

地区計画届出の手引き

下日出谷東地区

桶川市都市整備部都市計画課

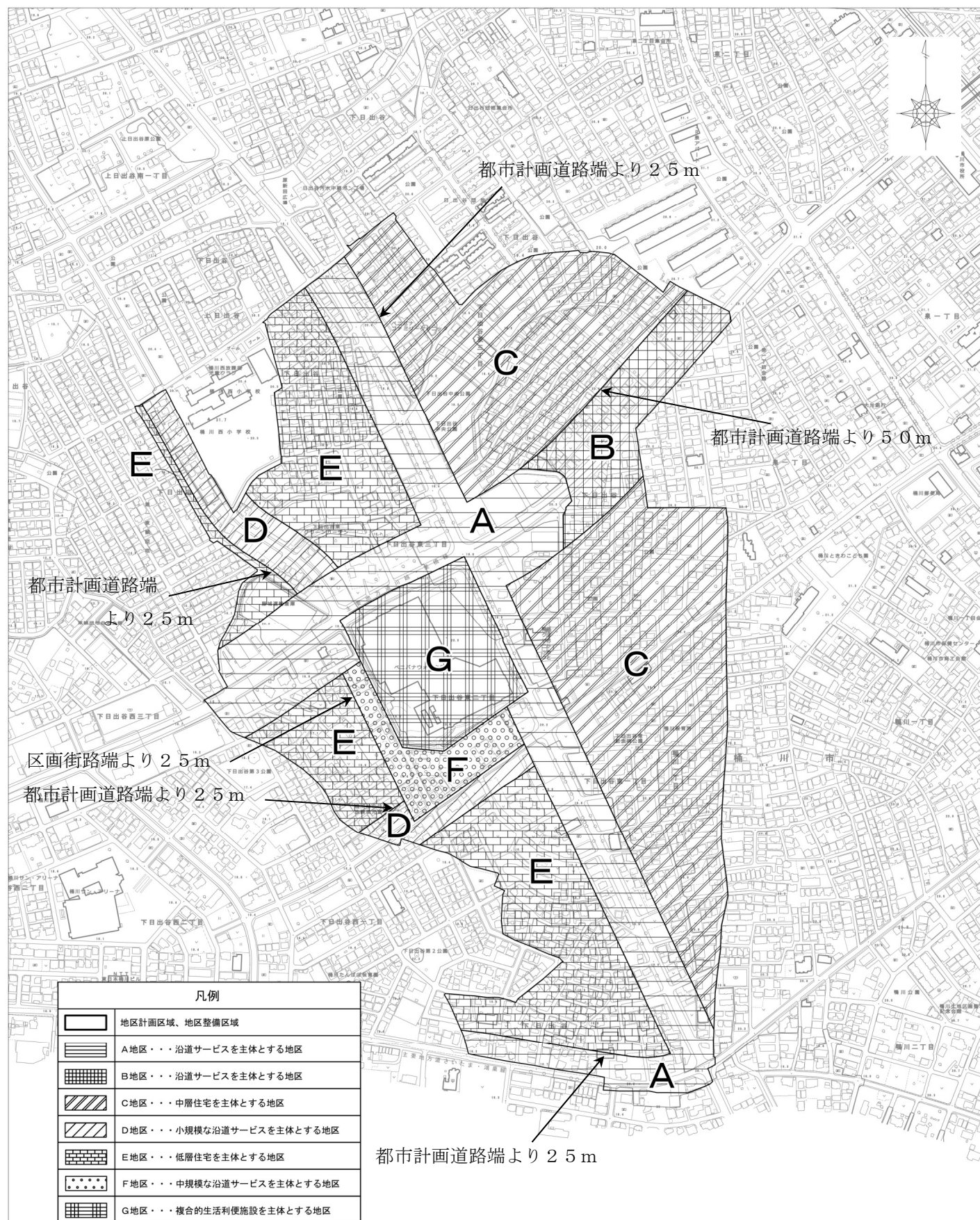
1 下日出谷東地区 地区計画計画書

告 示 年 月 日
平成 2 2 年 3 月 1 2 日 (当 初)
令 和 5 年 1 2 月 1 9 日 (最 終)

名 称		下日出谷東地区 地区計画																	
位 置		桶川市下日出谷東一丁目、二丁目及び三丁目、大字下日出谷字東、大字下日出谷字高井及び字西の各一部、下日出谷西一丁目の一部、大字上日出谷字原新田の一部、鴨川一丁目の一部、泉一丁目及び二丁目の各一部																	
面 積		約 5 8 . 5 h a																	
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高崎線桶川駅の西側約 1 km に位置し、東西・南北の都市計画道路整備に伴い、首都圏中央連絡自動車道や隣接都市との連絡性が高い地区となっている。また、地区に本市の総合的かつ計画的な行政の運営を図るために定める基本的な構想に基づく地域生活拠点があり、地域における生活拠点としての役割と良好な住宅地としての居住環境を形成し、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	地域の緑地環境を活かして、良好な住宅地と環境面の調和に配慮する。また、日出谷地区における地域生活拠点にふさわしい土地利用を図る。 都市計画道路沿線の宮線及び幹線道路沿いのＡ地区及びＢ地区は、それら沿道にふさわしい良好な土地利用を誘導する。また、Ｃ地区は、住環境に配慮し、土地の効率的な利用を促進するため中層建築物を主体とする地区とし、Ｄ地区は、地域における幹線道路の沿道として、良好な土地利用を誘導する。Ｅ地区は、ゆとりある環境をもつ低層住宅を主体とする地区とする。Ｆ地区は、中規模な沿道サービスを主体とする地区とし、Ｇ地区は、地域生活拠点の中心的役割を担う生活関連機能を備えた複合的生活利便施設を主体とする地区とする。																	
	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、都市計画道路の沿道を含む地域生活拠点及びその周辺における良好な住宅地とが、それぞれ調和のとれたものとするために、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、建築物等の形態又は意匠の制限及びかき、又はさくの構造の制限を行う。																	
地 区 区 画 整 備 関 連 事 項 計 画	区分の名称	Ａ 地 区		Ｂ 地 区		Ｃ 地 区		Ｄ 地 区		Ｅ 地 区		Ｆ 地 区		Ｇ 地 区					
	細区分の面積	約 1 3 . 6 h a		約 3 . 1 h a		約 2 0 . 5 h a		約 2 . 5 h a		約 1 3 . 2 h a		約 1 . 6 h a		約 4 . 0 h a					
	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) ホテルまたは旅館 (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）				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) 公衆浴場 (2) ホテルまたは旅館 (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、ゴルフ練習場及びパッティング練習場 (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、その部分の床面積が 500 ㎡を超えるもの（ただし、同項第 5 号）の規定により政令で定める建築物を除く）				次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 住宅、共同住宅 (2) ホテルまたは旅館 (3) 自動車教習所 (4) 畜舎（ペットショップ、動物病院に付属するものを除く） (5) 倉庫業を営む倉庫 (6) マーじゃん屋、ぱちんこ屋、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） (7) 葬儀場 (8) 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの及び自転車、自動車修理工場を除く） (9) 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><tr><td>敷地面積</td><td>割 合</td></tr><tr><td>300 ㎡以上</td><td>20/10</td></tr><tr><td>300 ㎡未満</td><td>15/10</td></tr></table>				敷地面積	割 合	300 ㎡以上	20/10	300 ㎡未満	15/10	—							
	敷地面積	割 合																	
	300 ㎡以上	20/10																	
	300 ㎡未満	15/10																	
	物 質 的 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	1 6 5 ㎡		1 2 0 ㎡										1 0 , 0 0 0 ㎡					
	建築物の敷地面積の最低限度	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) 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、適用の際の敷地面積を最低限度とする。 (2) 国、県及び市等が行う公共事業等の施行により建築物の敷地又は建築物のない敷地の敷地面積が減少した場合は、減少後の敷地面積を最低限度とする。																	
	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までの距離は次のとおりとする。 １． 0 m 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) 建築物の敷地が 165 ㎡未満の場合 (2) 外壁またはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3.0 m 以下の建築物の部分 (3) 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 2.3 m 以下で、かつ、床面積の合計が 5.0 ㎡以内のもの (4) 自動車車庫及び自転車車庫で、軒の高さが 2.3 m 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． 0 m 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 2.3 m 以下で、かつ、床面積の合計が 5.0 ㎡以内のもの (2) 自動車車庫及び自転車車庫で、軒の高さが 2.3 m 以下のもの									
建築物等の高さの最高限度	—				1 5 m		1 2 m 北側斜線制限を第一種低層住居専用地域と同様とする。		—		1 2 m 北側斜線制限を第一種低層住居専用地域と同様とする。		2 5 m						
建築物等の高さの最高限度	—				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、5 m 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。				—		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、5 m 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。								
建築物等の形態又は意匠の制限	—														建築物の屋根及び外壁の色彩は、次のとおりとする。 周囲の景観と調和したもので、良好な景観の形成に配慮したものである。				
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生垣、又は宅地地盤面から 1 . 8 m 以下のフェンス（透視可能なもの）とする。 ただし、次の項目に該当する場合においてはこの限りではない。 (1) 宅地地盤面から 0 . 6 m までの部分 (2) 門柱及びこれに付属するそで壁等でその長さの合計が 1 . 5 m 以内のもの及び門扉等で、その高さが宅地地盤面から 1 . 8 m 以下のもの																		

「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」

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	1 6 5 m ²
B 地区	1 2 0 m ²
C 地区	1 2 0 m ²
D 地区	1 2 0 m ²
E 地区	1 2 0 m ²
F 地区	1 2 0 m ²
G 地区	1 0, 0 0 0 m ²

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。

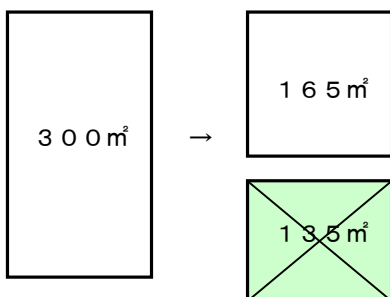
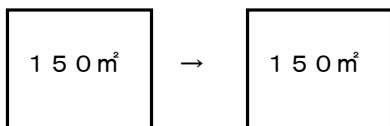
- ただし、地区計画施行以前から、すでに上記限度に達していない敷地を分割せずに利用することは差し支えありません。
- なお、すでに建物の建っている敷地の一部を分割する場合、それぞれの敷地が上記限度に適合していることはもとより、その他の地区計画の制限や諸法令に不適合なものとならないようご注意ください。

例

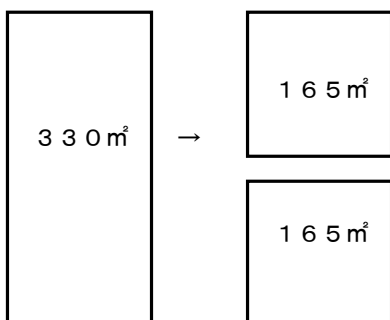
A 地区

(敷地面積の最低限度 1 6 5 m²)

《計画決定前》 《計画決定後》



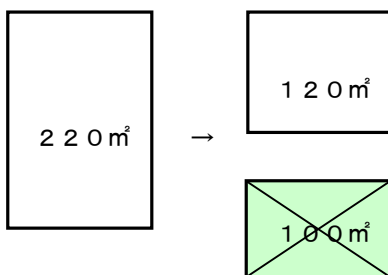
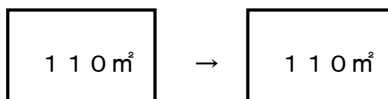
建築物の敷地として適合しません。



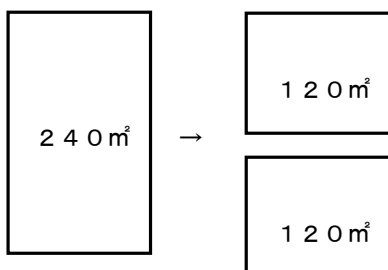
B・C・D・E・F 地区

(敷地面積の最低限度 1 2 0 m²)

《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

【A・B地区】

- 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、敷地面積 165 m²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。

1. 外壁、またはこれに代わる柱の中心線の長さが 3 m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 m²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

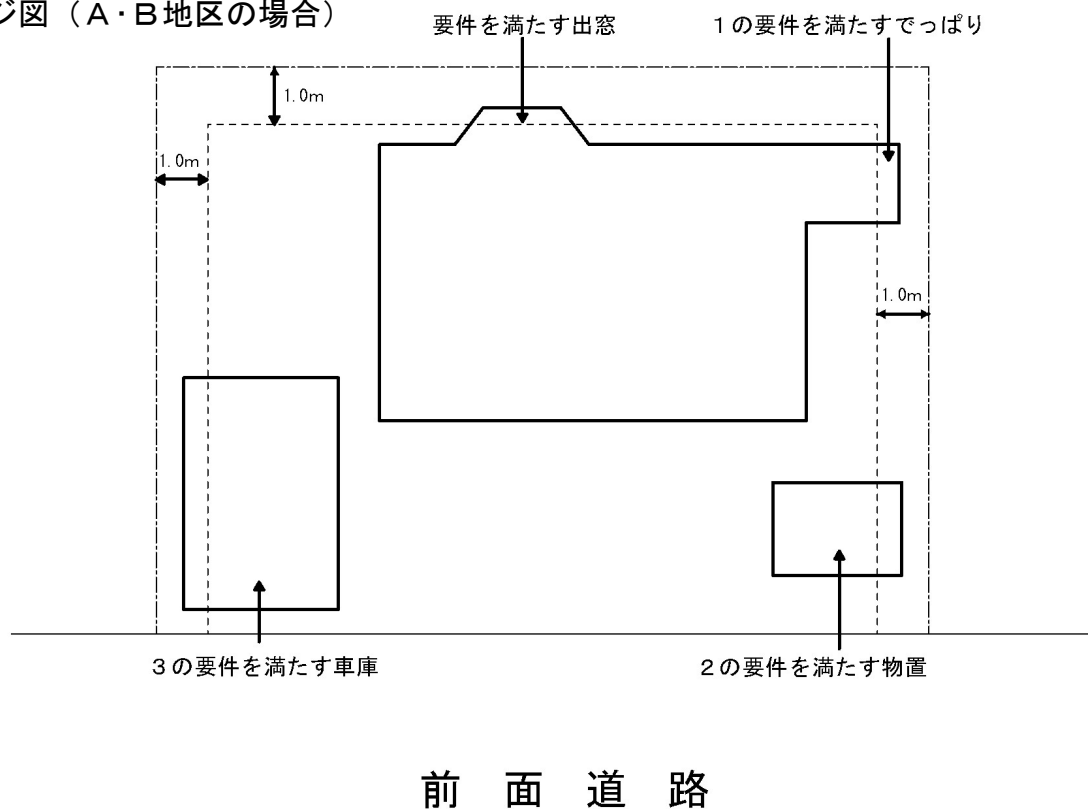
- なお、床面積に入らない出窓についても、この限りではありません。

【G地区】

- 建築物の外壁又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. 軒の高さが 2.3m以下で、床面積の合計が 5 m²以下の物置等
2. 軒の高さが 2.3m以下の自動車車庫及び自転車車庫

イメージ図（A・B地区の場合）



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、これに加えC地区においては、絶対高さを15m、D地区、F地区においては、絶対高さを12m、かつ北側斜線制限を第一種低層住居専用地域と同様とします。建築物の各部分の高さは、下表のとおりとなります。

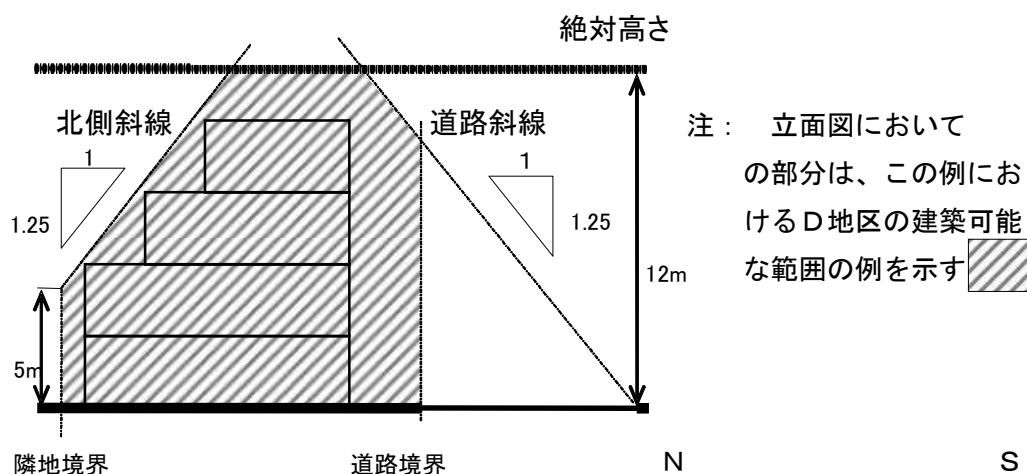
項目	C地区	D・F地区	G地区
絶対高さ	15m	12m	25m
道路斜線	1.25A（勾配）	1.25A（勾配）	1.5A（勾配）
北側斜線	—	5m（立ち上がり）＋1.25A（勾配）	—

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

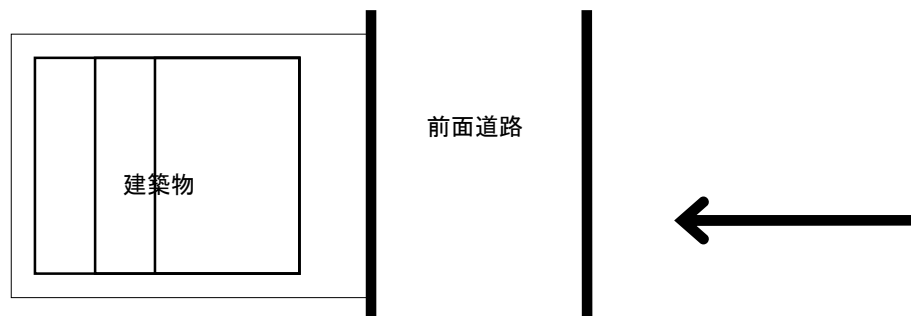
例

イメージ図（D・F地区の場合）

《立面図》

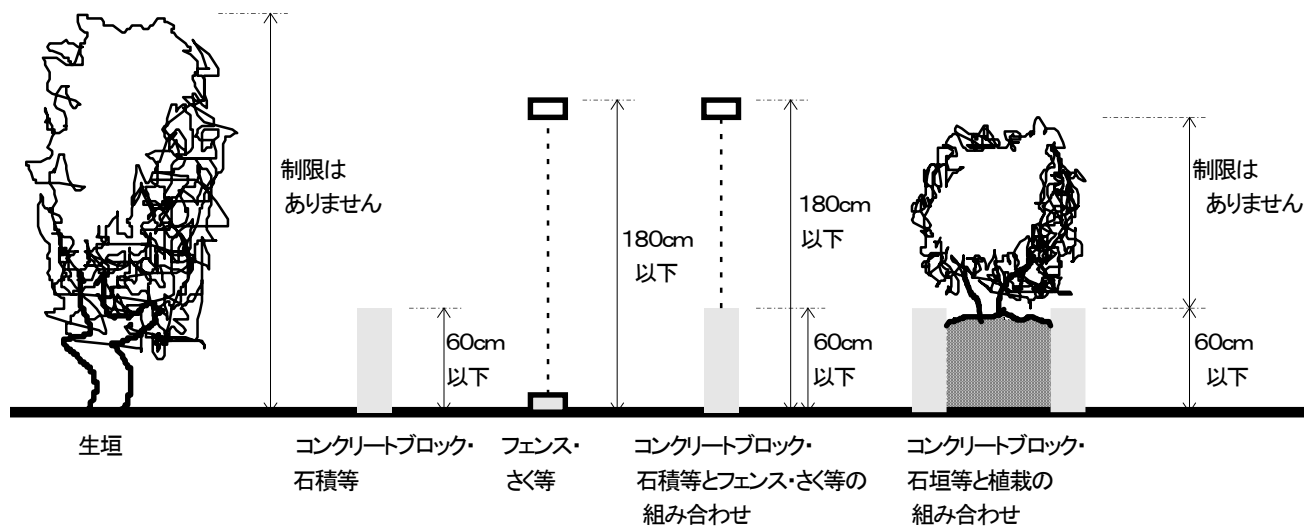


《配置図》

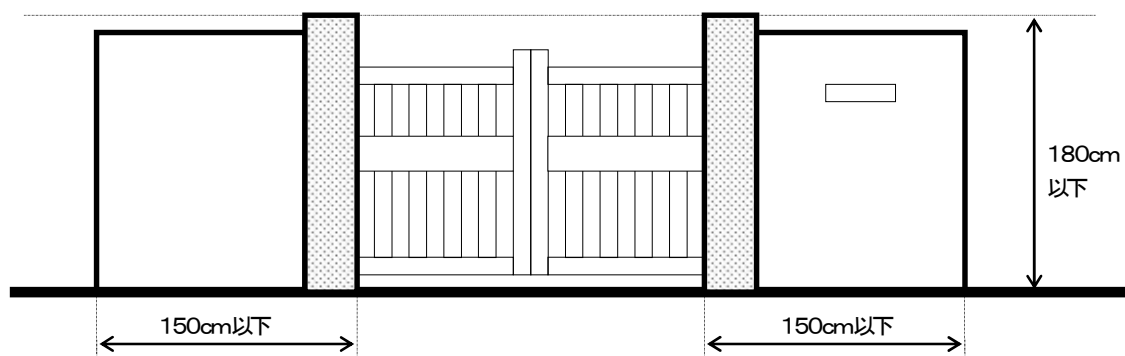


6 かき又はさくの制限について

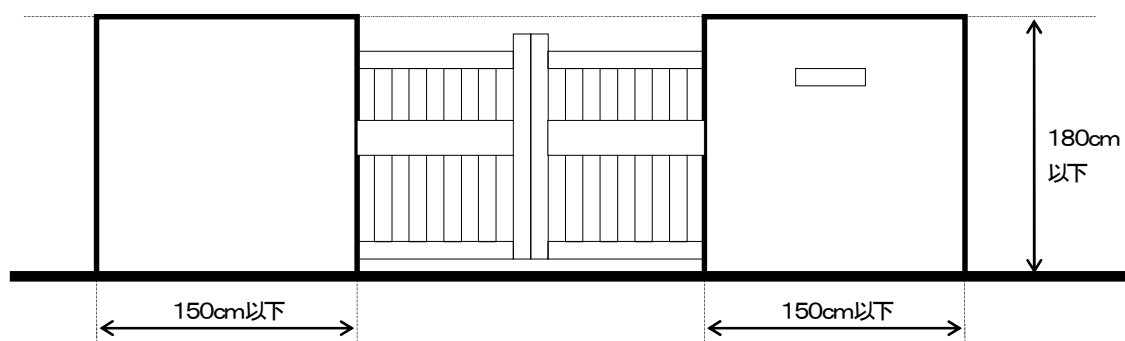
○ かき又はさくの構造の制限は、道路境界において適用され、次の図のような構造とします。



○ 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

- 地区計画の施行された日（当初：平成２２年３月１２日、変更：平成２５年３月２６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）」…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) 土地の区画形状の変更	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◎◎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◎◎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			m ²
(2) 建は 築工 物作 の物 建の 築建 又設	(イ) 行為の種類 (建築物の建築・工作物の建設) (新築・改築・増築・移転)				
	(ロ) 設計の概要		届 出 部 分	届出以外の部分	合 計
		(i) 敷地面積			1 6 5 m ²
		(ii) 建築又は建設面積	8 0 . 25 m ²	0 m ²	8 0 . 25 m ²
		(iii) 延床面積	1 3 0 . 50 m ²	0 m ²	1 3 0 . 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＝6 0 0）、フェンス（H＝9 0 0）		
(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（下日出谷東地区）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・・・・・・・・

〒 3 6 3 － 8 5 0 1

桶川市泉 1 丁目 3 番 2 8 号

桶川市役所都市整備部都市計画課

TEL：0 4 8 － 7 8 6 － 3 2 1 1 （代）

FAX：0 4 8 － 7 8 6 － 9 8 6 6

〔令和 5 年 1 2 月 1 9 日一部改訂〕