

古海第二地区

まちづくりの ルール

平成27年6月

大泉町



～地区計画の手引き～

目次

古海第二地区の概要・・・・・・・・・・	1	地区計画の建築物等に関する事項の解説	
古海第二地区の都市計画・・・・・・・・	1	建築物の敷地面積の最低限度・・・・・・・・	4
古海第二地区地区計画・・・・・・・・・・	2	壁面の位置の制限・・・・・・・・・・・・・・・・	5
古海第二地区計画図・・・・・・・・・・	3	かき又はさくの構造の制限・・・・・・・・・・	6
地区計画の		地区計画の土地利用に関する事項の解説・・	6
道路に関する事項の解説・・・・・・・・	4	地区計画の届出について・・・・・・・・・・	7

古海第二地区の概要

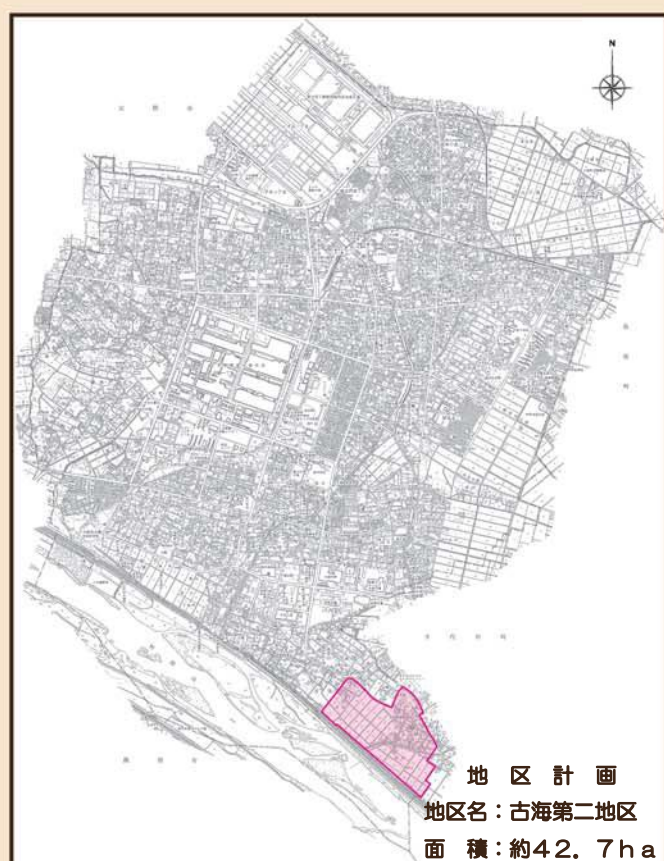
古海第二地区は、市街地中心部から南東約3kmの距離に位置し、東は千代田町に接し、南は利根川を挟んで埼玉県との県境になっており、埼玉県熊谷市に接しています。

本地区は、平成13年2月に古海第二土地区画整理組合が県知事より認可され土地区画整理事業が開始されましたが、バブル景気崩壊後の経済の低迷により今後の土地区画整理事業は立ちゆかなくなるのではないかと組合員が考え、平成18年7月古海第二土地区画整理組合総会において、土地区画整理事業の中止が決定されました。

町は土地区画整理事業中止後のまちづくりについて地権者アンケートを行うなど検討を重ねた結果、土地区画整理事業の中止が決定された後の安全で快適なまちづくりを行っていくためには、まちづくりのルールとして地区計画等を定めることが必要であることから、地権者や地元役員のご協力を得て地区計画に関する調査研究と、地区計画原案の作成を目的とした「古海第二地区まちづくり研究会」を平成23年8月に発足させました。

古海第二地区まちづくり研究会では、地区の良いところや困っているところ、そして将来のまちづくりの方針などについて話し合いました。

古海第二地区まちづくり研究会での協議により地区計画原案がまとまったことを受け、町では平成27年6月15日に地区計画と防水施設の都市計画決定をしました。



古海第二地区の都市計画

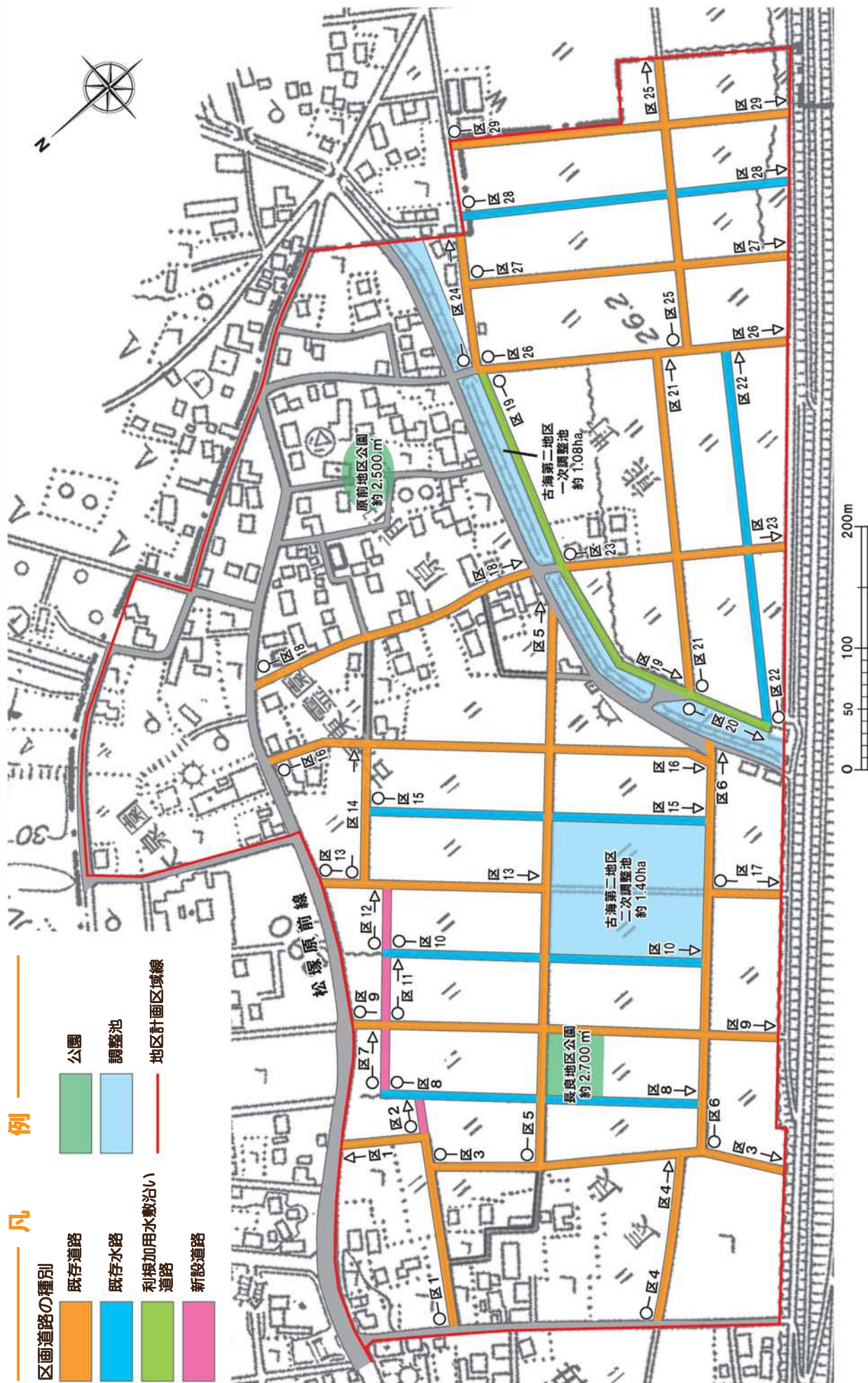
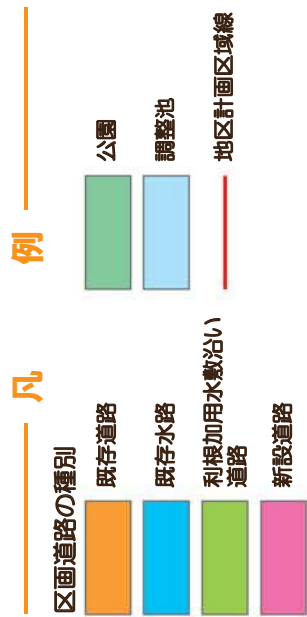
- ★用途地域：第1種低層住居専用地域
- ★建ぺい率：40%
- ★容積率：80%
- ★高さ制限：10メートル
- ★都市計画道路：松塚原前線
- ★幅員：13～17メートル
- ★防水施設：古海第二地区一次調整池
- ★面積：約1.08ha
- ★防水施設：古海第二地区二次調整池
- ★面積：約1.40ha

古海第二地区地区計画

名 称		古海第二地区				
位 置		大泉町大字古海字原前、熊野、長良、番場、堤外地内				
面 積		約42.7ha				
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	安全で快適な住宅地が形成されることを目指す。				
	その他の当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	本地区は、戸建て住宅を中心とした良好な住宅地の形成を図る。			
		地区施設の整備の方針	道路については、既存道路と用水路を有効に活用し、誰もが安全で快適に利用でき、防災性の向上にも寄与するよう適切に配置し、整備を図る。 公園・緑地については、誰もが身近に利用でき、憩いの場となるよう地区内にバランスよく配置し、整備を図る。			
		建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、敷地の細分化を防ぎ、良好な住環境を形成するため、建築物等に関して「建築物の敷地面積の最低限度」並びに「壁面の位置の制限」及び「かき又はさくの構造の制限」を定める。			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種 類		名 称	幅 員	
		道 路		区画道路1号～区画道路29号		6.0m
				道路は、上記の区画道路を配置する。 また、道路の交差部には隅切を設けることとする。		
		公 園		名 称	面 積	
				長良地区公園	約2,700㎡	
				原前地区公園	約2,500㎡	
	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度		165平方メートル。ただし、公益施設等には、適用しない。		
		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から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、1メートル以上でなければならない。ただし、当該距離に満たない距離にある次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については適用しない。 (1) 出窓等で、外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの。 (2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ床面積の合計が5平方メートル以内であるもの。 (3) 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ周囲を囲わない構造であるもの。 (4) 規定が適用されるに至った際現に存するもの。		
		かき又はさくの構造の制限		道路に接する部分にかき又はさく等を設ける場合は、以下に基づく構造とする。ただし、霊園、墓地については、適用しない。 (1) 道路に接する部分に、かき又はさく等を設ける場合は、生け垣あるいはフェンス等透視可能な構造とするように努める。 (2) かき又はさく等の高さは、前面道路面から1.5メートル以下とする。 (3) 生け垣を設ける場合は、道路境界線より50センチメートル以上後退した位置に設ける。		
	土地の利用に関する事項		現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限		宅地内の雨水排水は原則宅地内浸透とし、雨水流出量の抑制を図る。 敷地内ではできる限り緑化を進め良好な環境づくりを図る。	

[区域はP3の計画図表示とおり]

古海第二地区計画図



地区計画の道路に関する事項の解説

- ★ 災害時の緊急車両の走行や、乗用車と介護用自動車などの比較的大きな車両との安全な擦れ違いを考慮し、地区計画で定める道路の幅員は6mとします。

既存道路 (4mの場合)

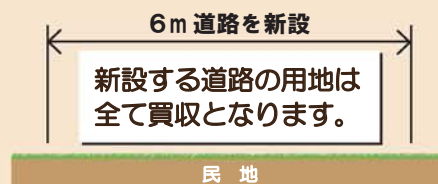


両側に均等拡幅される用地は寄付となります。

既存水路 (畦道含み約 1.8m)



新設道路

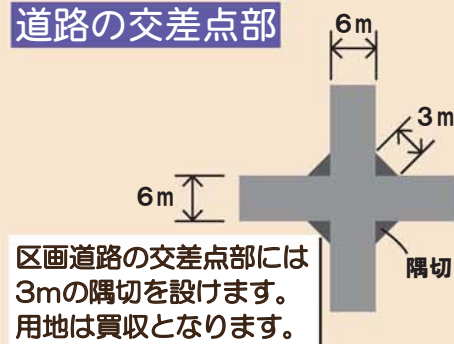


利根加用水敷沿い道路 (4mの場合)



利根加用水敷地側に拡幅できず、民地側に均等分以上の負担が生じる場合、当該部分は買収となります。

道路の交差点部

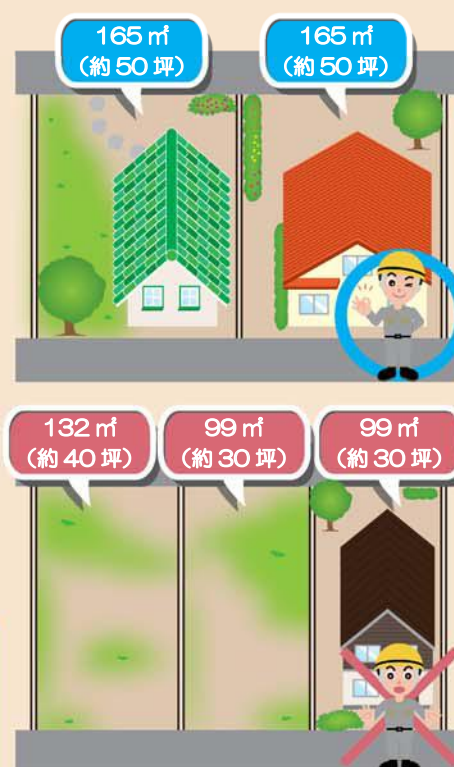


地区計画で定める道路(区画道路)整備前の寄附も受け付けます。
この場合、土地所有者は、誓約書の提出及び寄附に伴う土地の分筆手続が必要です。

地区計画の建築物等に関する事項の解説

建築物の敷地面積の最低限度

- ★ 敷地の細分化を防ぎ、良好な住環境を形成するため、最低敷地面積を 165 m² (約 50 坪) と規定します。

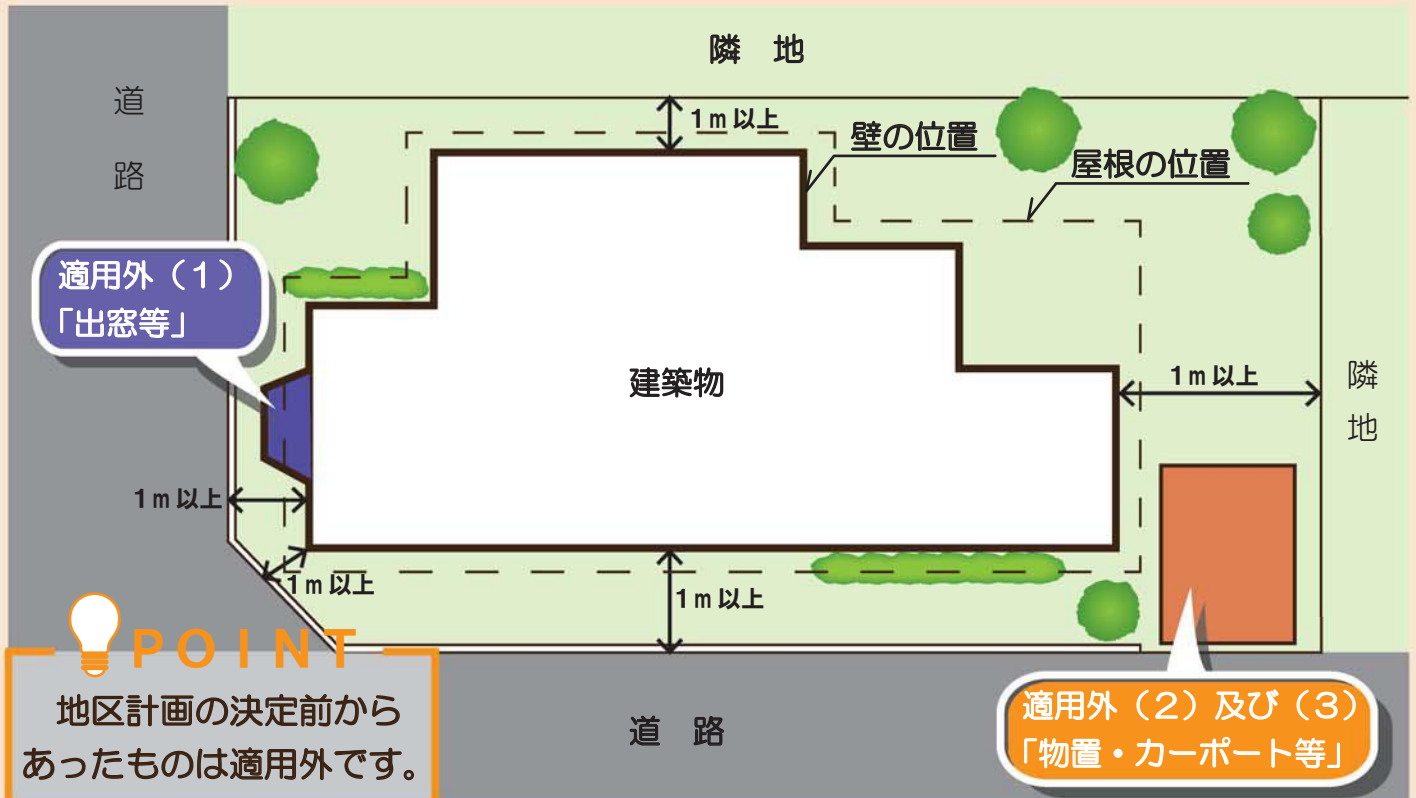


POINT

地区計画の決定前から最低制限 165 m² (約 50 坪) より狭い土地は、その敷地のままで将来的にも建築が可能です。

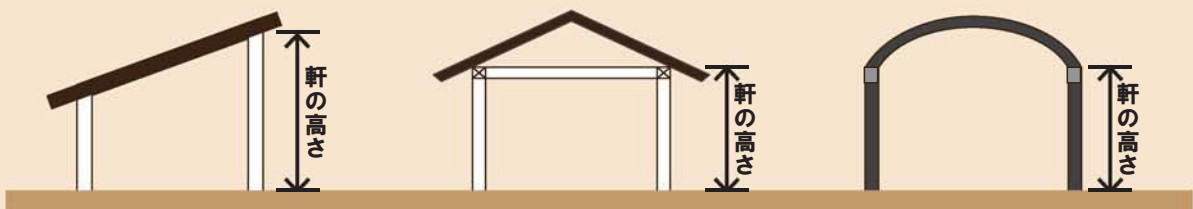
壁面の位置の制限

- ★ 建築物の外壁については、道路境界と隣地境界から1m以上離すこととなります。
- ★ ただし、以下のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については適用外です。
 - (1) 出窓等で、外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの
 - (2) 物置等で、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内であるもの
 - (3) 自動車車庫（カーポート）で、軒の高さが2.3m以下で、かつ周囲を囲わない構造であるもの



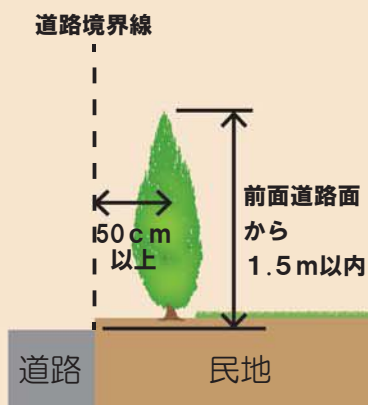
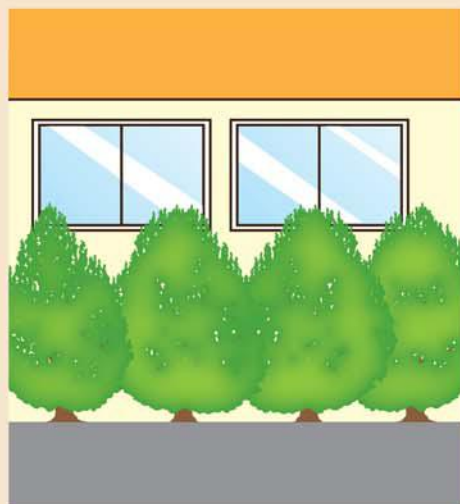
適用外 (1) 出窓等	適用外 (2) 小規模物置等	適用外 (3) カーポート等
		周囲を囲わない構造

- ★ 物置及び自動車車庫の「軒の高さ」は次のとおりです。



かき又はさくの構造の制限

- ★ 道路に接する部分にかきやさく等を設ける場合は、「生け垣」又は「フェンス」等、なるべく透視可能な構造としましょう。
- ★ 高さの最高は、どのような形状や材質であっても、前面道路面から 1.5m です。



POINT

生け垣は透視可能ですが、枝ぶりや葉の茂りを考慮して、道路境界線から幹の間を 50 cm 以上離して下さい。



1.5 m 以内



1.5 m 以内

地区計画の土地利用に関する事項の解説

- ★ 雨水流出量の抑制を図るため、敷地内の雨水排水は、敷地内浸透とします。
- ★ 敷地内はできるだけ緑化を進め、良好な環境づくりを図りましょう。



POINT

敷地内は、降った雨が地下にしみ込むよう土の面や緑化の面を増やしましょう。



地区計画の届出について

届出の手続き

★ 古海第二地区において、次のような行為を行う場合には、工事着手予定日の30日前までに地区計画の届出が必要です。

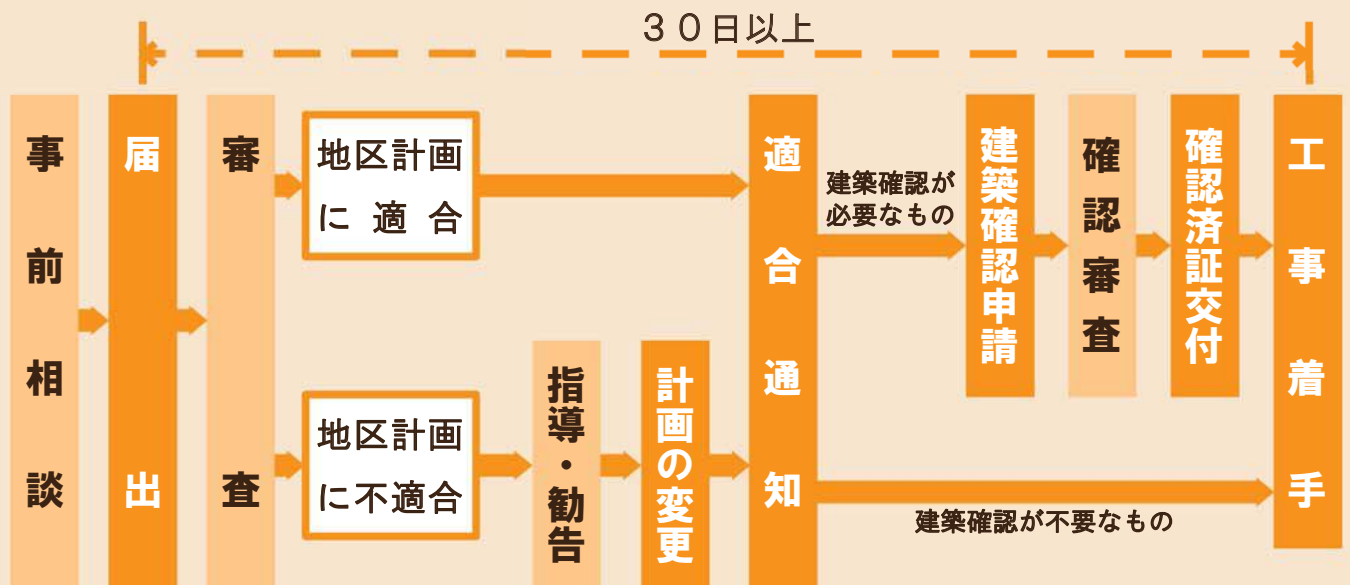
- ①土地の区画形質の変更
- ②建築物の建築（新築、増改築、移転など）
- ③工作物の建設（かき、さくなど）

★ 地区計画の届出に必要な書類は次の通りです。

【地区計画の区域内における行為の届出書】

行 為	図 面	縮 尺	備 考
①土地の区画形質の変更	区域図	1/1,000 以上	土地の区域及び区域の周辺の公共施設を表示する図面
	設計図	1/100 以上	造成計画図及び断面図
②建築物の建築 ③工作物の建設	配置図	1/100 以上	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
	立面図 (2面以上)	1/50 以上	建築物又は工作物の立面図
	各階平面図	1/50 以上	建築物の平面図
①～③の 共通図面	案内図	—	

届出から工事着手までの流れ



お 問 合 せ

大泉町役場 都市建設部 都市整備課

TEL: 0276-63-3111

FAX: 0276-63-3921