



良好な住宅市街地の

# 西袋上馬場地区地区計画

完成のために

YASHIO CITY

# 快 適 で 住 み よ い ま ち を 目 指 し て

## まちづくりの方針

西袋上馬場地区では、良好な住環境の向上を目指し、快適で住みよい住居系の市街地形成を進めるため、次の方針に基づき、まちづくりを推進します。

### ①住環境の向上

住環境の向上を目指し、建物用途の制限や建て詰まりの防止、日照、採光、通風等の確保を図るほか、緑化の推進を図ります。

### ②幹線道路沿道の有効利用

幹線道路沿道については、地区外との整合を図りつつ立地条件を活かした土地利用の誘導を図ります。

### (誘導容積制度について)

B地区では、誘導容積型地区計画<sup>\*</sup>を定めておりますので、市の建築条例に基づき建築基準法第68条の4の規定による容積率の認定が必要な場合があります。

<sup>\*</sup>地区内の道路等の公共施設が未整備な場合は暫定的に低い容積率(暫定容積率)が適用され、整備された段階で特定行政庁(埼玉県知事)の認定により高い容積率(目標容積率)が適用されます。

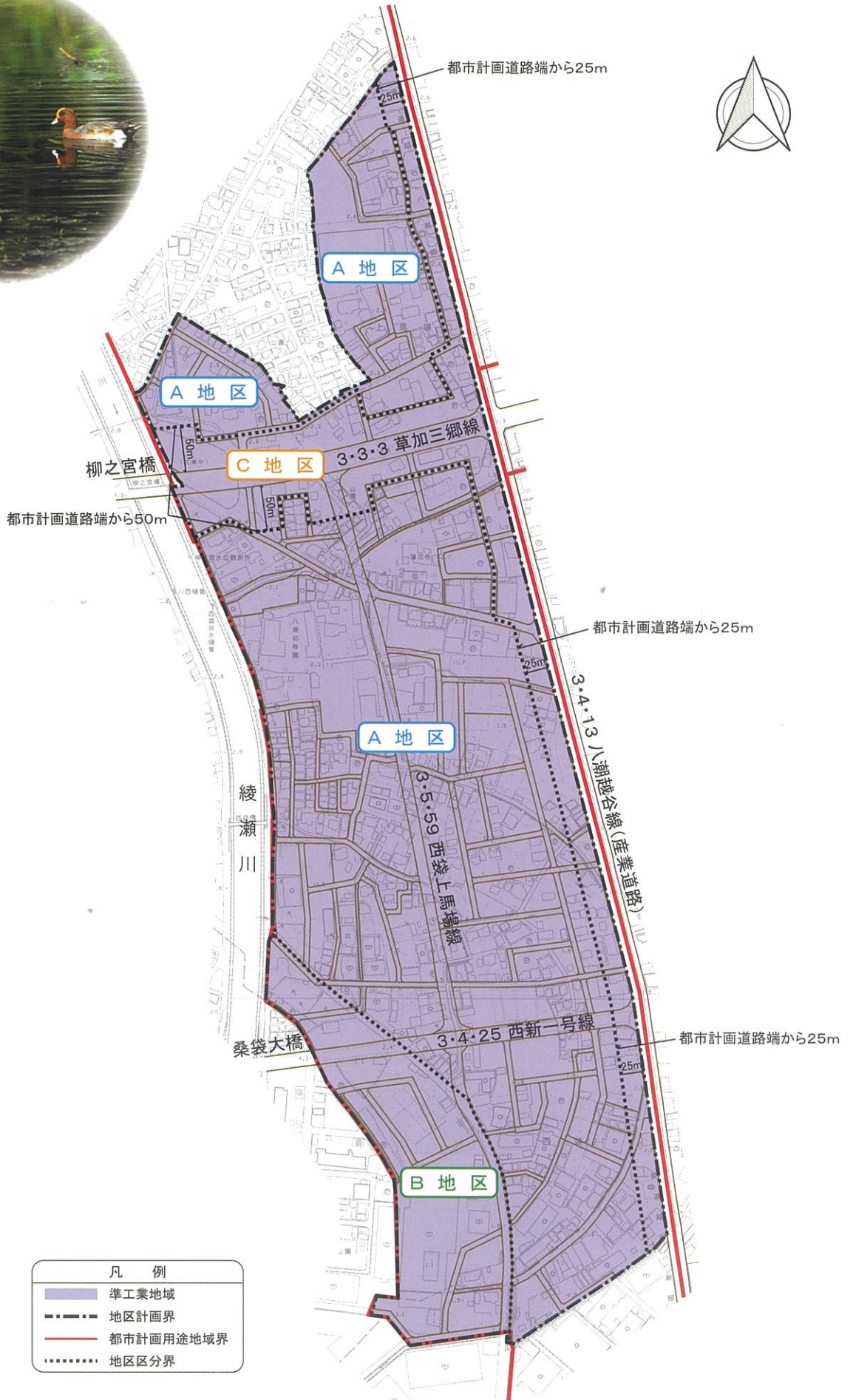
このように2種類の容積率を定め、基盤整備の状況に応じて土地利用をコントロールしていく地区計画を「誘導容積型地区計画」といいます。

## 位 置 図





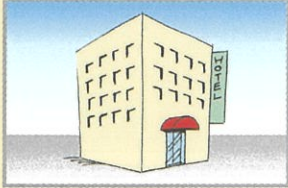
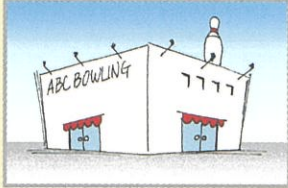
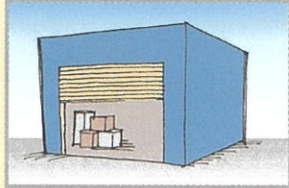
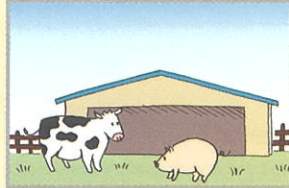
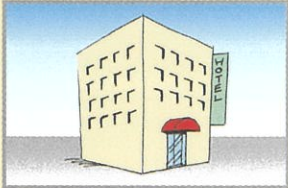
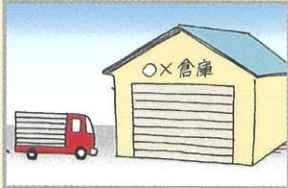
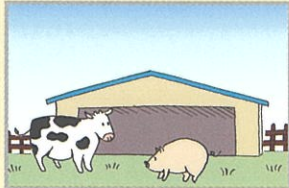
# 地区区分図





## 建築物等の用途の制限

地区の機能や環境などが損なわれないように、建築物等の用途を制限しております。

A 地 区	1. 第1種住居地域内で建てられない用途			
	2. ホテル又は旅館	3. ボーリング場・スケート場・水泳場・スキー場・ゴルフ練習場及びパッティング練習場	4. 倉庫 (主たる建築物に附属するものを除く)	5. 畜舎
B 地 区				
C 地 区	1. 準住居地域内で建てられない用途			
	2. ホテル又は旅館	3. 倉庫業を営む倉庫	4. 畜舎	
B 地 区				

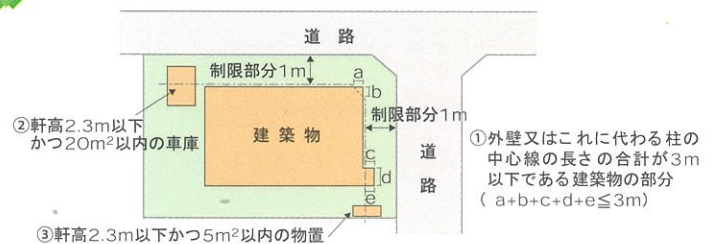
## 建築物の容積率の最高限度

A 地区	C 地区	B 地区	
20/10(200%)		暫定容積率: 6/10(60%)	目標容積率: 20/10(200%)

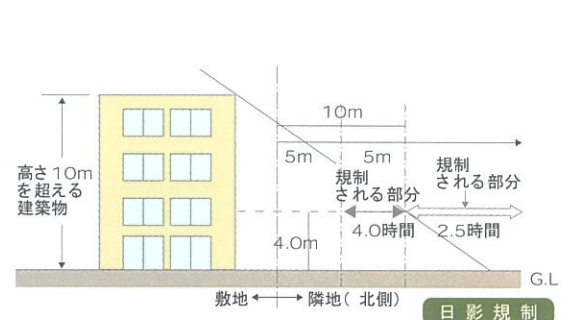
## 建築物の敷地面積の最低限度



## 壁面の位置の制限

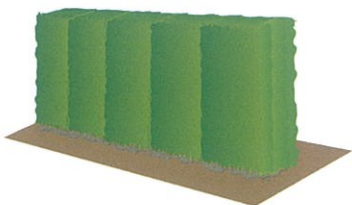


## 建築物等の高さの最高限度

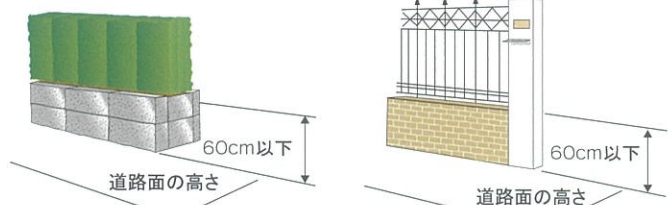


## かき又はさく等の構造の制限

### 1. 生垣



### 2. 60cm以下の基礎の上に設ける植栽又は透視可能フェンス





# 西袋上馬場地区地区計画

地区の区分	区分の名称	A地区	B地区	C地区
	区分の面積	約27.7ha	約4.8ha	約6.5ha
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。			
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築基準法別表第2(ほ)項に掲げる建築物(第1種住居地域内で建てられない用途)</li> <li>2 ホテル又は旅館</li> <li>3 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、及びバッティング練習場</li> <li>4 倉庫(主たる建築物に附属するものを除く。)</li> <li>5 畜舎</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築基準法別表第2(と)項に掲げる建築物(準住居地域内で建てられない用途)</li> <li>2 ホテル又は旅館</li> <li>3 倉庫業を営む倉庫</li> <li>4 畜舎</li> </ol>		
ただし、土地区画整理事業に係る土地で現に存する建築物が土地区画整理法第98条第1項の規定により、仮換地を指定された土地に移るものについては、市長の許可の範囲内において適用しない。また、市長が当該地区計画の方針に照らして支障がなく、かつ適正な都市機能と健全な都市環境の確保に資すると認めて許可した場合においては適用しない。				
公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率の最高限度(暫定容積率)			6/10(60%)	
当該地区整備計画の区域の特性に応じた建築物の容積率の最高限度(目標容積率)			20/10(200%) ただし、前面道路の幅員が5m未満である場合においては、前面道路の幅員のメートルの数値に10分の4を乗じたもの以下とする。	
建築物の容積率の最高限度	20/10(200%) ただし、前面道路の幅員が5m未満である場合においては、前面道路の幅員のメートルの数値に10分の4を乗じたもの以下とする。			20/10(200%) ただし、前面道路の幅員が5m未満である場合においては、前面道路の幅員のメートルの数値に10分の4を乗じたもの以下とする。
建築物の敷地面積の最低限度	120m <sup>2</sup> ただし、土地区画整理事業における換地面積が上記面積に満たない土地については換地面積とする。			
壁面の位置の制限	<p>外壁若しくはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1m以上とする。ただし、次に掲げるものはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である建築物の部分。</li> <li>2 物置その他これに類する用途に供する建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5m<sup>2</sup>以内であるもの。</li> <li>3 自動車庫等の用途に供する建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が20m<sup>2</sup>以内であるもの。</li> <li>4 出窓で、床面からの高さが30cm以上で、かつ、周囲の外壁面からの水平距離が50cm未満のもの。</li> </ol> <p>ただし、土地区画整理事業に係る土地で現に存する建築物が土地区画整理法第98条第1項の規定により、仮換地を指定された土地に移るものについては、市長の許可の範囲内において適用しない。</p>			
建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の各部分の高さは、次に掲げるもの以下とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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3項(に)欄中「1.5」とあるのは「1.25」とする。</li> <li>2 建築基準法第56条第1項第2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。</li> <li>3 建築基準法第56条の第2第1項の規定により、準工業地域について生じさせてはならない日影時間は、法別表第4(い)欄に掲げる第1種住居地域、準住居地域における制限を適用する。</li> </ol> <p>ただし、土地区画整理事業に係る土地で現に存する建築物が土地区画整理法第98条第1項の規定により、仮換地を指定された土地に移るものについては、市長の許可の範囲内において適用しない。</p>			
かき又はさく等の構造の制限	<p>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、ごみ集積所の囲障及び門柱、門塀等は、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 生垣</li> <li>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。</li> </ol>			

については、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日前に届出が必要となります。

市では、地区計画に定められたまちづくりの目標に沿って、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

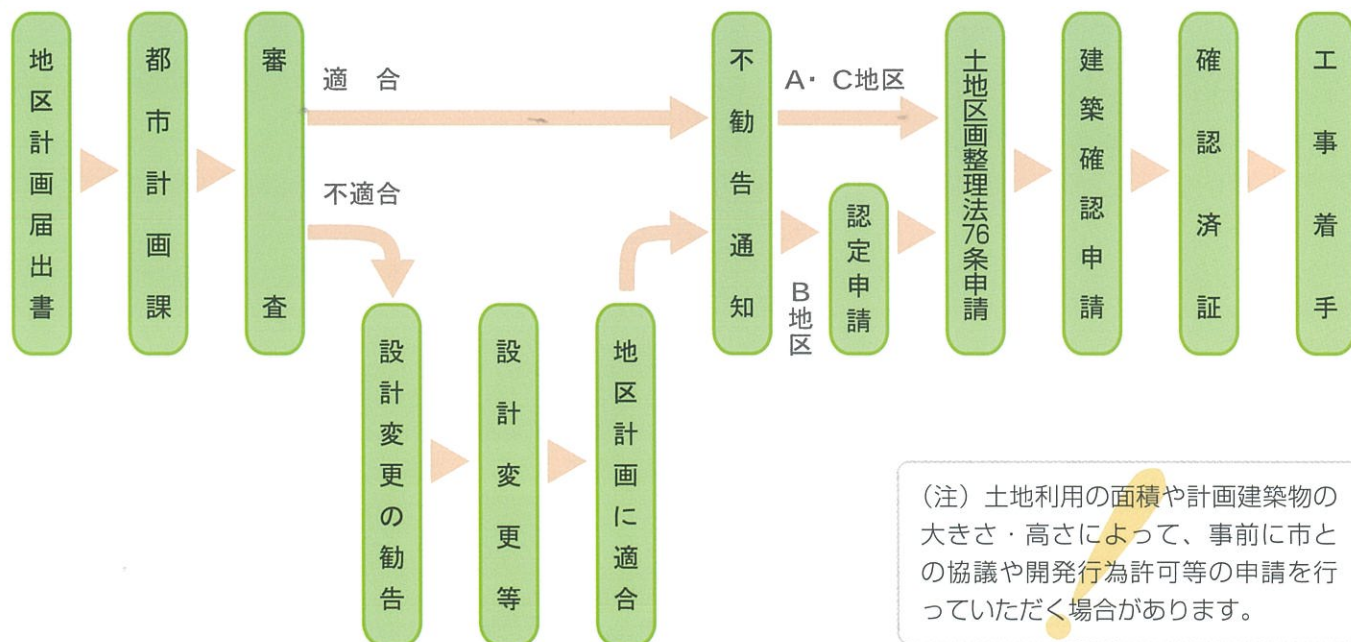
地区計画の中で建築物等に関する制限として定められた事項のうち、特に重要な事項については、建築基準法に基づく市の条例で制限として定めているため、建築確認の審査対象となります。

## 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、下記問い合わせ先までおたずね下さい。

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) 土地の区画形質の変更	切土、盛土及び区画等の変更 ※500m <sup>2</sup> 以上は開発許可が必要となります。

## 届出から工事までの流れ



## お問い合わせ・届出

八潮市役所 都市計画課：〒340-8588 埼玉県八潮市中央 1-2-1 TEL048-996-2111(代)