

地区計画ガイド

越谷しらこぼと地区計画



越谷市

みんなで作るまちづくり



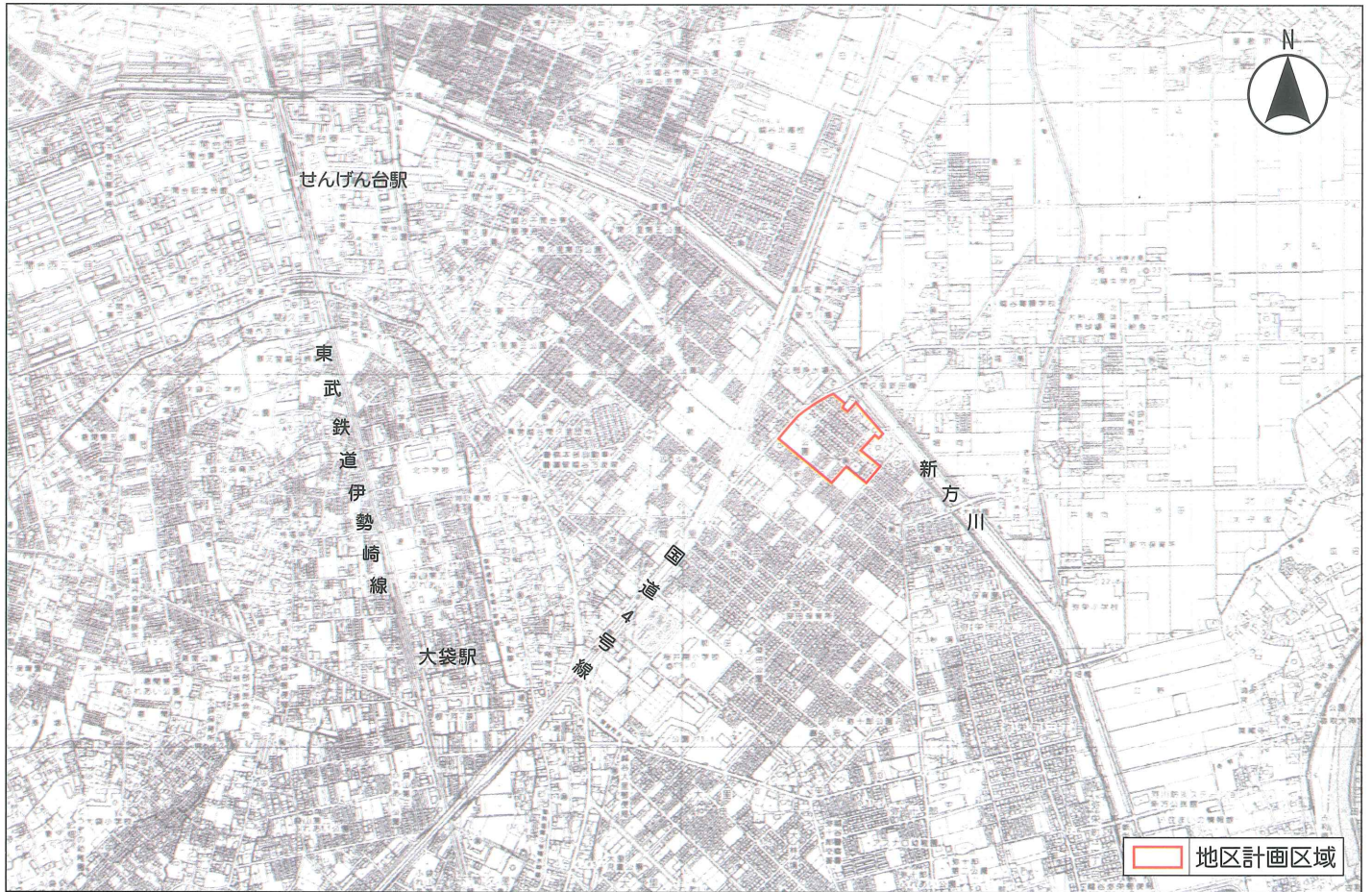
越谷しらこぼと地区は、東武鉄道伊勢崎線「大袋駅」から北東約1.3km、「せんげん台駅」から東南約1.5kmに位置しており、低層住宅が主体となる良好な環境の住宅地であり、また地区の一部では、良好な低層住宅地の環境形成を図るため、昭和50年から本市では初めてとなる建築協定により、まちづくりが進められてきました。

そこで、今後も良好な低層住宅地の環境が損なわれることのないよう、地区の方々の発意により、地区計画によるまちづくりを進めることで合意形成が図られ、勉強会を重ねていくなかで、より良好な環境が保たれるよう、建築協定の区域を拡大して地区計画を定めることとなり地区計画が策定されました。

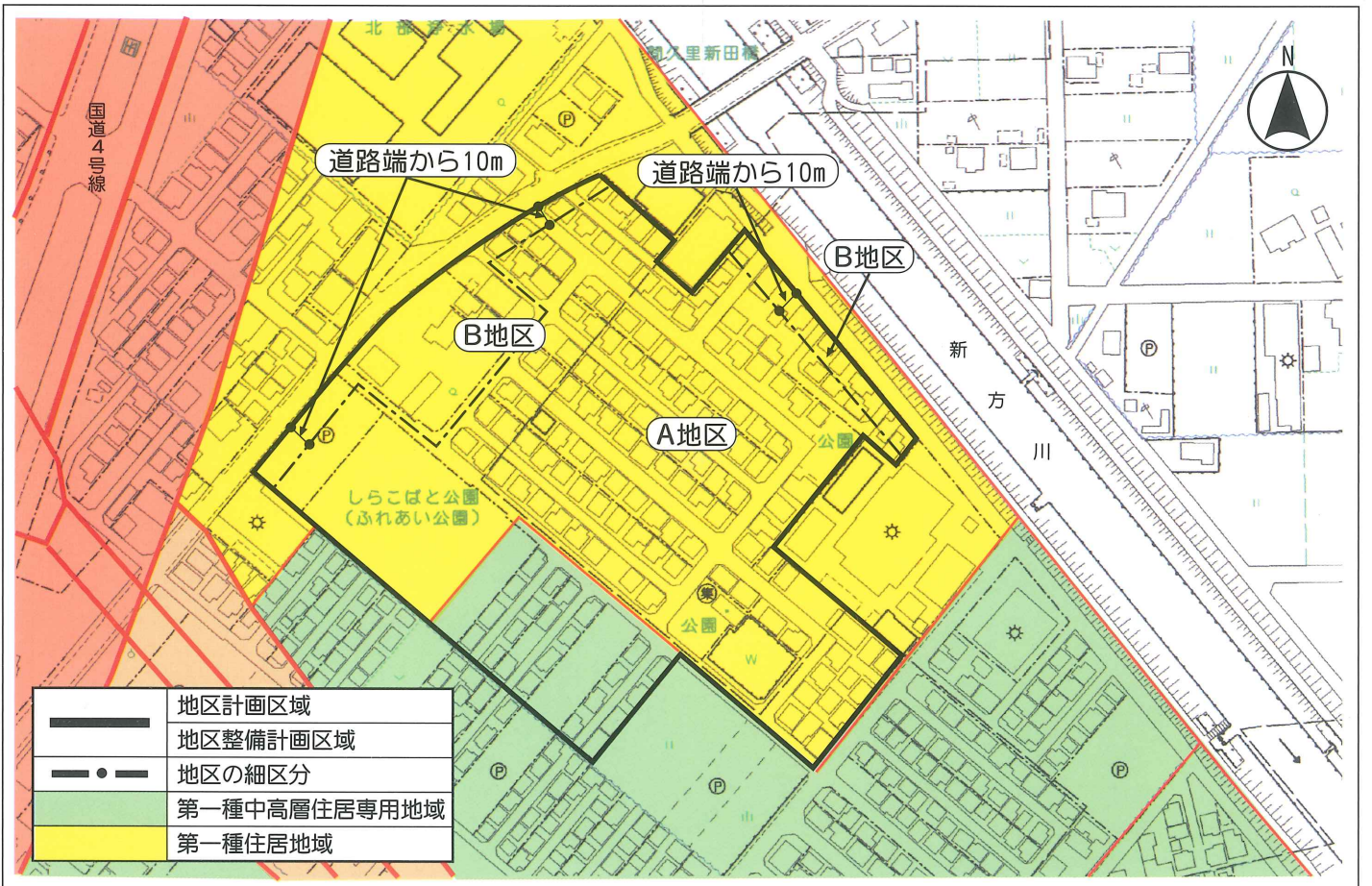
今後とも良好な低層住宅地の環境が保たれるようみなさまのご理解とご協力をお願いします。



配置図



区域図



良好な低層住宅地のまちづくりをめざして

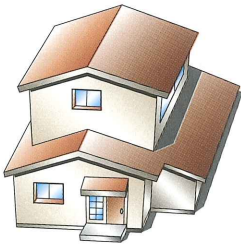
良好な低層住宅地としてのまちづくりを進めていくため、以下の事項を地区整備計画として定めております。

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。

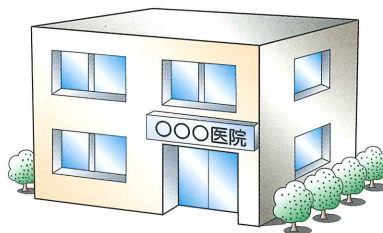
建築物等の用途の制限（建築条例化されております）

【A地区】良好な住宅地とするため、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（共同住宅を除く）



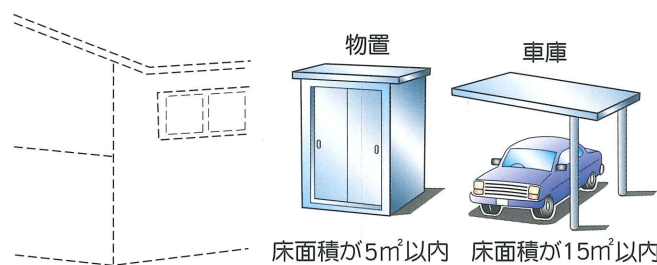
2. 診療所（獣医院进行を除く）



3. 巡査派出所など公益上必要なもの



4. 1～3に付属する車庫及び物置

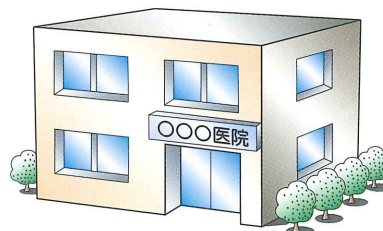


【B地区】周辺の環境に配慮した、地区周辺住民の生活利便施設の誘導をはかるため、建てられる建築物は次に掲げるものとしております。

1. 住宅（共同住宅を除く）



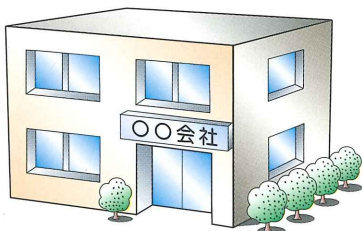
2. 診療所（獣医院进行を除く）



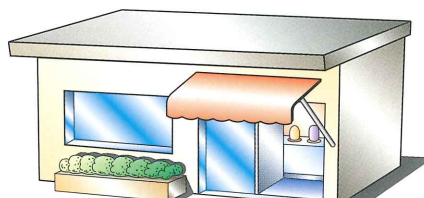
3. 巡査派出所など公益上必要なもの



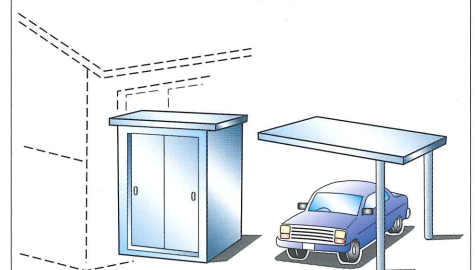
4. 事務所



5. 日用品販売の店舗など



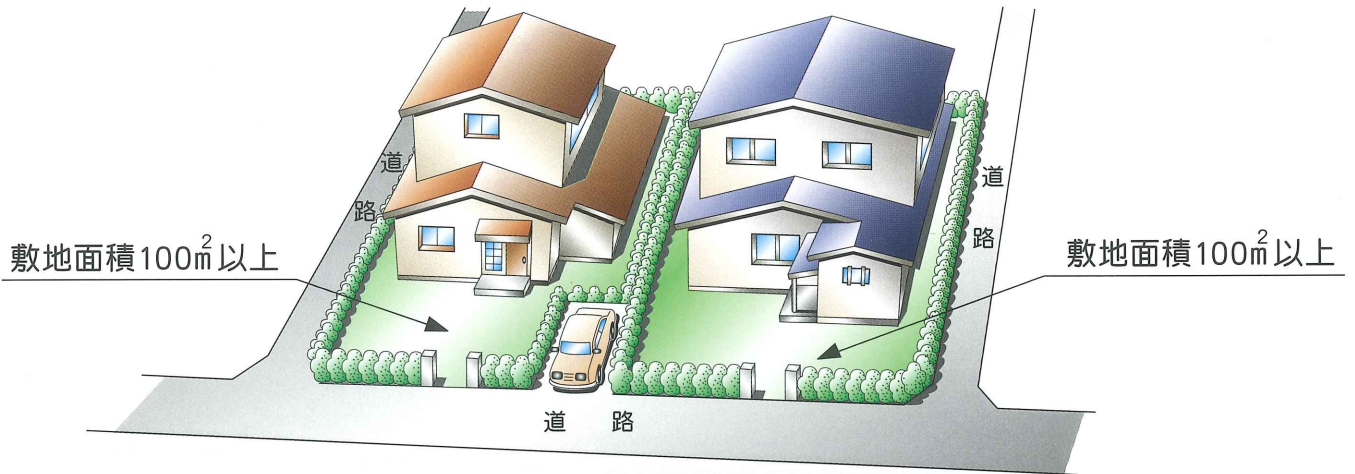
6. 1～5に付属する車庫及び物置



建築物の敷地面積の最低限度 (建築条例化されております)

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100㎡としております。

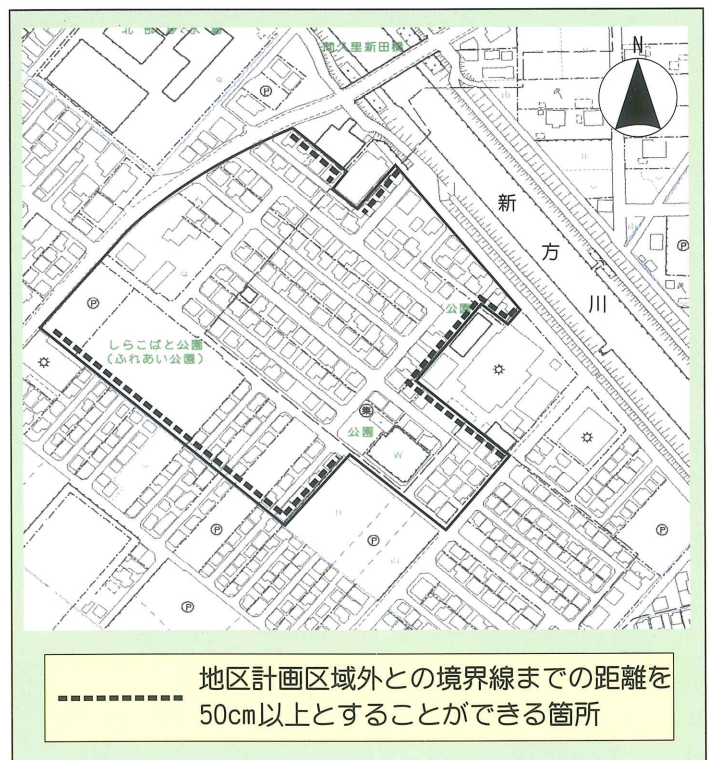
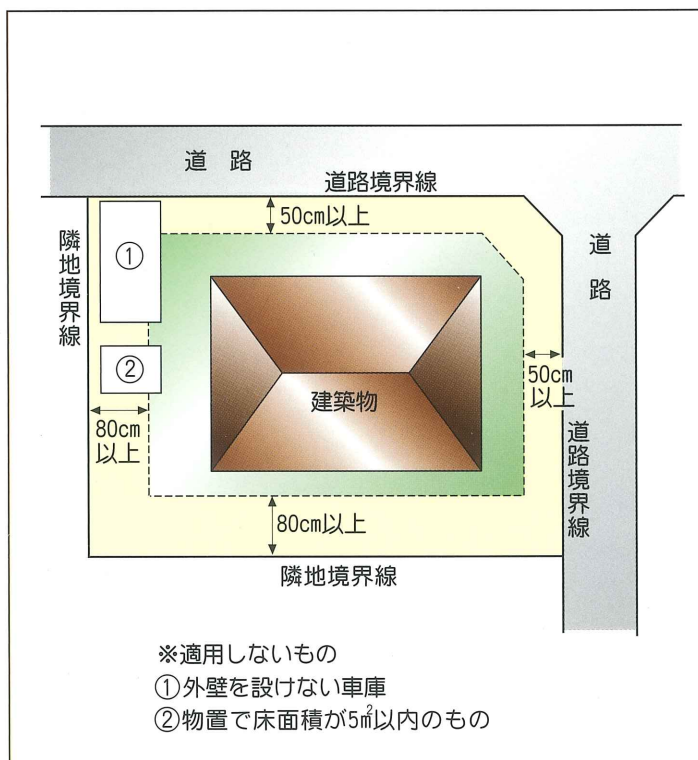
なお、当地区計画が決定される以前から、この規定に合わない敷地については、その全部を一の敷地として使用する場合は、適用されません。



壁面の位置の制限 (建築条例化されております)

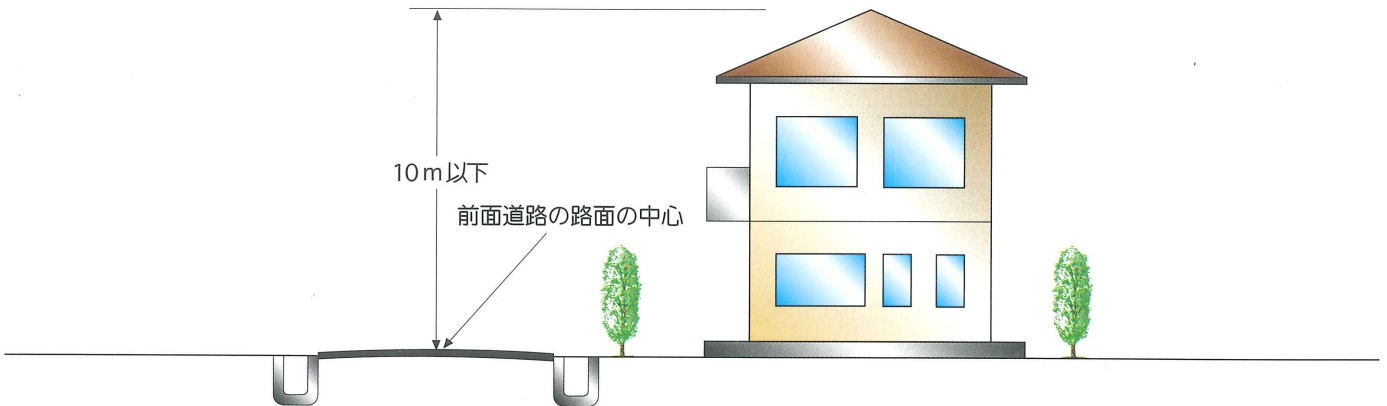
ゆとりあるまちなみとするため、建築面積に算入される建築物の外壁やこれに代わる柱の面は、道路境界線から50cm以上、隣地境界線までの距離は80cm以上としております。

ただし、建築物の敷地面積の最低限度に満たない敷地及び地区計画区域外との境界線までの距離は50cm以上とすることができます。



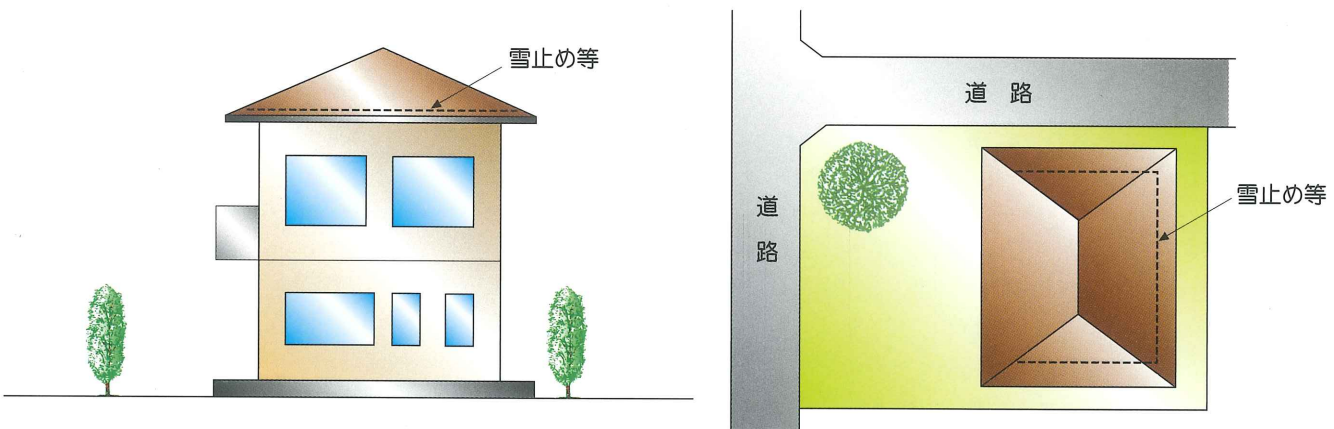
建築物の高さの最高限度（建築条例化されております）

低層住宅を主体とした住宅地とするため、建築物の高さの最高限度を前面道路の路面の中心から10m以下としております。



建築物等の形態又は意匠の制限

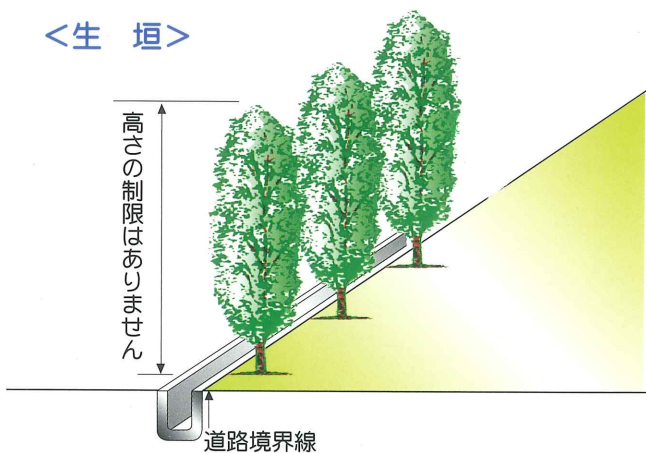
屋根などに積もった雪が敷地外に落ちないように雪止め等を設けます。



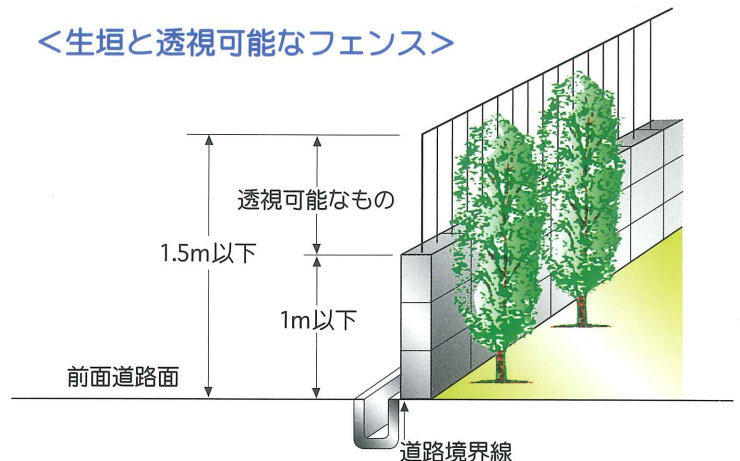
かき又はさくの構造の制限

緑豊かでうるおいのある街並みとするため、道路側に設けるかき又はさくの構造は、次のとおりとしております。なお、門柱などの出入口部分は、適用されません。

<生垣>



<生垣と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、**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

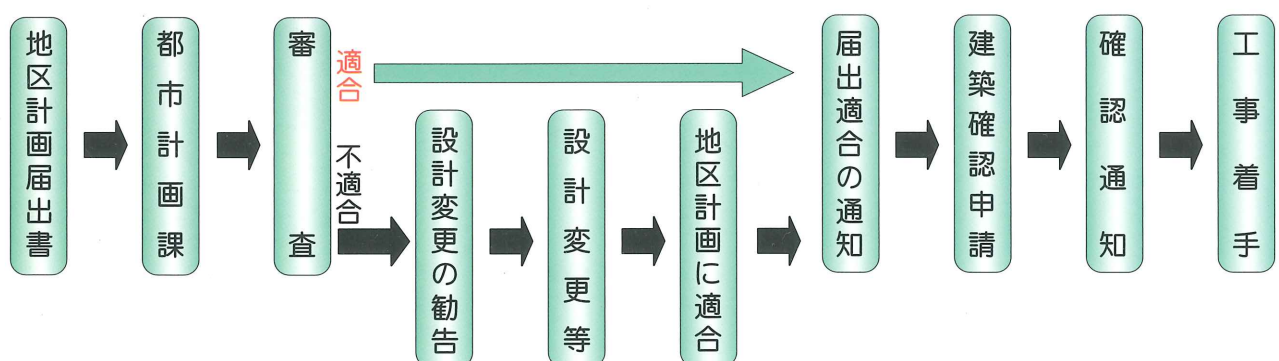
地区整備計画で定められている事項の中から、「建築物等の用途の制限」「建築物の敷地面積の最低限度」「壁面の位置の制限」「建築物の高さの最高限度」が建築条例化(平成16年12月28日)されております。建築条例化されている事項については、建築確認の審査の対象となります。

●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



越谷しらこぼと地区計画

2004 (H16) 10.14 決定

名	称	越谷しらこぼと地区計画		
位	置	越谷市大字下間久里及び大字船渡の各一部		
面	積	約3.7ha		
地区計画の目標		本計画は、建築協定によって形成された緑豊かで良好な低層住宅地としての環境を維持するとともに、ゆとりとうるおいのある住宅市街地の形成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		これまでの良好な低層住宅地としての環境を損なう事のないよう、建築物等の規制、誘導を積極的に推進し、戸建住宅を中心とした緑豊かな、ゆとりある居住環境の形成を図るものとする。		
土地利用に関する方針		低層住宅を主体とした良好な住宅地とするため、次のように位置付ける。 A地区 低層の戸建住宅を主体として、緑豊かで良好な住環境の形成を図る。 B地区 低層の戸建住宅及び周辺環境に配慮した、地区周辺住民の生活利便施設の誘導を図る。		
地 区 整 備 計 画	地区の区分	区分の名称	A地区	B地区
		区分の面積	約3.2ha	約0.5ha
	建築物等	建築物等の用途の制限	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（共同住宅を除く） 2 診療所（獣医院を除く） 3 巡査派出所、公衆電話、その他これらに類する公益上必要な建築物 4 前各号の建築物に付属する車庫で床面積が15平方メートル以内のもの及び物置で床面積が5平方メートル以内のもの	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 住宅（共同住宅を除く） 2 診療所（獣医院を除く） 3 巡査派出所、公衆電話、その他これらに類する公益上必要な建築物 4 事務所 5 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、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の5の2に規定するもの 6 前各号の建築物に付属する車庫及び物置
		建築物の敷地面積の最低限度	100平方メートル ただし、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は、適用しない。	
	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までの距離は50センチメートル以上、隣地境界線までの距離は80センチ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及び地区計画区域外との境界線までの距離は50センチメートル以上とすることができる。 なお、外壁を設けない車庫及び物置で床面積が5平方メートル以内のものは、適用しない。	
		建築物の高さの最高限度	前面道路の路面の中心から10メートル	
		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。	
	画	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 生垣 2 前面道路面からの高さが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1.0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。	



平成17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)



古紙配合率100%再生紙を使用しています。