

# 地区計画ガイド

## 西大袋地区計画



越谷市

# 魅力あるまちづくりを目指して

西大袋地区は、東武鉄道伊勢崎線（東武スカイツリーライン）「大袋駅」西方約1.5kmに位置し、市北部の中心拠点にふさわしい新市街地の形成を図るため、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われています。

このため当地区では、住民のみなさんから魅力ある「我がまち」の創造をめざし、ご検討をいただきながら、緑豊かで災害に強い安全で快適な住宅地と併せて地区中心部には行政・商業・業務・文化等の多様な機能が存する新複合拠点市街地の実現に向けて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たものであり、当地区では、まちの将来像に応じて地区を7つに区分しています。みなさんがこの地区計画に沿って建築物などをつくることにより、道路・公園等の公共施設と一体となったまちづくりを進めることができます。

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。

## 位置図



# 土地利用の方針

地区内の土地利用は、個性豊かで活力と魅力に満ちた新たな市街地を形成するため、次のように位置づけています。

## ①地区(センター地区)

公共サービス機能を中心に調整池や公園と一体化した地区

## ②地区(センター周辺 A 地区)

大型商業施設を中心に関連施設の誘導を図る地区



## ③地区(センター周辺 B 地区)

個性ある商業・業務施設等の誘導を図る地区



## ④地区(幹線道路沿道地区)

隣接する住宅地に配慮しながら主に沿道サービス施設等の誘導を図る地区



## ⑤地区(住宅地 A 地区)

既存建築物と調和を図りながら良好な住宅地の形成を目指す地区



## ⑥地区(住宅地 B 地区)

新たな住宅地としてゆとりある良好な住宅地の形成を目指す地区



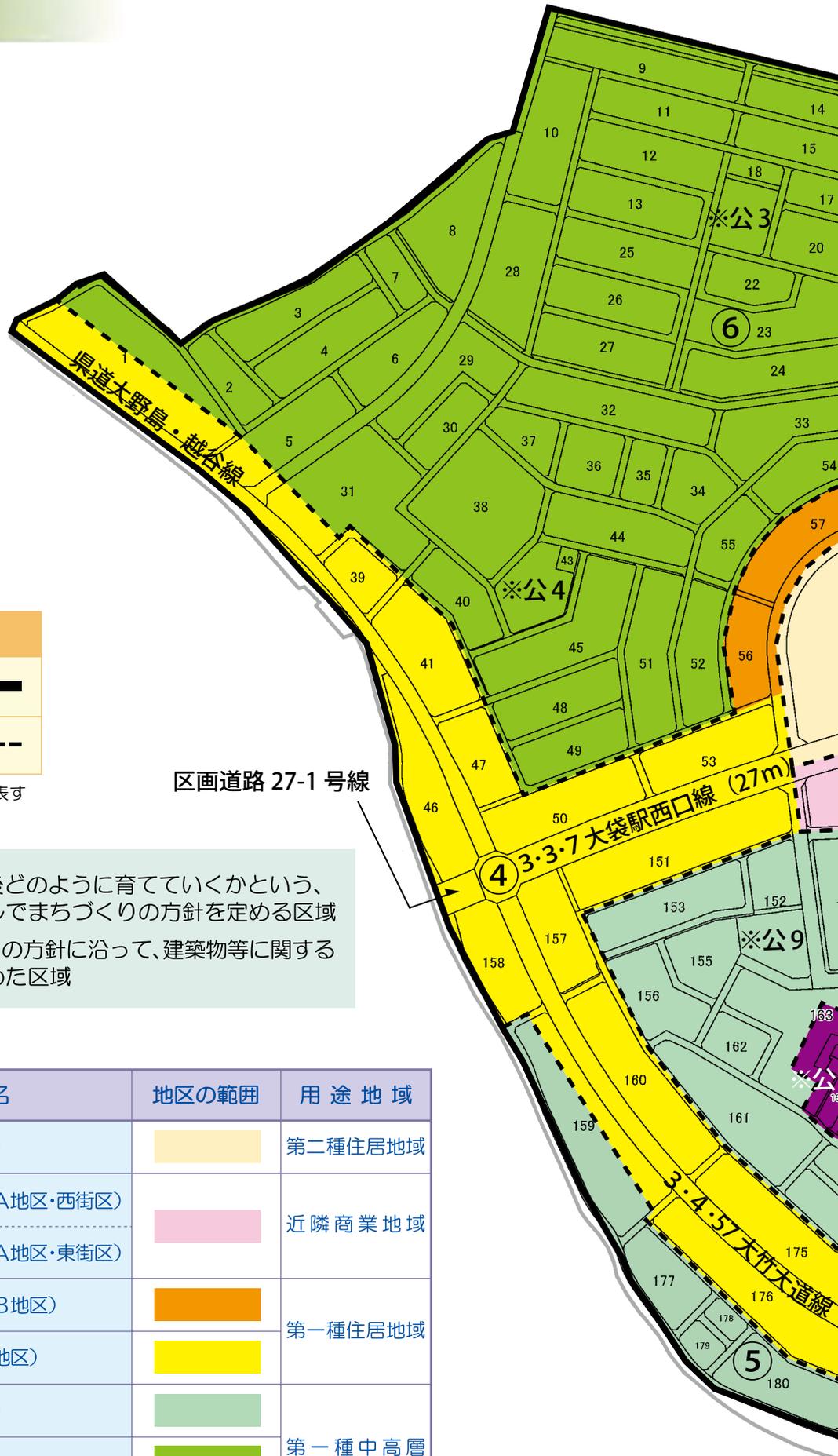
## ⑦地区(戸建住宅地専用地区)

現在の良好な住環境の維持・保全を図る地区





# 区分図



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

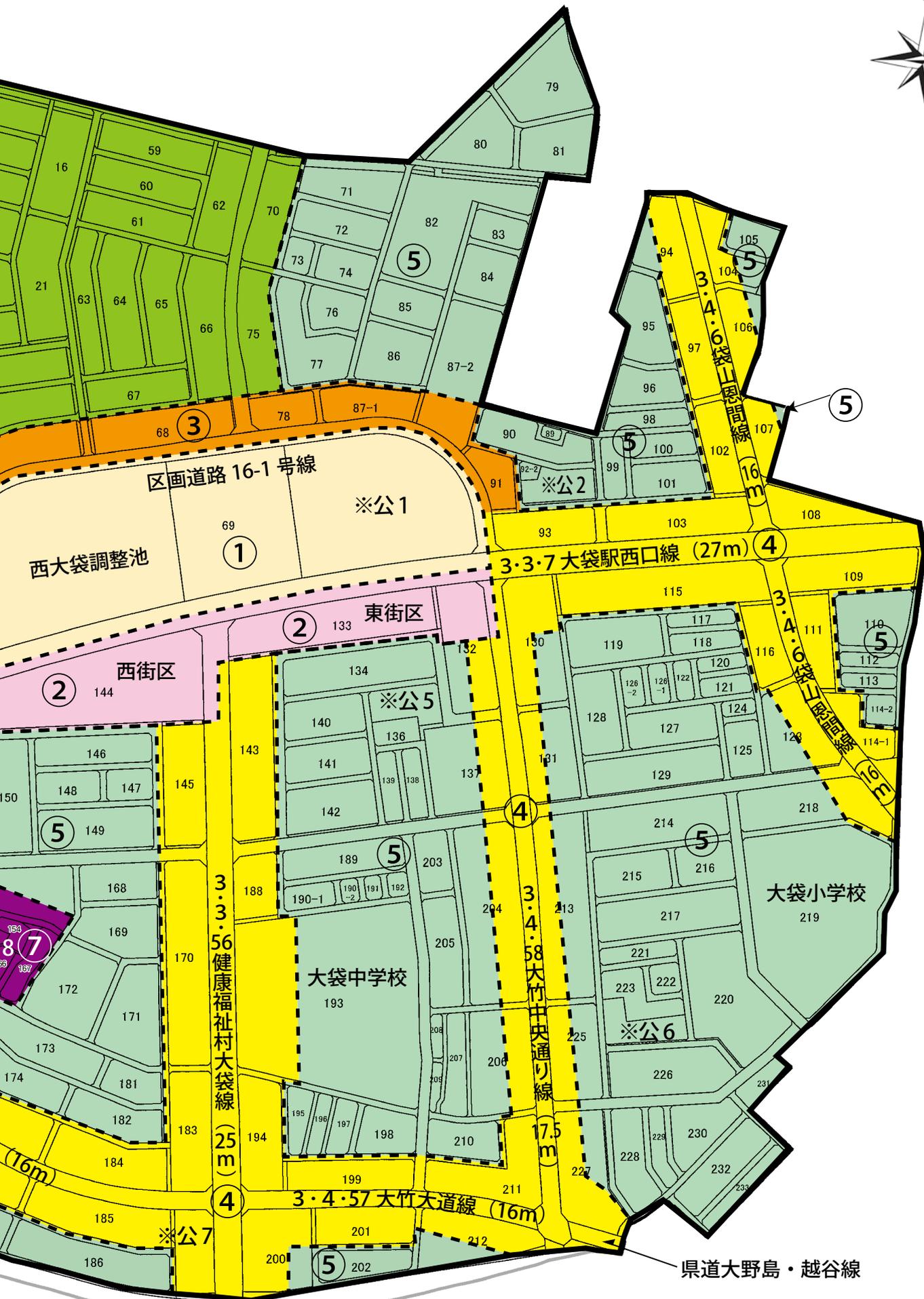
※区分図内の数字は仮換地の街区番号を表す

**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

番号	地区名		地区の範囲	用途地域
①	① 地区	(センター地区)		第二種住居地域
②	② 地区	(センター周辺A地区・西街区)		近隣商業地域
		(センター周辺A地区・東街区)		
③	③ 地区	(センター周辺B地区)		第一種住居地域
④	④ 地区	(幹線道路沿道地区)		
⑤	⑤ 地区	(住宅地A地区)		第一種中高層住居専用地域
⑥	⑥ 地区	(住宅地B地区)		
⑦	⑦ 地区	(戸建住宅地専用地区)		

※公1～9：公園



県道大野島・越谷線

# 魅力あるまちづくりを実現するために

## 地区整備計画

みなさんが建築物の建築などを行う場合、地区整備計画に沿って計画していただくことにより、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 ●

地区の機能や環境などが損なわれないように、建築物等の用途を制限しております。

#### ①地区(センター地区)

公共サービス機能の役割を果たすため、次の建築物以外は建築できないこととしております。

●公益上必要な建築物



●公益上必要な建築物に  
付属する建築物

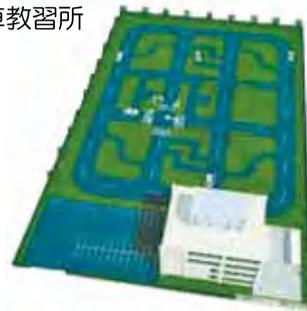
#### ②地区(センター周辺A地区)

地域商業の中心的役割を果たすため、次の建築物は建築できないこととしております。

●ホテル又は旅館



●自動車教習所



●住宅



●共同住宅、寄宿舎又は下宿



●葬儀場



※ただし、西街区については2階を超える部分、東街区については1階を超える部分を除きます。

### ③地区(センター周辺B地区)

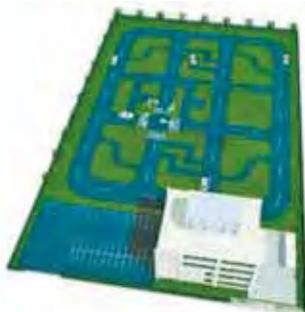
### ④地区(幹線道路沿道地区)

商業・業務施設、沿道サービス施設の誘導を図るため、次の建築物は建築できないこととしております。

●ホテル又は旅館



●自動車教習所



●葬儀場



### ⑦地区(戸建住宅地専用地区)

現在形成されている良好な住環境の保持・保全を図るために、次の建築物以外は建築できないこととしております。

●一戸建て専用住宅又は兼用住宅



※ただし、建築物に付属する物置・車庫等で高さ3m以下、床面積15㎡以下のものは除きます。

## ●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は次のとおりとしております。  
なお、当地区計画が決定される以前から、敷地面積の最低限度未滿の敷地について、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。

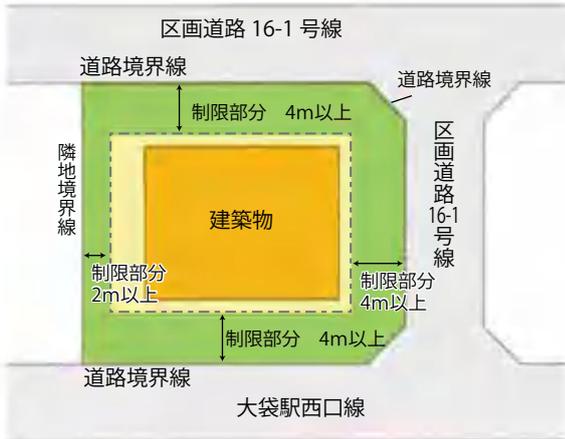
②地区 (センター周辺A地区)	西街区	500㎡
	東街区	250㎡
③地区 (センター周辺B地区)		165㎡
④地区 (幹線道路沿道地区)		165㎡
⑤地区 (住宅地A地区)		135㎡
⑥地区 (住宅地B地区)		150㎡
⑦地区 (戸建住宅地専用地区)		200㎡

# ● 壁面の位置の制限 ●

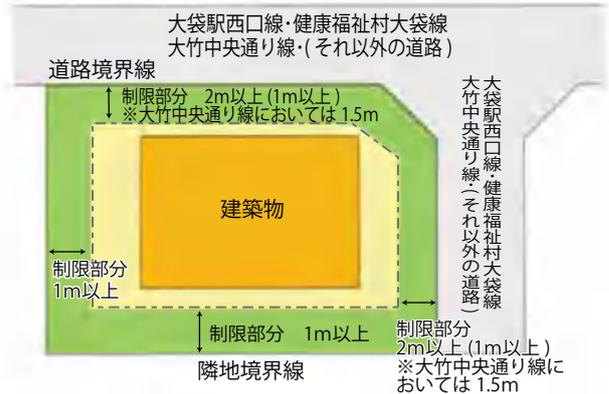
ゆとりあるまちなみとするため、建築面積に算入される建築物の外壁やこれに代わる柱の面は、次のとおり後退することとしております。

なお、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（フライングバットレス等）については、本制限が適用されます。

## ①地区(センター地区)



## ②地区(センター周辺A地区)



- ◎大袋駅西口線及び健康福祉村大袋線に面する側については
- ・道路境界部分は、土留め等による段差を設けない
  - ・壁面後退部分は、段差を設けたり急斜面としない

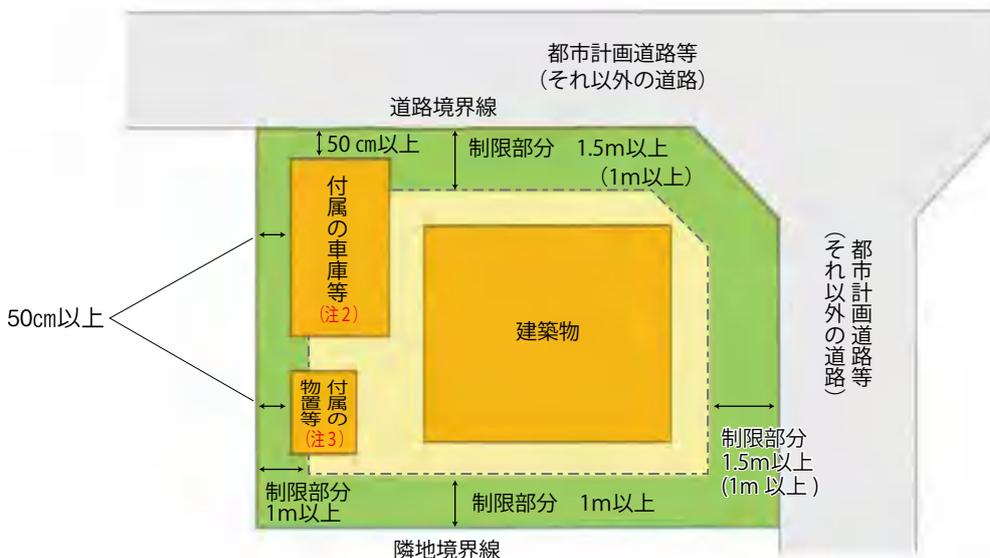
## ③地区(センター周辺B地区)

## ④地区(幹線道路沿道地区)

都市計画道路等(注1)の道路境界線から1.5m以上とします。

それ以外の道路境界線及び隣地境界線からは1m以上とします。

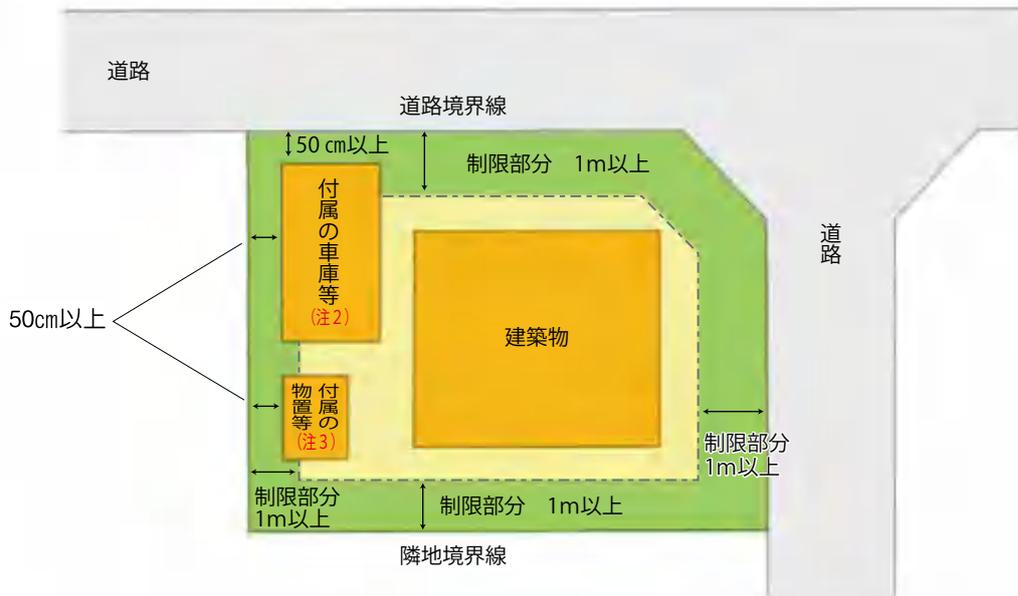
ただし、135㎡に満たない敷地については60cm以上、付属のものは50cm以上とすることができます。



### ⑤地区(住宅地A地区)

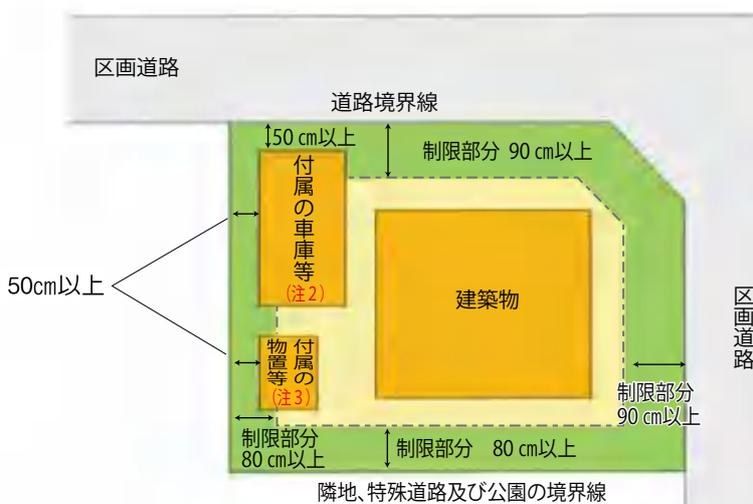
### ⑥地区(住宅地B地区)

道路境界線及び隣地境界線から 1m以上とします。  
ただし、135㎡に満たない敷地については 60cm以上、付属のものは 50cm以上とすることができます。



### ⑦地区(戸建住宅地専用地区)

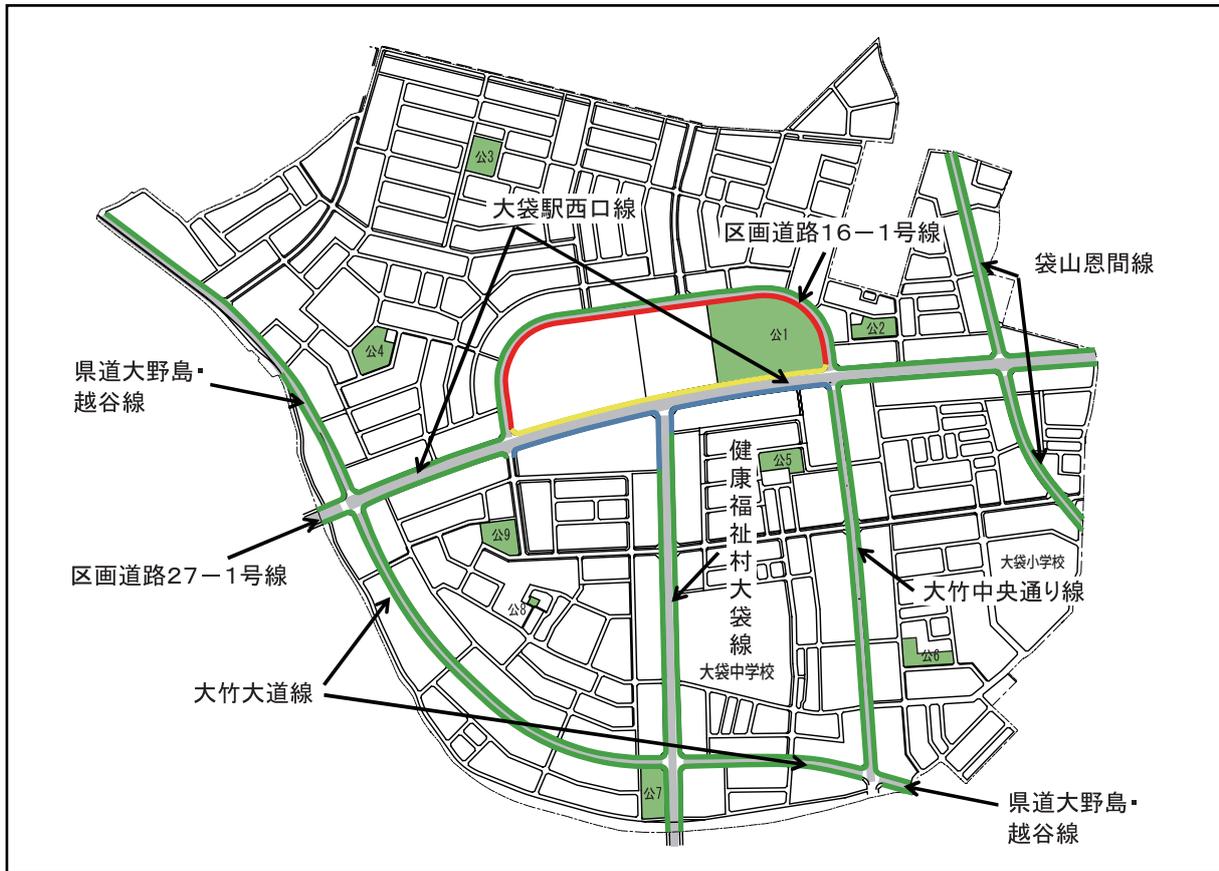
区画道路境界線からは 90cm以上、隣地、特殊道路及び公園の境界線からは 80cm以上とします。なお、付属のものについては 50cm以上とすることができます。



(注1)。「都市計画道路等」とは、大袋駅西口線、袋山恩間線、大竹大道線、県道大野島・越谷線、健康福祉村大袋線、大竹中央通り線、区画道路16-1号線及び区画道路27-1号線を指します。

(注2)。(注3)．高さ 3m以下、床面積 15㎡以下。

■路線ごとに示した地区内の壁面の位置の制限は下図のとおりです。

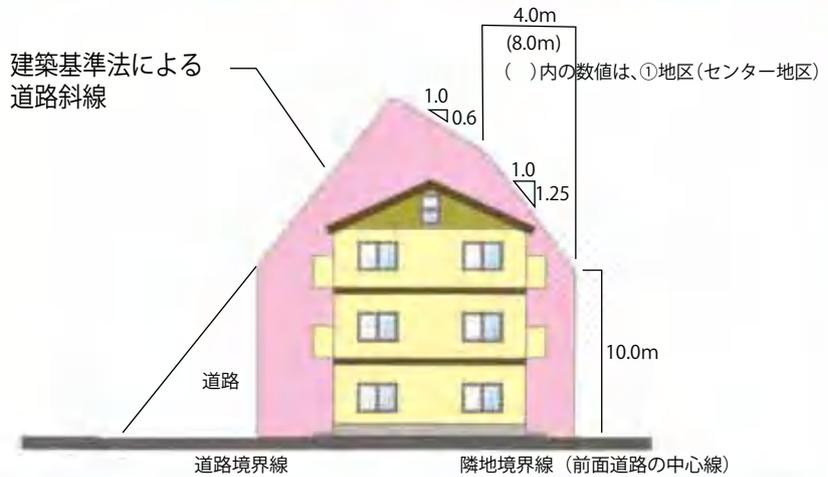


壁面の位置の制限	道路側	隣地側	留意事項
	4m以上	2m以上	道路に面してかき又はさくを設ける場合は、4m以上はなします。※13 ページ参照 道路境界、壁面後退部分に段差や急傾斜を設けられません。
	4m以上	2m以上	
	2m以上	1m以上	道路に面してかき又はさくを設ける場合は、2m以上はなします。※13 ページ参照 道路境界、壁面後退部分に段差や急傾斜を設けられません。
	1.5m以上	1m以上	上記以外の大袋駅西口線、健康福祉村大袋線、袋山恩間線、大竹大道線、県道大野島・越谷線、大竹中央通り線、区画道路16-1号線及び区画道路27-1号線に面する場合
その他	1m以上	1m以上	⑦地区については、次のとおりとなります。 ・区画道路の道路境界線までの距離は90cm以上となります。 ・隣地、特殊道路及び公園の境界線までの距離は80cm以上となります。

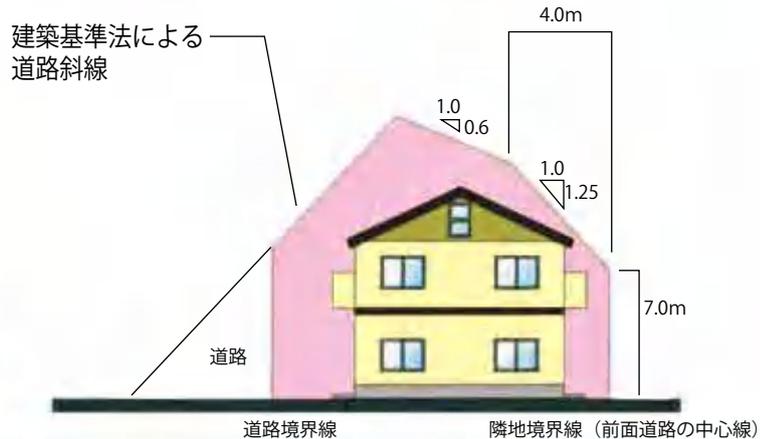
# ● 建築物の高さの最高限度 ●

敷地の北側について、日照条件などの悪化を防ぐことを目的として、建築物の高さの最高限度を次のとおりとしています。なお、敷地が北側で道路、水面に接する場合には、当該道路、水面の幅の2分の1だけ外側を隣地境界線とみなします。

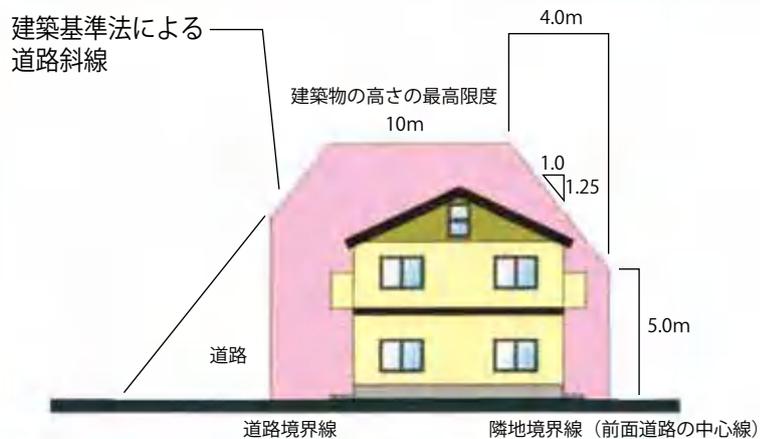
- ①地区  
(センター地区)
- ②地区  
(センター周辺 A 地区)
- ③地区  
(センター周辺 B 地区)
- ④地区  
(幹線道路沿道地区)



- ⑤地区  
(住宅地 A 地区)
- ⑥地区  
(住宅地 B 地区)



- ⑦地区  
(戸建住宅地専用地区)



○上記のイメージ図は、形態規制の例を示したものであり、敷地の形状・土地利用の形態によっては、実際と異なります。

# ● 建築物等の形態又は意匠の制限 ●

## ◎ 建築物の屋根について

①～⑦地区の全地区

○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。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。

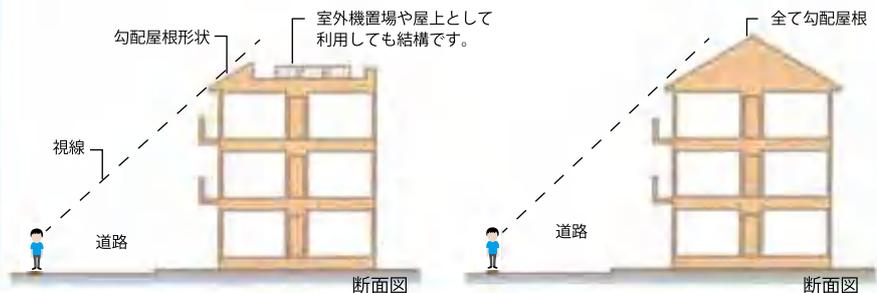


## ◎ 建築物の勾配について

- ①地区 (センター地区)
- ②地区 (センター周辺 A 地区)
- ③地区 (センター周辺 B 地区)

○道路からの景観に配慮して、道路に面する側の建築物の屋根は勾配の有する形状とします。

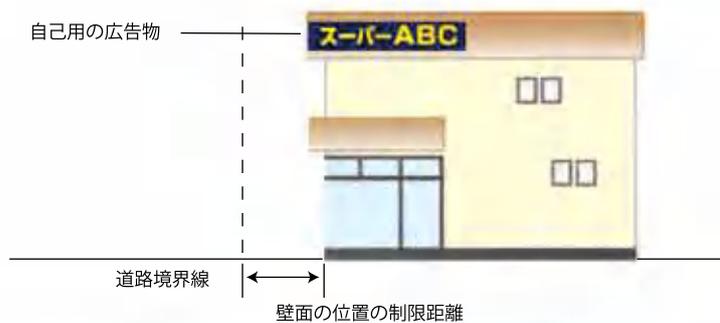
- 1. 道路から見える部分のみを勾配屋根とした場合
- 2. 全てを勾配屋根とした場合



## ◎ 屋外広告物について

- ②地区 (センター周辺 A 地区)
- ③地区 (センター周辺 B 地区)
- ④地区 (幹線道路沿道地区)
- ⑤地区 (住宅地 A 地区)
- ⑥地区 (住宅地 B 地区)

○自己用の広告物とします。また、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がないように設置します。



## ◎ シャッターについて

- ②地区 (センター周辺 A 地区)
- ③地区 (センター周辺 B 地区)

○店舗等の一階にシャッターを設ける場合は、閉店後の街のにぎわいを喪失させないような、グリルシャッターやアートシャッターを設置します。



●グリルシャッター



●アートシャッター

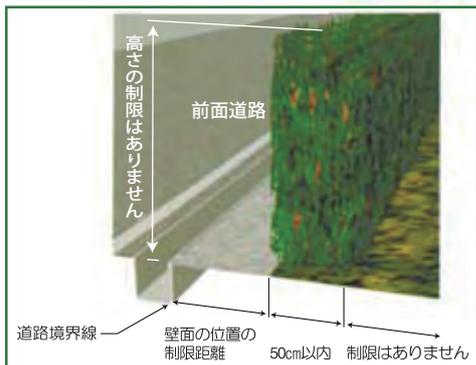
# ●かき又はさくの構造の制限●

緑豊かでうるおいのあるまちなみとするため、道路側に設けるかき又はさくの構造は、次のとおりとしてあります。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、ご相談ください。

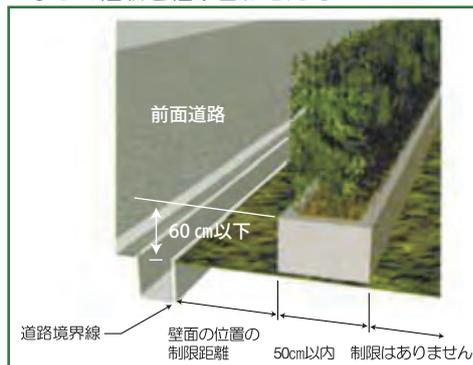
## ①地区(センター地区)、②地区(センター周辺A地区)

①地区(センター地区)、②地区(センター周辺A地区)において、大袋駅西口線、健康福祉村大袋線に面して、かき又はさくを設ける場合は、壁面の位置の制限以上後退し、下図のものとなります。

●生け垣

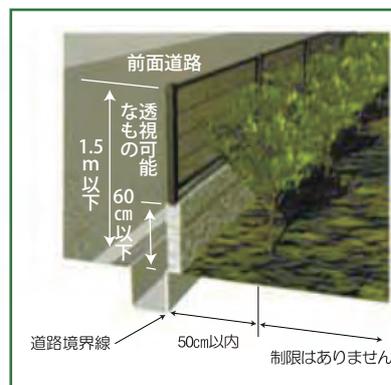
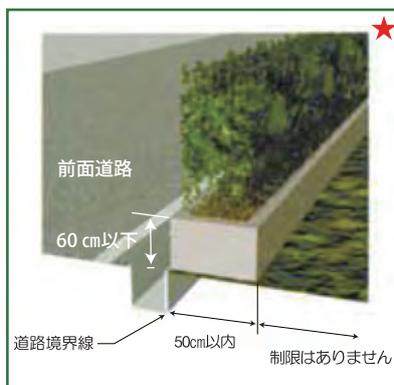
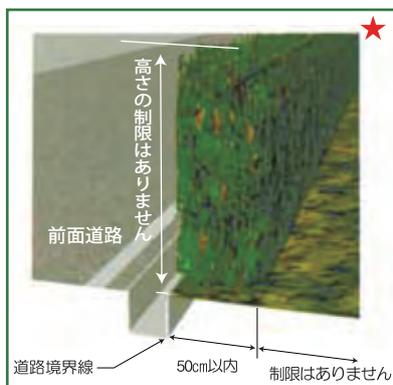


●高さが60cm以下のコンクリートブロック造などで植栽を組み合わせたもの



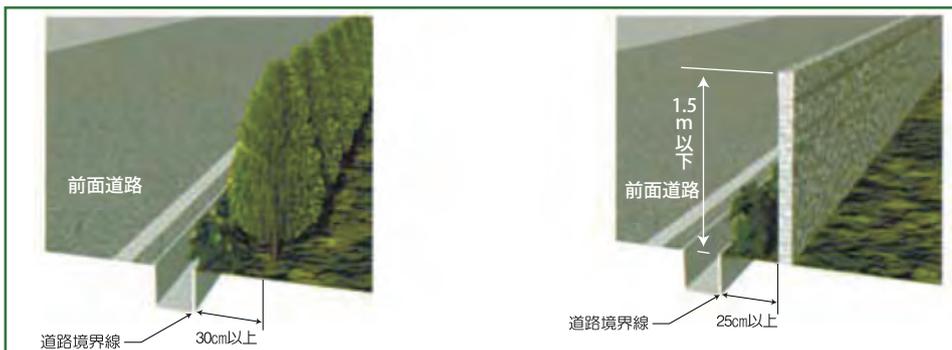
## 上記以外の②地区(センター周辺A地区)、③地区(センター周辺B地区)、④地区(幹線道路沿道地区)、⑤地区(住宅地A地区)、⑥地区(住宅地B地区)

道路境界線から50cm以内の道路に面する側に、かき又はさくを設ける場合は、下図のものとなります。ただし、大袋駅西口線、健康福祉村大袋線、袋山恩間線、大竹大道線、県道大野島・越谷線、大竹中央通り線、区画道路16-1号線及び区画道路27-1号線に面して、かき又はさくを設ける場合は、★のものとなります。



## ⑦地区(戸建住宅地専用地区)

道路に面する側に、かき又はさくを設ける場合は、下図のものとなります。



# 西大袋地区計画

2001(H13)6.29 決定

名 称	西大袋地区計画	
位 置	越谷市大字三野宮、大字大道、大字大竹、大字恩間及び大字南荻島の各一部	
面 積	約 124.1 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	<p>本地区は、東武鉄道伊勢崎線大袋駅から西方約1.5キロメートルに位置し、本市の北部の中心拠点にふさわしい新たな市街地の形成を図るため、土地区画整理事業が施行されている。</p> <p>この基盤整備による事業効果を活かしながら、敷地や建築物等の規制、誘導並びに緑化の推進を図ることにより、個性豊かで活力と魅力に満ち、緑豊かで災害に強い安全で快適な住環境を併せ持つ、新複合拠点市街地の実現を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>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。</p> <p>①地区(センター地区) 公共サービス機能を中心に調整池や公園と一体化した整備を図る。</p> <p>②地区(センター周辺A地区) 大型商業施設を中心に関連施設を誘導し、センター地区と一体となったにぎわいを創出する。</p> <p>③地区(センター周辺B地区) 個性ある商業・業務施設等を誘導し、センター及びセンター周辺A地区と一体となったにぎわいを創出する。</p> <p>④地区(幹線道路沿道地区) 隣接する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。</p> <p>⑤地区(住宅地A地区) 既存の建築物との調和を図りながら、良好な住宅地の形成をめざす。</p> <p>⑥地区(住宅地B地区) 新たな住宅地として、ゆとりある良好な住宅地の形成をめざす。</p> <p>⑦地区(戸建住宅地専用地区) 現在形成されている良好な住環境の維持、保全を図る。</p>
	地区施設の整備方針	<p>地区施設は、土地区画整理事業により配置、整備される予定であり、今後は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。</p>
	建築物等の整備方針	<p>各地区が、相互に調和する緑豊かで一体的な土地利用を図るため、「建築物の用途の制限」、「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」、「建築物等の形態又は意匠の制限」及び「かき又はさくの構造の制限」を定めるものとする。</p>

地 区 整 備 計 画	地区の 区 分	区分の名称	① 地区(センター地区)	② 地区(センター周辺A地区)
		区分の面積	約 7.9 ha	約 3.7 ha
	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 (1) 公益上必要な建築物 (2) 上記に付属する建築物	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) 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿(ただし、西街区については、建築物の2階を超える部分、東街区については、1階を超える部分を除く。)	
	建築物の敷地面積の 最低限度		西 街 区	東 街 区
			500平方メートル	250平方メートル
			ただし、次のいずれかに該当するものについては、この限りでない。 (1) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なものの敷地として使用する場合。 (2) 当計画が決定される以前から、当該規定に適合し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。	
	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及び隣地境界線までの距離は、次に掲げるものとする。  大袋駅西口線、区画道路16-1号線側の道路境界線までの距離は、4メートル以上とする。 また、隣地境界線までの距離は、2メートル以上とする。	大袋駅西口線、健康福祉村大袋線側の道路境界線までの距離は、2メートル以上とし、大竹中央通り線側の道路境界線までの距離は、1.5メートル以上とする。 また、隣地境界線までの距離は、1メートル以上とする。	上記以外の道路側の道路境界線までの距離は、1メートル以上とする。 なお、大袋駅西口線及び健康福祉村大袋線に面する側については、道路との連続性・一体性を保つため、次に掲げるものとする。 (1) 道路境界部分は、土留め等による段差を設けないようにする。 (2) 壁面後退の部分は、段差を設けたり、急傾斜としないこととする。
建築物の高さの最高 限度	建築物の各部分の高さは、次に掲げるもの以下としなければならない。  当該部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	当該部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が4メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が4メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から4メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	ただし、敷地が北側で道路に接する場合には、当該道路の幅の2分の1だけ外側を隣地境界線とみなす。	

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の 区 分	区分の名称	① 地区 (センター地区)	② 地区 (センター周辺A地区)	
			区分の面積	約 7.9 ha	約 3.7 ha	
		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、塀又は工作物等は色彩に配慮し、原色を避け、 周辺景観に調和したものとする。 (3) 道路に面する側の建築物の屋根は、勾配を有する形状とする。			
			(4) 屋外広告物を設ける場合は、当該敷地内に存する店舗等の自己用のものとし、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。 (5) 店舗等の1階部分にシャッターを設ける場合は、閉店後にも街の賑わいを喪失させないようなグリルシャッターやアートシャッターなどを基本とする。			
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の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。 なお、大袋駅西口線及び健康福祉村大袋線に面する側に、かき又はさくを設ける場合は、壁面の位置の制限距離以上後退して設ける。 (1) 生け垣 (2) 前面道路からの高さが60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。					
	(3) 大袋駅西口線、健康福祉村大袋線及び大竹中央通り線以外の道路については、前面道路から高さが1.5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。					

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の 区 分	区分の名称	③ 地区 (センター周辺B地区)	④ 地区 (幹線道路沿道地区)	
			区分の面積	約 3.3 ha	約 33.1 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) ホテル又は旅館 (2) 自動車教習所 (3) 葬儀場			
		建築物の敷地面積の 最低限度	165平方メートル ただし、次のいずれかに該当するものについては、この限りではない。 (1) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なものの敷地として使用する場合。 (2) 当計画が決定される以前から、当該規定に適合し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。			

地 区 建 築 物 等 に 関 係 す る 事 項	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及び隣地境界線までの距離は、次に掲げるものとする。	
		区画道路16-1号線側の道路境界線までの距離は、1.5メートル以上とする。	大袋駅西口線、袋山恩間線、大竹大道線、県道大野島・越谷線、健康福祉村大袋線、大竹中央通り線、区画道路16-1号線及び区画道路27-1号線側の道路境界線までの距離は、1.5メートル以上とする。
	建築物の高さの最高限度	<p>なお、上記以外の道路側の道路境界線及び隣地境界線までの距離は、1メートル以上とする。</p> <p>ただし、建築物の敷地面積が135平方メートルに満たない敷地については、道路境界線及び隣地境界線までの後退距離を60センチメートル以上とすることができる。また、付属のものについては、50センチメートル以上とすることができる。</p>	
		<p>建築物の各部分の高さは、次に掲げるもの以下としなければならない。当該部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が4メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が4メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から4メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。</p> <p>ただし、敷地が北側で道路に接する場合には、当該道路の幅の2分の1だけ外側を隣地境界線とみなす。</p>	
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(2) 屋外広告物を設ける場合は、当該敷地内に存する店舗等の自己用のものとし、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。</p>		
	(3) 建築物の屋根、外壁、塀又は工作物等は色彩に配慮し、原色を避け、周辺景観に調和したものとする。 (4) 道路に面する側の建築物の屋根は、勾配を有する形状とする。 (5) 店舗等の1階部分にシャッターを設ける場合は、閉店後にも街の賑わいを喪失させないようなグリルシャッターやアートシャッターなどを基本とする。		
かき又はさくの構造の制限	<p>道路境界線から50センチメートル以内の道路に面する側にかき又はさを設ける場合は、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。</p> <p>(1) 生け垣</p> <p>(2) 前面道路からの高さが60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。</p>		
	(3) 区画道路16-1号線以外の道路については、前面道路から高さが1.5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。	(3) 大袋駅西口線、袋山恩間線、大竹大道線、県道大野島・越谷線、健康福祉村大袋線、大竹中央通り線、区画道路16-1号線及び区画道路27-1号線以外の道路については、前面道路から高さが1.5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。	

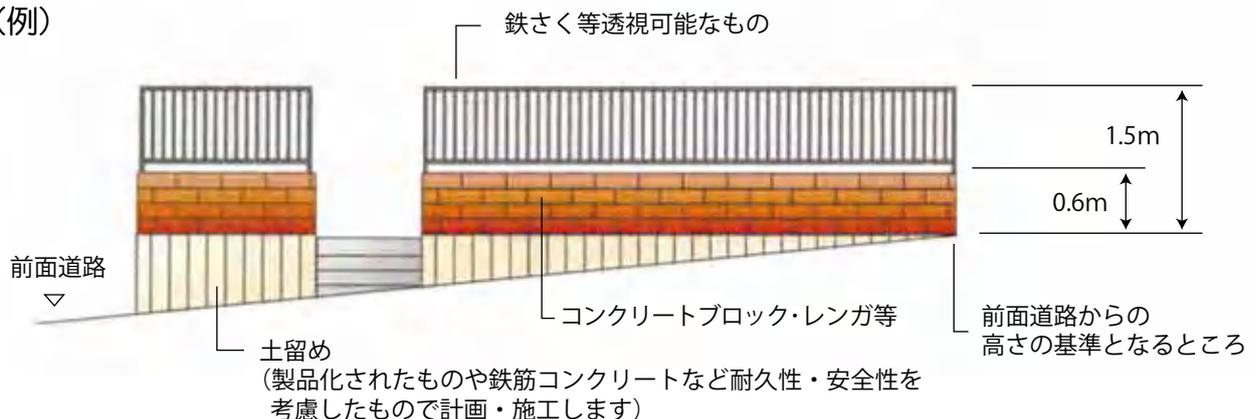
地 区 整 備 計 画	地区の 区分	区分の名称	⑤ 地区（住宅地A地区）	⑥ 地区（住宅地B地区）
		区分の面積	約 48.0 ha	約 27.5 ha
	建築物の用途の制限		—————	—————
	建築物の敷地面積の 最低限度		135平方メートル	150平方メートル
			ただし、次のいずれかに該当するものについては、この限りでない。 (1) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なものの敷地として使用する場合。 (2) 当計画が決定される以前から、当該規定に適合しない敷地については、その全部を一の敷地として使用する場合。	
	壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、次に掲げるものとする。 道路境界線及び隣地境界線までの距離は、1メートル以上とする。ただし、建築物の敷地面積が135平方メートルに満たない敷地については、道路境界線及び隣地境界線までの後退距離を60センチメートル以上とすることができる。また、付属のものについては、50センチメートル以上とすることができる。	
	建築物の高さの最高 限度		建築物の各部分の高さは、次に掲げるもの以下としなければならない。 当該部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が4メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に7メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が4メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から4メートルを減じたものの0.6倍に12メートルを加えたもの以下とする。 ただし、敷地が北側で道路、水面に接する場合には、当該道路、水面の幅の2分の1だけ外側を隣地境界線とみなす。	
	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) 屋外広告物を設ける場合は、当該敷地内に存する店舗等の自己用のものとし、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		道路境界線から50センチメートル以内の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) 前面道路からの高さが60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。 (3) 前面道路から高さが1.5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。		

地 区 整 備 計 画	地区の 区 分	区分の名称	⑦地区(戸建住宅地専用地区)	
		区分の面積	約0.6 ha	
	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物の用途の制限	一戸建とし専用住宅又は建築基準法施行令(昭和25年政令第330号)第130条の3に規定する兼用住宅とする。ただし、建築物に付属する物置・車庫等で高さ3メートル以下、床面積15平方メートル以下のものは除く。	
		建築物の敷地面積の最低限度	200平方メートル ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なもの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。 区画道路の道路境界線までの距離は、90センチメートル以上、隣地、特殊道路及び公園の境界線までの距離は、80センチメートル以上とする。 また、建築物に付属のものについては、後退距離を50センチメートル以上とすることができる。	
		建築物の高さの最高限度	建築物の各部分の高さは、次に掲げるもの以下としなければならない。 地盤面からの高さは、10メートル以下、軒の高さは7メートル以下とし、各部分の高さは当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とする。 ただし、敷地が北側で道路に接する場合には、当該道路の幅の2分の1だけ外側に隣地境界線とみなす。	
		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) 建築物等の色彩については、全体との調和を図るものとし、美観をそこなう広告物や看板等を設けないこととする。	
		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くを設ける場合、次に掲げるものとする。 (1) へいを設ける場合は、特に景観を配慮したものとし、道路面からの高さを1.5メートル以下、かつ、道路境界線からの距離を25センチメートル以上とする。 (2) 生け垣を設ける場合は、道路境界線からの距離を30センチメートル以上とする。	

### ◎かき又はさくの構造の制限について

敷地に接する道路が傾斜しており、かき又はさくに土留めの機能をもたせる場合等は、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構造の前面道路からの高さの基準とします。

(例)



# 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。

### ●条例にも定められます

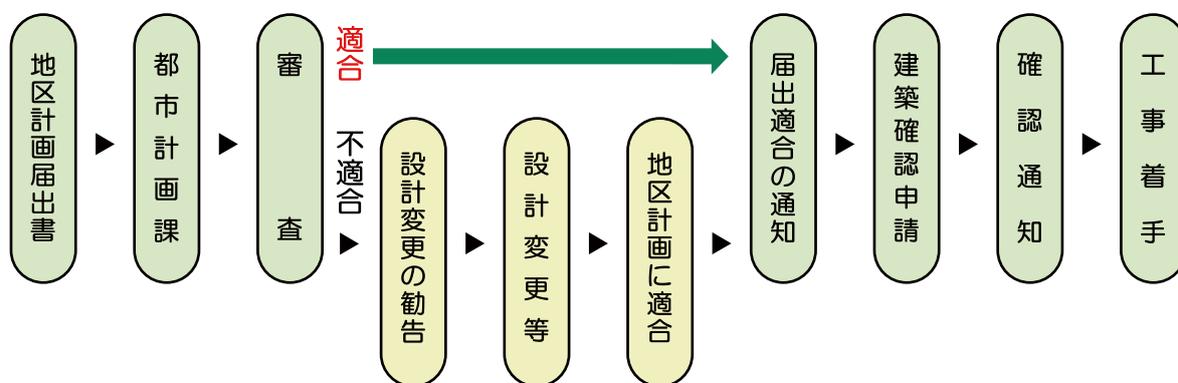
地区整備計画の中で特に重要なものについては、市条例として定めることができます。条例に定めると建築確認の審査の対象となります。

### ●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、都市計画課にお問合せください。

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る場合があります。

### ●届出から工事着手までの流れ



こしがや

令和7年(2025年)8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)