地区計画届出の手引き

上日出谷南地区

桶川市都市整備部都市計画課

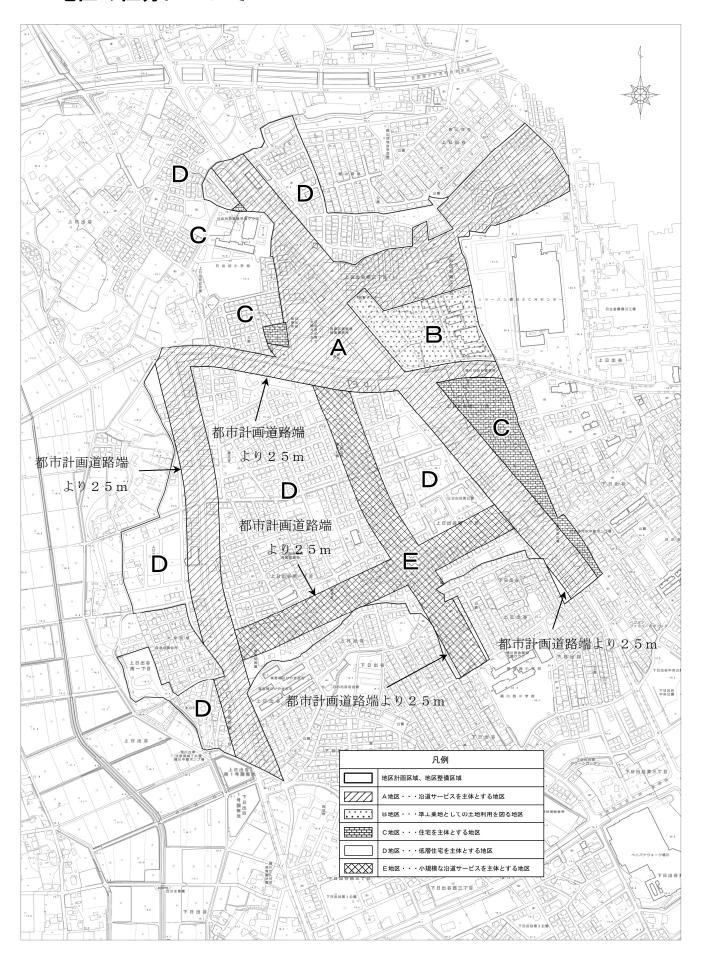
1 上日出谷南地区 地区計画計画書

告 示 年 月 日 平成4年 1月17日 (当初) 令和5年12月19日 (最終)

<i>t</i> •	The				行	和5年12月19日(最終)		
名 4	称	上日出谷南地区 地区計画						
位	置	桶川市上日出谷南一丁目、二丁目及び三丁目						
面	積	約63.5ha						
区域の整備・	地区計画の目標	本地域は、JR高崎線桶川駅より北西約2.0km に位置し、土地区画整理事業の施行により良好な住環境を形成している地区である。このため、事業による基盤整備の効果と良好な住環境が損なわれないよう、敷地の細分化の防止と建築物の用途の制限を図ることにより、良好な住環境の促進を図る。						
開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	本地区のうち、A地区は都市計画道路沿いに生活利便施設としての沿道サービス業務施設を配置し、B地区は準工業地としての土地利用を図る。C地区、D地区は住宅を主体とした良好な住宅地としての土地利用を図る。また、E地区は小規模な沿道サービスを主体とした良好な沿道としての土地利用を図る。						
に関する方針	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もとづき、用途の混在を防ぐために建築物の用途の制限を行うとともに、敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度及びかき又はさくの構造の制限を行う。						
	地区の細区分	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区		
	細区分の面積	約22.8ha	約3.0ha	約2. 5 ha	約28.0ha	約7.2ha		
地区整築物等に	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. 火薬類、ガス等の貯蔵 及び処理施設 (石油類を除く) 4. ボーリング場	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. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの 3. 自動車教習所 4. 火薬類、ガス等の貯蔵及び処理施設(石油類を除く) 5. ボーリング場 6. 建築基準法別表第2(ぬ)項第3号に掲げる工場 7. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項及び第6項各号に掲げるもの					
	建築物の敷地面積の最低限度	1 0 0 m²	1 6 5 m²	1 0 0 m²				
備計画	建築物等の高さの最高限度	1: 北側斜線制層住居専用地 る。 ただし、次 する場合にお 限りでない。 (1)階段窓、昇 塔その他こ 建築物の屋 投影面積の 築物の建築 内の場合に の部分の高 では、当該 に算入しな (2)棟飾、防火 部その他こ 屋上突出物 物の高さに 対の高さに 道路に面する側のかき又はさくの構造は、次の各号の一に掲げるものとする。						
	かき又はさくの 構造の制限	(1) 生垣 (2) 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、又は植栽を組合わせたもので、高さは宅地地盤面から1.8m以下のものとする。						
$\overline{}$	1	L						

「区域及び壁面の位置の制限は計画図のとおり。」

2 地区の区分について



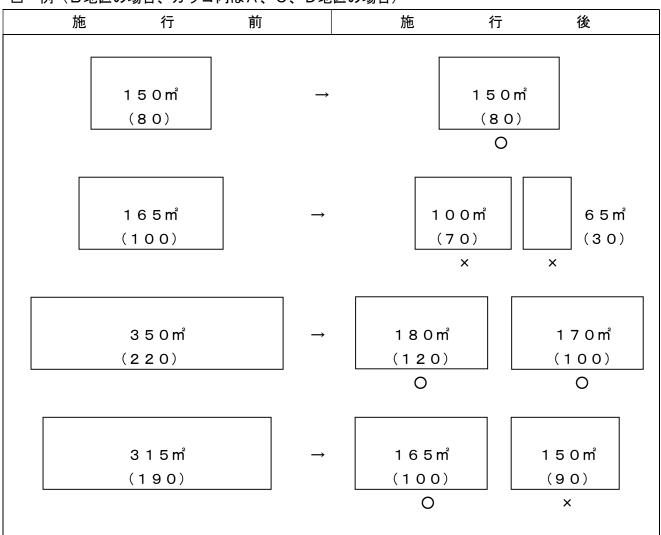
3 敷地面積の最低限度について

〇 建築物の敷地面積の最低限度をA地区、C地区、D地区は100㎡、B地区は165㎡とします。

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。

- O 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格なものとならないようご注意ください。

□ 例(B地区の場合、カッコ内はA、C、D地区の場合)

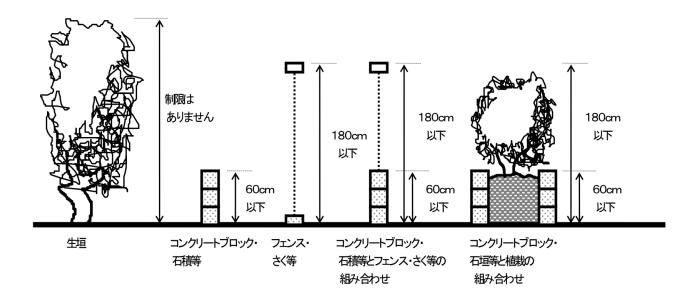


〇:建築物の敷地として地区計画に適合

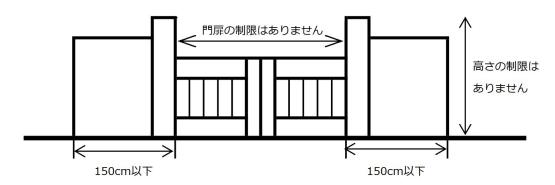
×:建築物の敷地としては地区計画に不適合

4 かき又はさくの制限について

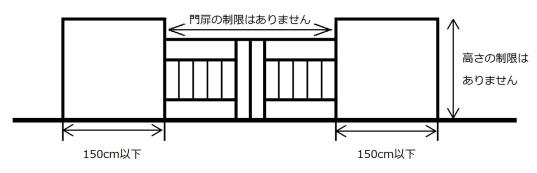
O かき又はさくの構造の制限は、道路境界において適用され、次の図のような構造とします。



- また、門柱・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4年1月17日、この日を「基準日」とします。)以前に、 すでに地区計画の制限に適合していない建物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。
- 〇 また、地区計画の内容に不適合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。)

6 届出の必要な行為

- 〇 地区計画区域内における次の行為については、当該行為の30日前までに、市長への 「届出」が必要になります。
 - (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判断が難しい時には、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 例:住宅地図)

の写し」

「公図の写し」…… 届出対象地を明示

「求積図」

「設計図書」…… 下記のとおり

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

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 ○○年〇〇月××日 桶川市長 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 (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 について、下記により届け出ます。 (4) 建築物等の形態又は意匠の変更 (5) 木竹の伐採 記 地区名 000 地区 仮換地 4 1 行為の場所 画地 街区 桶川市〇〇丁目△△-△ 5 2 行為の着手予定日 ◎◎年○○月××日 ◎◎年○○月××日 6 3 行為の完了予定日 7)4 設計又は施行方法 (鉄筋コンクリート・鉄骨(・木造・)その他) (8)(1)土地の区画形質の変更 区域の面積 m (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) (2) (\square) 届出以外の部分 建は 届出部分 計 設 (i)敷地面積 (11)165 m² 築工 計 (12)80.25 m² (ii)建築又は建設面積 80. 25 m² 物作 0 m² (13)の物 の (iii)延床面積 130.50 m² 0 m² 130.50 m² 概 (14)建の (iv)高さ(地盤面から) 8. 125m 築建 (15)(v)用途 専 用 住 宅 又設 (16)ブロック積(宅盤よりH=600)、フェンス(H=900) (vi)かき又はさくの構造 (イ)変更部分の延床面積 (3) 建築物等の (ロ)変更前の用途 用途の変更 (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 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 代理人(連絡先)住 所 桶川市〇〇丁目△△-△ 市記入欄 氏名 桶川 次郎

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 該当する行為に〇をしてください。
- ④ 行為を行う場所の地名地番・地区名(上日出谷南地区)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Oをしてください。該当する構造がない場合には、その他にOをし、 右余白に具体的な構造を記入してください。
- ⑧ 画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 該当するものに〇をしてください。
- ⑩ 該当するものに〇をしてください。
- 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。
- ③ 延べ面積を記入してください。
- (4) 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。
- (b) 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。
- ① 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、この記入例によりがたいと思われる場合は、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 桶川市都市整備部都市計画課

TEL:048-786-3211 (代)

FAX: 048-786-9866