

良好な居住環境をめざして

ガーデンシティ目白台地区計画

平成20年1月

令和5年5月改訂

毛呂山町

はじめに

ガーデンシティ目白台地区は、民間開発により都市基盤の整備が行われ平成14年7月26日から市街化区域に編入されました。しかしながら、用途制限だけでは良好な居住環境を維持・保全することが困難な為、計画的なまちづくりの手法を取り入れていく必要があります。

そこで、まちづくりのルールを定め、安全で住みよいまちの形成を図る目的でこの計画（地区計画）を策定しました。

地区計画施行（平成14年7月26日）後は、新たに建物を建てる場合等には届出が必要となります。

地区計画の趣旨をご理解いただくとともに、みなさまの御協力をお願いいたします。

平成20年1月
令和5年5月改訂
毛呂山町

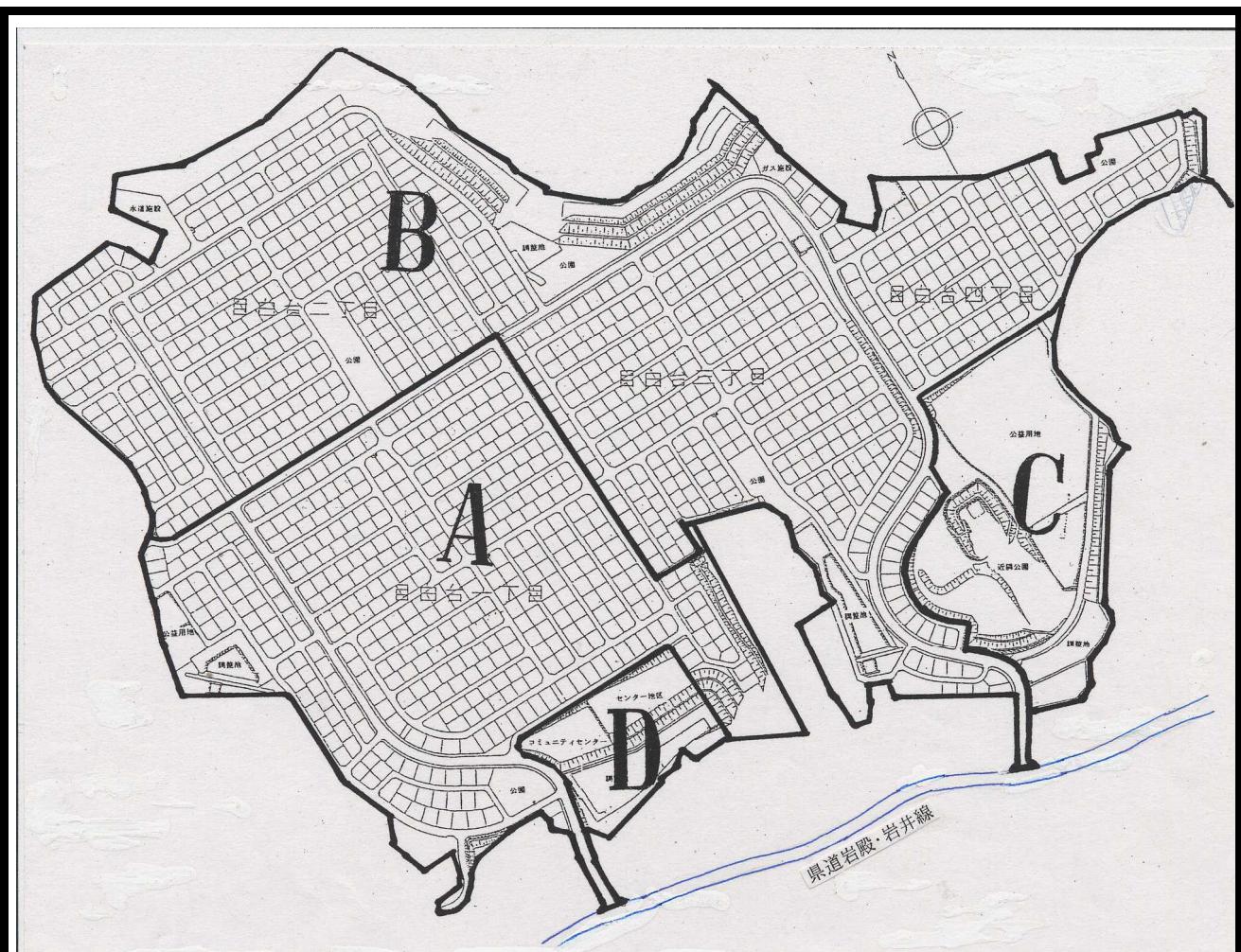
●地区計画の方針

名 称	ガーデンシティ目白台地区計画
位 置	毛呂山町目白台一丁目、二丁目、三丁目、四丁目及び大字箕和田、大字西戸の各一部
面 積	約 47.4 ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、東武鉄道越生線東毛呂駅から北へ約1.7キロメートルの方向に位置し民間開発により基盤整備がなされ、良好な住宅地の供給を図るため、道路、公園等の公共施設及び宅地が整備された地区である。</p> <p>そこで、本地区計画では、ゆとりある良好な居住環境の維持・保全を図るとともに、緑とふれあいの文化都市の実現を目標とする。</p> <p>土地利用の方針</p> <p>区域全体としての住環境が損なわれないようにするため、共同住宅を排除し、また敷地の最低限度を設定することにより敷地の細分化を防止し、良好な低層住宅地としての土地利用を図る。</p> <p>地区施設の整備方針</p> <p>本地区は、すでに民間開発により基盤整備がなされており、今後は道路、公園（6ヶ所）の機能、環境が損なわれないように維持管理、保全を図るものとする。</p> <p>建築物等の整備方針</p> <p>建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、かき又は、さくの構造の制限について制限を加えるとともに、建物の意匠等は周囲との調和を図ることにより、低層住宅地として良好な住環境の向上を図るものとする。</p>

●地区整備計画

位 置	毛呂山町目白台一丁目、二丁目、三丁目、四丁目及び大字箕和田、大字西戸の各一部				
面 積	約 47.4 ha				
地 区 施 設 の 配 置 及 び 規 模	公 園 (6ヶ所) 面 積 約 2.9 ha 緑 地 面 積 約 4.3 ha				
	地区の細区分	A 地区	B 地区	C 地区	D 地区
	地区の細区分の面積	約 14.1ha	約 27.2ha	約 4.6ha	約 1.5ha
建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1 専用住宅、2戸建以下の長屋(寄宿舎、下宿は除く) 2 事務所・店舗兼用住宅の内、第一種低層住居専用地域に建築できる兼用住宅 3 第一種低層住居専用地域に建築できる公益上必要なもの 4 1から3に付属する建築物	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1 公益上必要なもの 2 上記に付属する建築物	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1 集会所 2 店舗、店舗併用住宅 3 その他公益上必要なもの 4 1から3に付属する建築物	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1 集会所 2 店舗、店舗併用住宅 3 その他公益上必要なもの 4 1から3に付属する建築物
	建築物の敷地面積の最低限度	165m ²	150m ²	—	165m ²
	壁面の位置の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1m以上とする。ただし次の場合は除く。 1 突出する部分について、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の場合 2 突出する部分が物置等の用途であって、軒の高さが2.3m以下でかつ、床面積の合計が5m ² 以内である場合 3 床面積の合計が30m ² 以下の自動車車庫 4 床面からの高さが30cm以上かつ奥行きが50cm未満の出窓 5 戸袋、バルコニー、付属建築物の部分 6 隅切、ゴミ集積所及び電柱用地に接する敷地は、道路境界線又は隣地境界線の延長を基準として水平後退距離を測ることができるものとする。 7 地階部分	—	—	—
	建築物の形態又は意匠の制限	建築物の屋根、外壁の色彩は、周辺に調和した落ち着きのある色調とする。屋外広告物については、禁止する。ただし公益に供する場合又は、次の各号の総てに該当する場合は、この限りではない 1 土地所有者等が自己の居住する敷地内において、その建築物の用途に供するもの 2 広告物等の表示面積が2m ² 以下のもの	—	—	—
	かき又はさく等の制限	道路境界側及び隣地境界側にかき又はさくを設ける場合は、次の各号の一に掲げるものとする。ただし、地形上やむを得ない場合においては、この限りでない 1 生け垣 2 金網、鉄柵等の透視可能なフェンスで宅地地盤からの高さは、1.2m以下とする。 3 高さ0.6m以下の基礎部分の上に透視可能なフェンスを施したもの(高さ1.2mを超えないものに限る)とする。	—	—	—

●地区計画区分図



建築基準法等による制限

地区名	用途地域	建ぺい率	容積率	高さ制限	道路斜線	隣地斜線	北側斜線
A・B地区	第一種低層住居専用地域	50%	100%	10m	1.25/1	—	5m+ 1.25/1
C地区	第一種中高層住居専用地域	50%	150%	—	1.25/1	20m+ 1.25/1	10m+ 1.25/1
D地区	第二種住居地域	60%	200%	—	1.25/1	20m+ 1.25/1	—

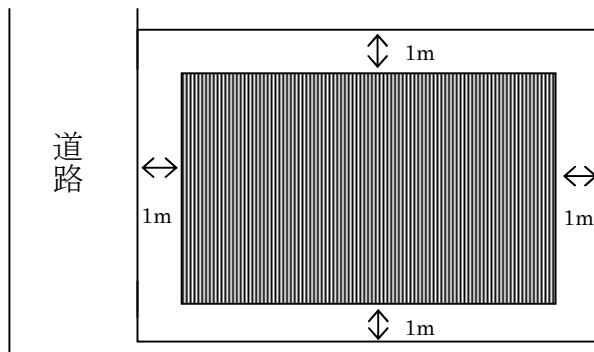
日影規制	地区名	対象建築物	測定水平面	時間 10m以内	時間 10m超
	A・B地区	3階以上又は軒高7m超	1. 5m	4時間以上	2. 5時間以上
	C地区	高さ10m超え	4. 0m	3時間以上	2時間以上
	D地区	高さ10m超え	4. 0m	4時間以上	2. 5時間以上

●建築物の敷地面積の最低限度

建築物の敷地が細分化されると、小規模住宅による密集市街地が形成されるなど、敷地内に必要とされる空地の確保が困難となり、環境を悪化させることが考えられます。目白台地区では、ゆとりある市街地の形成を図るため、原則約 200 m²で整備されております。これらのままが望ましいのですが、事情により細分化する場合には、敷地面積の最低限度を 1 丁目では、165 m²、2 丁目～4 丁目では、150 m²と定めています。

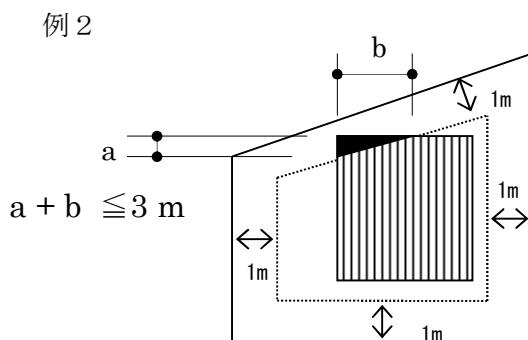
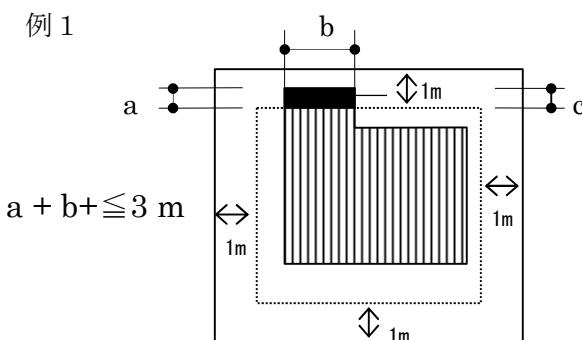
●壁面の位置の制限

道路境界及び隣地境界から建築物までの最低距離を定めることにより、敷地内に空間を確保でき、圧迫感の少ない町並みとなり、良好な日照や通風も得られるようになります。このため、目白台地区では、建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は 1 m 以上離すよう定めています。



※ ただし、下記の場合は例外となり制限は受けません。

- 1 斜線部分から突出する部分について、外壁（またはこれに代わる柱）の中心線の長さの合計が 3 m 以下の場合は、突出が許される。



- 2 突出する部分が物置等の用途であって、軒の高さが 2.3 m 以下かつ、床面積の合計が 5 m² 以内である場合。
- 3 床面積の合計が 30 m² 以下の自動車車庫（※）
- 4 床面から高さが 30 cm 以上かつ奥行きが 50 cm 未満の出窓
- 5 戸袋、バルコニー、付属建築物の部分
- 6 隅切ゴミ集積所及び電柱用地に接する敷地は、道路境界線又は隣地境界線の延長を基準として水平後退距離を測ることができるものとする。
- 7 地階部分

※ 自動車車庫については、柱と屋根で構成されるもので、10 m² を超えるものについては建築確認申請が受けられる構造及び材質等のものとする

●建築物の形態又は意匠の制限

建築物の屋根、外壁の色彩など、屋外から見ることができる部分について、地区計画で定めることにより、地区の特性にふさわしい景観が形成され、統一感のあるまち並みとなっています。

目白台地区の建築物の屋根、外壁の色彩は、周辺に調和した落ち着きのある色調とすると定めています。

屋外広告物については、禁止します。

※ただし、次の各号のすべてに該当する場合は、この限りではない。

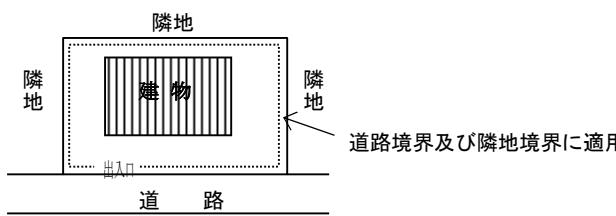
- 1 土地所有者等が自己の居住する敷地内において、その建築物の用途に供するもの。
- 2 広告物等の表示面積の合計が 2 m²以下のもの。

●かき又はさく等の制限

かき又は柵の構造を地区単位で定めることにより、まち並みの統一感が図られます。

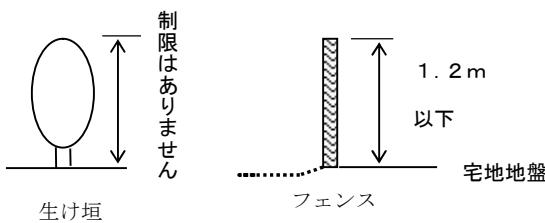
また、地盤面からの高さの制限を行うことにより、歩行者の圧迫感が低減し、地震等の災害時の安全性も高まります。

目白台地区の道路境界線側及び隣地境界線側にかき又はさくを設ける場合は、次の各号の一に掲げるものとする。ただし、地形上やむを得ない場合においては、この限りでない。



※高さ 20cm 以下のブロック又はコンクリート壁は、申請対象から除きます。ただし、上部にフェンス等を設置する場合は対象となります。

- 1 生け垣
- 2 金網、鉄柵等の透視可能なフェンスで宅地地盤からの高さは、1.2 m以下とする。



- 3 高さ 0.6 m以下の基礎部分の上に透視可能なフェンスを施したもの（高さ 1.2 mを超えないものに限る）とする。

●届出の必要な行為

1 土地区画形質の変更
2 建築物の建築又は工作物の建設
3 建築物等の用途の変更
4 建築物等の形態又は意匠の変更

※敷地の区画変更、造成があるときのみ1に該当

●届出の方法

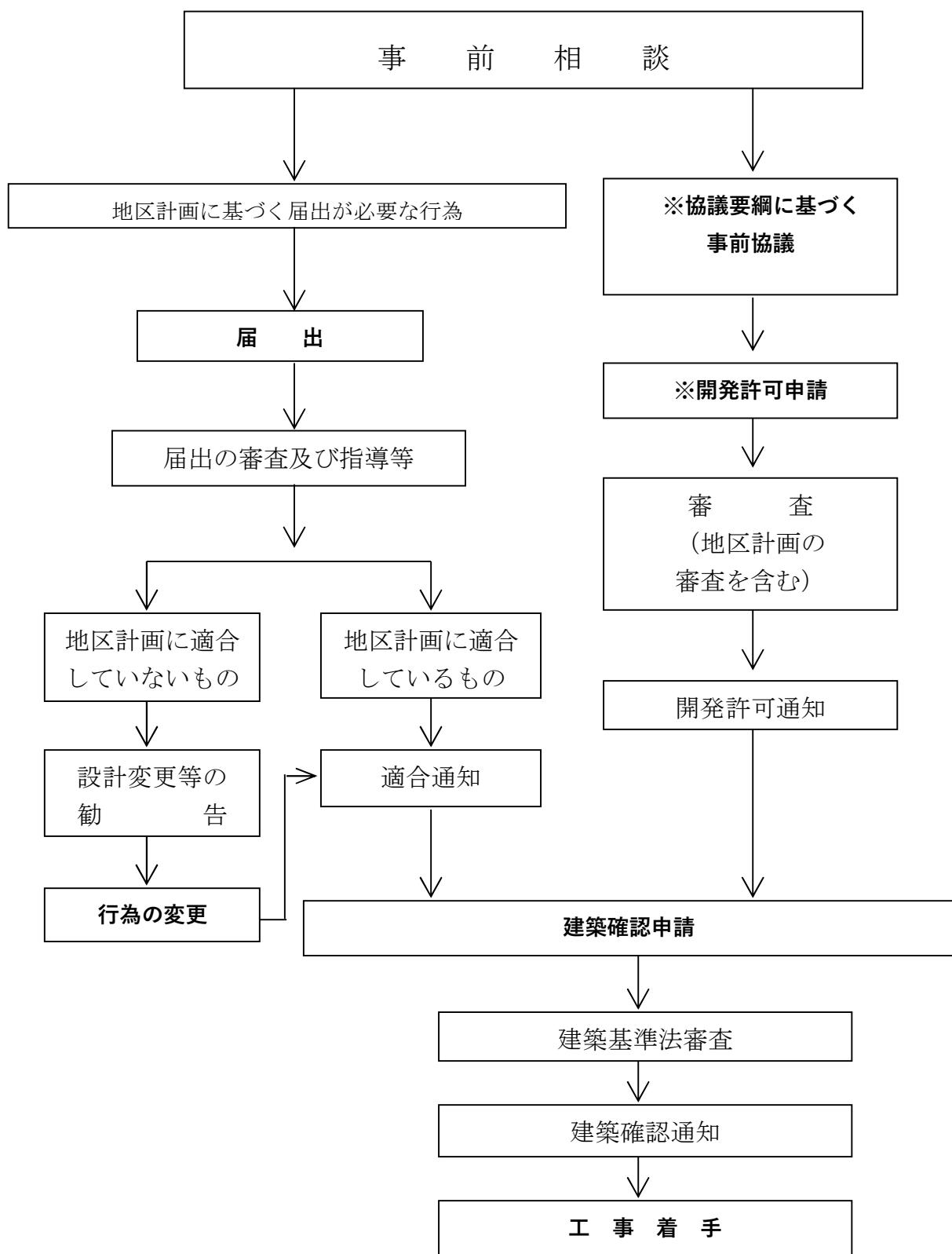
- ① 届出の書類
 - ・以下の一覧を参照
 - ・届出部数は、正・副の合計2部提出してください。
- ② 届出先 毛呂山町 まちづくり整備課
- ③ 期日 工事（行為）着手の30日前まで

●届出に必要な書類

※行為の種類は上記「届出が必要な行為」内の数字を参照

添付資料名	行為の種類	縮 尺	備 考
届出書	全ての届出		
委任状	全ての届出		代理人が申請をする場合は必要
公図の写し	1		法務局で交付されたもの（コピーも可）
申請地案内図	全ての届出	1/2,500以上	申請地を図内に明示
配 置 図	全ての届出	1/100以上	<ul style="list-style-type: none">① 建築物の位置、最高高さ、用途を表示② かき又はさく等の位置を表示（かき又はさくがない場合はその旨表示）③ 外壁から隣地もしくは道路への距離（有効距離と記載）を表示④ 敷地範囲を朱書きで表示 ⑤方位・縮尺を表示
求 積 表	1、2	1/100以上	<ul style="list-style-type: none">① 面積（小数点以下第2位まで）② 全ての辺長（mmまで記載） ③ 方位・縮尺を記載
建築物の立面図	2、3、4	1/50以上	<ul style="list-style-type: none">① 二面以上 ②最高高さを記入
建築物の平面図	2、3	1/50以上	各階のもの
かき又はさくの構造図	2、3	1/50以上	<ul style="list-style-type: none">① さく（ブロック塀を含む）の場合は構造及び高さを表示

●届出から工事着手まで



- ◎ 太字は、届出者が行う行為です。
- ◎ 工事着手の30日前までに届出が必要です。
- ◎ ※印が付く手続きについては、該当しない場合不要です。

●その他

- ・自治会の負担金等については自治会へ確認してください。