

みんなで作るまちづくり

## 千間台西六丁目地区計画

まちを愛しくおもう  
まちを誇らしくおもう  
魅力あふれるわたしたちのまち  
そんなまちを子供達に遺してあげたい



越谷市

# 千間台西六丁目地区計画の目標

## 地区計画の方針

当地区は、東武鉄道伊勢崎線「せんげん台駅」の西方約1 kmに位置しており、千間台土地区画整理事業により都市基盤整備が行われました。

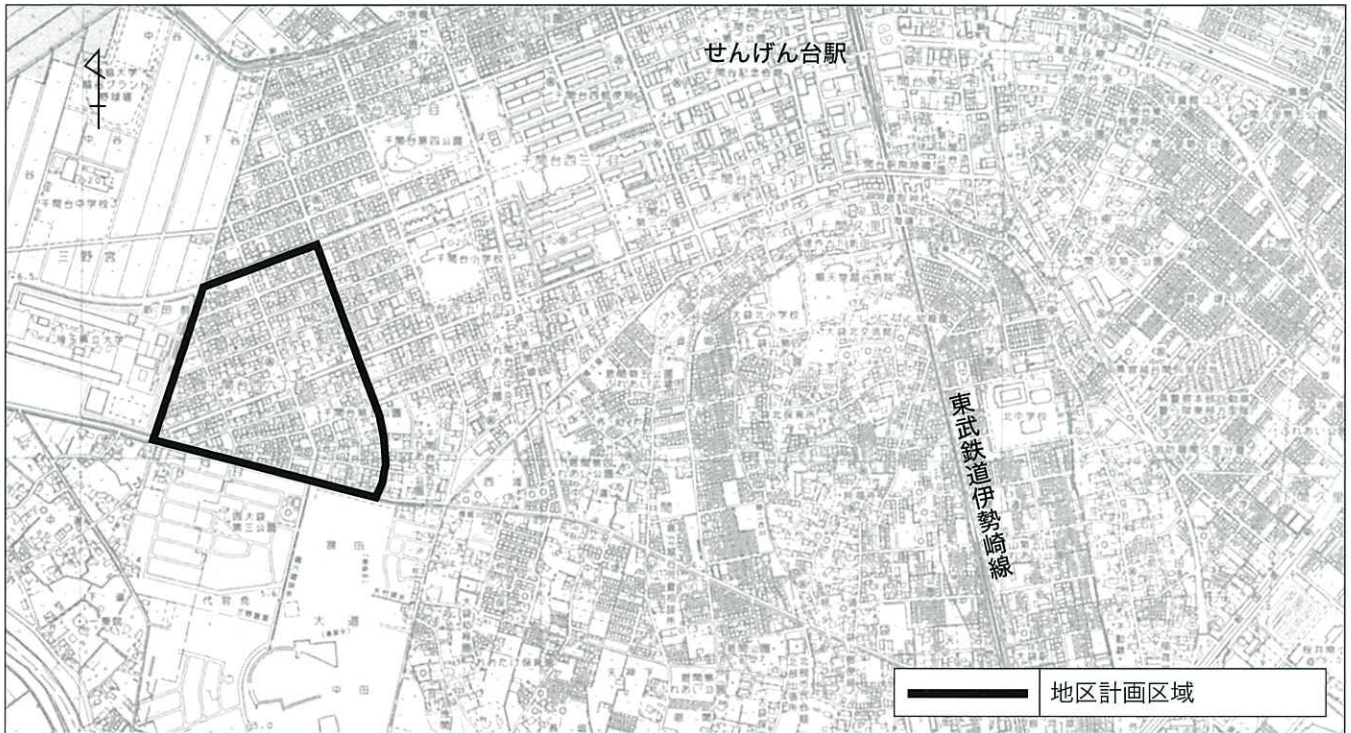
さらに、この事業による効果や良好な住宅地としての環境が損なわれることのないように、敷地の細分化の防止、建築物の用途や高さなどの制限を行い、また、緑化を推進し緑豊かでゆとりのあるまちづくりを進めております。

当地区の地区計画は、住民のみなさんの「わたしたちは、まちづくりのために何をすればよいのか？」という問いかけから始まったもので、策定の過程でも積極的に参加して頂きました。

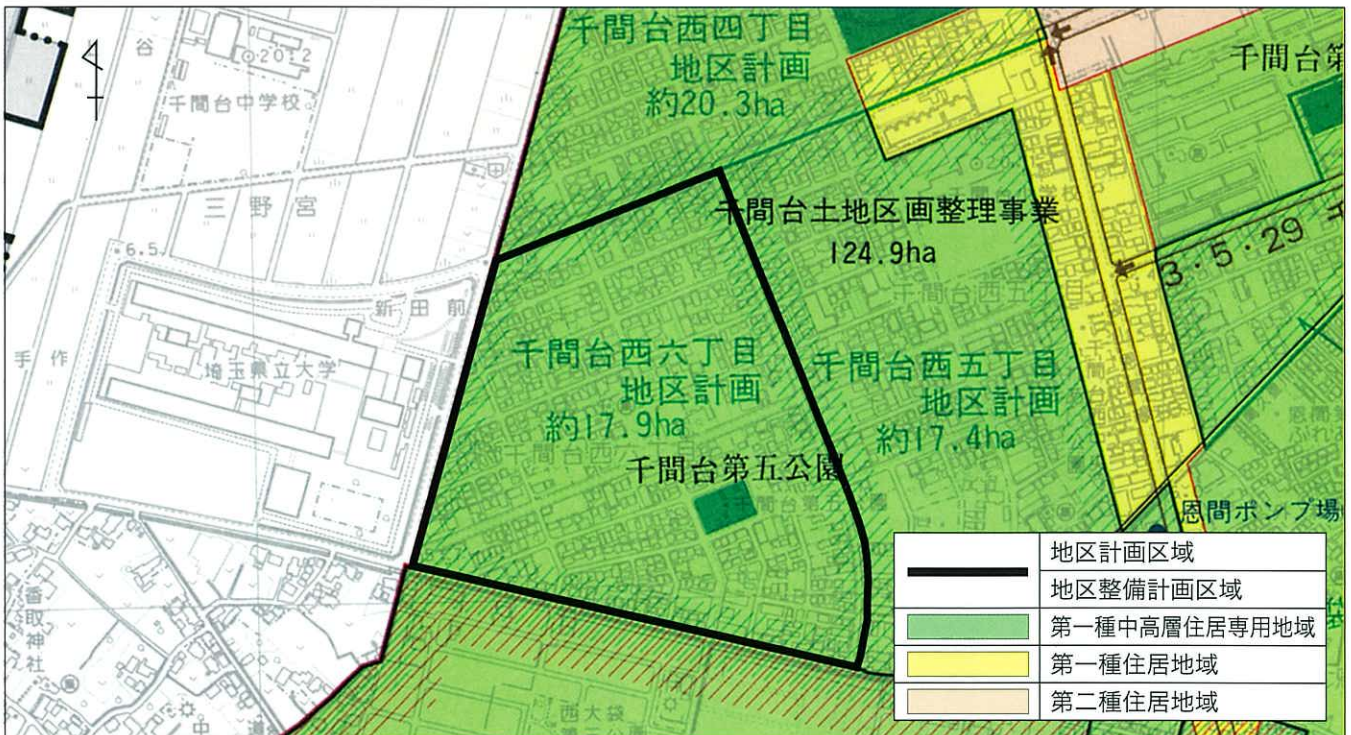
今後とも魅力あるまちづくりのために、みなさんのご理解とご協力をお願いします。



# 位置図



# 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**：方針に沿って具体的な計画を定めます。地区の状況により、区域内の一部又は、全部に定めることができます。

# 魅力あるまちづくりの実現をめざして

## 地区整備計画

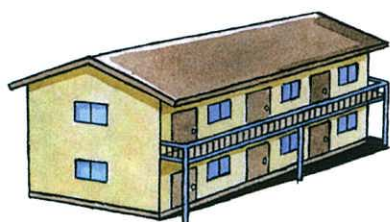
良好な住宅地とするため、以下の事項を地区整備計画として定めております。

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。

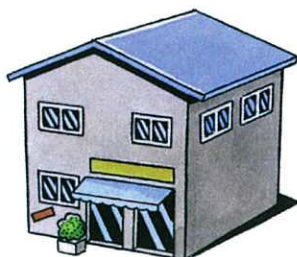
### 建築物の用途の制限

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。

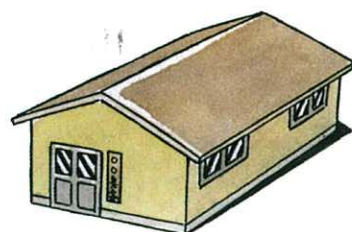
1. 住宅、共同住宅



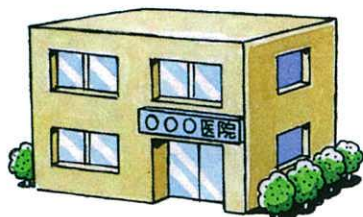
2. 住宅で事務所、店舗などを兼ねるもの  
(延べ面積の2分の1以上が住宅部分で、店舗等の床面積が50㎡以下のもの)



3. 集会所、神社



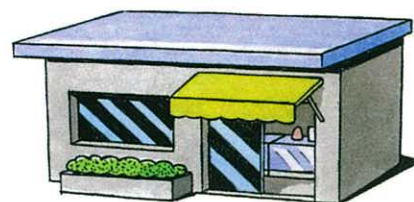
4. 診療所、保育所など



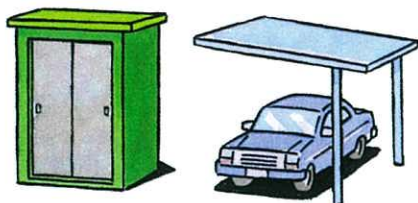
5. 交番などの公益施設



6. 物品販売業を営む店舗



7. 1～6に附属する物置、車庫

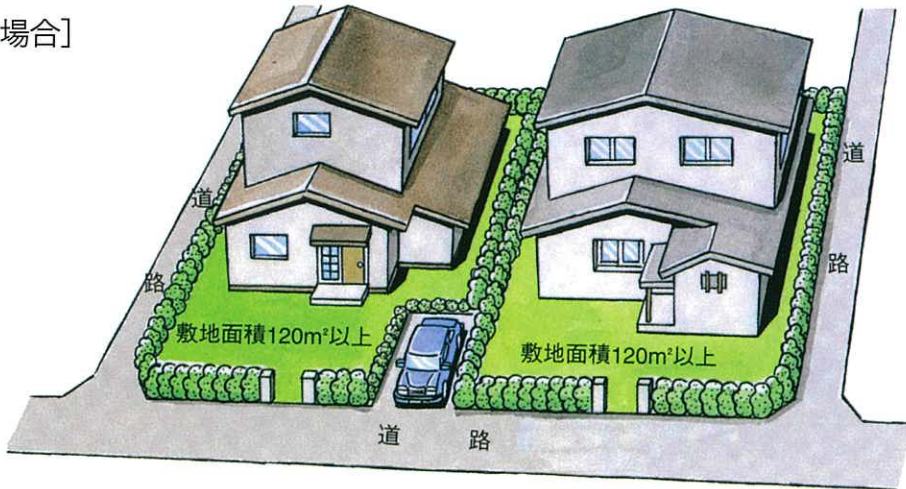


## 敷地面積の最低限度

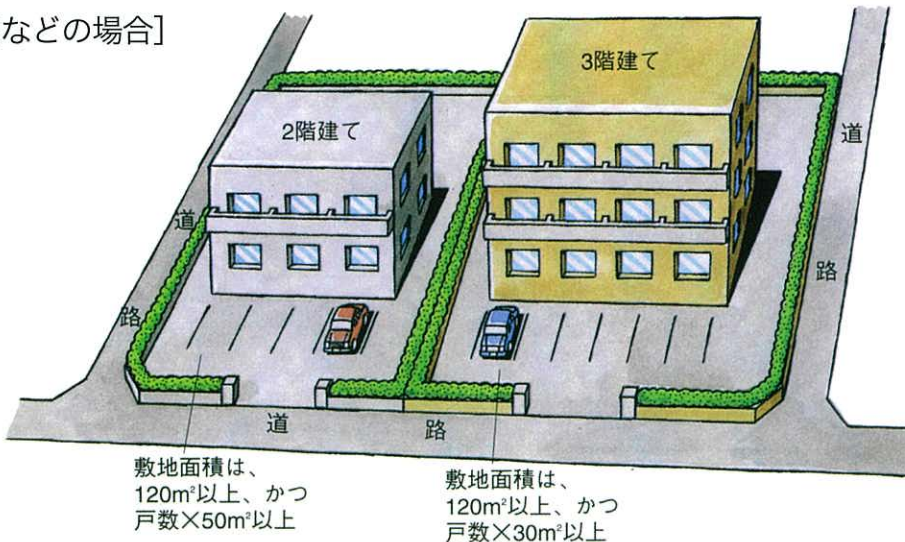
敷地の細分化による住環境の悪化を防ぐため、敷地面積の最低限度を120㎡とします。また、共同住宅などの場合は、敷地面積は120㎡以上、かつ 戸数×50㎡以上（2階建ての場合）又は戸数×30㎡以上（3階建ての場合）としております。

なお、当地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。

[住宅などの場合]

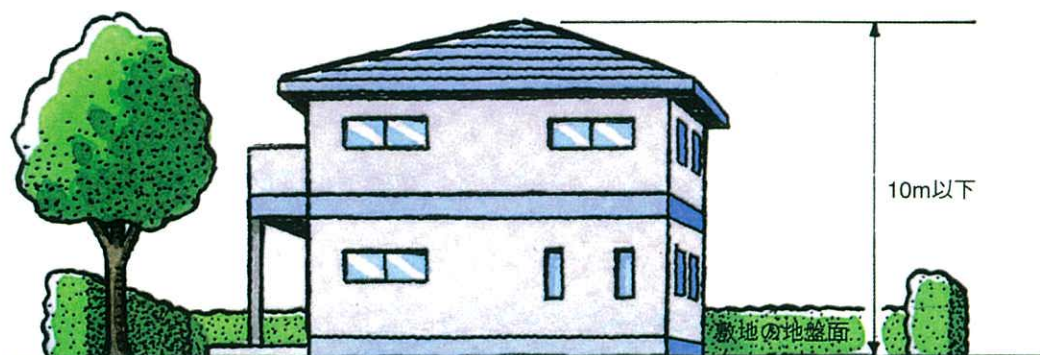


[共同住宅などの場合]



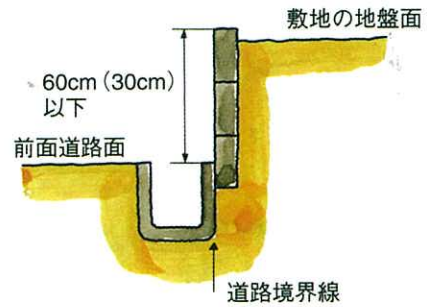
## 建築物の高さの最高限度 — 建築条例化されております —

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10mとしております。



## 敷地の土留め高さの最高限度

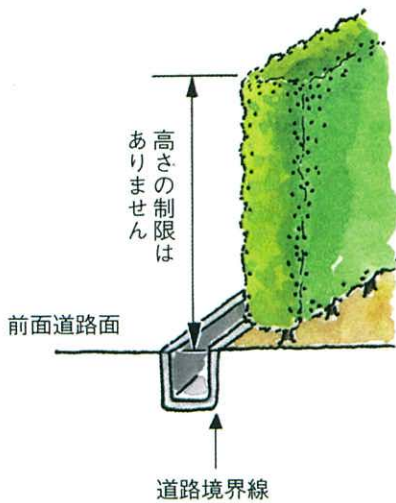
敷地を高く盛土したのでは、建築物の高さを制限していても効果があまりないことから、土留めの高さを前面道路路面から60cm以下としております。なお、建築物の高さが9mを越える場合は、30cm以下とします。



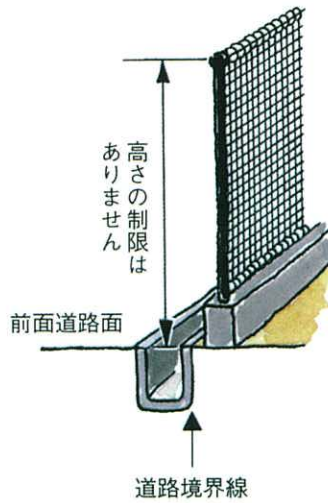
## かき又はさくの構造の制限

ゆとりあるまちなみとするため、道路側にかき又はさくを設ける場合は、次に掲げるものとしております。なお、門柱などの出入口部分は、適用されません。

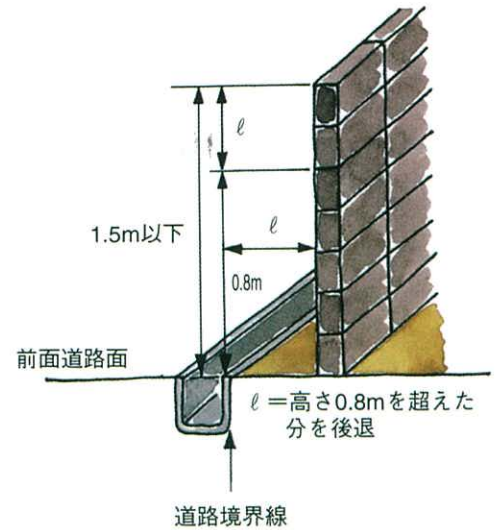
1. 生け垣



2. 鉄さく、金網などのフェンス

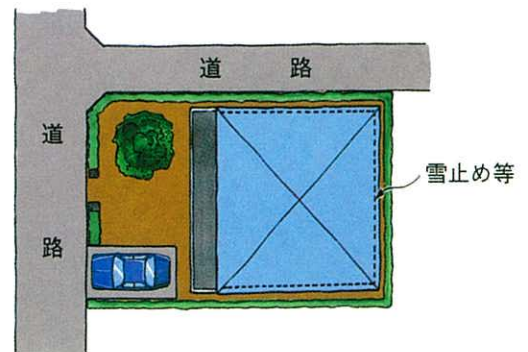
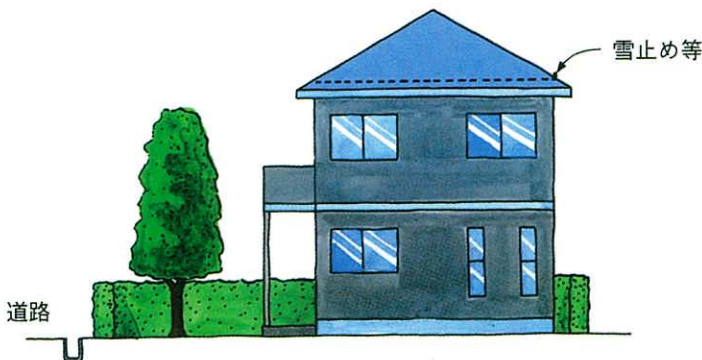


3. 補強コンクリートブロック造など



## 建築物の形態又は意匠の制限

屋根に積もった雪が敷地外に落ちるおそれのある屋根部分には、お互いに迷惑とならないようにするために、雪止め等を設けることとしております。



# 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・勧告制度

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**市役所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

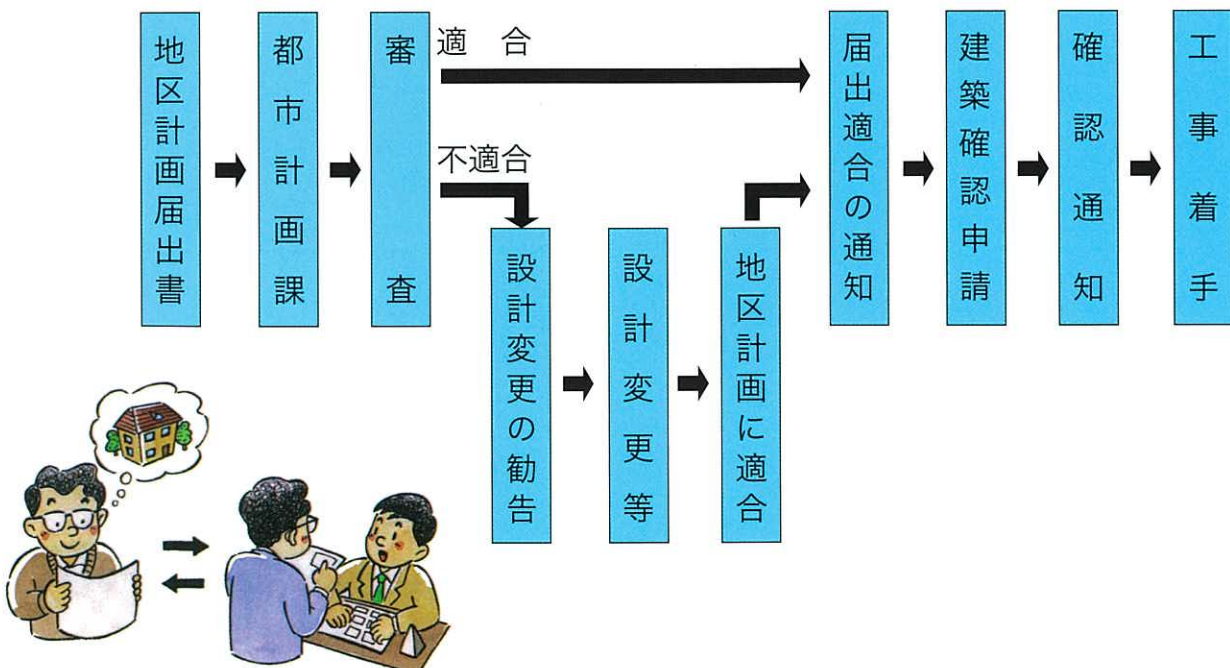
地区整備計画で定められている事項のうち、「**建築物の高さの最高限度**」が建築条例化されております。  
建築条例化されている事項については、建築確認の審査の対象となります。

## 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、市役所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



# 千間台西六丁目地区計画

1990 (H 2) 4.1 決 定  
1995 (H 7) 10.13最終変更

名 称	千間台西六丁目地区計画	
位 置	越谷市千間台西六丁目の全部	
面 積	約17.9ha	
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（面積124.9ha）地内にあり、基盤整備の完了した街区となっている。事業による基盤整備の効果や良好な環境が、無秩序な開発によって損なわれることのないように、敷地の細分化の防止、建築物の高さの制限等により市街地形成の規制・誘導を図り、より水準の高い住環境の実現を目標とする。
	土地利用の方針	本地区は、低層住宅を主体としたゆりのある街区とし、敷地の細分化を防止するため、敷地面積の最低限度を設定して、良好な住宅街区としての土地利用を図る。
	地区施設の整備方針	地区施設は、土地区画整理事業により整備されており、本地区の区画道路は、地区計画の目標にてらして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、建築物の高さ並びに地震時における倒壊防止の観点からかき又はさくの構造の制限を行い、同時に生垣による緑化の推進を図る。
地区建築物等に 関する事項 画	建築物の用途の制限	次の各号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 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、ただし建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第130条の3に規定する用途に限る 3 集会所、神社 4 診療所、病院、保育所、老人ホーム 5 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物で令第130条の4に規定するもの 6 店舗、ただし物品販売業に限る 7 前各号の建築物に付属する物置又は車庫
	敷地面積の最低限度	1区画が120平方メートル以上で、かつ共同住宅、長屋等の1戸当たりの敷地面積は、2階建の場合は50平方メートル以上、3階建の場合は30平方メートル以上とする。
	建築物の高さの最高限度	10メートル ※
	敷地土留めの高さの最高限度	道路面から60センチメートル以下とする。ただし、建築物の高さが9メートルを超える場合は道路面から30センチメートル以下とする。
	かき又はさくの構造の制限	道路に面する側のかき又はさくの構造は次に掲げるものとする。（ただし門柱部分を除く） 1 生け垣 2 鉄さく、金網等の透視可能なフェンス 3 前各号以外の構造のものについては道路面からの高さを1.5メートル以下とし0.8メートルを超える場合は、超えた高さ分を道路境界線から後退する。
	建築物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

※・・・2001(H13)12.28市条例化



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)

地区計画届出様式は、越谷市ホームページ<http://www.city.koshigaya.saitama.jp>の都市計画課 都市計画担当のコーナーからダウンロードできます。