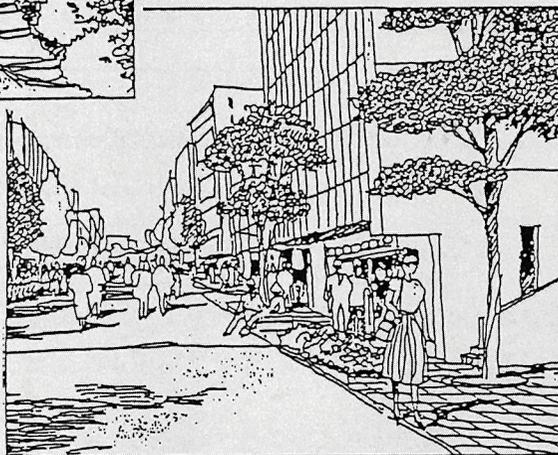
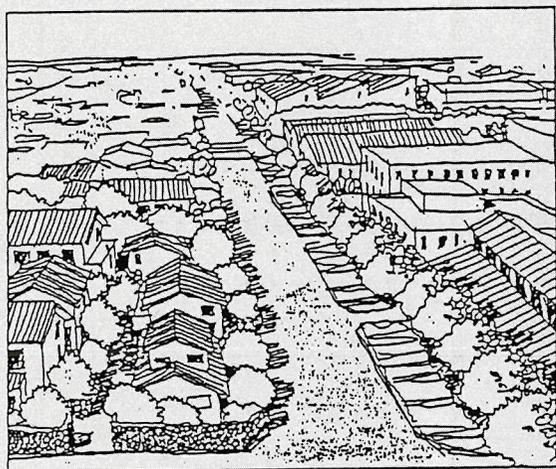


地区計画の手引き

関山四丁目地区



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	3
3. 用途の制限について	4
4. 建築物の延べ面積の敷地面積に 対する割合の最高限度	6
5. 敷地面積の最低限度について	8
6. 壁面の位置の制限について	9
7. 建築物の高さの制限について	10
8. 垣または柵の制限について	11

II 届 出

1. 届出から工事着工まで	12
2. 届出の必要な行為	13
3. 届出の方法	14
4. 届出書様式	15

I - 1 地区計画計画書

蓮田市告示第18号 昭和62年3月31日

名称		関山四丁目地区		地区計画	
位置		蓮田市関山四丁目の一部			
面積		約4.5 ha			
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、東北本線蓮田駅から北へ約1.2キロメートルに位置し、一戸建住宅を主体とした健全な住宅地の開発を図る地区である。このため、地区計画の策定により建築物等の規制・誘導を積極的に推進し、良好な住環境の形成・保持を図り、緑豊かな快適で健康なまちづくりを目標とする。			
	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、県道大宮栗橋線沿いを生活利便施設ゾーンとして、土地利用の明確化を図る事に依り、生活環境の向上・利便性の向上を図るものとする。			
	地区施設の整備の方針	地区内には7メートル道路を軸とした、道路及び緑道・公園等を一体的に配置し、この機能が損なわれないよう、維持・保全を図る。			
	建築物等の整備の方針	良好な住環境をもった住宅地として保全するため、建築物の用途・容積率・敷地面積・壁面の位置・高さの最高制限を定める。又、かき・さくは緑化を推進し、地震による倒壊を防ぐため生垣を主体とする。			
地区施設配置及び規模	公園2ヶ所		1,348.57 m ²		
	緑地5ヶ所		226.81 m ²		
	緑道5本		165 m		
建築物等に関する事項	地区区分	区分の名称	A 地区		B 地区
		区分の面積	約4.1 ha		約0.4 ha
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1)戸建専用住宅 (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のうち建築基準法施行令第130条の3で定めるもの。 (3)診療所 (4)集会所・公民館・図書館・その他これらに類する建築物。 (5)巡査派出所・公衆電話所・その他これらに類する建築物。法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物。 (6)物品販売を営む店舗・飲食店（風俗営業及び風俗関連営業の用に供する建築物を除く。）			
		(7)住宅で学習塾・書道教室・囲碁教室・その他これらに類する用途を兼ねるもの。	(7)事務所		

地 区 整 備 計 画 事 項 備 考	建築物の延 べ面積の敷 地面積に対 する割合の 最高限度	10/10	_____
	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。但し、次の各号に該当する場合においてはこの限りではない。 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。 2. 物置・その他これに類する用途に供し軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内であること。 3. 自動車車庫及び自転車置場で軒高2.3m以下であること。 4. 出窓で1ヶ所につき奥行0.5m以下、長さ3.0m以下、コーナー出窓の場合は一辺につき奥行0.5m以下、長さ3.0m以下であること。	
	建築物の高 さの最高限 度	10m	但し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迄の水平距離に1.25を乗じたもの及び隣地境界線迄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。
	建築物等の 形態 意匠の制限	1. 屋外広告物は次の各号に適合させなければならない。 (1)表示面積は合計で2㎡以下とする。 (2)自家用広告物に限る。 (3)地区の環境に調和した色彩とする。	
	かき又はさ くの構造の 制限	2. 増改築・新築時は、現況地盤高より切土・盛土してはならない。 道路に面するかき又はさくの構造は次に掲げるものとする。但し、門柱及び門扉についてはこの限りではない。 1. いけがき・たけがき	
	備 考		

「区域、地区の細区分及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由 本地区は民間開発により、基盤整備がなされ良好な低層住宅が見込まれている。そこで、地区計画の策定により良好な住環境を計画的に誘導し、保全するものである。

I-3 用途の制限について

■ A地区、B地区について、それぞれ下表○印の用途の建築物が認められます。

表I 建築物の用途制限

第1種住居専用地域内に建築することができる建築物 条 文	地区計画で建築することができる建築物	
	A地区	B地区
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（令第130条の3）で定めるもの	表IIをご参照ください	
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. 養老院、託児所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正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第二条第四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）に係わるものを除く）		
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）	○	○

■ B地区においては、事務所専用でも建てられます。

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

表Ⅱ

第1種住居専用地域内に建築することができる兼用建築物 条 文	地区計画で建築することができる建築物	
	A地区	B地区
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建設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または食堂若しくは喫茶店	○	○
三. 理髪店、美容院、質屋、貸衣裳屋、貸本屋、出力の合計が0.2キロワット以下の原動機を使用する洋服店、出力の合計が0.75キロワット以下の原動機を使用する畳屋、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	○	○
四. 出力の合計が0.75キロワット以下の原動機を使用して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	○	○
五. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設	○	○
六. 出力の合計が0.2キロワット以下の原動機を使用する美術品または工芸品を制作するためのアトリエまたは工房	○	○

I - 4 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

■各地区において右表のように
最高限度が定められます。

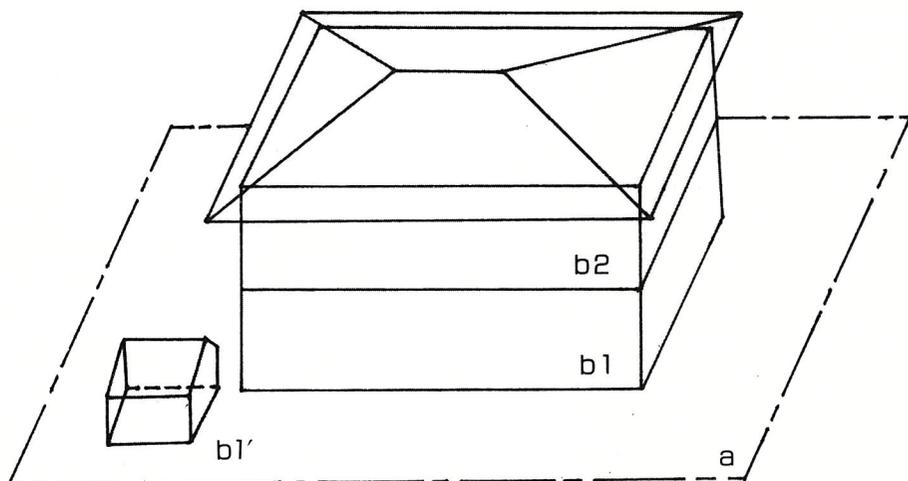
	A 地区	B 地区
建築物の延べ床面積の 敷地面積に対する割合 の最高限度（容積率）	$\frac{10}{10}$	$\frac{20}{10}$ (用途地域による 制限)

■延べ床面積 $b1 + b2 + b1'$

■建築面積 $b1 + b1'$

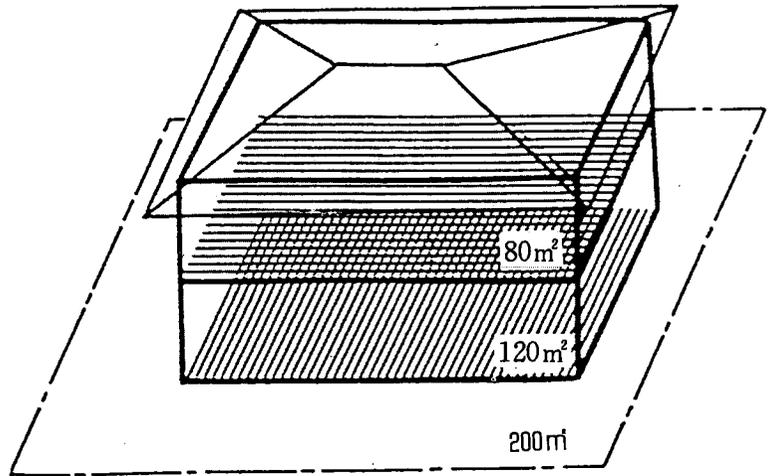
■建築物の延べ床面積の敷地面積
に対する割合の最高限度 $\frac{b1 + b2 + b1'}{a}$

■建築物の建築面積の敷地面積に
 対する割合の最高限度 $\frac{b1 + b1'}{a}$

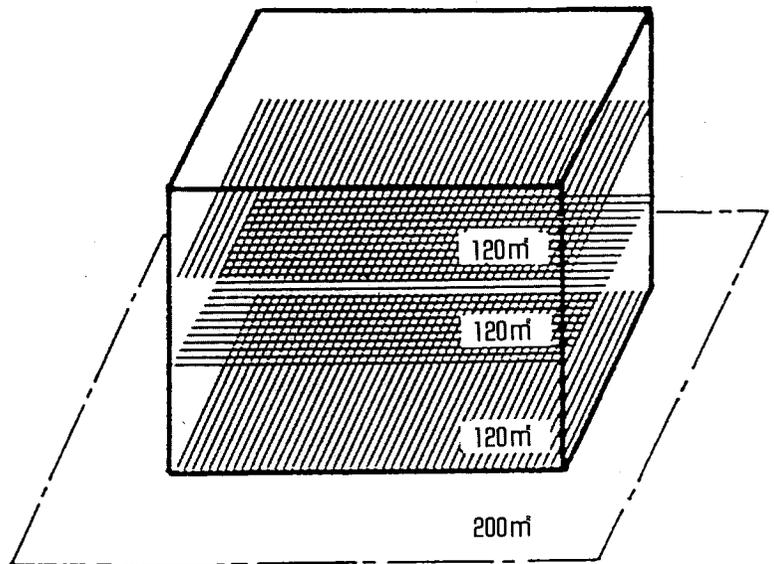


■例えば右図のような建物が建てられるようになります。

■A地区



■B地区



I - 5 敷地面積の最低限度について

■すべての地区において敷地面積の最低限度を150㎡とします。

■地区計画施工前に 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。したがって、150㎡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150㎡未満の土地でも、その建物の存続は認められます。

■また150㎡以上の土地でも、分割により 150㎡未満になるものについては分割は認めません。

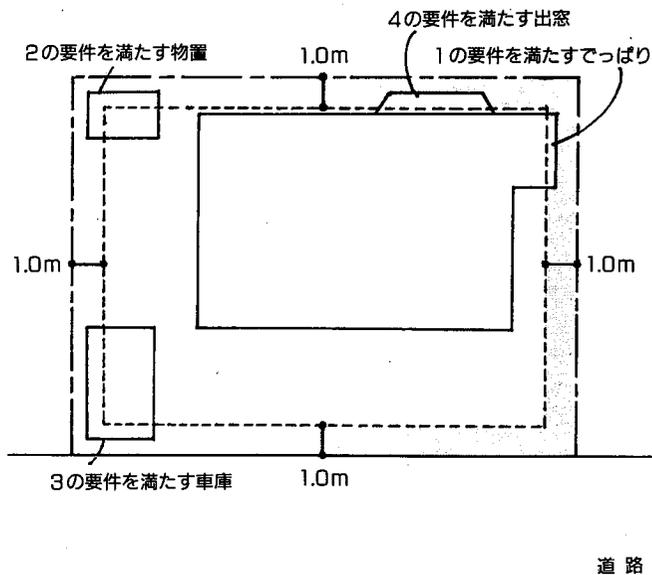
■なお分割において容積率・建ぺい率が不適合となる場合は認められませんのでご注意ください。

施行前		施行後	
140㎡	➡	140㎡	○
140㎡	➡	90㎡ 50㎡	×
350㎡	➡	180㎡ 170㎡	○
290㎡	➡	150㎡ 140㎡	×

I-6 壁面の位置の制限について

■建築物の外壁また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。ただし右にあてはまる場合、この限りではありません。

1. 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以下であること
2. 物置、その他これに類する用途に供し軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5 m²以内であること
3. 自動車車庫及び自転車置場で軒の高さ 2.3 m以下であること
4. 出窓で1か所につき奥行0.5m以下、長さ3.0 m以下、コーナー出窓の場合は一辺につき奥行0.5m以下、長さ3.0m以下であること



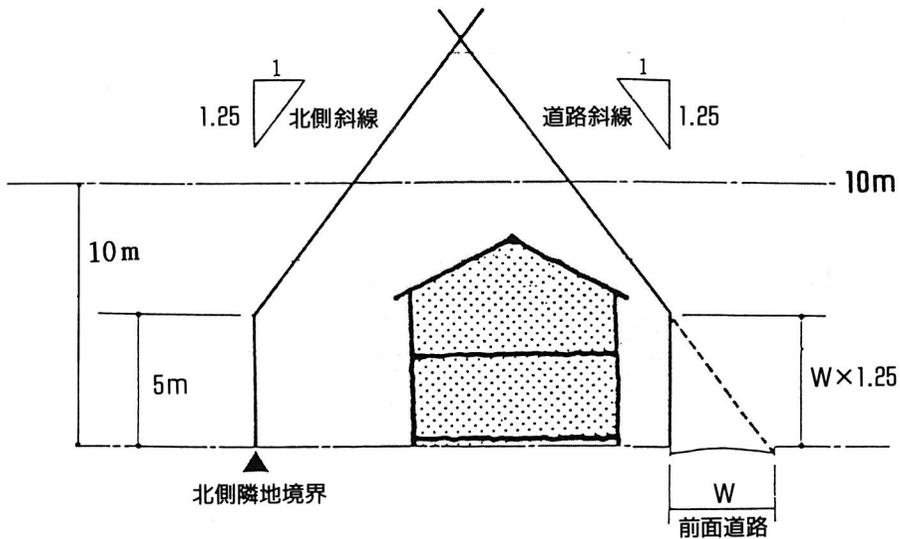
I-7 建築物の高さの制限について

■高さの最高限度は、右の通りです。

	A 地区	B 地区
高さの最高限度	10 m	

■A・B地区について、斜線制限（北側斜線・道路斜線）は第1種住居専用地域並みの制限を受けます。

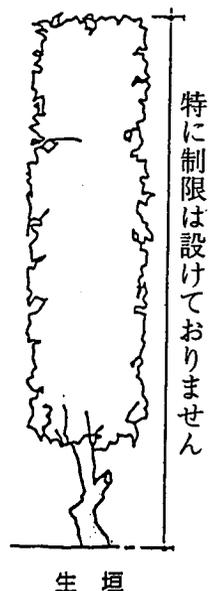
■アンテナ等についてはこの限りではありません。



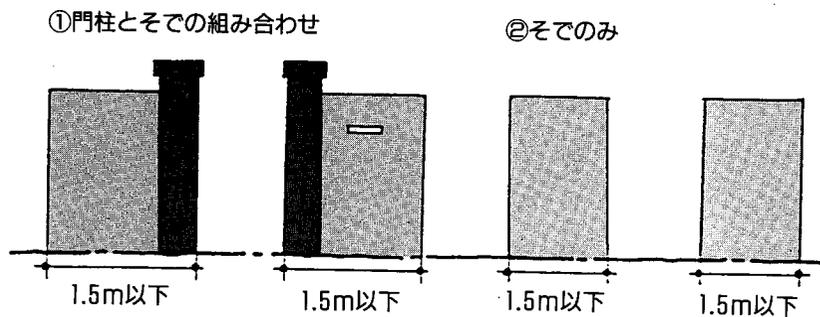
I-8 垣または柵の制限について

■垣または柵の構造の制限は、道路境界において適用されます。

■垣または柵の構造は右図のようなものが認められます。

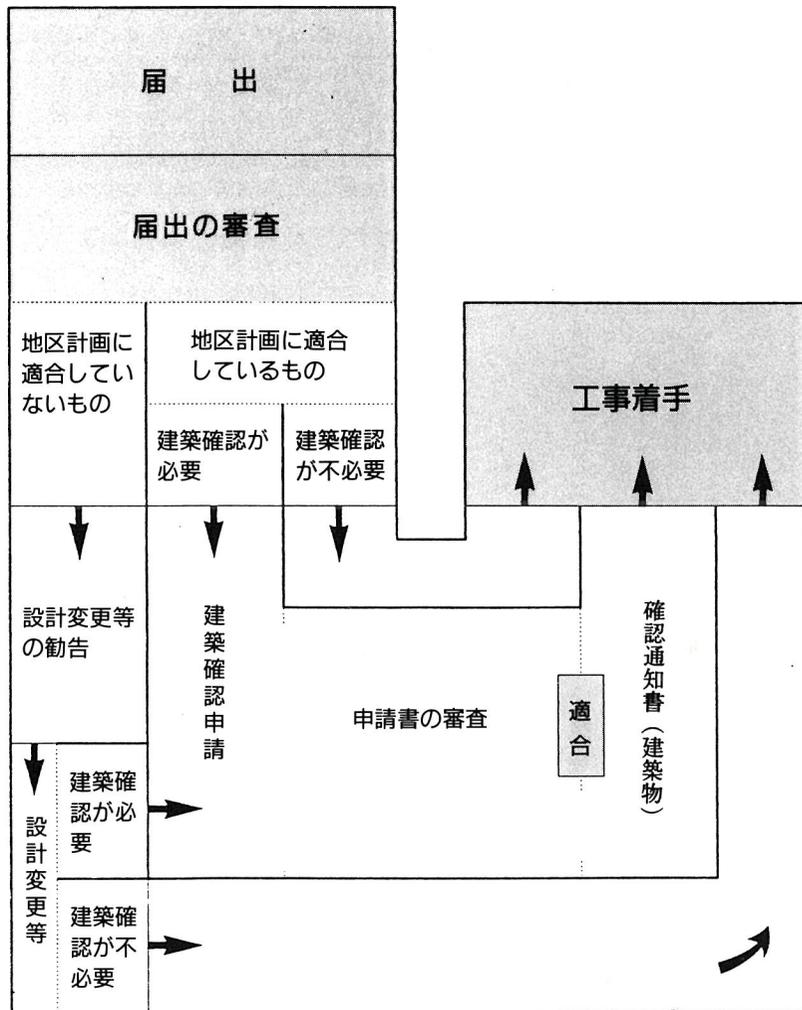


■ただし、門柱・門扉についてはこの制限を受けません。また、右図のような門のそでについても、門柱の一部とみなし制限を受けません。



Ⅱ－１ 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、右のようになります。

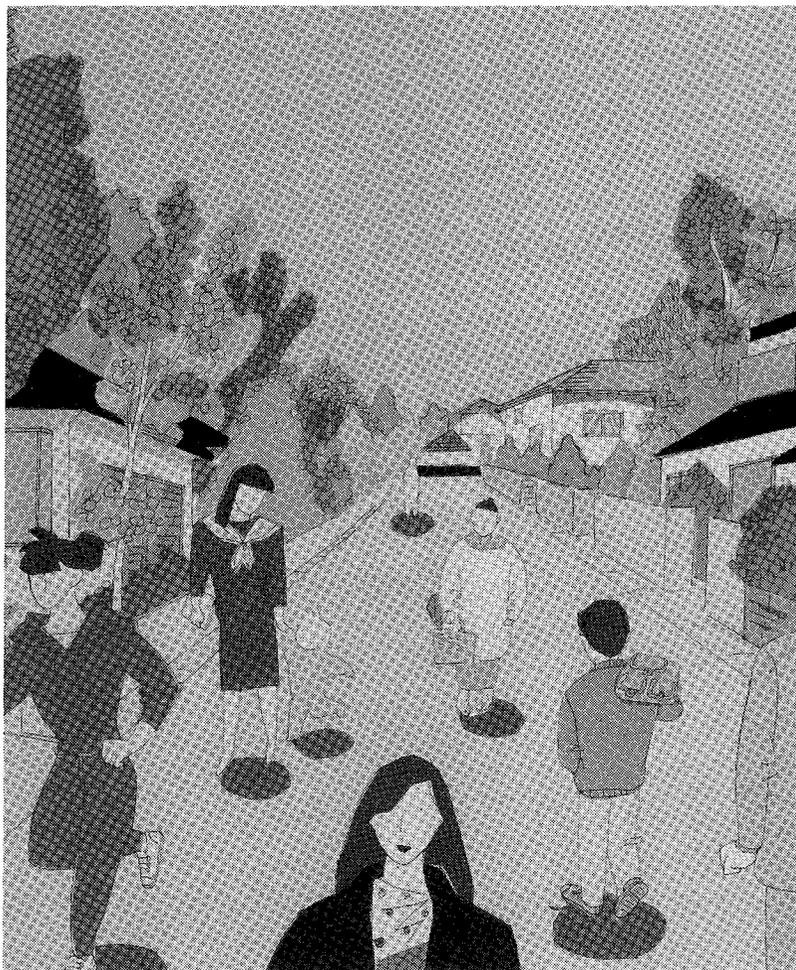


Ⅱ－２ 届出の必要な行為

■届出の必要な行為は右表の通りです。

■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ください。

行 為	内 容 説 明
(1) 土地区画形質の変更	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) 塀の設置又は改修	生け垣のみの場合は不要



Ⅱ－3 届出の方法

1. 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。

「届出に必要な設計図書」…………… 1 式

* 届出に必要な設計図書は、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建物を表示
	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	◇	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	敷地内における建築物の位置を表示
	立面図	1/100 以上	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) かき又はさく の配置又は改修	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	擁壁、配筋等を表示
	断面図	◇	かき又はさくの高さ、基礎の根入れの 深さを表示

※1. 建築物の立面図には、北側斜線及び道路斜線を記入してください。

2. その他必要に応じて、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。

2. 届け先 蓮田市都市開発部都市計画課

3. 期 日 工事（行為）着手の30日前まで

* 届出の行為（設計または施工方法）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。

Ⅱ－４ 届出書様式

地区計画の区域内における行為の届出書

平成 年 月 日

蓮田市長 様

申請者 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 木竹の伐採	について、下記の通り届け出ます。
--	------------------

記

- 行為の場所 蓮田市 関山四丁目 番
- 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
- 設計又は施行方法

(1) 土地区画形質の変更		区域の面積 m^2			
建築物の建設 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
		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高さ	地盤面から		m
		⑤用途			
⑥かき又はさくの構造					
建築物等の用途の変更	(イ) 変更部分の延べ面積	m^2			
	(ロ) 変更前の用途				
	(ハ) 変更後の用途				
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更		変更の内容			
(5) 木竹の伐採		伐採面積 m^2			

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時は、一の届出書によることができます。

※連絡先 住所：

氏名： TEL ()

関山四丁目地区

地区計画の手引



編集・発行 蓮田市都市開発部都市計画課
〒349-01 蓮田市大字黒浜2799番地の1
TEL 048-768-3111
