

地区計画ガイド

七左第一地区計画



越谷市

魅力あるまちづくりを目指して

七左第一地区は、JR武蔵野線「南越谷駅」と東武鉄道伊勢崎線「新越谷駅」の西方約0.5kmに位置する交通至便の地区で、土地区画整理事業により道路や公園などの整備が行われております。

このため当地区では、新たな地区拠点として魅力ある住宅地を形成するため、地区計画が策定されております。

この地区計画は、地区の特性や目指す将来像に応じて、建築物の建築などについて地区独自のルールを定めるもので、当地区については目指すまちづくりに応じて地区内を4つに区分しており、皆さんが計画される建築物などが、道路・公園などの公共施設と一体となって、まちづくりが進められております。

A地区 中高層住宅を主体とする住宅地



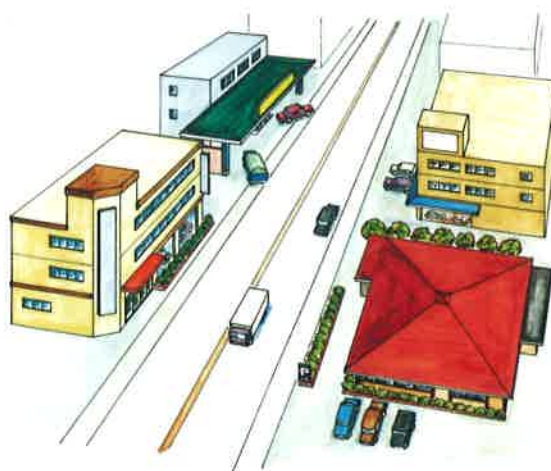
B地区 幹線道路に面した沿道利用を図る地区



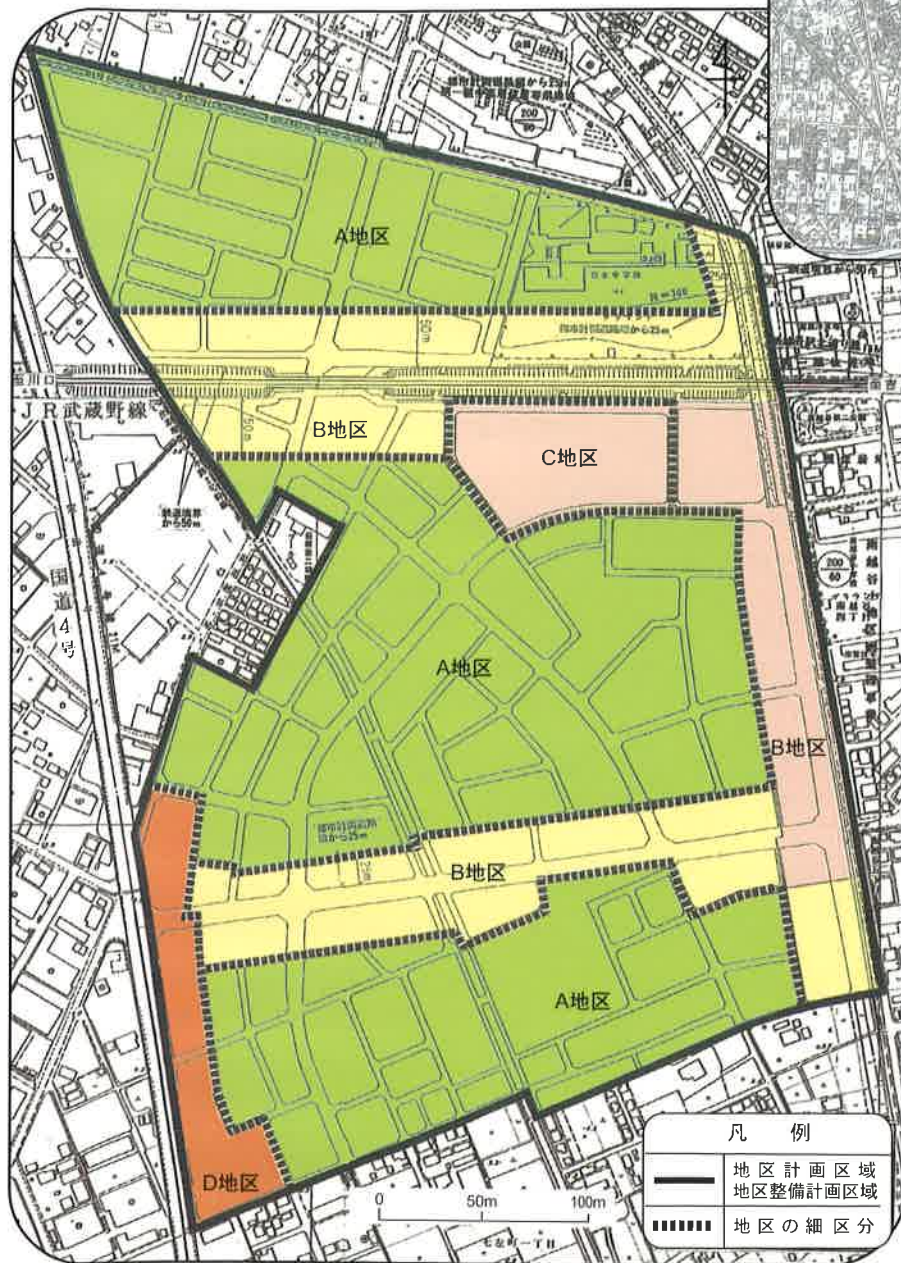
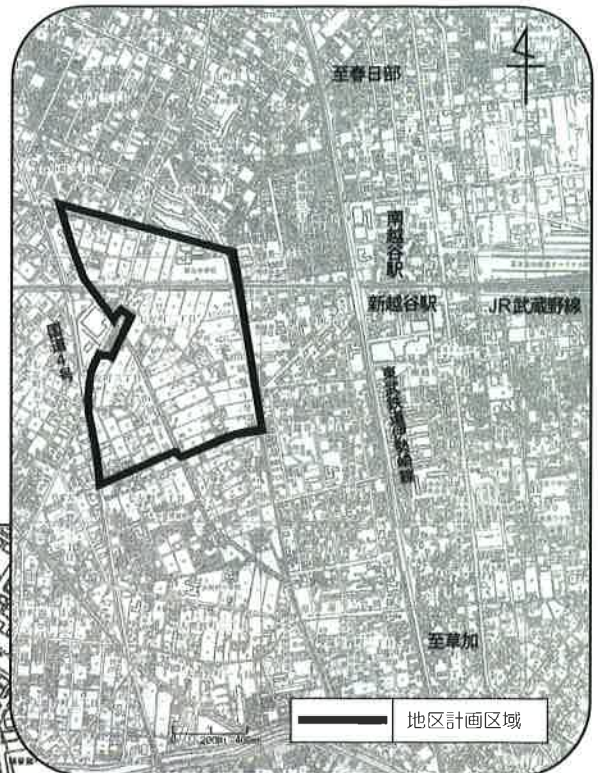
C地区 商業などの集積を図り、地区の中心的役割を果たす地区



D地区 国道4号の沿道サービス型施設の誘導を図る地区



位置図



区域図

- 第一種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域

凡例

- 地区計画区域
- 地区整備計画区域
- 地区の細区分

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

魅力あるまちづくりを実現するために 地区整備計画

七左第一地区計画は、目指すまちづくりに応じて地区内を4つに区分しており、それぞれ魅力あるまちづくりを進めるため、以下の事項を地区整備計画として定めております。

皆さんが建築物を建築する場合など、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。

建築物等の用途の制限

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。

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、第一種中高層住居専用地域の制限だけになります)

主に建てられる建築物は次のとおりです。

- 住宅(共同住宅、寄宿舍、下宿を含む)



- 店舗(2階以下で延べ面積が500m²以下のもの)



B地区

隣接する住宅地に配慮して、次の建築物は建てられないものとします。

- ホテル又は旅館



- 自動車教習所



- 畜舎(15m²を超えるもの)



C地区

地域商業の中心的役割を果たすため、建てられる建築物は次のとおりとしております。

● 建築物の2階以下の部分は、

- ・ 店舗、飲食店など
- ・ サービス業を営むもの
(ホテル、旅館、自動車
教習所を除く)
- ・ 診療所
- ・ 自動車車庫



● 建築物の3階以上の部分は、

- ・ 2階以下の部分のもの
- ・ 学習塾など
- ・ 住宅
- 集会所など
- 階段室、管理人室など
- 公益上必要なもの

D地区

沿道サービス型施設を誘導しつつ、隣接する住宅地に配慮するなどして次の建築物は建てられないものとします。

● ホテル又は旅館



● 自動車教習所



● 劇場、演芸場など



● 住宅（共同住宅、寄宿舍、下宿を含む。ただし兼用住宅を除く）



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満の敷地について、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。

A地区 150m²

B地区 150m²

C地区 1,000m²

D地区 150m²

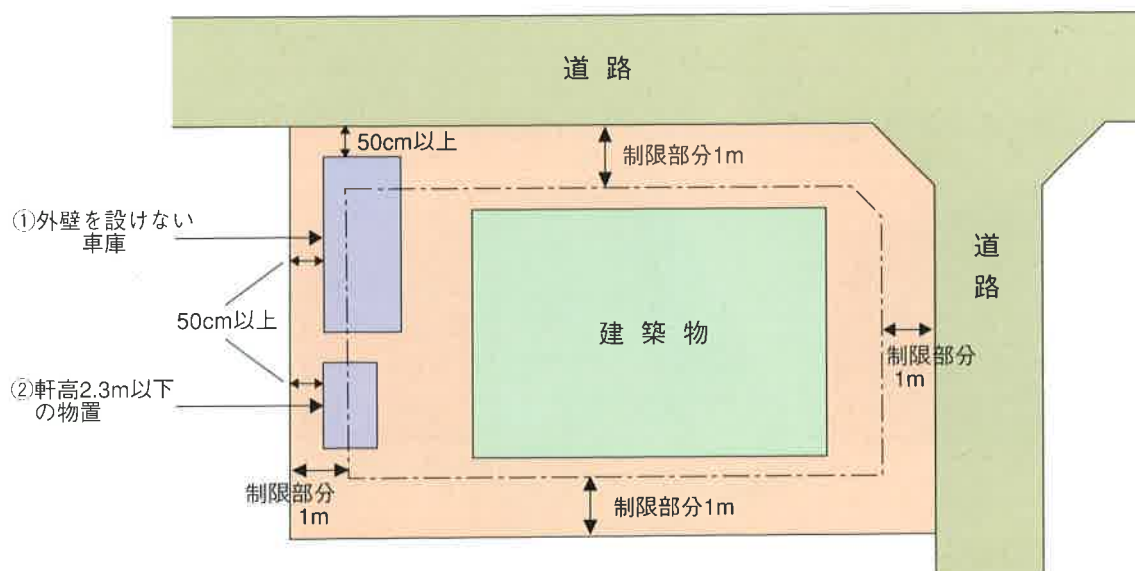
壁面の位置の制限

威圧感のないゆとりある街並みとするため、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。

A地区 **B地区**

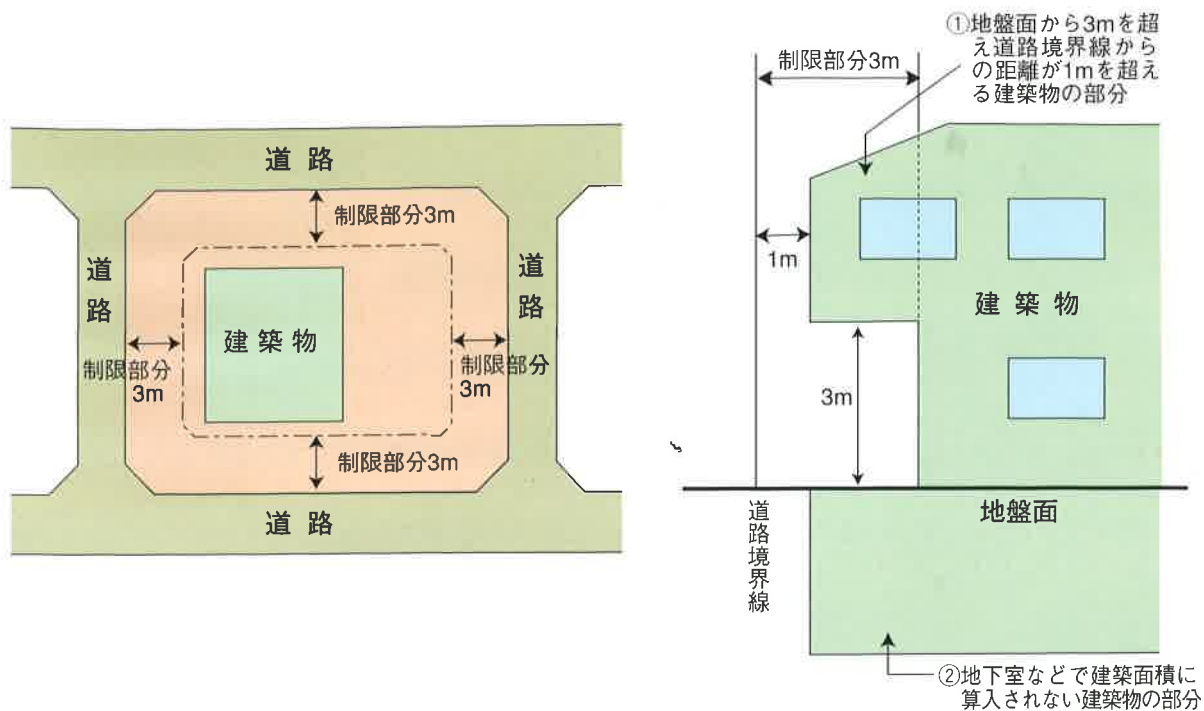
道路境界線及び隣地境界線から1m以上とします。

なお、敷地面積の最低限度に満たない敷地、又は下図の①、②については、50cm以上とすることができます。



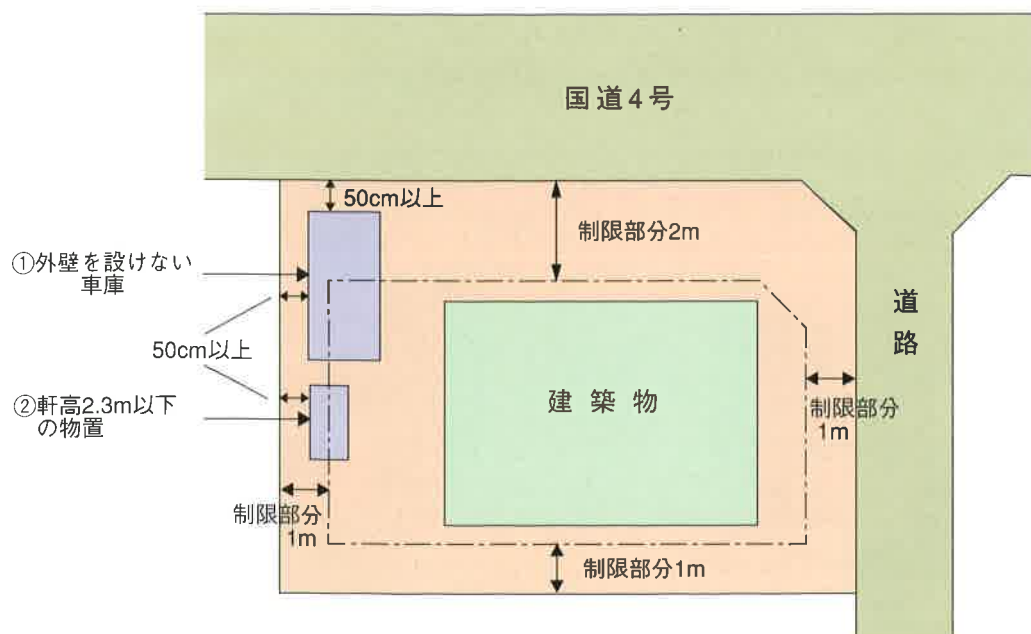
C地区

道路境界線から3m以上とします。
 なお、下図の①、②については適用されません。



D地区

国道4号側の道路境界線から2m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1m以上とします。
 なお、敷地面積の最低限度に満たない敷地、又は下図の①、②については、50cm以上とすることができます。



建築物等の形態又は意匠の制限

建築物の屋根などについて

A地区

B地区

C地区

D地区

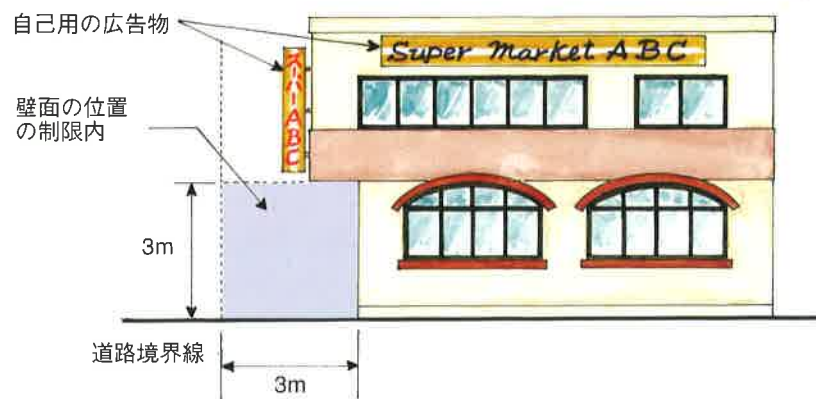
屋根などに積もった雪が敷地外に落ちないように、雪止めなどを設けます。



屋外広告物について

C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、歩行者の通行上支障がないように設置します。



かき又はさくの構造の制限

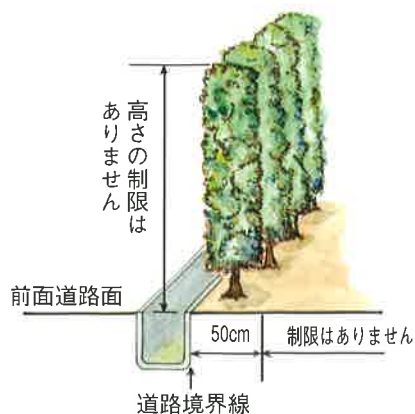
緑豊かでうるおいのある街並みとするため、道路側に設けるかき又はさくの構造は、次のとおりとしております。なお、門柱などの出入口部分は、適用されません。

A地区

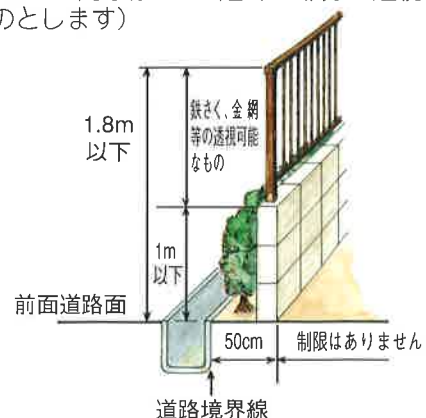
B地区

道路境界線から50cm以内のものは、次のとおり。

●生け垣



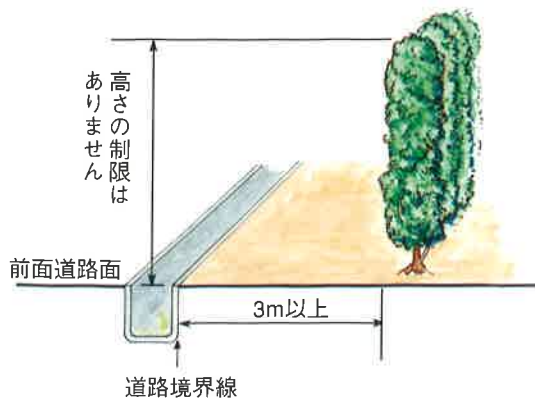
●高さが1.8m以下の塀に植栽を組み合わせたもの
(ただし、高さが1mを超える部分は透視可能なものとします)



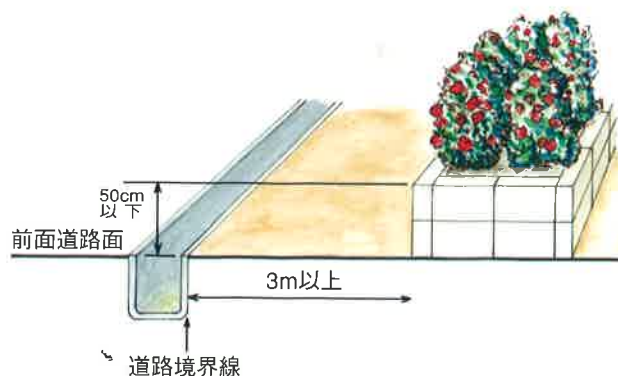
C地区

壁面の位置の制限距離以上後退して設けることとします。

●生け垣



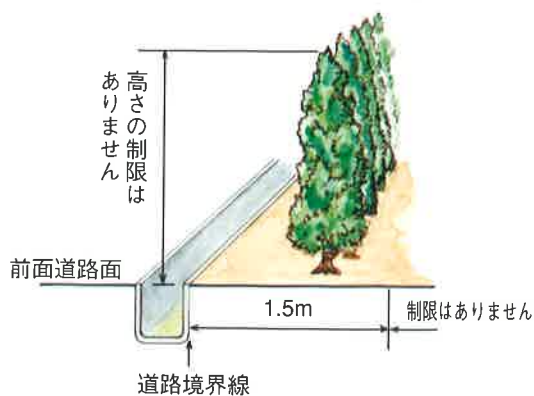
●高さが50cm以下のコンクリートブロック造などで植栽を組み合わせたもの



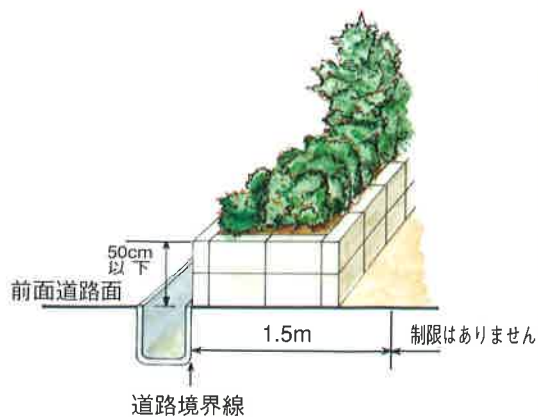
D地区

国道4号側の道路境界線から1.5m以内のものは、次のとおり。

●生け垣

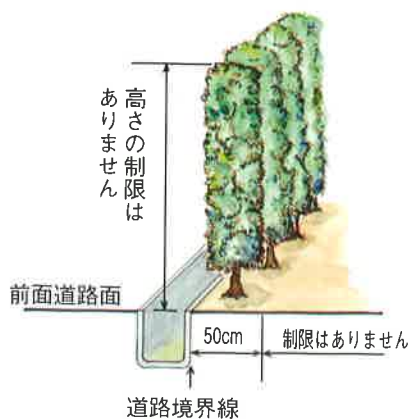


●高さが50cm以下のコンクリートブロック造などで植栽を組み合わせたもの

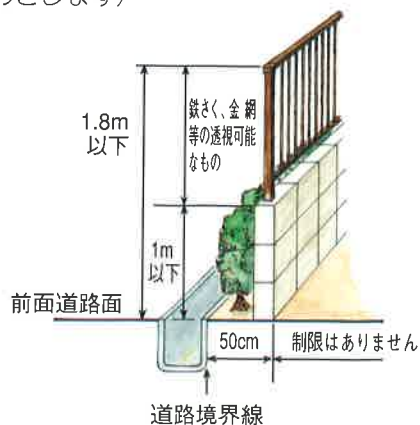


上記以外の道路の道路境界線から50cm以内のものは、次のとおり。

●生け垣



●高さが1.8m以下の塀に植栽を組み合わせたもの（ただし、高さが1mを超える部分は透視可能なものとします）



七左第一地区計画

1997 (H 9) . 5. 9 決定

名 称		七左第一地区計画			
位 置		越谷市新越谷一丁目及び二丁目の各一部			
面 積		約 48.1 ha			
区 保 域 全 の 整 備 関 ・ す 開 発 及 び 針	地区計画の目標		本地区は、ＪＲ武蔵野線「南越谷駅」と東武鉄道伊勢崎線「新越谷駅」より西方約0.5kmに位置する交通至便の地区であり、市施行の七左第一土地区画整理事業を主体として基盤整備が行われている。この事業効果による新たな地区拠点として魅力ある景観形成を有した良好な住宅地を形成するため、建築物の規制、誘導を図る。併せて緑化を推進し、緑豊かで災害時にも安全で快適な市街地の形成を図ることを目標とする。		
	土地利用の方針		地区内の土地利用は、敷地の衛生及び安全に十分配慮しつつ、次のように位置付ける。 A地区は、中高層住宅を主体とする住宅地として誘導を図る。 B地区は、中高層住宅地と調和した生活利便施設等の誘導を図る。 C地区は、地区の中心的役割を果たす商業等の集積を図る。 D地区は、国道４号の沿道に面していることを活かし、安全で利便性のある沿道サービス施設の誘導を図る。		
	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、今後ともその機能、環境が損なわれないよう維持、保全を図るものとする。		
	建築物等の整備方針		各地区が相互に調和する緑豊かで良好な住宅地の形成を図るため、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。		
地 建 区 築 画 物 等 の 整 備 に 関 す る 事 項	地区の区分	区分の名称	A 地 区		B 地 区
		区分の面積	約30.6ha		約13.6ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限			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 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎
		建築物の敷地面積の最低限度	150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。		
		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、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、又は次に掲げる建築物については、50センチメートル以上とすることができる。 1 外壁を設けない車庫 2 軒高2.3メートル以下の物置		
		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		

	地区の区分	区分の名称 区分の面積	C 地 区	D 地 区
			約2.0ha	約1.9ha
地 区 物 等 整 備 計 画	建 築 物	建 築 物 等 の 用 途 の 制 限	次に掲げる建築物及びこれに付属するもの以外は、建築してはならない。 1 建築物の2階以下の部分 (1) 店舗、飲食店その他これらに類するもの (2) サービス業を営むもの (ただし、ホテル又は旅館及び自動車教習所を除く) (3) 診療所 (4) 自動車庫 2 建築物の3階以上の部分 (1) 建築物の2階以下の部分に掲げる用途に供するもの (2) 学習塾、その他これらに類するもの (3) 住宅 3 集会室、その他これらに類するもの 4 階段室、機械室、管理人室、その他これらに類するもの 5 その他公益上必要なもの	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 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 4 住宅（ただし、兼用住宅を除く）
			1,000平方メートル	150平方メートル
	壁 面 の 位 置 の 制 限	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	ただし、当計画が決定される以前から、その全部を一の敷地として使用する場合は、	当該規定に適合しない敷地については、適用しない。
			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、3メートル以上とする。ただし、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 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 2 地下室等で建築面積に算入されない建築物の部分	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。 1 国道4号側の道路境界線までの距離は、2メートル以上とする。 2 前号以外の距離は、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、又は次に掲げる建築物については、50センチメートル以上とすることができる。 (1) 外壁を設けない車庫 (2) 軒高2.3メートル以下の物置
	す 計 画	建 築 物 等 の 形 態 又 は 意 匠 の 制 限	敷地外に落雪のおそれがある屋根には、雪止め等を設ける。 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のないものとする。	
			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50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、植栽を施したもの	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 国道4号側の道路については、道路境界線から1.5メートル以内の部分は、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50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、植栽を施したもの 2 前号以外の道路については、道路境界線から50センチメートル以内の部分は、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1.8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

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。

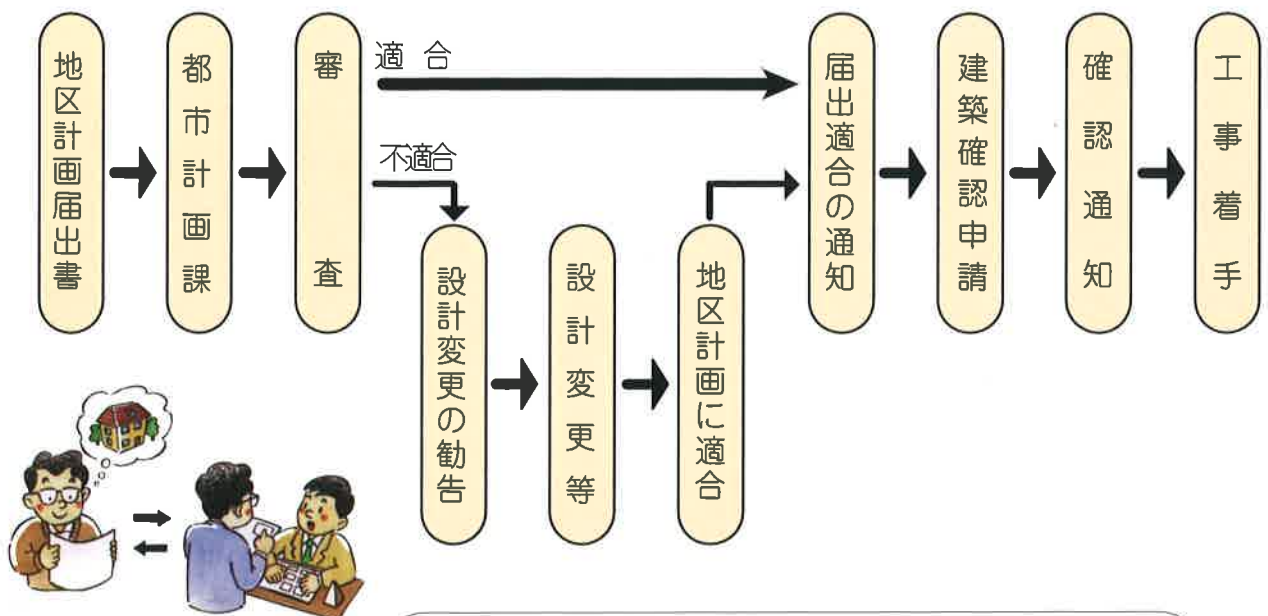
市では、地区計画に定められたまちづくりの目標に沿って、届出の内容を審査します。
適合していない場合には、計画の変更などを勧告します。

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。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（私道の築造）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



こしかや

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.048-964-2111(代)

2100
古紙配合率100%再生紙
を使用しています。