

より良い工業環境を目指して

大谷地区 〔地区計画〕

平成9年8月
おごせまち

はじめに

大谷地区では、成瀬・大谷土地区画整理事業により道路・公園など都市基盤の整備が行われました。しかし、この効果を維持し、より良好な工業環境とするためには、土地利用が計画的な秩序のもとに行われていく必要があります。そこで、よりきめ細かな街づくりの手法である地区計画を取り入れることになりました。

これから、地域の皆さんで、この地区計画を守り育てながら、緑化の推進に努め、工業地として適正かつ合理的な土地利用を進めていくこととなります。

このパンフレットは、地区計画の内容や届出の方法などについて分かりやすく解説していますので、その趣旨をご理解いただき、皆様のご協力をお願いいたします。

平成9年8月

目 次

	(頁)
■ 地区計画の方針	2
■ 地区整備計画	3
■ 地区計画計画図	4
■ 地区計画詳細図	5
■ 建築物等の用途の制限	6
■ 建築物の敷地面積の最低限度	7
■ 壁面の位置の制限	8
■ かき又はさくの構造の制限	9
■ 届出	10
■ 届出が必要な行為	10
■ 届出の方法	11
■ 届出に必要な添付書類	11
■ 地区計画の区域内における行為の届出書	12

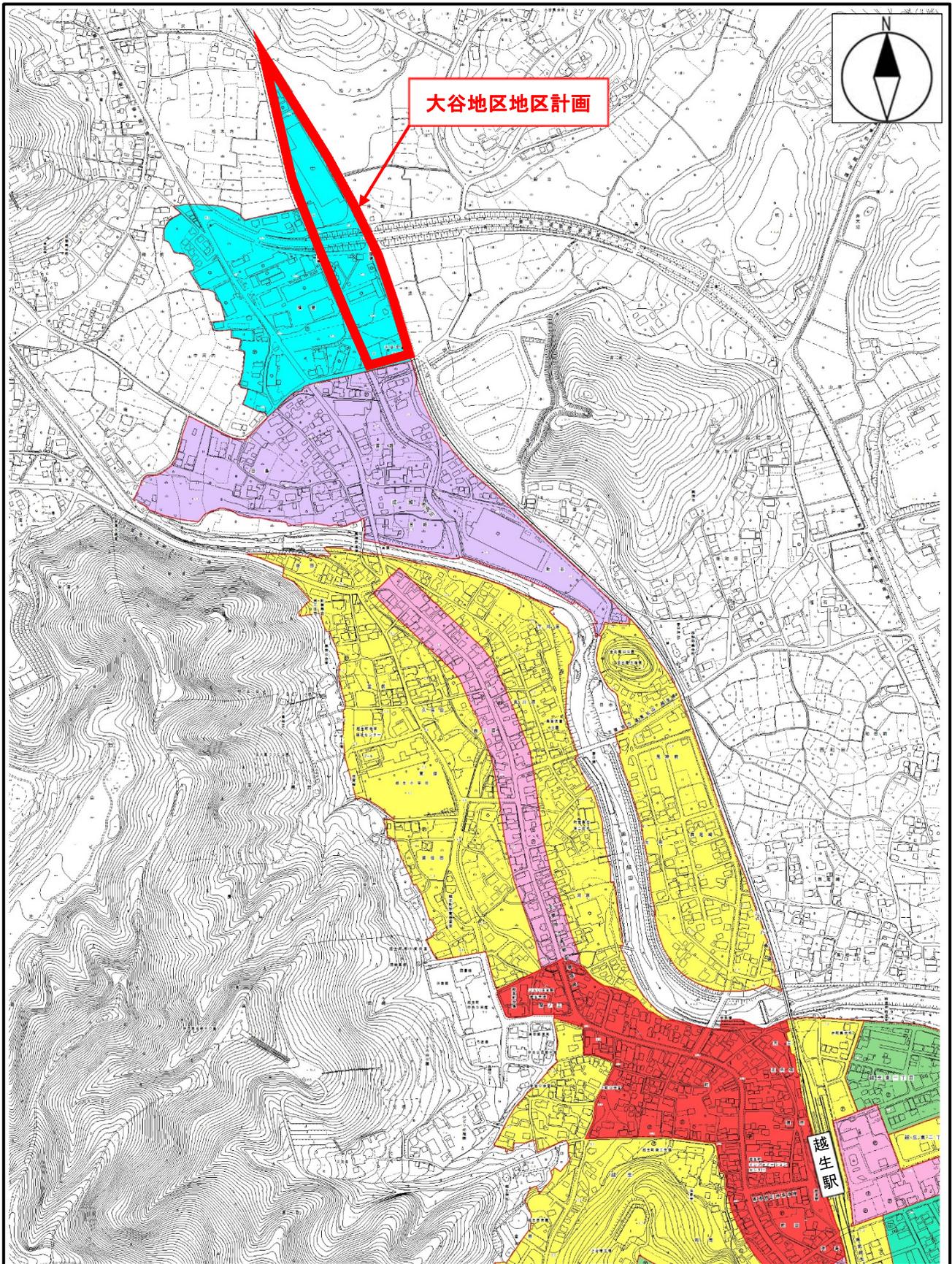
■地区計画の方針

名 称	大谷地区地区計画	
位 置	越生町大字大谷字渋沢及び字仲町の各一部	
面 積	約 2.9 ha	
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、越生駅の北方向約1.6キロメートルに位置し、東はJR八高線、西は渋沢川に挟まれ、地区内のほぼ中央を県道飯能寄居線が貫通する地区である。</p> <p>成瀬・大谷土地地区画整理事業により基盤整備を図り、当該土地地区画整理事業の効果の維持と工業地としての良好な環境の創出と保全を図るため、用途の混在による工業環境の悪化を防止し、適正かつ合理的な土地利用により良好な都市の生産環境を形成し保持することを目標とする。</p>
	土地利用の 方 針	<p>本地区の土地利用については、生産活動及び周辺に及ぼす影響を考慮し、工業系以外の用途は排除するとともに緑化の推進に努め、工業地として適正かつ合理的な土地利用を図り良好な地区環境を形成、保持する。</p>
	地区施設の 整備の方針	<p>本地区で必要な地区施設は、土地地区画整理事業により整備される。今後、道路及び公園等の機能と地区内の環境が損なわれないよう維持、保全を図る。</p>
	建築物等の 整備の方針	<p>周辺環境への影響を考慮した工業地及び流通業務地として保持するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限並びに美観上等からの配慮により、かき又はさくの構造の制限を行う。</p>

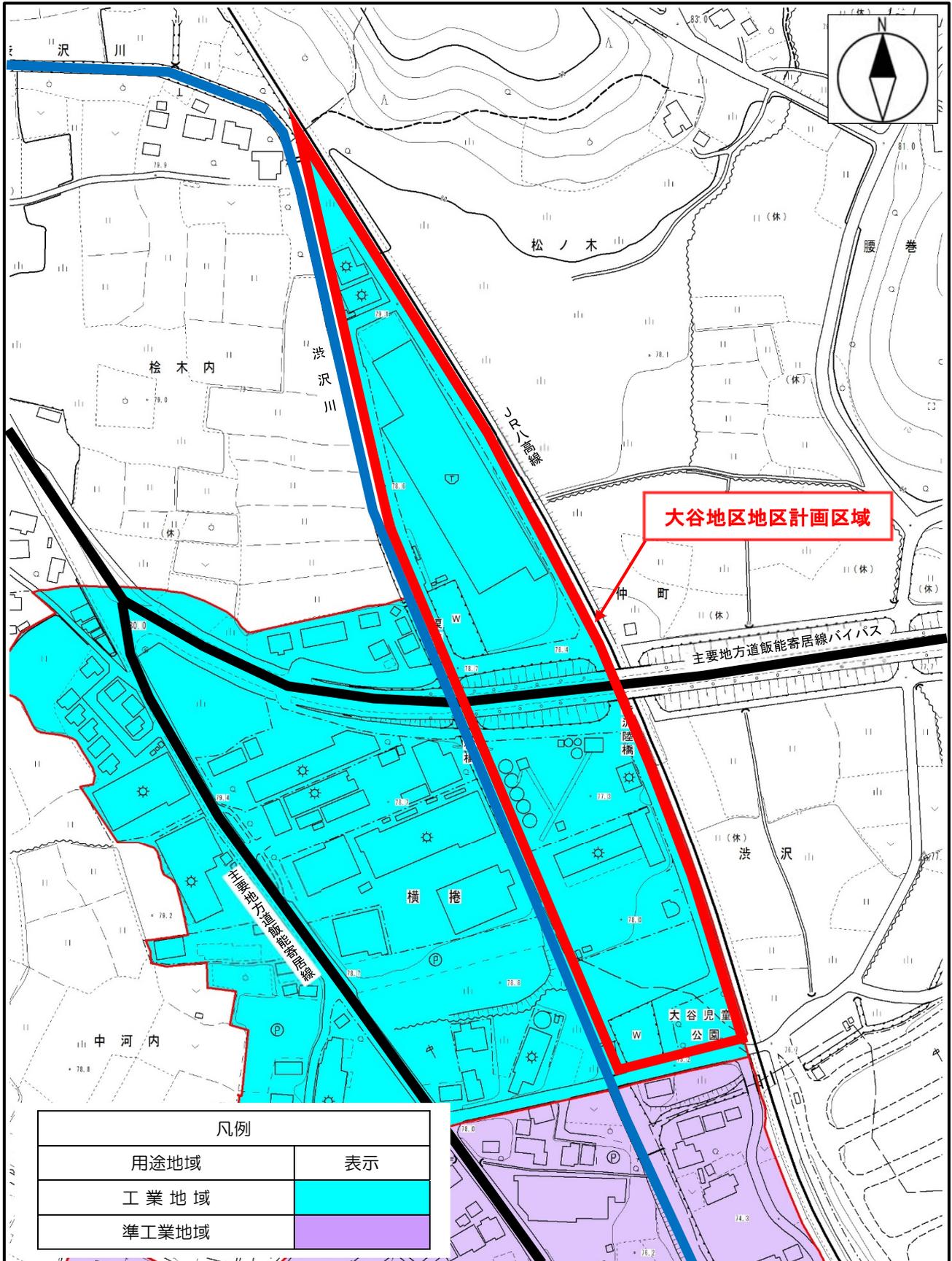
■地区整備計画

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅 2 共同住宅、寄宿舍又は下宿 3 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 4 物品販売業を営む店舗又は飲食店 5 図書館、博物館その他これらに類するもの 6 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場 7 マージャン屋、ぱちんこ屋、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 8 カラオケボックスその他これに類するもの
		建築物の敷地面積の最低限度	300㎡
		壁面の位置の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から道路及び隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。
		かき又はさくの構造の制限	<p>道路の面する側のかき又はさくは、次のいずれかのものとする。 ただし、門柱等出入口については、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 生け垣 2 宅地地盤面を基準とし、高さ0.6m以下の基礎部分の上に、植栽を組み合わせたもの 3 宅地地盤面を基準とし、高さ2.0m以下（基礎部分は0.6m以下）の透視可能な作で、道路から0.5m以上後退し、道路側に植栽を施したもの

■地区計画計画図



■ 地区計画詳細図



■ 建築物等の用途の制限

大谷地区は、工業地域に指定されており、建築物の用途が制限されていますが、より良い工業環境を図るため、地区計画により工業専用地域並みの制限を加えました。

建 物 の 用 途	工 業 地 域	工 業 専 用 地 域
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿		
兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定規模以下のもの		
幼稚園、小学校、中学校、高等学校		
図書館等		
神社、寺院、教会等		
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		
保育所等、公衆浴場、診療所		
老人福祉センター、児童厚生施設等		
巡査派出所、公衆電話所等		
大学、高等専門学校、専修学校等		
病院		
床面積の合計が 150 m ² 以内の一定の店舗、飲食店等		(1)
床面積の合計が 500 m ² 以内の一定の店舗、飲食店等		(1)
上記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店等		
上記以外の事務所等		
ボーリング場、スケート場、水泳場等		
ホテル、旅館		
自動車教習所、床面積の合計が 15 m ² をこえる畜舎		
マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等		
カラオケボックス等		(2)
2階以下かつ床面積の合計が 300 m ² 以下の自動車車庫		
営業用倉庫、3階以上又は、床面積の合計が 300 m ² を超える自動車車庫 (一定規模以下の付属車庫等を除く)		
客席部分の床面積の合計が 200 m ² 未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場		
客席部分の床面積の合計が 200 m ² 以上の劇場、映画館、演芸場、観覧場		
ナイトクラブ等		
キャバレー等		
個室付き浴場業に係る公衆浴場等		
作業場の床面積の合計が 50 m ² 以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの		
作業場の床面積の合計が 150 m ² 以下の自動車修理工場		
作業場の床面積の合計が 50 m ² 以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの		
日刊新聞の印刷所、作業場の床面積の合計が 300 m ² 以下の自動車修理工場		
作業場の床面積の合計が 150 m ² を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの		
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場		
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設		
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が少ない施設		
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量がやや多い施設		
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が多い施設		

(1)については、物品販売店舗、飲食店が建築禁止

(2)については、床面積の合計が 10,000 m²以下の場合に限り建築可能

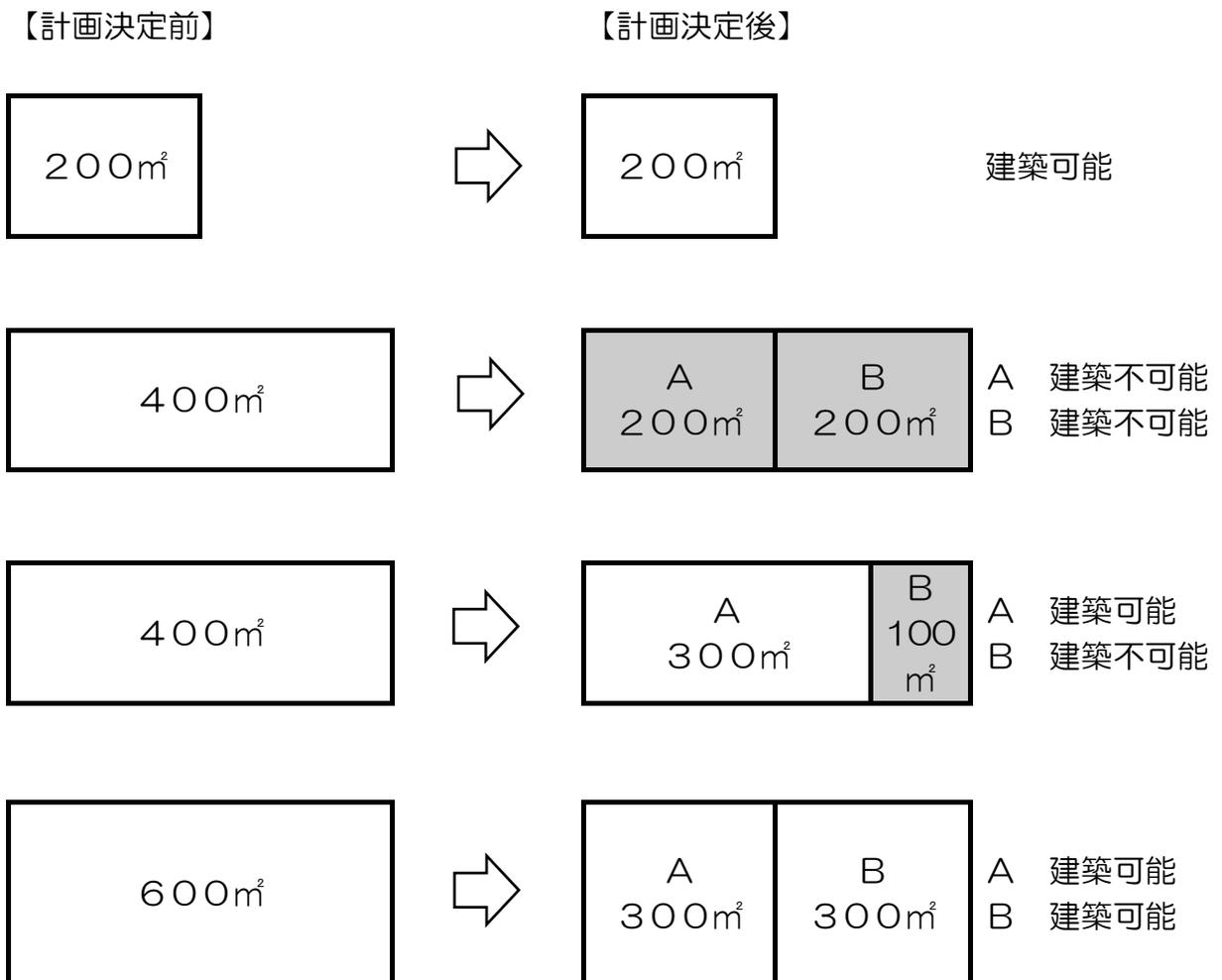
	建てられる用途
	建てられない用途
	地区計画で制限される用途

■ 建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化による環境の悪化を防ぐために、敷地面積の最低限度を定めています。敷地面積の最低限度は、 300m^2 に決めました。

- ① 地区計画が定められる以前から 300m^2 に満たない土地であったものについては、建築することができます。
- ② 敷地面積が 300m^2 以上の土地で、分割により 300m^2 未満になるものについては、建築することはできません。

● 参考事例

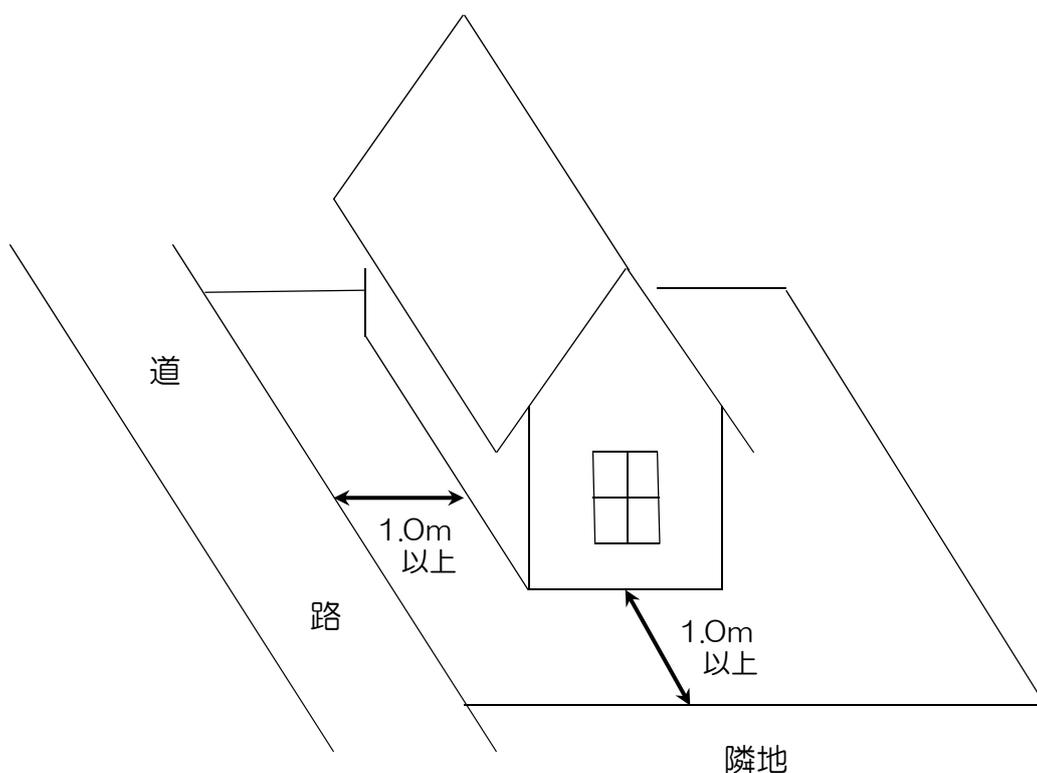


■壁面の位置の制限

敷地の境界いっぱいには建っている建築物の近くを歩くと圧迫感をおぼえたり、植栽スペースが少なかったりして景観上からも好ましいものとはいえません。

これから、建築される場合は、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面を、道路と隣地の境界から1.0m以上離して建てるように決めました。

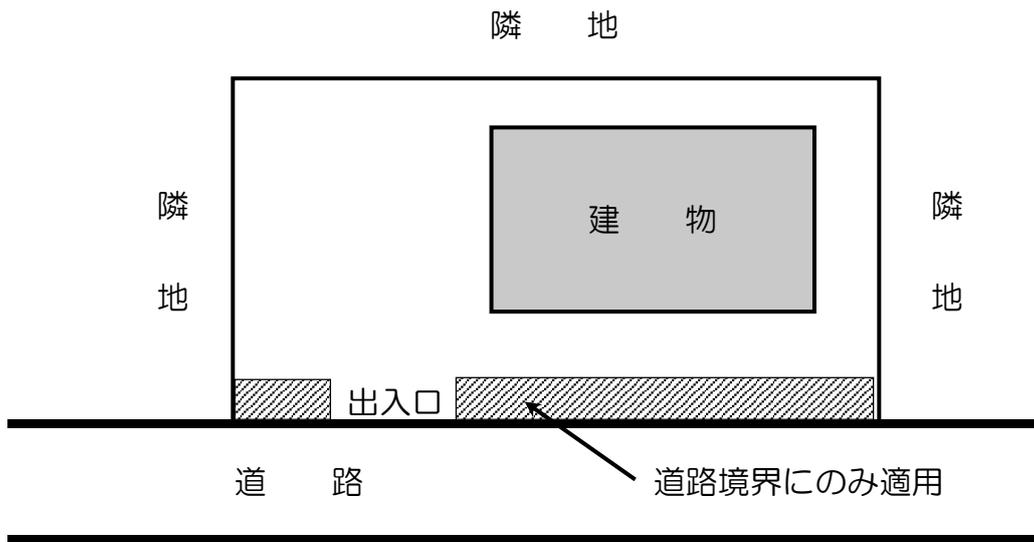
●壁面の位置が下記のように制限されます。



■かき又はさくの構造の制限

環境のよい、魅力あるまちとするためには、かき、さく、樹木といった緑が大きな役割を果たします。そこで、地区内では今後、緑を積極的に創り出していく必要があります。道路から少し後退して低木・草花を植え、生け垣などを設けることで緑の豊かな空間をつくりだすことができます。

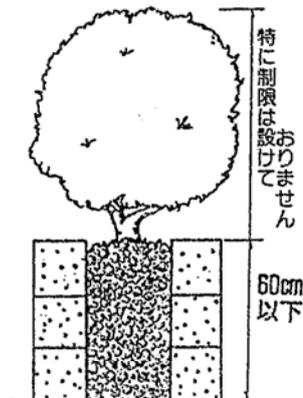
- かき又はさくの構造の制限は、道路境界において適用されます。



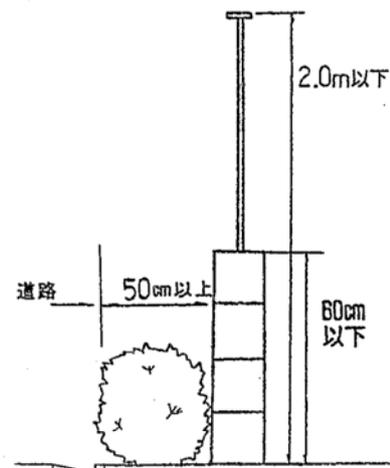
- かき又はさくの構造は、次の図のようなものが認められます。



① 生け垣



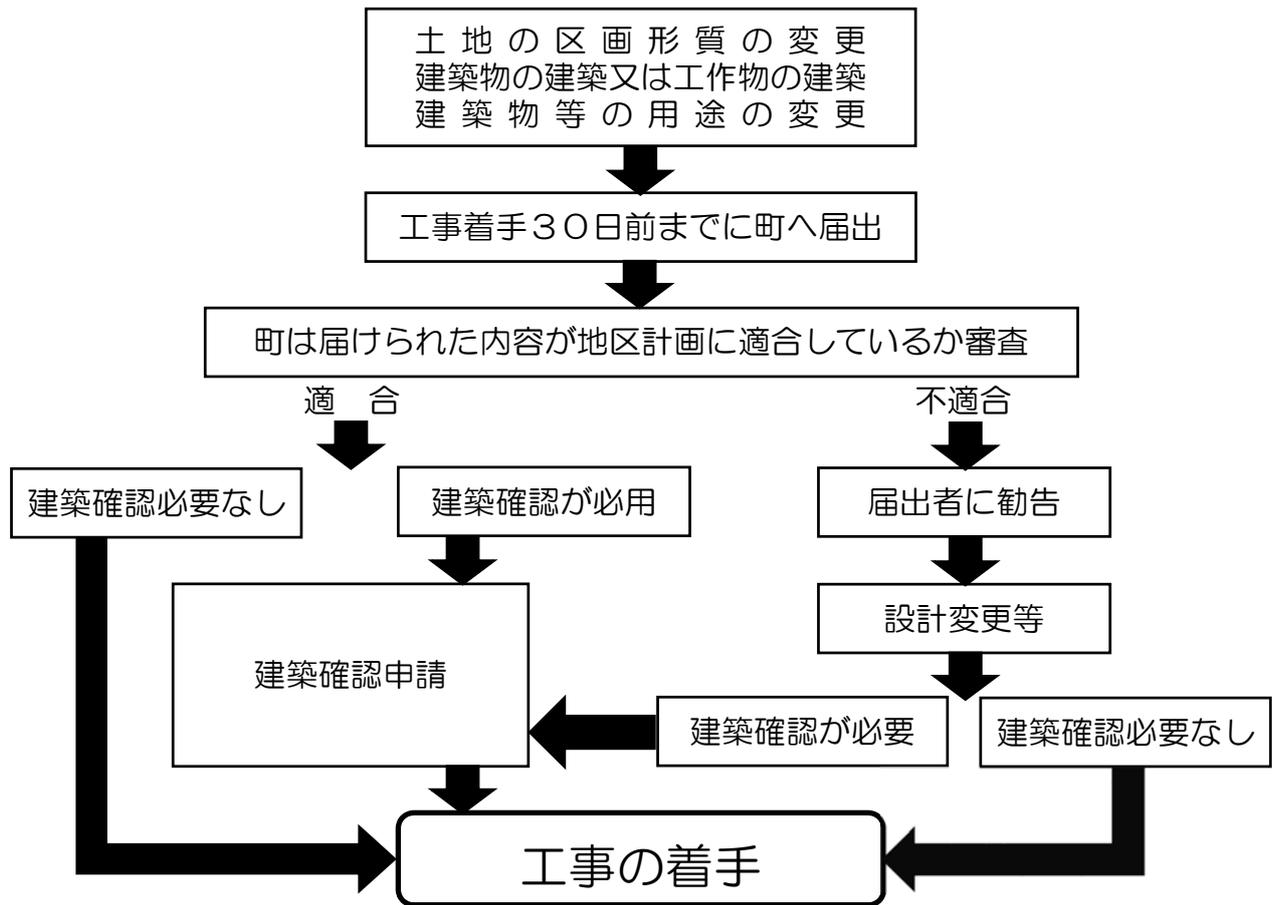
② 高さ60cm以下のコンクリートブロック、レンガ及び石積等の基礎部分の上に植栽を組合わせたもの



③ 高さ60cm以下のコンクリートブロック、レンガ及び石積等の基礎部分の上に透視可能なフェンスを施したもので高さが2.0m以下のもの、かつ、道路から50cm以上後退し、道路側に植栽を設けたもの

■届出

地区計画の目標は、個々の建築行為を規制、誘導することによって、実現されていきます。そのため「建築確認申請」の前に第一のステップとして、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断するため、「届出」をしていただきます。



■届出が必要な行為

- ①土地の区画形質の変更
 - ②建築物の建築（建築物には倉庫、車庫、物置、建築物に付随する門・へいなどが含まれます。）
 - ③工作物の建設（工作物には、かき・さく・擁壁・煙突・へい・門などが含まれます。）
 - ④建築物等の用途の変更
- 届出が必要かどうかの判断が難しいときは、町のまちづくり整備課までお問い合わせください。

■届出の方法

① 届け出の種類

- ・「届出書」・・・役場まちづくり整備課が用意する様式
- ・「位置図」・・・建築行為の場所を表示する図面(1/10,000 都市計画図等)
- ・「案内図」・・・当該行為を行う土地の周囲の状況の分かる図面
(住宅地図等)
- ・「委任状」・・・代理人による届出等
- ・「設計図書」・・・届出に必要な添付書類を参照

※ 提出部数は、正・副の合計2部提出してください。

- ② 届出先 越生町役場 まちづくり整備課
- ③ 期 日 工事(行為)着手の30日前まで

■届出に必要な添付書類

●届出に必要な添付書類は、次のとおりです。

行為の種類	図面	縮尺	備考
(1) 土地の区画形質の変更	設計図	1/300 以上	土地利用計画図、造成計画図等
	公図の写し	1/500	
	その他参考となるべき事項を記載した図面		
(2) 建築物の建築又は工作物の種類	配置図	1/300 以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示
	求積図	1/300 以上	
	公図の写し	1/500	
(3) 建築物等の用途の変更	立面図	1/300 以上	二面以上
	平面図	1/300 以上	各階のもの
	断面図	1/300 以上	二面以上
	かき又はさくの構造図	1/300 以上	立面図、断面図等
その他参考となるべき事項を記載した図面			

地区計画の区域内における行為の届出書

年 月 日

(宛先) 越生町長

住所
届出者 氏名 ⑩
電話

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき

- 土地の区画形質の変更
 建築物の建築又は工作物の建設 について、下記により届け出ます。
 建築物等の用途の変更

記

- 1 行為の場所 越生町
 2 行為の着手予定日 年 月 日
 3 行為の完了予定日 年 月 日
 4 設計又は施行方法

(1)土地の区画形質の変更		区域の面積 m ²				
(2)	(イ)行為の種類	<input type="checkbox"/> 建築物の建築	<input type="checkbox"/> 工作物建設	(新築・改築・増築・移転)		
建は 築工 物作 の物 建の 築建 又設	(ロ) 設 計 の 概 要	届出部分		届出部分以外の部分	合 計	
		(Ⅰ)敷地面積			m ²	
		(Ⅱ)建築又は建設面積		m ²	m ²	m ²
		(Ⅲ)延べ面積		m ²	m ²	m ²
		(Ⅳ)壁面後退 道路から 隣地から m m		(Ⅴ)用途 (Ⅵ)かき又はさくの構造		
(3)建築物等の 用途の変更	(イ)変更部分の延べ面積		m ²			
	(ロ)変更前の用途		(ハ)変更後の用途			

備考

- 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
 2 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
 3 同一の土地の区域について、2以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出書によることができる。

■届出・問い合わせ先

越生町役場

まちづくり整備課 都市計画担当

電話：049-292-3121

FAX：049-292-5400