

みんなで守ろう住環境 !!!!!

柏原ニュータウン地区 地区計画



イメージ図

狭山市

はじめに

柏原ニュータウン地区は、昭和50年代前半に民間事業者によって大規模な宅地開発が行われ、道路・下水道・公園等の公共施設が整備され、敷地面積も広く、良好な環境が整った住宅地の供給が図られた地区です。

当該地区は、昭和55年より5期にわたり、約1300区画という大規模な土地に建築協定が締結され、現在まで、その良好な住環境が守られてきました。

そこで、建築協定により形成された低層の戸建て住宅を主体とした現在の良好な住環境を、将来にわたり維持保全し、緑豊かで、快適な住環境の形成を図ることを目的として、平成28年2月12日に地区計画を都市計画決定いたしました。

地区計画で定めたルールを守り、この素晴らしい住環境をみんなで守りましょう。

1. 地区計画とは

地区計画とは、地区の皆さんの生活に結びついた一定の区域ごとに、地区の特性にふさわしい、まちづくりのためのルールです。

地区の皆さんが主体となって、まちの良い環境を守ったり、さらに良くしたりするためのルールを定め、都市計画法に基づいて都市計画として定めます。

2. 柏原ニュータウン地区・地区計画の内容

(1) 建築物の用途制限

建築物の用途を制限することにより、それぞれの地区にあった、良質な住環境を確保することができます。

【A-1地区・A-2地区】 地区については、地区計画区域図(P8)をご確認ください。

地区	A - 1地区 (第一種低層住居専用地域) (第一種住居地域)	A - 2地区 (第一種低層住居専用地域)
面積	約34.8ha	約0.9ha
建築物の用途制限	次に掲げる建築物が建築できます。	
	(1) 住宅(3戸以上の長屋を除く) (2) 延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、次に掲げる用途を兼ねる住宅(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) ア 事務所 イ 学習塾、華道教室、囲碁教室 その他これらに類する施設 ウ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房 (3) 寄宿舍又は下宿 (4) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 (5) 前各号の建築物に附属するもの	(1) A - 1地区の各号に掲げる建築物 (2) 延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、次に掲げる用途を兼ねる住宅(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) ア 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 イ 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 ウ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗 エ 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの (3) 前各号の建築物に附属するもの

【B地区・C地区・D地区】 地区については、地区計画区域図(P8)をご確認ください。

地区	B地区 (第一種住居地域) (第一種低層住居専用地域)	C地区 (第一種住居地域) (第一種低層住居専用地域)
面積	約6.3ha	約0.8ha
建築物の用途制限	次に掲げる建築物が建築できます。	
	(1) A - 1、A - 2地区の各号に掲げる建築物 (2) 次に掲げる用途に供する部分の床面積の合計が100㎡以下の兼用住宅に限る。 ア 事務所 イ 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 ウ 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 エ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗 オ 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの カ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 キ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房 (3) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (4) 診療所 (5) 集会所 (6) 前各号の建築物に附属するもの	(1) A - 1、A - 2、B地区の各号に掲げる建築物 (2) 事務所 (3) 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 (4) 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 (5) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗 (6) 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの (7) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (8) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房 (9) 物品販売を営む店舗又は飲食店 (10) 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建築物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗 (11) 前各号の建築物に附属するもの

地区	D地区 (第一種住居地域)
面積	約0.7ha
建築物の用途制限	次に掲げる建築物は建築できません。
	(1) ホテル、旅館 (2) 神社、寺院、教会等 (3) 公衆浴場 (5) 工場 (5) 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理施設

(2) 容積率と敷地面積

容積率の最高限度

B地区

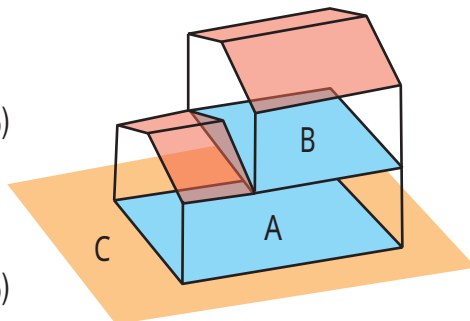
容積率を制限し、周囲の環境に調和した土地の利用を進めることができます。容積率を下げると、建物のボリュームを抑えることができます。

容積率とは

$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 (\%)$$

右の図の場合

$$\text{容積率} = \frac{A + B}{C} \times 100 (\%)$$



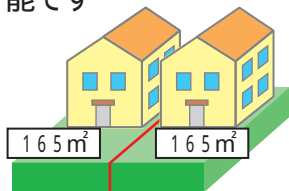
B地区は、容積率を150%に抑えています。
B地区以外は、都市計画で定めている用途地域に基づきます。

敷地面積の最低限度

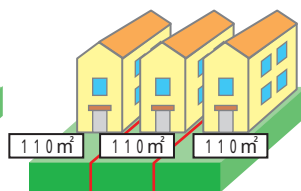
全地区共通

良好な住環境を維持保全するため、建築物の敷地面積は、 165m^2 以上としてください。

165m^2 にする
分割は可能です



例えば 330m^2
の敷地では



1敷地が 165m^2
未満では分割で
きません

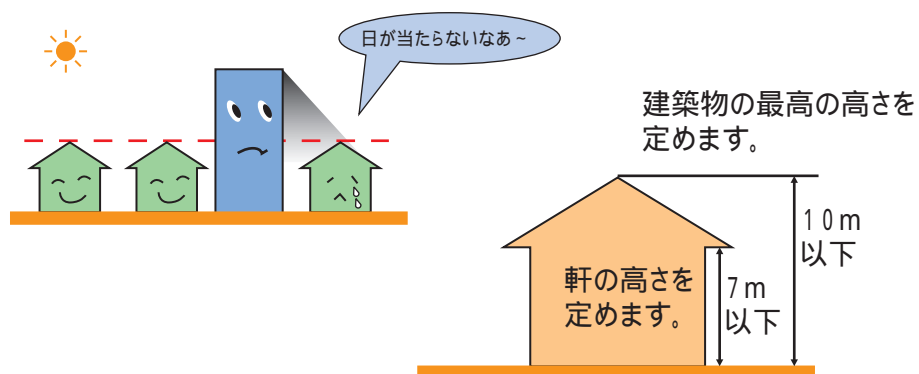
当該規定が適用された際、現に建築物の敷地として利用されている土地で当該規定に適合しないもの等は例外規定があります。例外規定については、都市計画課の窓口でご確認ください。

(3) 建築物の高さと外構等

建築物の高さの最高限度

A - 1、A - 2、B、C地区

建築物の高さの最高限度を定めることにより、整った街並みをつくることができます。



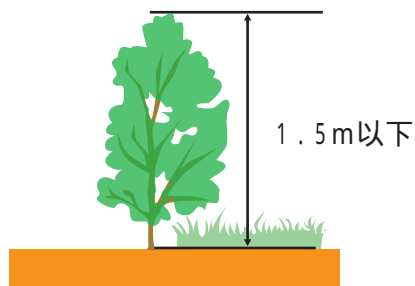
C地区は、建築物の軒の高さは定めておりません。
D地区は、建築物の高さと軒の高さを定めておりません。

垣・さくの構造

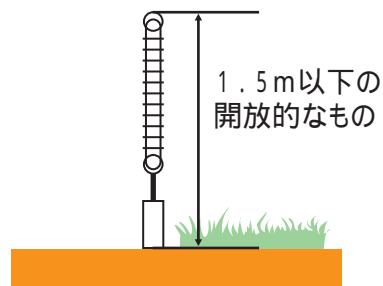
全地区共通

敷地境界線の垣・さくの構造を定めることで、防犯、防災にも役立ちます。

生垣



フェンス及びさく



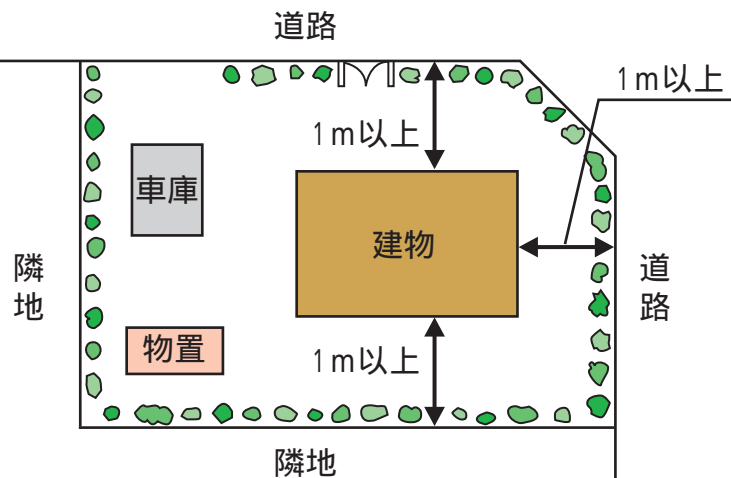
建築物等の色彩：原色の使用を避け落ち着いた色調とし、街並みとの調和に配慮してください。
屋外広告物を設ける場合：原色を避け点滅式電飾等を用いないください。

(4) 建築物の壁面

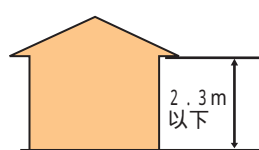
建築物の壁面の位置

全地区共通

道路や隣地から壁面を後退することにより、道路や隣地への圧迫感をやわらげ、良好な外部空間をつくることができます。

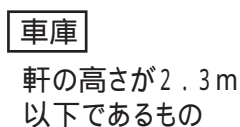


次のような物置、車庫、出窓については、敷地境界線から1m以上後退しないで建築できます。



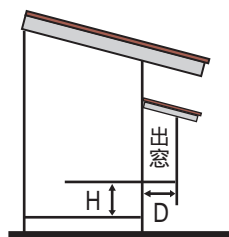
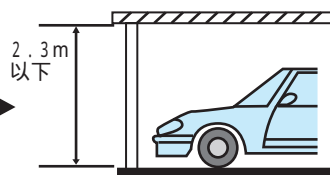
物置

軒の高さが2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以内であるもの



車庫

軒の高さが2.3m以下であるもの



出窓

下端の床面からの高さ (H) 30cmかつ出幅 (D) 50cm

出窓部分の2分の1以上が窓で、かつ、天袋、地袋その他これらに類するものを設けないもの

敷地面積180㎡以上の建築物の外壁又はこれに代わる柱から、道路境界線及び隣地境界線までの距離は、1m以上とします。ただし、本計画が決定した際に本規定に適合しない建築物は例外規定がありますので確認してください。

3. 地区計画区域内の建築行為等に関する手続き

< 届出に必要な行為 >

・届出の行為は以下のとおりです。

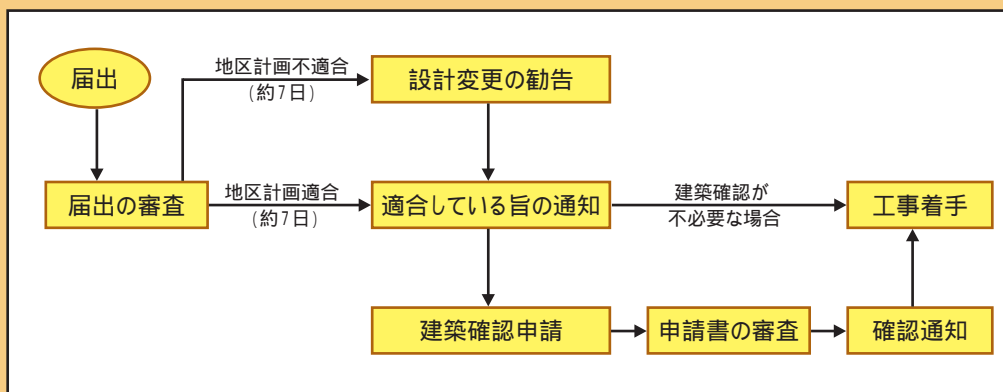
行 為	内 容 説 明
建築物の建築	「建築物」には、車庫、物置、建築物に付属する門、または、へいなどが含まれます。 「建築」とは、新築・増改築・移転のことをいいます。 (建築確認の不要な10㎡以内の増築も含まれます。)
工作物の築造	「工作物」とは、垣・柵・へい・門・広告物・看板などをいいます。
建築物、工作物の形態・意匠の変更	
土地の区画形質の変更	切土・盛土及び区画等の変更

届出が必要かどうか判断が難しい時には、都市計画課までお問合せ下さい。

< 届出の方法 >

届出書類	<ul style="list-style-type: none"> ・「地区計画の区域内における行為の届出書」……………2通 都市計画課に置いてあります。 ・「設計書」……………2通 地区計画に係る内容について記載した設計図書としてください。
提出先	・狭山市都市建設部都市計画課
提出期日	<ul style="list-style-type: none"> ・工事(行為)着手の30日前まで 届出の行為(設計または施工方法)を変更した場合は、「変更届出書」(添付書類を含む)を提出してください。

< 届出から工事着手まで >



4. 柏原ニュータウン地区・地区計画区域図

