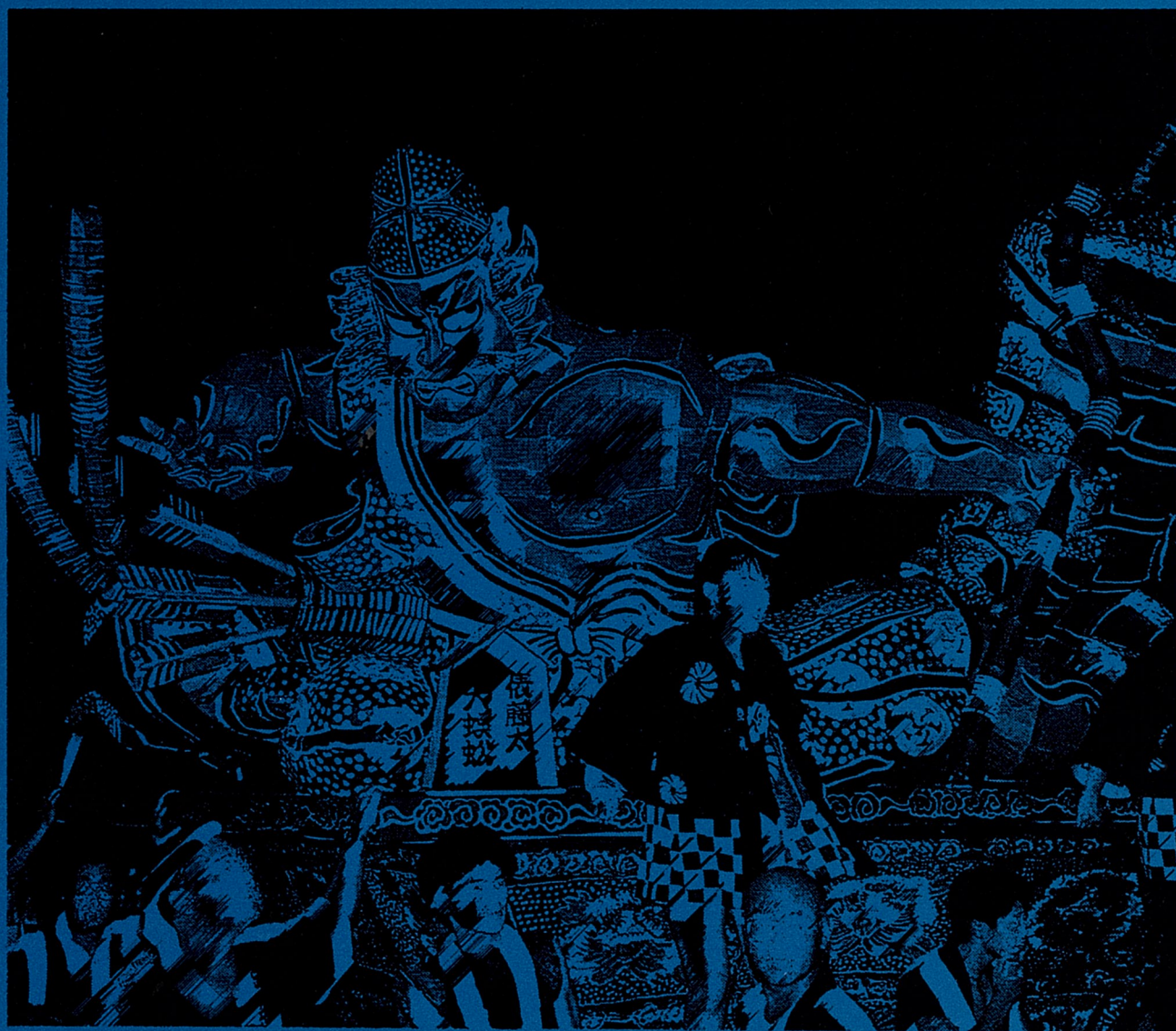


# ふれあいロード地区 地区計画の手引き



# はじめに

ふれあいロード地区は、蓮田駅から約0.4kmと至近距離にあり、駅への主要アクセス道路の両側に位置しています。そこで、商業と良好な住環境が調和したまちづくりを進めていくために、地区計画が定められました。

この制度は住民の方々の参加が大きく重視されています。このリーフレットでは、地区計画の内容や届け出の方法についてご説明しています。

まちづくりの主役である住民のみなさんに、地区計画についてよりご理解をいただけたら幸いです。

蓮田市都市整備部都市計画課

# 目 次

## はじめに

### I. 地区計画の概要

|                  |   |
|------------------|---|
| 1. 地区計画とは .....  | 1 |
| 2. 地区計画の区域 ..... | 2 |

### II. 地区計画の内容

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| 1. 地区計画計画書 .....                                | 3  |
| 2. 用途の制限について .....                              | 5  |
| 3. 建築物の延べ面積及び建築面積の<br>敷地面積に対する割合の最高限度について ..... | 7  |
| 4. 敷地面積の最低限度について .....                          | 8  |
| 5. 建築物の高さの制限について .....                          | 9  |
| 6. 建築物の形態または意匠の制限について .....                     | 10 |
| 7. 垣または柵の構造の制限について .....                        | 11 |

### III. 届出

|                     |    |
|---------------------|----|
| 1. 届出の必要な行為 .....   | 13 |
| 2. 届出の方法 .....      | 14 |
| 3. 届出から工事着工まで ..... | 15 |

## I . 地区計画の概要

# 1. 地区計画とは

■地区計画制度は、地域の皆さんの意見をもとに、建築物や敷地の形態や土地利用、道路などの地区施設について地区内で約束をつくり、それによってより良い環境のまちづくりを進めていこうとするものです。

■地区計画で定める内容は、次のとおりです。

## <区域の整備・開発及び保全に関する方針>

- ・地区の望ましい姿を考え、まちづくりの基本的な目標を定めています。

## <地区整備計画>

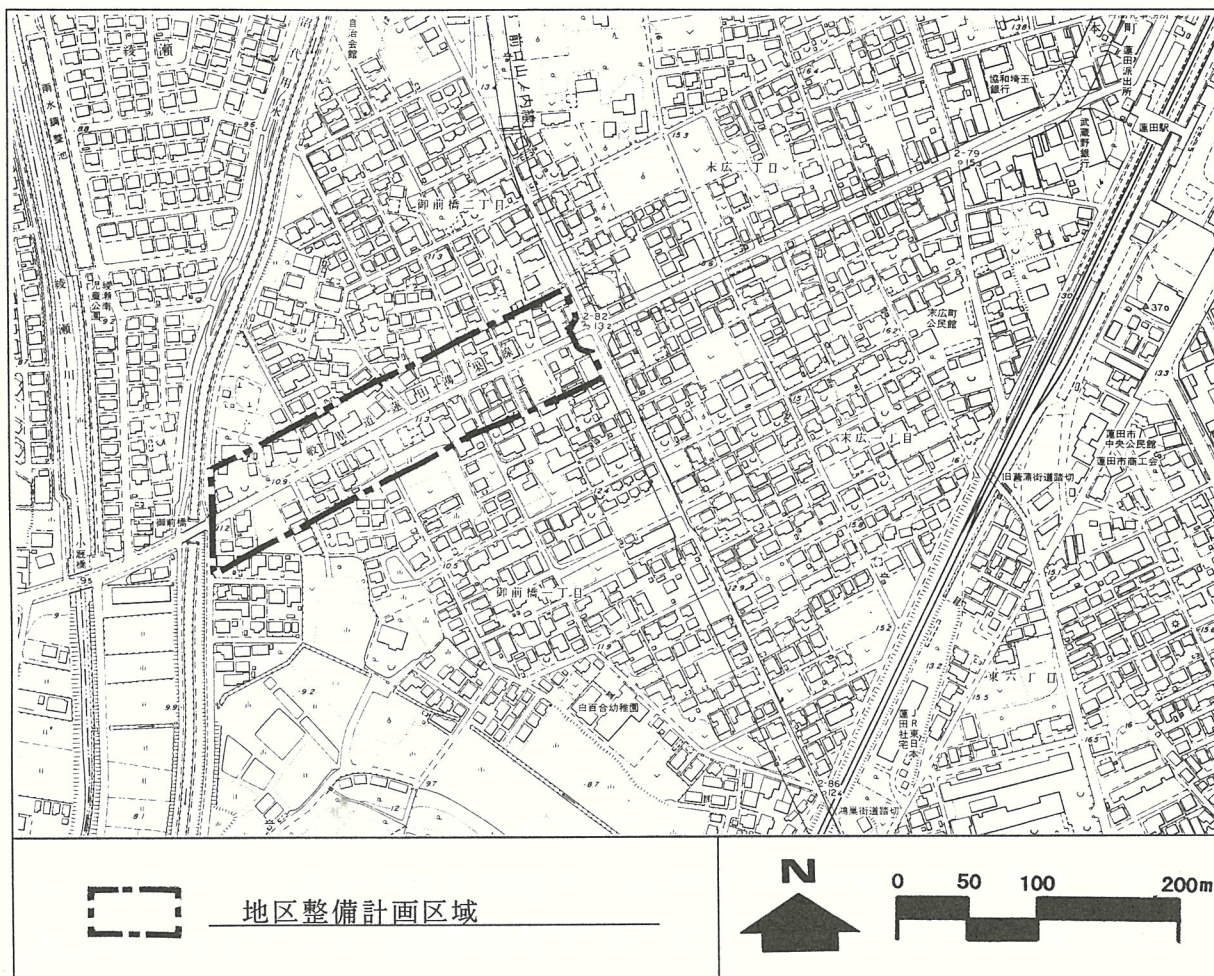
- ・上記の方針をもとに、道路等の地区施設や建築物等に関する事項について、具体的な計画を定めています。

■本地区計画の施行された日（平成7年10月13日）に、すでに地区計画の制限に適合していない建物については、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。

■しかし建物の建替え時、新築及び建築物の不適合の部分を含む増築、改築、修繕または模様替えの時は、不適合部分を是正して頂きます。なお、新築をされる場合は、既存の不適合部分については全面的に是正して頂きます。（ただし、敷地面積についてはこの限りではありません。）

## 2. 地区計画の区域

■「ふれあいロード地区 地区計画」における地区計画の対象範囲は、以下の図に示す約2.0haの範囲とします。



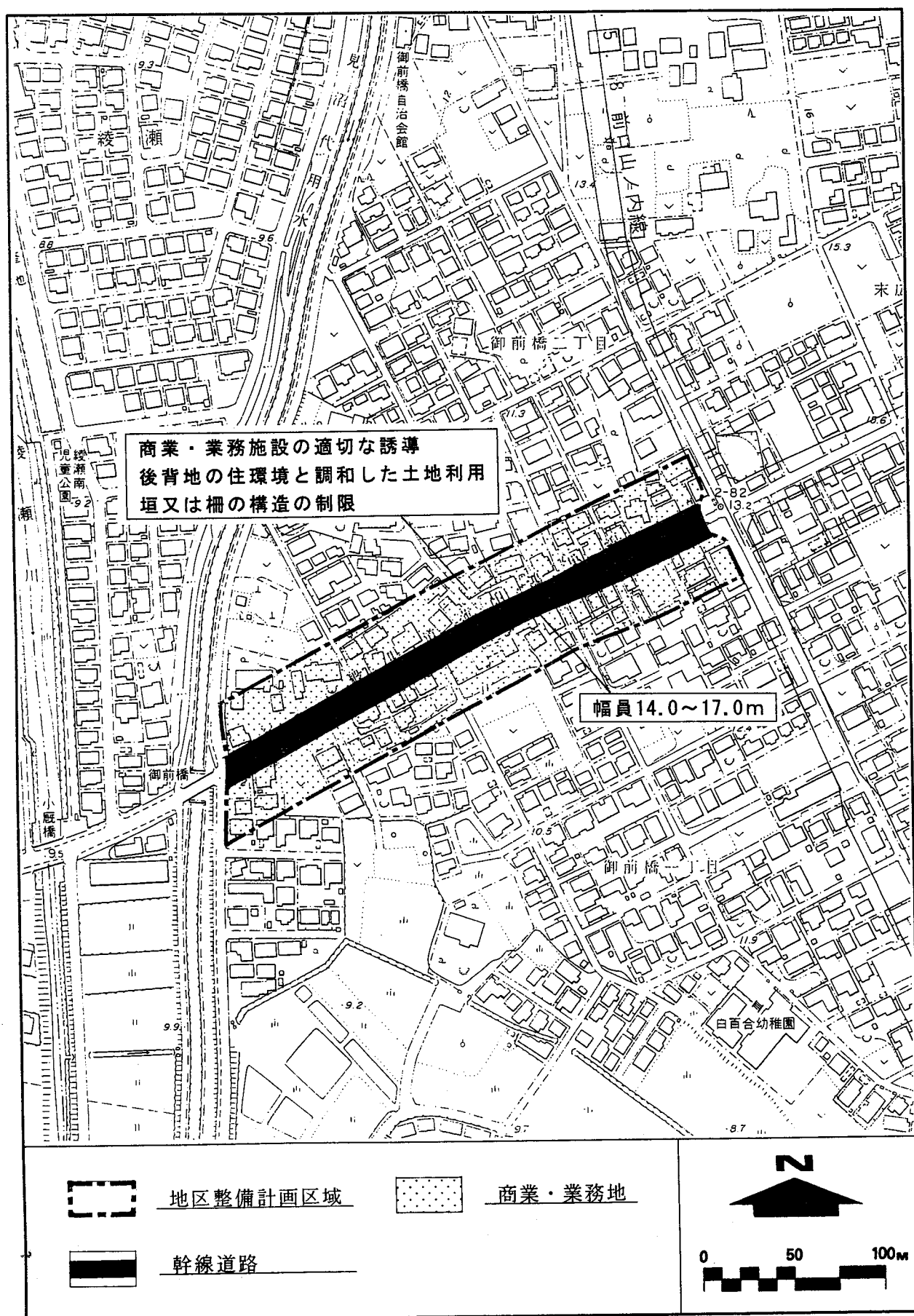
## Ⅱ．地区計画の内容

# 1. 地区計画計画書

■当地区は、周辺住宅地の利便を向上させる商業・業務施設を適正に誘導し、良好な環境の創出と保全を図ることを目標に、以下のように計画が定められます。

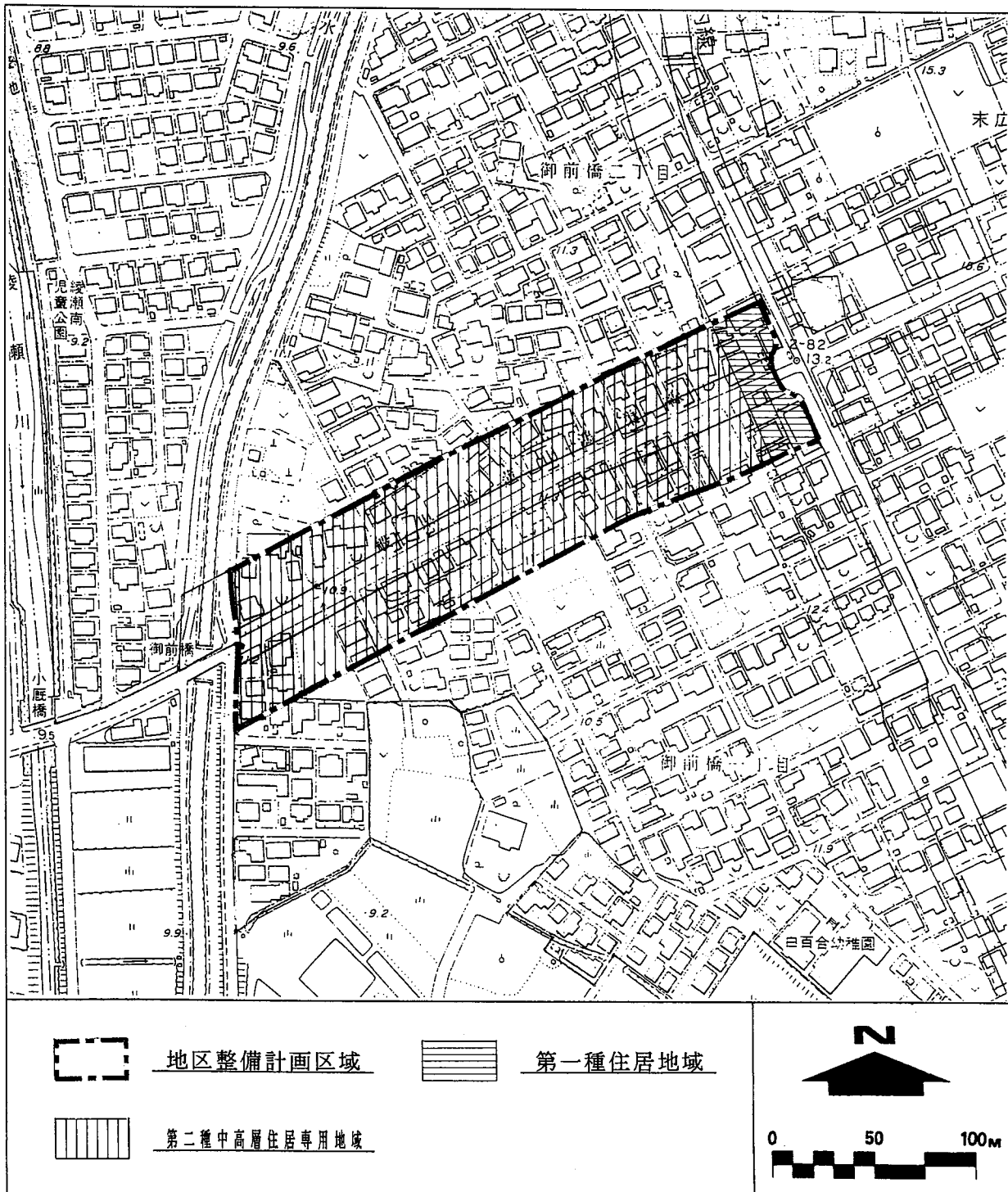
|                    |                |                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名 称                |                | 蓮田市ふれあいロード地区 地区計画                                                                                                                                                                                                                    |
| 位 置                |                | 蓮田市御前橋一丁目及び二丁目の各一部                                                                                                                                                                                                                   |
| 面 積                |                | 約2.0ha                                                                                                                                                                                                                               |
| 区域の整備保全・に開関発する及び方針 | 地区計画の目標        | 本地区は、都心から60分以内のJR宇都宮線蓮田駅より0.4kmと至近距離にあり、駅への主要アクセス道路である県道蓮田・鴻巣線の両側に位置する地区である。したがって本地区計画は、周辺住宅地の利便を向上させる施設を適正に誘導すると共に良好な環境の創出と保全を図ることを目標とする。                                                                                           |
|                    | 土地利用の方針        | 本地区は、県道沿線であり、主として商業・業務施設を適正に誘導すると共に、後背地の住環境と調和した土地利用を図る。                                                                                                                                                                             |
|                    | 地区施設の整備方針      | 県道蓮田・鴻巣線を地区施設とし整備保全を図る。                                                                                                                                                                                                              |
|                    | 建築物等の整備方針      | 良好な環境を形成、保持するため、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、建築物の高さの制限を行う。また、快適な街並・景観をつくりだすため、広告物及び建築物の形態・意匠の制限等を行う。                                                                                                                                          |
| 地区整備計画             | 地区施設の配置及び規模    | 道路 幅員14.0m～17.0m                                                                                                                                                                                                                     |
|                    | 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。<br>(1) 畜舎                                                                                                                                                                                                       |
|                    | 敷地面積の最低限度      | 建築物の敷地面積の最低限度は100㎡とする。<br>ただし、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもので、その全部を一の敷地として使用する場合は適用しないものとする。                                                                                                                                      |
|                    | 建築物の高さの最高限度    | 15m                                                                                                                                                                                                                                  |
|                    | 建築物の形態または意匠の制限 | 1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、落ち着いたある色調とし、街並との調和を十分に配慮したものとする。また、屋根については、勾配屋根を基調とする。<br>2. 県道蓮田・鴻巣線に面する店舗等の1階部分のシャッターは、閉店後も街の賑わいを喪失させないような、グリルシャッターやアートシャッターを基本とする。<br>3. 広告物、看板類については自己用のみとし、刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、美観、風致を損なうものは、設置してはならない。 |
|                    | 垣又は柵の構造の制限     | 道路に面する側の垣又は柵の構造は次の各号の一に掲げるものとする。<br>(1) 生垣<br>(2) 地盤面からの高さが0.6m以下の基礎部分の上に透視可能な材料で造られたもので、かつ、地盤面からの高さが1.5m以下のもの。                                                                                                                      |

## ■地区計画整備・方針図



## 2. 用途の制限について

■当地区は、下図に示すように第二種中高層住居専用地域と第一種住居地域に指定されており、次頁の表の○印の用途の建築物が認められます。



## ■ 主要用途の制限一覧表

| 建 築 物 の 用 途                                    |                                              | 第二種中高層<br>住居専用地域 | 第一種<br>住居地域 | 備 考                             |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------|-------------|---------------------------------|
| ○：建てられる用途    ×：建てられない用途    △・①・②：面積や階数等の制限あり   |                                              |                  |             |                                 |
| 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床面積の2分の1未満のもの     |                                              | ○                | ○           | 非住宅部分の用途制限あり                    |
| 店<br>舗<br>等                                    | 店舗等の床面積が 150㎡以下のもの                           | △                | ○           | △ 2階以下                          |
|                                                | 〃 150㎡を超え、500㎡以下のもの                          | △                | ○           |                                 |
|                                                | 〃 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの                        | △                | ○           |                                 |
|                                                | 〃 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの                      | ×                | ○           |                                 |
|                                                | 〃 3,000㎡を超えるもの                               | ×                | ×           |                                 |
| 事<br>務<br>所<br>等                               | 事務所等の床面積が 150㎡以下のもの                          | △                | ○           | △ 2階以下                          |
|                                                | 〃 150㎡を超え、500㎡以下のもの                          | △                | ○           |                                 |
|                                                | 〃 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの                        | △                | ○           |                                 |
|                                                | 〃 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの                      | ×                | ○           |                                 |
|                                                | 〃 3,000㎡を超えるもの                               | ×                | ×           |                                 |
| ホテル、旅館                                         |                                              | ×                | △           | △ 3,000㎡以下                      |
| 遊<br>戯<br>風<br>俗<br>施<br>設<br>・<br>設           | ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場等            | ×                | △           | △ 3,000㎡以下                      |
|                                                | カラオケボックス等                                    | ×                | ×           |                                 |
|                                                | 麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等                      | ×                | ×           |                                 |
|                                                | 劇場、映画館、演芸場、観覧場                               | ×                | ×           |                                 |
|                                                | キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等                         | ×                | ×           |                                 |
| 公<br>共<br>施<br>設<br>・<br>病<br>学<br>校<br>・<br>等 | 幼稚園、小学校、中学校、高等学校                             | ○                | ○           |                                 |
|                                                | 大学、高等専門学校、専修学校等                              | ○                | ○           |                                 |
|                                                | 図書館等                                         | ○                | ○           |                                 |
|                                                | 巡査派出所、一定規模以下の郵便局等                            | ○                | ○           |                                 |
|                                                | 神社、寺院、教会等                                    | ○                | ○           |                                 |
|                                                | 病院                                           | ○                | ○           |                                 |
|                                                | 公衆浴場、診療所、保育所等                                | ○                | ○           |                                 |
|                                                | 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等                            | ○                | ○           |                                 |
|                                                | 老人福祉センター、児童厚生施設等                             | ○                | ○           |                                 |
|                                                | 自動車教習所                                       | ×                | △           | △ 3,000㎡以下                      |
| 工<br>場<br>・<br>倉<br>庫<br>等                     | 単独車庫（附属車庫を除く）                                | △                | △           | △ 300㎡以下、2階以下                   |
|                                                | 建築物附属自動車車庫<br>（建築物の延べ面積の2分の1以下で、かつ備考欄に記載の制限） | ①                | ②           | ① 3,000㎡以下、2階以下<br>② 2階以下       |
|                                                | 倉庫業を営む倉庫                                     | ×                | ×           |                                 |
|                                                | 畜舎                                           | ×                | ×           |                                 |
|                                                | パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店等で作業場の床面積が50㎡以下のもの         | △                | ○           | 原動機の制限あり、△ 2階以下                 |
|                                                | 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場                     | ×                | △           | △ 原動機・作業内容の制限あり<br>作業場の床面積50㎡以下 |
|                                                | 〃 少ない工場                                      | ×                | ×           |                                 |
|                                                | 〃 やや多い工場                                     | ×                | ×           |                                 |
|                                                | 危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場                | ×                | ×           |                                 |
|                                                | 自動車修理工場                                      | ×                | △           | △ 原動機の制限あり、<br>作業場の面積50㎡以下      |
|                                                | 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                | ②           | ① 1,500㎡以下、2階以下<br>② 3,000㎡以下   |
|                                                | 〃 少ない施設                                      | ×                | ×           |                                 |
|                                                | 〃 やや多い施設                                     | ×                | ×           |                                 |
|                                                | 〃 多い施設                                       | ×                | ×           |                                 |
| 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等                      |                                              | 都市計画決定が必要        |             |                                 |

※なお、第二種中高層住居専用地域と第一種住居地域に敷地がまたがる場合、敷地面積の多い方の用途で建てられることになります。

### 3. 建築物の延べ面積及び建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度について

■当地区では、用途地域による制限から、以下のように最高限度が定められます。

|                                | 第二種中高層<br>住居専用地域 | 第一種<br>住居地域     |
|--------------------------------|------------------|-----------------|
| 建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合の最高限度（容積率） | $\frac{15}{10}$  | $\frac{20}{10}$ |
| 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） | $\frac{6}{10}$   |                 |

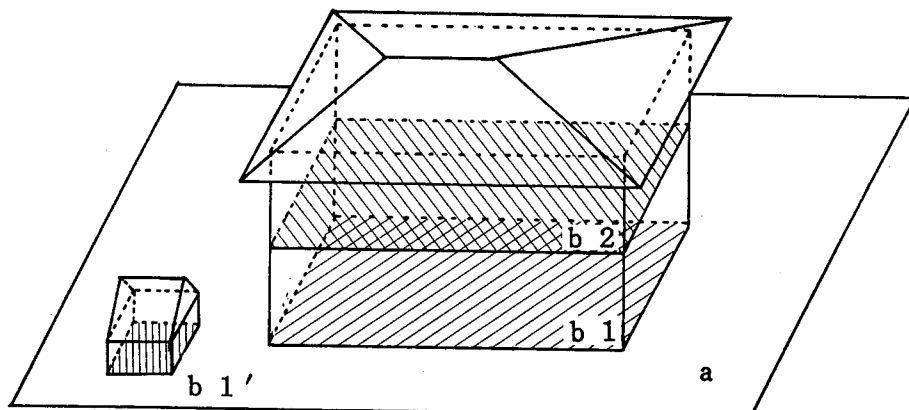
■容積率、建ぺい率の計算方法は以下のとおりです。

延べ床面積  $b_1 + b_2 + b_1'$

建築面積  $b_1 + b_1'$

建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合の最高限度（容積率）  $\frac{b_1 + b_2 + b_1'}{a}$

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）  $\frac{b_1 + b_1'}{a}$



## 4. 敷地面積の最低限度について

- 当地区では、土地の細分化による過密な市街地の形成を防止するため敷地面積の最低限度を100㎡とします。
- 地区計画施行前に100㎡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およびません。したがって、100㎡未満の更地であっても建物は建てられますし、すでに建物が建っている100㎡未満の土地でも、その建物の存続は認められます。
- また、100㎡以上の土地でも、分割により100㎡未満になるものについては分割は認めません。
- なお分割において、容積率・建ぺい率が不適合となる場合は認められませんのでご注意ください。

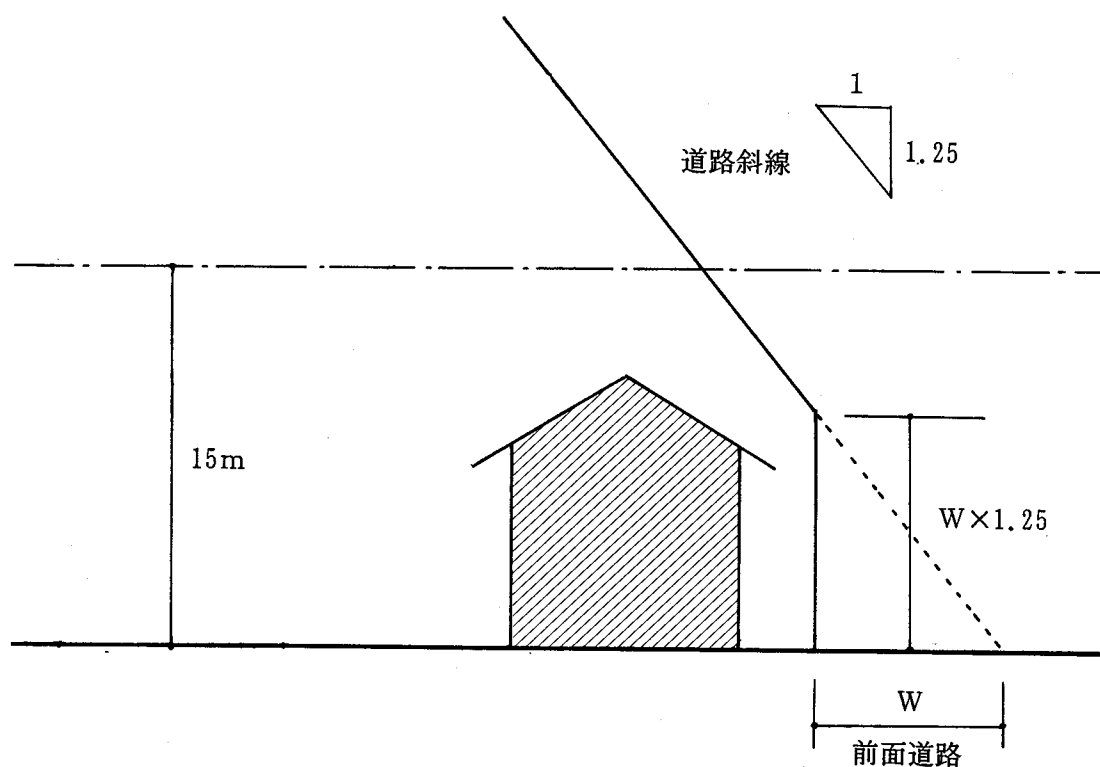
| 施行前  |   | 施行後          |   |
|------|---|--------------|---|
| 90㎡  | ➡ | 90㎡          | ○ |
| 90㎡  | ➡ | 50㎡<br>40㎡   | × |
| 250㎡ | ➡ | 130㎡<br>120㎡ | ○ |
| 180㎡ | ➡ | 100㎡<br>80㎡  | × |

## 5. 建築物の高さの制限について

■当地区の高さの最高限度は、15mです。

■斜線制限（道路斜線）は、下図のような制限を受けます。

■アンテナ等についてはこの限りではありません。



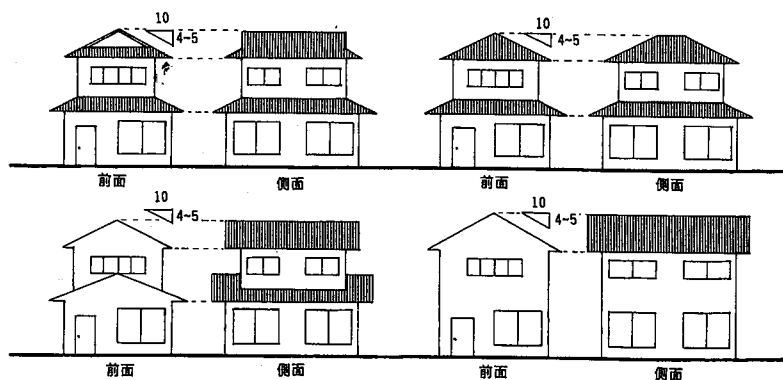
※埼玉県では、第二種中高層住居専用地域については日影規制の適用を受けるため、北側斜線の適用はありません。（建築基準法第56条第1項第3号）

## 6. 建築物の形態または意匠の制限について

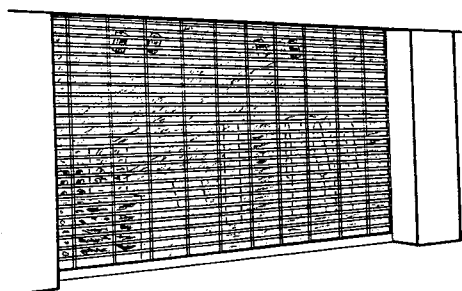
■美しい街並みを形成するため、当地区における建築物の形態または意匠について、以下のような制限を設けます。

- ・建築物の外壁またはこれに代わる柱の色彩は、落ち着いたある色調とし、街並みとの調和を十分に配慮したものとします。
- ・屋根は、勾配屋根を基調とします。
- ・県道蓮田・鴻巣線に面する店舗等の1階部分のシャッターは、閉店後も街の賑わいを喪失させないような、グリルシャッターやアートシャッターを基本とします。
- ・広告物、看板類については自己用のみとし、刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、美観、風致を損なうものは設置できません。

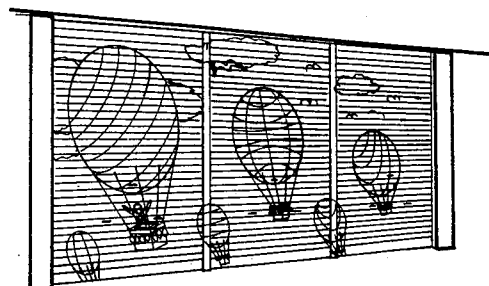
### <勾配屋根（例）>



### <グリルシャッター>



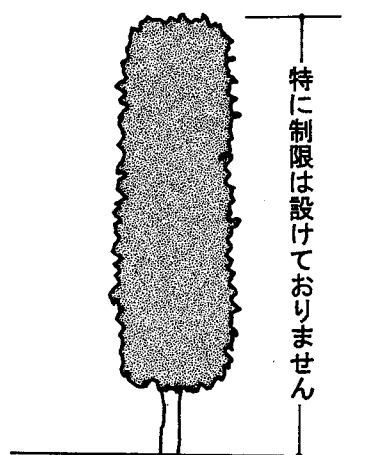
### <アートシャッター>



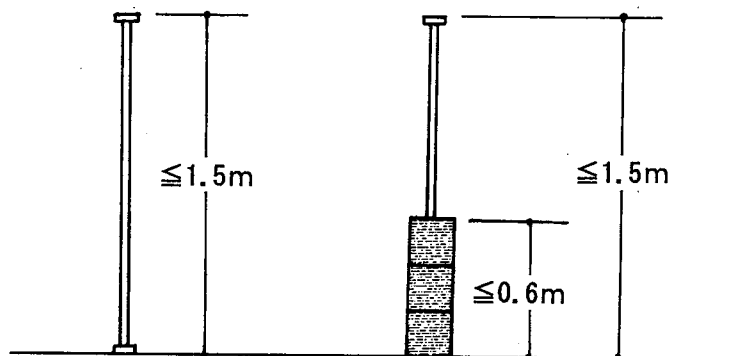
## 7. 垣または柵の構造の制限について

- ブロック塀等の見通しのきかない塀は、潤いに欠けた街並みをつくり、また、震災時における倒壊の危険をはらんでいます。そのため、当地区内の垣または柵の構造を以下のようなものとします。

### < 垣または柵の構造 >

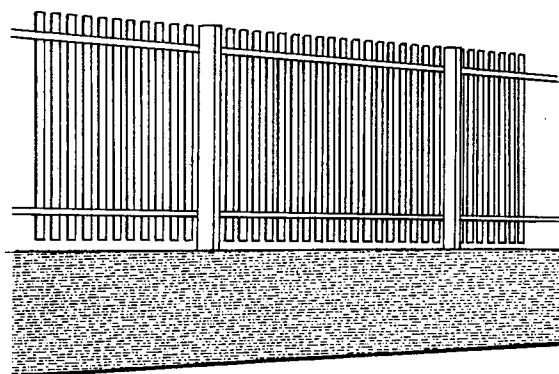
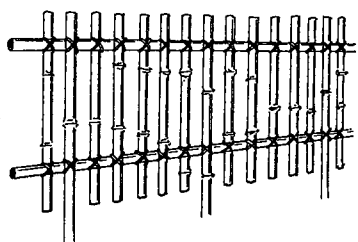
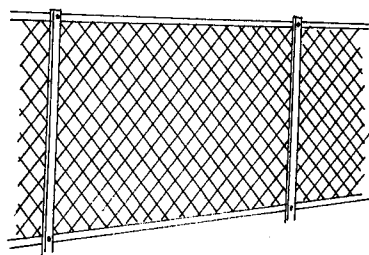


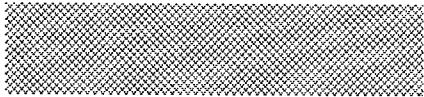
生 垣



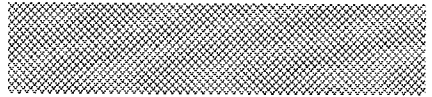
地盤面からの高さが0.6m以下の基礎部分の上に透視可能な材料で造られたもので、かつ、地盤面からの高さが1.5m以下のもの

### < 透視可能な材料（例） >





Ⅲ. 届 出

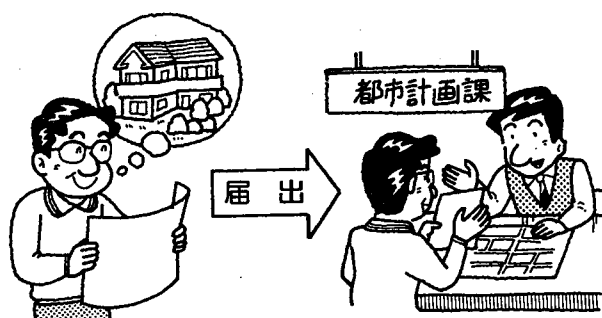


# 1. 届出の必要な行為

- 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、届出をして頂くことになります。

| 行 為                    | 内 容                            |
|------------------------|--------------------------------|
| (1)土地の区画形質の変更          | 切土・整地及び区画の変更                   |
| (2)建築物の建築<br>建築物の用途の変更 | 新築・改築・増築・移転<br>(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のみ |
| (4)垣又は柵の設置又は改修         | 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には、都市計画課までお問い合わせ下さい。



## 2. 届出の方法

### ■届 け 先

蓮田市都市整備部都市計画課

### ■期 日

工事（行為）着手の30日前まで

### ■届 出 書 類

「地区計画の区域における行為の届出書」——— 1 通

・都市計画課においてあります。

「設計図書」——— 1 通

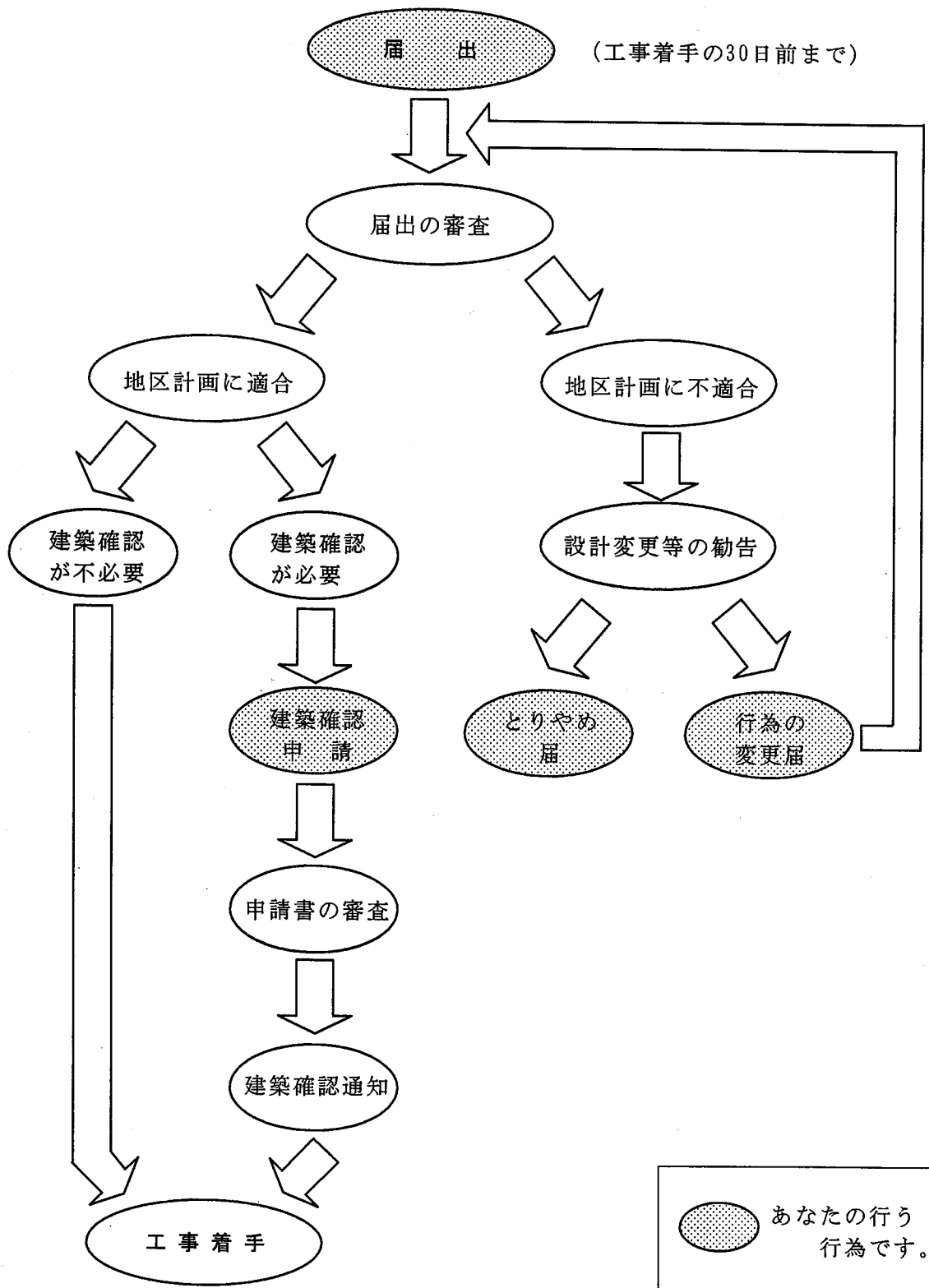
・以下の表に示した図を添付して下さい。（必要に応じて、その他参考となる事項を記載した図書を添付して下さい。）

| 行為の種類                      | 図 面   | 縮 尺      | 備 考                                |
|----------------------------|-------|----------|------------------------------------|
| (1)土地の区画<br>形質の変更          | 区域図   | 1/1000以上 | 当該土地の区域並びに当該区域及び当該区域<br>周辺の公共施設を表示 |
|                            | 設計図   | 1/100 以上 |                                    |
| (2)建築物の建築<br>建築物の用途<br>の変更 | 案内図   | 1/1000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   | 〃        | 2面以上                               |
|                            | 平面図   | 〃        | 各階のもの                              |
| (3)擁壁の築造<br>又は改修           | 案内図   | 1/1000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 | 敷地内における擁壁の位置を表示                    |
|                            | 立面図   | 〃        | 2面以上                               |
|                            | 断面図   | 〃        | 主要部分の材料の種類及び寸法を表示                  |
|                            | 構造詳細図 | 〃        | 〃                                  |
| (4)垣又は柵の<br>設置又は改修         | 案内図   | 1/1000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 | 敷地内における垣又は柵の位置を表示                  |
|                            | 立面図   | 〃        | 控壁・配筋等を表示                          |
|                            | 断面図   | 〃        | 垣又は柵の高さ、基礎の根入れの深さを表示               |

※届出の行為（設計または施行方法）を変更した場合は、再度「変更届出書」（添付書類を含む）を提出して下さい。

### 3. 届出から工事着工まで

■ 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。



---

ふれあいロード地区  
地区計画の手引き

平成7年10月発行

編集・発行 蓮田市都市整備部都市計画課

〒349-01 蓮田市大字黒浜2799-1

TEL 048-768-3111

---