

地区計画届出の手引き

おけがわ団地地区

桶川市都市整備部都市計画課

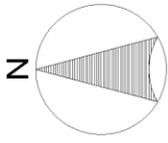
桶川都市計画地区計画の変更（桶川市決定）

都市計画おけがわ団地地区 地区計画を次のように決定する。

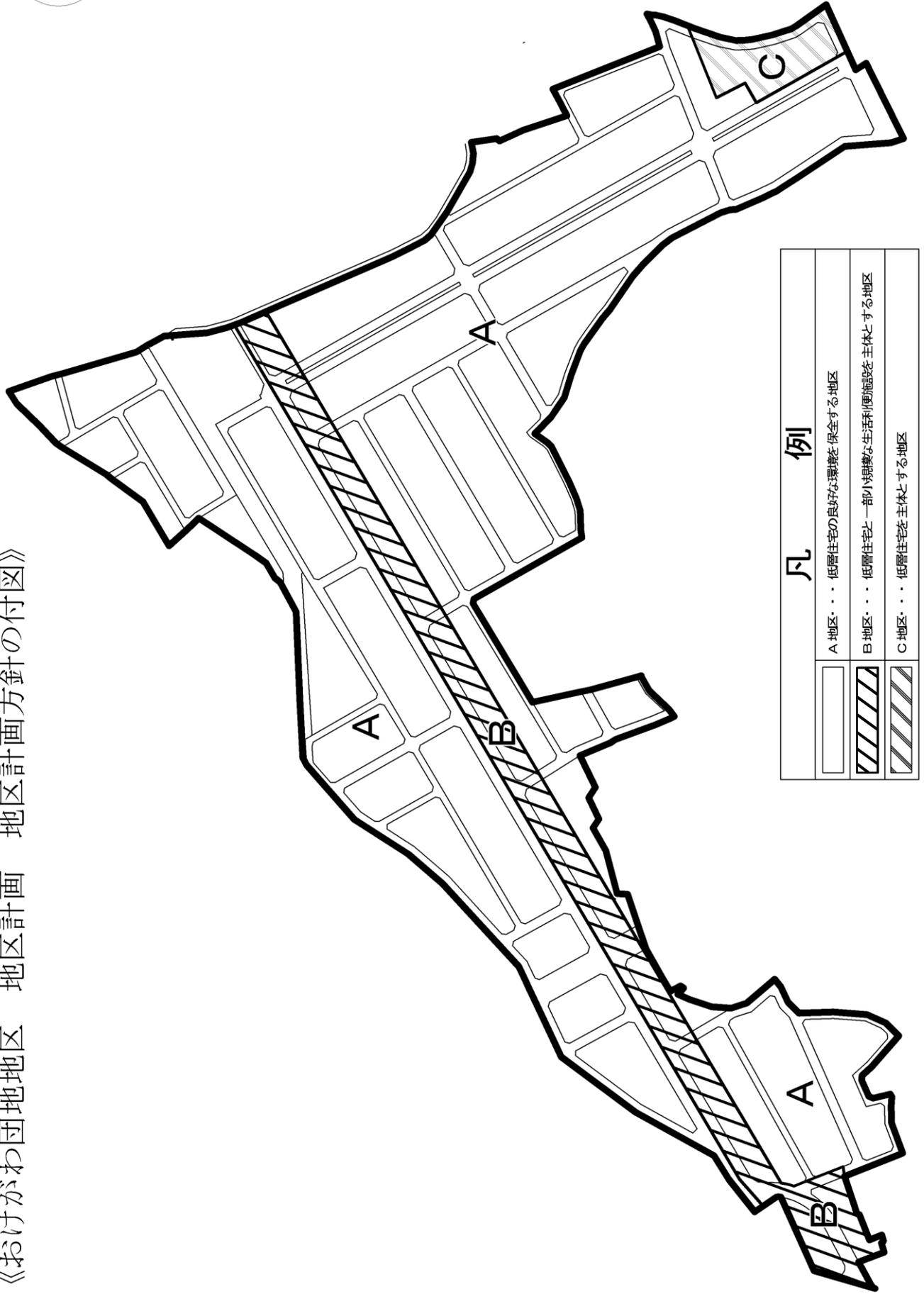
決定告示年月日
平成20年7月24日

名称		おけがわ団地地区 地区計画		
位置		桶川市大字加納字峯、字笹原の各一部、坂田字堀ノ内、字宮前、字向の各一部		
面積		約14.7ha		
及び区域の整備の方開針	地区計画の標目	本区域は、JR高崎線桶川駅より北約2kmに位置し、良好な低層住宅地である。本地区計画では、低層な戸建て住宅地として、壁面の位置の制限や土地の細分化の防止を図る等、良好な住環境の保全を図ろうとするものである。		
	土地利用の方針	低層の住宅地としての土地利用を図り、良好な住環境の保全を図る。		
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、良好な住環境を保全するため、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度及びかき又はさくの構造の制限を行う。		
地区整備に關する事項	区分の名称	A地区	B地区	C地区
	細区分の面積	約12.6ha	約1.8ha	約0.3ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 (1) 一戸建専用住宅又は、延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、次に掲げる用途を兼ねるものとする。 ・事務所 ・日用品の販売を主たる目的とする店舗 ・診療所 (2) 建築物に付属する床面積が15平方メートル以内の自家用車庫、及び床面積が7平方メートル以内の物置	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 (1) 一戸建専用住宅 (2) 事務所 (3) 診療所 (4) 物品販売業を営む店舗、又は食堂若しくは喫茶店 (5) 理髪店、美容院、その他これらに類するサービス業を営む店舗 (6) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (7) 前(2)から(6)までの建築物と一戸建専用住宅を兼ねるもの (8) 建築物に付属する床面積が15平方メートル以内の自家用車庫、及び床面積が7平方メートル以内の物置	—
	建築物の敷地面積の最低限度	132㎡		120㎡
	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隣地境界線、及び道路境界線までの水平距離は、次のとおりとする。 1. 0m以上 ただし、次に掲げる建築物又は隣地境界線については、この限りでない。 ・自家用車庫 ・物置 ・C地区に接する隣地境界線 ・当該地区計画区域外に接する隣地境界線	建築物の外壁、又はこれに代わる柱の面からA地区に接する隣地境界線までの水平距離は、次のとおりとする。 1. 0m以上	—
	建築物等の高さの最高限度	10m 階数を2以下（地階を除く。）	13m 階数を3以下（地階を除く。）	—
	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、次の項目に該当するものとする。 (1) 生垣 (2) 宅地地盤面から高さ60cm以下の基礎の上に透視可能なフェンス・さくを施したものでその高さの合計が宅地地盤面から1.8m以下のもの (3) 宅地地盤面から高さ60cm以下の基礎の上に植栽を施したものの (4) 門柱及びこれに附属するそで壁等でその長さの合計が1.5m以内のもの及び門扉等でその高さが宅地地盤面から1.8m以下のもの (5) (1)から(4)を組み合わせたもの		

「区域、地区の区分及び壁面の位置の制限については、計画図表示のとおり」



《おかげがわ団地地区 地区計画 地区計画方針の付図》



1 敷地面積の最低限度について

- 建築物の敷地面積の最低限度を下表のとおりとします。

A地区	132㎡
B地区	132㎡
C地区	120㎡

したがって、土地の分割等により上記限度に適合しなくなった敷地での建築行為等は、地区計画に不適合となります。

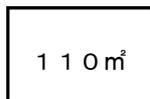
- ただし、地区計画施行以前から、すでに上記限度に達していない敷地を分割せずに利用することは差し支えありません。
- なお、すでに建物の建っている敷地の一部を分割する場合、それぞれの敷地が上記限度に適合していることはもとより、その他の地区計画の制限や諸法令に不適合なものとならないようご注意ください。

例

A・B地区

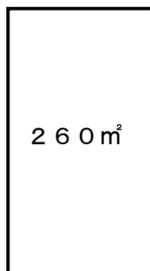
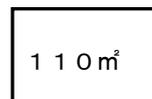
(敷地面積の最低限度 132㎡)

《計画決定前》

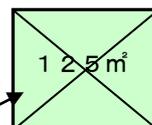
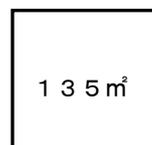


→

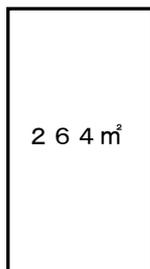
《計画決定後》



→



建築物の敷地として適合しません。



→



C地区

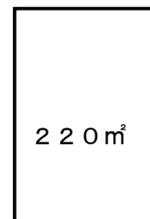
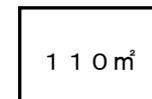
(敷地面積の最低限度 120㎡)

《計画決定前》

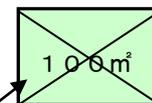
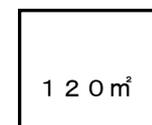


→

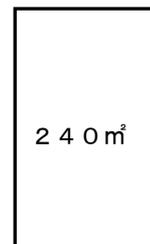
《計画決定後》



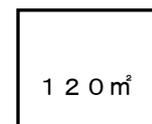
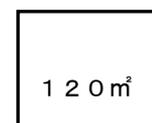
→



建築物の敷地として適合しません。



→



2 壁面の位置の制限について

壁面の位置の制限については、地区によって制限の内容が違います。

〔A地区〕

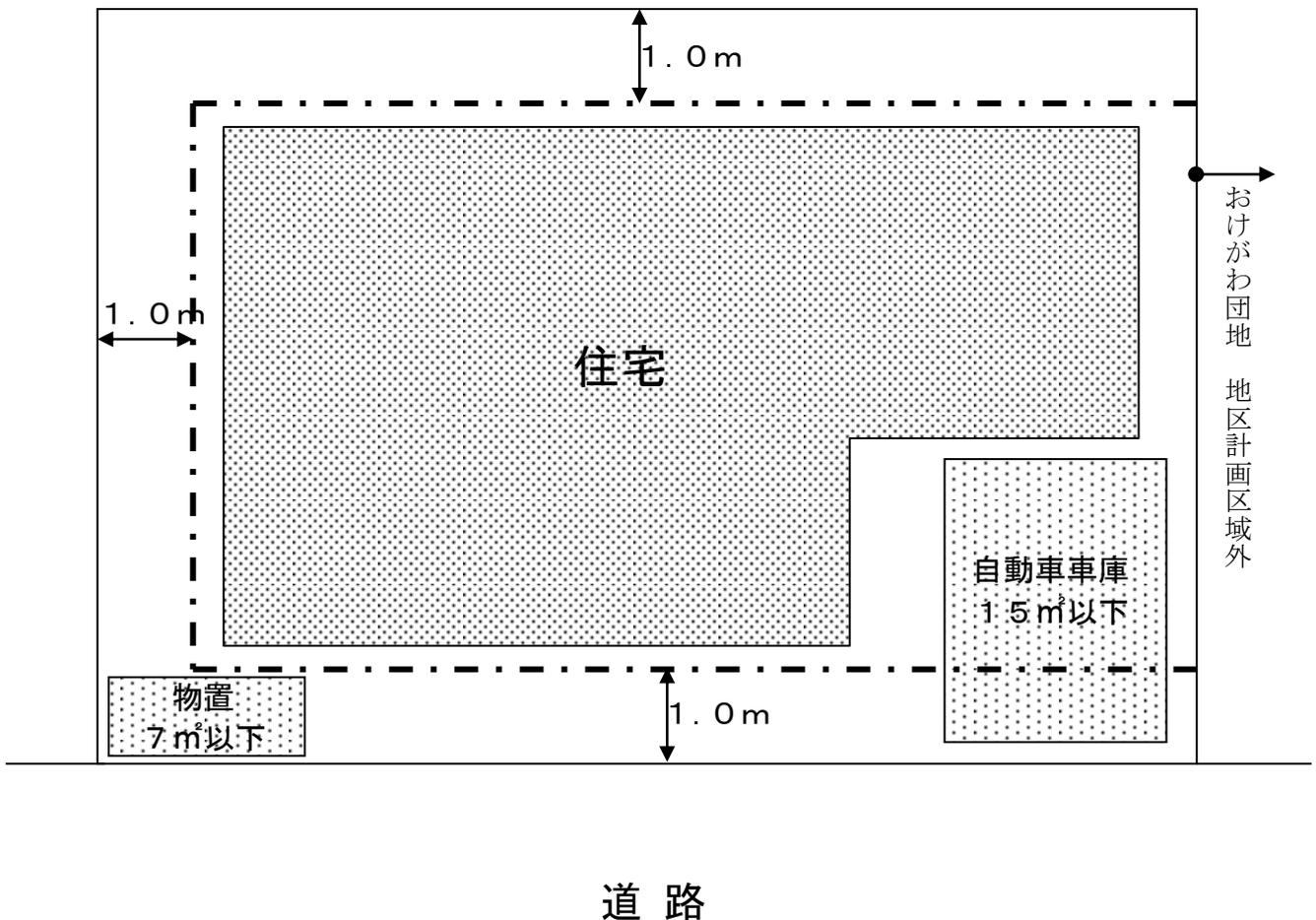
- A地区において、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面は、道路境界線及び隣地境界線から1.0m以上離すこととします。ただし、次項にあてはまる部分については、この限りではありません。

1. 自家用車庫
2. 物置
3. C地区に接する隣地境界線
4. 当該地区計画区域外に接する隣地境界線

〔B地区〕

- B地区において、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面は、A地区に接する隣地境界線から1.0m以上離すこととします。

イメージ図（A地区の場合）

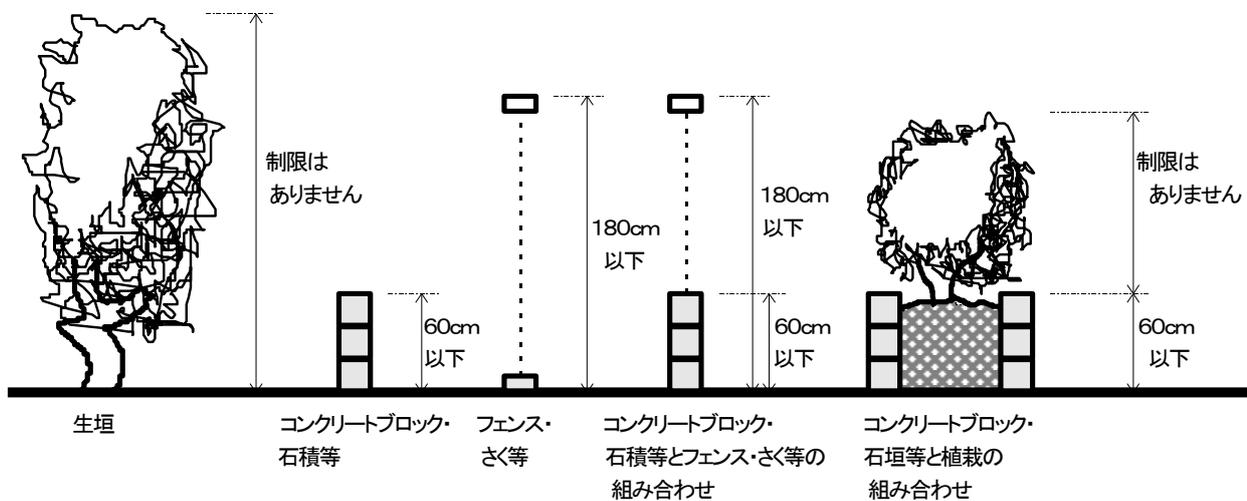


3 建築物等の高さの最高限度について

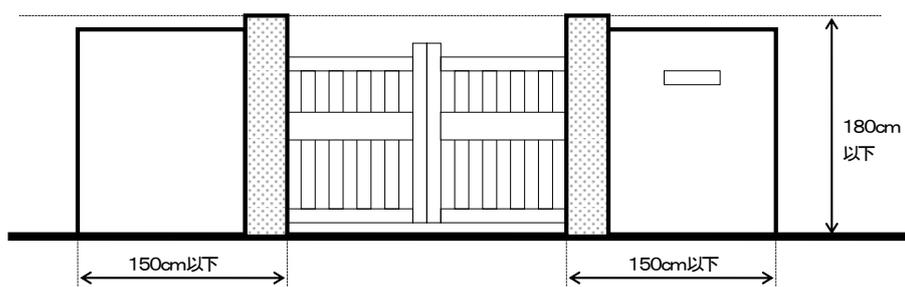
- 建築物等の各部分の高さの制限は、用途地域の区分に応じ、それぞれ建築基準法に定められていますが、A地区においては、これに加え、建築物等の高さの限度を10mとし、かつ、地階を除く階数を2階以下とします。B地区については、同様に建築物等の高さの限度を13mとし、かつ、地階を除く階数を3階以下とします。

4 かき又はさくの制限について

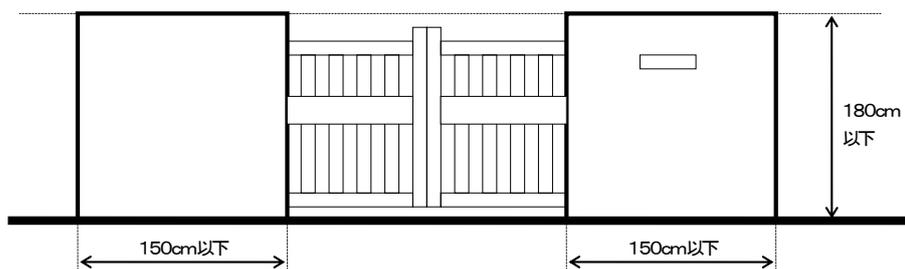
- かき又はさくの構造の制限は、道路境界において適用され、次の図のような構造とします。高さは、宅地地盤面からの高さです。



- また、門柱・門扉・門のそで等については、次のような構造とします。



①門柱・門扉・そでの組み合わせ



②門扉・そでの組み合わせ

5 既存不適格建築物について

- 地区計画の施行された日（平成20年7月24日、この日を「基準日」とします。）、すでに地区計画の制限に適合していない建物等をそのままの形態で使用することは特に差し支えありませんが、建物等の建て替え時には、地区計画により制限を受けることになります。
- また、地区計画の内容に不適格な部分を含む建築物等の増築、改築、修繕または模様替えの時は、これらの行為にかかる不適合な部分を是正してください。ただし、建築物の敷地面積の最低限度については、是正の必要はありません。（P3参照。）

6 届出の必要な行為

- 地区計画区域内における次の行為については、当該行為に着手する30日前までに、市長への「届出」が必要となります。
 - （1） 土地の区画形質の変更
 - （2） 建築物の建築又は工作物の建設
 - （3） 建築物の用途の変更
 - （4） 建築物等の形態又は意匠の変更
- 届出が必要かどうかの判断が難しいときには、都市計画課までお問い合わせください。

7 届出の方法

○ 届出書類

1. 届出書

2通（うち1通は、届出の内容が地区計画に適合していることを確認後、返却します。）

2. 添付書類

上記届出書に以下に掲げる書類を添付してください。

「案内図」→行為を行う土地の周囲の状況がわかる図面（1/1,000～1/2,500程度）

「公図（写）」→届出対象地を明示

「土地登記簿謄本（写）」→地区計画施行以前から敷地面積の最低限度に満たない場合のみ添付

「求積図」

「設計図書」→下表のとおり

行為の種類	図面	縮尺	備考
(1) 土地の区画形質の変更	設計図	1/100以上	構造図及び断面図
(2) 建築物の建築、工作物の建設又は建築物の用途の変更	配置図	1/100以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示
	平面図	1/100以上	各階のもの
	建物求積図	—	—
	立面図	1/100以上	それぞれ二面以上、最高の高さ・北側斜線等が確認できるよう寸法を表示
	断面図 (C地区を除く)	1/100以上	
かき又はさくの構造	1/100以上	立面図・断面図等、基礎部分の高さやフェンスの高さ等が確認できるよう寸法を表示	
(3) 建築物又は工作物の形態又は意匠の変更	配置図	1/100以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示
	立面図	1/100以上	二面以上

※ 壁面の位置の制限がかかっている場合には、必要に応じ、配置図・平面図及び立面図に後退線を表示し、適合していることが確認できるよう寸法等を表示してください。

○ 届け先 桶川市都市整備部都市計画課

8 届出書の記載例（建築物の建築の場合）

地区計画の区域内における行為の届出書

桶川市長

① ◎◎年◎◎月××日

②届出者 住所 桶川市〇〇丁目△△-△
氏名 桶川 太郎

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき

- ③
- (1) 土地の区画形質の変更
 - (2) 建築物の建築又は工作物の建設
 - (3) 建築物等の用途の変更
 - (4) 建築物等の形態又は意匠の変更
 - (5) 木竹の伐採

について、下記により届け出ます。

記

- 1 行為の場所 ④桶川市〇〇〇△△-△
- 2 行為の着手予定日⑤ ◎◎年◎◎月××日
- 3 行為の完了予定日⑥ ◎◎年◎◎月××日
- 4 設計又は施行方法⑦ (鉄筋コンクリート・鉄骨・木造・その他)

地区名	〇〇〇	地区
仮換地	街区	画地

(1) 土地の区画形質の変更	区域の面積	⑧ m ²			
(2) (イ) 行為の種類 (建築物の建築・工作物の建設)	⑩ (新築・改築・増築・移転)				
建は 築工 物作 の物 建の 築建 又設	(ロ) 設計の概要		届出部分	届出以外の部分	合計
		(i) 敷地面積			165 m ²
		(ii) 建築又は建設面積	80.25 m ²	0 m ²	80.25 m ²
		(iii) 延床面積	130.50 m ²	0 m ²	130.50 m ²
		(iv) 高さ(地盤面から)	8.125m		
		(v) 用途	専用住宅		
	(vi) かき又はさくの構造	ブロック積(宅盤よりH=600)、フェンス(H=900)			
(3) 建築物等の用途の変更	(イ) 変更部分の延床面積	m ²			
	(ロ) 変更前の用途				
	(ハ) 変更後の用途				
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更	変更の内容				
(5) 木竹の伐採	伐採面積 m ²				

- 備考 1. 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
2. 建築物等の用途の変更について変更部分が二以上あるときは、各部分ごとに記載すること。
3. 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
4. 同一の土地の区域について2以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出書によることができる

⑬代理人(連絡先) 住所 桶川市〇〇丁目△△-△
氏名 桶川 次郎

市記入欄

記入例の解説については、次ページを参照してください。

記入例の解説

- ① 届出書を窓口に提出する日付を記入してください。
- ② 届出者の住所・氏名を記入してください。建築行為等の場合、届出者は原則として建築主となります。
- ③ 該当する行為に○をしてください。
- ④ 行為を行う場所の地名地番・地区名を記入してください。
- ⑤ 行為の着手予定日を記入してください（届出日の30日以上後になります。）
- ⑥ 行為の完了予定日を記入してください。
- ⑦ 該当する構造に○をしてください。該当する構造がない場合には、その他に○をし、右余白に具体的な構造を記入してください。
- ⑧ 敷地を分割する場合のみ、画地全体の面積を記入してください。
- ⑨ 該当するものに○をしてください。
- ⑩ 該当するものに○をしてください。
- ⑪ 敷地面積を記入してください。
- ⑫ 建築面積を記入してください。
- ⑬ 延べ面積を記入してください。
- ⑭ 建築物等の地盤面からの最高の高さを記入してください。
- ⑮ 建築物等の用途を記入してください。
- ⑯ 敷地の道路に面する側に垣や柵、塀等設ける場合は、具体的な構造を記入してください。
- ⑰ 代理人がいる場合、代理人または連絡者の住所・氏名・電話番号を記入してください。

※ その他、ご不明な点は、都市計画課までお問い合わせください。

地区計画に関するお問い合わせは……

〒 363-8501

桶川市泉1丁目3番28号

桶川市役所 都市整備部 都市計画課

TEL: 048-786-3211 (代)

FAX: 048-786-9866

[令和5年12月19日一部改訂]