

八潮市地区計画区域内における建築物等の制限に関する条例の一部改正に伴う

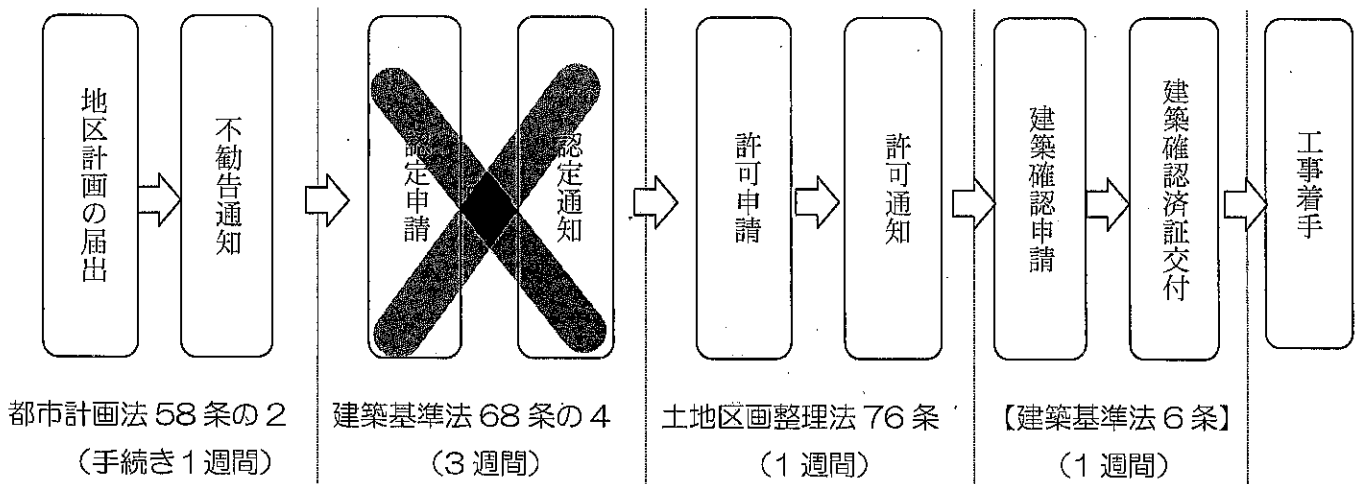
## 建築基準法第68条の4に基づく認定申請についてのお知らせ

### ○八潮市地区計画区域内における建築物等の制限に関する条例の一部改正の内容について

- 八潮市においては、地区の特性に応じた、良好な都市環境の整備と保全を図るため地区計画を市内7地区において定めています。この計画では、地区の目標とする将来像を示し、道路や公園等の地区施設の配置や建築物の建て方のルールなどを詳細に定め誘導を行っています。
- このたびの改正は、八潮南部3地区（八潮南部東地区、八潮南部中央地区、八潮南部西地区）の土地区画整理事業の進捗に伴い道路等の公共施設の整備が進んだことから、誘導容積制度の目的が達成されたため、当該制度及びそれに伴う制限を適用区域から除外するものです。

### ○この改正を行うことにより建築に関する手続きが簡略化されます。

八潮南部地区における建築行為に伴う手続きのうち、建築基準法第68条の4に基づく認定手続きが不要になります。簡略化については、平成26年4月1日からを予定しておりますので、それ以前の申請については従来どおりとなりますのでご注意ください。



### ○改正について

- 改正案は、3月議会に上程を予定しています。

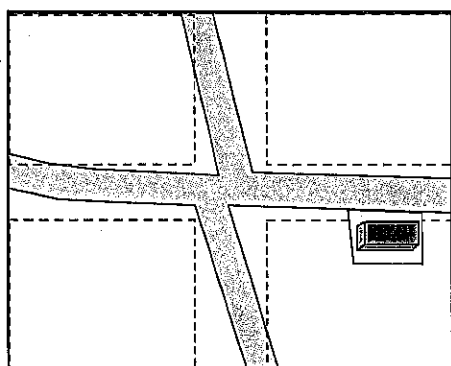
## 誘導容積制度の概要説明

誘導容積制度とは、道路などの公共施設の整備と合わせ土地の有効利用を誘導することを目的として、地区計画に「暫定容積率」と「目標容積率」の2段階の容積率を定め、公共施設の整備状況に応じ、特定行政庁（埼玉県）の認定により目標容積率が適用できる制度です。

### 暫定容積率

道路等が整備されるまで、土地利用を制限するため適用する低い容積率

未整備

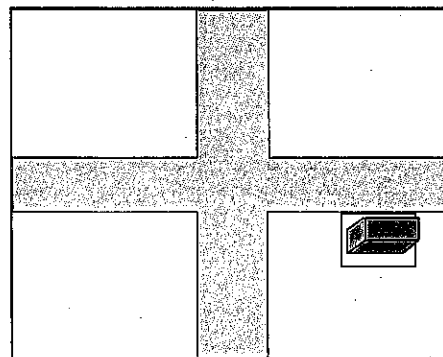


暫定容積率 60%

### 目標容積率

道路等の整備状況に応じて、特定行政庁である埼玉県の認定により適用される高い容積率

整備後



目標容積率 200%

(誘導容積制度のイメージ図)

八潮南部西地区H12.4.25 八潮市告示第77号  
 八潮南部中央地区H12.4.25 八潮市告示第78号  
 八潮南部東地区H12.4.25 八潮市告示第79号

魅力あるまちづくりを目指して  
 ～まちづくりの方針～

八潮南部地区は、土地区画整理事業による基礎整備とつばエクスプレスの整備を一体的に推進し、良質で大量の住宅供給を図る地区として位置づけられています。そして、本格的な高齢社会を迎える新世紀において、障がい者ももとより若者男女すべての市民が生きがいを持って暮らせるまちづくりを推進することを基本とします。さらに、地区の特性を踏まえ、以下のまちづくりを推進します。

- ①駅を活かし、本市の“顔”となることを目指します。  
 八潮駅周辺地区は、本市の顔として、魅力ある駅前広場の整備、にぎわいのある中心市街地の形成、うるおいのあるまちなみ景観の誘導等を図ります。
- ②既存産業等の存在を活かします。  
 恵まれた道路網を活かすとともに、既存産業等の存在を活かしたまちづくりを推進します。
- ③自動車交通の利便性を活かします。  
 地区内には、主要な幹線道路が整備されることから、自動車交通の利便性を活かしたまちづくりを推進します。
- ④安全性の高いまちづくりを推進します。  
 道路や公園等が適切に配置された市街地を形成することにより、避難・防災面に配慮した安全性の高いまちづくりを推進します。

八潮南部地区地区計画

が制限を除外するものです。

地区の区分	区分の名称	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	F地区
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	近隣商業地域	近隣商業地域
	区分の面積	約99.3ha	約35.2ha	約20.7ha	約24.5ha	約6.0ha	約13.0ha
建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 畜舎 2 工場（建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く。） 3 倉庫（主たる建築物に附属するものを除く。） 4 ホテル又は旅館 5 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、及びパッティング練習場 6 床面積の合計が1,500㎡を超える店舗				2 工場（建築基準法施行令第130条の6に規定するもの及び作業場の床面積の合計が150㎡を超えない自動車修理工場を除く。）	2 工場（建築基準法施行令第130条の6に規定するもの及び作業場の床面積の合計が300㎡を超えない自動車修理工場を除く。）
公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率の最高限度（暫定容積率）				6 / 10 (60%)	ただし、一部の区域にあっては適用しない		
当該地区整備計画の区域の特性に応じた建築物の容積率の最高限度（目標容積率）				20 / 10 (200%)	ただし、一部の区域にあっては適用しない		
建築物の建ぺい率の最高限度		4 / 10 (40%) ただし、土地区画整理事業における仮換地指定後、当該敷地が接する道路が建築基準法による道路となった場合は6 / 10 (60%)					4 / 10 (40%) ただし、土地区画整理事業における仮換地指定後、当該敷地が接する道路が建築基準法による道路となった場合は8 / 10 (80%)
建築物の敷地面積の最低限度		165㎡			都市計画道路八潮三郷東西線又は坊三郷線に接する敷地は200㎡とし、その他の敷地については165㎡とする。		都市計画道路草加三郷線、八潮三郷東西線、八潮南北線又は坊三郷線に接する敷地は200㎡とし、その他の敷地については165㎡とする。
壁面の位置の制限		ただし、土地区画整理事業による換地面積が上記面積に満たない土地については換地面積とする。 外壁等から、道路境界線までの距離は1m以上とする。ただし、次に掲げるものはこの限りではない。 1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である建築物の部分。 2 物置その他これに類する用途に供する建築物で、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 自動車車庫等の用途に供する建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が20㎡以内であるもの。 4 出窓で、床面からの高さが30cm以上で、かつ、周囲の外壁面からの水平距離が50cm以下のもの。					
建築物等の高さの最高限度		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7.5mをくわえたもの。					
かき又はさくの構造の制限		道路に面する側にかき又はさくを設ける場合は、次に掲げるものとする。ただし、ごみ集積所の囲障及び門柱、門扉等は、この限りではない。 1 生垣 2 道路面からの高さが概ね60cm以下の基礎の上に植栽又は透視可能なフェンス等を施したもの。 3 前各号以外の構造のものの高さについては、道路境界線からの水平距離以下とする。					

地区の区分	区分の名称	H地区	I地区	J地区	K地区	L地区	M地区
	用途地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域
	区分の面積	約9.7ha	約4.2ha	約26.8ha	約9.3ha	約7.4ha	約1.0ha
建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 畜舎 2 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業（原動機を使用する魚肉の練製品の製造、糖衣機を使用する製品の製造を除く。）を除外。） 3 倉庫（主たる建築物に附属するものを除く。） 4 1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舍及び下宿の用途に供するもの（階段室、機械室、管理入室、その他これらに類するものを除く。）		2 建築基準法別表第2（乙）項に掲げる建築物（自動車修理工場を除く。）	2 床面積の合計が1,500㎡を超える店舗。 3 1階部分を住宅（兼用住宅を除く。）、共同住宅、寄宿舍及び下宿の用途に供するもの（階段室、機械室、管理入室、その他これらに類するものを除く。）		3 1階部分を住宅（兼用住宅を除く。）、共同住宅、寄宿舍及び下宿の用途に供するもの（階段室、機械室、管理入室、その他これらに類するものを除く。）
公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率の最高限度（暫定容積率）				6 / 10 (60%)	ただし、一部の区域にあっては適用しない		
当該地区整備計画の区域の特性に応じた建築物の容積率の最高限度（目標容積率）		40 / 10 (400%)	ただし、一部の区域にあっては適用しない		20 / 10 (200%)	ただし、一部の区域にあっては適用しない	
建築物の建ぺい率の最高限度		4 / 10 (40%) ただし、土地区画整理事業における仮換地指定後、当該敷地が接する道路が建築基準法による道路となった場合は8 / 10 (80%)		4 / 10 (40%) ただし、土地区画整理事業における仮換地指定後、当該敷地が接する道路が建築基準法による道路となった場合は6 / 10 (60%)			
建築物の敷地面積の最低限度		都市計画道路駅前通り北口線及び南口線（駅前広場を含む）に接する敷地は500㎡とし、その他の敷地は200㎡とする。 ただし、土地区画整理事業における換地面積が上記面積に満たない土地については換地面積とする。	200㎡	都市計画道路三郷東京線、草加三郷線又は、八潮南北線に接する敷地は200㎡とし、その他の敷地は165㎡とする。			165㎡
壁面の位置の制限		外壁等から道路境界線までの距離は1m以上とする。ただし、前面道路の路面の中心から高さ3m以下にある外壁等から区域図に示す道路境界線までの距離は2m以上とする。		外壁等から、道路境界線までの距離は1m以上とする。ただし、次に掲げるものはこの限りではない。 1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である建築物の部分。 2 物置その他これに類する用途に供する建築物で、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 自動車車庫等の用途に供する建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が20㎡以内であるもの。 4 出窓で、床面からの高さが30cm以上で、かつ、周囲の外壁面からの水平距離が50cm以下のもの。			
建築物等の形態又は意匠の制限		区域図に示す壁面の位置の制限内に屋外広告物を設ける場合は、前面道路の路面の中心からの高さが3m以上の部分に設置するものとする。					なお、原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超える建築物の外壁等は、区域図に示す道路境界線から5m以上とする。
かき又はさくの構造の制限		道路に面する部分には、かき又はさくを設置しない。		道路に面する側にかき又はさくを設ける場合は、次に掲げるものとする。ただし、ごみ集積所の囲障及び門柱、門扉等は、この限りではない。 1 生垣 2 道路面からの高さが概ね60cm以下の基礎の上に植栽又は透視可能なフェンス等を施したもの。 3 前各号以外の構造のものの高さについては、道路境界線からの水平距離以下とする。 4 他の法令等にかき又はさくの構造について制限があるものについては、上記規定を適用せずその例による。			