

地区計画の内容と解説

(1) 地区計画の方針

地区計画の方針は、みなさんのお住まいになる戸建て住宅地のほか、商店街を含めた桜台 2 区を対象にして、良好な環境を保全し、みどりゆたかなまちなみの形成を目標とします。

(2) 地区整備計画

<地区施設の配置及び規模>

公園 3ヶ所 1,332 m²

○ 趣旨

この地区は、民間開発により、道路、公園等が計画的に整備されています。

公園は、身近な所に空地を確保し、近所の子も達が遊んだり、大人が休憩したり、住民の“ふれあい”を高めるためにつくられたものです。

みなさんのアイデアによって、いろいろな催物などの“ふれあいの場”、“憩いの場”として親しまれることを期待します。

<建築物の用途>

A地区 次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。

1. 一戸建専用住宅
2. 住宅で診療所、医院（獣医院を除く）の用途を兼ねるもの
3. 住宅で学習塾、華道教室、音楽教室、美術品及び工芸品を製作するアトリエ、事務所の用途を兼ねるもの
4. 集会所
5. 前各号の建築物に付属する建築物

B地区 次に掲げる建築物は、建築してはならない。

1. 長屋及び共同住宅

C地区 次に掲げる建築物は、建築してはならない。

1. 建築基準法別表第二（ほ）項第一号から第四号までに掲げるもの
2. 長屋及び共同住宅

○ 趣旨

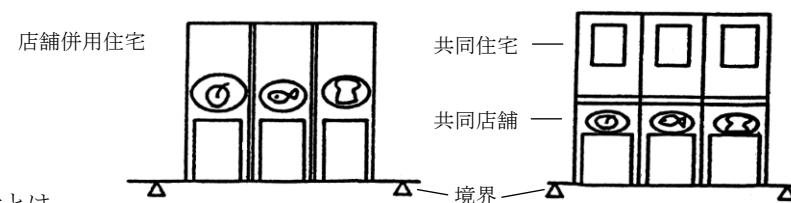
良好なコミュニティの形成を図るため、長屋^{※1}及び共同住宅^{※2}を禁止します。

A地区は、戸建の低層住宅地として位置付け、良好な住環境を保全します。

B地区は、沿道サービス系として位置付け、住宅と商店等の調和を目指します。

C地区は、沿道サービス系として位置付け、商店街としての環境を促進させます。

○ 店舗併用住宅の集合体及び共同住宅と共同店舗との組み合わせを禁止します。

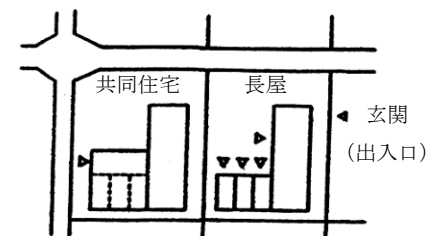


※1 長屋とは

2戸以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に玄関を有している住宅をいいます。

※2 共同住宅とは

一棟の中に2戸以上の住宅があり、廊下、階段などを共同しているものをいいます。アパートやマンションがこれにあたります。



<建築物の敷地面積の最低限度>

140 m²

○ 趣 旨

この地区は、民間開発により、戸建住宅地として整備されました。昭和45年の開発当時は、全ての敷地の面積が150 m²以上ありました。

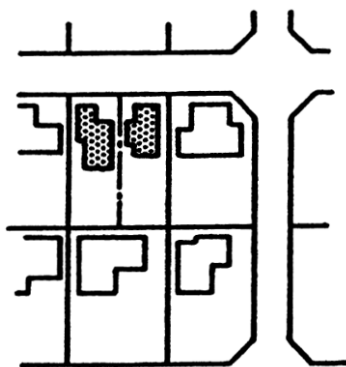
敷地を分割すると、戸建住宅の敷地適正規模を大幅に下回ることとなり、居住環境の悪化につながります。そこで、敷地面積の最低限度を140 m²と定めています。

○ 昭和61年9月30日以前に140 m²未満に「分割された敷地」には適用されません。

(140 m²未満の敷地に建築物を建築できる。)

○ 「分割された敷地」とは、分割登記済みの敷地、建築物の敷地として利用しているものをいいます。

敷地の細分化の禁止



<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（出窓、柱のある玄関、ポーチ及び独立柱のある2階ベランダ等を含む）から隣地境界線及び公園、道路の境界線までの距離は0.5m以上とする。ただし、車庫及び物置はこの限りではない。

A地区 ー

B地区 ただし、都市計画道路金崎西金野井線の北側地区では3階建ての場合は北側を1.0mとする。

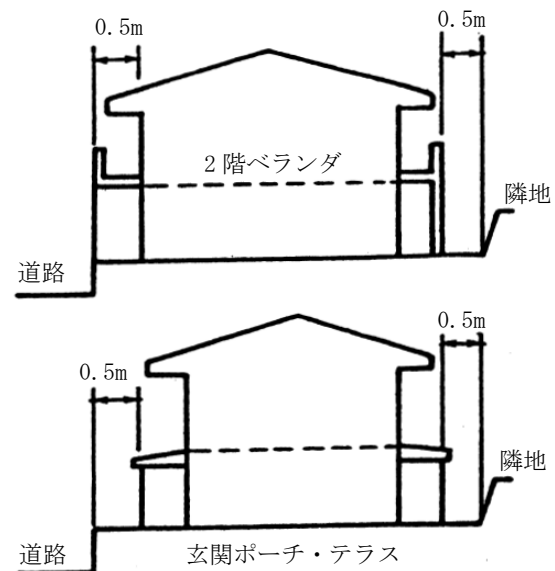
C地区 ただし、西側は1.0m以上とする。なお、南側と北側はこの限りでない。

○ 趣 旨

この規定は、隣どう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と延焼防止を図るものです。また、住宅を道路から後退させることによって、プライバシーを保護し、住宅まわりの植樹スペースを確保してみどりゆたかで快適なまちなみの形成を目指します。

○ 軒先、窓の格子、戸袋、濡れ縁、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。

○ C地区では、商店街としての機能を向上させるために南北方向の後退（0.5m以上）の必要はありません。



独立柱による2階ベランダ、玄関ポーチ、テラスは0.5m後退させる。

<建築物の高さの最高限度>

A地区

1. 建築物の高さは、宅地地盤面から9m以下とし、かつ、軒の高さは地盤面から6.5m以下とする。
2. 建築物の各部分の高さは、当該部分から真北方向にある前面道路の反対側境界線又は、敷地境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えた高さ以下とする。(北側斜線)

B地区

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、当該部分から真北方向にある前面道路の反対側境界線又は、敷地境界線までの水平距離に1.25(ただし、3階建ての場合は0.835)を乗じて得たものに5mを加えた高さ以下とする。(北側斜線)

C地区

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、当該部分から西方向にある敷地境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えた高さ以下とする。

○ 趣旨

各住宅への日照を十分に確保し、隣地への圧迫感を防ぐために建築物を低くおさえるよう定められています。

○ A地区 北側隣地への日影を少なくします。

B地区 北側隣地(A地区)への日影を少なくします。3階建ての場合には、北側斜線の制限が一層厳しくなります。

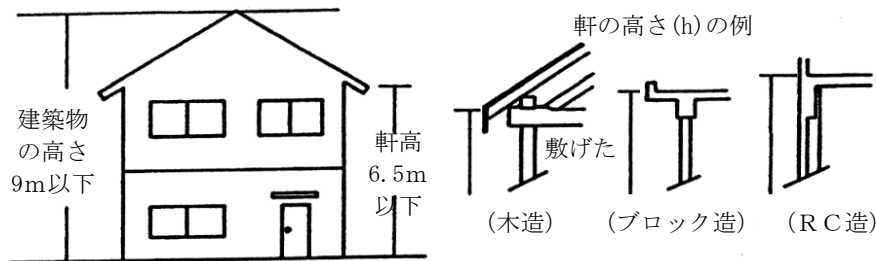
C地区 北側隣地(A地区)への日影を少なくします。3階建ての場合には、北側斜線の制限が一層厳しくなります。

○ 宅地地盤面は、昭和61年10月1日現在の宅地地盤面とします。(宅地造成時の地盤)

○ 建築物の高さ、軒の高さとは

建築物の高さ … 建物の最も高い部分の地盤面からの高さをいいます。

軒の高さ …… 地盤面から建築物の小屋組又はこれに代わる横架材を支持する壁、敷げた又は柱の上端までの高さをいいます。



壁面の位置及び建築物等の高さの制限

(斜線の範囲内に建築しなければならない。)

地区	A地区			
	B地区			
C地区				

<屋外広告物>

A地区 屋外広告物は、次の各号に適合させなければならない。

1. 自家用
2. 表示面積 2㎡以下
3. 上端の高さ 地上4m以下
4. ネオンサインを除く
5. 地区の環境に調和した色彩とする

B地区 屋外広告物は、次の各号に適合させなければならない。

1. 埼玉県屋外広告物条例第7条第2項第1号の基準以下のもの
2. 点滅式のネオンサインを除く
3. 地区の環境に調和した色彩とする

C地区 屋外広告物は、次の各号に適合させなければならない。

1. 埼玉県屋外広告物条例第7条第2項第1号の基準以下のもの
2. 点滅式のネオンサインを除く
3. 地区の環境に調和した色彩とする

○趣旨

屋外広告物を規制することによって、調和のとれたまちなみを実現していきます。

- B地区、C地区では、地区の環境を守るため、屋外広告物の表示面積等を埼玉県屋外広告物条例第7条第2項第1号の基準まで制限します。またA地区では、自家用の屋外広告物だけが設置できます。

ただし、祭礼や冠婚葬祭のために表示するもの、講演会等の催物のため会場の敷地内に表示するもの、公益上やむを得ないもの、他の法令に基づいて設けられるものについては、制限の対象外となります。

<かき又はさくの構造>

生垣又は透視可能なパイプフェンスを原則とする。

ただし、ブロック塀等の場合には宅地地盤面から1.5m以下の高さとする。

○趣旨

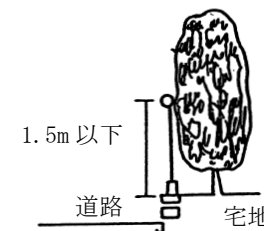
敷地まわりの緑化を推進して、みどりゆたかなまちなみを形成するとともに防災上問題があり、景観上も好ましくない構造のかき又はさくを避け、安全で快適な環境をつくるために定められています。

- 宅地地盤面は、昭和61年10月1日現在の宅地地盤面とします。(宅地造成時の地盤)

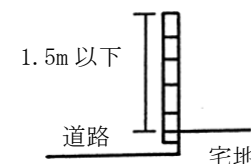
○生垣



○パイプフェンス



○ブロック塀



◇パイプフェンスの場合も宅地地盤面から1.5m以下の高さとしてください。