

下川原地区地区計画



狭山市

地区計画とまちづくりについて



まちづくりを実現するための地区計画

・下川原地区では、よりよいまちづくりと住みづくりを目指し、まちづくりのテーマ『水・季・野』にふさわしいまちを実現させるため、地区計画制度を利用することとしました。

- ・地区計画とは、地元のみなさんが、市と協力して、どの様な街をつくりあげるかについて話し合い、都市計画法に基づき、住宅などの建築物を建てる時のルールを決めたものです。
- ・地区計画の対象は下川原土地地区画整理事業区域内の約4.0haの区域となります。
- ・これからも、地域のみなさんで良好な住環境を維持し、まちづくりを続けましょう。



まちづくりの方針を検討した「下川原まちづくり協議会」では、この地区が、入間川に隣接することや、地区内の公園のテーマが『水に親しむ』であったことから、「流れる水」「小川」「せせらぎ」などをキーワードにし、まちづくりのテーマを設定しました。

区域内の道路には、水路跡が花壇として再利用され、現在も良好なまちなみを形成しています。




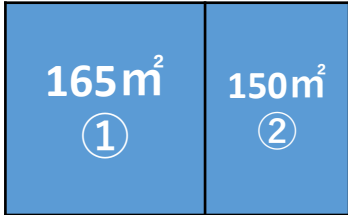
河風渡る水の街

River Side 水季野

水 せせらぎの水音に目覚めるまち
季 四季との出会いにふれるまち
野 野を渡る風にふかれるまち



地区整備計画の内容

	A地区	B地区	C地区
建築物の用途の制限	<p>次にあげる建築物以外は建てられません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・戸建て専用住宅 ・事務所等（50㎡以下）をもった住宅 ・診療所 ・上記の建築物に附属するもの（例：物置・車庫） 	<p>A地区で建てられる建築物の他、次に掲げる建築物以外は建てられません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅 ・寄宿舍及び下宿 ・長屋 	<p>用途地域で定める制限の他、次に掲げ建築物は、建築することができません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・作業場の面積が50㎡以下のパン屋、米屋、豆腐屋等の食品製造工場（原動機を使う場合は出力0.75kw以下）以外の工場・ホテル・旅館 ・床面積が5㎡を超える畜舎 ・倉庫（建築物に付属するものは、建築できます。）
敷地面積の最低限度	<p>ゆとりのあるまちなみを維持していくため、建築物の敷地面積は</p> <p>180㎡以上 としてください。</p> <p>※敷地面積の最低限度については、右図を参考にしてください。</p>	<p>密集した市街地とならないように、建築物の敷地面積は</p> <p>165㎡以上 としてください。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>〔分割前〕</p>  <p>315㎡</p> </div> <div style="font-size: 2em; color: blue;">➔</div> <div style="text-align: center;"> <p>〔分割後〕</p>  <p>165㎡ ① 150㎡ ②</p> <p>②の土地は建築不可</p> </div> </div> <p>※A・B・C地区共に既存住宅等で適用しない場合があります。</p>	
容積率・建ぺい率の上限	<p>容積率：80%以下</p> <p>建ぺい率：50%以下としてください。</p> <p>※街区の角にある敷地は、建ぺい率60%以下とすることができます。（建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物）</p> <div style="border: 1px solid green; border-radius: 15px; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p>容積率 = 延床面積 ÷ 敷地面積 (%)</p> <p>建ぺい率 = 1階床面積 ÷ 敷地面積 (%)</p> </div> <p>延床面積 = 1階 + 2階床面積</p>		<p>容積率・建ぺい率共に、用途地域に指定された制限とします。</p> <p>(参考)</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎ 第一種低層住居専用地域 容積率 80%以下 建ぺい率 50%以下 ◎ 第一種住居地域 容積率 200%以下 建ぺい率 60%以下

地区整備計画の内容

A地区

B地区

C地区

高さの最高限度

- 地区の景観・十分な日照・通風の必要性から、良好な居住環境を維持していくため、建築物の高さを

10m以下 としてください。

- まちなみを揃えるため、住宅及び集合住宅については、陸屋根にしないでください。

住宅などの外壁の位置は、次のとおりとしてください。

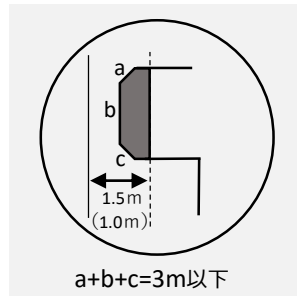
	道路から	隣地から
A地区	1.5m以上	1.0m以上
B地区	1.0m以上	
C地区		

※水路がある道路面では、車庫や物置を水路の上に建てないでください。

建築物の壁面の位置

【住宅】

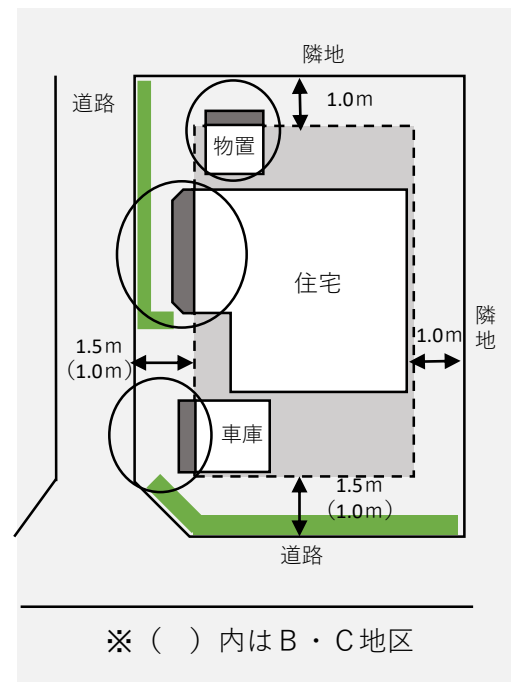
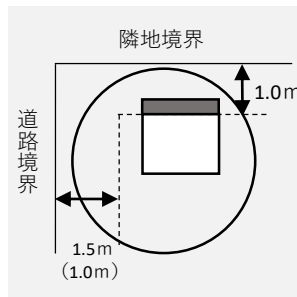
外壁またはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の場合については、道路境界・隣地境界から1.0mまたは1.5m後退しないで建築してもかまいません。



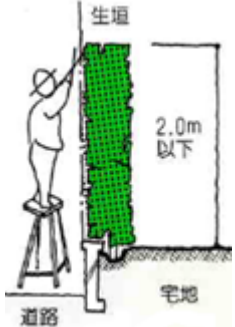
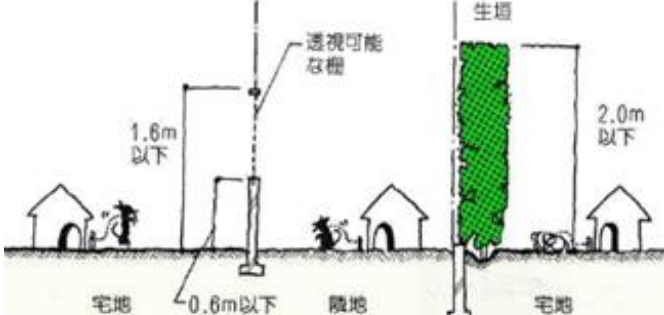
【物置等】

外壁またはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である場合、または軒の高さが2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以下である場合については、道路境界・隣地境界から1.0m後退しないで建築してもかまいません。

ただし、A地区については道路境界から1.5m後退して建築してください。(車庫のみ)



地区整備計画の内容

	A地区	B地区	C地区		
建築物の形態又は意匠	<p>【看板広告物】</p> <p>まちなみを整えていくため、落ち着いた色彩を使用し、発光塗料、点滅するネオンを用いた看板は設置しないでください。看板広告物の高さは、屋根の高さを制限とし、面積は次のとおりとしてください。</p> <p>A・B地区：1㎡以下、C地区：2㎡以下</p> <p>【外壁や屋根の色彩】</p> <p>建築物の屋根の色は、良好な住環境にふさわしい黒または茶系統の落ち着いた色調のものとしてください。 外壁の色についても、屋根の色調と合わせ、白・クリーム・茶・グレー系統の色調のものとしてください。</p> <p>まちなみを揃えるため、住宅及び集合住宅については陸屋根を避けてください。</p>				
	<p>緑豊かなまちなみをつくとともに、災害時の安全や景観を考慮して、敷地境界に設置する垣・柵については、生垣にしてください。</p> <p>【樹種】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・全地区 <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr><td>ヒバ類</td></tr> <tr><td>サザンカ</td></tr> <tr><td>カナメモチ</td></tr> </table> と限定し、仕上りの高さは2m以下とします。 ・都市計画道路（柏原ニュータウン通り）沿いに面する部分については、 A地区は カナメモチ B地区は 原則としてカナメモチとしてください。 ・隣地境界部分は透視可能なフェンスとすることができます。 この場合、基礎の高さ0.6m以下とし、全体の仕上がり高さは1.6m以下とします。 			ヒバ類	サザンカ
ヒバ類					
サザンカ					
カナメモチ					
垣・柵の制限	 				

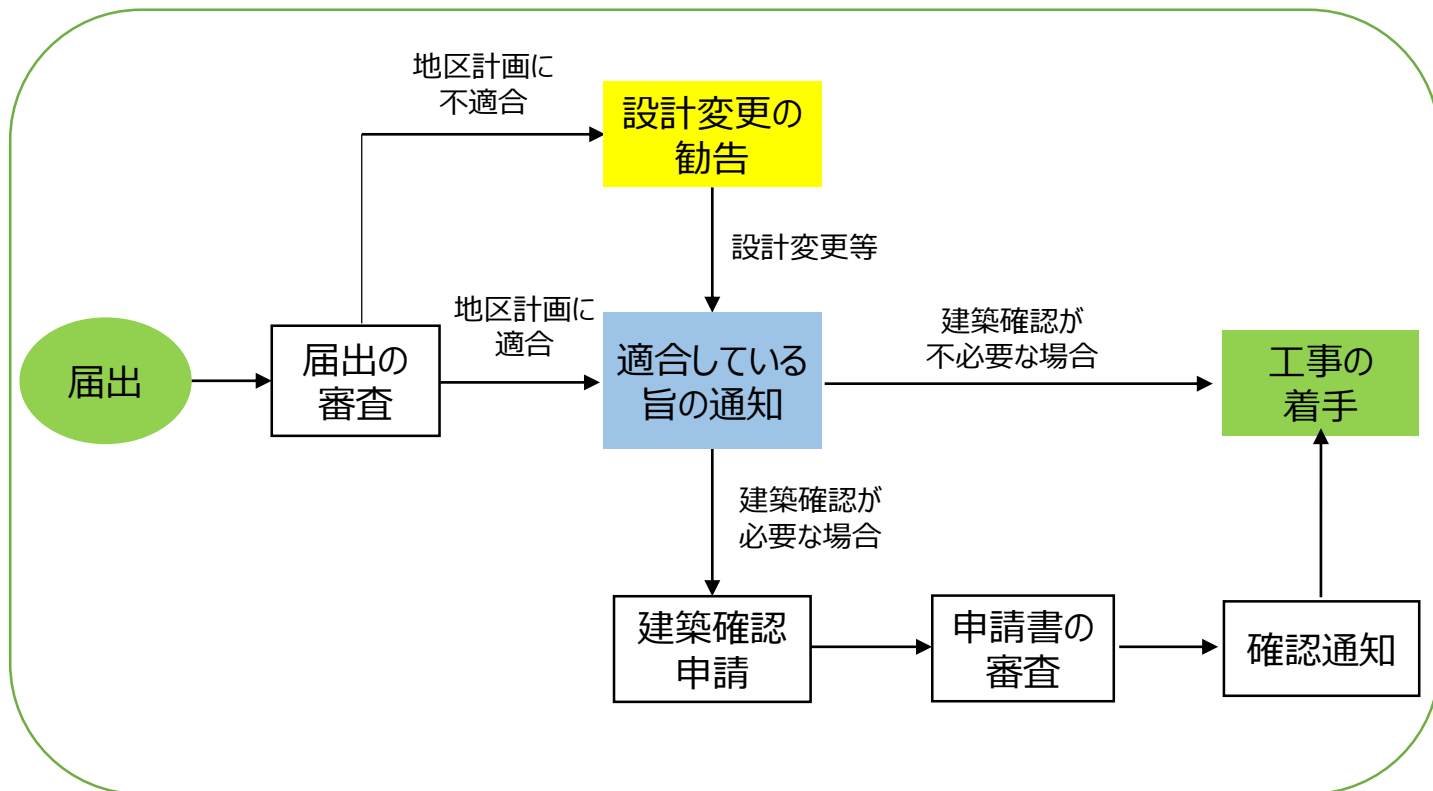
■ 地区計画の届出手続き

〈届出に必要な行為〉

- ・届出に必要な行為は下記のとおりです。
- ・届出が必要かどうか判断が難しいときには、都市計画課までお問い合わせください。

行為	内容説明
建築物の建築	「建築物」には車庫、物置、建築物に附属する門又は塀などが含まれます。 「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㎡以内の建築も含む）
工作物の建設	「工作物」には、垣・柵・塀・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	建築物等の屋根・外壁の色彩の変更及び、垣又は柵の変更などをいいます。
土地の区画形質の変更	切土・盛土及び区画等の変更

〈届出から工事着工までの流れ〉



〈届出の方法〉

1. 届出書類（正・副2部提出）

行為の種類	位置図	設計図	求積図	配置図	立面図	平面図	外構図	その他
建築物、工作物の建設または用途の変更	○		○	○	○	○	○	代理者が届出を行う場合、 委任状 を添付してください。
建築物、工作物の形態または意匠の変更	○			○	○			
土地の区画の変更	○	○	○					

位置図 …… 当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面で縮尺1,000分の1以上のもの

設計図 …… 縮尺100分の1以上のもの

求積図 …… 土地の区域面積を算出する図面で縮尺100分の1以上のもの

配置図 …… 敷地内における建築物又は工作物の位置を表示する図面で縮尺100分の1以上のもの

立面図 …… 2面以上で建築物又は工作物に施す色彩と同一の彩色が施された縮尺50分の1以上のもの
(カラー)

平面図 …… 各階平面図で縮尺50分の1以上のもの

外構図 …… 垣、柵、門柱等の配置と構造が把握できるもの

2. 届出先 狭山市 都市建設部 都市計画課

3. 届出方法 窓口または狭山市公式ホームページの申込フォーム



←申込フォームはこちら

4. 期日 工事（行為）着手の30日前まで

※届出の行為（設計又は施工方法）を変更した場合は、再度「変更届出書（添付書類を含む）」を提出してください。



←地区計画の概要についての狭山市公式ホームページはこちら

〈問い合わせ先〉

狭山市 都市建設部 都市計画課

電話 04-2953-1111（内線2215）