

地区計画ガイド

越谷レイクタウン南地区計画



魅力ある
まちづくりを目指して



越谷市



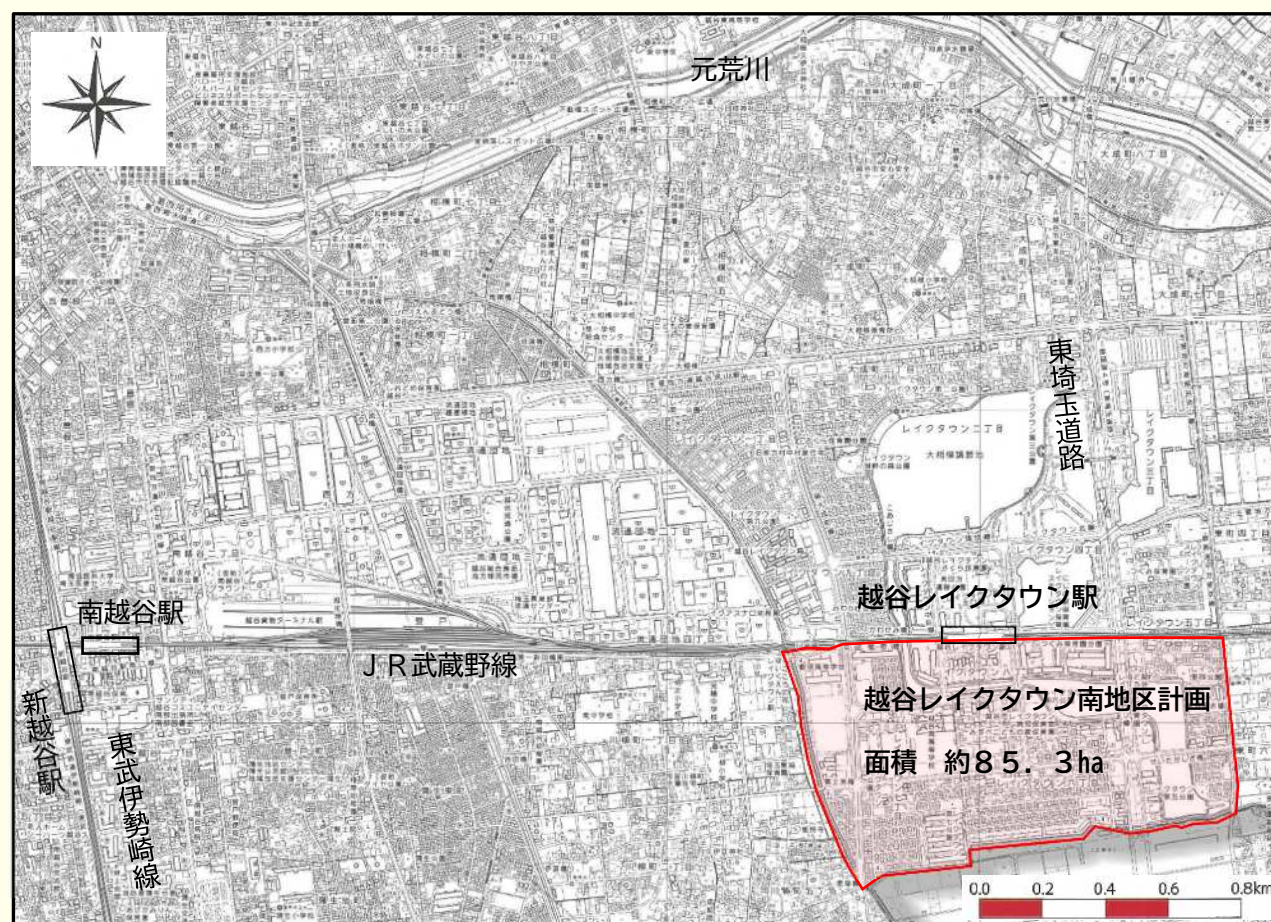
魅力あるまちづくりを目指して

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、越谷レイクタウン南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、特色のある市街地を形成するため、次のように位置付けています。

A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

B地区

中高層住宅を主体とする住宅地の形成を図る地区

C地区

中高層住宅地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

D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

E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

F地区

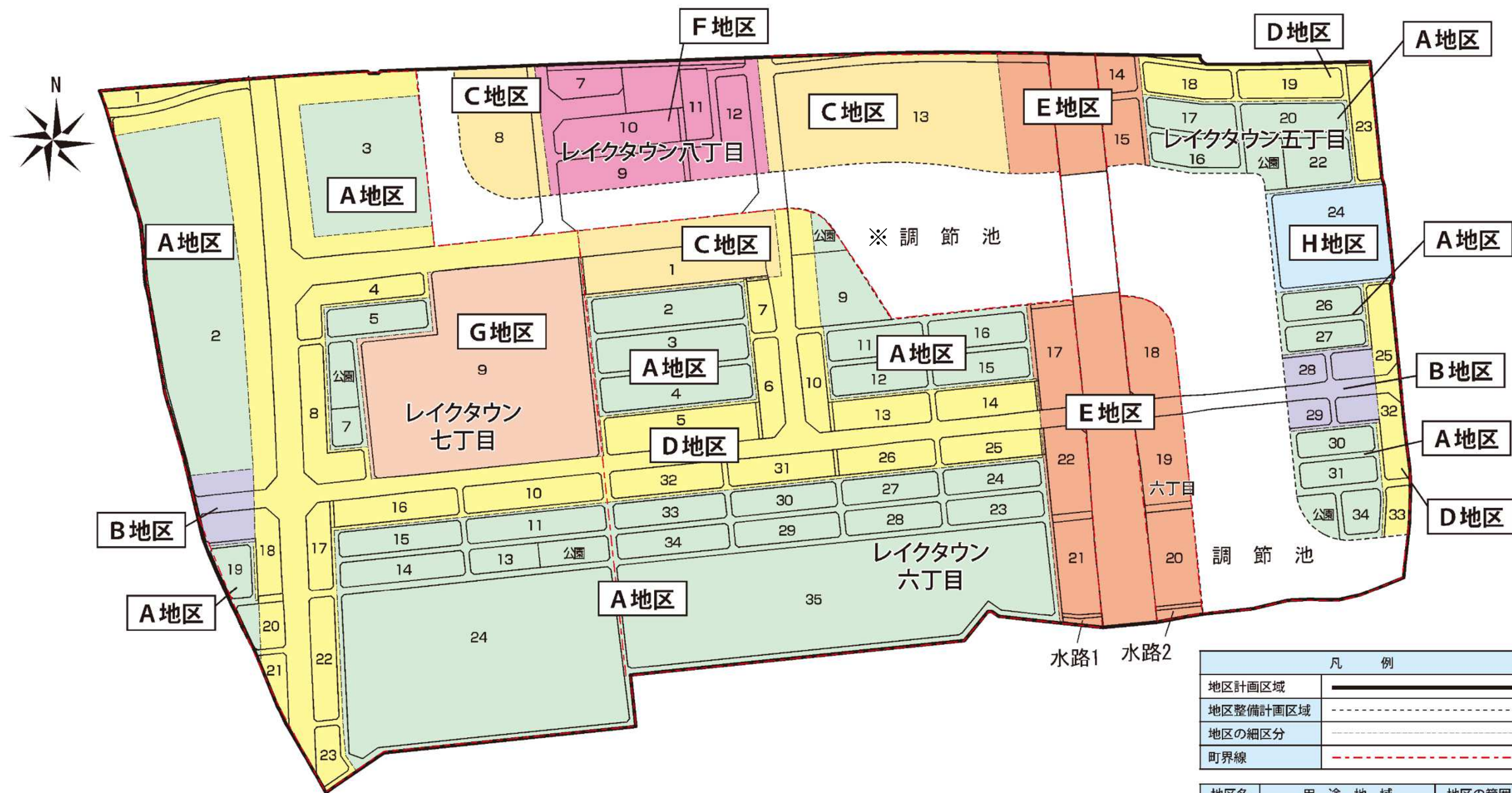
地区の中心拠点として駅前にふさわしい、賑わいと魅力ある街並みの形成を図るため、秩序ある商業・業務施設の立地を誘導する地区

G地区

周辺の住宅地との調和を図り、教育文化施設等の整備を図る地区

H地区

周辺の住宅地との調和を図り、水道事業の用に供する施設等の整備を図る地区



※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。

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
A地区	第一種低層住居専用地域	
B地区	第二種中高層住居専用地域	
C地区	第一種住居地域	
D地区	第二種住居地域	
E地区	第三種住居地域	
F地区	商業地域	
G地区	第一種中高層住居専用地域	
H地区	第一種住居地域	

(注) 図中の数値は、街区の地番を表す

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》

A 地区

地区計画による建築物等の用途の制限はありません。

(建築物等の用途の制限は、第一種低層住居専用地域の制限だけになります。)

B 地区

第二種中高層住居専用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



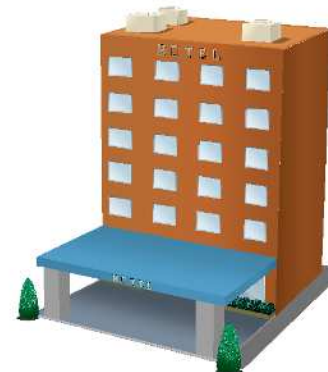
● 自動車車庫（建築物に付属するものを除く）



C 地区・D 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）



E 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）





F 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の用途に供するもの



※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）



G 地区

次の建築物以外は建築することができません。

- 学校



- 図書館



- 学校に付属するもの

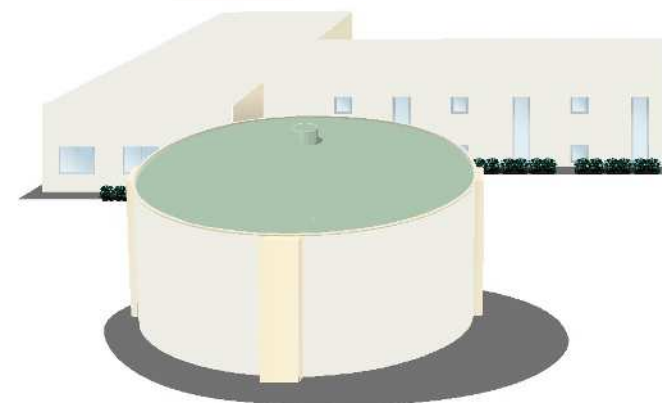


H 地区

次の建築物以外は建築することができません。

- 水道事業の用に供する施設

(地方公営企業法に基づき附帯する事業の用に供する事務所等を含む)



- 上記施設に付属するもの

敷地面積の最低限度《建築条例化されています》

建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。
A 地区	150 ㎡	(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。
B 地区	150 ㎡	
C 地区	500 ㎡	
D 地区	150 ㎡	
E 地区	都市計画道路東埼玉道路に面する敷地は 200 ㎡、それ以外の敷地は 150 ㎡	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。
F 地区	300 ㎡	
G 地区	45,900 ㎡	—
H 地区	12,000 ㎡	—

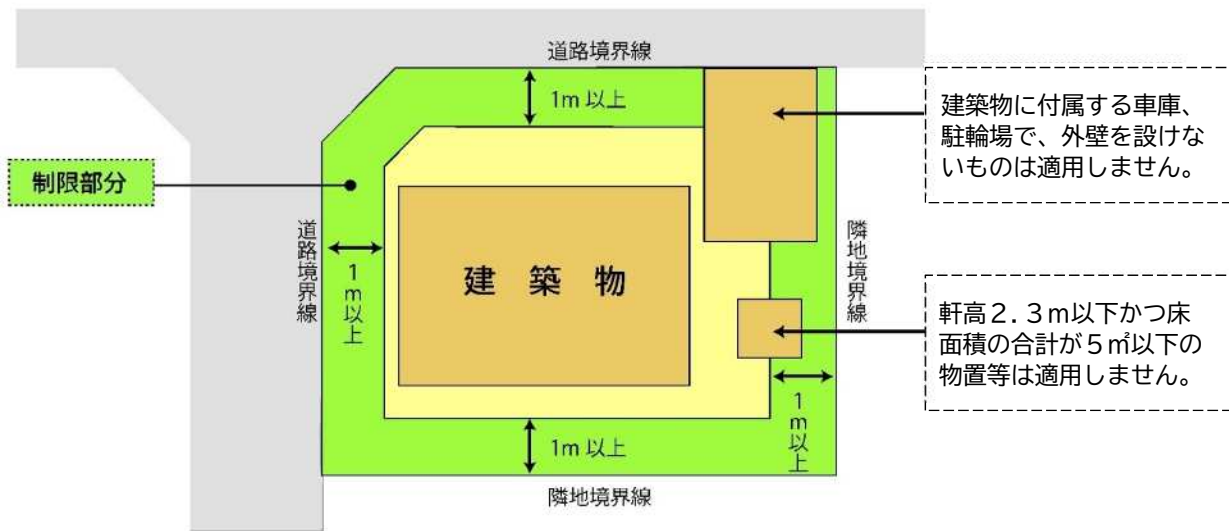
● 壁面の位置の制限 《建築条例化されています》

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。）

● A地区・B地区・C地区・D地区・E地区

道路境界線及び隣地境界線から1 m以上とします。

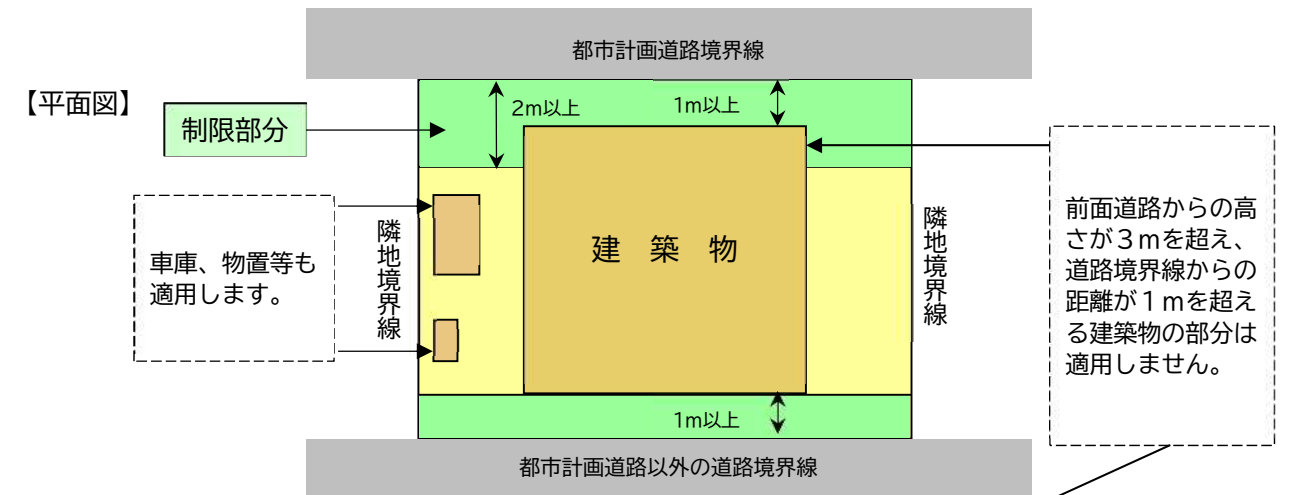
ただし、敷地面積の最低限度に満たない敷地については60 cm以上とすることができます。



● F地区

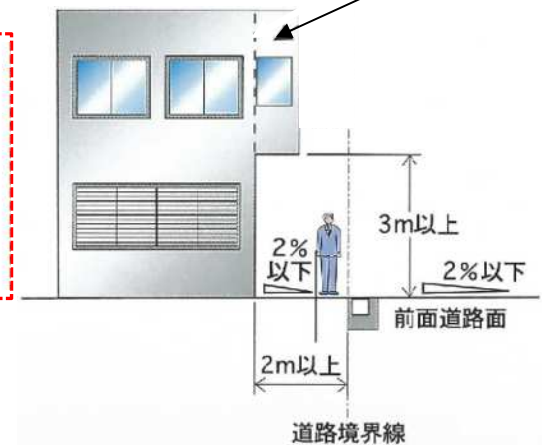
都市計画道路に面する部分は、道路境界線から2 m以上とします。ただし前面道路からの高さが3 mを超え、道路境界線から1 mを超える部分は適用しません。

都市計画道路以外の道路に面する部分は、道路境界線から1 m以上とします。



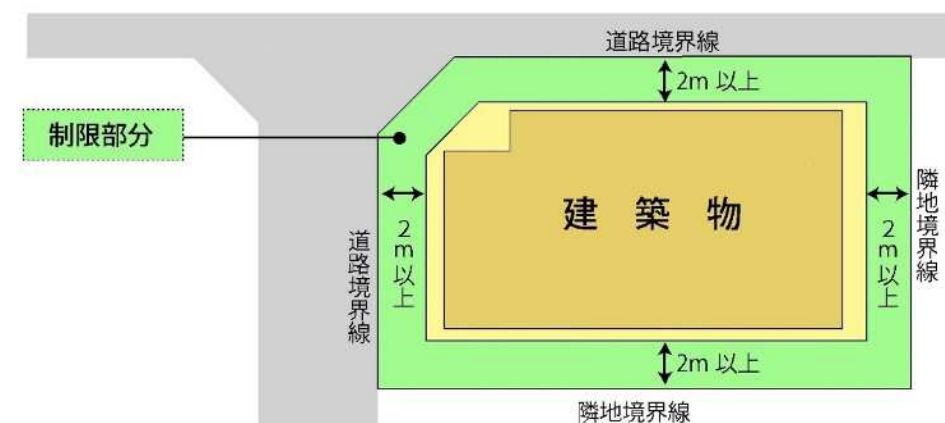
【立面図】

- 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。

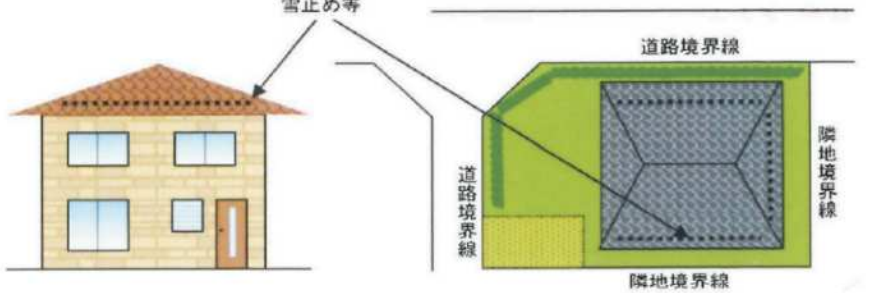
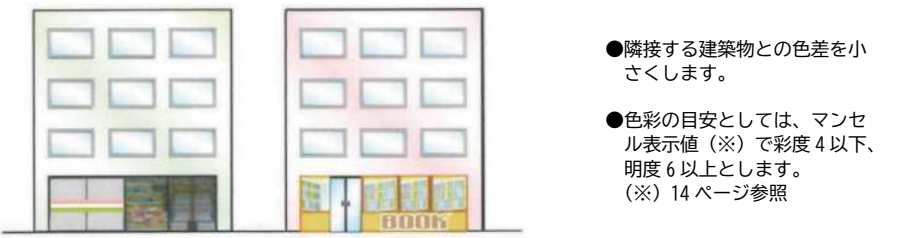
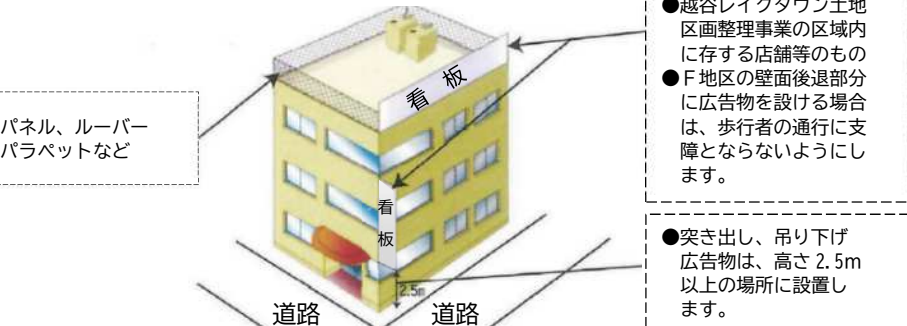


● G地区・H地区

道路境界線及び隣地境界線から2 m以上とします。

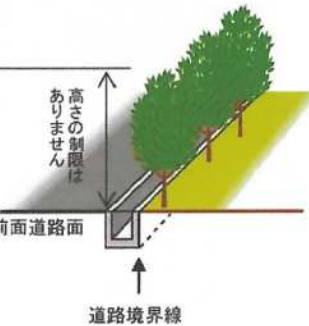
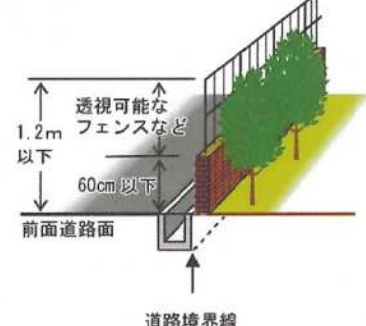
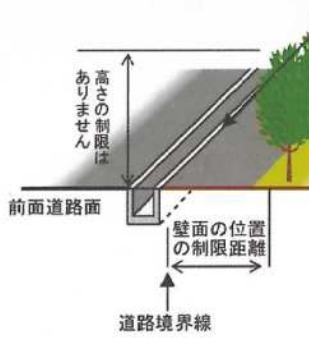
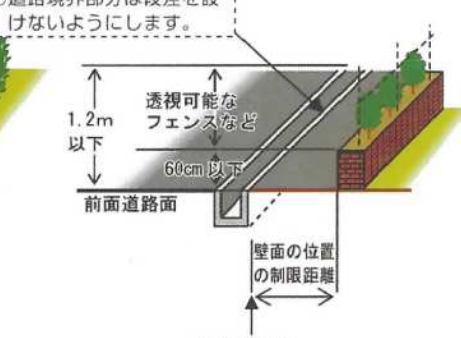
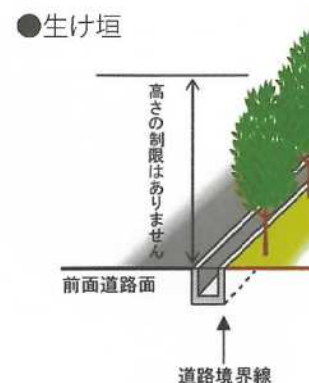
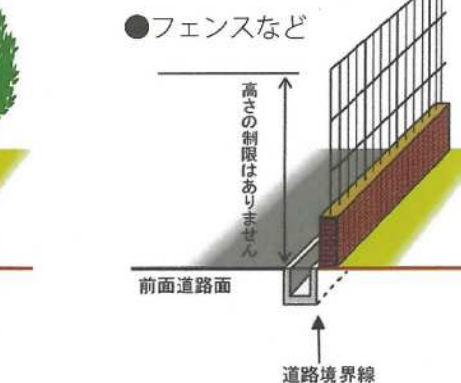


● 建築物等の形態又は意匠の制限

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。
A～H地区の全地区	
建築物等の色彩について	建築物の屋根、外壁又は工作物などの色彩は、景観に配慮したものとします。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。
A地区 B地区 C地区 D地区 E地区 G地区 H地区	
F地区	建築物の屋根、外壁又は工作物などの色彩は、彩度を抑え、明るい色調とするともに、景観に配慮したものとします。また、材質は汚れが目立たない色褪せの少ないものとするよう努めます。 
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。
B地区 C地区 D地区 E地区 F地区 G地区 H地区	 ●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 ●F地区の壁面後退部分に広告物を設ける場合は、歩行者の通行に支障とならないようにします。 ●突き出し、吊り下げ広告物は、高さ2.5m以上の場所に設置します。

● 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。

A地区 B地区 C地区 D地区 E地区	●生け垣  ●透視可能なフェンスと生け垣 
F地区	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、下図のようなものとします。 ●生け垣  ●透視可能なフェンスと生け垣  ○道路境界部分は段差を設けないようにします。
G地区 H地区	かき又はさくを設ける場合は、安全かつ周辺の景観に配慮し、下図のようなものとします。 ●生け垣  ●フェンスなど 

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。

土留め(製品化されたものや鉄筋コンクリートなどで施工します)

前面道路から高さの基準となるところ

◎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)にはビビットなど、全部で13種類のトーンがあります。

越谷レイクタウン南地区計画

2009(平成21)年10月16日決定
2015(平成27)年2月10日最終変更

名 称	越谷レイクタウン南地区計画
位 置	越谷市レイクタウン六丁目、レイクタウン七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、東町四丁目、東町六丁目の各一部
面 積	約85.3ha
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、地区施設は、土地区画整理事業により整備されるため、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。 【A地区】 質の高い住環境を有する低層住宅地の形成を図る。 【B地区】 中高層住宅を主体とする住宅地の形成を図る。 【C地区】 中高層住宅地と調和した生活利便施設や事務所等の立地を誘導する。 【D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。 【E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。 【F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。 【G地区】 周辺の住宅地との調和を図り、教育文化施設等の整備を図る。 【H地区】 周辺の住宅地との調和を図り、水道事業の用に供する施設等の整備を図る。

越谷レイクタウン南地区計画

地区の区分	地区の名称	A 地 区	B 地 区	C 地 区
	地区の面積	約30.4ha	約1.3ha	約5.9ha
建築物等に関する事項	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)葬儀場 (2)自動車車庫(建築物に付属するものを除く) (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)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	150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)	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。		
	建築物等の形態又は意匠の制限	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1メートル以上とする。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。 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		
	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。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。		

越谷レイクタウン南地区計画

地区の区分	地区の名称	D 地 区	E 地 区
	地区の面積	約17.8ha	約7.2ha
建築物等に関する事項	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
	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
	壁面の位置の制限 (建築条例化)	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。	
	建築物等の形態又は意匠の制限	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1メートル以上とする。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。 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	
	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。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。	

越谷レイクタウン南地区計画

地区の区分	地区の名称	F 地 区
	地区の面積	約3.0ha
建築物等に関する事項	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、寄宿舍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）
	建築物の敷地面積の最低限度 (建築条例化)	300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、適用しない。
	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、次に掲げるものとする。 (1) 都市計画道路に面する部分は、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。 (2) 都市計画道路以外の道路に面する部分は、1メートル以上とする。
	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くを設ける場合は、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。

越谷レイクタウン南地区計画

地区の区分	地区の名称	G 地 区	H 地 区
	地区の面積	約4.9ha	約1.3ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限 (建築条例化)	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) 学校(学校教育法(昭和22年法律第26号)第一条にいうもの) (2) 図書館 (3) 体育館 (4) 学校に付属するもの	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) 水道法(昭和32年法律第177号)第3条第2項に規定する水道事業の用に供する施設(地方公営企業法(昭和27年法律第292号)に基づき附帯する事業の用に供する事務所等を含む) (2) 前号の施設に付属するもの
	建築物の敷地面積の最低限度 (建築条例化)	45,900平方メートル	12,000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及び隣地境界線までの距離は2メートル以上とする。	
	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。	
	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、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」が**建築条例化されています**。

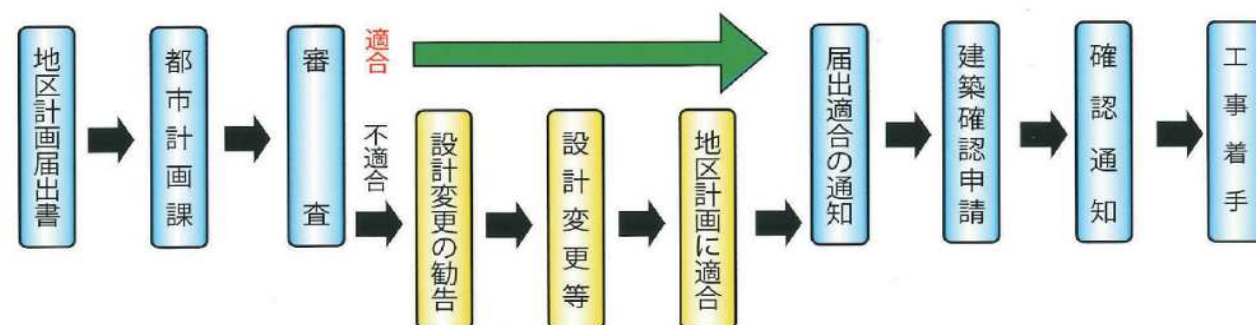
建築条例化されている事項については、建築確認の審査の対象となります。

●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。

●届出から工事着手までの流れ



令和7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)