

地区計画届出の手引き

神明地区

桶川市都市整備部都市計画課

1 地区計画計画書

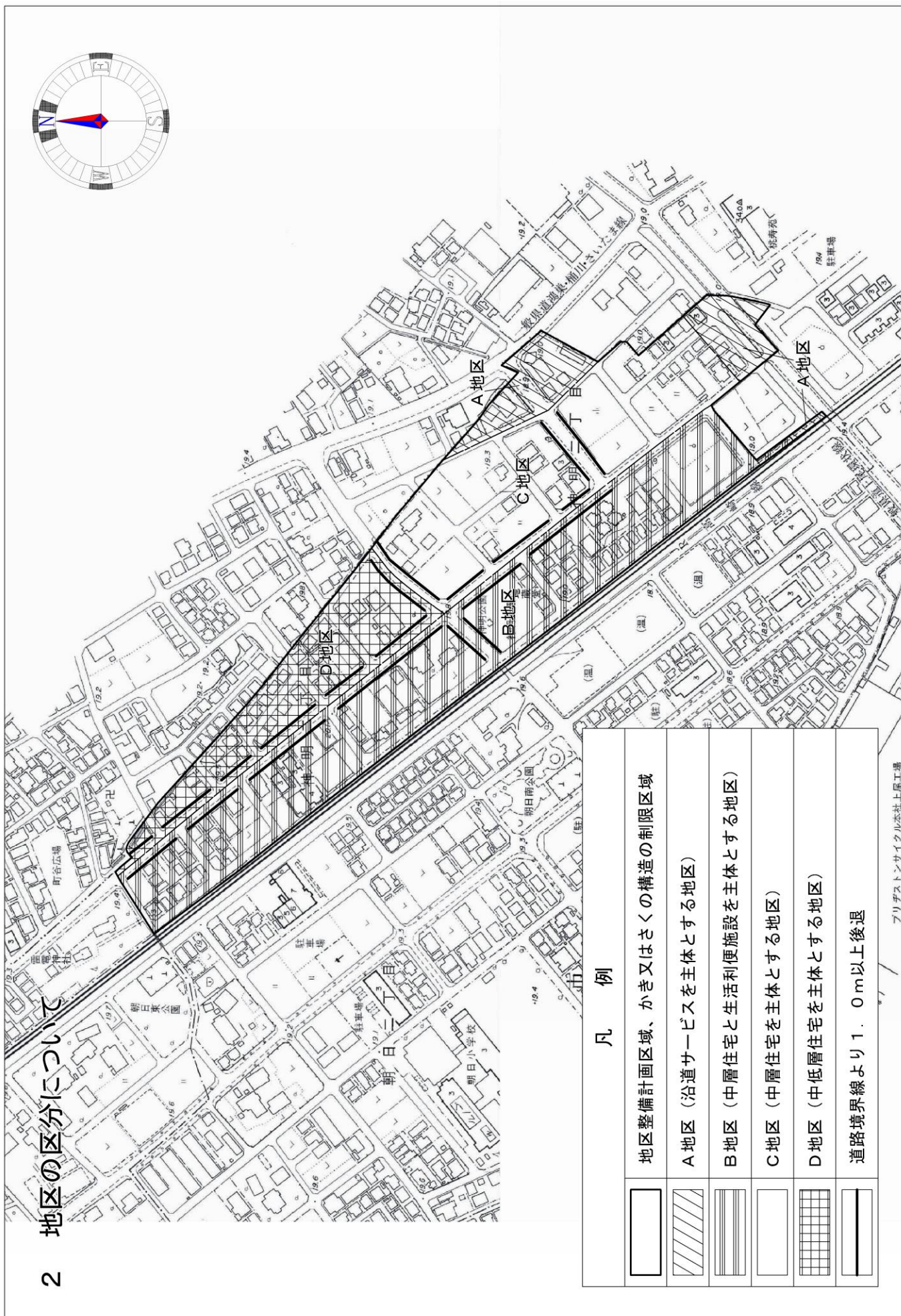
都市計画神明地区地区計画

決定告示年月日
平成21年 3月11日

名称		神明地区 地区計画				
位置		桶川市神明二丁目の全部				
面積		約6.9ha				
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は桶川市の中心市街地より南方約1kmに位置し、北上尾駅から、約0.3kmの距離にある。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り、JR桶川駅並びに北上尾駅からの社会的効果に配慮し、市街化を計画的に誘導するとともに、沿道サービス施設、生活利便施設、中層住宅兼生活利便施設、中低層住宅ゾーンを効果的に配置することにより建築物混在による環境悪化を防止し、災害時における都市の安全性を確保し「魅力ある都市空間の創設」の実現を図るものである。				
	土地利用の方針	旧中山道及び西環状線の沿線は、周辺環境との調和を図りつつ、沿道サービス施設及び生活利便施設を配置する。 JR高崎線沿線は、周辺の環境と調和を図りつつ、中層住宅及び生活利便施設を配置する。 区域の中心から南東の地区は、中層住宅と小規模な生活利便施設を配置する。 その他の地区については、住環境を優先した中低層住宅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、建築物の用途の混在化、敷地の細分化などによる都市環境の悪化を防止し、災害時における都市の安全性の向上に努めるために、建築物の用途及び高さの制限を行うとともに、敷地面積の最低限度、壁面の位置及びかき又はさくの構造について効果的な制限を行うものとする。				
地区整備に關する事項	地区の区分	区分の名称	A地区	B地区	C地区	D地区
		区分の面積	約0.4ha	約3.1ha	約2.2ha	約1.2ha
	建築物等の用途の制限	建築物等の制限	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) マージャン屋、パチンコ屋、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 (3) カラオケボックス、その他これに類するもの (4) 火薬類、ガス等の貯蔵及び処理施設（石油類を除く）	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) 火薬類、ガス等の貯蔵及び処理施設（石油類を除く）	火薬類、ガス等の貯蔵及び処理施設（石油類を除く）は建築してはならない。	—
		建築物の敷地面積の最低限度	120㎡ 但し、地区計画の規定の適用の際、すでに120㎡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。			
	壁面の位置の制限	幅員12m以上の道路に面する敷地の建築物については、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1.0m以上でなければならない。 ただし、次の項目に該当する場合にはこの限りでない。 (1) 外壁また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) 自動車車庫及び自転車車庫で、軒の高さが2.3m以下のもの				
	建築物等の高さの最高限度	15m 但し、地区計画の規定の適用の際、すでに15mを超える建築物（工事中的のものを含む。）の敷地については、適用の際に存する建築物（工事中的の場合は、計画高さ。）の高さまでの建て替えを認める。			12m 北側斜線を第一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	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地盤面から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				
備考						

「区域、地区の区分、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全域において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、すでに上記限度に適合していない敷地を分割等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、建ぺい率・容積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（B地区の場合、カッコ内はA、C、D地区の場合）

施 行 前		施 行 後
110㎡	→	110㎡ ○
110㎡	→	<div style="border: 1px solid black; width: 10%; height: 60px; vertical-align: middle;">60㎡ ×</div> <div style="border: 1px solid black; width: 10%; height: 60px; vertical-align: middle;">50㎡ ×</div>
240㎡	→	<div style="border: 1px solid black; width: 15%; height: 60px; vertical-align: middle;">120㎡ ○</div> <div style="border: 1px solid black; width: 15%; height: 60px; vertical-align: middle;">120㎡ ○</div>
220㎡	→	<div style="border: 1px solid black; width: 15%; height: 60px; vertical-align: middle;">120㎡ ○</div> <div style="border: 1px solid black; width: 15%; height: 60px; vertical-align: middle;">100㎡ ×</div>

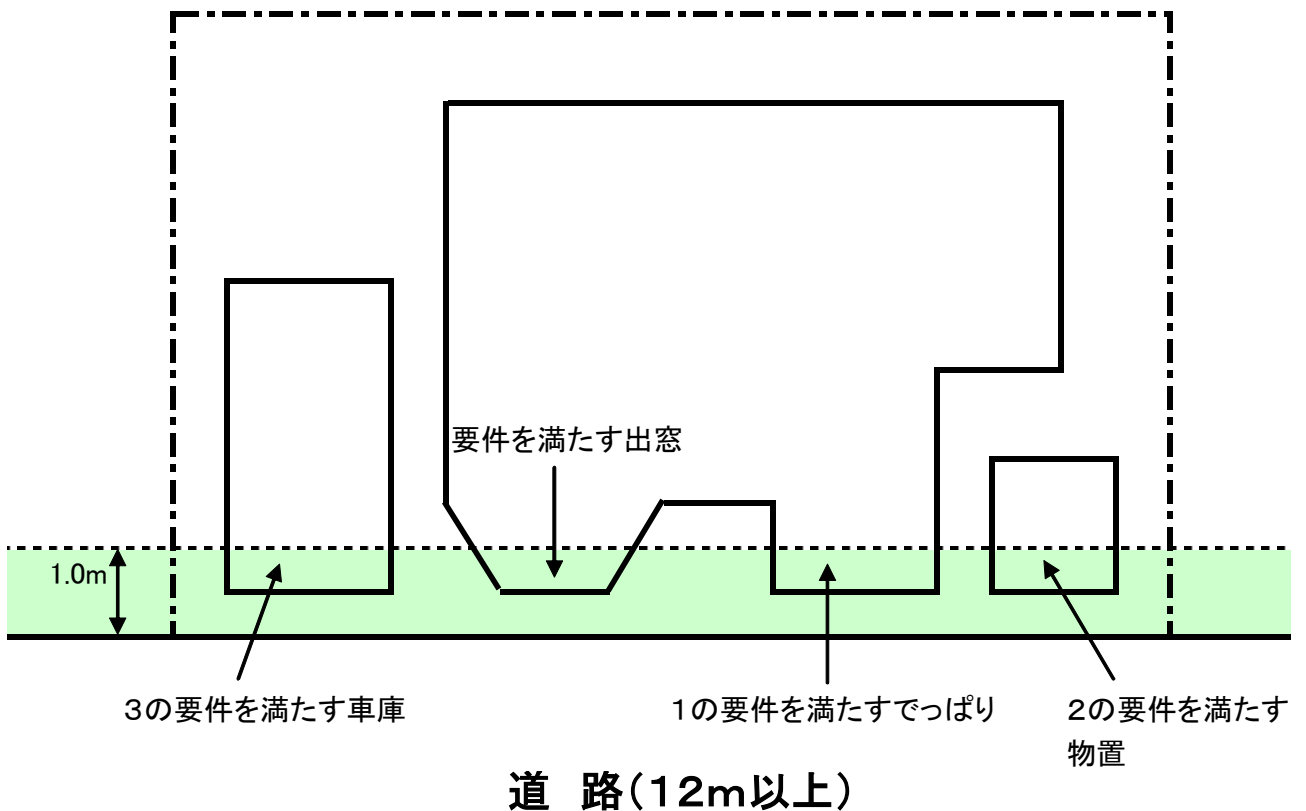
- ：建築物の敷地として地区計画に適合
- ×：建築物の敷地としては地区計画に不適合

4 壁面の位置の制限について

- 12m以上の道路に面する敷地の建築物の外壁またはこれに代わる柱の面は、道路境界から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。

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. 外壁、又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2. 軒の高さが2.3m以下で、床面積の合計が5㎡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。



5 高さの制限

- 建築物の各部分の高さの制限は、用途地域に応じ、それぞれ建築基準法に定められていますが、D地区においては、これに加え、絶対高さを12m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、D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。

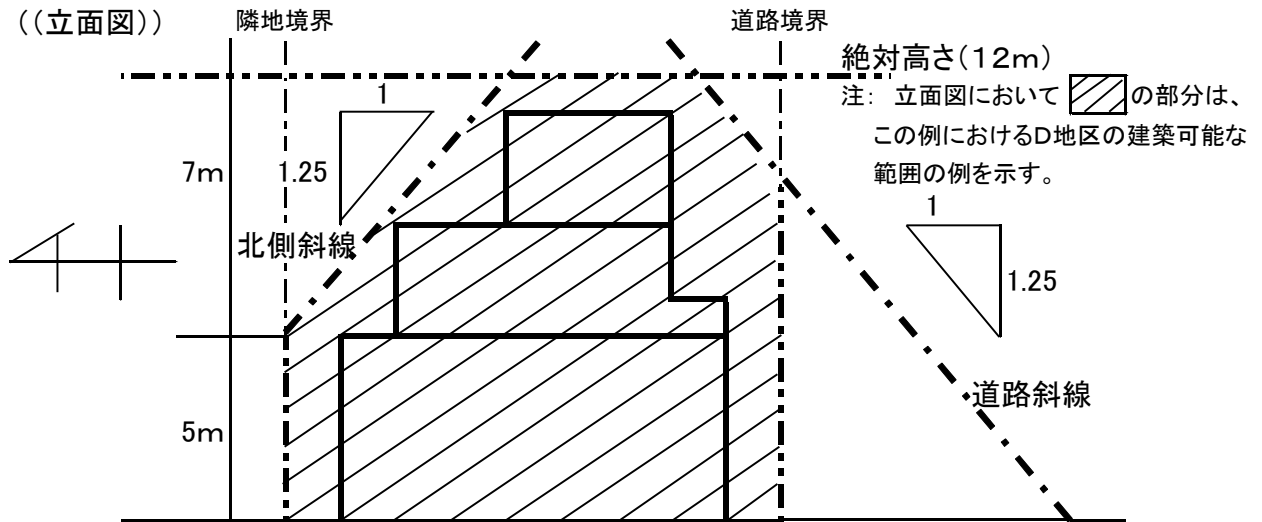
D地区の建築物の各部分の高さの制限

項目	適用
絶対高さ	12m
道路斜線	1.25A(勾配)
北側斜線	5m(立ち上がり) + 1.25A(勾配)

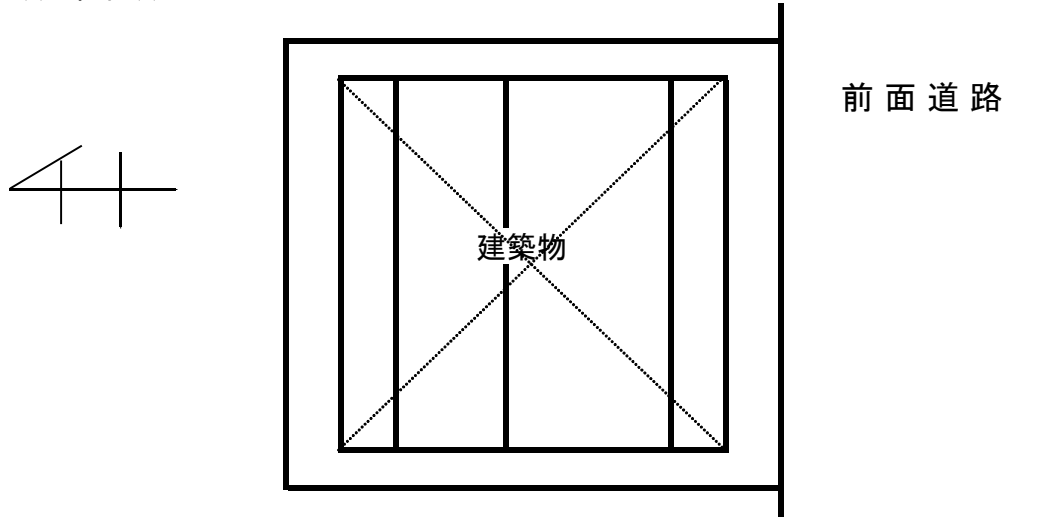
注：この表中「A」は、道路斜線においては、当該敷地と反対側の道路境界線から建築物までの垂直距離、北側斜線においては、敷地境界線から建築物までの真北方向の距離

□例

((立面図))

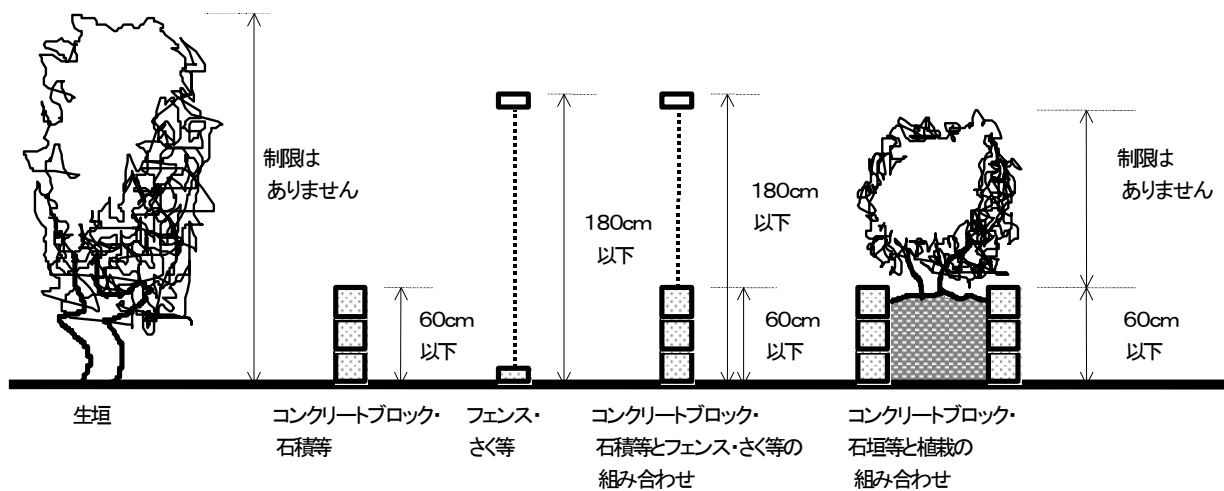


((配置図))



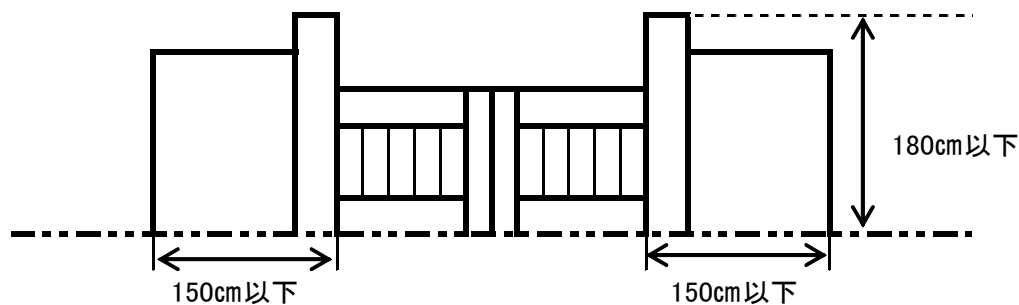
6 かき又はさくの制限について

○ 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。

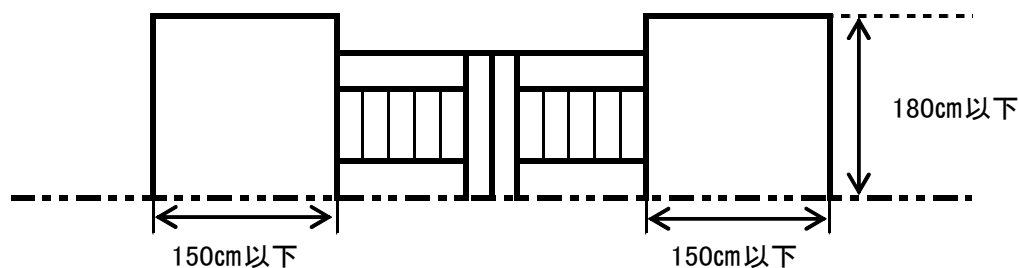


○ また、門柱・門扉・門のそで等については、次のような構造とします。

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（平成8年11月19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。
- 建築物等の高さの最高限度について、A地区、B地区、C地区において当該規定の適用の際（平成21年3月11日、この日を「基準日」とします。）、すでに15mを超える建築物（工事中のものを含む。）の敷地については、適用の際に存する建築物（工事中の場合は、計画高さ。）の高さまでの建て替えを認めます。

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。

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。（2部）

「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）

「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、若しくは
の写し」 建築物等の高さの最高限度を超える建築物の敷地の建築行為等
（ABC地区）のみ提出

「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

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

① ◎◎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

- 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

- ④ 1 行為の場所 桶川市〇〇丁目△△-△
⑤ 2 行為の着手予定日 ◎◎年〇〇月××日
⑥ 3 行為の完了予定日 ◎◎年〇〇月××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)

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	⑨	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	⑪			165 m ²
		(ii) 建築又は建設面積	⑫	80.25 m ²	0 m ²	80.25 m ²
		(iii) 延床面積	⑬	130.50 m ²	0 m ²	130.50 m ²
		(iv) 高さ(地盤面から)	⑭			8.125m
		(v) 用途	⑮	専用住宅		
	(vi) かき又はさくの構造	⑯	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

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（神明地区）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、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