅などの用途に供するもの（階段室、機械室、管理人室などは除く）
- 店舗型性風俗特殊営業



※建築することが出来る事例
建物の1階部分は店舗、飲食店、事務所などにします。

- 倉庫業を営む倉庫



- 畜舎（床面積の合計が15㎡を超えるもの）



- 工場（作業場の床面積の合計が150㎡以上のもの）



⑨地区

近隣商業地域に建築できる建築物のうち、次の建築物は建築することができません。

- 1階部分を住宅、共同住宅などの用途に供するもの（階段室、機械室、管理人室などは除く）
- マージャン屋、ぱちんこ屋、射的屋、勝馬投票券発売所、場外車券場、場外勝舟投票券発売所



※建築することが出来る事例
建物の1階部分は店舗、飲食店、事務所などにします。



⑩地区

商業地域に建築できる建築物のうち、次の建築物は建築することができません。

- ぱちんこ屋、カラオケボックス、ゲームセンターその他これらに類するもの
- 店舗型性風俗特殊営業
- 倉庫業を営む倉庫



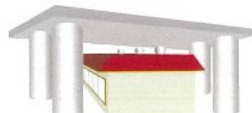
- 畜舎（床面積の合計が15㎡を超えるもの）



⑪地区

第一種住居地域及び第二種住居地域に建築できる建築物のうち、次の建築物は建築することができません。

- 葬儀場
- 畜舎（床面積の合計が15㎡を超えるもの）

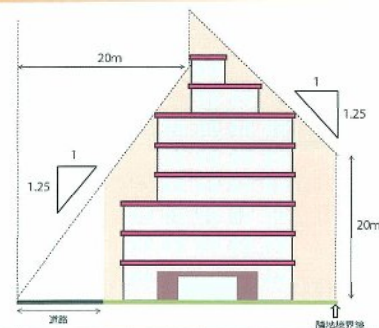


●建築物の高さの最高限度 《建築条例化されています》

⑨地区

建築物の地階を除く階数は、8以下とします。

※ の範囲内に建築しなければなりません。



●敷地面積の最低限度 《建築条例化されています》

建築物を建築する場合は、次の敷地面積以上が必要となります。

※敷地の分割などを行う際は、制限を下回った敷地は建築物の建築ができなくなりますのでご注意ください。

地区	敷地面積	次のいずれかに該当する敷地は、適用されません。
①地区	150㎡	●地区計画が決定される以前から、敷地面積の最低限度に適合していない敷地を、その全部を一の敷地として使用する場合。
②地区	200㎡	
③地区	500㎡	
④地区	150㎡	
⑤地区	東埼玉道路及び越谷吉川線に面する敷地は200㎡、それ以外の敷地は150㎡	●公共事業の施行等により建築物の敷地面積が減少し、その全部を一の敷地として使用する場合。
⑥地区	200㎡	●公共事業の施行等により建築物の敷地面積が減少し、その全部を一の敷地として使用する場合。
⑦地区	500㎡	
⑧地区	83,000㎡	
⑨地区	3,000㎡	●公共事業の施行等により建築物の敷地面積が減少し、その全部を一の敷地として使用する場合。
⑩地区	100㎡	
⑪地区		

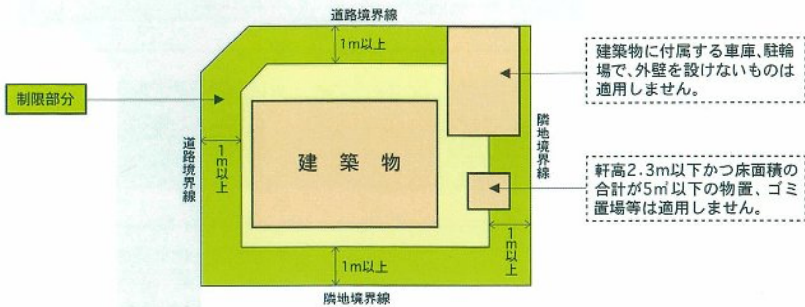
●壁面の位置の制限《建築条例化されています》

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、次のとおり後退することとなります。(フライングバットレス等、建築面積に算入されない建築物の部分であっても、外壁と同様に圧迫感を与えるものについては、本制限が適用されます。)

①地区・③地区・④地区・⑤地区・⑥地区

道路境界線及び隣地境界線から1m以上とします。

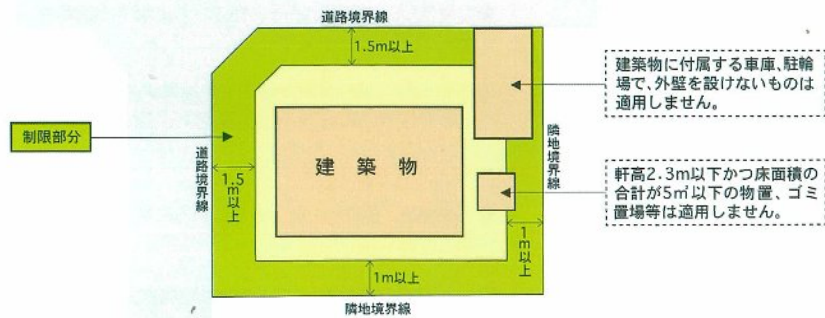
ただし、敷地面積の最低限度に満たない敷地については60cm以上とすることができます。



②地区

道路境界線から1.5m以上、隣地境界線から1m以上とします。

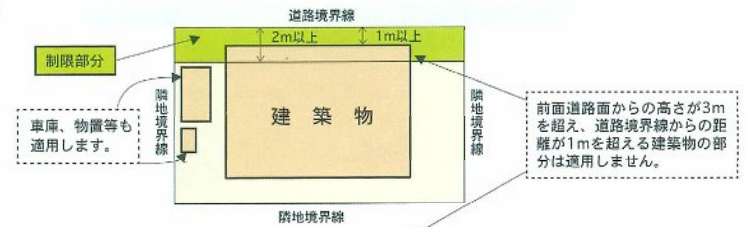
ただし、敷地面積の最低限度に満たない敷地については60cm以上とすることができます。



⑦地区

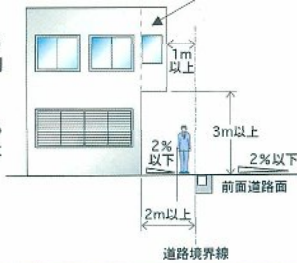
道路境界線から2m以上とします。ただし、前面道路面からの高さが3mを超え、道路境界線から1mを超える部分は適用しません。

【平面図】



【立面図】

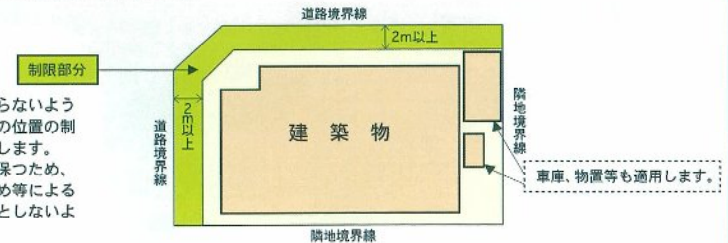
- 歩行者の通行上支障とならないように、自動販売機等は壁面の位置の制限内に設置しないようにします。
- 道路と連続性・一体性を保つため、道路境界線部分は、土留め等による段差を設けたり、急傾斜としないようにします。



⑧地区

道路境界線から2m以上とします。

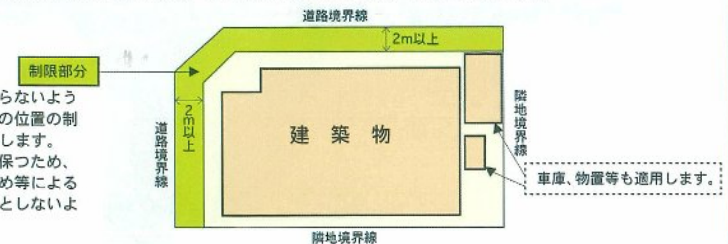
- 歩行者の通行上支障とならないように、自動販売機等は壁面の位置の制限内に設置しないようにします。
- 道路と連続性・一体性を保つため、道路境界線部分は、土留め等による段差を設けたり、急傾斜としないようにします。



⑨地区

道路境界線から2m以上とします。ただし、歩行者の通行を阻害しない上空通路等はこの限りではありません。

- 歩行者の通行上支障とならないように、自動販売機等は壁面の位置の制限内に設置しないようにします。
- 道路と連続性・一体性を保つため、道路境界線部分は、土留め等による段差を設けたり、急傾斜としないようにします。

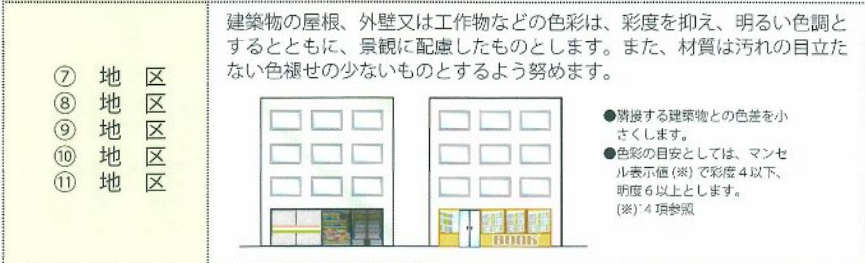


●建築物等の形態又は意匠の制限

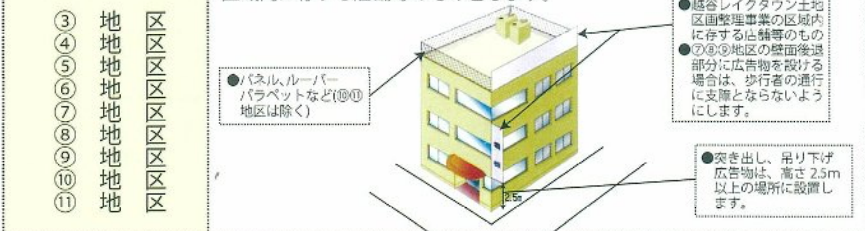
雪止め等の設置について
屋根に積もった雪が敷地外に落ちないように、雪止めなどを設けます。ただし、雪止め設置時と同等の屋根材を使用する場合は適用しません。



建築物等の色彩について
屋外広告物等の色彩が、止むを得ない理由により当該目安に適合できない場合は、都市計画課までご相談ください。

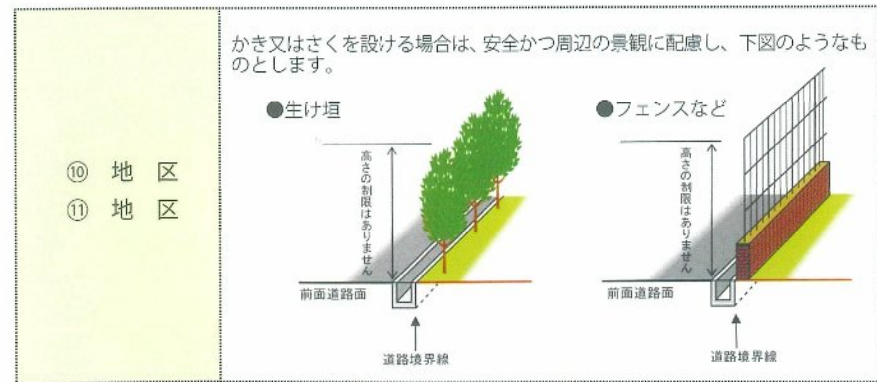
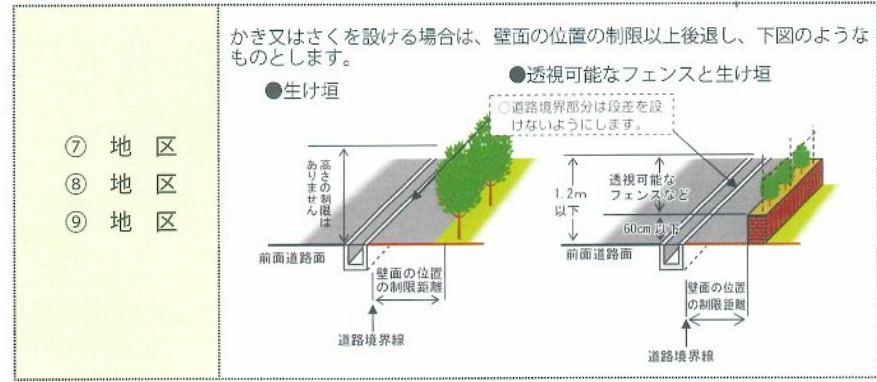
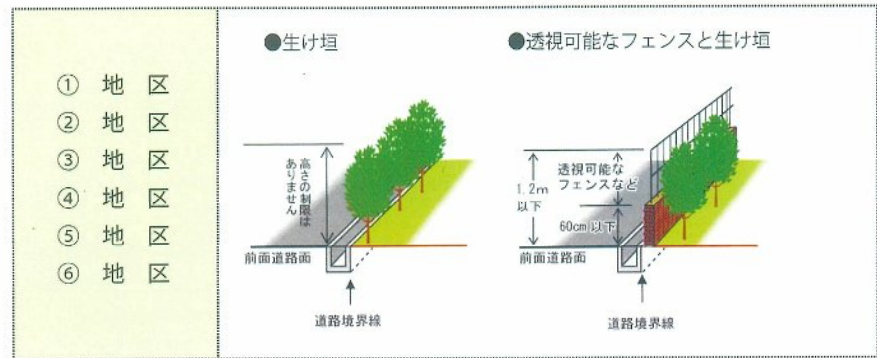


屋外に設ける建築設備、屋外広告物等について
給水施設や冷房設備などは、建築物の外観に配慮して、外壁の内側に収めるか、ルーバーなどで目立たないように覆います。また、屋外広告物を設ける場合は、越谷レイクタウン土地区画整理事業の区域内に存する店舗等のものとします。



●かき又はさくの構造の制限

緑豊かで潤いのあるまちなみとするため、道路側に設けるかき又はさくの構造は、次のとおりとしています。なお、門柱などの出入口部分は適用されませんが、詳しくは都市計画課までご相談ください。



かき又はさくの構造の制限について

門柱等の出入口部分

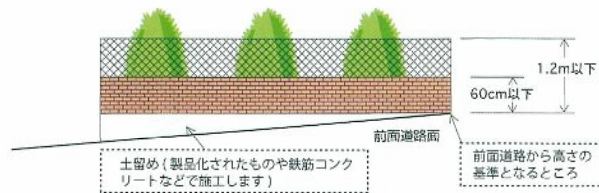
門柱等の部分に制限はありませんが、コンクリート又はブロック等で築造する場合は、地震時等における倒壊の危険性に配慮してください。



なお、門柱等とは、ポスト、表札、門灯など必要最小限の機能を有する規模のものとしします。

前面道路が傾斜している場合

敷地に接する道路が傾斜している場合は、その敷地に接する道路の最も高いところをかき又はさくの前面道路からの高さの基準とします。



◎建築物等の色彩について

マンセル表示値とは、色相・明度・彩度の三属性を尺度化したものです。

○色相(色合い)

色合いを示し、赤・黄・緑・青・紫の5色であり、さらにその中間の黄赤、黄緑、青緑、青紫、赤紫を含めた10色が基本色相と定められています。

○明度(明るさ)

色彩の明るさのことで、その明るさを0から10の数値で示し、数値が大きくなるにしたがって明るさが増します。完全な黒を0、完全な白を10としています。

○彩度(鮮やかさ)

色彩の鮮やかさのことで、無彩色を0として数値が大きくなるにしたがって、鮮やかさが増します。最高彩度は、色相によって異なります。

トーンとは、色調のことで、マンセル表示値の明度と彩度を組み合わせた色の分類のことをいいます。有彩色(赤・青などの色みを持つ色)にはピビットなど、全部で13種類のトーンがあります。

越谷レイクタウン北地区計画

2006(平成18)年1月24日決 定
2016(平成28)年10月14日最終変更

名称	越谷レイクタウン北地区計画
位置	越谷市レイクタウン一丁目、レイクタウン二丁目、レイクタウン三丁目、レイクタウン四丁目、レイクタウン九丁目の全部並びにレイクタウン五丁目、レイクタウン八丁目、大成町六丁目、大成町七丁目、東町四丁目の各一部
面積	約151.4ha
地区計画の目標	本地区は、JR武蔵野線南越谷駅、東武鉄道伊勢崎線新越谷駅より東方約2キロメートルに位置し、JR武蔵野線越谷レイクタウン駅を中心に広域交通利便性を活かした越谷市東南部地域の中心的拠点形成を図るため、土地区画整理事業が施行された地区となっている。この基盤整備による事業効果を活かし、敷地や建築物等の規制、誘導並びに緑化の推進を図りながら、良好な住宅地と併せて多様な都市機能が存する新複合拠点市街地の実現を図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	良好な住環境を形成するとともに、賑わいと魅力ある商業業務施設の立地を誘導し新複合拠点市街地の実現を図るため、「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」、「建築物の高さの最高限度」、「建築物の形態又は意匠の制限」、「かき又はさくの構造の制限」を定めるものとする。 また、土地区画整理事業により整備された地区施設は、今後ともその機能形態及び環境が損なわれないよう、維持、保全を図るものとする。
土地利用に関する方針	地区内の土地利用は、特色のある新たな市街地を形成するため、次のように位置づける。 ①地区 質の高い住環境を有する低層住宅地の形成を図る。 ②地区 水辺環境と調和した質の高い低層住宅を主体とし、開放的で広がりのある住環境を創出するとともに、日常生活に必要な小規模な店舗等の立地を誘導する。 ③地区 中高層住宅と調和した生活利便施設や事務所等の立地を誘導する。 ④地区 周辺の住宅地に配慮しながら、主に沿道サービス施設等の立地を誘導する。 ⑤地区 周辺の住宅地に配慮しながら、広域幹線道路である東埼玉道路及び越谷吉川線沿いの利便性を活かした沿道サービス施設等の立地を誘導する。 ⑥地区 地区内の既存工業施設を集合配置するなど、周辺住宅地の環境や景観に配慮した工業地の形成を図る。 ⑦地区 地区の中心拠点として駅前にふさわしい、賑わいと魅力ある街並みの形成を図るため、秩序ある商業・業務施設の立地を誘導する。 ⑧地区 商業施設、サービス施設等の複合施設の立地を誘導し、周辺の商業・業務施設との連携により、賑わいと魅力ある街並みの形成を図る。 ⑨地区 水辺環境、広域幹線道路を活かしたアミューズメント施設や宿泊施設生活利便施設等の立地を誘導する。 ⑩地区 都市の玄関口として、レイクタウン地区の顔にふさわしい鉄道駅舎の整備を図る。 ⑪地区 公共性に配慮した施設を誘導するとともに、周辺地区に調和した生活利便施設等の誘導を図る。

越谷レイクタウン北地区計画

地区の区分	地区の名称	① 地区	② 地区	③ 地区
	地区の面積	約 44.3ha	約 3.9ha	約 6.0ha
建築物等の用途の制限 (建築条例化)				次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)ホテル又は旅館 (2)自動車教習所 (3)葬儀場 (4)自動車車庫(建築物に付属するものを除く) (5)畜舎で床面積の合計が15平方メートルを超えるもの
	建築物の敷地面積の最低限度 (建築条例化)	150平方メートル	200平方メートル	500平方メートル
壁面の位置の制限 (建築条例化)		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、次に掲げるものとする。ただし、建築物の敷地面積の最低限度に満たない敷地については、60センチメートル以上とすることができる。		
		1メートル以上	道路境界線から1.5メートル以上、隣地境界線から1メートル以上	1メートル以上
建築物の高さの最高限度(建築条例化)		なお、次の各号の一に該当する建築物は、壁面の位置の制限は適用しない。 (1)物置等で軒高2.3メートル以下かつ床面積の合計が5平方メートル以下のもの (2)車庫で外壁を設けないもの		
建築物等の形態又は意匠の制限		建築物等の形態又は意匠の制限は、次に掲げるものとする。		
		(1)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。 (2)建築物の屋根、外壁又は工作物等は色彩に配慮し、原色を避け、周辺環境に調和したものとす。	(1)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。 (2)建築物の屋根、外壁又は工作物等は色彩に配慮し、原色を避け、周辺環境に調和したものとす。 (3)屋上に設ける建築設備等は、外部から直接見えにくい構造とする。 (4)屋外広告物を設ける場合は、越谷レイクタウン土地区画整理事業の区域内に存する店舗等のものとす。	
かき又はさくの構造の制限		道路に面する側にかき又はさくを設ける場合は、次に掲げるものとする。ただし、門柱等の出入口部分は、この限りでない。 (1)生け垣 (2)前面道路面からの高さが1.2メートル以下の塀とし、植栽を施したものとす。ただし、塀の高さが60センチメートルを超える部分は、鉄さく、金網等の透視可能なもの。		

越谷レイクタウン北地区計画

地区の区分	地区の名称	④ 地区	⑤ 地区	⑥ 地区
	地区の面積	約 11.5ha	約 9.9ha	約 1.3ha
建築物等の用途の制限 (建築条例化)		次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)ホテル又は旅館 (2)自動車教習所 (3)葬儀場 (4)自動車車庫(建築物に付属するものを除く) (5)畜舎で床面積の合計が15平方メートルを超えるもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)ホテル又は旅館 (2)自動車教習所 (3)畜舎で床面積の合計が15平方メートルを超えるもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)住宅(ただし、兼用住宅は除く) (2)ホテル又は旅館 (3)自動車教習所 (4)劇場、映画館、演芸場又は観覧場 (5)キャバレー、料理店ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの (6)畜舎で床面積の合計が15平方メートルを超えるもの
	建築物の敷地面積の最低限度 (建築条例化)	150平方メートル	都市計画道路東埼玉道路及び越谷吉川線に面する敷地は200平方メートル、それ以外の敷地は150平方メートル	200平方メートル
壁面の位置の制限 (建築条例化)		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、次に掲げるものとする。ただし、建築物の敷地面積の最低限度に満たない敷地については、60センチメートル以上とすることができる。		
		1メートル以上	60センチメートル以上	1メートル以上
建築物の高さの最高限度(建築条例化)		なお、次の各号の一に該当する建築物は、壁面の位置の制限は適用しない。 (1)物置等で軒高2.3メートル以下かつ床面積の合計が5平方メートル以下のもの (2)車庫で外壁を設けないもの		
建築物等の形態又は意匠の制限		建築物等の形態又は意匠の制限は、次に掲げるものとする。		
		(1)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。 (2)建築物の屋根、外壁又は工作物等は色彩に配慮し、原色を避け、周辺環境に調和したものとす。 (3)屋上に設ける建築設備等は、外部から直接見えにくい構造とする。 (4)屋外広告物を設ける場合は、越谷レイクタウン土地区画整理事業の区域内に存する店舗等のものとす。	(1)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。 (2)建築物の屋根、外壁又は工作物等は色彩に配慮し、原色を避け、周辺環境に調和したものとす。 (3)屋上に設ける建築設備等は、外部から直接見えにくい構造とする。 (4)屋外広告物を設ける場合は、越谷レイクタウン土地区画整理事業の区域内に存する店舗等のものとす。	
かき又はさくの構造の制限		道路に面する側にかき又はさくを設ける場合は、次に掲げるものとする。ただし、門柱等の出入口部分は、この限りでない。 (1)生け垣 (2)前面道路面からの高さが1.2メートル以下の塀とし、植栽を施したものとす。ただし、塀の高さが60センチメートルを超える部分は、鉄さく、金網等の透視可能なもの。		

越谷レイクタウン北地区計画

地区の区分	地区の名称	㉗ 地区	㉘ 地区	㉙ 地区
	地区の面積	約 3.7 ha	約 9.3 ha	約 30.8 ha
建築物等の用途の制限 (建築条例化)		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎及び下宿の用途に供するもの(階段室、機械室、管理人室、その他これらに類するものは除く) (2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの (3) 倉庫業を営む倉庫 (4) 畜舎で床面積の合計が15平方メートルを超えるもの (5) 工場(作業場の床面積の合計が150平方メートル以上のもの)	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎及び下宿の用途に供するもの(階段室、機械室、管理人室、その他これらに類するものは除く) (2) マージャン屋、ぱちんこ屋、射撃場、勝馬投票券発売所、場外車券場、場外勝舟投票券発売所	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎及び下宿の用途に供するもの(階段室、機械室、管理人室、その他これらに類するものは除く) (2) マージャン屋、ぱちんこ屋、射撃場、勝馬投票券発売所、場外車券場、場外勝舟投票券発売所
	建築物の敷地面積の最低限度 (建築条例化)	500平方メートル	83,000平方メートル	3,000平方メートル
壁面の位置の制限 (建築条例化)		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は2メートル以上とする。 ただし、前面道路面からの高さが3メートルを超え、道路境界線からの距離が1メートルを超える建築物の部分は適用しない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は2メートル以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は2メートル以上とする。 ただし、歩行者の通行を阻害しない上空通路等はこの限りでない。
	建築物の高さの最高限度 (建築条例化)			建築物の地階を除く階数は、8以下(建築物の各部分の高さは、都市計画法(昭和43年法律第100号)第9条第6項に規定する第二種住居地域(容積率10分の20)内にあるものとみなし、建築基準法(昭和25年法律第201号)第56条の規定を適用する。)
建築物等の形態又は意匠の制限		建築物等の形態又は意匠の制限は、次に掲げるものとする。 (1) 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。 (2) 建築物の屋根、外壁又は工作物等は色彩に配慮し、原色を避け、周辺環境に調和したものとする。 (3) 屋上に設ける建築設備等は、外部から直接見えにくい構造とする。 (4) 屋外広告物を設ける場合は、越谷レイクタウン土地区画整理事業の区域内に存する店舗等のものとし、壁面の位置の制限内に設ける場合は、突き出し広告物等を避け、歩行者の通行上支障とならないものとする。		
かき又はさくの構造の制限		道路に面する側にかき又はさを設ける場合は、壁面の位置の制限距離以上後退し、次に掲げるものとする。 (1) 生け垣 (2) 前面道路面からの高さが1.2メートル以下の塀とし、植栽を施したもの。 ただし、塀の高さが60センチメートルを超える部分は、鉄さく、金網等の透視可能なもの。		

越谷レイクタウン北地区計画

地区の区分	地区の名称	㉚ 地区	㉛ 地区
	地区の面積	約 0.5 ha	約 1.5 ha
建築物等の用途の制限 (建築条例化)		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) ぱちんこ屋、カラオケボックス、ゲームセンターその他これらに類するもの (2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの (3) 倉庫業を営む倉庫 (4) 畜舎で床面積の合計が15平方メートルを超えるもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 葬儀場 (2) 畜舎で床面積の合計が15平方メートルを超えるもの
	建築物の敷地面積の最低限度 (建築条例化)	100平方メートル	
壁面の位置の制限			
建築物の高さの最高限度 (建築条例化)			
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の形態又は意匠の制限は、次に掲げるものとする。 (1) 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。 (2) 建築物の屋根、外壁又は工作物等は色彩に配慮し、原色を避け、周辺環境に調和したものとする。 (3) 屋外広告物を設ける場合は、越谷レイクタウン土地区画整理事業の区域内に存する店舗等のものとする。		
かき又はさくの構造の制限	道路に面する側にかき又はさを設ける場合は、生け垣、フェンス等とし、コンクリートブロック等を設置するときは、安全かつ周辺の景観に配慮したものとする。		

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。

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。

●建築条例化されています

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」「建築物の敷地面積の最低限度」「壁面の位置の制限」「建築物の高さの最高限度」が**建築条例化されています**。

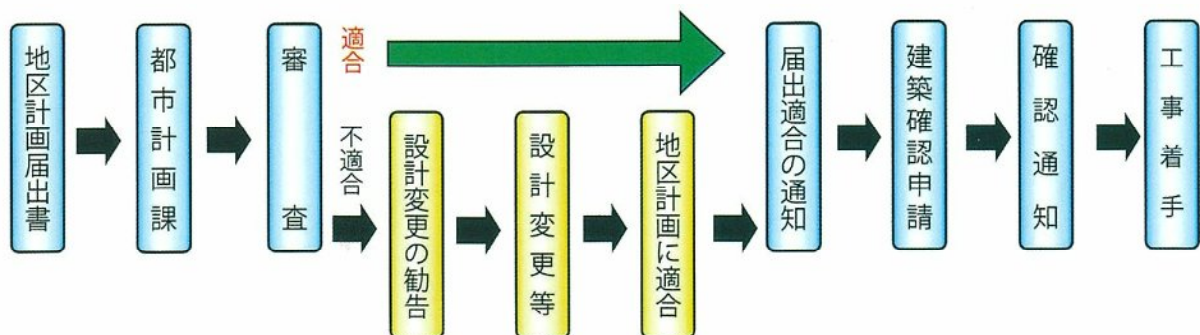
建築条例化されている事項については、建築確認の審査の対象となります。

●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。
(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



令和5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)