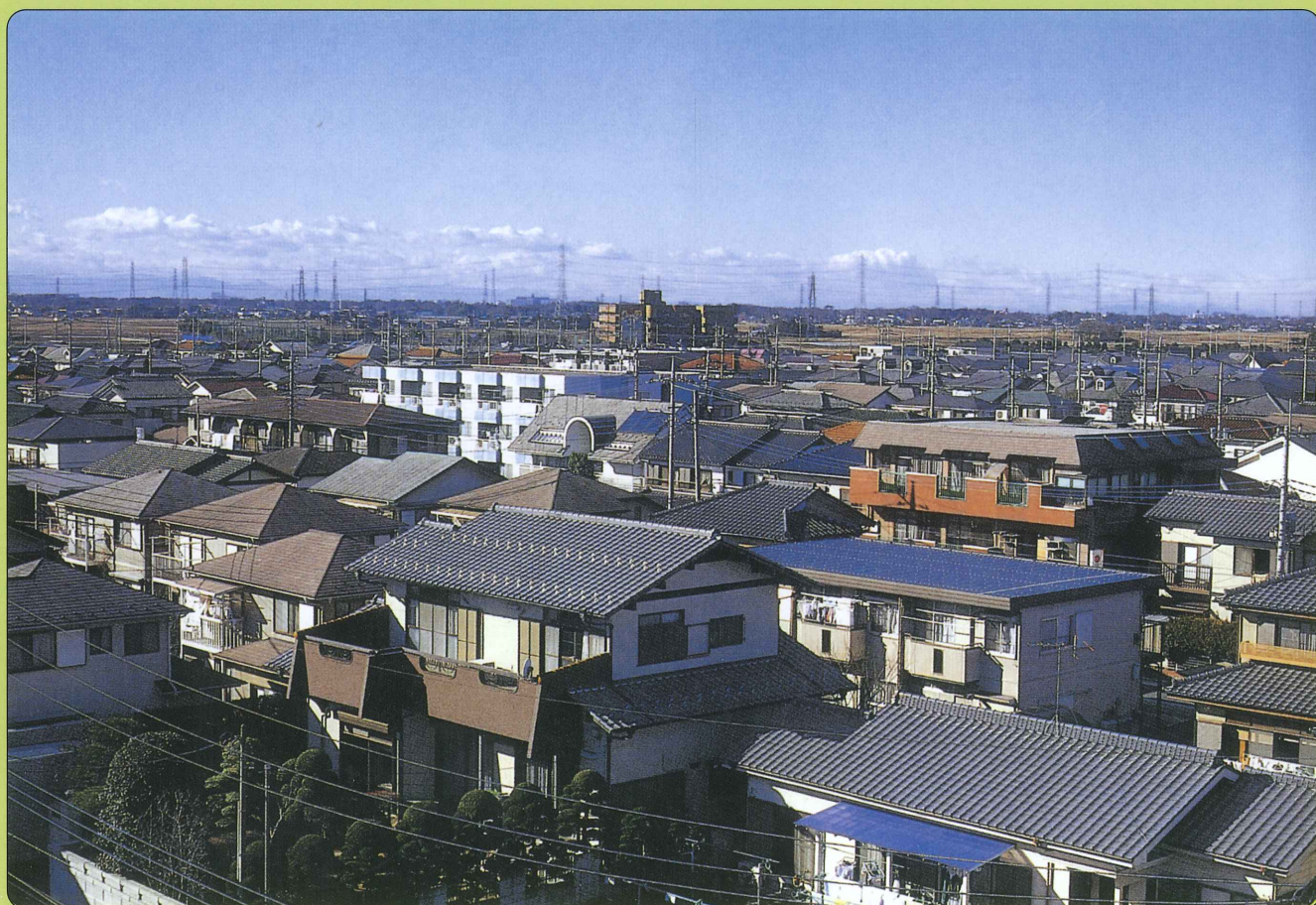


みんなでつくるまちづくり

千間台西五丁目地区計画

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

千間台西五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1km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。

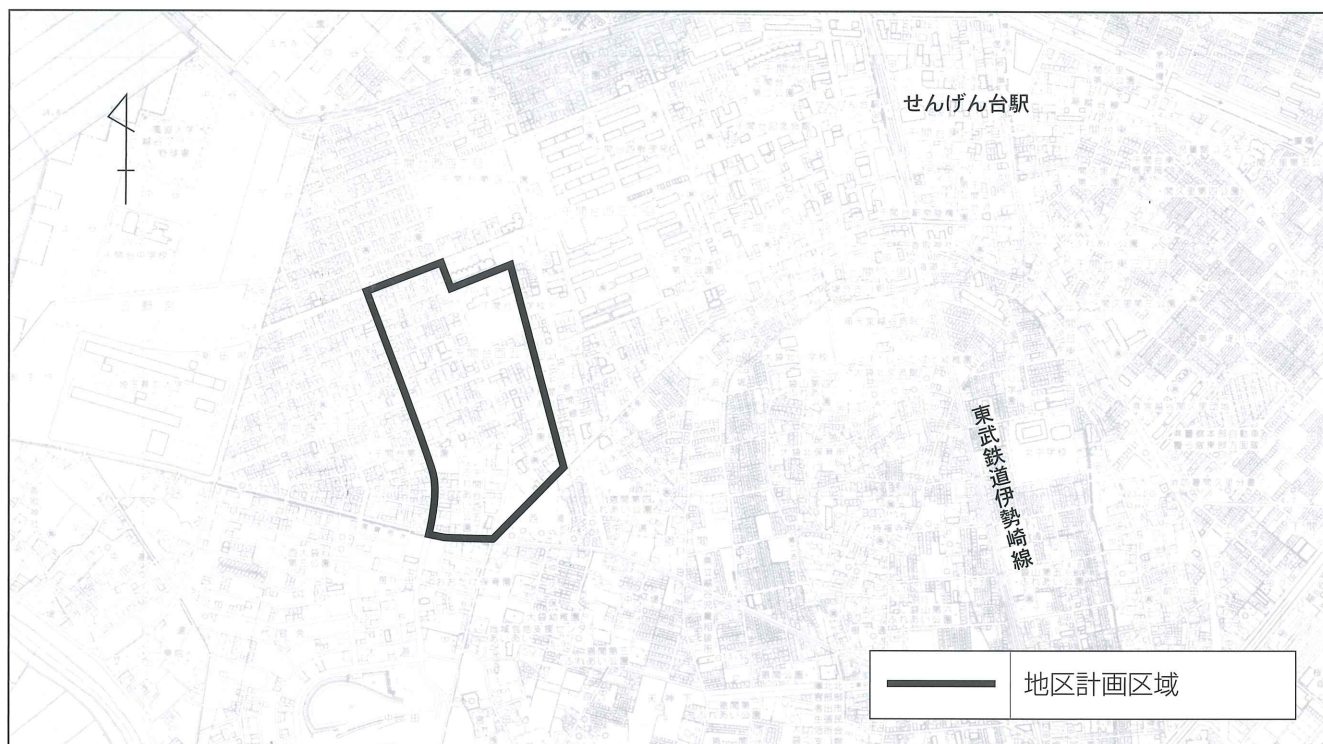
さらに、この事業による効果や良好な住宅地としての環境が損なわれることのないように、敷地の細分化の防止、建築物の用途や高さなどの制限を行い、また、緑化を推進し緑豊かでゆとりのあるまちづくりを進めております。

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。

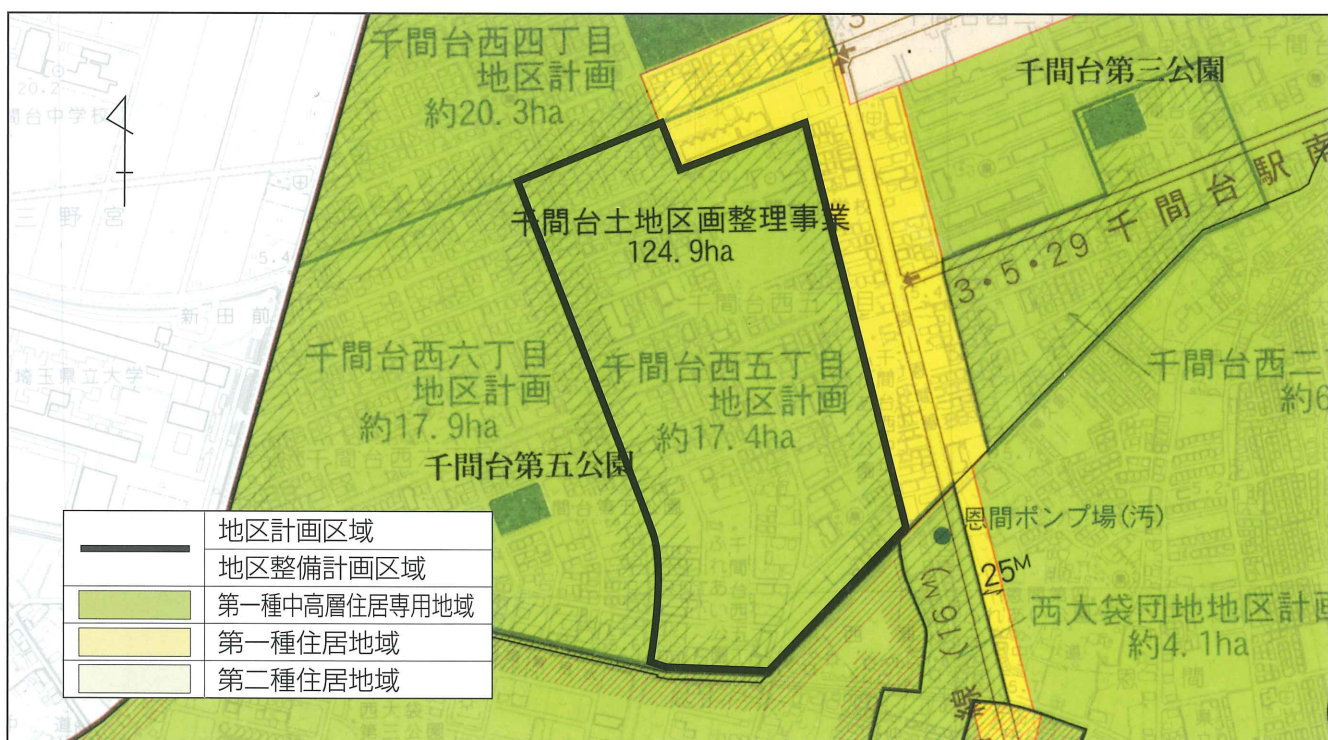
今後とも魅力あるまちづくりのために、みなさんのご理解とご協力をお願いします。



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

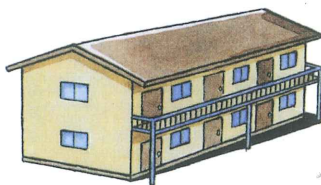
良好な住宅地としてのまちづくりを進めていくために、以下の事項を地区整備計画として定めております。

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。

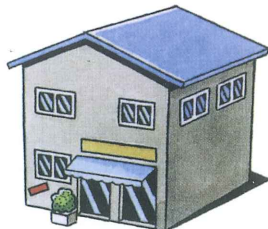
建築物の用途の限度

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。

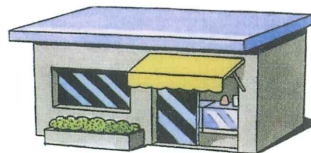
1.住宅、共同住宅（1戸当たり30㎡を超えるもの）



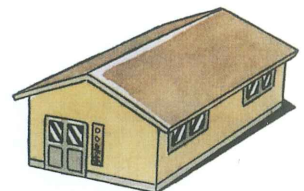
2.住宅で事務所を兼ねるもの
（延べ面積の2分の1以上が住宅部分で事務所の床面積が50㎡以下のもの）



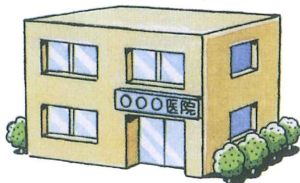
3.日用品販売の店舗、銀行の支店など



4.集会所



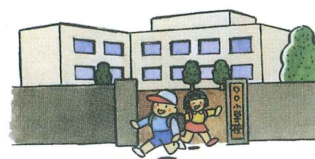
5.診療所



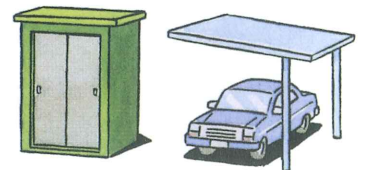
6.交番などの公益施設



7.小学校



8.1～7に付属する物置・車庫

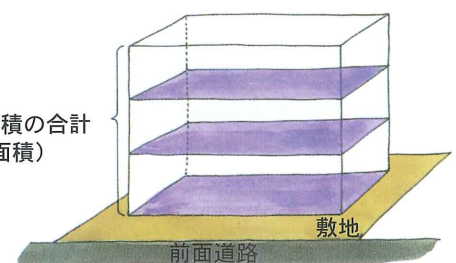


容積率の最高限度（建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度）

低層住宅を主体とした住環境を守るため、容積率の最高限度を150%としております。

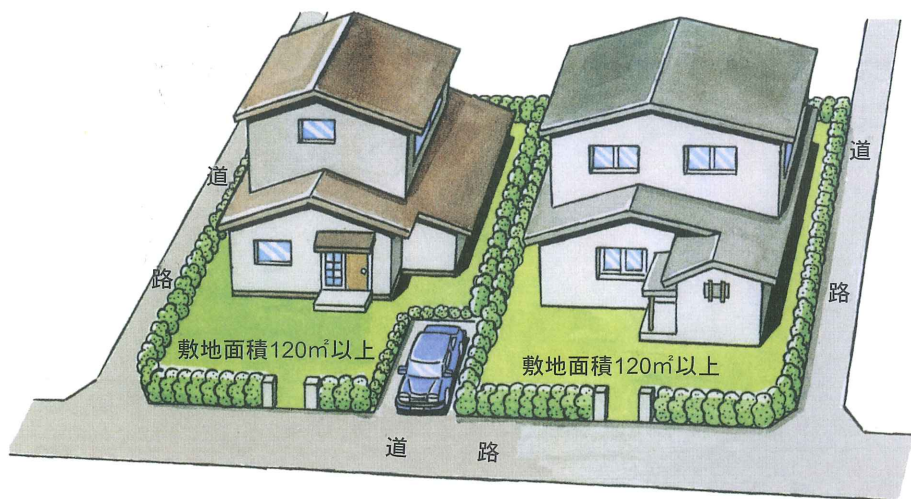
$$\text{容積率}(\%) = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 \leq 150\%$$

建築物の
各階の床面積の合計
（延べ面積）



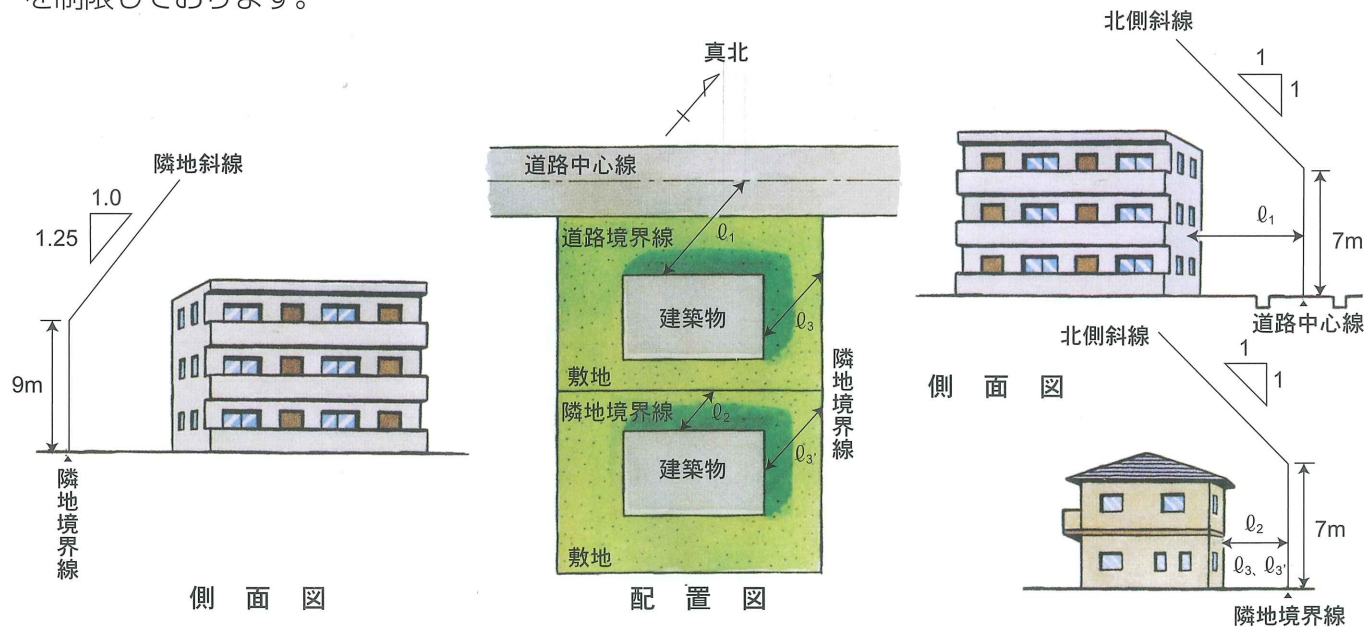
敷地面積の最低限度

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 120m^2 としております。
 なお、当地区計画が決定される以前から 120m^2 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。



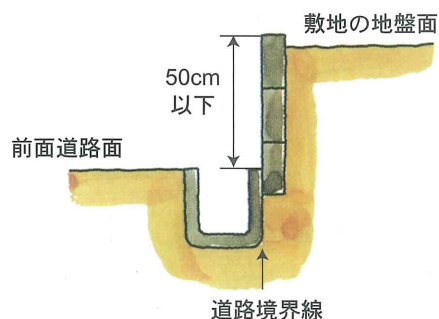
建築物の高さの最高限度 — 建築条例化されております —

低層住宅を主体とした住宅地とするため、北側斜線制限及び隣地斜線制限によって建築物の高さを制限しております。



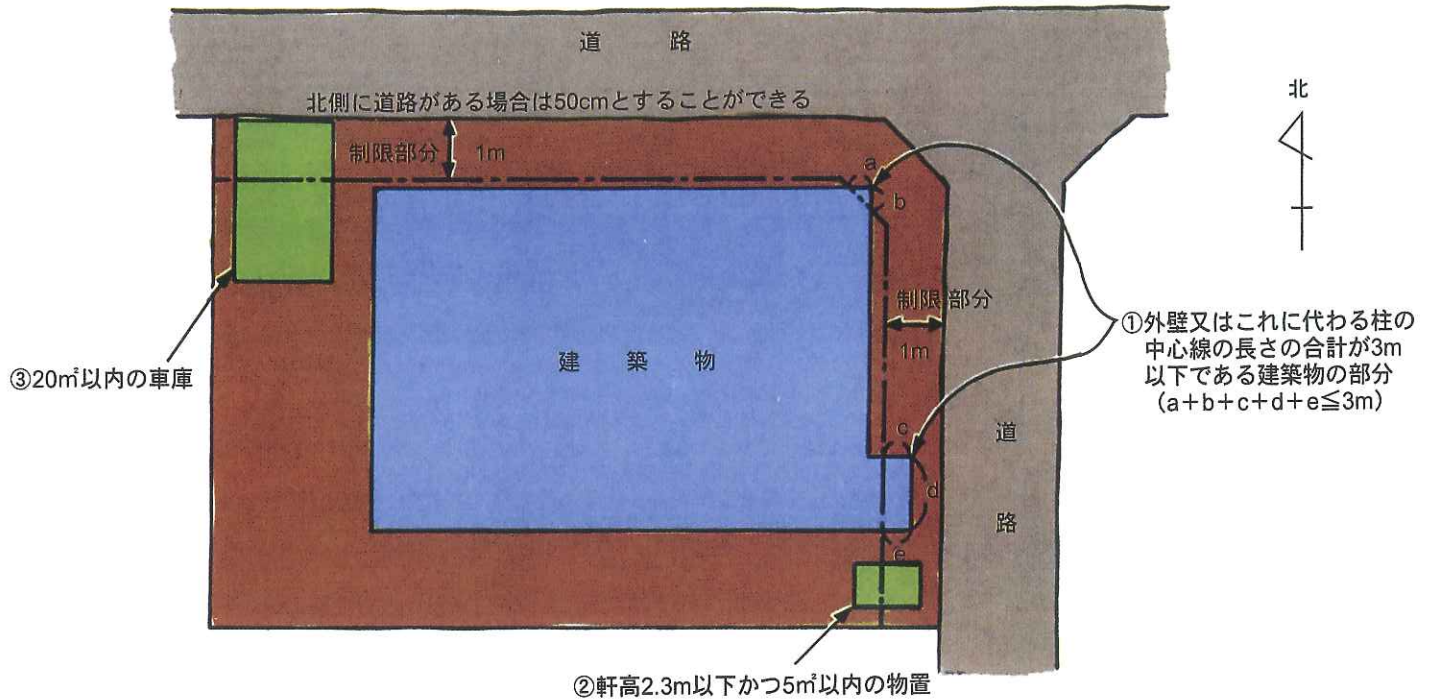
敷地の土留め高さの最高限度

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面から50cm以下としております。



壁面の位置の制限

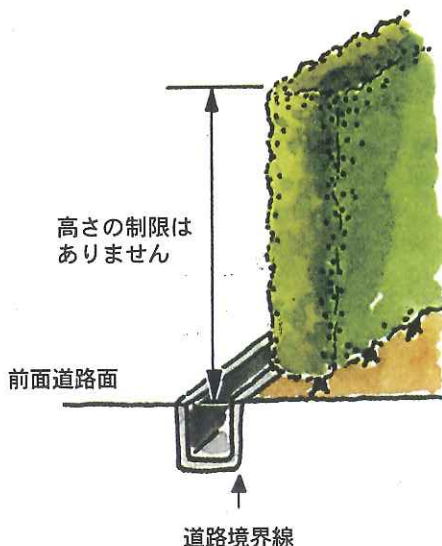
ゆとりあるまちなみとするため、建築面積に算入される建築物の外壁やこれに代わる柱の面は、道路境界線から1m以上後退することとしております。なお、北側に道路がある敷地の北側などについては、道路境界線から50cm以上とすることができます。また、下図の①～③については、壁面の位置の制限内にあっても適用されません。(フライングバットレス等、建築面積に算入されない建築物の部分であっても、外壁と同様に圧迫感を与えるものについては、本制限が適用されます。)



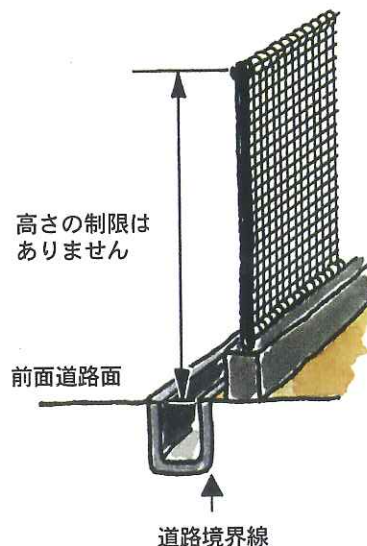
かき又はさくの構造の制限

安全で緑豊かな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。

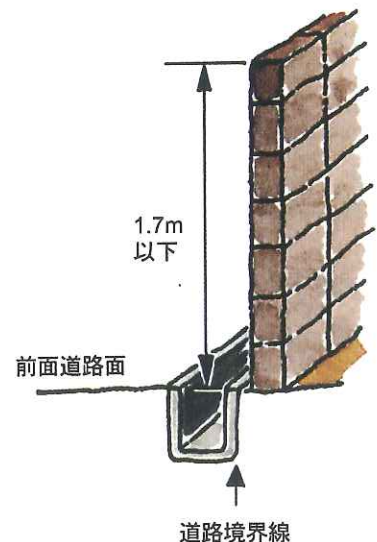
1. 生け垣



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
(なお、組構造の場合は1m以下)



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

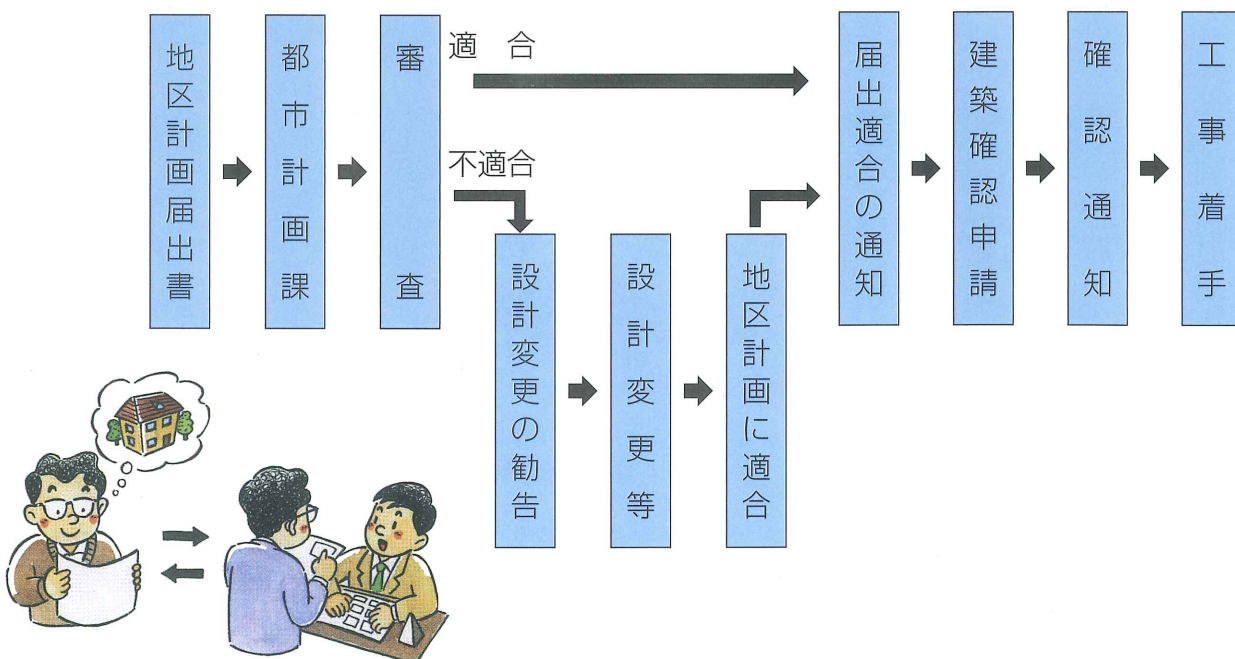
地区整備計画で定められている事項のうち、「**建築物の高さの最高限度**」が建築条例化されております。
建築条例化されている事項については、建築確認の審査の対象となります。

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



千間台西五丁目地区計画

1990 (H2) 4.1決 定
1995 (H7) 10.13最終変更

名 称		千間台西五丁目地区計画	
位 置		越谷市千間台西五丁目の一部	
面 積		約 17.4ha	
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）地区にあり、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、建築物の用途や、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街区とし、中層住宅を建設する時は、付近の住環境を損なう事のないよう配慮し、また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、壁面の位置の制限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。	
地区建築物等に關する事項	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（ただし、1戸の専有面積が30平方メートル以下のものを除く） 2 住宅で事務所を兼ねるもの、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に規定するものに限る 3 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの、ただし令第130条の5の2及び令第130条の5の3第3号に規定する用途に限る。 4 集会所 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公益上必要な建築物で令第130条の4に規定するもの 7 小学校 8 前各号の建築物に付属する物置又は車庫	
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	15／10
		敷地面積の最低限度	120平方メートル
		建築物の高さの最高限度	建築物の各部分の高さは次の各号に掲げるもの以下としなければならない。 1 当該部分から隣地境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たものに、9メートルを加えたもの 2 当該部分から前面道路の中心線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に、7メートルを加えたもの ※
	敷地土留めの高さの最高限度	道路面から50センチメートル	
	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（以下「外壁の後退距離」という。）は、1メートル以上でなければならない。ただし、北側に道路がある敷地の北側及び敷地面積の最低限度に満たない敷地については50センチメートル以上とすることができる。また、外壁の後退距離の限度に満たない距離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についてはこの限りでない。 1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であること 2 軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積が5平方メートル以内である物置及び20平方メートル以下である車庫	
		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。 1 生け垣 2 鉄さく、金網等の透視可能なフェンス 3 道路面からの高さが1.7メートル以下の塀（ただし、組積造で造る場合の塀の高さは道路面から1メートル以下とする。）

※・・・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。