

蓮田駅東口周辺地区地区計画の手引き



はじめに

蓮田駅東口周辺地区は、ＪＲ宇都宮線蓮田駅を中心とした、まちの玄関口にふさわしい商業業務地の形成、活力ある地域中心性商業地の形成及びうるおいのある住宅地の形成を図る中心市街地として、名実ともに本市の顔となるべき地区です。そこで、蓮田市の顔にふさわしいまちづくりを進めていくために、蓮田駅東口周辺地区地区計画（平成６年１月２８日）が定められました。

この度、県道蓮田鴻巣線歩道整備事業の実施に伴い、現道より２．５メートル拡幅される区域について、壁面の位置の制限の２．５メートルを除外するため、地区計画の一部を変更（令和２年２月１０日）しました。

地区計画とは、建築物の用途や形態・敷地等に関すること、また地区施設・土地利用に関することについての約束をつくり、それによってにぎわいのある都市空間や緑の多い居住環境の保全・向上を目指していこうというものです。

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、蓮田市の中心市街地としてふさわしい商業業務地、うるおいある住宅地の形成に努めて下さるようお願いする次第です。

地区計画の目標を達成するため、一人ひとりガ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

もくじ

はじめに	1
I. 地区計画とは	3
II. 地区計画の区域	4
III. 地区計画の方針	5
IV. 地区計画の内容	7
IV-1. 地区区分図	9
IV-2. 地区整備計画図	10
IV-3. 地区施設の配置及び規模	11
IV-4. 建築物等に関する事項	11
V. 届出	23
V-1. 届出を必要とする行為	23
V-2. 届出の方法	24
V-3. 届出から工事着手まで	25

I. 地区計画とは

地区計画制度は、地域のみなさんの意見をもとに、身近で比較的小さな地区や街区を一つの単位として、道路、公園、建物等に関する制限、土地の利用の制限などを都市計画として定め、それをもとにして、良い環境のまちをつくっていかうというものです。

地区計画で定める内容は、次のとおりです。

1. 地区計画の方針

○みなさんのまちの望ましい姿を考え、まちづくりの基本的な考え方を定めます。

2. 地区整備計画

○地区計画の方針に従って、以下のような具体的な計画を定めます。

① 地区施設の配置及び規模

・道路、公園、緑地などの位置や大きさを定めます。

② 建築物等に関する事項

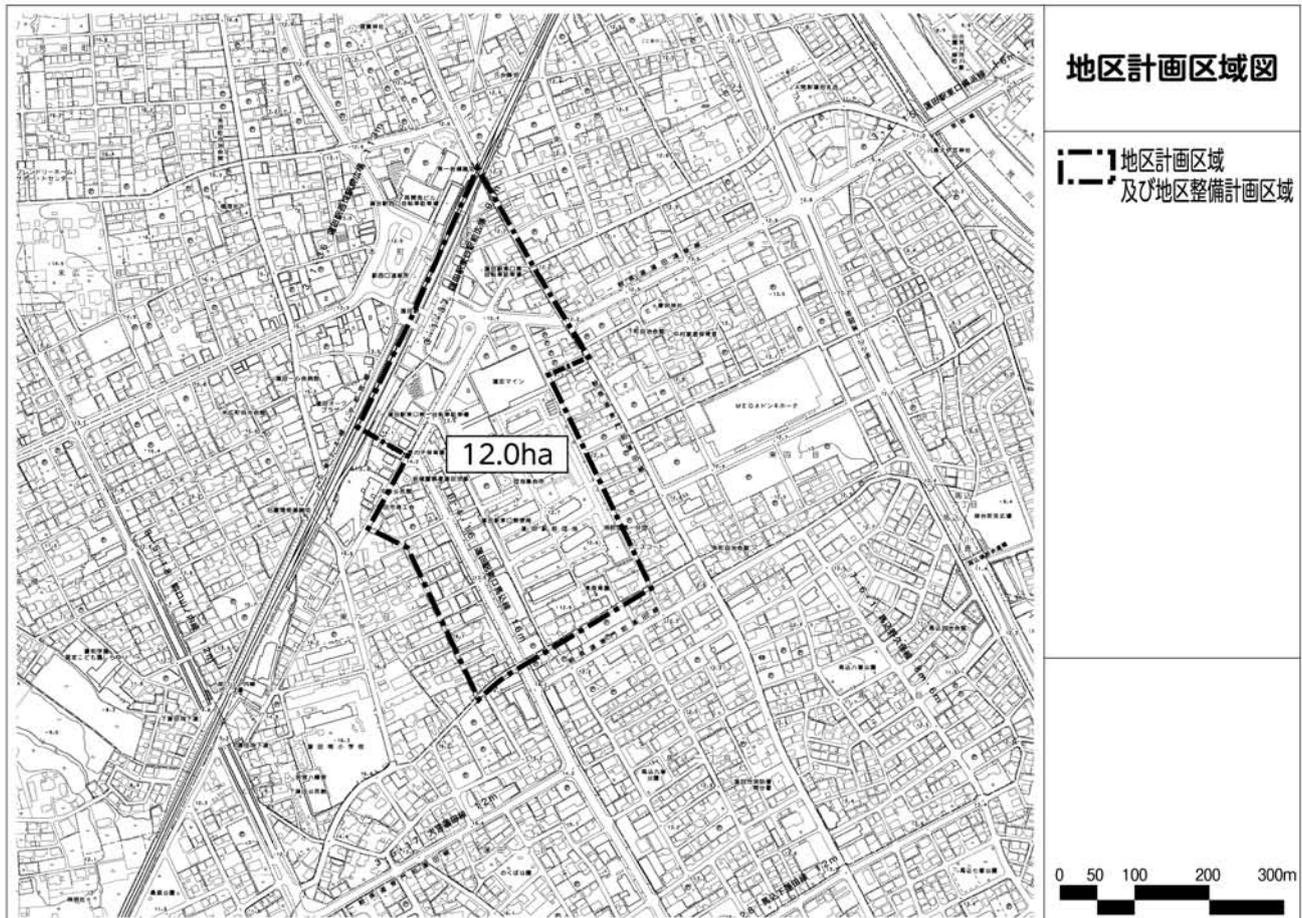
・建物の用途、建ぺい率（※1）、容積率（※2）など、その地区にふさわしい建物にするための制限を定めます。

（※1）建ぺい率：建築物の建築面積の敷地面積に対する割合。

（※2）容積率：建築物の延面積の敷地面積に対する割合。

II. 地区計画の区域

以下の図に示す約 12ha の範囲を、この地区計画の対象範囲とします。

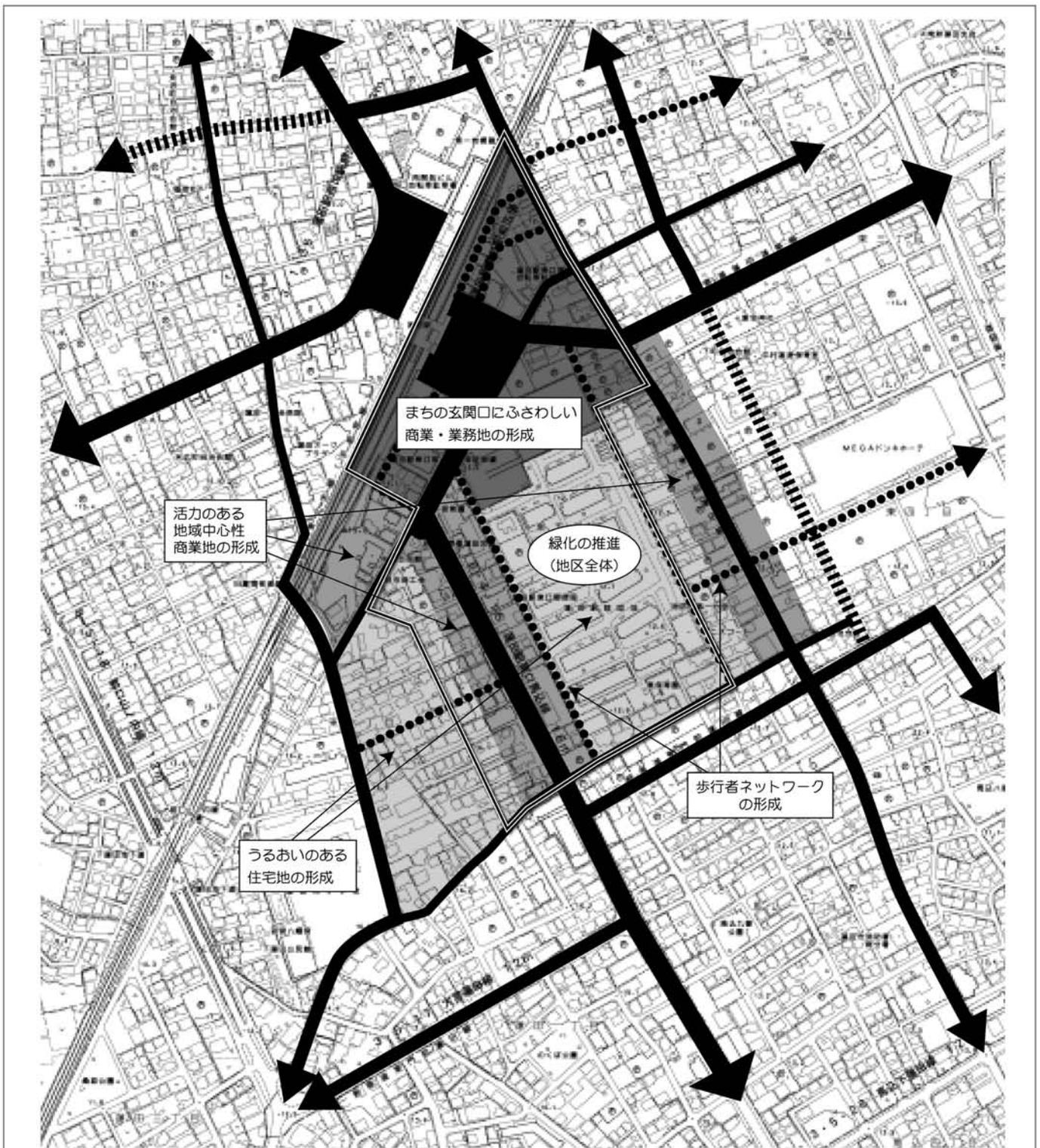


Ⅲ. 地区計画の方針

決定告示年月日
令和2年2月10日

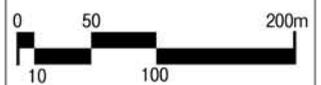
名称	蓮田駅東口周辺地区地区計画	
位置	蓮田市東五丁目、東六丁目及び本町の各一部	
面積	約 12.0ha	
地区計画の標目	<p>蓮田駅周辺地区は JR 宇都宮線蓮田駅を中心とした、市の中心市街地に位置し、都市計画道路の整備が進められている区域である。</p> <p>また、当地区は、今後、中心商業地として育成していくことが計画され、駅周辺部においては、土地の高度利用が進行しつつある区域である。</p> <p>このようなことから、当該地区における地区計画の目標として、以下の3つを設定する。</p> <p>①まちの玄関口にふさわしい商業・業務地の形成 駅周辺部については、魅力ある都心性商業地として高度な商業・業務機能の集積を図るとともに、魅力ある都市空間を創造するものとする。駅東口地区では、都市計画道路等の都市基盤整備が進捗しているため、先行的に地区整備計画区域に指定し、計画的に都心性商業地の形成を図る。</p> <p>②活力ある地域中心性商業地の形成 路線型に形成されている既存商店街は、地域中心性商業として安全で快適にショッピングが楽しめる商業環境づくりを行う。</p> <p>③うるおいのある住宅地の形成 既存の住宅地については、緑豊かなうるおいのある住宅地の形成を推進する。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用に関する方針	<p>駅周辺部では、都心性商業地及びそこを中心とする路線型の地域中心性商業地区を適正に配置し、その周辺部については、中心市街地にふさわしい、緑豊かなうるおいのある住宅地としての土地利用を推進する。</p>
	地区施設の整備方針	<p>地区計画区域は既成市街地で、地区施設は各地区ごとに街路事業等で整備が進められているところである。これらは地区施設としての機能を損なわないように維持・保全を図るものとする。また、地区計画の目標に照らして安全で快適な生活道路としての区画道路を配置する。特に、駅周辺部については、魅力ある中心商業地にふさわしい安全で快適な商業活動を確保していくため歩行者優先道路を配置する。</p> <p>駅前広場周辺では、市有地を活用し、緑豊かでうるおいのある快適な憩いの空間として、ポケットパークを配置する。</p>
	建築物等の整備方針	<p>①駅周辺部の中心商業地については、魅力ある商業・業務地とするため、建物用途制限、壁面の位置の制限等の適用を図る。</p> <p>また、まちなみ景観の向上を図るため、垣・柵、及び広告・看板等についての制限を定める。</p> <p>②住宅地区については、区画道路等の整備にあわせた過密住宅地の解消や建物の更新及び未利用地の市街化を適正に誘導し、緑化を推進するなど、うるおいのある住宅地の形成を図る。</p>

●地区計画方針図



- | | | |
|--------|---------|------------|
| 地区計画区域 | 地区内幹線道路 | 都心性商業地 |
| 幹線道路 | 主要生活道路 | 地域中心性商業地 |
| 補助幹線道路 | 主要歩行者道 | うるおいのある住宅地 |

地区計画方針図

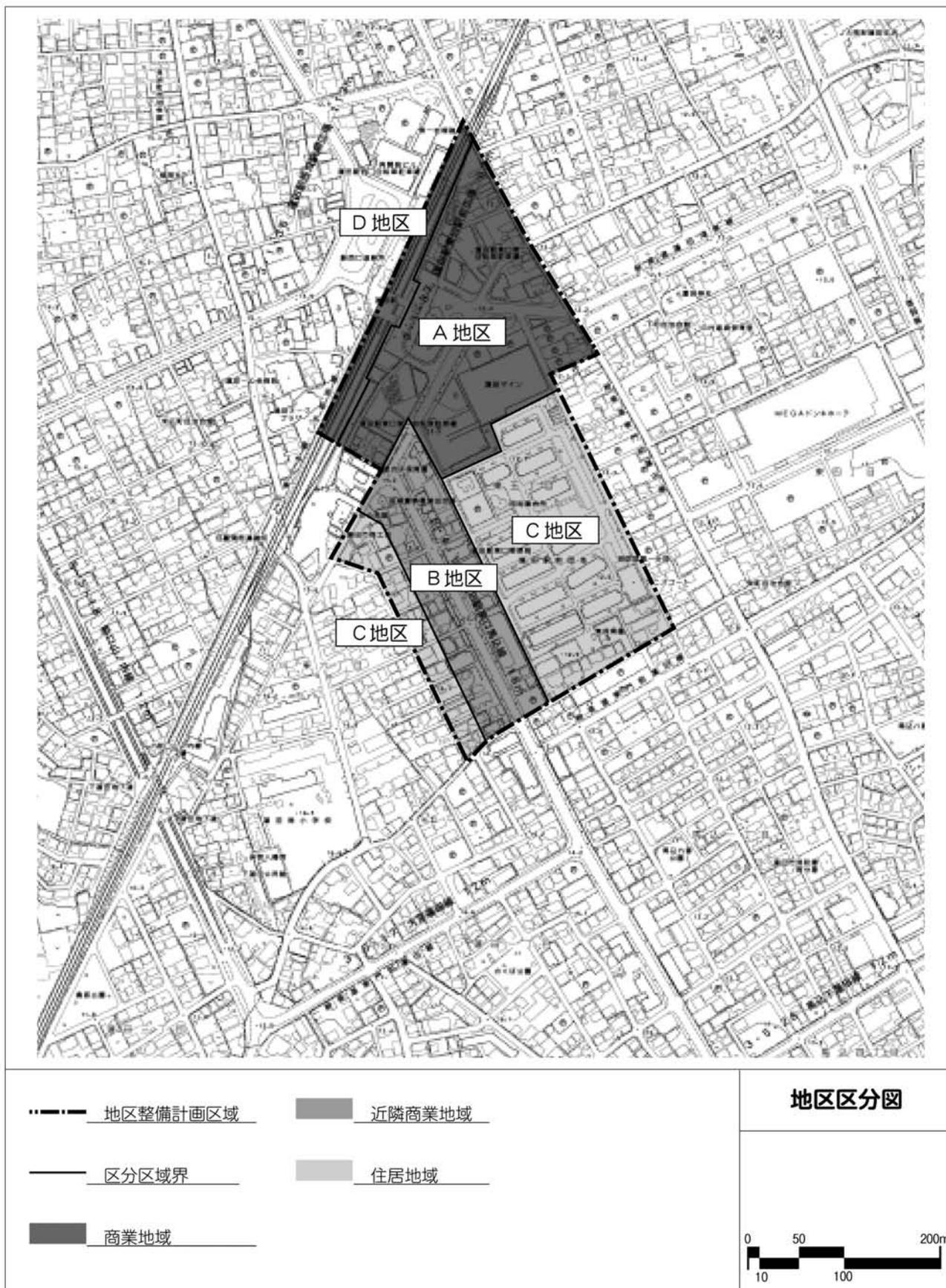


IV. 地区計画の内容

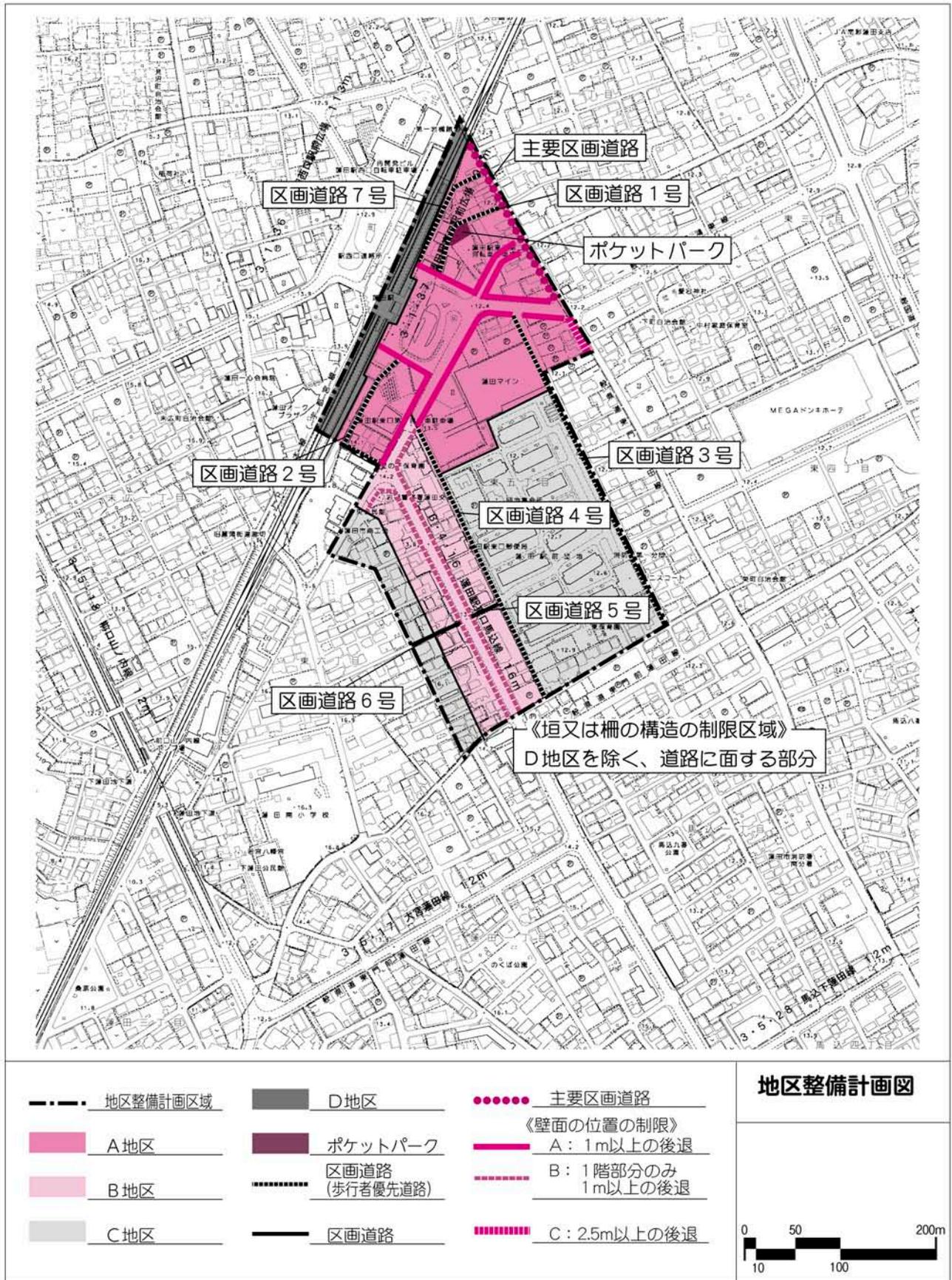
位置		蓮田市東五丁目、東六丁目及び本町の各一部			
面積		約 12.0ha			
地区 施設 の 配 置 及 び 規 模	公園	ポケットパーク 面積 300㎡			
	道 路	主要区画道路 幅員 6.0m 延長約 195m (地区計画区域外を含む全幅員 12.0m)			
		区画道路 1号 幅員 5.0m 延長約 105m (歩行者優先道路)			
		区画道路 2号 幅員 5.0m 延長約 150m (歩行者優先道路)			
		区画道路 3号 幅員 7.3m 延長約 355m (歩行者優先道路)			
		区画道路 4号 幅員 8.0m 延長約 310m (歩行者優先道路)			
		区画道路 5号 幅員 6.0m 延長約 25m			
		区画道路 6号 幅員 5.0m 延長約 55m			
		区画道路 7号 幅員 4.0m 延長約 120m (歩行者優先道路)			
	地区の 区 分	区分の 名 称	A地区 (商業地域)	B地区 (近隣商業地域)	C地区 (第二種中高層住居専用地域) (第一種住居地域)
区分の 面 積		約 4.1ha	約 2.2ha	約 4.9ha	約 0.8ha
地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 の 用 途 の 制 限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。			
		①計画図に示す主要区画道路及び壁面の位置の制限部分に面する1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用に供するもの ②倉庫業を営む倉庫 ③工場。ただし、作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、かつ、出力の合計が0.75キロワット以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等の食品製造業を営む施設を除く ④風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第2条第1項第1号から第3号及び同条第6項各号に規定する営業を営む施設	①工場、ただし作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、かつ、出力の合計が0.75キロワット以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等の食品製造業を営む施設を除く ②ボーリング場、スケート場又は水泳場 ③まあじゃん屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの ④カラオケボックスその他これに類するもの ⑤ホテル又は旅館	①住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿 ②倉庫業を営む倉庫 ③工場。ただし、作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、かつ、出力の合計が0.75キロワット以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等の食品製造業を営む施設を除く ④風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第2条第1項並びに同条第6項各号に規定する営業を営む施設	
		7/10 ただし、建築物の建ぺい率は建築基準法第53条第3項第2号又は同条第6項第1号に該当する建築物にあっては1/10を、そのいづれにも該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とする。	—————	—————	—————
建築物の容積率の最高限度	敷地面積 200㎡未満 30/10 200㎡以上 40/10	—————	—————	—————	

		A地区	B地区	C地区	D地区	
地区整備計画	地区の細区分	A地区	B地区	C地区	D地区	
	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。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土地について、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。				
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれらに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置の制限部分A・Cを越えて建築してはならない。	建築物の外壁又はこれらに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置の制限部分Bを越えて建築してはならない。			
	建築物の形態又は意匠の制限	<p>1. 建築物の軒、庇及び出窓等建築物より突出する部分は、計画図に示す壁面の位置の制限を越えて設置してはならない。ただし、壁面の位置の制限部分に面する1階部分を店舗として利用する場合の店舗部分にかかる庇及び日よけで以下の条件に適合するものについてはその限りではない。</p> <p>●いかなるときでも即座に収納が可能で、計画図に示す壁面の位置の制限部分からなる突出距離が1m以内、かつ、地盤面からの高さが2.5m以上のもの</p> <p>2. 屋外広告物は次の各号に掲げるものについては地区整備計画図に示す壁面の位置の制限部分に設置しないものとする。</p> <p>①建築物から独立した広告（サインポール、広告塔、広告板等）</p> <p>②掛看板、突出し広告。但し、地盤面から下端までの高さが3.0m以上の場合はこの限りではない。</p>				
	その他屋外広告物については、街並みの統一感を損なわない形態及び色彩とする。					
	垣又は柵の構造の制限	<p>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。</p> <p>①生垣</p> <p>②地盤面からの高さが0.6m以下の基礎部分の上に透明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</p>				
		ただし、計画図に示す主要区画道路及び壁面の位置の制限A及びCに面する部分については垣又は柵を設置してはならない。	ただし、計画図に示す壁面の位置の制限Bに面する部分については、これを越えて設置してはならない。			

IV-1. 地区区分図



IV-2. 地区整備計画図



IV-3. 地区施設の配置及び規模

当地区は、蓮田駅の西口とともに、本市の玄関口となる地区です。そこで、前掲の地区整備計画図に示すように、区画道路、歩行者優先道路、ポケットパークなどを計画的に配置することによって、本市の中心市街地にふさわしい、安全で快適な魅力ある歩行者空間の形成を図ります。

IV-4. 建築物等に関する事項

次に、建築物についてですが、ここでも本市の顔としてふさわしい魅力ある商業地を形成するために、以下のとおり制限を設けていきます。

(1) 建築物等の用途の制限

- ① 地区整備計画図に示されている、主要区画道路及び壁面の位置の制限に面する道路は、歩行者の主な通り道になるもので、賑わいのある商業空間の形成を図るべき部分です。

そこで、その道路に面する建物の1階部分について、まちの賑わいを減じさせるものとして、

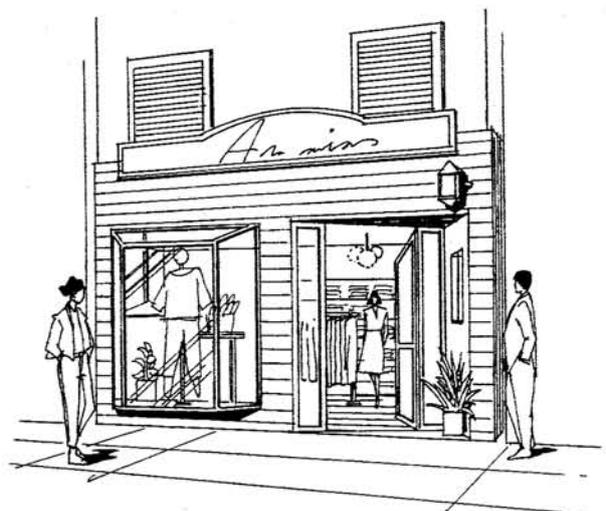
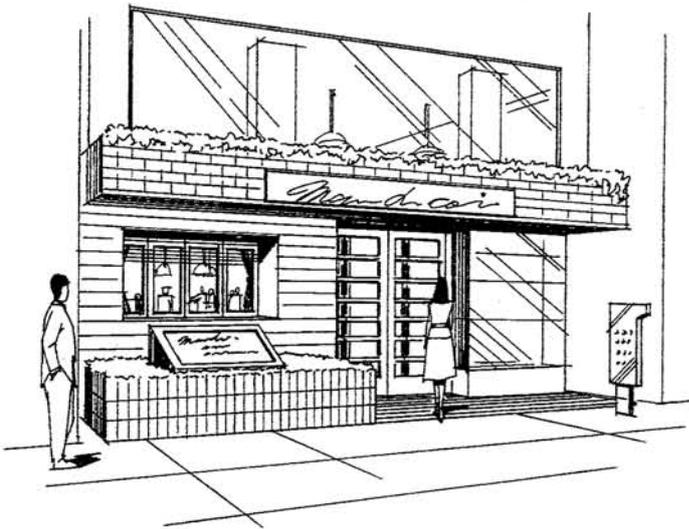
○ 住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿
を制限します。

ただし、売場管理のために1階部分に居室を設ける場合で、店舗の一部とみなされたものについては、制限の対象としません。

② 同じくまちの賑わいを減じさせるものとして、また、当地区の環境をそこなう恐れがあるものとして

○ 工場、倉庫業を営む倉庫を制限します。

ただし、パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等の工場を伴った販売業種については、作業場の床面積の合計が50㎡以内で、出力の合計が0.75キロワット以下の原動機を使用している場合については制限の対象としませ
ん。



●主要用途の制限一覧表

- ：制限を受けない
 ×：制限を受ける
 △：主要区画道路及び壁面の位置の制限A・Cに面する1階部分のみ制限を受ける
 ▲：壁面の位置の制限Bに面する1階部分のみ制限を受ける

建築物の用途		A地区(商業地域)		B地区(近隣商業地域)		C地区(住居地域)		D地区(商業地域)	
		建基法	地区計画	建基法	地区計画	建基法	地区計画	建基法	地区計画
劇場、映画館、演芸場、観覧場		○		×		×		○	
待合、料理店、キャバレー、バー等		○	×	×	×	×		○	×
個室付浴場等		○	×	×	×	×		○	×
倉庫業、倉庫		○	×	○	×	×		○	×
ボーリング場、スケート場、水泳場		○		○		○	×	○	
麻雀屋、パチンコ屋、射的場等		○		○		○	×	○	×
ホテル、旅館		○		○		○	×	○	
自動車教習場		○		○		○		○	
学校	高等学校、中学校、小学校	○		○		○		○	
	大学、高等専門学校、各種学校	○		○		○		○	
病院		○		○		○		○	
診療所、神社、寺院、教会、養育院、託児所、一般公衆浴場		○		○		○		○	
図書館、博物館		○		○		○		○	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	△	○	▲	○		○	×
物品販売店舗、飲食店		○		○		○		○	
一般事務所		○		○		○		○	
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋などの食品製造工場で、小規模なもの(令130条の6で指定する工場)		○		○		○		○	
作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で、危険性や環境悪化のおそれの極めて少ない業種のもの(令130条の6で指定する工場を除く)		○	×	○	×	○	×	○	×
作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で、危険性や環境悪化のおそれの少ない業種のもの		○	×	○	×	×		○	×
作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で、危険性や環境悪化のおそれがややある業種のもの		×		×		×		×	
危険性や環境悪化のおそれがある業種の工場		×		×		×		×	
卸売市場、と殺場、火葬場、ごみ焼却場、汚物処理場、その他の処理施設		原則的には都市計画で位置の指定を受けなければ建築できない。		原則的には都市計画で位置の指定を受けなければ建築できない。		原則的には都市計画で位置の指定を受けなければ建築できない。		原則的には都市計画で位置の指定を受けなければ建築できない。	

③ 風俗営業に関する制限については、以下のとおりです。

○A地区、D地区（商業地域）

- ・建築基準法による制限では、商業地域内において、以下のものについての制限がなされていませんが、健全で明るい商業地の形成には望ましい施設ではありませんので、地区計画で新たに制限の対象とします。

キャバレー、待合、料理店、カフェ、ラブホテル、アダルトショップ、ポルノショップ、喫茶店・バー（照度 10Lx 以下、客室の広さ 5㎡以下）等

- ・また、以下のものについては、商業業務地域において建築基準法による制限がなされていませんが、「埼玉県風俗営業等の規則及び業務の適正化等に関する法律施行条例」において、営業の制限がなされています。しかし、さらに風俗営業施設の建築規制を強化するために、地区計画においても制限の対象とします。

個室付浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、モーテル

○B地区（近隣商業地域）

- ・近隣商業地域においては、以下のものについて建築基準法による制限がなされていますが、さらに風俗営業施設の建築規制を強化するために、地区計画においても制限の対象とします。

キャバレー、待合、料理店、カフェ、ラブホテル、アダルトショップ、ポルノショップ、喫茶店・バー（照度 10Lx 以下、客室の広さ 5㎡以下）、個室付浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場等

○C地区（住居地域）

- ・居住地域においては、以下のものについて建築基準法による制限がなされており、建築することができないこととなっているので、地区計画では特に制限の対象とはしません。

キャバレー、待合、料理店、カフェ、ラブホテル、アダルトショップ、ポルノショップ、喫茶店・バー（照度10Lx以下、客室の広さ5㎡以下）、個室付浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場等

- ・また、以下のものについては、住居地域において建築基準法による制限がなされていませんが、歓楽的要素が強い施設であり、良好な居住環境の形成を図るべき当地区には、ふさわしくない施設であると考えられます。そこで、新たに地区計画で制限の対象とします。

ボーリング場、スケート場、水泳場、麻雀屋、ホテル・旅館、パチンコ屋、射的場、その他のこれらに類するもの

※地区計画で制限する風俗営業とは、「**風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律**」の第二条第1項、第6項における「風俗営業」及び「店舗型性風俗特殊営業」で、内容は以下のとおりです。

「風俗営業」

- 第二条第1項第1号 キャバレー、待合、料理店、カフェ
// 第2号 喫茶店、バー（照度10Lx以下）
// 第3号 喫茶店、バー（客室の広さ5㎡以下）
// 第4号 麻雀屋、パチンコ屋
// 第5号 スロットマシン、テレビゲーム、その他

「店舗型性風俗特殊営業」

- 第二条第6項第1号 個室付浴場
// 第2号 ファッションヘルス
// 第3号 ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場
// 第4号 モーテル、ラブホテル
// 第5号 アダルトショップ、ポルノショップ
// 第6号 その他

(2) 建築物の建ぺい率の最高限度

- ・ A地区（商業地域）における建ぺい率の最高限度は、都市計画により80%と指定されています。しかし、A地区は防火地域の指定を受けており、耐火建築物であれば建ぺい率の制限が適用されないため、過密な市街地が形成されてしまう恐れがあります。
- ・ そこで、耐火建築物の場合でも敷地内には最低10%の空地が残るように、新たに地区計画で制限します。

(3) 建築物の容積率の最高限度

- ・ A地区（商業地域）における容積率の最高限度は、都市計画により400%と指定されています。
- ・ ところでA地区は、本市の顔となるべき当地区の中でも、特に魅力ある商業・業務地の形成が望まれている地区ですから、土地をまとまった形で有効に活用（高度利用）していくことが望ましいと考えられます。
- ・ そこで、地区計画では、敷地の規模により建築物の容積率の最高限度を以下のとおりとします。
 - 敷地面積が200㎡以上……400%
 - 敷地面積が100㎡～200㎡未満……300%
- ・ ですから、敷地規模の小さい土地について、なるべく共同化して有効に活用していただきたいと考えます。

(4) 建築物の敷地面積の最低限度

- ・当地区計画の区域は、比較的敷地規模の大きな土地が多いのですが、近年の建築活動の活性化等によって、土地の細分化が進行しており、このままでは、良好な市街地環境の形成が阻害される恐れがあります。
- ・そこで、地区計画では建築物を建てる際の**敷地面積の最低限度を100㎡と定め、過密な市街地の形成を防止するとともに、容積率の制限と合わせて、敷地規模の小さい土地の共同化の推進を図ります。**
- ・ただし、以下に示すものについては、制限の対象とされません。

○**既存の使用……既に建物の敷地として使用されている土地で、100㎡に満たないものについては、そのままの状態の新築・建替え等を行う場合は、建物の敷地として認められる。**

(基準日：平成6年1月28日)

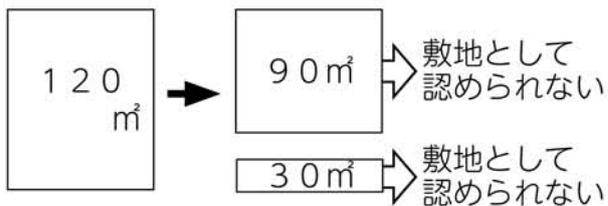
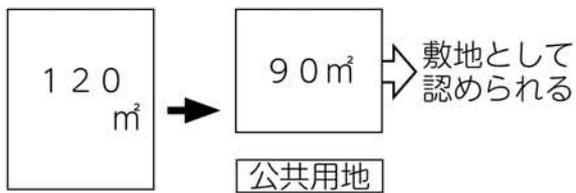
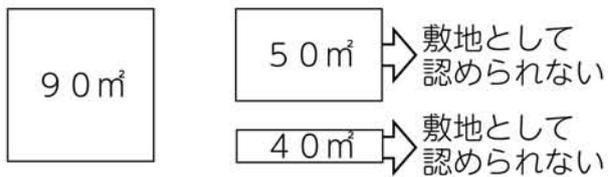
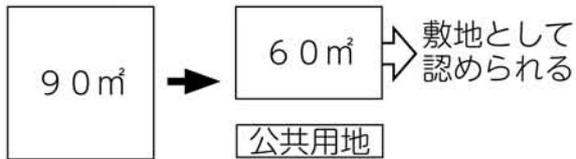
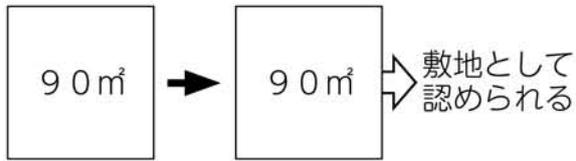
○**既存の権利……地区計画決定前に、所有権・借地権等を有する土地で、100㎡に満たないものについては、そのままの状態の新築・建替え等を行う場合は、建物の敷地として認められる。**

(基準日：平成6年1月28日)

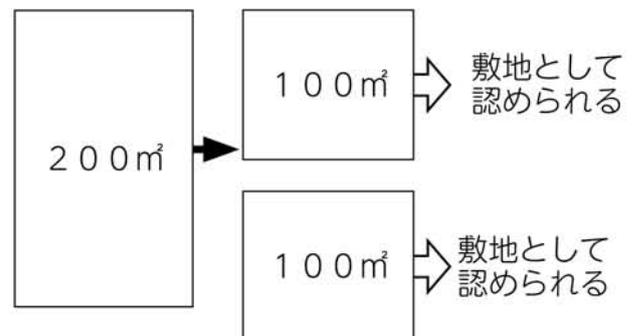
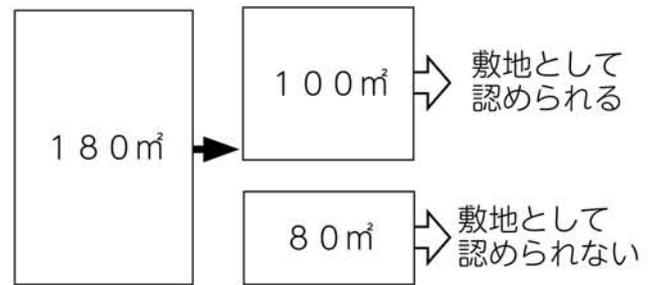
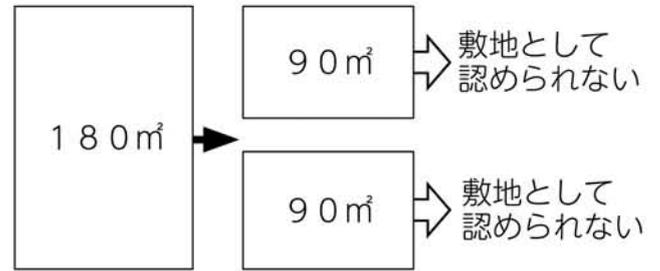
○**公共分割……道路等の公共用地に分割した残りの土地が、100㎡に満たなくなる場合は、建物の敷地として認められる。**

●建築物の敷地面積の最低限度

《計画決定前》 《計画決定後》



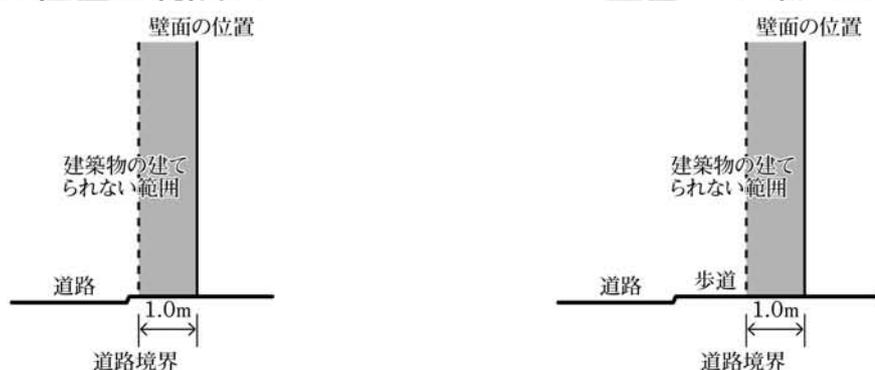
《計画決定前》 《計画決定後》



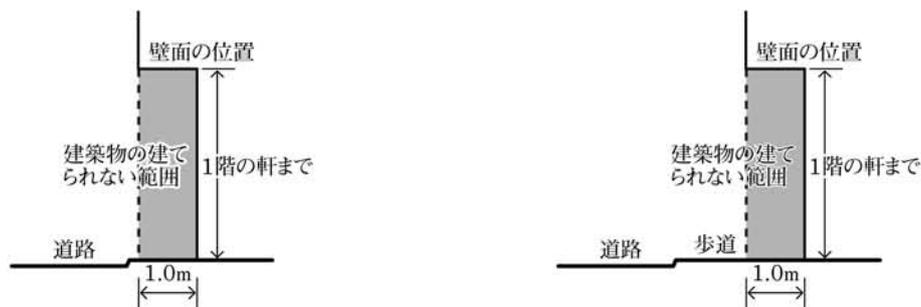
(5) 壁面の位置の制限

- ・ 当地区は本市の顔として発展していくべき地区であり、今後さらに歩行者や車両交通量の増加が見込まれます。
- ・ そこで地区計画では、それらの交通量の円滑な処理と、安全で快適な商業空間や歩行空間の形成のために、以下のとおり3種類の壁面の位置の制限を定めます。(壁面の位置の制限の区域については、10ページの地区整備計画図を参照して下さい。)

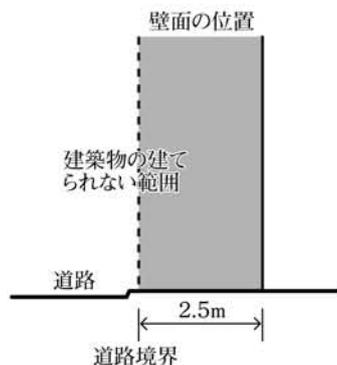
●壁面の位置の制限A……………全面1m以上の後退



●壁面の位置の制限B……………1階部分のみ1m以上の後退



●壁面の位置の制限C……………全面2.5m以上の後退

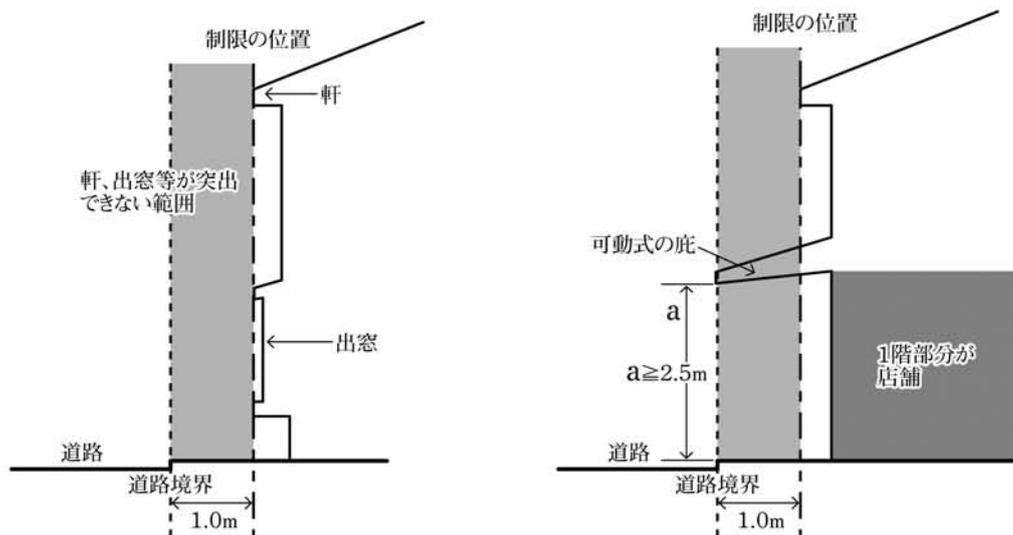


(6) 建築物の形態又は意匠の制限

① 軒、庇及び出窓等建築物より突出する部分

- ・ 建築物の軒、庇及び出窓等の部分については、街並みの統一を図るため、**壁面の位置の制限部分を越えて設置することを制限します。**
- ・ ただし、当該壁面の位置に面する1階部分を店舗として利用する場合には、買物客を店内へ誘導する装置や、店の顔づくりのための装置としての庇や日よけは、可動式でいつでも収納できるものであれば、突出する部分が1 m 以内で、かつ、地盤面からの高さが2.5m 以上のものについて設置を認めるものとします。

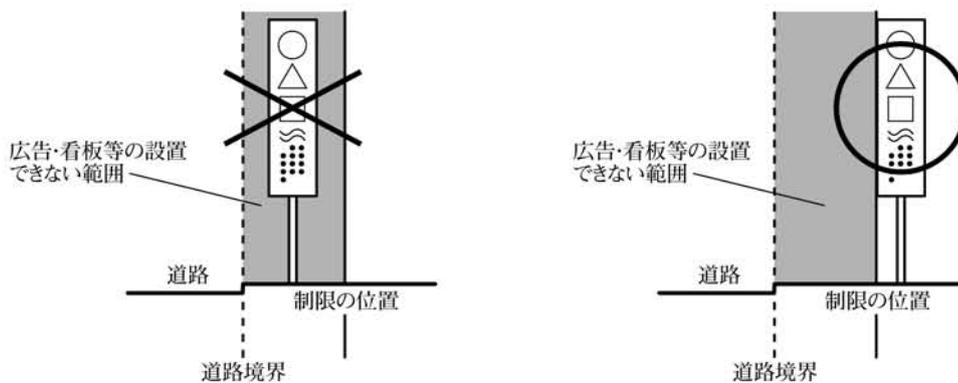
●軒、庇及び出窓等建築物より突出する部分の制限



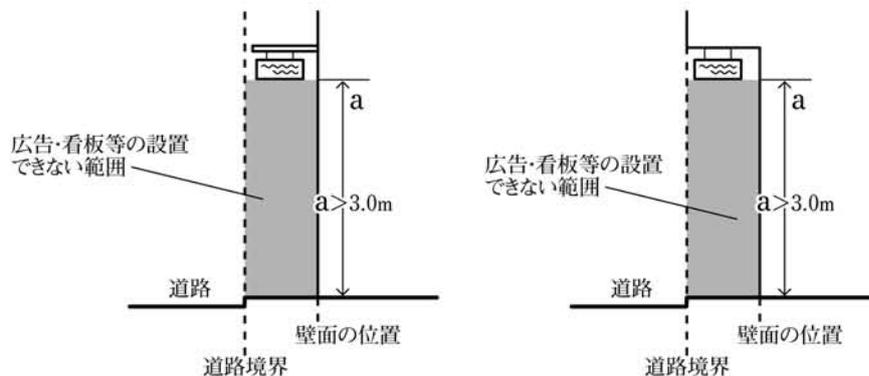
② 広告・看板等

- ・壁面後退後の土地を歩行空間として確保するために、地区整備計画図に示されている壁面の位置の制限部分について、以下のとおり広告・看板等の設置を制限します。

- 建築物から独立した広告・看板等（固定されているもの）は、設置を制限します。



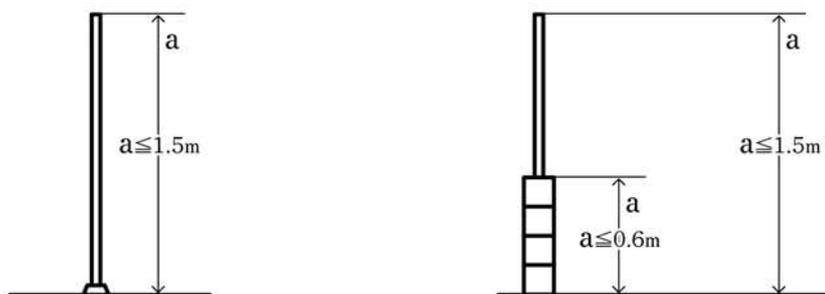
- 掛看板や突出した広告が壁面の位置の制限部分に突出する場合は、地盤面から広告物の下端までの高さ3.0mに達しないものについて制限します。



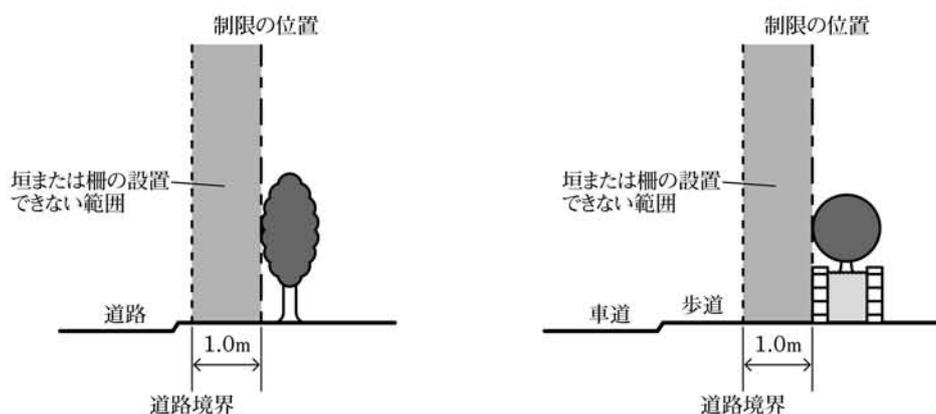
(7) 垣または柵の構造の制限

- ・道路に面する垣や柵の構造によって、まちの雰囲気は大きく左右されます。例えばブロック塀等の見通しのきかないものが建ち並ぶと、うるおい感に欠ける街並みになってしまいます。また、ブロック塀等は、震災における倒壊といった危険性があります。
- ・そのため、垣または柵の構造は、生垣もしくはフェンス等の透視可能なもので以下の条件を満たすものとします。

※地表面からの高さが 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。



- ・ただし、地区整備計画図に示す壁面の位置の制限に面する部分については、主要な歩行者の通り道となるので、以下のとおり制限します。
 - ・ **主要区画道路及び壁面の位置の制限A・Cに面する部分…**
垣または柵を設置してはならない。
 - ・ **壁面の位置の制限Bに面する部分…**
壁面の位置の制限を越えて設置してはならない。(下図参照)



V. 届 出

地区計画は、個々の建築行為等を規制・誘導することによって、住み良いまちづくりを実現しようとするものです。

そのために、地区計画を行う区域内においては、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しなければなりません。その判断をするために、個々の建築行為等について、「届出」をしていただきます。

V-1. 届出を必要とする行為

届出の必要な行為は、以下のとおりです。

- 土地区画形質の変更……………切土・整地及び区画の変更
- 建築物の建築、用途の変更…新築・改築・増築・移転
(駐車場・物置等を含む)
- 塀の設置または改修……………生垣のみの場合は不要
- 擁壁の築造または改修

※届出が必要かどうかの判断が難しい場合は、都市計画課までお問い合わせ下さい。

V-2. 届出の方法

○届先

- ・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」…2通
（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

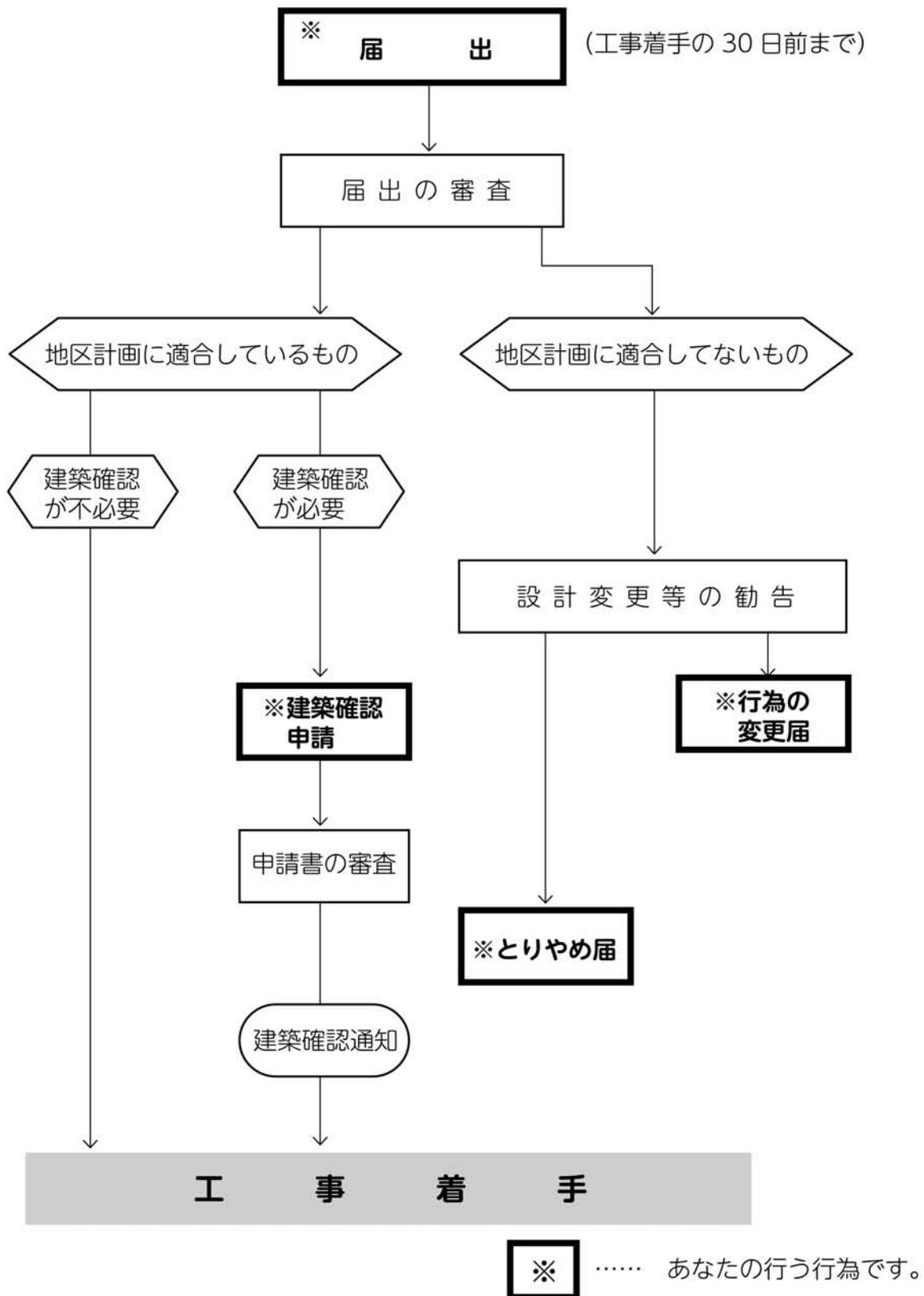
以下の表を参照して下さい。

行為の種類	図 面	縮 尺	
i) 土地の区画形質の変更	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周辺の公共施設を表示。
	設計図	1/100 以上	
ii) 建築物の建築、建築物の用途の変更	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	1/100 以上	2面以上。
	平面図	1/100 以上	各階のもの。
iii) 垣又は柵の設置、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	1/100 以上	擁壁・配筋等を表示。
	断面図	1/100 以上	垣又は柵の高さ、基礎の根入れの深さを表示。
iv) 擁壁の構造	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	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	主要部分の材料の種類及び寸法を表示。

(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。)

※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。

V-3. 届出から工事着手まで



届出書様式

地区計画内における行為の届出書

令和 年 月 日

蓮 田 市 長 様

届 出 者 住 所 _____
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 令和 年 月 日
- 行為の完了予定日 令和 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	
(2) 建築物の建築又は工作物の建築	(イ) 行為の種類	<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かき又はさくの構造					
(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				

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 _____ ☎ (_____) _____

受 付 印

*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				

蓮田駅東口周辺地区地区計画の手引き



令和2年2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
<https://www.city.hasuda.saitama.jp/>