

# 地区計画届出の手引き

坂 田 西 地 区

桶川市都市整備部都市計画課

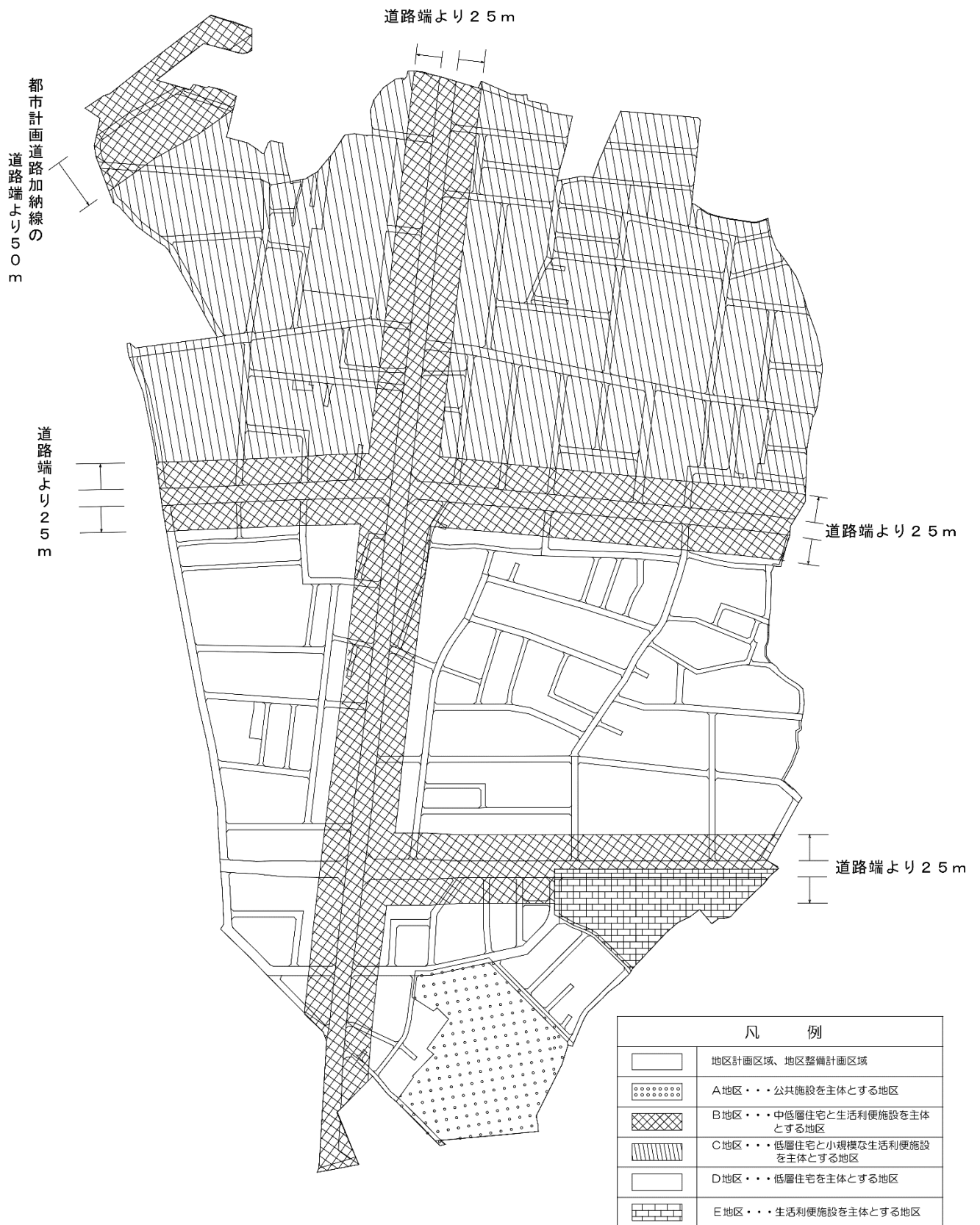
# 1 坂田西地区 地区計画計画書

名称		坂田西地区 地区計画										
位置		桶川市大字坂田字南、字宮前、字堀の内及び字細谷の各一部、大字加納字峯の一部、末広三丁目の一部										
面積		約51.1ha										
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、JR高崎線桶川駅より北東約1.8kmに位置し、主として低層の住宅地を創出する土地区画整理事業の施行地である。地区には、桶川市第五次総合振興計画に基づく地域生活拠点があり、土地区画整理事業の効果の維持と増進を図りつつ、生活利便施設を配置すべき地区と低層の住宅地を主体とすべき地区を明確にする。また、地区全体として良好な住環境の保全や地域における生活拠点としての役割と良好な住環境を維持し、利便性の高い安心して住み続けられる、歩いて暮らせるまちづくりの形成を図る。										
	土地利用の方針	幅16m以上の都市計画道路の沿線は、周辺の住宅地との調和を図りつつ、中低層住宅と生活利便施設を誘導する。 坂田西地区の南東部に位置する市有地は、坂田東地区と一体的に活用し、周辺環境との調和を図りつつ、坂田地区の地域の生活利便性を高めるために必要な施設を配置する。 地区の北側に位置する幅9mの道路の沿線及びその周辺は、沿線には低層で小規模な生活利便施設を誘導するとともに、良好な住環境を有する低層の住宅地としての土地利用を誘導する。 その他の地区については、良好な低層の住宅地としての環境の保全を図る。										
	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、良好な住環境を創出するとともに災害時の安全性の向上を図るため、それぞれの地区の特性に応じて、建築物等の用途の制限、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、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。										
地区整備計画	区分の名称	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区						
	区分の面積	約2.2ha	約13.0ha	約17.4ha	約17.6ha	約0.9ha						
	建築物等の用途の制限	公益上必要な建築物及びそれに付随する建築物以外は建築してはならない。	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)公衆浴場 (2)ホテル又は旅館 (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、スケート場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッチング練習場 (6)建築基準法別表第二(ハ)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもので、その部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの(ただし、同項第五号の規定により政令で定める建築物を除く。)	公衆浴場は建築してはならない。	公衆浴場は建築してはならない。	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)畜舎(ペットショップ、動物病院に附属するものを除く) (4)マージャン屋、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの(開放され一定の照度が確保されているゲームセンターを除く) (5)葬儀場 (6)ペットの火葬場 (7)火薬類、ガス等の貯蔵及び処理施設(石油類を除く)						
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	—	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度は次の表の右欄に掲げる数値とする。 <table border="1"> <tr> <th>面積</th> <th>割合</th> </tr> <tr> <td>300㎡以上</td> <td>20/10</td> </tr> <tr> <td>300㎡未満</td> <td>15/10</td> </tr> </table>	面積	割合	300㎡以上	20/10	300㎡未満	15/10	—	—	—
	面積	割合										
	300㎡以上	20/10										
	300㎡未満	15/10										
建築物の敷地面積の最低限度	300㎡	165㎡	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距離は次のとおりとする。 2.0m以上 ただし、次の項目に該当する場合にお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3.0m以下の建築物の部分 (2)物置、その他これに類する用途に供するもので、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5.0㎡以内のもの (3)自動車庫及び自転車庫で、軒の高さが2.3m以下のもの	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は次のとおりとする。 1.0m以上 ただし、次の項目に該当する場合にお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3.0m以下の建築物の部分 (2)物置、その他これに類する用途に供するもので、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5.0㎡以内のもの (3)自動車庫及び自転車庫で、軒の高さが2.3m以下のもの	—	—	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次のとおりとする。 5.0m以上 ただし、次の項目に該当する場合においてはこの限りでない。 (1)物置、その他これに類する用途に供するもので、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5.0㎡以内のもの (2)自動車庫及び自転車庫で、軒の高さが2.3m以下のもの							
建築物等の高さの最高限度	北側斜線を第一種低層住居専用地域と同様とする。	14m 北側斜線を第一種低層住居専用地域と同様とする。	—	—	20m ただし、次の項目に該当する場合においては、この限りでない。 (1)階段室、昇降機塔、装飾塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の1/8以内の場合においては、その部分の高さは、5mまでは、当該建築物の高さに算入しない。 (2)棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しない。							
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)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面積から1.8m以下のもの (3)高さ60cm以下の基礎の上に植栽を施したもの (4)門柱及びこれに付随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、その高さが宅地面積から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」

理由／土地区画整理事業計画の変更に伴い、用途地域及び公共施設の配置計画が変更となったため。

## 2 地区の区分について



### 3 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	300㎡
B地区	165㎡
C地区	132㎡
D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。

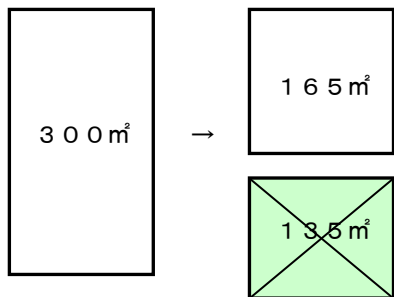
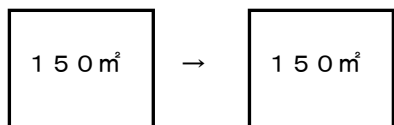
- ただし、地区計画施行以前から、すでに上記限度に達していない敷地を分割せずに利用することは差し支えありません。
- なお、すでに建物の建っている敷地の一部を分割する場合、それぞれの敷地が上記限度に適合していることはもとより、その他の地区計画の制限や諸法令に不適合なものとならないようご注意ください。

#### 例

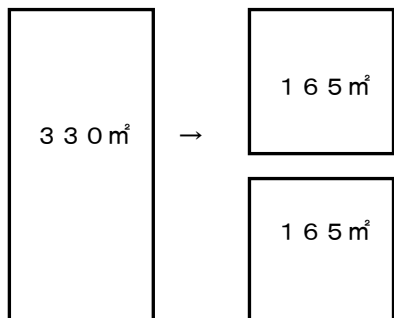
B地区

(敷地面積の最低限度 165㎡)

《計画決定前》      《計画決定後》



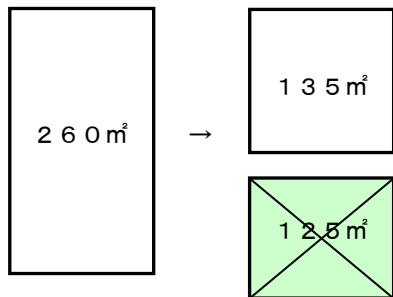
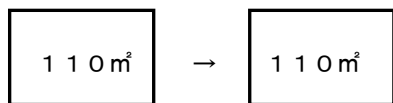
建築物の敷地として適合しません。



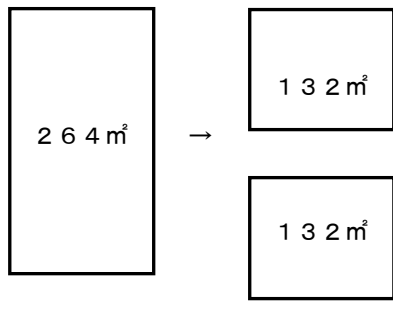
C地区

(敷地面積の最低限度 132㎡)

《計画決定前》      《計画決定後》



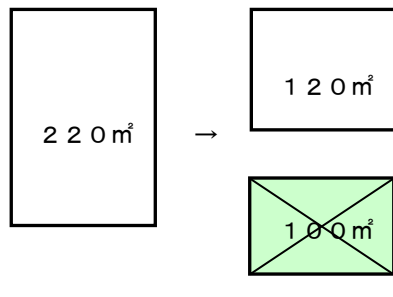
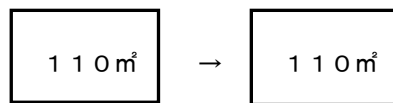
建築物の敷地として適合しません。



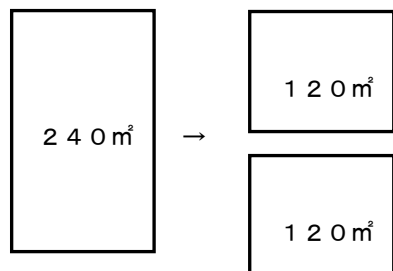
D地区

(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。



## 4 壁面の位置の制限について

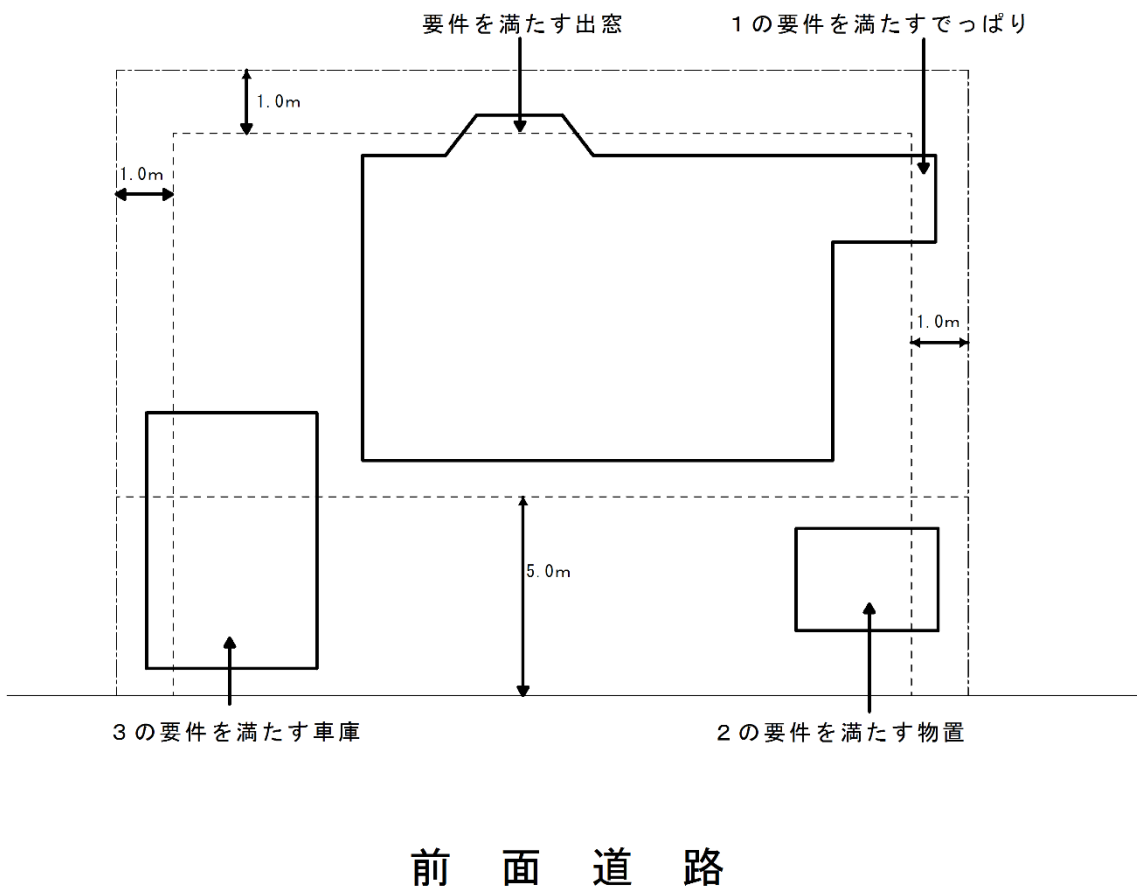
○ B地区において、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面は、敷地面積 165 m<sup>2</sup>以上の場合、隣地境界線から 1.0m以上離すこととします。ただし、次項にあてはまる部分については、この限りではありません。

E地区においては、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面は、道路境界線から 5.0m以上離すこととします。ただし、次項の2及び3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. 外壁、またはこれに代わる柱の中心線の長さが3m以下の建築物の部分
2. 軒の高さが2.3m以下で、床面積の合計が5 m<sup>2</sup>以下の物置等
3. 軒の高さが2.3m以下の自動車車庫及び自転車車庫

○ なお、床面積に入らない出窓についても、この限りではありません。

### イメージ図



# 5 高さの最高限度について

- 建築物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、B地区においては、これに加え、絶対高さを14mとし、かつ、北側斜線を第一種低層住居専用地域と同様とします。

したがって、B地区における建築物の各部分の高さは、下表のとおりとなります。

なお、E地区においては、絶対高さを20mとしております。

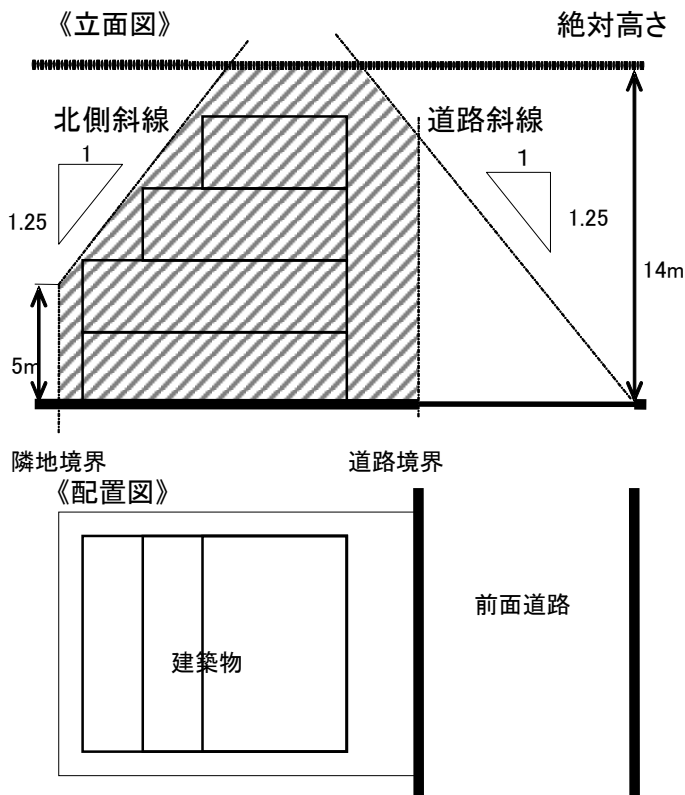
B地区の建築物の各部分の高さの制限

項目	摘要
絶対高さ	14m
道路斜線	1.25A (勾配)
北側斜線	5m (立ち上がり) + 1.25A (勾配)

注： この表中「A」は、道路斜線においては、当該敷地と反対側の道路境界線から建築物までの垂直距離、北側斜線においては、敷地境界線から建築物までの真北方向の距離

例

イメージ図

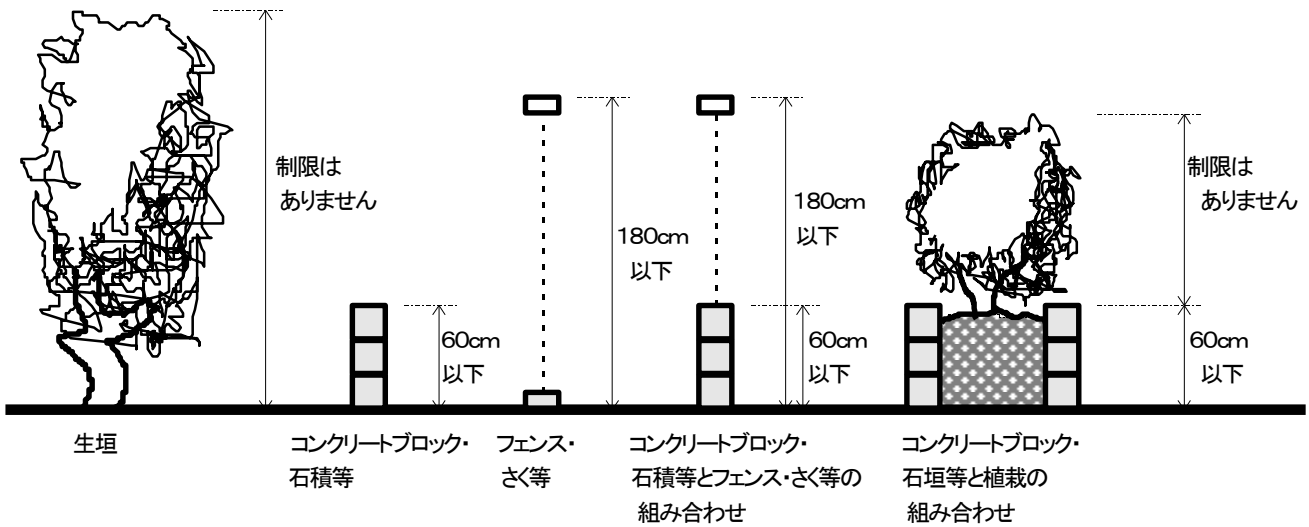


注： 立面図においてこの例の部分(斜線部分)は、この例けるB地区の建築可能な範囲の例を示す。

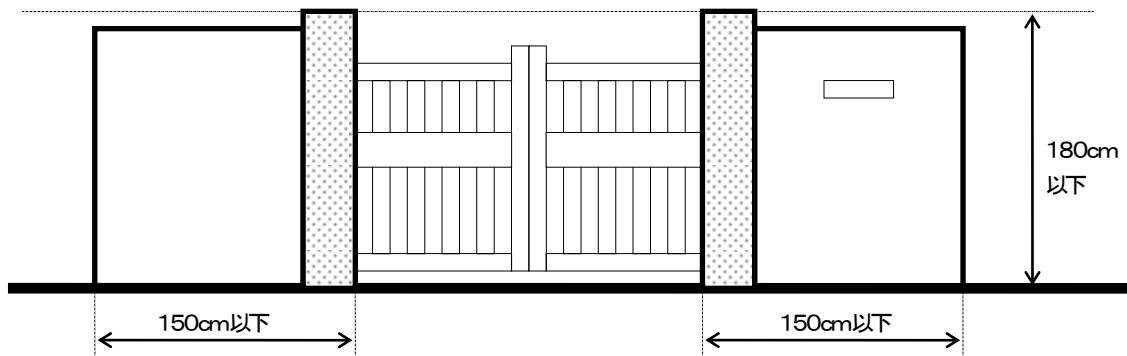


## 6 かき又はさくの制限について

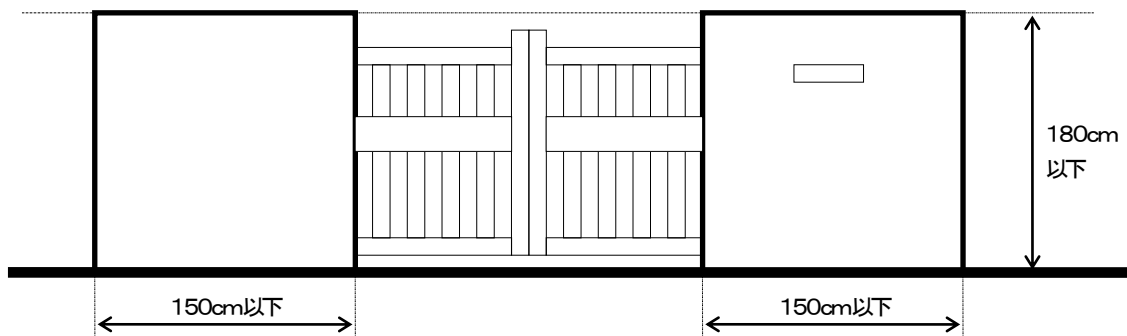
- かき又はさくの構造の制限は、道路境界において適用され、次の図のような構造とします。



- 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

## 7 既存不適格建築物について

- 坂田西特定土地区画整理事業における再仮換地指定日（平成19年5月9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。
- 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。）



## 8 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。

## 9 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)」…基準日(平成19年5月9日)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	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
	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

# 10 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 ◎◎年〇〇月××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桶川市〇〇丁目△△-△  
2 行為の着手予定日⑤ ◎◎年〇〇月××日  
3 行為の完了予定日⑥ ◎◎年〇〇月××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 <sup>2</sup>			
(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 <sup>2</sup>	
		(ii) 建築又は建設面積	80.25 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	80.25 m <sup>2</sup>
		(iii) 延床面積	130.50 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	130.50 m <sup>2</sup>
		(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 <sup>2</sup>	
	(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 <sup>2</sup>				

- 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のできる

⑰ 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（坂田西地区）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○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]