

みんなで作るまちづくり

千間台西二丁目地区計画

～だれもが
“将来とも安心して住み続けたい、住んでよかった”
と思えるまちを目指して～



越谷市

“将来とも安心して住み続けたい、住んでよかった”
とだれもが思えるまちを目指して

～地区計画の方針～

当地区は、東武鉄道伊勢崎線（スカイツリーライン）「せんげん台駅」の西方約700mに位置し、市施行による土地区画整理事業が完了した地区となっています。

また、近隣には大型店舗や小学校、千間台第三・第四公園等の生活関連施設が整うなど利便性に恵まれ、戸建住宅を中心とした緑豊かで快適なまちなみが形成されています。

この生活環境を損なうことなく「将来とも安心して住み続けたい、住んでよかった。とだれもが思えるまちにするにはどうしたらよいか」という住民のみなさんの問いかけにはじまり、素案の作成段階から積極的な参加をいただいて千間台西二丁目地区計画が策定されました。

当地区のこうした取り組みや策定の趣旨をご理解いただくとともに、今後も引き続き、生活環境の一層の向上にみなさんのご協力をお願いします。



生活環境を優先したまちづくりを実現するために
～地区整備計画～

地区計画の方針に沿ったまちづくりの実現を図るため、以下の事項を地区整備計画（具体のまちづくり計画）として定めております。

今後、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いただくことにより、少しずつ生活環境の向上が図られていきます。

建築物の用途の制限

★住宅地にふさわしいまちなみとするため、建てられる建築物は次のとおりとしております。

- 1.住宅、共同住宅又は寄宿舎
2.住宅で事務所、店舗などを兼ねるもの
(延べ面積の2分の1以上が住宅部分で、事務所等の床面積が50㎡以下のもの)
3.日用品販売の店舗又は飲食店など



4.集会所、神社

5. 診療所

6. 巡査派出所等の公益施設



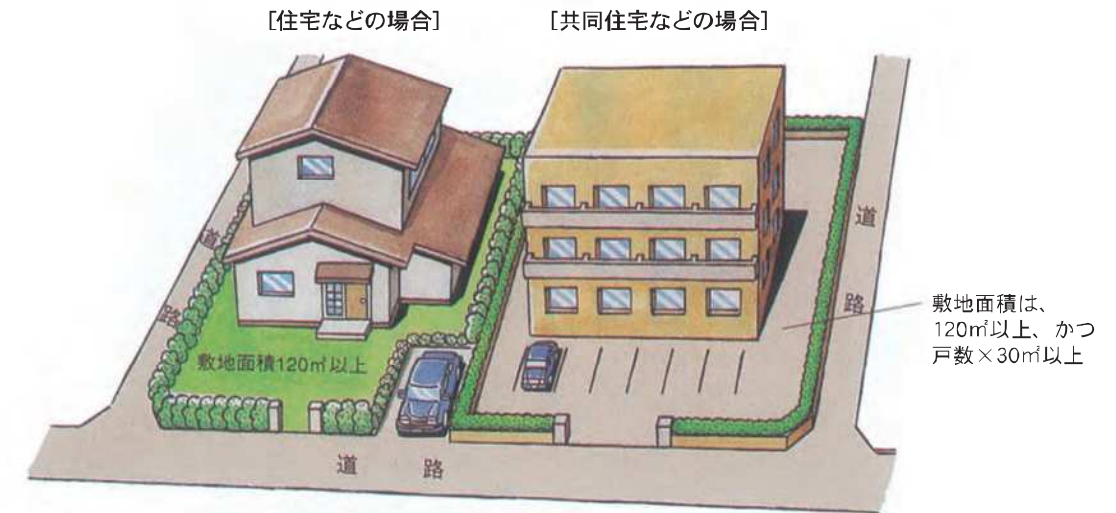
7.1~6に付属する物置、車庫



建築物の敷地面積の最低限度 《建築条例化されています》

★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 120㎡ 以上、かつ、共同住宅、長屋等一戸当たりの敷地面積は 30㎡ 以上としております。

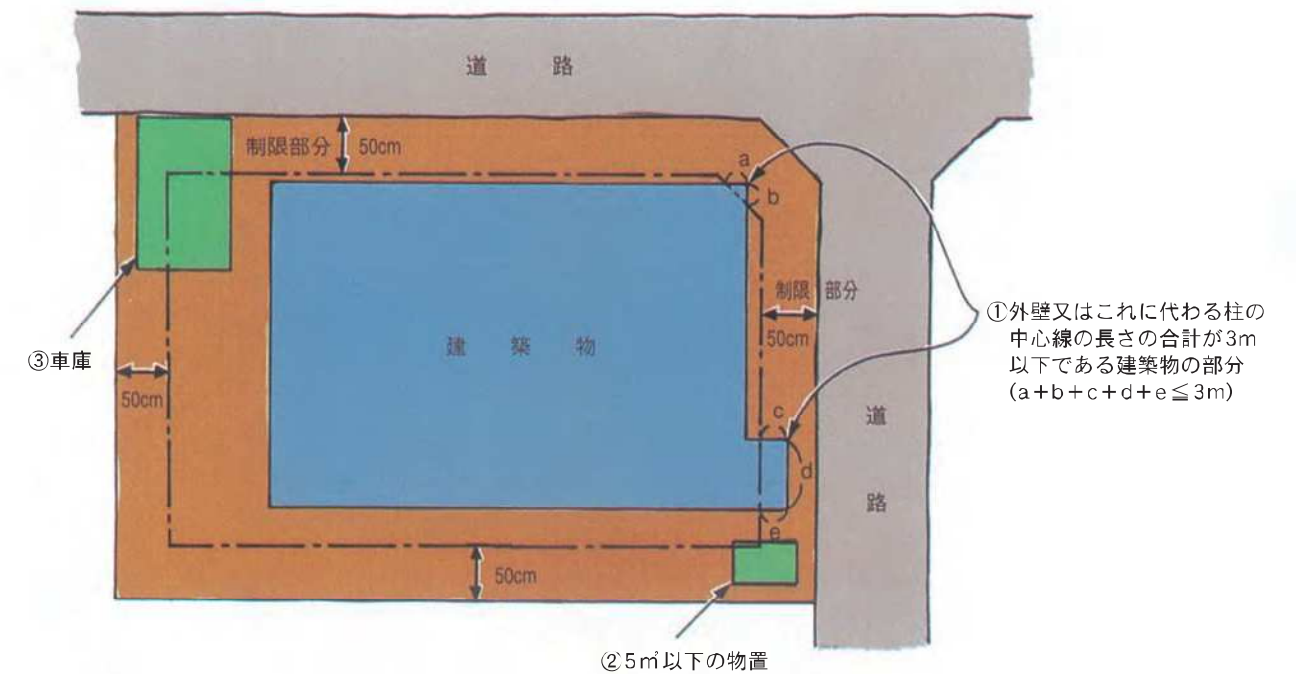
なお、当地区計画が決定（平成 11 年 5 月 10 日）される以前から 120㎡ 未満の敷地については、その全部を一の敷地として使用する場合は適用されません。



壁面の位置の制限 《建築条例化されています》

★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、敷地境界線から50cm以上後退することとしております。

また、下図の①～③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。



建築物の高さの最高限度 《建築条例化されています》

★現在の良好な住宅地としての環境を損なうことがないように、建築物の高さの最高限度は、12メートル又は現に存する建築物の高さまでとしております。



建築物の高さの最高限度			未利用地の場合	既存建物で12メートル以下の場合	既存建物で12メートル以上の場合
	新築	増築	12メートル	12メートル	12メートル
	建て替え(改築)			12メートル	12メートル
				既存の敷地内で行われる建て替え(改築)に限り既存の建築物の高さ又は12メートル	

建築物等の形態又は意匠の制限

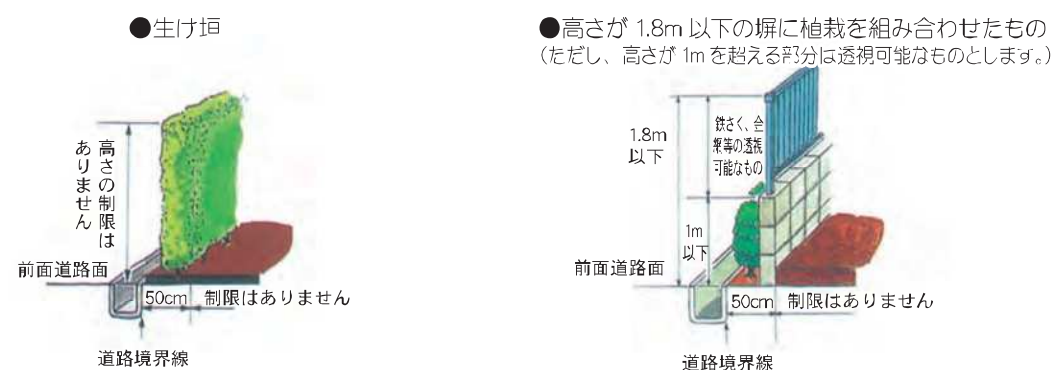
★屋根などに積もった雪が敷地外に落ちないように雪止め等を設けます。



かき又はさくの構造の制限

★歩行者に対しても安全で潤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、門柱等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。

※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。



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になります。

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

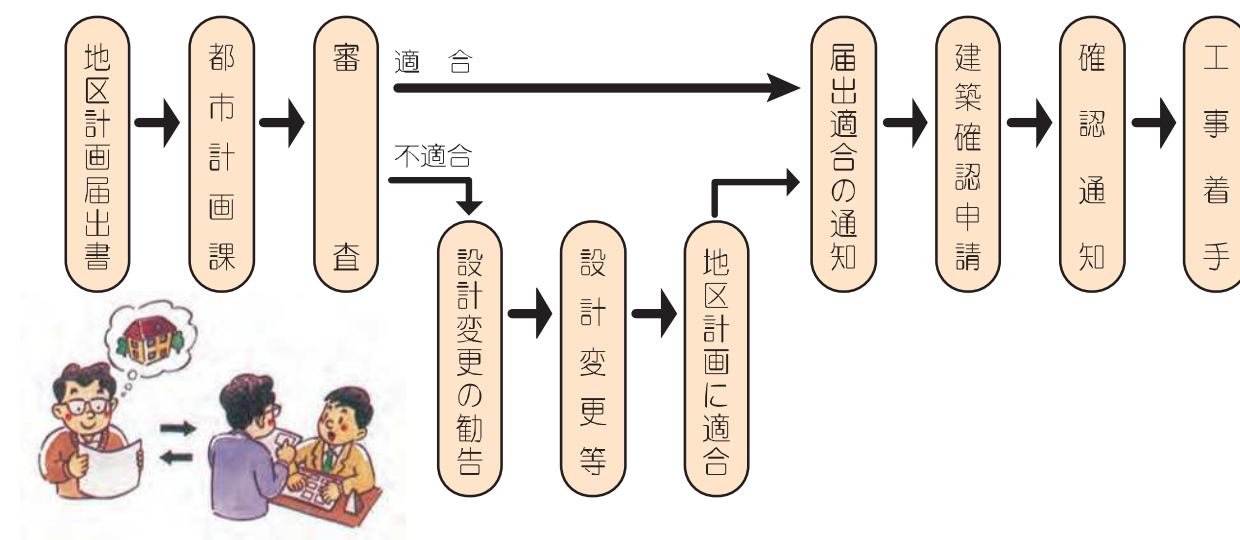
地区整備計画で定められている事項の中から、「建築物の敷地面積の最低限度」「壁面の位置の制限」「建築物の高さの最高限度」が建築条例化されています。建築条例化されている事項については、建築審査の対象となります。

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。 ※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。

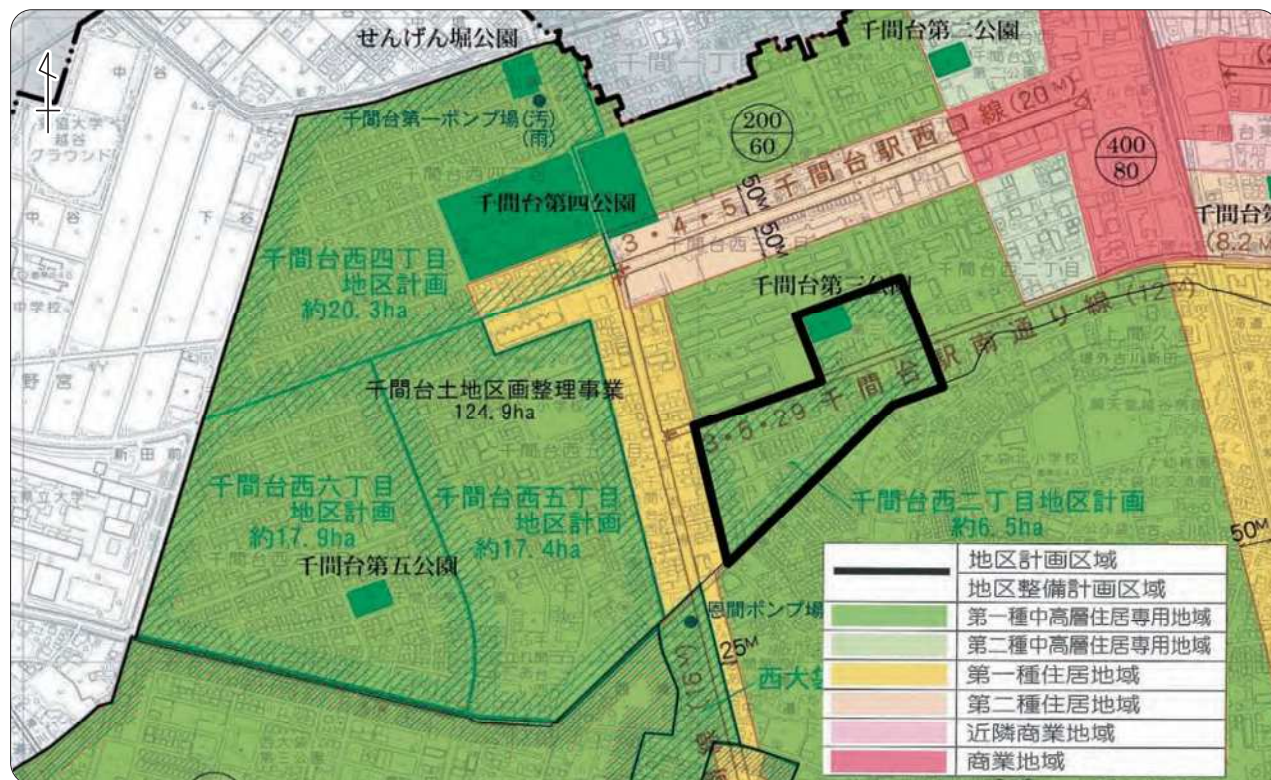
届出から工事着手までの流れ



位置図



区域図



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、建築物等に関する制限を定めた区域

千間台西二丁目地区計画

1999 (H11) 5.10 決定

名 称		千間台西二丁目地区計画
位 置		越谷市千間台西二丁目の一部
面 積		約 6.5 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、市施行の千間台土地区画整理事業（124.9 ha）地区内にあり、基盤整備の完了した街区となっている。この事業による基盤整備の効果の維持増進を図るとともに、無秩序な建築行為等による住環境の悪化を未然に防ぎ、緑豊かで潤いのある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、住宅を主体とした街区とし、中層住宅を建築する時は近隣の住環境を損なうことのないように十分配慮し、良好な住環境の形成を図るものとする。
	地区施設の整備方針	地区幹線道路として、都市計画道路千間台駅南通り線が地区のほぼ中央に整備されているので、地区内の区画道路は安全で快適な生活道路とする。
	建築物等の整備方針	良好な住宅街区とするため、建築物の用途制限、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及び建築物等の形態又は意匠の制限を行う。また、地区の安全性や潤いの確保のため、かき又はさくの構造の制限を行い、併せて生け垣等による緑化の推進を図る。
地区建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	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、共同住宅又は寄宿舍 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号以下「令」という。）第130条の3に規定するもの 3 店舗、飲食店、その他これらに類する用途に供するもののうち、令第130条の5の2に規定するもの 4 集会所、神社 5 診療所 6 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので公益上必要な建築物 7 前各号の建築物に付属する車庫又は物置
	建築物の敷地面積の最低限度（建築条例化）	120平方メートル以上、かつ、共同住宅、長屋等の1戸当たりの敷地面積は、30平方メートル以上とする。 ただし、当該地区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（以下「外壁面等」という。）から敷地境界線までの距離は、50センチメートル以上とする。ただし、この限度距離内にあ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は、この限りでない。 1 外壁面等の長さの合計が3メートル以下である建築物の部分 2 車庫及び5平方メートル以下の物置
	建築物の高さの最高限度（建築条例化）	敷地内に現に存する建築物の高さ又は12メートルとする。
	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	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 前面道路面からの高さが1.8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1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



令和6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)