

南後谷西地区の地区計画



良好な市街地の形成のために

八潮市

良好な市街地の形成を目指して

まちづくりの方針

◆良好な居住環境の維持増進を図りつつ、既存工場の操業環境を確保し、住宅と既存の工場が共存した良好な市街地の形成を図ります。

①地区施設の整備方針

既存の道路を活かすほか、新たに緑道を配置し、計画的に基盤施設の整備を行います。

②建築物等の整備方針

住宅と既存の工場が共存した良好な環境を目指し、防災、防犯に配慮した健全な市街地環境を形成するために以下の建築物等の規制誘導を行い、潤いのあるまちづくりを推進します。

- 1 建築物等の用途の制限
- 2 建築物の敷地面積の最低限度
- 3 建築物等の高さの最高限度
- 4 建築物等の形態又は意匠の制限
- 5 かき又はさくの構造の制限

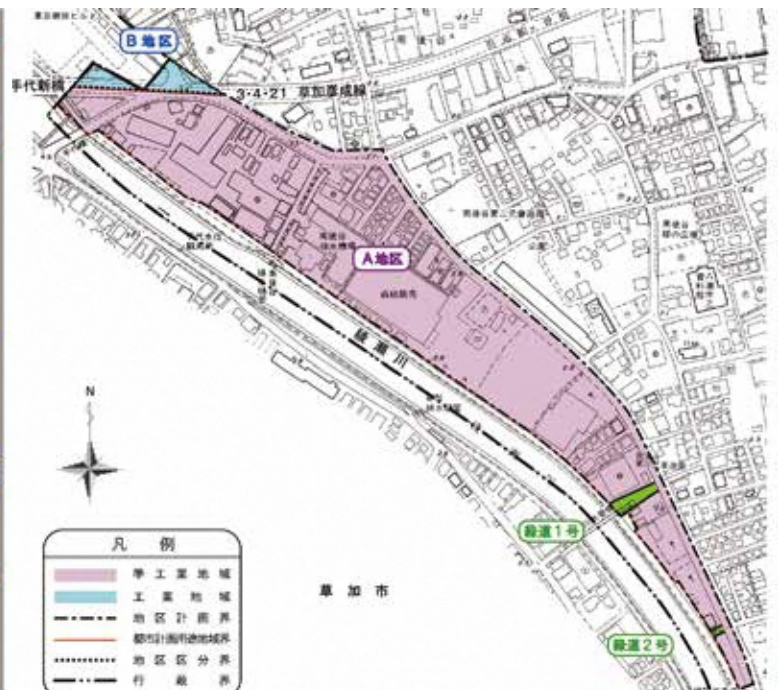
③土地利用に関する方針

住宅と既存の工場が共存した良好な土地利用を図ることを基本とし、住環境及び工場の操業環境に配慮しつつ、緑豊かで利便性の高い土地利用の促進を図ります。

位置図



地区区分図



用途地域

A 地区

けんべいりつ

建蔽率：60%

準工業地域

容積率：200%

B 地区

けんべいりつ

建蔽率：60%

工業地域

容積率：200%

地区整備計画

建築物等の用途の制限

A 地区

1. 準住居地域内に建てられない用途（ただし、基準時において工場の用に供されているもので、かつ、当該敷地内にあるものを除く）
2. ボーリング場・スケート場・水泳場その他これらに類する運動施設の用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 m²を超えるもの



3. ホテル又は旅館（旅館業法第2条第3項に規定する簡易宿所営業を営む施設その他これに類するものを含む）
4. 畜舎



5. 店舗・事務所の用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 m²を超えるもの
6. 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



7. カラオケボックスその他これに類するもの
8. 集会場（近隣住民を対象としたものを除く）



B 地区

1. ボーリング場・スケート場・水泳場その他これらに類する運動施設



2. カラオケボックスその他これに類するもの



3. 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



4. 集会場



5. 旅館業法第2条第3項に規定する簡易宿所営業を営む施設その他これに類するもの

A 地区

B 地区

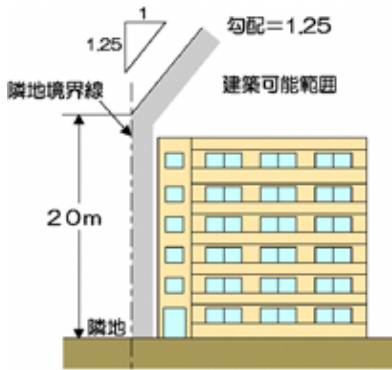
建築物の敷地面積の最低限度



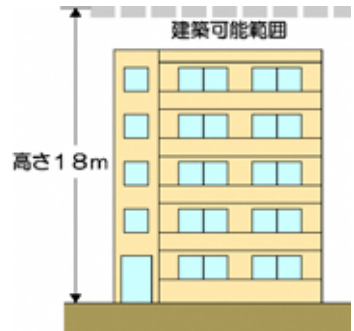
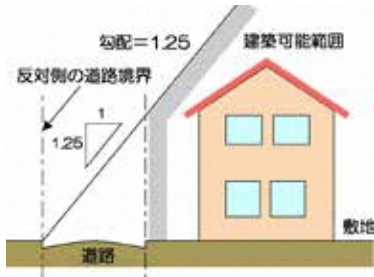
隣地斜線制限

建築物等の高さの最高限度

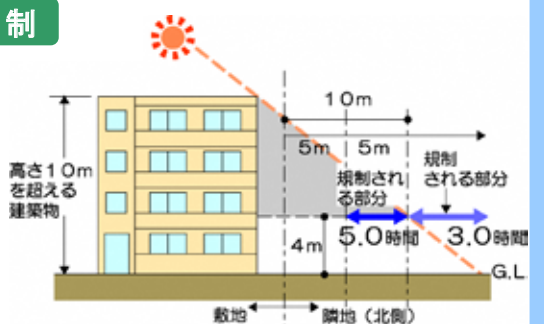
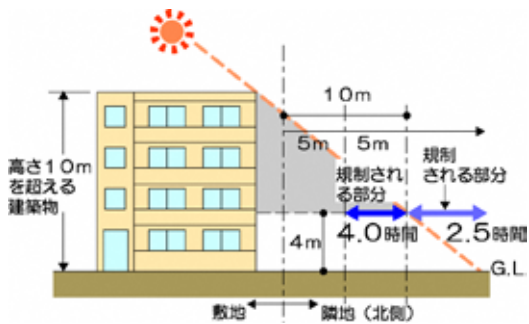
高さの最高限度



道路斜線制限



日影規制

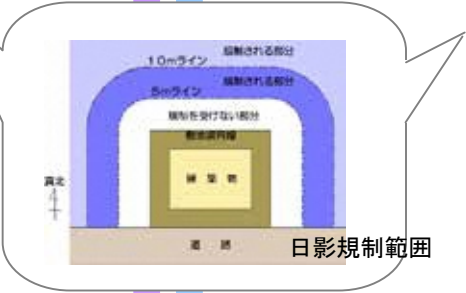
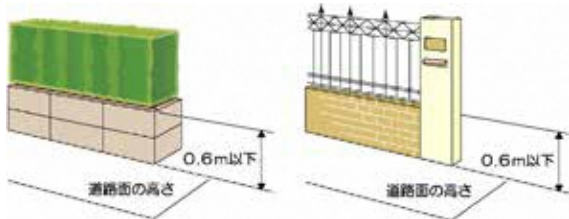


かき又はさくの構造の制限

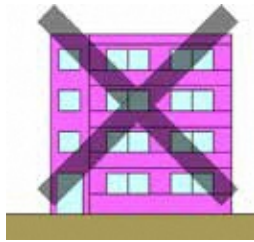
1. 生垣



2. 道路面からの高さが概ね60cm以下の基礎の上に植栽又は透視可能なフェンス等を施したもの



建築物等の形態又は意匠の制限



地区の環境に調和した色彩に！

南後谷西地区地区計画

地区の区分		地区の名称	A地区			B地区		
		地区の面積	約5.9ha			約0.2ha		
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	地区施設の分類	名称	幅員	延長			
		緑道	緑道1号	約9～14m	約40m			
			緑道2号	約9m	約10m			
		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 建築基準法別表第2（と）項に掲げる建築物（準住居地域内に建てられない用途）（ただし、基準時において工場の用に供されているもので、かつ、当該敷地内にあるものを除く。）	2 ポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設の用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの			1 ポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設	
			2 ポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設の用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの	3 ホテル又は旅館（旅館業法第2条第3項に規定する簡易宿所営業を営む施設その他これに類するものを含む。）			2 カラオケボックスその他これに類するもの	
			3 ホテル又は旅館（旅館業法第2条第3項に規定する簡易宿所営業を営む施設その他これに類するものを含む。）	4 畜舎			3 マーシャン屋、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	
			4 畜舎	5 店舗、事務所の用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの			4 集会場	
			5 店舗、事務所の用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの	6 マーシャン屋、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			5 旅館業法第2条第3項に規定する簡易宿所営業を営む施設その他これに類するもの	
			6 マーシャン屋、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	7 カラオケボックスその他これに類するもの				
		7 カラオケボックスその他これに類するもの	8 集会場（近隣住民を対象としたものを除く。）					
		8 集会場（近隣住民を対象としたものを除く。）						
	建築物の敷地面積の最低限度	120㎡			130㎡			
		ただし、地区計画決定時に120㎡未満の敷地については、計画決定時の面積とする。			ただし、地区計画決定時に130㎡未満の敷地については、計画決定時の面積とする。			
	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さ又は各部分の高さは、次に掲げるもの以下とする。						
		1 建築基準法第56条第1項第1号の規定の適用については、法別表第3の（に）欄3の項中「1.5」とあるのは「1.25」とする。（道路斜線）			1 18m			
		2 建築基準法第56条第1項第2号の規定の適用については、「イ若しくは二」とあるのは「イ、ロ若しくは二」と、「イ又は二」とあるのは「イ、ロ又は二」と、同号のロの規定の適用については、「2.5」とあるのは「1.25」とする。（隣地斜線）			2 建築基準法第56条第1項第1号の規定の適用については、法別表第3の（に）欄の3の項中「1.5」とあるのは「1.25」とする。（道路斜線）			
		3 建築基準法第56条の2第1項の規定により、生じさせてはならない日影時間は、法別表第4（い）欄の3の項に掲げる（に）欄（1）の制限を適用する。（日影規制）			3 建築基準法第56条の2第1項の規定により、生じさせてはならない日影時間は、法別表第4（い）欄の3の項に掲げる（に）欄（2）の制限を適用する。（日影規制）			
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物及び広告物等の色彩は、原色を避け、地区の環境に調和した色彩とする。						
	かき又はさくの構造の制限	道路に面する側にかき又はさくを設ける場合は、次に掲げるものとする。 ただし、ゴミ集積所の囲障及び門柱、門扉等は、この限りではない。 1 生垣 2 道路面からの高さが概ね60cm以下の基礎の上に植栽又は透視可能なフェンス等を施したもの。						

※ 基準時とは、都市計画の告示がされた日

※ は、市条例で定める建築確認審査対象項目。なお、建築物等の高さの最高限度については、1と2が条例項目。

地区計画の目標を実現するために

◆届出・勧告制度

地区計画の区域内で建築物を計画したり、宅地造成などを行う場合、工事着手の30日前までに届出が必要となります。

市では、届出を受けた計画が地区計画に適合しているか、届出の内容を審査します。

適合していない場合には、計画の変更などを勧告します。

◆条例の制定

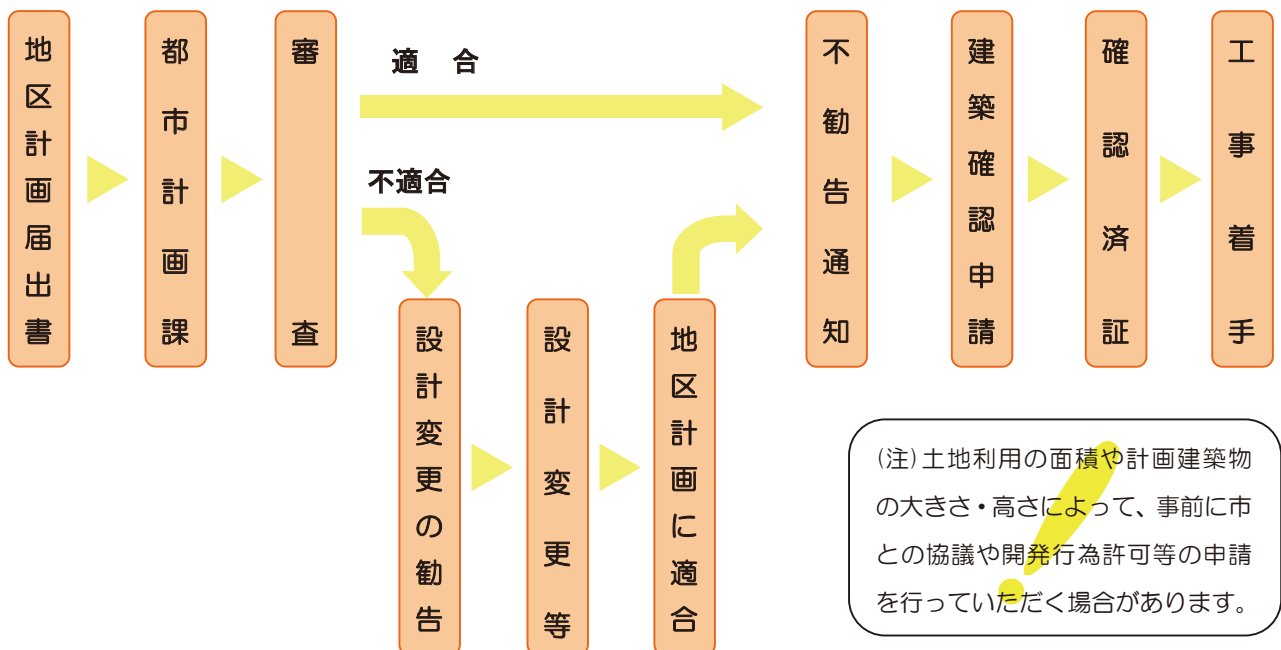
地区計画の中で建築物等に関する制限として定められた事項のうち、特に重要な事項については、建築基準法に基づく市の条例で制限として定めているため、建築確認の審査対象となります。

◆届出が必要な行為

届出が必要な行為の主なものは次のとおりです。なお、地区計画の内容や届出についての疑問がありましたら、下記問合せ・届出先までおたずねください。

行 為	内 容
(1) 建築物の建築	「建築物」には、車庫、物置、建築物に附属する門又はへいなどが含まれます。「建築」とは、新築、増築、改築、移転のことをいいます。
(2) 工作物の建設	「工作物」とは、かき、さく、へい、門、広告塔や看板などをいいます。
(3) 建築物等の形態・意匠の変更	建築物等の屋根、外壁の変更及びかき又はさくの構造の変更などをいいます。
(4) 土地の区画形質の変更	切土、盛土及び区画等の変更

◆届出から工事までの流れ



(注)土地利用の面積や計画建築物の大きさ・高さによって、事前に市との協議や開発行為許可等の申請を行っていただく場合があります。

お問合せ・届出先

(令和元年8月発行)