

新田西部地区

地区計画の手引き



草 加 市

はじめに

本地区は草加市の北西部に位置し、新田西部土地区画整理事業により道路・公園等の公共施設の整備や土地利用増進を図り、低層住宅地としてふさわしい良好な市街地の形成をめざした事業を進めています。

しかし、敷地を細分割したり日照や環境等を阻害する土地利用やミニ開発が進められると、良好な居住環境が損なわれてしまいます。そこで、うるおいのある良好な住宅地としていつまでも維持していくために、まちづくりのルールを定めた「地区計画」が平成7年度に都市計画決定されました。これにより、土地の区画形質の変更、建築物の建築又は工作物の建設、かき又はさくの設置及び建築物等の意匠の変更を行う場合には、その計画概要について市長へ「届出」が必要となっています。

この手引きは、本地区の「地区計画の内容」と「届出の方法」を説明しています。
これを十分ご理解のうえ、まちづくりをすすめていただきたくお願いいたします。

目 次

I	地区計画の特徴	2
1.	地区計画の目標	2
2.	土地利用の方針	2
3.	地区計画の区域及び区分図	2
II	地区整備計画の内容	3
1.	建築物の敷地面積の最低限度	3
2.	壁面の位置の制限	3
3.	建築物等の形態又は意匠の制限	5
4.	かき又はさくの構造の制限	5
III	届出の手引き	6
1.	届出について	6
2.	届出をしなければならない行為	6
3.	届出の方法	7
	建築確認申請までのフロー	10

I 地区計画の特徴

1. 地区計画の目標

本地区の低層低密な住宅地の形成を維持し、うるおいのある良好な住宅地を形成することを目標とします。

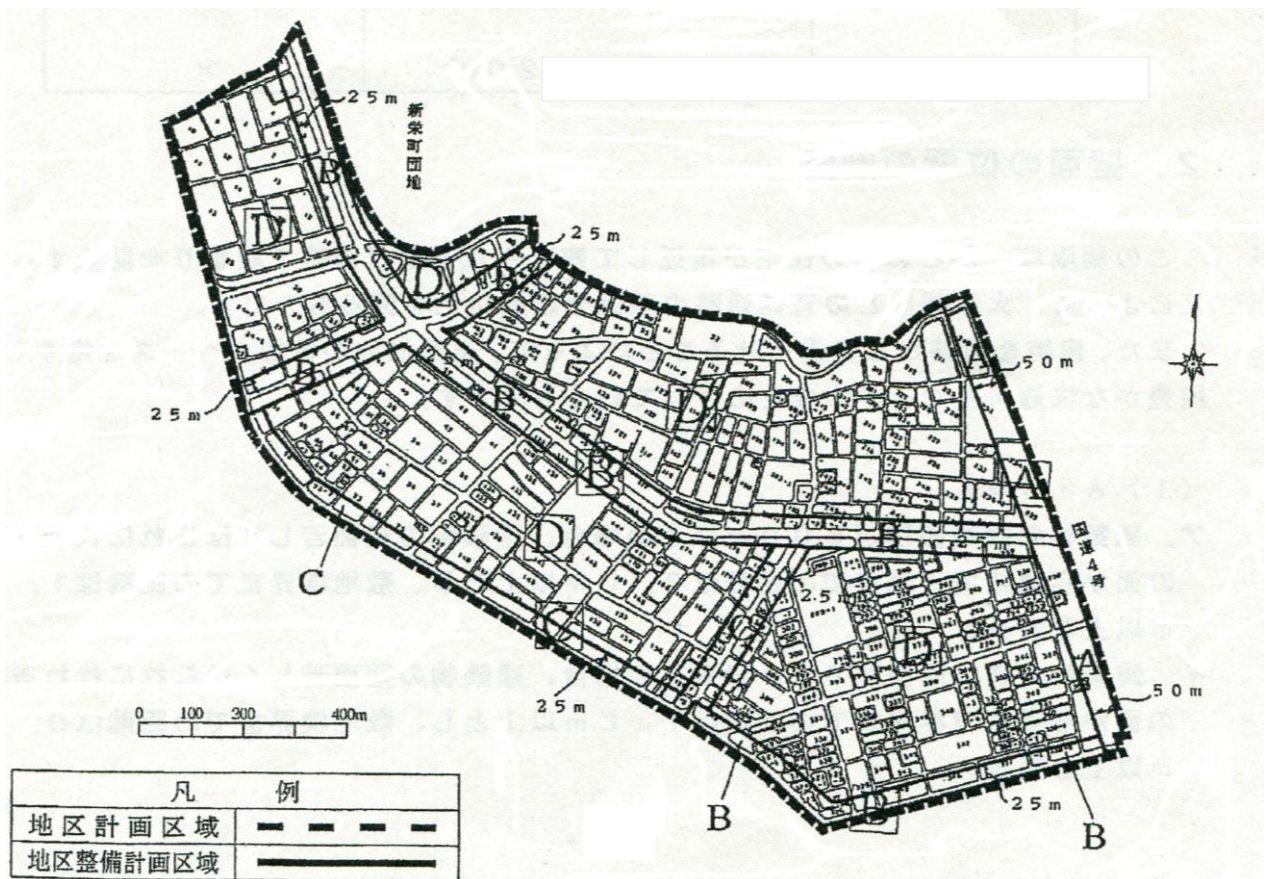
2. 土地利用の方針

良好な居住環境の形成を図るため、地区を4地区に区分し、土地利用を誘導しています。

- A地区…… 後背地の居住環境に配慮しつつ、敷地の細分化の防止と沿道サービス施設等の立地を許容し、沿道における業務の利便の増進を図る。
- B地区…… 周辺の居住環境に配慮しつつ、敷地の細分化の防止と日用品店舗等の立地を許容し、良好な住宅地としての土地利用を図る。
- C地区…… 敷地の細分化の防止と小規模な立地を許容し、低層住宅を主体とした良好な住宅街区としての土地利用を図る。
- D地区…… 敷地の細分化の防止し、低層住宅を主体とした良好な住宅街区としての土地利用を図る。

3. 地区計画の区域及び区分図

草加市新栄一～四丁目地内の一部・長栄二～四丁目地内・清門二～三丁目地内



Ⅱ 地区整備計画の内容

1. 建築物の敷地面積の最低限度

最低限度面積… 130㎡

土地が細分化されますと、将来の土地利用を含め敷地の狭小化につながる恐れがあり、建て詰まり等による住環境の悪化を及ぼすことから、敷地面積の最低限度を定めるものです。

(1) 地区計画施行（平成7年12月22日）前に130㎡未満である土地については、この制限がおよびません。

(2) 130㎡以上の土地でも分割により130㎡未満になるものについては、分割が認められません。

(3) 分割適否例

敷地面積		適否
分割前	分割後	
120㎡	120㎡（分割なし）	○
120㎡	80㎡と40㎡	×
270㎡	140㎡と130㎡	○
250㎡	130㎡と120㎡	×

2. 壁面の位置の制限

この制限は、隣どおしの住宅が接近して建てられるなどの建て詰まりを防止することによって、火災時などの避難通路の確保や延焼防止を図るものです。

また、建築を道路から後退させることによって、道路沿いの植樹スペースを増やし、緑豊かな快適なまちの形成をめざしていくものです。

(1) A・B地区

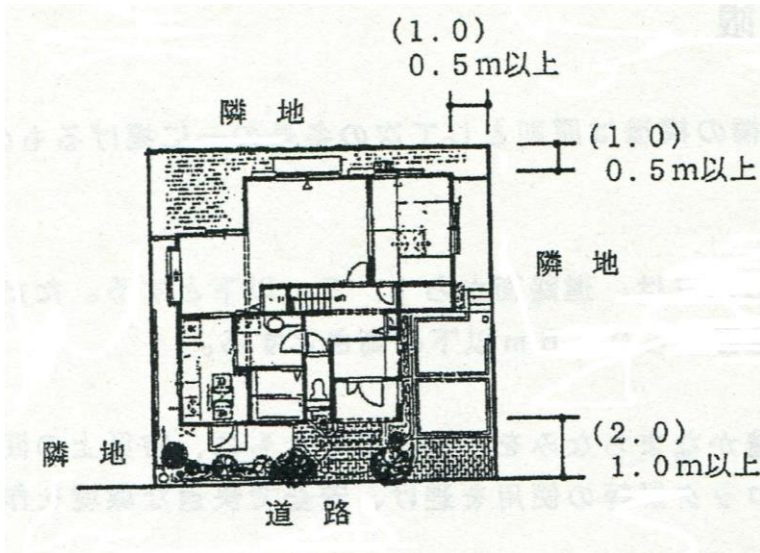
ア. 建築物の敷地面積が500㎡以上の場合、建築物の壁面若しくはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は2.0m以上とし、敷地境界までの距離は1.0m以上とする。

イ. 建築物の敷地面積が500㎡未満の場合、建築物の壁面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1.0m以上とし、敷地境界までの距離は0.5m以上とする。

(2) C・D地区

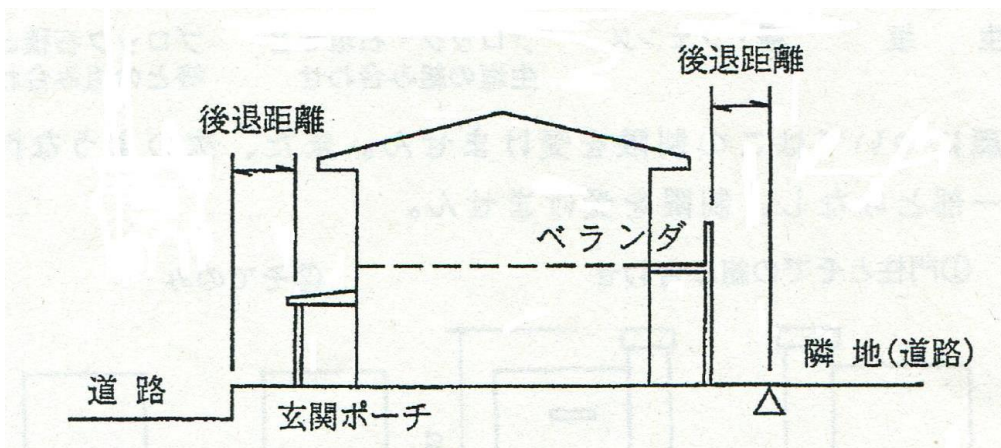
建築物の壁面若しくはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.0m以上とし、敷地境界までの距離は0.5m以上とする。

※A・B地区及びB・D地区ともに施工日以前に敷地面積が130㎡未満の敷地に該当する場合や住宅付属の車庫、物置については、それぞれの距離を確保するよう努めるものとする。



※ () は、A、B地区における建築敷地面積が500㎡以上の場合の後退距離 (m)

- ・ 軒先、窓の格子、戸袋、出窓、テラス、独立柱のない2階ベランダは、この制限の対象外となります。
- ・ 物置、自動車の車庫についても、次に該当する場合は制限を受けます。
 - ア. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3mを超えるもの。
 - イ. 物置その他これに類する用途で軒の高さが2.3mを超え、又は床面積の合計が5㎡を超えるもの
 - ウ. 開放性のない車庫



3. 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。

低層住宅地として落ち着いた良好な景観の形成・保持をめざし、建築物等の意匠について刺激的な原色を避け景観に調和するよう努めていただくものです。

4. かき又はさくの構造の制限

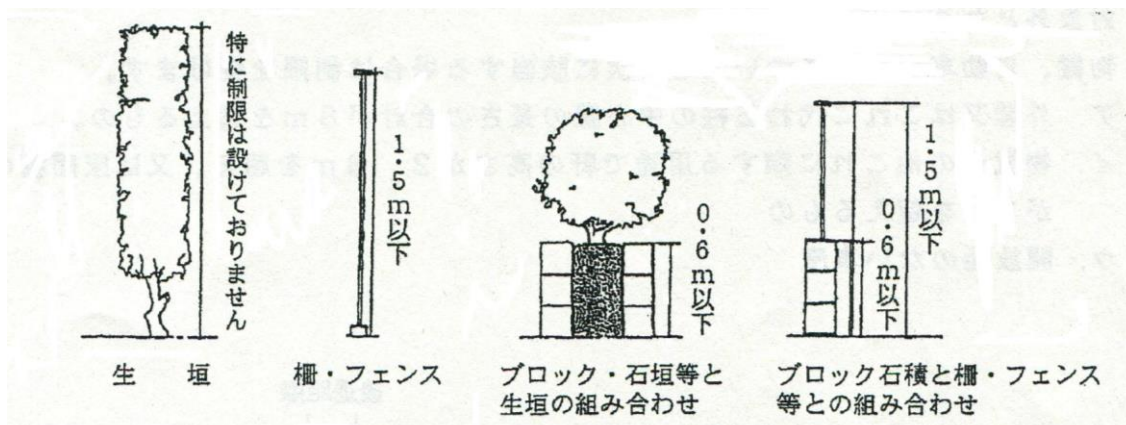
道路に面する側について、垣又は柵の構造は原則として次の各号の一に掲げるものとする。

(1) 生垣

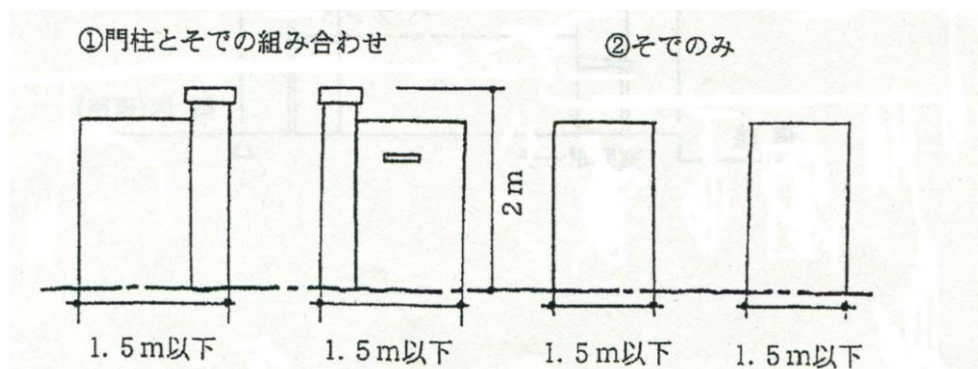
(2) 透視可能なフェンスとし、その高さは、道路面から1.5m以下とする。ただし、その基礎を構築する場合は、道路面から0.6m以下の高さとする。

敷地まわりの緑化を推進して、緑豊かなまちなみを形成するとともに、防災上の問題があり、景観上も好ましくないブロック塀等の使用を避け、安全で快適な環境を作るために定められています。

・かき又はさくの構造はつぎのようなものが認められます。



・門柱、門扉についてはこの制限を受けません。また、次のような門のそでについても、門柱の一部とみなし、制限を受けません。



※なお、門柱、門扉で道路斜線の緩和の適用を受ける場合は、高さ(H)が2m以下(1.2mを越える部分は網状その他これに類する形状)であることが必要です。

Ⅲ 届出の手引き

1. 届出について

都市計画として定められた「地区計画」は、“届出・勧告制度”により具体的に計画の内容が実現されています。そのため、建築確認申請等の手続の前に、第1のステップとして、個々の行為について、地区計画の内容に沿った建築等の計画であるかどうかを判定するため、「届出」をしていただきます。

2. 届出をしなければならない行為

地区整備計画が定められた区域で、次に掲げる行為を行おうとする場合は、その行為に着手する30日前までに、行為の種類、場所、内容、着手予定日などを届出なければなりません。
(都市計画法第58条の2)

届出のあった行為の内容が地区計画の内容に適合しないと、認められる場合には、設計の変更等、必要な事項について勧告をさせていただきます。

(1) 土地の区画形質の変更

- ・一団の敷地を分割して二つ以上の敷地として利用する場合など。

※都市計画法に基づく開発行為（建築行為含む）に該当する場合は必要ありません。

(2) 建築物の建築又は工作物の建設

- ・建築物の新築、増築、改築、移転など。
- ・門、塀、擁壁、広告塔などの建設

※「草加市開発事業等の手続及び基準等に関する条例」に基づき事前協議を行った敷地への建築または建設の場合でも届出が必要です。

(3) かき又はさくの設置又は改修

(4) 建築物等の形態又は意匠の変更

- ・建築物、門、塀、その他の工作物の高さ、寸法、形状を変える場合など。
- ・屋根や外壁の塗り替え、屋外広告物の色彩の変更など。

※建築物の延べ床面積が10㎡以下でも届出が必要です。

届出が必要かどうかの判断が難しい場合は、開発審査課までお問い合わせ下さい。

3. 届出の方法

(1) 届出書類

- ア.「地区計画の区域における行為の届出書」 正・副本 各1通
- イ.「事業計画書」□の欄は、該当する箇所を☑してください。 正・副本 各1通
- ウ.「委任状」 副本は、写しでかまいません。 正・副本 各1通
- エ.「公図の写し」 計画敷地を朱書きで囲ってください。 正・副本 各1通
- オ.「計画敷地の求積図」 縮尺 1/100 又は 1/200 程度、地積測量図の写しでも可
(三斜求積、座標等) 正・副本 各1通

行為の種類	図面	縮 尺	備 考
①土地の区画形質の変更	案内図		計画地を朱書き
	設計図	1 / 100 以上	測量図、計画図、平面図、断面図など。なお、土地の分割等がある場合は、全体の分筆図又は各々の境界がわかる分割図。
②建築物の建築又は工作物の建設	案内図		計画地を朱書き
	配置図	1 / 250 以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示。 敷地に接する道路の位置・幅員、敷地境界線を明示し、建築物壁面から各々の境界線までの寸法を記入。
	平面図 立面図		建築物のみ 2面以上
③かき又はさくの設置又は改修	案内図		計画地を朱書き
	配置図 正面図 (立面図)	1 / 250 以上	敷地内におけるかき又はさくの位置を表示 かき又はさくの高さ、基礎の寸法を記入
④建築物・工作物の形態又は意匠の変更	案内図		計画地を朱書き
	配置図 立面図	1 / 250 以上	建築物又は工作物の変更箇所を表示 2面以上

※添付図書には、計画内容が判断できるものであれば建築確認用や開発事業事前協議添付用と同じものを用いていただいて結構です。

左記書類をA4版で、正・副ごとに綴ってご用意ください。副の1通は、適合通知とともにお返ししますので、以後の建築確認申請等手続きの際に添付してください。

(2) 届出の時期及び届出先

ア. 届出の時期

- ・工事（行為）着手30日前までに行うことになっています。
- ・建築確認が不要でも届出が必要となる行為がありますので、ご注意ください。
- ・申請手続きの一般的な流れは、P10の建築確認申請までのフローを参照してください。
- ・届出の行為を変更する場合は、あらかじめ“変更届出”が必要となります。

イ. 届出先

草加市都市整備部 開発審査課 小規模審査係
電話 048-922-1942（直通）

ウ. 標準審査期間 14日

期間に余裕をもって計画を立ててください。

(3) 小規模開発事業との関係

地区計画制度は、良好な市街地の環境を形成していくために設けられましたが、草加市では、これと同様の趣旨で定められている「小規模開発事業」があり、皆様方からご協力をいただいております。

これらの類似した手続について申請者の皆さんの負担を軽減し、処理期間の短縮を図るため、地区計画届出書と一括処理を行いますので、次の内容を地区計画届出書の添付図書に追加記入してください。（小規模開発事業申請は、必要ありません。）

ア. 小規模開発事業の技術基準の内容

・駐車場の確保

一戸建ての住宅	……………	1戸に1台
共同住宅等	……………	戸数の30%以上の台数 (主たる居室が1の共同住宅では戸数の12.5%以上の台数)
その他	……………	適正台数分

・駐輪場の確保 …………… 建築物の用途に応じた台数分

・盛土 …………… 総合治水及び隣接地に配慮した高さ

・雨水の排水方法

雨水排水系統と汚水及び雑排水の分離
雨水排水系統の最終柵を浸透柵とする
雨水最終柵からの排水は口径50mm以下とする

・緑化 …………… 道路側又はその他の空地に植栽

※(注)緑化については、草加市開発事業等の手続及び基準等に関する条例の適用があります。

イ. 添付図書への追加記入事項

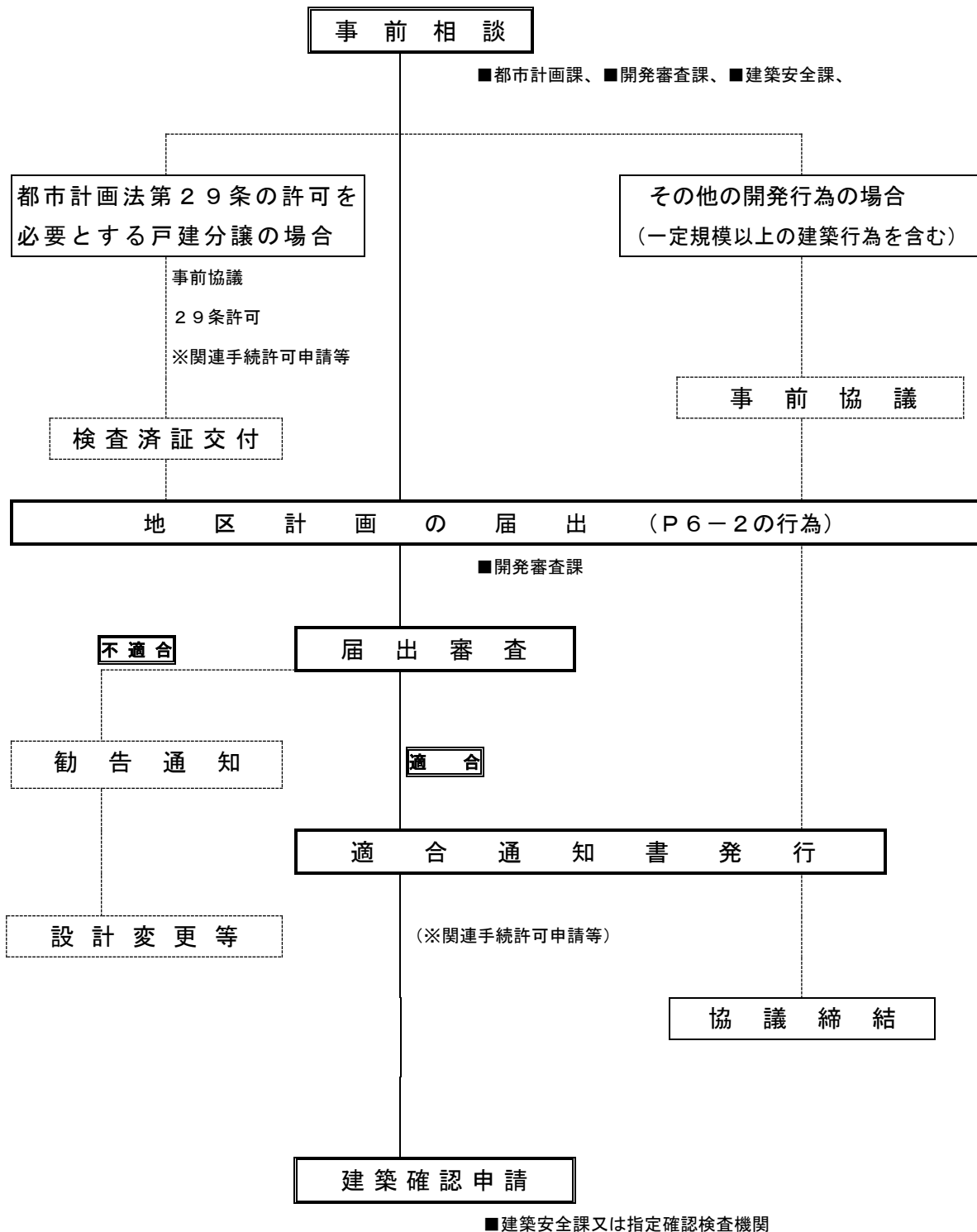
・配置図

駐車場及び駐輪場の位置
雨水排水及び汚水、雑排水の系統
緑化の位置

・断面図

盛土高(計画又は現況について、四方の隣地との差異。)
雨水最終柵

建築確認申請までのフロー



※関連手続許可申請等

- ・ 農地転用手続 …………… 農業委員会（都市農業振興課）
- ・ 道路、普通河川（水路）占用許可及び工事施行承認申請 ……維持補修課

草加市民憲章

(昭和 63 年 11 月 1 日 告示第 235 号)

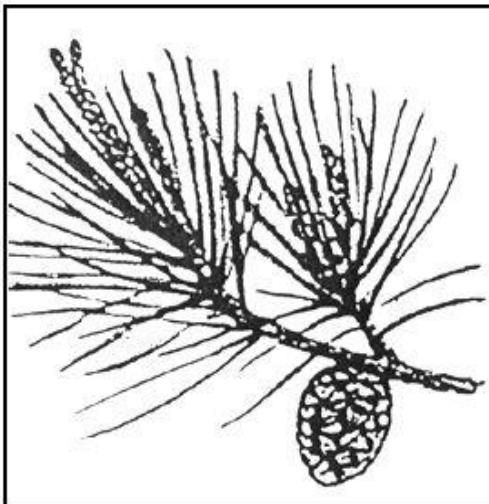
わたくしたち草加市民は、綾瀬の流れと松原をシンボルとして、おおきな夢をはぐくんできました。

人の心をたいせつにし、自然をいかした住みよいふるさとをめざして、ここに憲章をさだめます。

わたくしたちは、

- 1 平和を愛し、文化的で、ゆたかなまちをつくります。
- 1 きまりを守り、安全で、せいけつなまちをつくります。
- 1 健康に努め、親切で、さわやかなまちをつくります。

市の木マツ



市の花キク



昭和 48 年 11 月 1 日制定

都市整備部 開発審査課 小規模審査係

電話 048-922-1942 (直通)

令和 2 年 4 月

原稿確定：平成20年 3月24日

原稿更新：平成20年12月 2日（一太郎→ワード）

原稿更新：平成21年 4月 1日（市制50周年イラストを通常のイラストに変更）

原稿更新：平成21年 6月 1日（建築確認までのフローの訂正）

原稿更新：平成22年 6月15日（図挿入・デザイン変更）

原稿更新：平成27年 4月 日（届出書類：「仮換地証明・協議書」→「公図・敷地求積図」）
（フロー：土地区画整理法第76条申請削除）

原稿更新：令和 2年 4月 1日（組織改正による課名変更）