

地区計画届出の手引き

下日出谷西地区

桶川市都市整備部都市計画課

1 下日出谷西地区 地区計画計画書

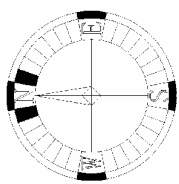
桶川都市計画下日出谷西地区 地区計画を次のように変更する。

決定告示年月日
平成22年 3月12日

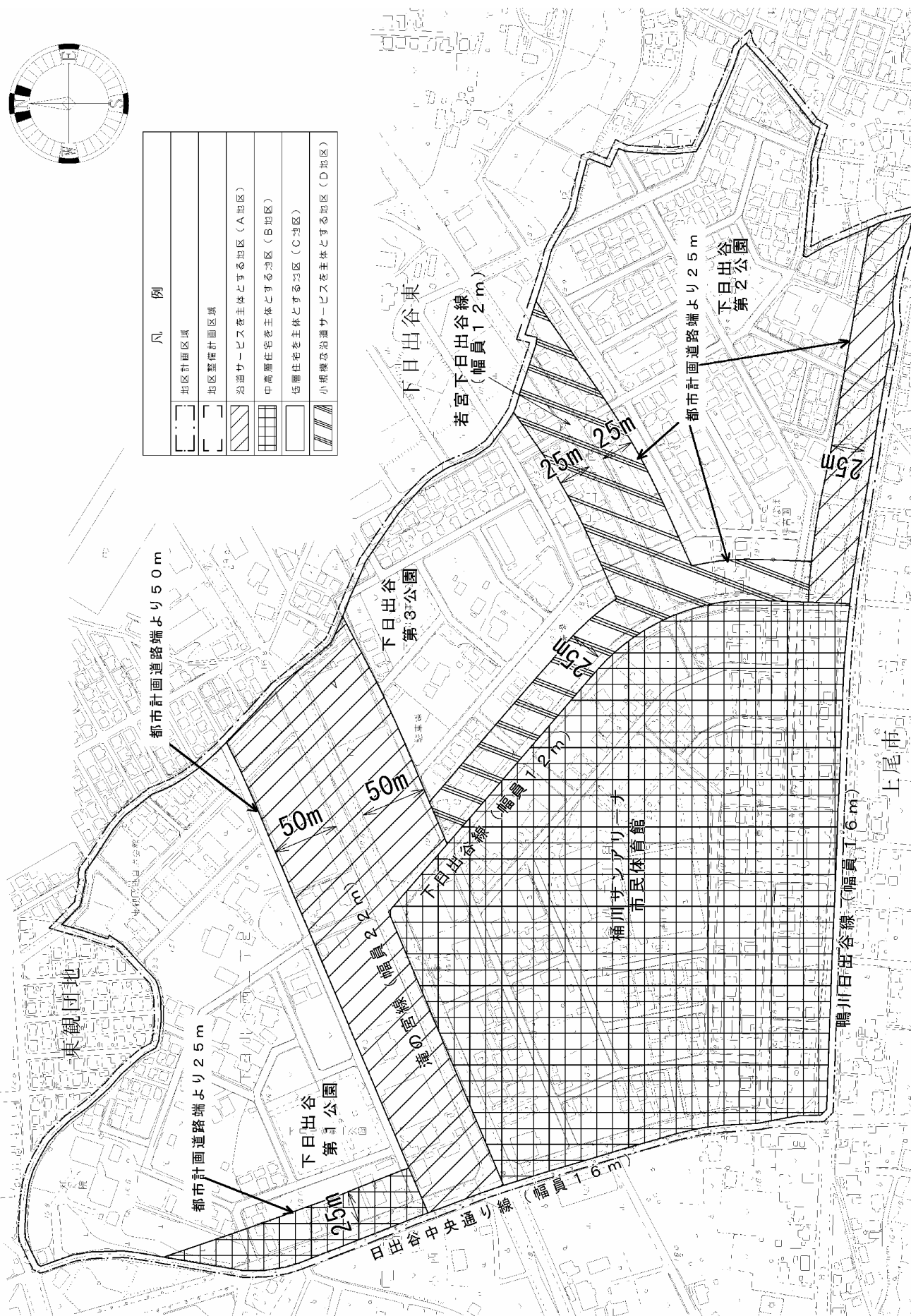
名 称	下日出谷西地区 地区計画										
位 置	桶川市下日出谷西1丁目、2丁目、3丁目										
面 積	約33.4ha										
に 区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全	地 区 計 画 標 目	<p>本地区は、桶川市の中心市街地より西1.5kmに位置し、南側は県道さいたま・鴻巣線を挟んで上尾市と接し、今後市の副次核を形成する地区として位置付けられている。</p> <p>本地区計画では、土地区画整理事業の効果の維持と増進を図るため、地域核として公共施設を配置するとともに中高層建築物を誘導し、周辺の住宅地域においては、低層低密な土地利用を図る。</p> <p>また、あわせて建築物の規制誘導を行い「美しいたずまいと快適な都市の建設」の実現を図る。</p>									
	土 地 利 用 の 方 針	<p>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地区は地域核としての土地利用と土地の効率的な利用を推進するために、中高層建築物を誘導することとし、C地区は低層低密な住宅を主体にした良好な住宅地としての土地利用を図る。また、D地区は、住宅に加え小規模な沿道サービス施設を誘導する。</p>									
	建 築 物 等 の 整 備 の 方 針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、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、壁面の位置、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い、更に土地の有効利用を促進するために容積率の制限を行う。</p>									
地 区 整 備 計 画	地区の細区分	A 地区	B 地区	C 地区	D地区						
	細区分の面積	約4.5ha	約11.4ha	約15.2ha	約2.3ha						
	建 築 物 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）	—	—						
	建 築 物 の 延 べ 面 積 の 敷 地 面 積 に 対 する 割 合 の 最 高 限 度	<p>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左欄に掲げる敷地面積の区分に応じ、同表右欄に掲げる数値とする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>面 積</th> <th>割 合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>300㎡以上</td> <td>20/10</td> </tr> <tr> <td>300㎡未満</td> <td>15/10</td> </tr> </tbody> </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	165㎡		120㎡							
壁 面 の 位 置 の 制 限	<p>ただし、地区計画の規定の適用の際、すでに上記に定める最低限度未満の建築物の敷地又は建築物のない敷地で、当該規定に適合しないこととなる敷地については、適用の際の敷地の面積を最低限度とする。</p> <p>建築物の外壁若しくはこれに代わる柱（自動車車庫の柱を除く）の面から隣地境界線までの距離は次のとおりとする。</p> <p>ただし、5㎡以下の物置、20㎡以下の車庫で住宅に付属するもの及び外壁、又はこれに代わる柱の中心線の長さが3m以下のものについては、この限りでない。</p> <p>1. 0m</p>		—								
建 築 物 等 の 高 さ の 最 高 限 度	—		12m 北側斜線制限を第1種低層住居専用地域と同様とする。								
かき又はさくの構造の制限	<p>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。</p> <p>(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、又は植栽を組み合わせたもので、高さは宅地地盤面から1.8m以下のものとする。</p>										

「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



凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	沿道サービスを主体とする地区 (A地区)
	中高層住宅を主体とする地区 (B地区)
	低層住宅を主体とする地区 (C地区)
	小規模な沿道サービスを主体とする地区 (D地区)



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A地区、B地区、は165㎡、C地区、D地区は120㎡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。

○ 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、容積率・建ぺい率など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地区の場合、カッコ内はC、D地区の場合）

施 行 前		施 行 後
<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; width: 150px; margin: 0 auto;"> 150㎡ (100) </div>	→	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; width: 150px; margin: 0 auto;"> 150㎡ (100) </div> ○
<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; width: 180px; margin: 0 auto;"> 165㎡ (120) </div>	→	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; width: 120px; margin: 0 auto;"> 100㎡ (80) </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; width: 65px; margin: 0 auto;"> 65㎡ (40) </div> </div> × ×
<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; width: 320px; margin: 0 auto;"> 350㎡ (250) </div>	→	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; width: 170px; margin: 0 auto;"> 180㎡ (130) </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; width: 170px; margin: 0 auto;"> 170㎡ (120) </div> </div> ○ ○
<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; width: 300px; margin: 0 auto;"> 315㎡ (230) </div>	→	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; width: 170px; margin: 0 auto;"> 165㎡ (120) </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; width: 140px; margin: 0 auto;"> 150㎡ (110) </div> </div> ○ ×

○：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

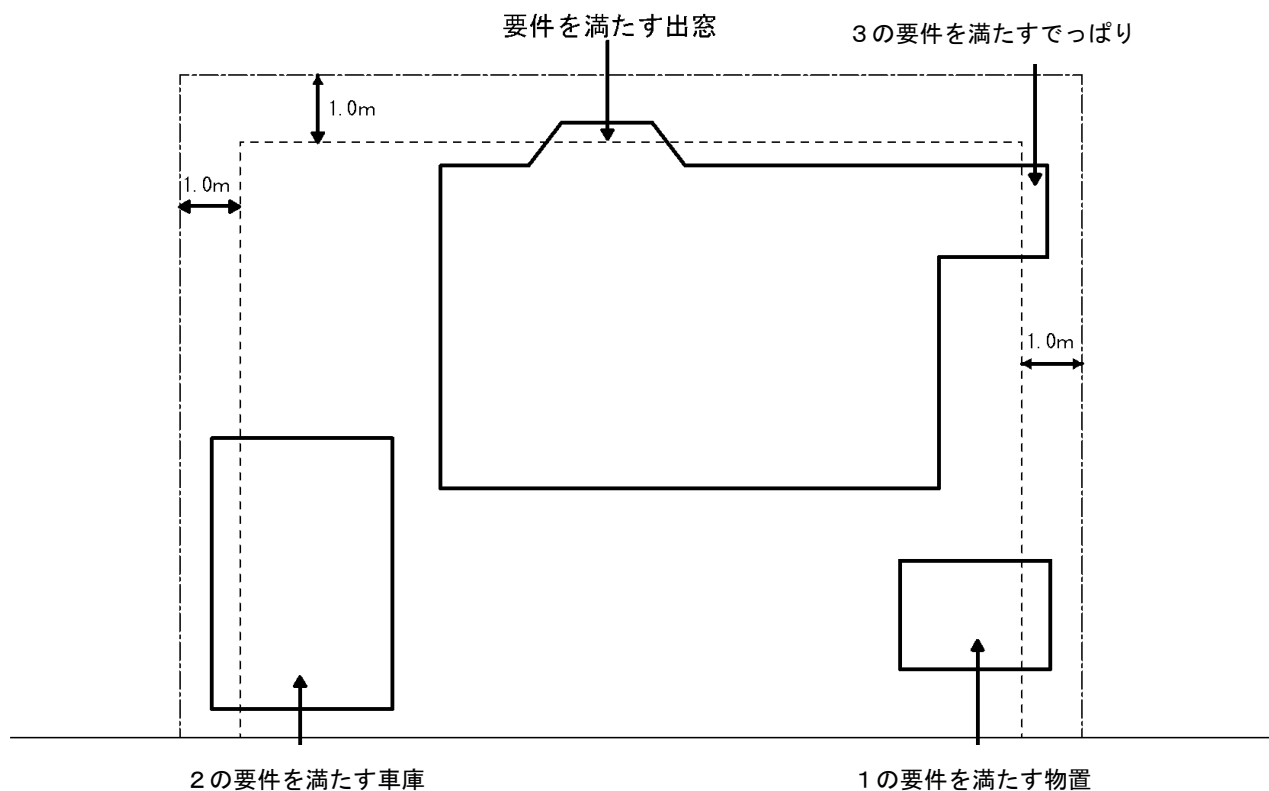
4 壁面の位置の制限について

- A地区及びB地区において、敷地面積165㎡以上の場合、建築物の外壁またはこれに代わる柱（自動車車庫の柱を除く）の面は、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。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">1. 床面積の合計が5㎡以下の物置2. 床面積の合計が20㎡以下の車庫で住宅に付属するもの3. 外壁、またはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の建築物の部分 |
|---|

- 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。

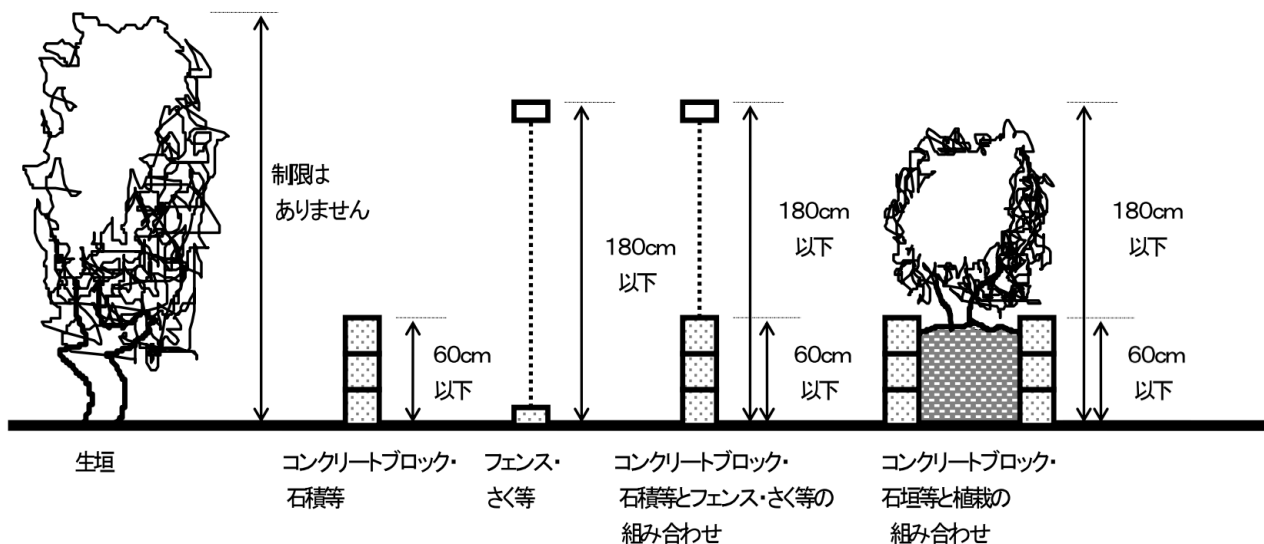
イメージ図



前 面 道 路

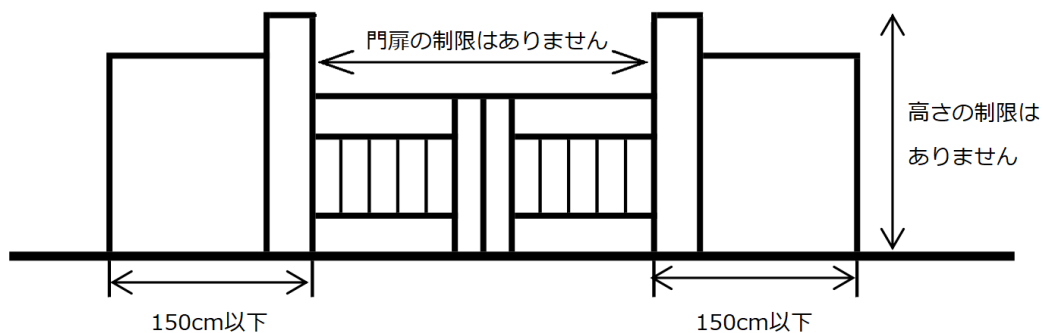
5 かき又はさくの制限について

- 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。

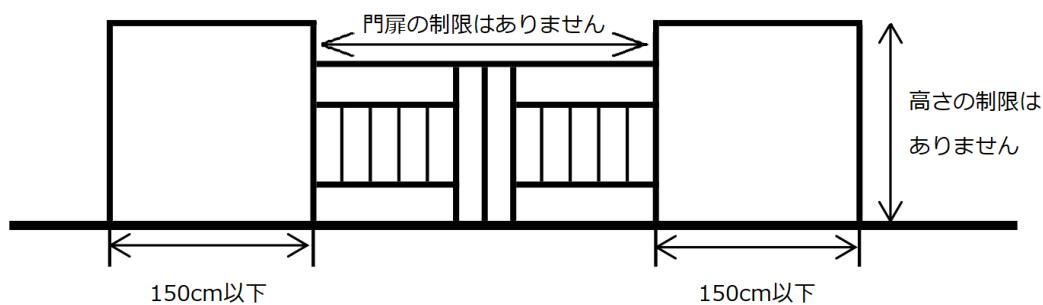


- また、門柱・門のそで等については、次のような構造とします。

① 門柱・門扉・そでの組み合わせ



② 門扉・そでの組み合わせ



6 既存不適格建築物について

- 地区計画の施行された日（平成元年10月3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。）

- C地区の建築物の敷地面積の最低限度は、平成元年10月3日から平成8年11月18日までの間のみ、その限度を100㎡として適用します。

7 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。

8 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

「土地登記簿謄本…… 地区計画施行以前から敷地の最低限度に満たない場合のみ提出の写し」

「公図の写し」…………… 当該行為を行う場所のもの

「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
(3) 建築物又は工作物の形態又は意匠の変更	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
	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

9 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 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 築 工 作 物 の 建 築 又 設 計 の 概 要	(ロ)	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)	(イ) 変更部分の延床面積	m ²		
建築物等の 用途の変更	(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

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 届出書を窓口へ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（下日出谷西地区）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 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○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、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