

外前野地区地区計画

■区域の整備・開発及び保全の方針

| | | |
|-----------------|------------|---|
| 名 | 称 | 外前野地区地区計画 |
| 位 | 置 | 松伏町ゆめみ野1、2、3、4、5、6丁目・ゆめみ野東2、3、4丁目・松伏町松葉1丁目 |
| 面 | 積 | 約93.0ha |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 地区計画の目標 | 本区域は、松伏町の中央に位置し、町施行の外前野地区特定土地区画整理事業約84.0haと住宅・都市整備公団の施行する一般開発事業区域約9.0haである。 東武伊勢崎線越谷駅から北東約5kmに位置している。 当地区の目標は、それらの事業による基盤整備の効果や良好な住宅地としての環境が損なわれることのないように、敷地の細分化の防止、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限等により、市街地形成を誘導しあわせて、居住環境の保全を図ることを目標とする。 |
| | 土地利用の方針 | 本区域は、戸建住宅を主体とした街区とし、中心地には近隣商業地域を配し、良好な商業、業務地の育成に努める。又、区域南端には、工業地域を配して既成市街地における工場を当地区に積極的に誘導し、住工混在の解消を図る。更に、緑と水辺のネットワークとしてカルチャーパークを配する。 |
| | 地区施設の整備方針 | 地区施設の道路及び公園は、土地区画整理事業等により計画的に整備されることになるが、都市計画道路河原町深町線に広幅員の歩道を設け、安全で快適な生活道路を整備する。なお、区域内には、治水上の観点から、所定の安全度を確保するため暫定的な調整池を配置する。 |
| | 建築物等の整備の方針 | 住宅街区にあっては、建築物の用途の混在化、敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防ぐため、建築物用途の制限、敷地面積の最低限度並びに美観上、防災上の観点から壁面の位置の制限、かき又はさくの構造の制限を行う。 |

■届出の対象と方法

外前野地区では、「地区計画」が都市計画決定されていますので、地区整備計画内における次の行為を行う場合は、届出が必要になります。

■届出が必要な行為

- ①土地の区画……（切土・盛土及び整地などの区画形質の変更が含まれます。）
形質の変更
- ②建築物の建築……（「建築物」には、車庫、物置、建築物に付属する門又は、へいなどが含まれます。）
- ③工作物の建設……（「工作物」には、かき又はさく、擁壁、煙突、へい、門などが含まれます。）
- ④建築物等の……（用途変更後の建築物等が地区計画で定められた用途制限又は、用途に応じた建築物等に関する制限に適合しないこととなる場合に限り。）
用途の変更

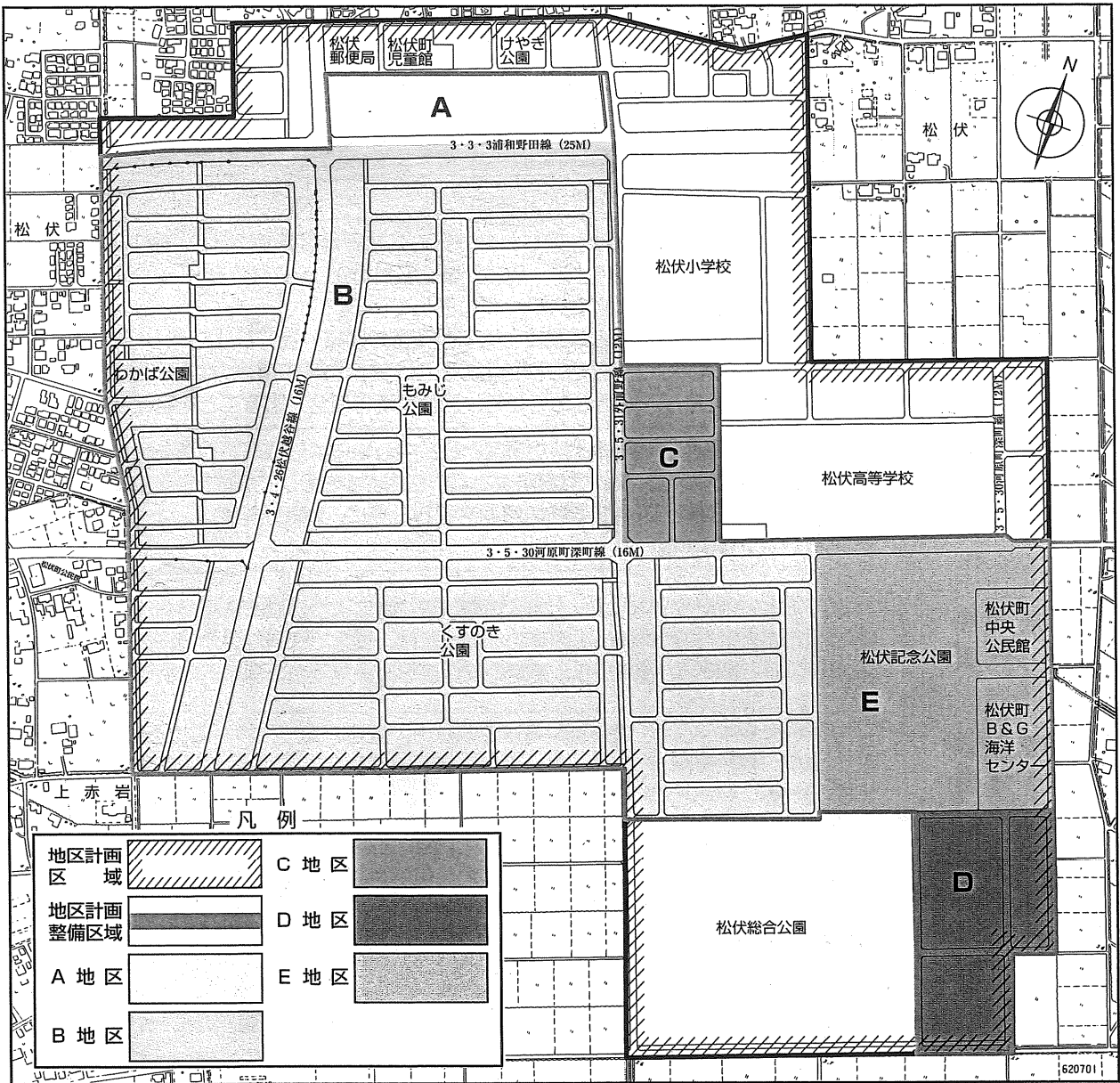
（注）●建築物を建築する場合、延べ面積10㎡未満のものも届出が必要です。
●かき又はさく等、単独で建設する場合も届出が必要です。

■届出の方法

工事着手の30日前までに所定の用紙で都市開発課へ届出て下さい。
なお、届出の用紙は都市開発課に用意してあります。

- （注）●地区整備計画に適合しない場合
- ①是正するように指導します。
 - ②数回の是正指導にも従わない場合は、勧告することがあります。

地区計画の区域・ゾーン区分図

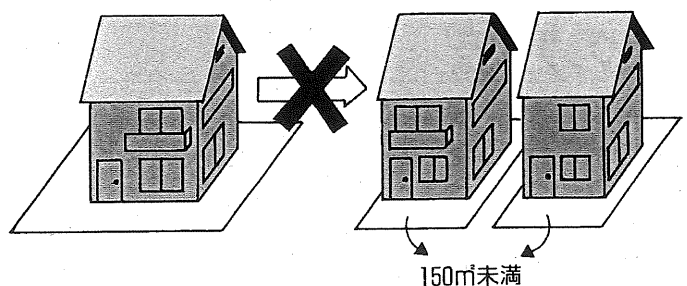


■建築物の敷地面積の最低限度

敷地面積の細分化による狭小過密な地区となってしまう環境が悪化する恐れがあるので、敷地面積の最低限度を定め、ゆとりある住宅地を形成するために定められました。

| | |
|-----|-------------------|
| A地区 | 100m ² |
| B地区 | 150m ² |
| C地区 | 150m ² |
| D地区 | 500m ² |
| E地区 | 500m ² |

〈例・B地区の場合〉

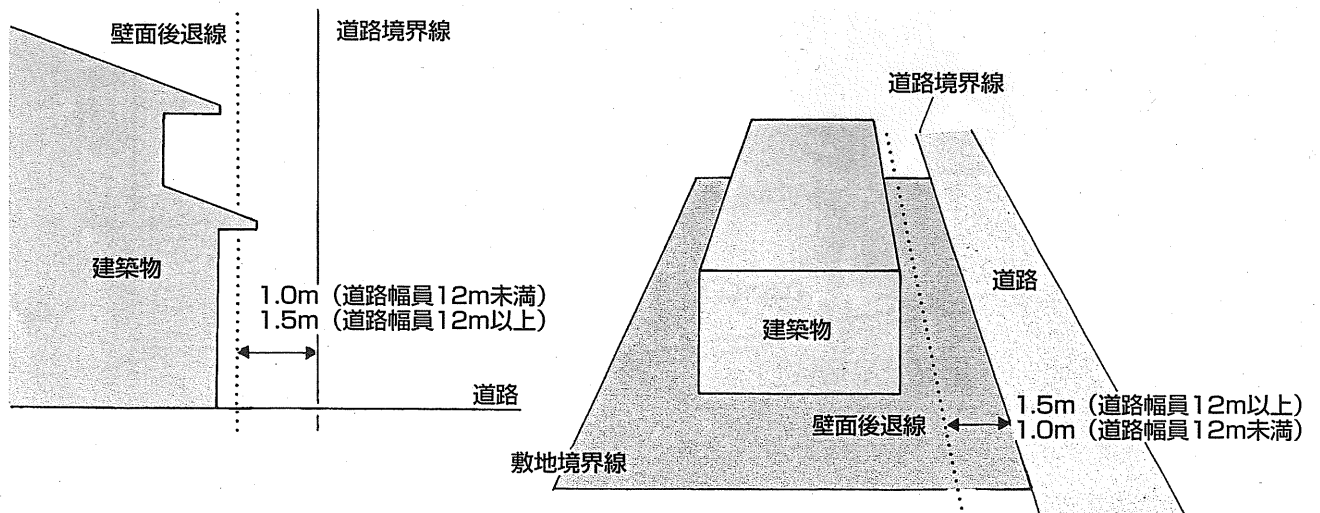


■地区整備計画

本地区計画は、住宅地及び商業・業務地等として適切な誘導を行い利便性の向上を図ると共に、建築物については用途の混在化による環境の悪化を防止し壁面線の確保等による良好な市街地環境を形成、保持することを目的とするため次のとおり定められました。

| | | | | | | | |
|--------------------------|---|--|---|---|--------------------------------------|----------------------------|--------|
| 地区整備計画 建築物等に 関する事項 | 位置 | 松伏町ゆめみ野1、2、3、4、5、6丁目・ゆめみ野東2、3、4丁目・松伏町松葉1丁目 | | | | | |
| | 面積 | 約51.8ha | | | | | |
| | 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 |
| | | 区分の面積 | 約3.2ha | 約34.5ha | 約2.2ha | 約3.8ha | 約8.1ha |
| | 建築物等の用途の制限 | 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 | | | | 次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 | |
| | | 1.ホテル又は旅館 2.倉庫業を営む倉庫 3.建築基準法別表第二(に)項に掲げる工場 | 1.まあじゃん屋、ばちんこ屋、射的場 その他これらに類するもの 2.カラオケボックス等 | 1.まあじゃん屋、ばちんこ屋、射的場 その他これらに類するもの 2.ホテル又は旅館 | 1.住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿(工場に係る住居用に供するものは除く) | 1.公民館、体育館、水泳場 2.その他公共施設 | |
| | | 建築物の敷地面積の最低限度 | 100㎡ | 150㎡ | 150㎡ | 500㎡ | 500㎡ |
| 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又は建築物に付属する高さ1.8mを越える門若しくは塀の面から道路境界線までの距離は幅員12m以上に面するものについては1.5m以上、その他の道路に面するものについては1.0m以上でなければならない。 | | | | | | |
| かき又はさくの構造の制限 | 道路に面する側のかき又はさくの構造は次に掲げるものとする。 ただし、門柱はこの限りでない。 1.生垣 2.道路面からの高さが0.6m以下の基礎部分の上に透視可能なフェンス等を施したもので高さ1.8mを越えないものに限る。 | | | | | | |

■壁面位置の制限



■かき又はさくの構造の制限

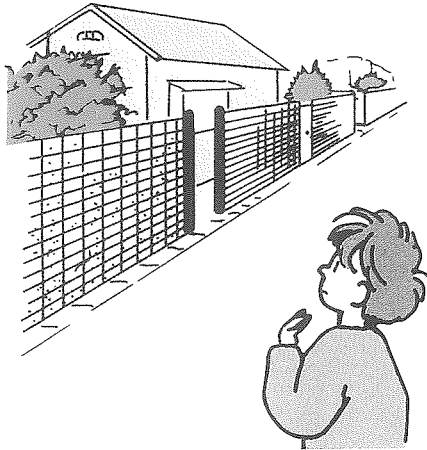
コンクリートブロックの塀よりも生垣やフェンスにするとまちなみがきれいになります。
景観のよい魅力ある地区にするためにかき又はさくの構造が制限されています。

道路に面する側のかき又はさくの構造は次に掲げるものとする。ただし、門柱はこの限りではない。

1. 生垣
2. 道路面からの高さが0.6m以下の基礎部分の上に透視可能なフェンス等を施したもので高さ1.8mを越えないものに限る。

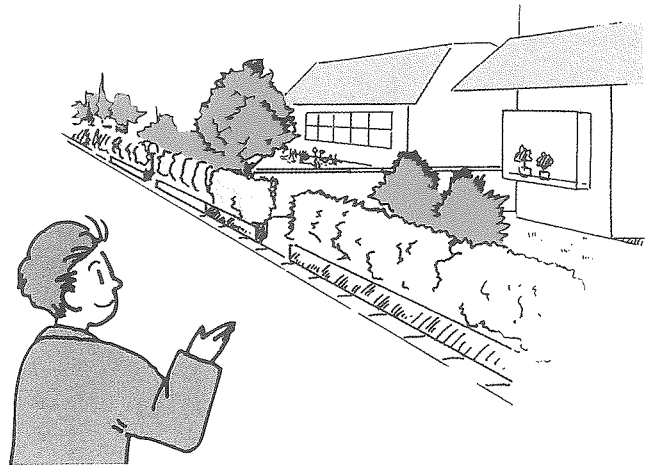
〈悪い例〉

- このようなブロックの塀は立てられません。

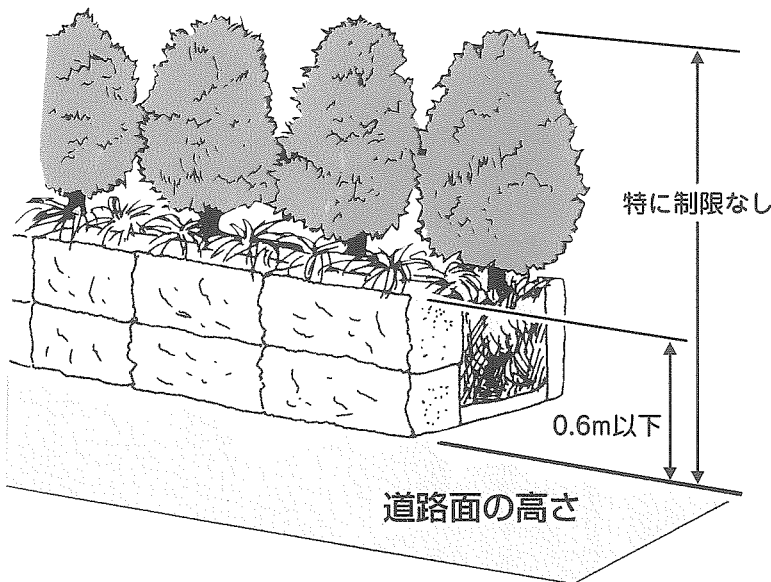


〈良い例〉

- できるだけ生垣などによる緑化をお願いします。



●生垣



●透視可能なフェンス

