

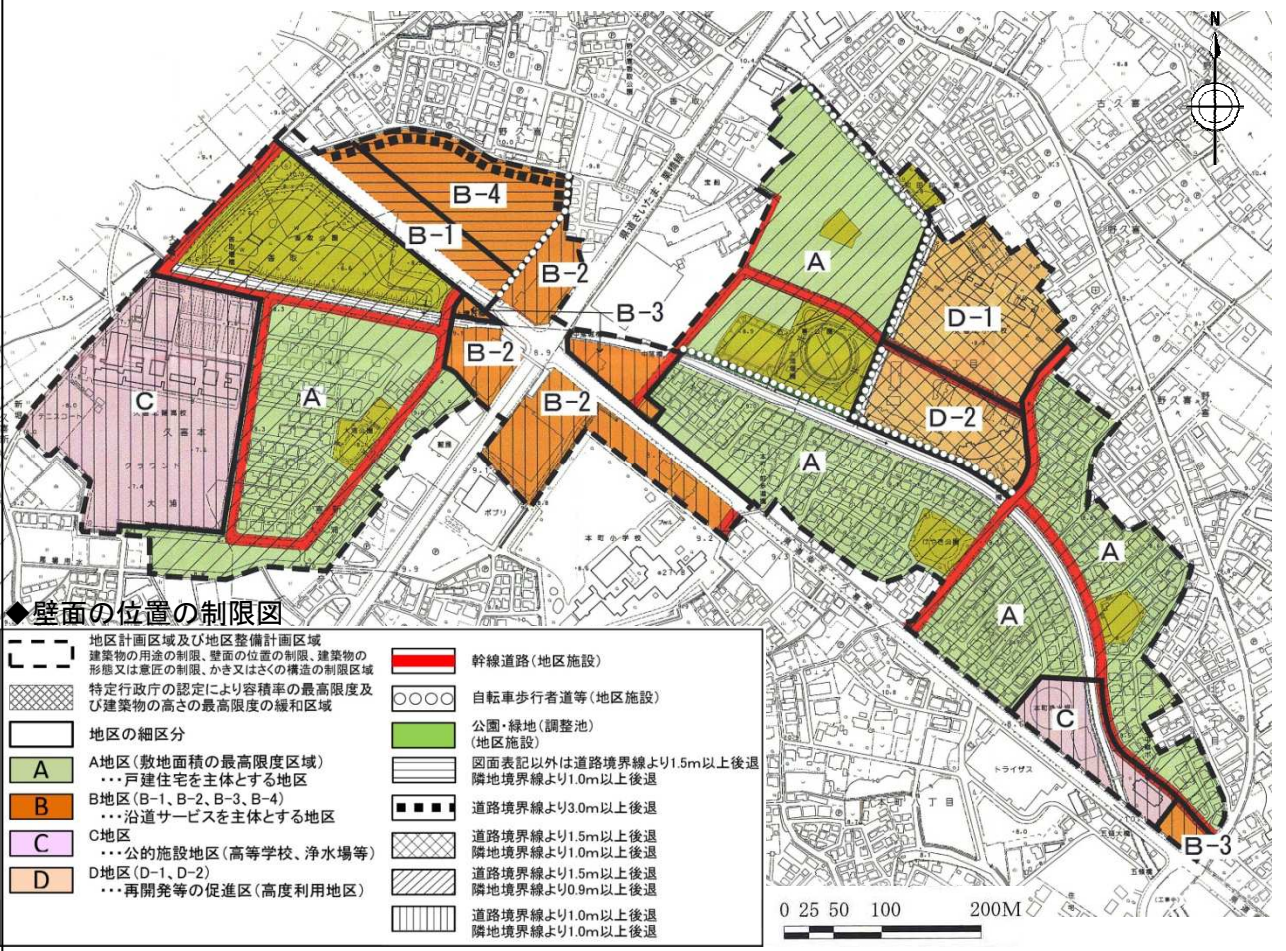
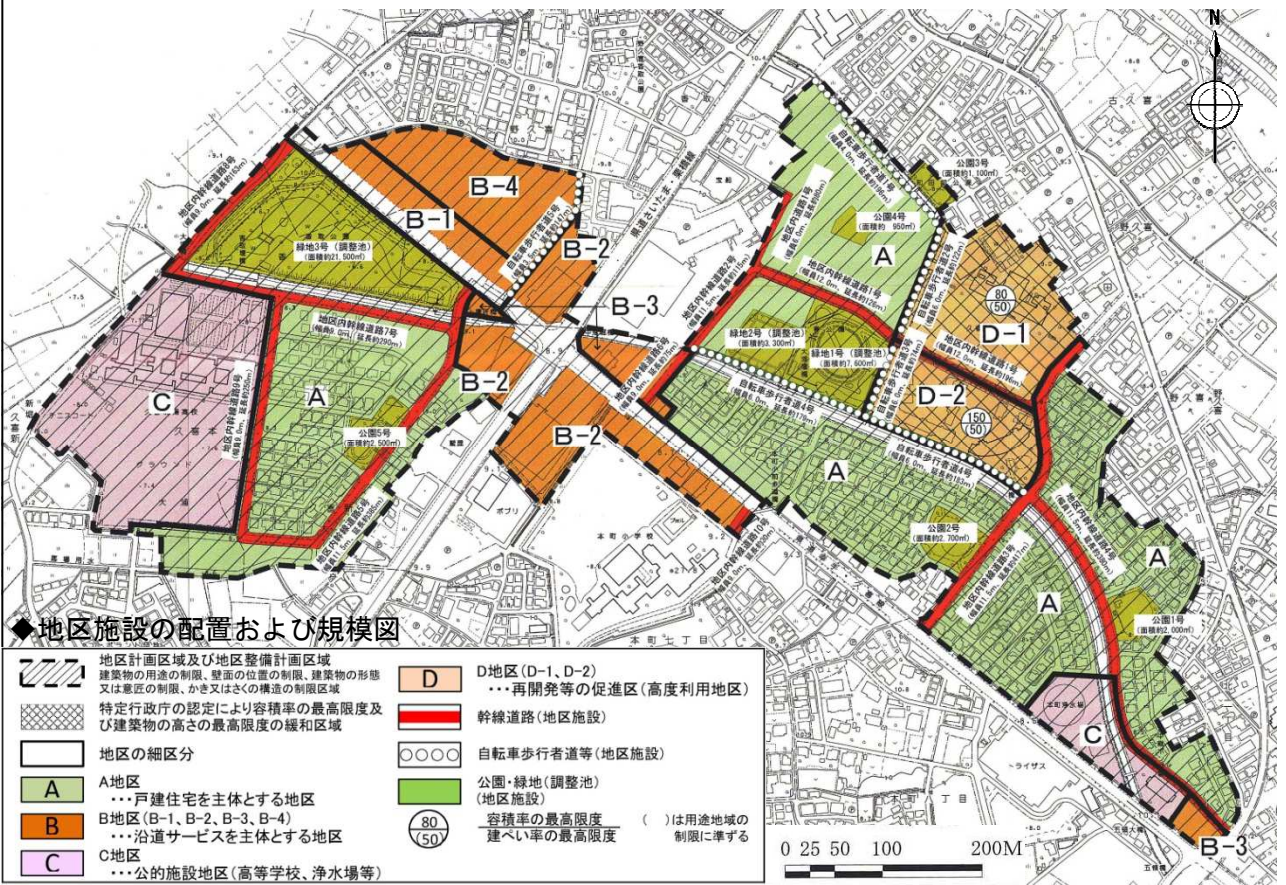
名称	久喜パークタウン地区地区計画
位置	久喜市本町七丁目、久喜北二丁目、久喜新字大浦、久喜本字大浦、字香取、野久喜字香取及び古久喜字香取の各一部
面積	約 38.3 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、県道さいたま栗橋線、県道幸手久喜線の交差点を中心とした住宅団地であり、道路、公園、学校等の公共施設についても、計画的に整備するよう一団地の住宅施設として都市計画決定が行われ、整備が進められた地区である。</p> <p>また、本地区北側の第一種低層住居専用地域内にあるD地区は、住宅地高度利用地区計画の策定により、良好な中高層の住宅市街地への土地利用転換を進める上で必要な公共施設の整備を定め、建築物等と一体的に計画し、良好な市街地環境の確保と土地の高度利用が図られた地区である。</p> <p>本地区では、この団地開発事業の効果の維持増進、並びに快適な都市環境の形成維持、保全するとともに、都心周辺部における定住人口確保に資することを目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>県道さいたま栗橋線、県道幸手久喜線沿道については、交通、騒音の緩衝帯とする為、主として沿道サービスを主体とする地区や公益的施設地区を配し、それにつつまれるように住宅街区を配置する。</p> <p>また、都市機能の充実及び良好な市街地の形成のため、地区施設を適切に配置するとともに、本区域を戸建住宅地区、沿道サービス地区、公益的施設地区、再開発等促進区（高度利用地区）に4区分する。</p> <p>さらに、良好な居住環境とまちなみの形成を図り、保全する為、地区施設の整備の方針及び建築物等の整備の方針を次のとおり定める。</p> <p>(地区施設の整備の方針)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区内の幹線道路については、歩車道分離の道路構造とし利便性及び安全性の確保を図る。 ・周辺地区との連携並びに利便性の向上の為、中落堀川沿い及び既存水路沿いに自転車歩行者道等による歩行空間の確保を行う。 ・公園については、住区レベルの街区公園を配置する。 ・緑地（調整池）については、遊水機能をもつほか、地域生物の多様性回復を図る空間として整備し、通常は湿生ビオトープとして自然観察等の場として活用する。 <p>(建築物等の整備の方針)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一団地の住宅施設により整備された団地環境を担保し、かつ、建築物の用途の混在化などによる居住環境の悪化を防ぐ為、建築物の用途の制限を行う。 ・戸建住宅を主体とする地区等は、敷地の細分化による居住環境の悪化を防ぐ為、敷地面積の最低限度の規制を行う。 ・良好なまちなみの形成を図る為、各地区の特性等を踏まえて、壁面の位置の制限を行う。 ・周辺環境と調和のとれた魅力ある市街地形成を図る為、建築物の形態又は意匠の制限を行う。 ・隣接環境に配慮したまちづくりを進めていく為、かき又はさくの構造の制限を行う。 <p>なお、地区全体の環境の保全の為、盛土の制限、並びに隣地境界の生垣の推進、敷地空間の植栽等緑化の推進を行うものとする。</p>
土地利用に関する方針	<p>都市機能の充実及び良好な市街地の形成のため地区を4区分し、それぞれの方針を次のように定める。</p> <p>①戸建住宅を主体とする地区（A地区） 戸建を主体とした低層住宅地として低密度の土地利用を保全する。</p> <p>②沿道サービスを主体とする地区（B地区） 県道さいたま栗橋線及び県道幸手久喜線沿道において、周辺の低層住宅地環境との調和を図りつつ、魅力ある店舗などを主体としたショッピングストリート形成を図っていく。</p> <p>③公益的施設地区（C地区） 周辺の戸建低層住宅地環境と調和した教育施設等の環境を保全する。</p> <p>④再開発等促進区（D地区；高度利用地区） 土地の有効利用を行い、かつ、それによる周辺環境への影響を考慮した中高層住宅と小学校とする。</p> <p>中高層住宅の配置に際しては、周辺市街地への日照及び景観に配慮したものとして、多様な住宅規模を持つ、ゆとりある良好な住宅を供給することを基本とする。</p> <p>また、中落堀川及び既存水路沿いは、緑道を確保して、積極的な修景化に努め、潤いある景観形成を図る。</p>

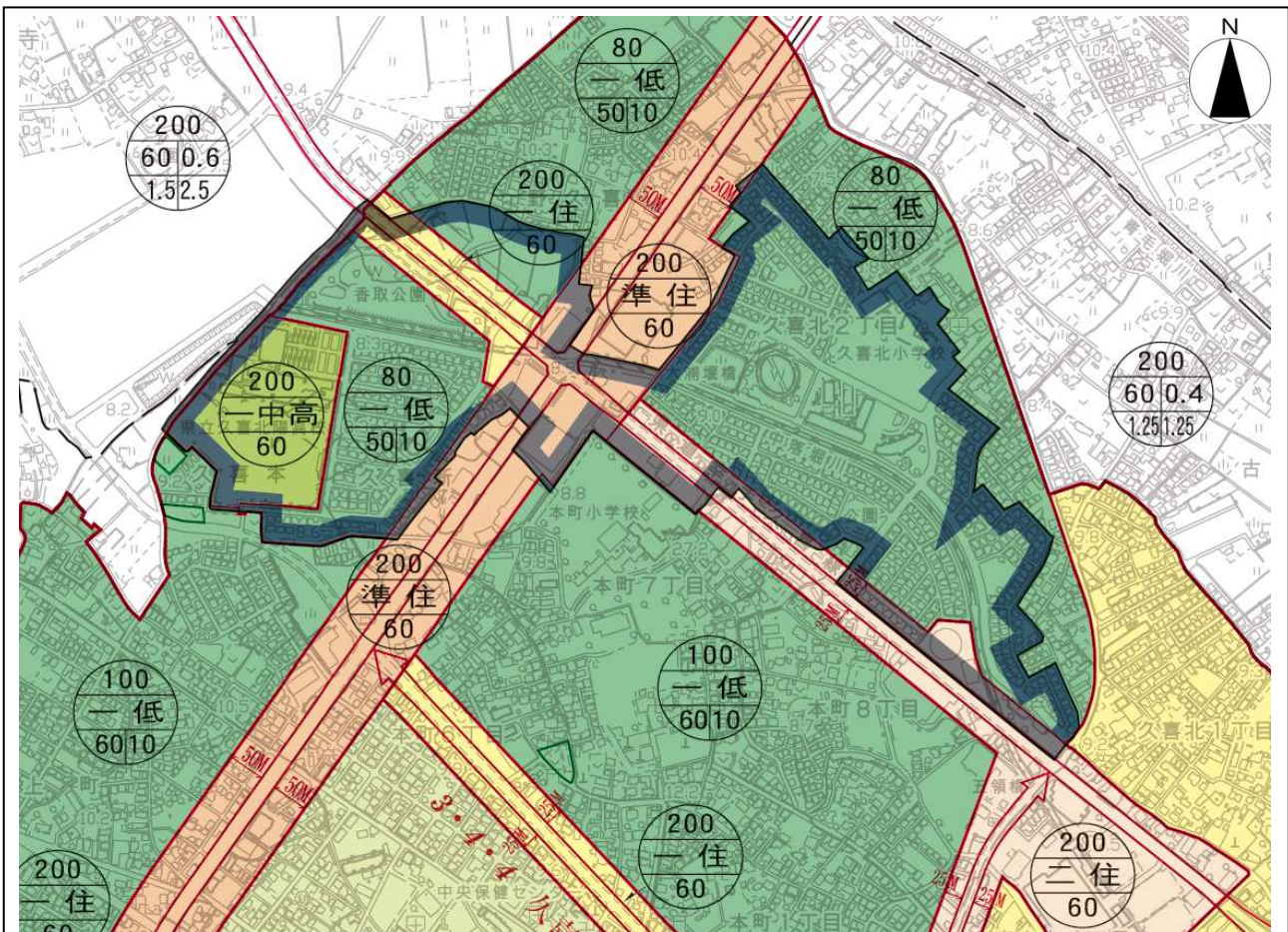
再開発等促進区			
主要な公共施設の配置及び規模			
地区施設 の配置 及び規模	道路	地区内幹線道路1号 (幅員 12.0m、延長約 126m)	地区内幹線道路2号 (幅員 11.5m、延長約 115m)
		地区内幹線道路3号 (幅員 11.5m、延長約 417m)	地区内幹線道路4号 (幅員 11.5m、延長約 380m)
		地区内幹線道路5号 (幅員 11.5m、延長約 385m)	地区内幹線道路6号 (幅員 9.0m、延長約 75m)
		地区内幹線道路7号 (幅員 9.0m、延長約 290m)	地区内幹線道路8号 (幅員 9.0m、延長約 163m)
		地区内幹線道路9号 (幅員 9.0m、延長約 250m)	地区内幹線道路10号 (幅員 9.0m、延長約 30m)
		地区内道路1号 (幅員 6.0m、延長約 80m)	自転車歩行者道1号 (幅員 4.0m、延長約 196m)
		自転車歩行者道4号 (幅員 6.0m、延長約 179m)	自転車歩行者道5号 (幅員 3.5m、延長約 147m)
		その他の 公共 施設	公園1号 (面積約 2,000 m ²)
		公園3号 (面積約 1,100 m ²)	公園4号 (面積約 1,000 m ²)
		公園5号 (面積約 2,500 m ²)	緑地1号 (調整池) (面積約 7,600 m ²)
	緑地2号 (調整池) (面積約 3,300 m ²)	緑地3号 (調整池) (面積約 21,500 m ²)	
地区の 区分	地区の 名称	A地区 (戸建住宅地区)	C地区 (公益的施設地区)
	地区の 面積	約 22.6ha	約 5.3ha
建築物等 の用途の 制限		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建築基準法別表第二 (イ) 項に掲げる建築物 (共同住宅、寄宿舎、又は下宿を除く。)	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学校 ②水道法第三条第二項に規定する水道事業の用に供する施設 ③下水道法第二条第三号に規定する公共下水道の用に供する施設
	建築物の敷地面積の最低限度	150 m ²	—
建築物等 の位置 の制限	道路境界線からの距離	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1.5m以上でなければならない。 ただし、次の各号に掲げる建築物で道路境界線から0.75m後退した線を超えて軒がでない位置に壁面があるものについては、この限りでない。 ①建築物に付属する物置、その他これに類する建築物 (自動車車庫を除く。) で軒の高さが 2.3m以下で、かつ、床面積が 10 m ² 以下であるもの ②自動車車庫で床面積が 30 m ² 以下であるもの	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1.0m以上でなければならない。
	隣地境界線からの距離	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、0.9m以上でなければならない。 ただし、次の各号に掲げる建築物については、この限りでない。 ①建築物に付属する物置、その他これに類する建築物 (自動車車庫を除く。) で軒の高さが 2.3m以下で、かつ、床面積が 10 m ² 以下であるもの ②自動車車庫で床面積が 30 m ² 以下であるもの	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、1.0m以上でなければならない。
建築物等の高さの最高限度	①建築物の高さは、10m以下でなければならない。 ②建築物の各部分の高さは、前面道路の反対側の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 5 mを加えたもの以下でなければならない。	—	
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根・外壁もしくはこれに代わる柱の面の色彩は、地区の環境に調和した色彩とする。		
かき又はさくの構造の制限	道路に面する側のかき又はさくの構造は、次に掲げるものとする。 ただし、公共施設において、安全、防災及び環境保全等の観点から支障をきたす場合はこの限りでない。 ①高さ 1.2m以下とし、かつ、生垣、ネットフェンス等の透視可能なさく又は補強コンクリートブロック造等の塀で、道路側に幅 0.75m以上の植栽帯を設け植栽を施したもの ②門柱、門扉で道路境界から 0.5m以上後退したもの		

地区の区分	地区の名称	B地区（沿道サービス地区）			
		B-1	B-2	B-3	B-4
	地区の面積	約 1.1ha	約 3.2ha	約 0.7ha	約 1.7ha
地 区 物 等 整 備 計 画 項 目	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>① 寄宿舍又は下宿 ② 学校、図書館その他これらに類するもの ③ 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの ④ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの ⑤ 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの ⑥ 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの ⑦ ホテル又は旅館 ⑧ 自動車教習所 ⑨ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの ⑩ カラオケボックスその他これらに類するもの ⑪ 葬儀屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 ⑫ 自動車車庫（付属車庫を除く。） ⑬ 倉庫業を営む倉庫 ⑭ 畜舎 ⑮ 上記各号に掲げる建築物に付属するもの</p>			主として、自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設の用途に供しなければならない。
		<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>① 住宅 ② 公衆浴場 ③ ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>① 住宅</p>	—	
	建築物の敷地面積の最低限度	1,500 m ²	1,000 m ²	—	—
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1.5m、3.0m以上でなければならない（それぞれの制限部分は計画図のとおり）。</p> <p>また、道路境界線までの距離 3.0m以上の壁面の位置の制限部分については、周辺環境に配慮した緑地等を施さなければならない。</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1.0m以上でなければならない。</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1.5m、3.0m以上でなければならない（それぞれの制限部分は計画図のとおり）。</p> <p>また、道路境界線までの距離 3.0m以上の壁面の位置の制限部分については、周辺環境に配慮した緑地等を施さなければならない。</p>	
	隣地境界線からの距離	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、1.0m以上でなければならない。			
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>① 建築物の屋根・外壁もしくはこれに代わる柱の面の色彩は、地区の環境に調和した色彩とする。</p> <p>② 屋外広告物は、過大とならず周囲の環境と調和するよう色彩、大きさ及び設置場所に留意し、美観及び風致を損なわないものとする。</p>			
	かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面する側のかき又はさくの構造は、次に掲げるものとする。</p> <p>ただし、B地区及び公共施設において、安全、防災及び環境保全等の観点から支障をきたす場合はこの限りでない。</p> <p>① 高さ 1.2m以下とし、かつ、生垣、ネットフェンス等の透視可能なさく又は補強コンクリートブロック造等の塀で、道路側に幅 0.75m以上の植栽帯を設け植栽を施したもの ② 門柱、門扉で道路境界から 0.5m以上後退したもの</p>			

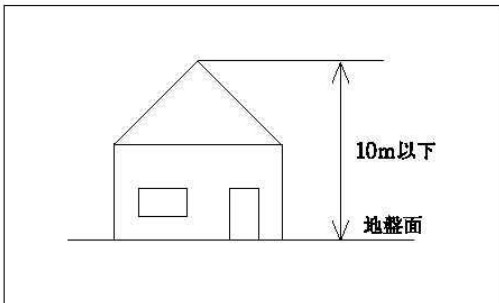
再開発等促進区		約 3.7ha				
主要な公共施設の配置及び規模		地区内幹線道路 1 号(幅員 12.0m、延長約 196m) 自転車歩行車道 2 号(幅員 6.0m、延長約 122m) 自転車歩行車道 3 号(幅員 6.0m、延長約 74m) 自転車歩行車道 4 号(幅員 6.0m、延長約 183m)				
地区 整備 計画	建築物 等に 関 する 事 項	地区の 区分	地区の 名称	D地区 (高度利用地区)		
			地区の 面積	D-1	D-2	
	建築物 等の 制限	建築物の用途の 制限	約 2.2ha		約 1.5ha	
			次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 ①学校 ②児童福祉施設		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共同住宅及びこれに付属するもの ②巡查派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物	
	建築物 等の 制限	建築物の容積率 の最高限度	8/10		15/10	
			ただし、延面積には、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設(誘導車路、操車場及び乗車場を含む。)の用途に供する部分の床面積は、当該敷地内の各階の床面積の合計(同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計を和)の五分之一を限度として算入しない。			
	建築物 等の 制限	壁面 の 位置 の 制限	道路境界 線からの 距離	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面、又は高さ 2.0m を超える門もしくは塀の面から、道路境界線までの距離は 1.5m 以上でなければならない。		
			隣地境界 線からの 距離	建築物の外壁もしくはこれに代わる面から隣地境界線までの距離は、1.0m 以上でなければならない。		
	建築物 等の 制限	建築物等の高さ の最高限度	20m			
			建築物等の形態 又は意匠の制限	建築物の屋根・外壁もしくはこれに代わる柱の面の色彩は、地区の環境に調和した色彩とする。		
建築物 等の 制限	かき又はさくの 構造の制限	道路に面する側のかき又はさくの構造は、次に掲げるものとする。 ただし、公共施設において、安全、防災及び環境保全等の観点から支障をきたす場合はこの限りでない。 ①高さ 1.2m 以下とし、かつ、生垣、ネットフェンス等の透視可能なさく又は補強コンクリートブロック造等の塀で、道路側に幅 0.75m 以上の植栽帯を設け植栽を施したもの ②門柱、門扉で道路境界から 0.5m 以上後退したもの				

久喜パークタウン地区地区計画 地区整備計画図

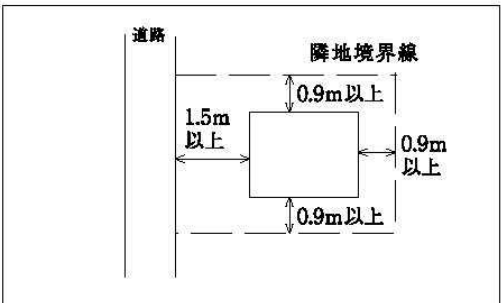




建築物の高さの制限



壁面の位置の制限



かき又はさくの構造の制限

