

◎計 画 書

名 称		新宿新田大砂地区地区計画		
位 置		春日部市新宿新田字大砂の一部		
面 積		約 0.9ha		
地 区 計 画 の 目 標		本地区は、民間開発により基盤整備がなされ、建築協定により良好な住宅地を形成してきた。そこで、本地区では、建築協定による現在の良好な住環境の保全を図るとともに、防犯、防災に配慮し、さらに緑豊かで、安全、快適な住宅地としての住環境の向上を目指すものとする。		
区保 域全 の整 備、 開 発 方 針	土 地 利 用 の 方 針	地区全体として低層住宅地にふさわしい土地利用を図っていくとともに、業務的土地利用は都市計画道路・米島新宿線沿道のみ限定し、土地利用の明確化を図ることにより、良好な住宅地として整備・保全を図っていくものとする。		
	地 区 施 設 の 整 備 の 方 針	本地区における地区施設は既に開発行為により整備されているので今後、道路、公園の機能が損なわれないよう維持保全を図るものとする。		
	建 築 物 等 の 整 備 の 方 針	建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの制限、かき又はさくの構造の制限について規制を加えるとともに、建物の意匠等は周囲との調和を図ることにより住宅地として美しく整い、しかも日照、通風、プライバシー、防災上良好な住環境の向上を図るものとする。		
地 区 整 備 に 関 す る 計 画 項	地区施設の配置及び規模	公園、緑地、広場 その他公共施設	公園 1箇所 307㎡	
	地 区 の 区 分	区分の名称	A地区	B地区
		区分の面積	約 0.8ha	約 0.1ha
	建 築 物 等 の 用 途 の 制 限	建築物等の用途の制限	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。 1. 一戸建て専用住宅 2. 住宅で診療所（獣医院を除く）の用途を兼ねるもの 3. 住宅で次の各号に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積が30㎡以下のもので、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供するものに限る） (1) 事務所 (2) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの (3) 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は、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る） 4. 前各号の建築物に附属する車庫及び物置は次のとおりとする。 (1) 車庫は床面積が30㎡以下 (2) 物置は床面積が5㎡以下で高さ2.5m以下	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. 一戸建て専用住宅 2. 住宅で診療所（獣医院を除く）の用途を兼ねるもの 3. 住宅で次の各号に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積が50㎡以下のもので、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供するものに限る） (1) 事務所 (2) 日用品の販売を主たる目的とする店舗 (3) 理髪店、美容院 (4) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの (5) 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は、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る） 4. 前各号の建築物に附属する車庫及び物置は次のとおりとする。 (1) 車庫は床面積が30㎡以下 (2) 物置は床面積が5㎡以下で高さ2.5m以下
			建築物の容積率の最高限度	8/10
	建築物の建ぺい率の最高限度	5/10		
	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡		
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（柱のある玄関、ポーチ、テラス及び独立柱のある2階ベランダ等）から隣地境界線及び道路境界線までの距離は1m以上とする。ただし、下記については適用を除外する。 1. 道路境界側に面する外壁（柱のある玄関、ポーチ、テラス及び独立柱のある2階ベランダ等を含む）のうち3m未満の部分 2. 出窓 (1) 出窓の甲板は床から40cm以上の高さとする (2) 出窓の出は、壁面から45cm以内とする (3) 出窓部分に基礎等を設けてはならない 3. 高さが2.5m以下の物置及び車庫で住宅に付属するもの		
	建築物等の高さの最高限度	1. 建築物の高さは、宅地地盤面から10m以下とする。 2. 建築物の各部分の高さは、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5mを加えたもの以下でなければならない。		
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物に附属する広告物は、次の各号に適合させなければならない。 1. 自家用 2. 広告物の表示面積はA地区2㎡以下、B地区10㎡以下とする 3. 地区の環境に調和した色彩とし、刺激的な原色は避けるものとする 4. ネオンサインは使用しない		
垣構又はさくの構造の制限	かき又はさくの構造は、次の各号に掲げるものとする。ただし、門柱及び門扉については、この限りではない。 1. 生垣 2. 高さ0.6m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（高さが1.5mを超えないものに限る。）			
備 考				

計 画 図

