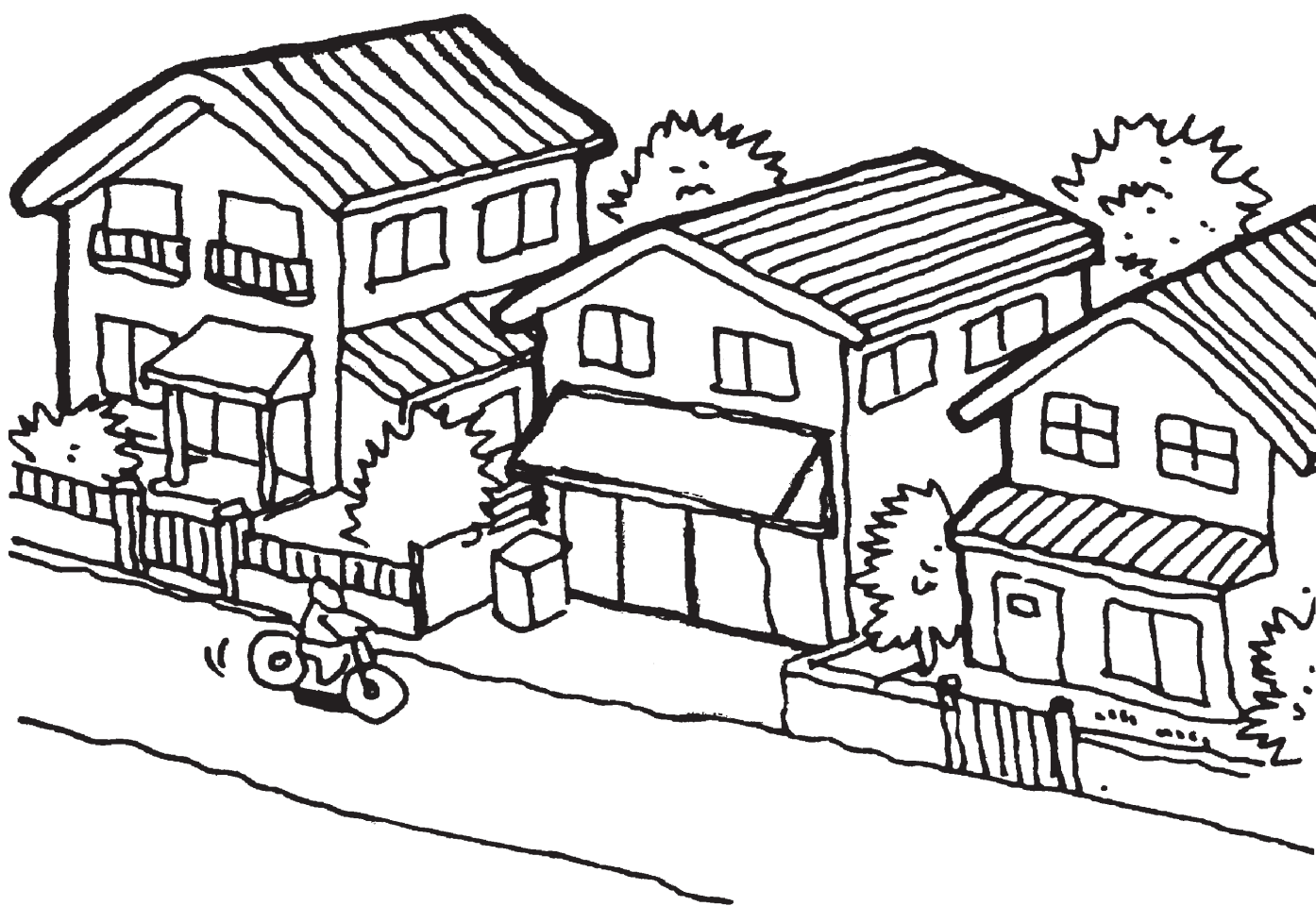


緑町地区地区計画の手引き



目次

I. 地区計画の内容

1. 地区計画計画書…………… 1
2. 地区の区分について…………… 2
3. 用途の制限について…………… 3
4. 容積率、建ぺい率…………… 4
5. 壁面の位置の制限について…………… 5
6. 敷地面積の最低限度について…………… 5
7. かき又はさくの構造の制限について…………… 6
8. 既存不適格建築物について…………… 7

II. 届出の方法

1. 届出とは…………… 8
2. 届出の必要な行為…………… 8
3. 届出の方法…………… 9
4. 届出から工事着手まで…………… 9
5. 届出に必要な添付図書…………… 10
6. 届出書様式…………… 11

緑町地区地区計画の内容

地区計画計画書

蓮田市告示第40号 昭和61年7月10日

名 称	緑町地区 地区計画						
位 置	蓮田市緑町1丁目の一部及び2丁目の全部						
面 積	約19.4ha						
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区のほとんどは、民間開発により基盤整備がなされ、良好な低層住宅地を形成している。そこで、本地区では現在の良好な住環境の保全を図るとともにさらに緑豊かで、快適な低層住宅地として一層の住環境の向上を目指すものとする。					
	土地利用の方針	地区全体として低層住宅地にふさわしい土地利用を図っていくとともに、市道1号線・50号線・都市計画道路蓮田駅東口黒浜線沿線を生活利便施設ゾーンとして、土地利用の明確化を図ることにより、住環境の向上・利便性の向上を図るものとする。					
	地区施設の整備方針	整備済の道路、公園、歩行者専用道路の保全を図るとともに、居住者の利便性・安全性の向上のために必要な一部道路の整備、及び歩行者空間の整備を図り、また子供たちを安心して遊ばせられる場として遊水池を整備し多目的な活用を図っていくものとする。					
	建築物等の整備方針	用途・容積率・建ぺい率・敷地面積・壁面の位置・高さ及び垣又は柵について適正な制限を加えることにより、低層住宅地として美しく整い、しかも日照・通風・プライバシー・防災上良好な街並として整備・保全を図っていくものとする。					
地区建築物等に 関する 計 画 項 目	地区の区分	区分の名称	A 街 区	B 街 区	C 街 区	D 街 区	E 街 区
		区分の面積	約0.8ha	約16.8ha	約0.9ha	約0.4ha	約0.5ha
	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。 建築基準法別表第二(イ)項に掲げる建築物(共同住宅、寄宿舎及び下宿を除く。)		次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 住宅で学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する用途を兼ねるもの (3) 集会所、公民館、図書館その他これらに類するもの (4) 診療所 (5) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築物 (6) 上記建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く)	次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち建築基準法施行令第130条の3で定めるもの (3) 集会所、公民館、図書館その他これらに類するもの (4) 診療所 (5) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築物 (6) 上記建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く)	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 建築基準法別表第二(イ)項に掲げる建築物(共同住宅、寄宿舎及び下宿を除く。) ただし事務所、店舗その他これらに類するもので建築基準法施行令第130条の3各号に掲げる用途に供する建築物の場合にあっては同条事務所等の延べ面積及び住宅と事務所等の割合については適用しない。 また、兼用住宅でなくてもよい。	
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度			$\frac{8}{10}$			
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度			$\frac{5}{10}$			
	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡					
	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敷地境界線までの距離は、1.0m以上でなければならない。					
	建築物の高さの最高限度			建築物の高さは10mを超えてはならない。 建築物の各部分の高さはその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を乗じたものに5mを加えた高さ以下としなければならない。			建築物の高さは12mを超えてはならない。
	垣又は柵の構造の制限	垣又は柵の構造は次の各号の一に掲げるものとする。ただし門柱及び門扉についてはこの限りではない。 (1) 生垣 (2) 高さ1.0m以下のコンクリートブロック・石積等の上に柵・網などのフェンスを施したもので高さ1.5m以下のもの、又は植栽を組合せたもの					

「区域は計画図表示のとおり」

理 由：本地区は、良好な低層住宅地として整備された地区であり、さらに、良好な居住環境の保全、向上を図るため地区計画を決定するものである。

地区の区分について



- 
A街区
- 
B街区
- 
C街区
- 
D街区
- 
E街区

用途の制限について

- ・ A～E街区について、それぞれ下表○印の用途の建築物の建築が認められます。ただし、()付のものについては、公共下水道の供用が開始された時から建築を認めます。
- ・ 店舗、事務所兼用住宅については、A、B、C街区は面積制限(延べ面積の1/2未満又は、50㎡以下)を受けませんが、D、E街区(●印のもの)は面積制限を受けませんし、また店舗、事務所専用でも下記の用途であれば建てられます。

・別表第2(イ)用途地域内の建築物の制限(第1種低層住居専用地域内に建築することができる建築物)

条 文	A街区	B街区	C街区	D・E街区
一 住宅	○	○	○	○
二 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち政令で定めるもの	下表を参照下さい			
三 共同住宅、寄宿舎又は下宿				
四 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの	○	○	○	○
五 神社、寺院、教会その他これらに類するもの	○			○
六 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの	○			○
七 公衆浴場(風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律[昭和二十三年法律第二百二十二号]第二条第六項第一号に該当する営業[以下この表において「個室付浴場業」という。]に係るものを除く。)	○			○
八 診療所	○	○	○	○
九 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物	○	○	○	○
十 前各号の建築物に附属するもの(政令で定めるものを除く。)	○	○	○	○

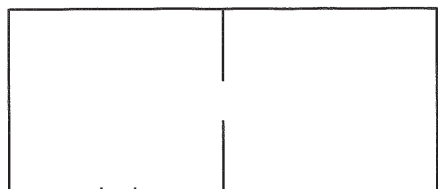
・第1種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅

条 文	A街区	B街区	C街区	D・E街区
一 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)	○		○	●
二 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店	○		○	●
三 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗	○		○	●
四 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗(原動機を使用する場合には、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。)	○		○	●
五 自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。第130条の5の2第四号及び第130条の6において同じ。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの(原動機を使用する場合には、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。)	(○)		(○)	(●)
六 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設	○	○	○	●
七 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合には、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。)	(○)		(○)	(●)

- ・ また2街区に敷地がまたがる場合、敷地面積の多い方の街区の用途で建てられることとなります。

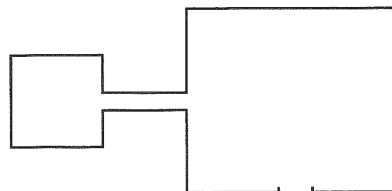
- ・住宅は、居住用目的以外の機能を持たない建築物とします。また1世帯1住宅が原則ですが、以下のア、イのような1住宅で行き来できるような2世帯住宅は認めます。

ア. 玄関が同じで中で行き来できるもの



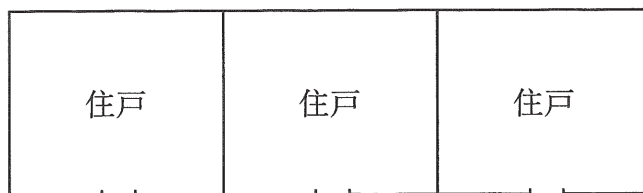
玄関

イ. 渡り廊下でつないでいるもの




玄関

- ・また、各住戸が壁のみを共有する良好な長屋についても認めます。



容積率、建ぺい率

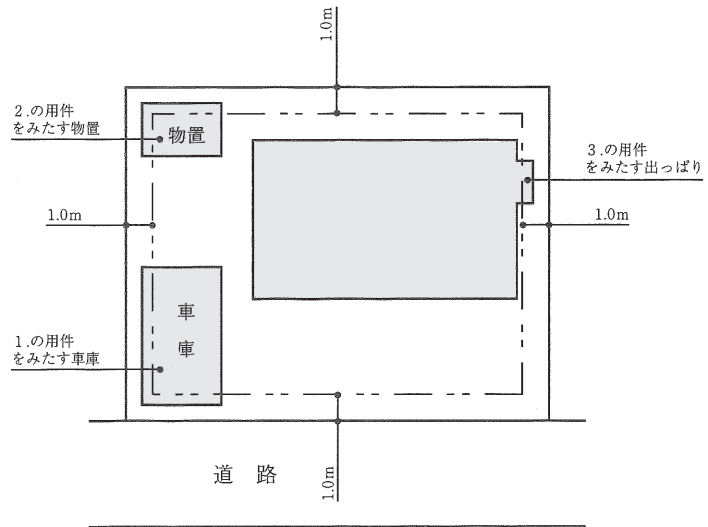
- ・A～E街区について、下表のように最高限度が定められています。
(計画書において  部については、現行の用途地域の制限を受けることとなります。)

	A・B街区	C・D・E街区
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度(容積率)	8/10	20/10
建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度(建ぺい率)	5/10	6/10

壁面の位置の制限について

- ・建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、敷地の境界から1.0m以上離すこととします。ただし、次にあてはまる場合、この限りではありません。

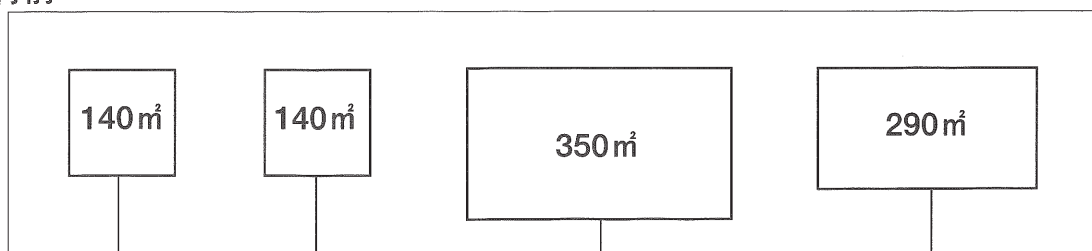
1. 3面以上開放性のある自動車車庫
2. 物置その他これに類する用途で軒の高さが2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以内であるもの
3. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの



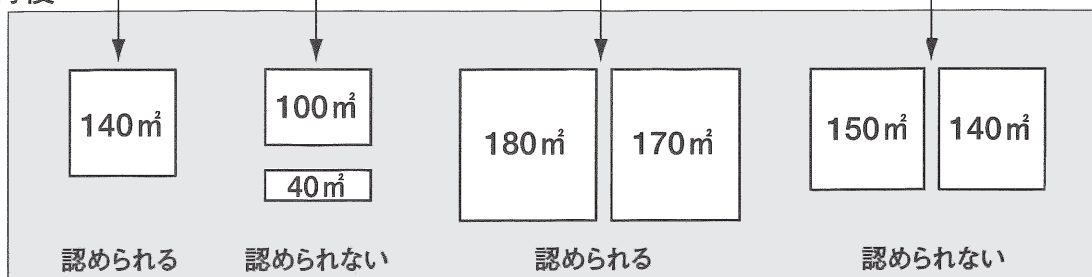
敷地面積の最低限度について

- ・すべての街区において敷地面積の最低限度を150㎡とします。
- ・地区計画施行前に150㎡未満である土地については、敷地面積の最低限度の制限は及びません。従って、150㎡未満の更地であっても建物は建てられますし、既に建物が建っている150㎡未満の土地でも、その建物の存続は認められます。しかし、150㎡未満の土地の一部売却等は認められません。
- ・また、150㎡以上の土地でも分割により150㎡未満となるものについては分割は認められません。

施行前

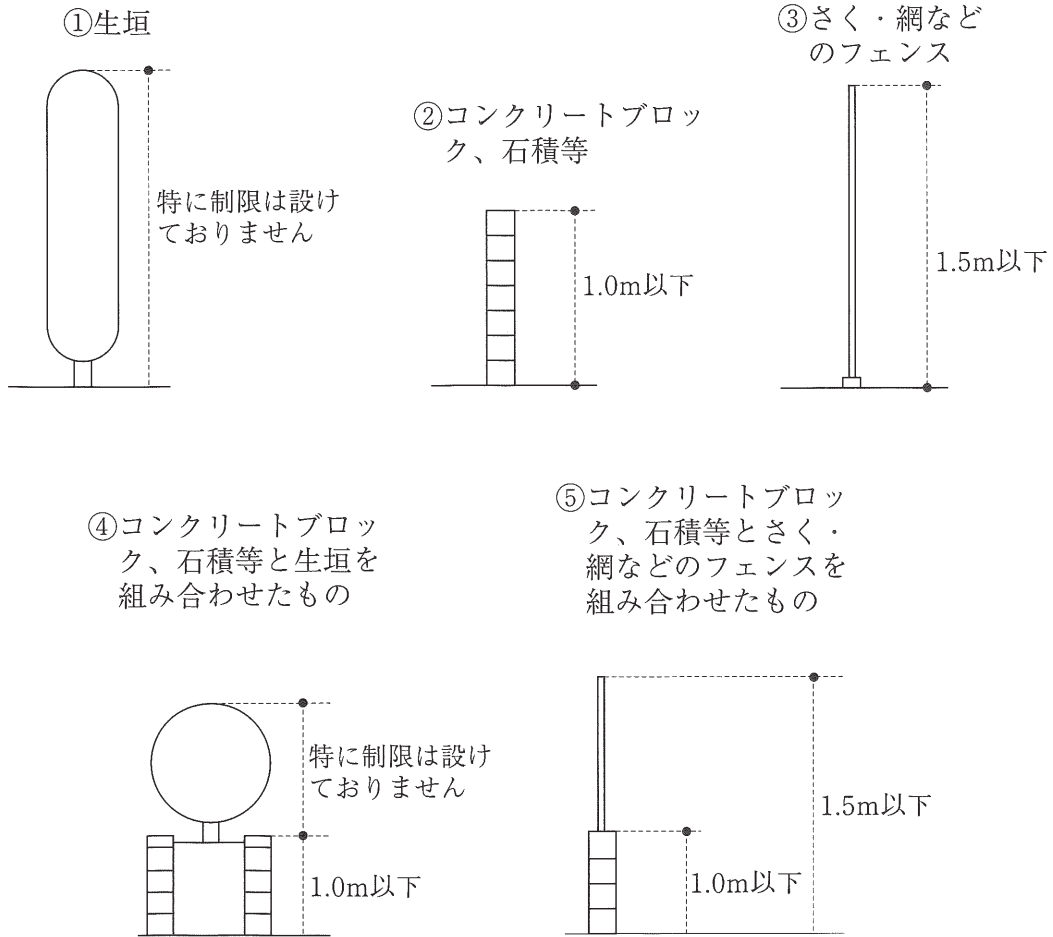


施行後

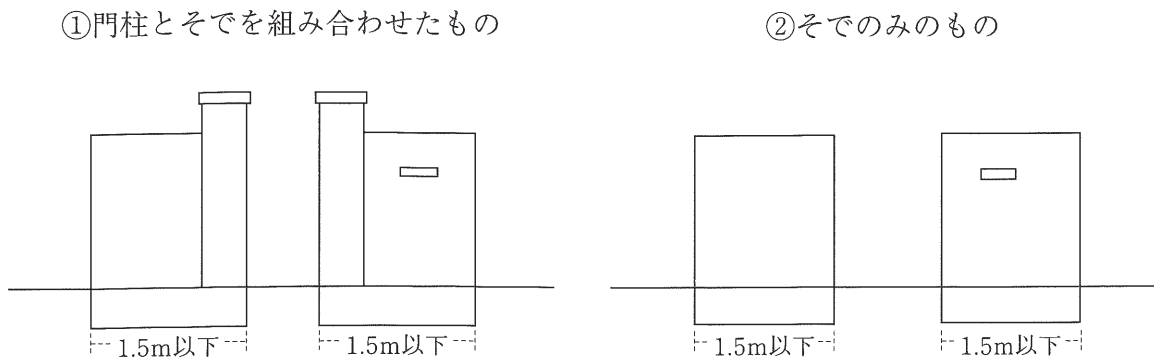


かき又はさくの構造の制限について

- ・かき又はさくの構造の制限は、道路境界及び隣地境界において適用されます。
- ・かき又はさくの構造は、下図のようなものが認められます。



- ・門柱、門扉についてはこの制限を受けません。また、下図のような門のそでについても、門柱の一部とみなし制限を受けません。

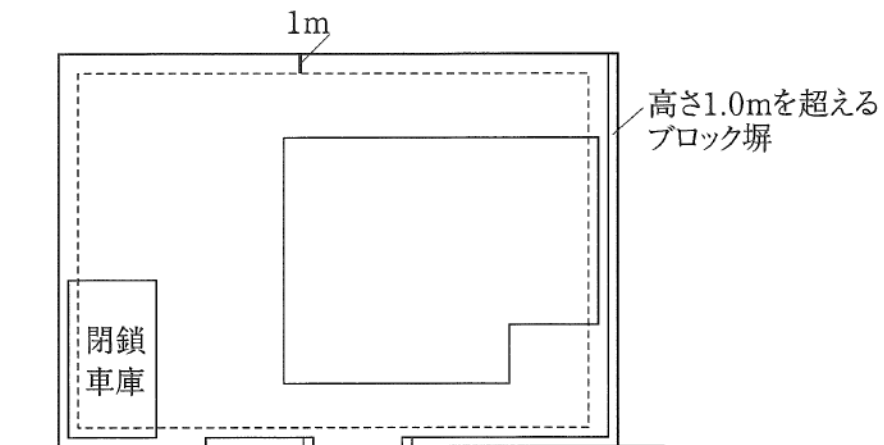


既存不適格建築物について

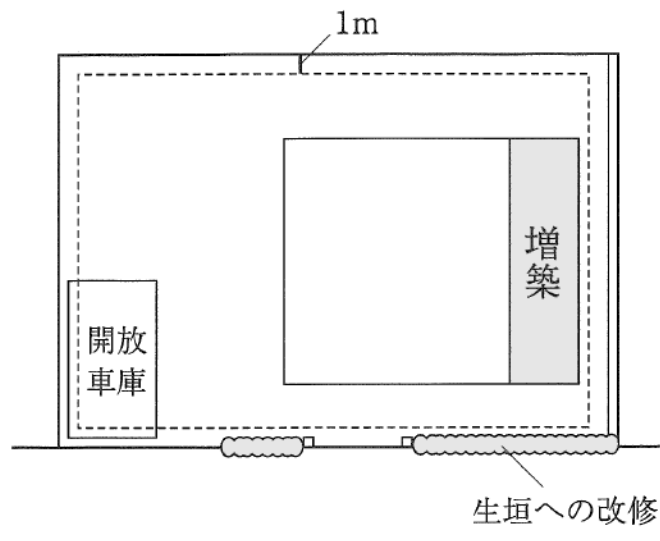
地区計画の施行された日(昭和61年7月10日、この日を「基準時」とします。)すでにこの制限に適合していない建物(このことを「既存不適格建築物」といいます。)については、そのままの形態で使用するのであれば制限は及びません。

しかし、建物の建て替え時、新築及び建築物の不適格の部分を含む増築、改築、修繕または模様替えの時は、不適格部分を是正していただきます。

なお、新築をされる場合は、既存の不適格部分については全面的に是正していただきます。



新築・増築・改築等を行う場合



届出の方法

届出とは

地区計画の目標は、個々の建築行為等を規制、誘導することによって実現されていきます。そのため「建築確認申請」の前に、第1のステップとして個々の行為について「届出」をしていただき、地区計画の内容に沿った建築等の計画であるかどうかを判断するものです。

届出の必要な行為

届出の必要な行為は次のとおりです。

行 為	内 容 説 明
(1) 土地区画形質の変更	切土、盛土、整地及び区画の変更をする場合
(2) 建築物の建築	新築、改築、増築、移転（カーポート、物置等も含む。）
(3) 擁壁の築造又は改修	高さが2 m以下で建築物の建築に伴って築造又は、改修する時に限る
(4) 建築物の用途の変更	
(5) かき・さくの設置又は改修	生垣のみの場合は不要

※ 届出が必要かどうか判断が難しい時は、都市計画課まで問い合わせ下さい。

届出の方法

1. 届出書類

「地区計画の区域内における行為の届出書」…………… 2通

*都市計画課及びホームページにあります。

「設計図書」……………各2通

*P10参照

2. 届出先

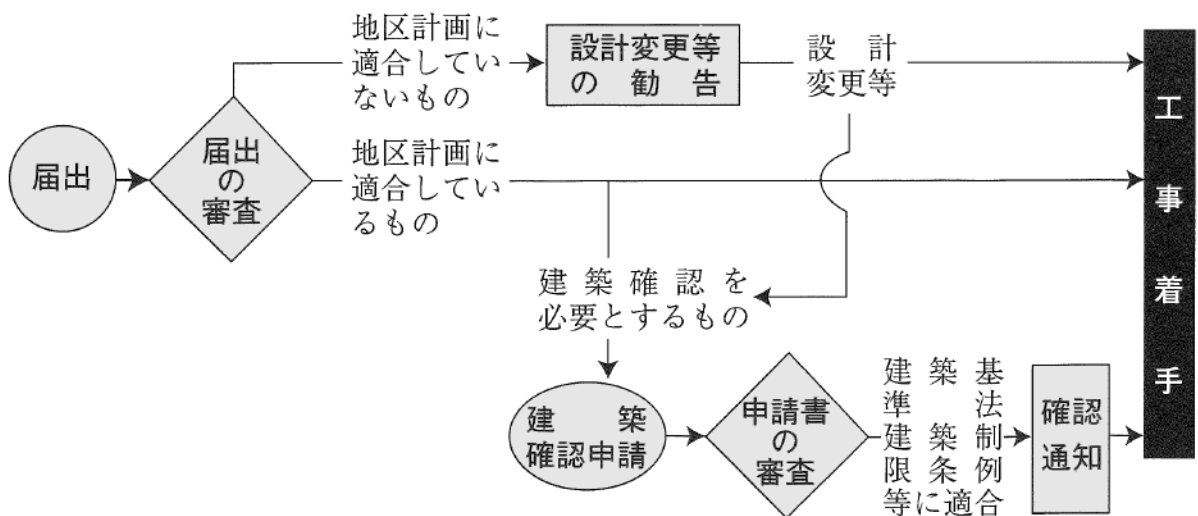
蓮田市都市整備部都市計画課

3. 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」（添付図書を含む）を提出してください。

届出から工事着手まで



届出に必要な添付図書

届出に必要な図面は、下記のとおりです。

行為の種類	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	当該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
	設計図	1/100以上	
(2)建築物の建築・ 建築物の用途 の変更	案内図	1/1,000以上	方位、道路及び目標となる地物を表示
	配置図	1/100以上	敷地内における建築物の位置を表示
	立面図	1/100以上	2面以上
	平面図	1/100以上	各階のもの
(3)擁壁の築造	案内図	1/1,000以上	(2)に同じ
	配置図	1/100以上	敷地内における擁壁の位置を表示
	立面図	1/100以上	2面以上
	断面図	1/100以上	主要部分の材料の種類及び寸法を表示
	構造詳細図	1/100以上	〃
(4)かき・さくの 設置又は改修	案内図	1/1,000以上	(2)に同じ
	配置図	1/100以上	敷地内におけるかき又はさくの位置を表示
	立面図	1/100以上	控壁、配筋等を表示
	断面図	1/100以上	かき又はさくの高さ、基礎の根入れの 深さを表示

※ 必要に応じて、その他参考となるべき事項を記載した図書を添付してください。

平成 年 月 日

蓮 田 市 長 様

住 所

届出者

氏 名

印

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、

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

について、下記のとおり届け出ます。

記

- 行為の場所 蓮田市
- 用途地域 地域
- 地区計画による建ぺい率・容積率等 街(地)区 ・建ぺい率 % ・容積率 %
- 行為の着手予定日 平成 年 月 日
- 行為の完了予定日 平成 年 月 日
- 設計又は施工方法

				チェック欄		
(1)土地区画形質の変更		区域の面積		m ²		
建築物の建築 又は 工作物の建築 の建築	(イ)行為の種別		<input type="checkbox"/> 建築物の建築 <input type="checkbox"/> 工作物の建設 <input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 移転			
	(ロ)		届出部分	届出以外の部分	合計	
	設計の概要	①敷地面積	m ²	m ²	m ²	
		②建築又は建設面積	m ²	m ²	m ²	
		③延べ面積	m ²	m ²	m ²	
		④建ぺい率及び容積率	建ぺい率	%	容積率	%
		⑤最高の高さ	地盤面から		m	
		⑥最高の軒高	地盤面から		m	
		⑦建物用途	<input type="checkbox"/> 専用住宅 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> その他 ()			
⑧垣又は柵の構造						
(3)建築物等の用途の変更	(イ)変更部分の延べ面積		m ²			
	(ロ)変更前の建物用途					
	(ハ)変更後の建物用途					
(4)建築物等の形態又は意匠の変更		変更の内容				
		盛土の制限				

備考

- 届出者が法人である場合は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載して下さい。
- 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載して下さい。
- 同一の土地について2以上の種類の行為を行うときは、1つの届出書によることができます。

※連絡先 住所

氏 名

TEL ()

* 市役所記入欄

壁面後退	
出窓(長さ)	
北側斜線	

	課 長	主 幹	副主幹	担 当
決裁印				

受 付 印

緑町地区地区計画の手引き



平成30年3月発行

編集・発行

蓮田市都市整備部都市計画課

〒349-0193 埼玉県蓮田市大字黒浜2799番地1

電話:048-768-3111 ファクシミリ:048-765-1700

メール:toshikei@city.hasuda.lg.jp

ホームページ:<https://www.city.hasuda.saitama.jp>