

## {加須市花崎住宅団地地区計画の内容}

### ★ 地区計画の方針

|                 |                    |   |
|-----------------|--------------------|---|
| 名 称             | 加須市花崎住宅団地地区計画      |   |
| 位 置             | 加須市花崎北一丁目及び四丁目の各一部 |   |
| 面 積             | 約 5. 1 h a         |   |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 地区計画の目標            | <p>本地区は、昭和 5 9 年に完了した住宅・都市整備公団施行の「花崎駅北特定区画整理事業」地内にあり、区画整理事業区域(面積 5 2. 5 h a) のほぼ中央で加須市市街地中心部から東南東約 3 k m、東武鉄道伊勢崎線花崎駅北方約 2 0 0 m に位置しており、公団の独立低層住宅地により、形成された街区となっている。</p> <p>地区計画策定により、基盤整備の効果がその後の無秩序な建築等により損なわれないように、敷地の細分化の防止、建ぺい率・容積率の制限等、市街地形成の規制・誘導により、良好な住環境の実現を図ることを目標とする。</p> |
|                 | 土地利用の方針            | <p>用途は、独立低層住宅を主体とした街区とし、敷地の細分化を防止するため、敷地面積の最低限度を設定して、良好な住宅街区としての土地利用を図る。</p>  |
|                 | 地区施設の整備            | <p>地区施設は、土地区画整理事業により整備されており、本地区の区画道路は、地区の目標にてらして安全で快適な生活道路とする。</p>  |
|                 | 建築物等の整備            | <p>良好な住宅街区とするため、建ぺい率・容積率及び建築物の高さの制限、並びに美観上及び防災上の観点から、かき又はさくの構造の制限を行うとともに、COMMONスペース内の建築物等の制限を行うことによって共同の空地の確保及び緑化を図る。</p> <p>なお、COMMONスペースは、方針の付図に図示した区域をいう。</p>  |

## {加須市花崎住宅団地地区計画の内容}

### ★ 地区整備計画

|                            |                                       |                          |  |
|----------------------------|---------------------------------------|--------------------------|--|
| 地<br>区<br>整<br>備<br>計<br>画 | 建<br>築<br>物<br>に<br>関<br>する<br>事<br>項 | 建築物の用途<br>の<br>制<br>限    | 次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。<br>1 住宅<br>2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の3に規定するもの<br>3 共同住宅、寄宿舍又は下宿<br>4 集会所<br>5 診療所<br>6 ポンプ施設<br>7 前各号の建築物に附属する物置又は車庫                 |
|                            |                                       | 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度 | $\frac{10}{10}$  |
|                            |                                       | 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度 | $\frac{5}{10}$   |
|                            |                                       | 敷地面積の最低限度                | 1 5 0 m <sup>2</sup>   |
|                            |                                       | 壁面の位置の制限                 | 建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は高さ2mを超える門若しくはへいは、計画図に表示する一号壁面線及び二号壁面線を超えて建築してはならない。ただし、次の各号の一に掲げる建築物又は建築物の部分については、この限りでない。<br>1 一号壁面線を超える建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第135条の20の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分<br>2 二号壁面線を超える自動車車庫の柱 |
|                            |                                       | 建築物の高さの最高限度              | 1 0 m  |
|                            |                                       | かき又はさくの構造の制限             | かき又はさくの構造は、次の各号の一に掲げるものとする。<br>1 生垣<br>2 高さ0.4m以下の基礎部分の上に透視可能なフェンスを施したもの。<br>(高さ1.2mを超えないものに限る)  |
|                            |                                       |                          |  |
|                            |                                       |                          |  |
|                            |                                       |                          |  |

# 加須市花崎住宅団地地区計画の内容の解説

## ① 地区施設の配置及び規模

当地区において、地区施設は既に土地地区画整理事業により一体的に整備されているので、当該地区整備計画では、新たに地区施設の整備は行わず、これらが地区施設として機能を損なわないように良好な住宅環境の維持、保全を図る。

## ② 建築物の用途の制限

当地区は、独立低層の戸建住宅を主体とした良好な市街地が形成されており、将来において、この環境の悪化を防止し、維持、保全を図ることを目指す地区である。

そこで、用途地域は第一種中高層住居専用地域であるが、建築物の用途は次の表の制限以外のものは建築してはならない。

### 制限内容

次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。

- 1 住宅
- 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の3に規定するもの
- 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿
- 4 集会所
- 5 診療所
- 6 ポンプ施設
- 7 前各号の建築物に附属する物置又は車庫

政令で定める兼用住宅（令第130条の3）

政令で定める住宅は、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねたもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。）とする。

- 1 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）
- 2 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- 3 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋、その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 4 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電機器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75<sup>キロワット</sup>以下のものに限る。）
- 5 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75<sup>キロワット</sup>以下のものに限る。）
- 6 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- 7 美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75<sup>キロワット</sup>以下のものに限る。）

③ 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度（容積率）

制限内容

|         |
|---------|
| 1 0 0 % |
|---------|

④ 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度（建ぺい率）

制限内容

|       |
|-------|
| 5 0 % |
|-------|

## ⑤ 敷地面積の最低限度

### 制限内容

1 5 0 m<sup>2</sup>

当地区は、比較的規模として同様な敷地が形成されており、今後において建築活動が活発化していくなかで、敷地の細分化が進行し、狭小な敷地が多く発生すると良好な環境の維持が困難になる恐れがある。

そこで、地区の現況をふまえて、建築物を建てる場合の敷地面積の最低限度を150m<sup>2</sup>とする。

ただし、以下に示す2項目については、面積が150m<sup>2</sup>未満であっても建築物の敷地として認められる。

- 1 既存の利用……すでに建築物の敷地として使用されている土地で、150m<sup>2</sup>に満たないものについては、そのままの状態而建て替え等を行う場合は、建築敷地として認められる。
- 2 既存の権利……地区計画決定以前に所有権、借地権等を有する土地で150m<sup>2</sup>に満たないものについては、そのままの状態建新築、建て替え等を行う場合は、建築敷地として認められる。

## ⑥ 壁面の位置の制限

### 制限内容

建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は高さ2mを超える門若しくはへいは、計画図に表示する一号壁面線及び二号壁面線を超えて建築してはならない。ただし、次の各号の一に掲げる建築物又は建築物の部分については、この限りでない。

- 1 一号壁面線を超える建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第135条の20の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分
- 2 二号壁面線を超える自動車車庫の柱

当地区の特性にふさわしい良好な景観的空間を確保し、快適な住環境の形成を図るため、基盤整備された道路に面する部分は、建築物の壁面の位置の制限を定める。

政令で定める外壁の後退距離に対する制限（令第135条の20）

当該地域に関する都市計画において定められた外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合とする。

- 1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。
- 2 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。

⑦ 建築物の高さの最高限度

制限内容

|       |
|-------|
| 1 0 m |
|-------|

⑧ かき又はさくの構造の制限

制限内容






かき又はさくの構造は、次の各号の一に掲げるものとする。

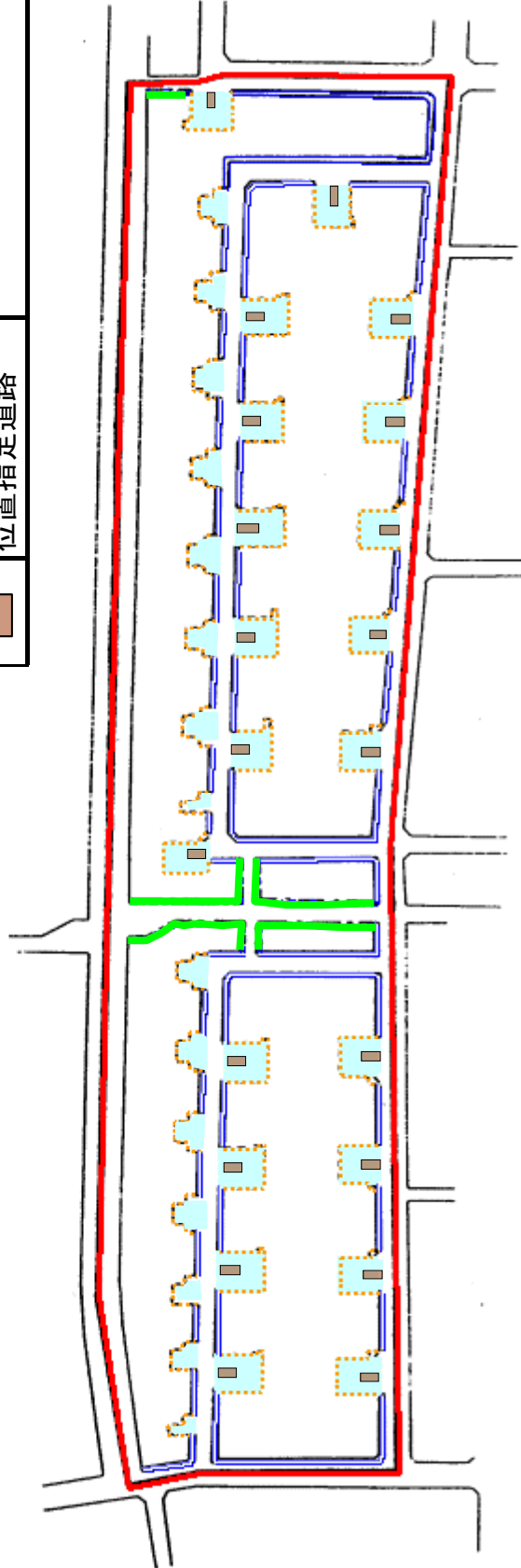
- 1 生垣
- 2 高さ0.4m以下の基礎部分の上に透視可能なフェンスを施したもの（高さ1.2mを超えないものに限る。）

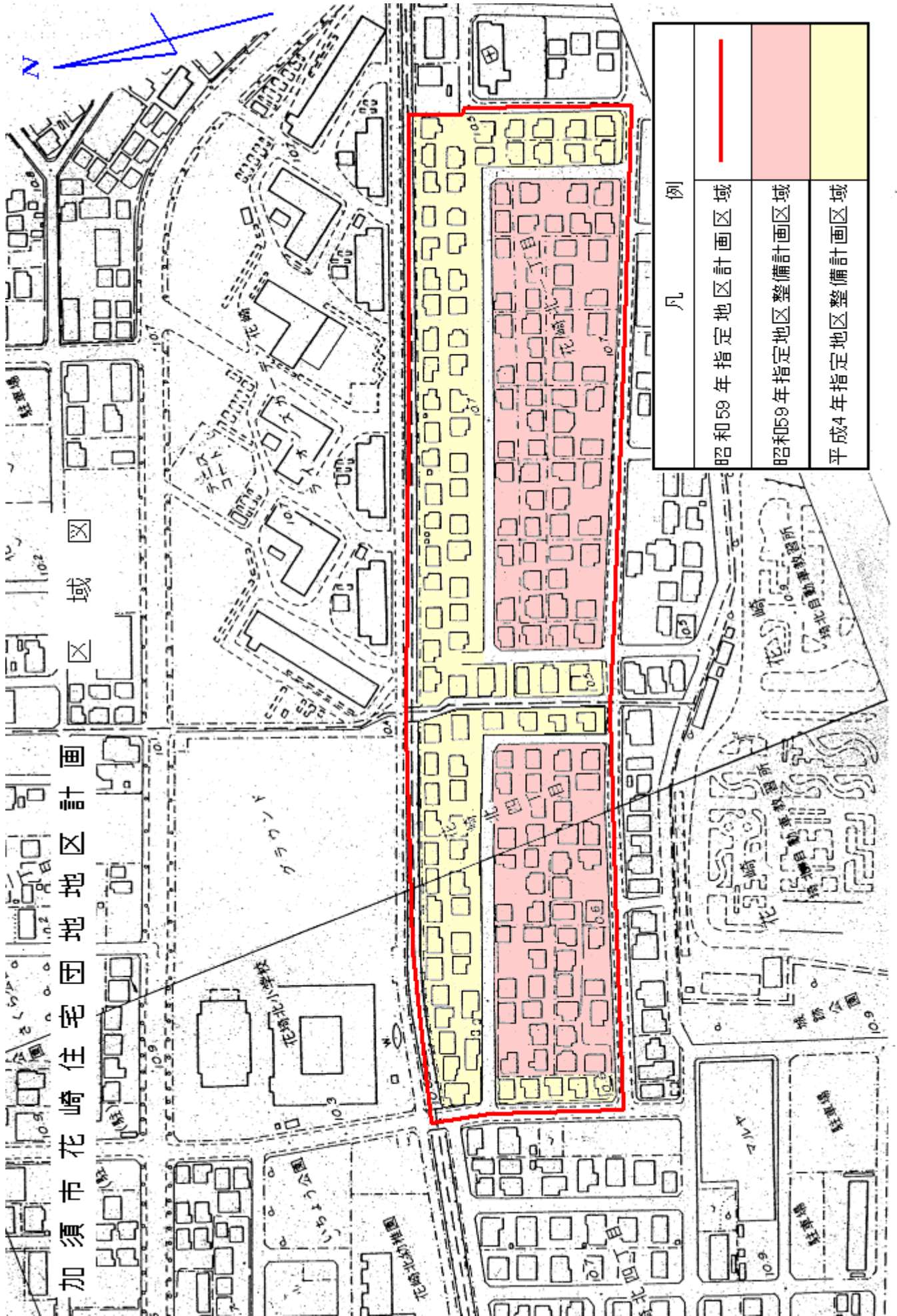
良好な住環境を形成する上で、かき又はさくの構造等を制限する。

|       |
|-------|
| 計 画 図 |
| 方針の付図 |

凡例

|   |                    |                  |
|---|--------------------|------------------|
|  | 地区計画区域<br>地区整備計画区域 |                  |
|  | 一号壁面線              | 道路境界から1m後退した線    |
|  | 二号壁面線              | 道路境界から0.75m後退した線 |
|  | コモンスペース            |                  |
|  | 位置指定道路             |                  |





|                 |   |
|-----------------|---|
| 例               | — |
| 昭和59年指定地区計画区域   | ■ |
| 昭和59年指定地区整備計画区域 | ■ |
| 平成4年指定地区整備計画区域  | ■ |

加須市花崎住宅団地地区計画



## 〔届出について〕

### ○届出を要する行為

加須市花崎住宅団地地区の地区整備計画区域内において、下記の行為を行おうとするものは、その行為の着手の30日前（建築確認申請を伴う場合は、申請提出前）までに、地区計画区域内における行為の届出（以下「届出」という）をして下さい。

- 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

| 地区計画の届出が必要な行為 | 当該地区での届出が必要な行為 | 建築確認申請 |
|---------------|----------------|--------|
| 土地の区画形質の変更    | ○              | ×      |
| 建築物の建築        | 新築             | ○      |
|               | 改築             | ○      |
|               | 増築             | ○      |
|               | 移転             | ○      |
| 工作物の建設        | 新築             | ○      |
|               | 改築             | ○      |
|               | 増築             | ○      |
|               | 移転             | ○      |
| 建築物等の用途の変更    | ○              | ○      |

※上記以外のかき又はさく（生垣、フェンス）の設置等の行為についても届出が必要です。

### ○届出の方法

届出には次ページの様式を使用し、行為の種別に応じて必要な書類を添付します。