

蓮田市役所周辺地区 地区計画の手引き



はじめに

蓮田市役所周辺地区は、蓮田市役所を核とした行政の拠点に位置付けられており、公共施設の適正な配置、集約化を図るため、平成30年3月1日に用途地域を第一種低層住居専用地域及び第一種住居地域から第二種住居地域に変更しました。

これに伴い、蓮田市役所周辺地域における既存の商業施設及び住宅地の良好な環境の維持・保全を図るため、蓮田市役所周辺地区地区計画（平成30年3月1日）が定められました。

地区計画に一部区域が含まれる国指定史跡黒浜貝塚については、縄文時代の原風景を保存しながら、隣接する市役所敷地と一体的な保存整備を図ります。

地区計画とは、建築物の用途や形態・敷地等に関する約束、また地区施設・土地利用に関する約束をつくり、それによって良好な居住環境の保全・向上を目指していこうとするものです。

この地区計画区域内に新築、増改築する皆様には、この地区計画の手引きを熟読され、地区計画の趣旨をご理解いただき、居住環境の保全に努めて下さるようお願いする次第です。

自分達の環境は自分達で守ることを目的に、お互いにルールを守り後世に素晴らしい環境を引き継いで行きたいと考えておりますので、皆様のご協力をお願い申し上げます。

蓮田市都市整備部都市計画課

目 次

はじめに

I. 地区計画の内容

- 1. 地区計画計画書 1
 - ・地区区分図 3
 - ・地区整備計画図 4
- 2. 用途の制限について 5
- 3. 敷地面積の最低限度について 6

II. 届出

- 1. 届出の必要な行為 7
- 2. 届出の方法 8
- 3. 届出から工事着手まで 9
- 4. 届出書様式 10

I. 地区計画の内容

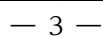
1. 地区計画計画書

決定告示年月日
平成30年3月1日

名 称		蓮田市役所周辺地区地区計画
位 置		蓮田市大字黒浜の一部
面 積		約6.0ha
地区計画の目標		蓮田市役所周辺地区は、ＪＲ宇都宮線蓮田駅の北東約1.5kmに位置し、西側にＪＲ宇都宮線、北側に市道46号線、東側に市道50号線が面し、南側に国指定史跡黒浜貝塚の一部を含む区域である。 当地区は、行政の拠点として蓮田市役所を核とした公共施設の集約化を進めている。 本地区計画は、公共施設の集約化を図るとともに周辺における既存の商業施設及び住宅地の良好な環境の維持・保全を図ることを目標とする。 また、国指定史跡黒浜貝塚については、現存する自然環境と共存し、市役所と一体となった魅力ある交流空間を創造する。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用に関する方針	地区西側は、公共施設の適正な配置、集約化を図る。地区東側は、既存の商業施設及び住宅地の良好な環境の維持・保全を図る。
	地区施設の整備の方針	地区内の良好な環境を維持するため、道路及びその他の公共空地の整備・保全を図る。
	建築物等の整備の方針	地区内の良好な環境の形成や維持・保全を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を行う。
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	
	道 路	主 要 区 画 道 路 幅員12.0m 延長約140m 区 画 道 路 1 号 幅員 4.0m 延長約130m 区 画 道 路 2 号 幅員 4.0m 延長約120m 区 画 道 路 3 号 幅員 3.0m 延長約120m（歩行者専用道路） 区 画 道 路 4 号 幅員 2.5m 延長約430m（歩行者専用道路）
地区整備計画	公園、緑地、広場その他の公共空地	その他の公共空地（国指定史跡黒浜貝塚） 約0.7ha

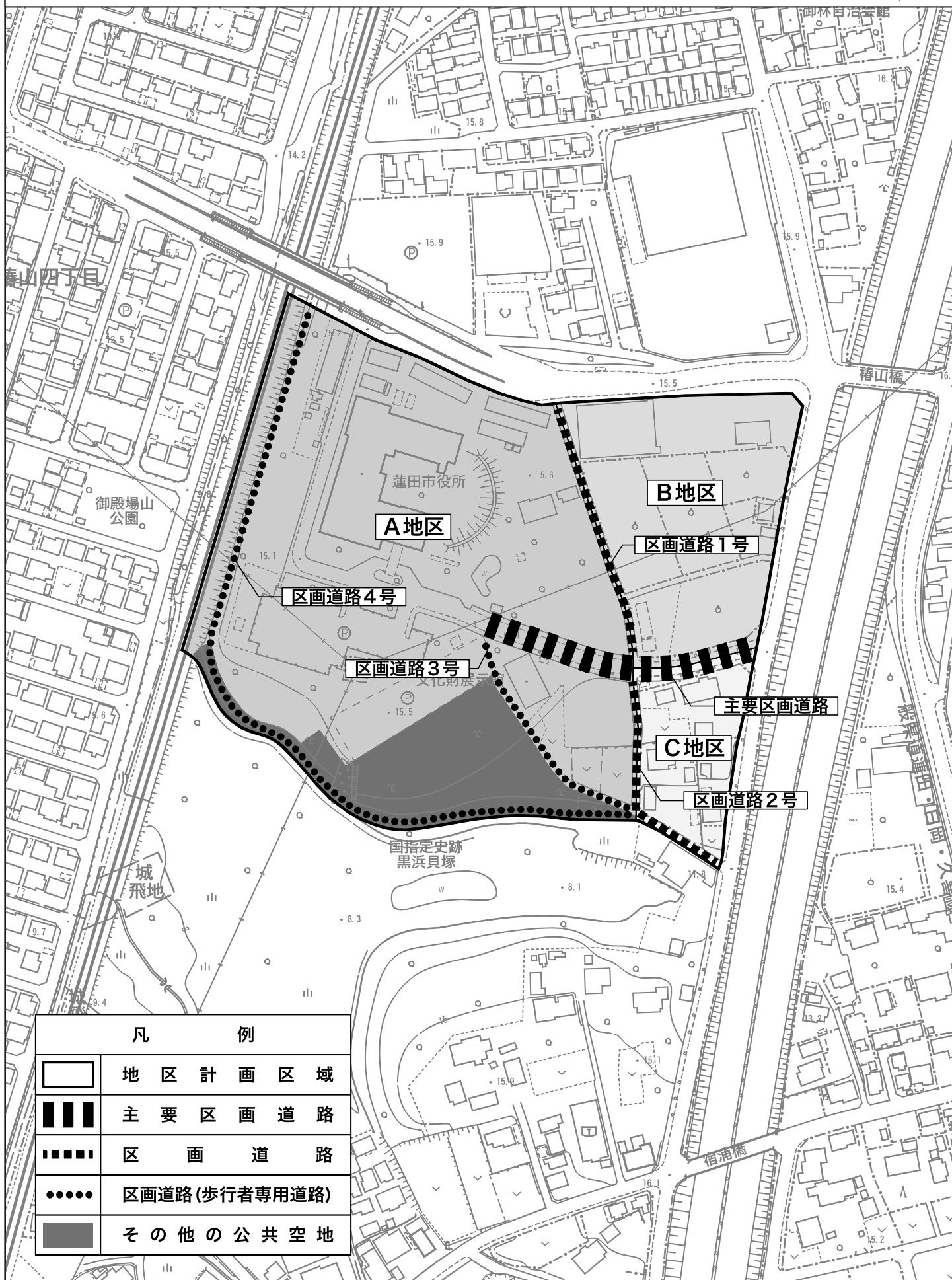
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	A地区	B地区	C地区
		地区の区分	区分の面積	約4.2ha	約1.3ha	約0.5ha
		建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 1 行政施設 2 住宅 3 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの 4 共同住宅、寄宿舎又は下宿 5 サービス業を営む店舗で、床面積の合計が100㎡を超えないもの 6 事務所 7 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 2 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売場、場外車券売場その他これらに類するもの 3 カラオケボックスその他これらに類するもの 4 畜舎 5 法事センター 6 店舗、飲食店等で床面積の合計が3,000㎡を超えるもの	
		建築物の敷地面積の最低限度		150㎡		120㎡
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		建築物等の形態又は色彩その他の意匠については、周辺の環境との調和を図り景観に配慮する。		

「区域及び地区整備計画は、地区整備計画図表示のとおり」



計画図(地区整備計画図) 蓮田市役所周辺地区

1:2,500
0 25 50 100m



凡 例

	地 区 計 画 区 域
	主 要 区 画 道 路
	区 画 道 路
	区画道路(歩行者専用道路)
	そ の 他 の 公 共 空 地

2. 用途の制限について

本地区計画区域内では、下表で○印がついている用途の建築物を建築することができます。

第2種住居地域内の建築物の用途制限	地区計画で建築することができる建築物	
	A地区	B・C地区
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿	○	○
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの	○	○
店舗等で、床面積が10,000㎡以下のもの	○※1	○※1
事務所等	○	○
ホテル、旅館	×	○
ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	○※2	×
カラオケボックス等	×	×
麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等	×	×
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○※2	○
大学、高等専門学校、専修学校等	○※2	○
図書館等	○※2	○
巡査派出所	○※2	○
神社、寺院、教会等	×	○
病院	○※2	○
公衆浴場、診療所、保育所等	○※2	○
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○※2	○
老人福祉センター、児童厚生施設等	○※2	○
自動車教習所	×	○
法事センター	×	×
単独車庫（附属車庫を除く）300㎡以下 2階以下	○※2	○
建築物附属自動車車庫 建築物の延べ面積の1/2以下かつ2階以下	○	○
畜舎	×	×
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で 作業場の床面積が50㎡以下	×	○
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場で 作業場の床面積50㎡以下	×	○
自動車修理工場	×	○
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設	×	○

※1 A地区：サービス業を営む店舗で、床面積の合計が100㎡を超えないもの

B・C地区：店舗、飲食店等で床面積の合計が3,000㎡を超えないもの

※2 国や地方公共団体等が設置する行政施設に限る

3. 敷地面積の最低限度について

1. 建築物の敷地面積の最低限度は、それぞれ下表のとおりです。

	A・B地区	C地区
敷地面積の最低限度	150㎡	120㎡

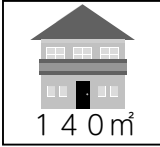
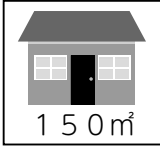
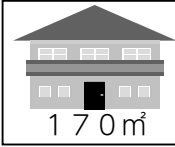
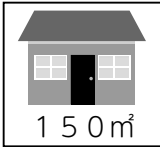
2. それぞれの地区において、上表に掲げる数値以上の土地について、本地区区計画決定日【平成30年3月1日（以下基準日という）】以降、上表の数値を下回る場合、その土地は、建築物の敷地として使用することはできません。

3. 適用の除外

基準日に「建築物の敷地面積の最低限度」に満たない敷地は、「建築物の敷地面積の最低限度」の適用を行いません。ただし、建築物の敷地を改変する場合には、上表で示した数値以下に設定することはできません。

〔建築物の敷地として使用する場合〕

例（A・B地区）

地区計画決定前		地区計画決定後	評価
140㎡	⇒	 140㎡	適用の除外
150㎡	⇒	100㎡ 50㎡	不適合
320㎡	⇒	 150㎡  170㎡	適合
290㎡	⇒	 150㎡ 140㎡	不適合

Ⅱ. 届 出

1. 届出の必要な行為

地区計画によってより良いまちづくりを進めていくには、計画に沿った建築行為等が行われるかどうかを事前に判断する必要があります。そこで、地区計画の区域内で以下の行為を行うときは、当該行為に着手する30日前までに届出をしていただくこととなります。(都市計画法第58条の2)

行 為	内 容
(1) 土地の区画形質の変更	区画の変更
(2) 建築物の建築 建築物の用途の変更	新築・改築・増築・移転 (カーポート・物置等も含む)

※ 届出が必要かどうか判断が難しい場合には、都市計画課までお問い合わせください。



2. 届出の方法

○届出先

蓮田市都市計画課

○期 日

工事（行為）着手の 30 日前まで

○届出書類

「地区計画内における行為の届出書」… 2 通

- ・届出書の様式は、蓮田市都市計画課及び市のホームページにあります。

「設計図書」… 2 通

- ・以下の表に示した図を添付してください。（必要に応じて、その他参考になる事項を記載した図書を添付してください。）

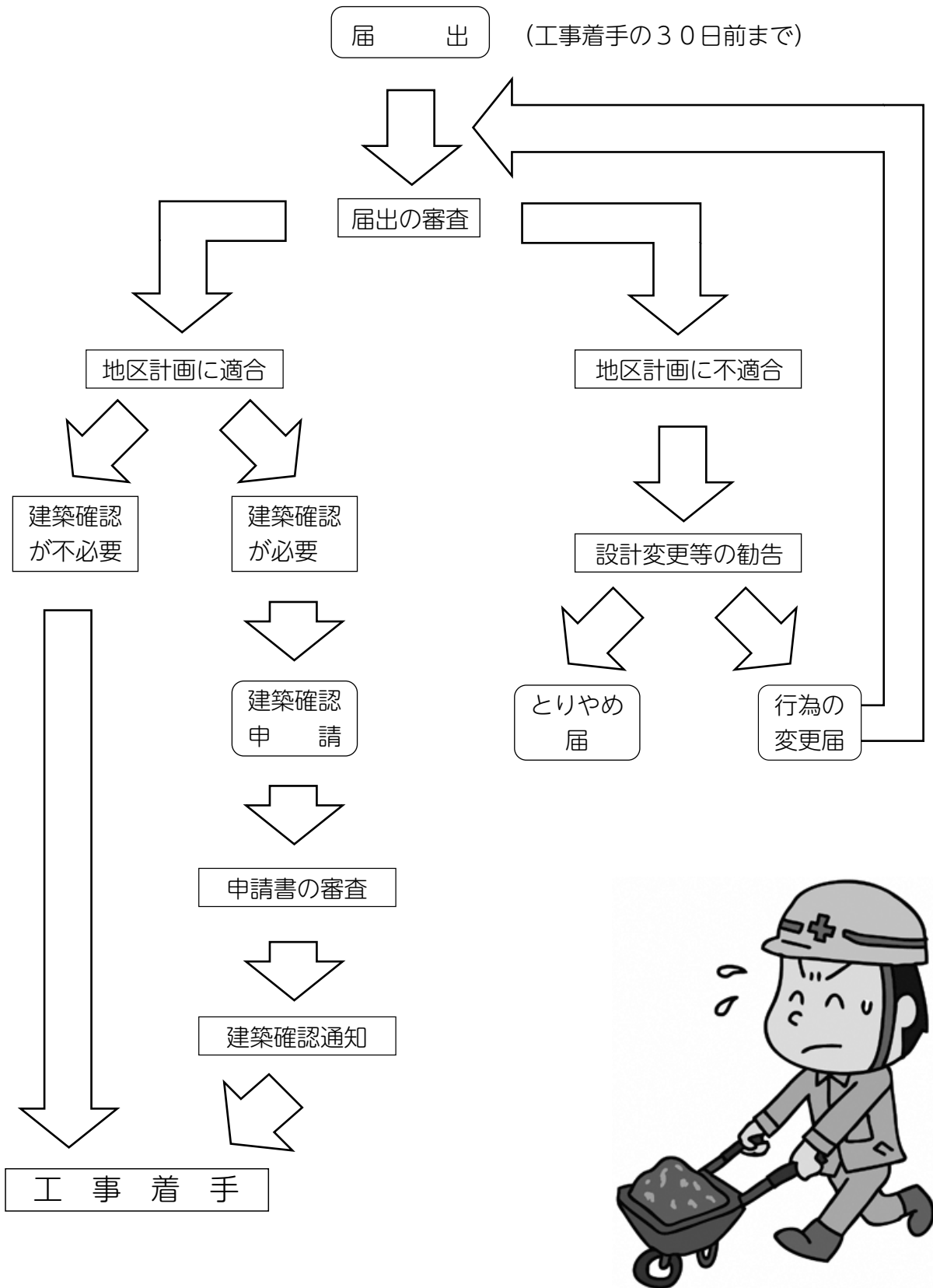
行為の種類	図 面	縮 尺	備 考
(1) 土地の区画 形質の変更	区域図	1/1,000 以上	当該土地の区域並びに当該区域及び 当該区域周辺の公共施設を表示
	設計図	1/100 以上	
(2) 建築物等の建築 又は建設	案内図	1/1,000 以上	方位、道路及び目標となる地物を表示
	配置図	1/100 以上	敷地内における建築物の位置を表示
	立面図	1/100 以上	2 面以上
	平面図	1/100 以上	各階のもの（建築物のみ）
(3) 建築物等の用途 の変更	案内図	1/1,000 以上	方位、道路及び目標になる地物を表示
	配置図	1/100 以上	敷地内における建築物の位置を表示
	立面図	1/100 以上	2 面以上
	平面図	1/100 以上	各階のもの（建築物のみ）

注 1) 建築物等とは、「建築物その他の工作物」のことをいいます。

※ 届出の行為（設計又は施行方法）を変更した場合は、再度「変更届出書」（添付書類を含む）を提出してください。

3. 届出から工事着手まで

○届出が出されてから工事着手までは、以下ようになります。



届出書様式

地区計画内における行為の届出書

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

1. 行 為 の 場 所 蓮 田 市

2. 用 途 地 域

地域

3. 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

%

4. 行為の着手予定日 平成 年 月 日

5. 行為の完了予定日 平成 年 月 日

6. 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	
(2) 建築物 の建築 又は 工作物 の建築 設計 の 概要	(イ)行為の種別		☐ 建築物の建築 ☐ 工作物の建設 ☐ 新築 ☐ 改築 ☐ 増築 ☐ 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	☐ 専用住宅 ☐ 共同住宅 ☐ 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

蓮田市役所周辺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