

八潮南部地区地区計画



八潮市

魅力あるまちづくりを目指して
ーまちづくりの方針ー

八潮南部地区は、土地区画整理事業による基盤整備とつくばエクスプレスの整備を一体的に推進し、良質で大量の住宅供給を図る地区として位置づけられています。そして、本格的な高齢社会を迎える新世紀において、障がい者はもとより老若男女すべての市民が生きがいを持って暮らせるまちづくりを推進することを基本とします。さらに、地区の特性を踏まえ、以下のまちづくりを推進します。

- ①駅を活かし、本市の“顔”となることを目指します。
八潮駅周辺地区は、本市の顔として、魅力ある駅前広場の整備、にぎわいのある中心市街地の形成、うるおいのあるまちなみ景観の誘導等を図ります。
- ②既存産業等の存在を活かします。
恵まれた道路網を活かすとともに、既存産業等の存在を活かしたまちづくりを推進します。
- ③自動車交通の利便性を活かします。
地区内には、主要な幹線道路が配置されることが、自動車交通の利便性を活かしたまちづくりを推進します。
- ④安全性の高いまちづくりを推進します。
道路や公園等が適切に配置された市街地を形成することにより、避難・防災面に配慮した安全性の高いまちづくりを推進します。

八潮南部地区地区計画

地区整備計画

建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	F地区
		用途地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域		準住居地域	近隣商業地域	
		区分の面積	約100.1ha	約35.2ha	約19.9ha	約24.5ha	約6.0ha	約13.0ha
	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 畜舎					
			2 工場（建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く。）		2 工場（建築基準法施行令第130条の6に規定するもの及び作業場の床面積の合計が150㎡を超えない自動車修理工場を除く。）	2 工場（建築基準法施行令第130条の6に規定するもの及び作業場の床面積の合計が300㎡を超えない自動車修理工場を除く。）		
			3 倉庫（主たる建築物に附属するものを除く。）					
			4 ホテル又は旅館					
			5 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					
	6 床面積の合計が1,500㎡を超える店舗							
建築物の敷地面積の最低限度	165㎡			都市計画道路八潮三郷東西線又は坊三郷線に接する敷地は200㎡とし、その他の敷地については165㎡とする。	都市計画道路草加三郷線、八潮三郷東西線又は八潮南北線に接する敷地は200㎡とし、その他の敷地については165㎡とする。	都市計画道路八潮三郷東西線、八潮南北線又は坊三郷線に接する敷地は200㎡とし、その他の敷地については165㎡とする。		
壁面の位置の制限	ただし、土地区画整理事業によ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。 外壁等から、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。 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。 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5㎡以内であるもの。 3 自動車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20㎡以内であるもの。 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以下のもの。							
建築物等の高さの最高限度	当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに7.5mをくわえたもの。							
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。 3 前各号以外の構造のものの高さについては、道路境界線からの水平距離以下とする。							

地区整備計画

建築物等に関する事項

地区の区分	区分の名称	G地区		H地区		I地区	J地区	K地区	L地区	M地区		
	用途地域	商業地域				準工業地域				工業地域		
	区分の面積	約9.7ha		約4.2ha		約26.8ha	約9.3ha	約7.4ha	約1.0ha	約11.4ha		
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 畜舎											
	2 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（原動機を使用する魚肉の練製品の製造、糖衣機を使用する製品の製造を除く。）を除く。）				2 建築基準法別表第2（り）項に掲げる建築物（自動車修理工場を除く。）		2 床面積の合計が1,500㎡を超える店舗					
	3 倉庫（主たる建築物に附属するものを除く。）						3 1階部分を住宅（兼用住宅を除く。）共同住宅、寄宿舍及び下宿の用途に供するもの（階段室、機械室、管理入室、その他これらに類するものを除く。）		3 建築基準法別表第2（る）項に掲げる建築物		3 1階部分を住宅（兼用住宅を除く。）共同住宅、寄宿舍及び下宿の用途に供するもの（階段室、機械室、管理入室、その他これらに類するものを除く。）	
	4 1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舍及び下宿の用途に供するもの（階段室、機械室、管理入室、その他これらに類するものを除く。）											
建築物の敷地面積の最低限度	都市計画道路駅前通り北口線及び南口線（駅前広場を含む）に接する敷地は500㎡とし、その他の敷地は200㎡とする。		200㎡		都市計画道路三郷東京線、草加三郷線又は八潮南北線に接する敷地は200㎡とし、その他の敷地については165㎡とする。				165㎡			
ただし、土地区画整理事業によ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	外壁等から、道路境界線までの距離は1m以上とする。ただし、前面道路の路面の中心から高さ3m以下にある外壁等から区域図に示す道路境界線までの距離は2m以上とする。		外壁等から、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。 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。 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5㎡以内であるもの。 3 自動車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20㎡以内であるもの。 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以下のもの。									
建築物等の形態又は意匠の制限	区域図に示す壁面の位置の制限内に屋外広告物を設ける場合は、前面道路の路面の中心からの高さが3m以上の部分に設置するものとする。											
かき又はさくの構造の制限	道路に面する部分には、かき又はさくを設置しない。		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。 3 前各号以外の構造のものの高さについては、道路境界線からの水平距離以下とする。 4 他の法令等にかき又はさくの構造について制限のあるものについては、上記規定を適用せずその例による。									

■については、市条例で定める建築確認審査対象項目。
その他については、地区計画届出項目。

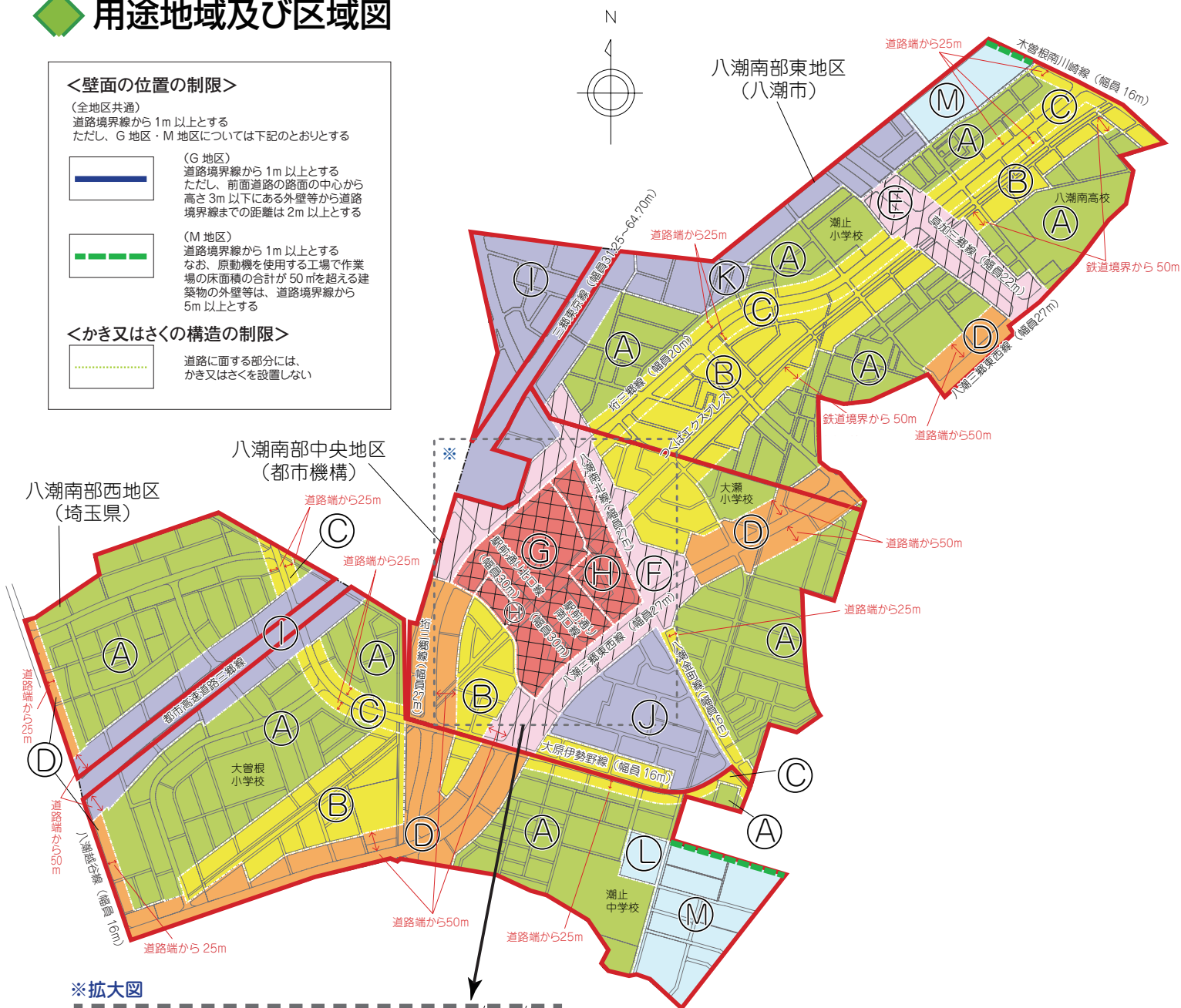
用途地域及び区域図

<壁面の位置の制限>
 (全地区共通)
 道路境界線から1m以上とする
 ただし、G地区・M地区については下記のとおりとする

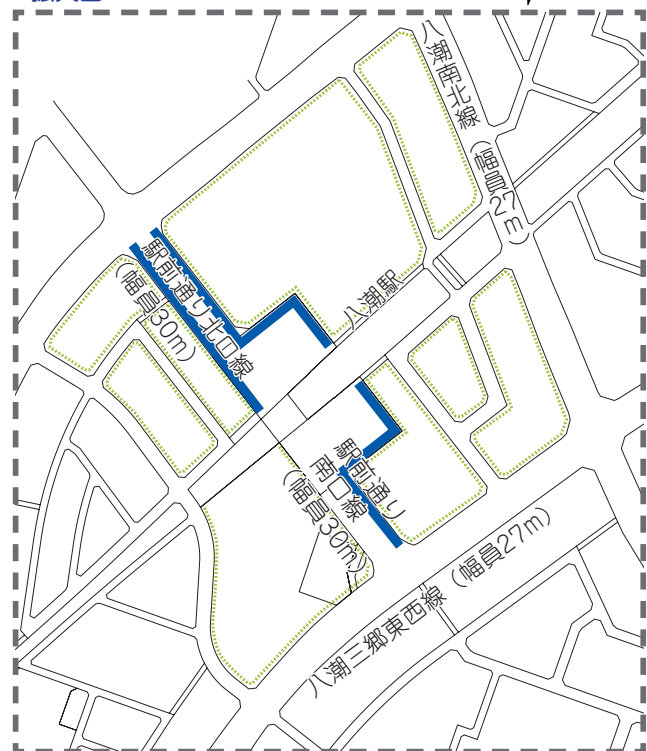
(G地区)
 道路境界線から1m以上とする
 ただし、前面道路の路面の中心から
 高さ3m以下にある外壁等から道路
 境界線までの距離は2m以上とする

(M地区)
 道路境界線から1m以上とする
 なお、原動機を使用する工場で作業
 場の床面積の合計が50mを超える建
 築物の外壁等は、道路境界線から
 5m以上とする

<かき又はさくの構造の制限>
 道路に面する部分には、
 かき又はさくを設置しない



※拡大図



	防火地域
	準防火地域



凡 例				
地区区分名	用途地域等	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	
(A)	第一種中高層住居専用地域	60	200	
(B)(C)	第一種住居地域	60	200	
(D)	準住居地域	60	200	
(E)(F)	近隣商業地域	80	200	
(G)(H)	商業地域	80	400	
(I)(J)(K)	準工業地域	60	200	
(L)(M)	工業地域	60	200	
	土地区画整理事業施行区域界			
	地区区分界※			

※ 詳しい地区区分界は窓口で確認してください。

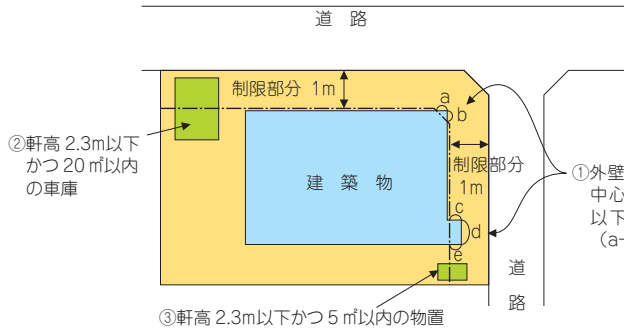
外壁等：
建築物の外壁
又はこれに代わる
柱の面をいう。

自動車車庫等：
自動車車庫その他の専ら自動
車又は自転車の停留又は駐車
のための施設（誘導車路、操車場
所、及び乗降場を含む。）をいう。

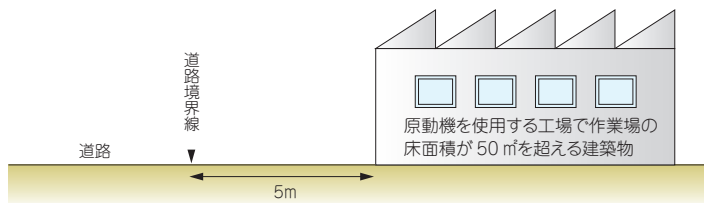
壁面の位置の制限

ゆとりある街並みとするため、建築物の外壁やこれに代わる柱の面は、次のとおり後退することとしております。

●A地区～M地区（G、M地区の一部を除く）

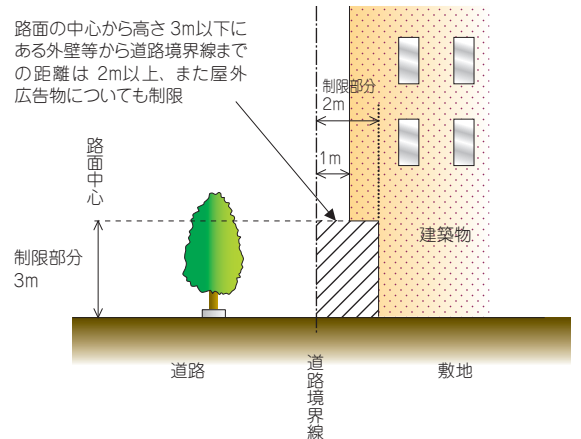


●M地区（区域図に示す部分）



●G地区

（駅前通り北口線及び南口線等に接する敷地）

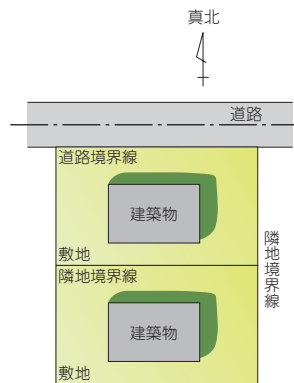


建築物等の高さの最高限度（北側斜線制限）

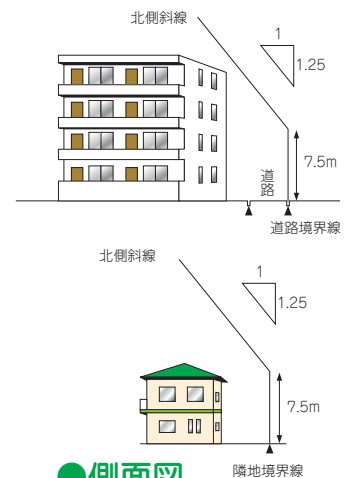
特に日照、採光、通風等の影響を受ける北側敷地について、良好な居住環境を保護するための制限です。

●A地区

当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 7.5mをくわえたもの



●配置図



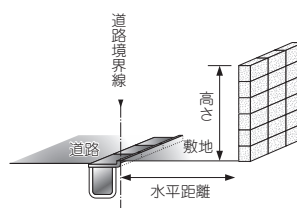
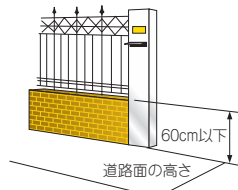
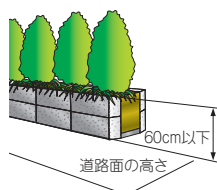
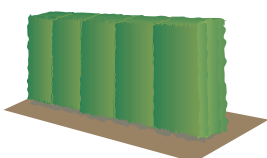
●側面図

かき又はさくの構造の制限

緑豊かでうるおいある街並みとするため、道路側に設けるかき又はさくの構造は次のとおりとしております。なお、門柱などは適用されません。

●A地区～F地区、I地区～M地区（G、H地区では設置することができません）

- 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
- 3 左記以外の構造のもの的高さについては、道路境界線からの水平距離以下とする



●他の法令等にかき又はさくの構造について制限があるものについては、左記規定を適用せずその例による

◆ 届出・勧告制度

地区計画の区域内で建築物を建築したり、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、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

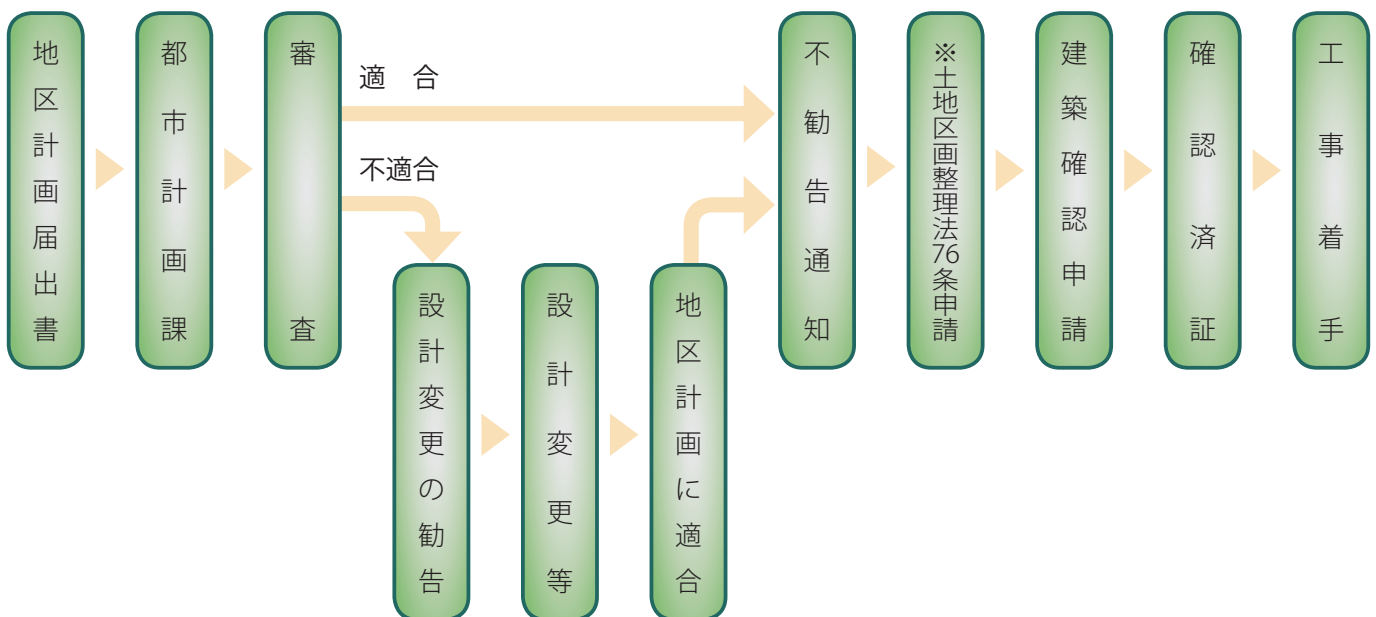
地区整備計画の中で建築物等に関する制限として定められた事項のうち、特に重要な事項については、建築基準法に基づく市の条例で制限として定めているため、建築確認の審査対象となります。

◆ 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、下記の問合せ・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、工作物の形態・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。

※八潮南部中央地区を除く。