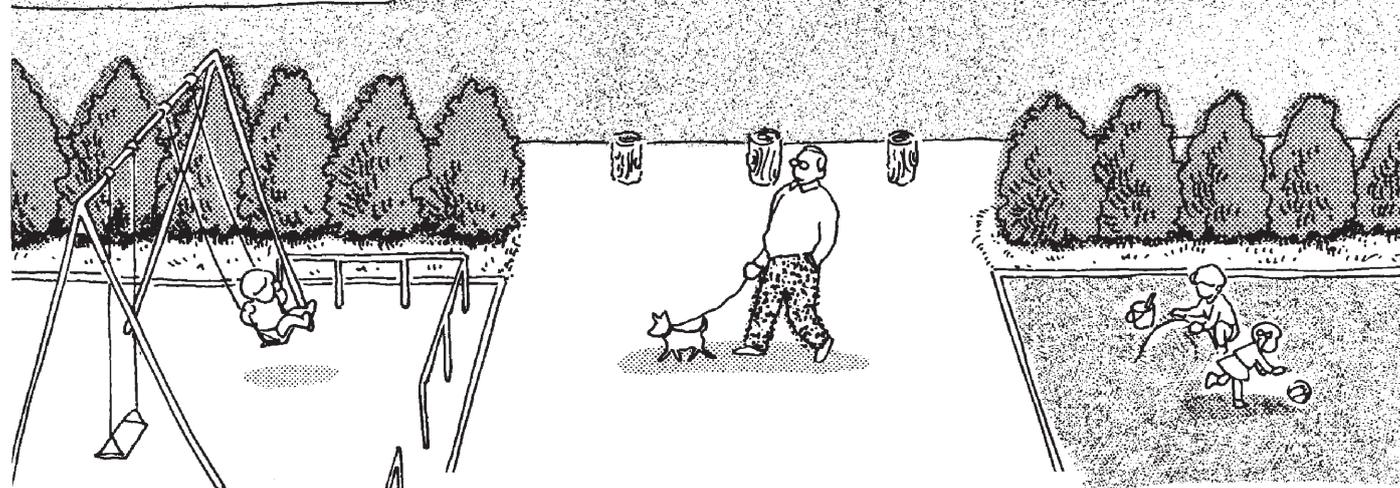
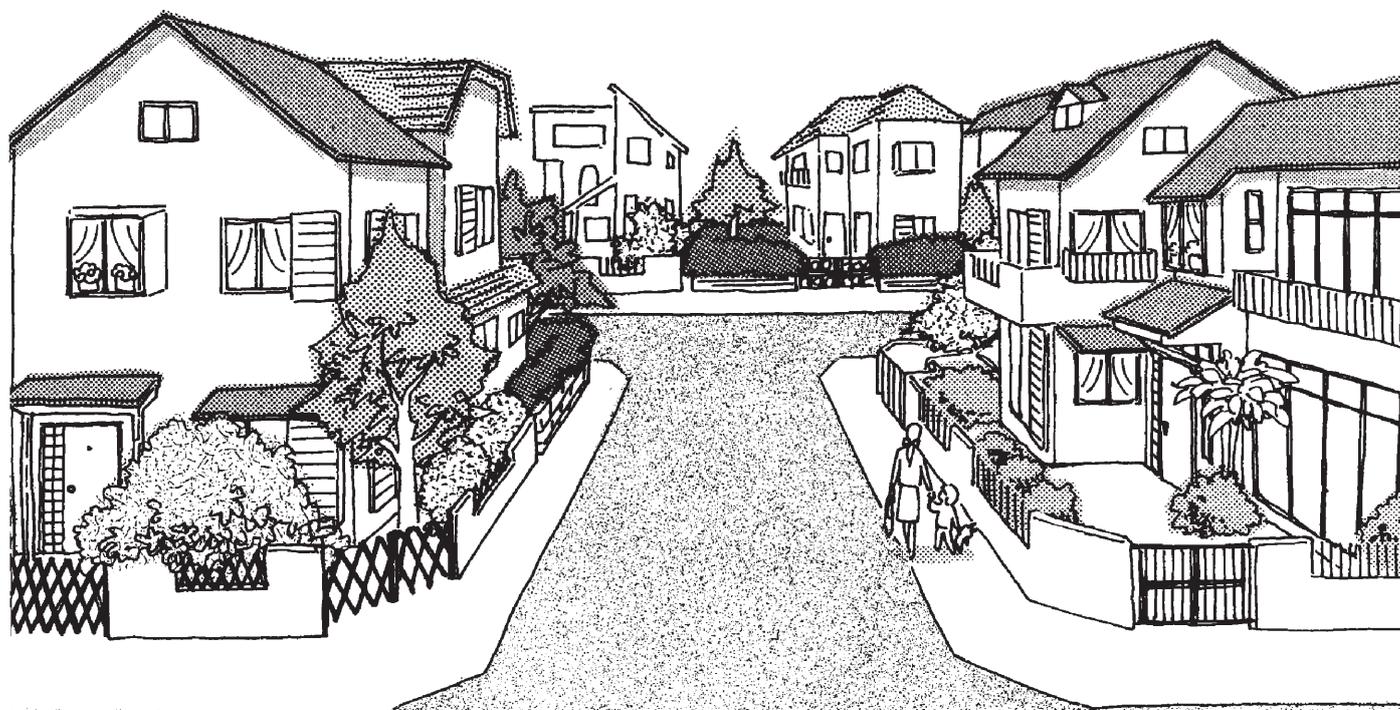


椿山地区地区計画の手引き



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. 敷地面積の最低限度について…………… 4
6. 壁面の位置の制限について…………… 5
7. 盛土の制限について…………… 5
8. かき又はさくの構造の制限について…………… 6
9. 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

椿山地区地区計画の内容

当 初：昭和62年1月5日(蓮田市告示第1号)

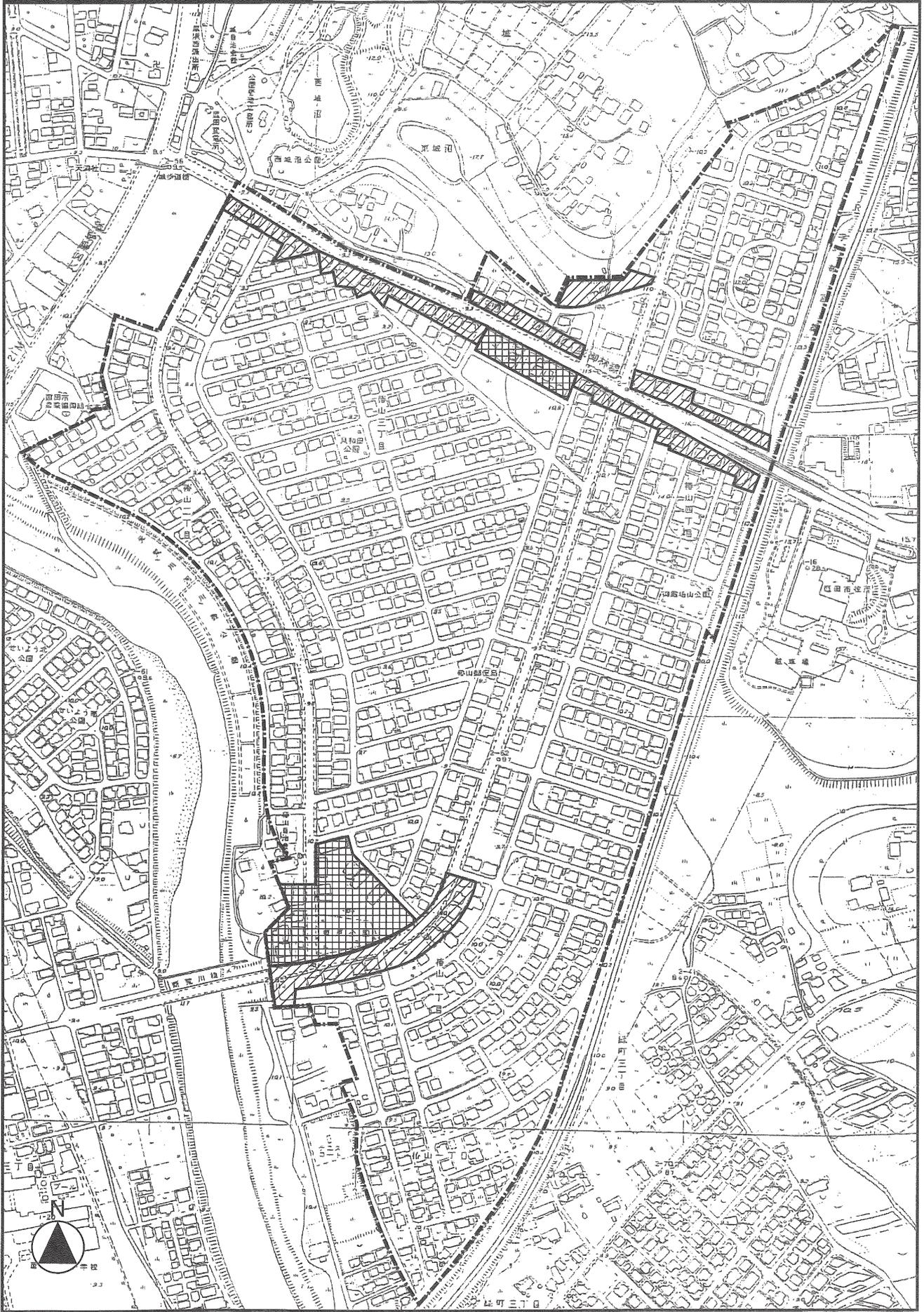
最終変更：平成19年3月16日(蓮田市告示第41号)

地区計画計画書

名称	椿山地区 地区計画				
位置	椿山1丁目、2丁目、3丁目及び4丁目の各一部				
面積	約40.6ha				
地区計画の目標	本地区は、東北本線蓮田駅から北東へ約1kmに位置し、民間開発によって基盤整備がなされ、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共に、更に緑豊かで、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。				
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<ul style="list-style-type: none"> ○地区施設の整備方針 整備済の道路、公園を保全する。 ○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、高さ及びかき又はさくについて適正な制限を加えることにより、整然とした街並の形成と緑豊かな住環境を形成する。 				
土地利用に関する方針	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共に、都市計画道路城御林線沿線などを低層併用住宅地ゾーン、榎戸公園周辺など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 建築物等 の整備 に関する 計画 事項	地区の区分	地区の名称	低層住宅地街区		生活利便街区 (一住)
		地区の面積	A 街区 (一低専、一住、準住)	B 街区 (一低専、一住)	
	建築物等の制限		36.5ha	2.9ha	1.2ha
			次に掲げる建築物以外は建築してはならない。	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。
			(1)戸建て専用住宅 (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(但し建築基準法施行令第130条の3で定める面積とする) (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基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物 (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)	(1)戸建て専用住宅 (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	建築基準法別表第二(イ)項に掲げる建築物。但し同法施行令第130条の3各号に掲げる用途に供する建築物の場合にあつては、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。
		建築物の容積率の最高限度	7/10		
		建築物の建ぺい率の最高限度	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隣地境界線及び道路境界線までの距離は1.0m以上でなければならない。		
		建築物等の高さの最高限度	建築物の地盤面からの高さは10mを超えてはならない。軒の高さは7m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また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。		建築物の地盤面からの高さは15mを超えてはならない。
建築物等の形態又は意匠の制限	屋外広告物は次の各号に適合させなければならない。 (1)自家用 (2)表示面積が2㎡以内 (3)ネオンサインを除く (4)地区の環境に調和した色彩とする	屋外広告物は次の各号に適合させなければならない。 (1)埼玉県屋外広告物条例第7条第2項第1号の基準以下のもの (2)点滅式のネオンサインを除く (3)地区の環境と調和した色彩とする			
かき又はさくの構造の制限	現況地盤高より盛土してはならない。 かき又はさく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・石積等の上にさく・網などのフェンスを施したもので高さ1.5m以下のもの、又は植栽を組み合わせたもの				
備考					

「区域及び壁面の位置は計画図表示のとおり」

地区の区分について



- 
 低層住宅地
A 街区
- 
 低層住宅地
B 街区
- 
 生活利便街区

用途の制限について

- ・低層住宅地街区A街区(以下A街区)、低層住宅地街区B街区(以下B街区)、生活利便街区について、それぞれ下表○印の用途の建築物が認められます。
- ・店舗、事務所兼用住宅については、B街区は面積制限を受けますが(延べ面積の1/2未満又は、50㎡以下)、生活利便街区(●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に建築することができる建築物)

条 文	A街区	B街区	生活利便街区
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。)	○	○	○

※ 図書館のみ

・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	生活利便街区
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。

容積率、建ぺい率

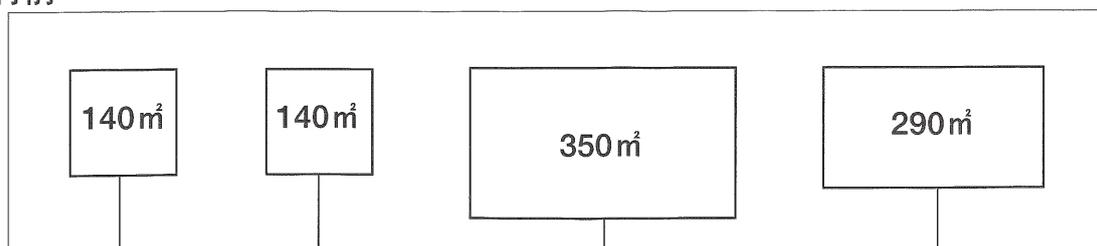
- 各街区において下表のように最高限度が定められています。
(計画書において  部については、現行の用途地域の制限を受けますこととなります。)

	A街区	B街区	生活利便街区
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)	7/10		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

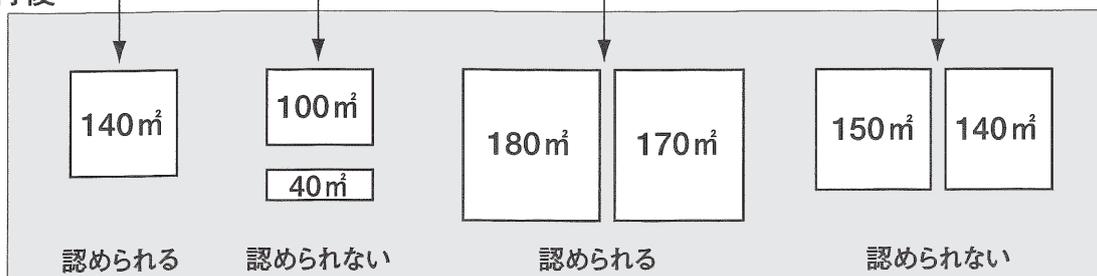
敷地面積の最低限度について

- 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。
- 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られません。

施行前



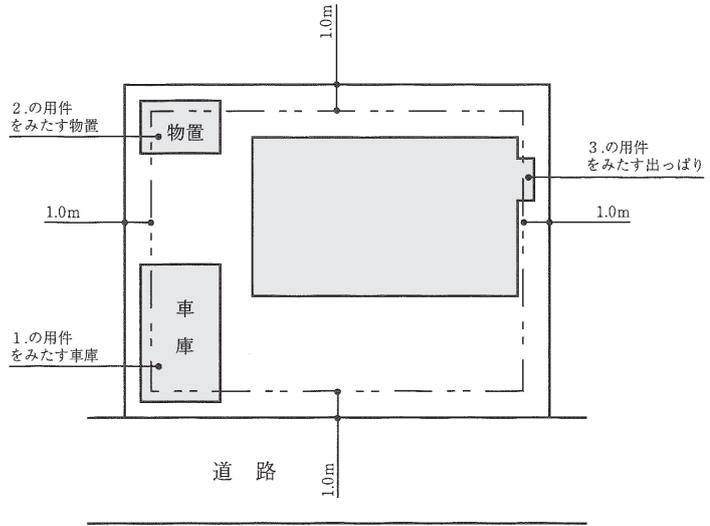
施行後



壁面の位置の制限について

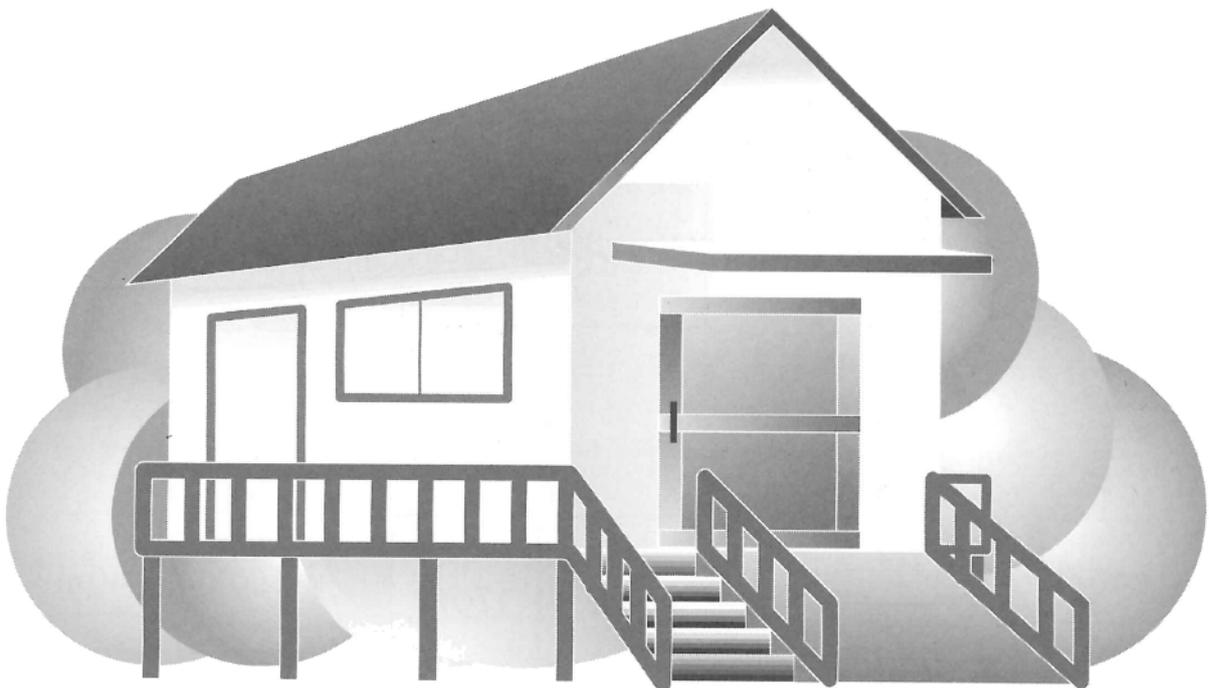
- ・ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、敷地の境界から1.0m以上離すこととします。ただし、次にあてはまる場合、この限りではありません。

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が3m以下であるもの



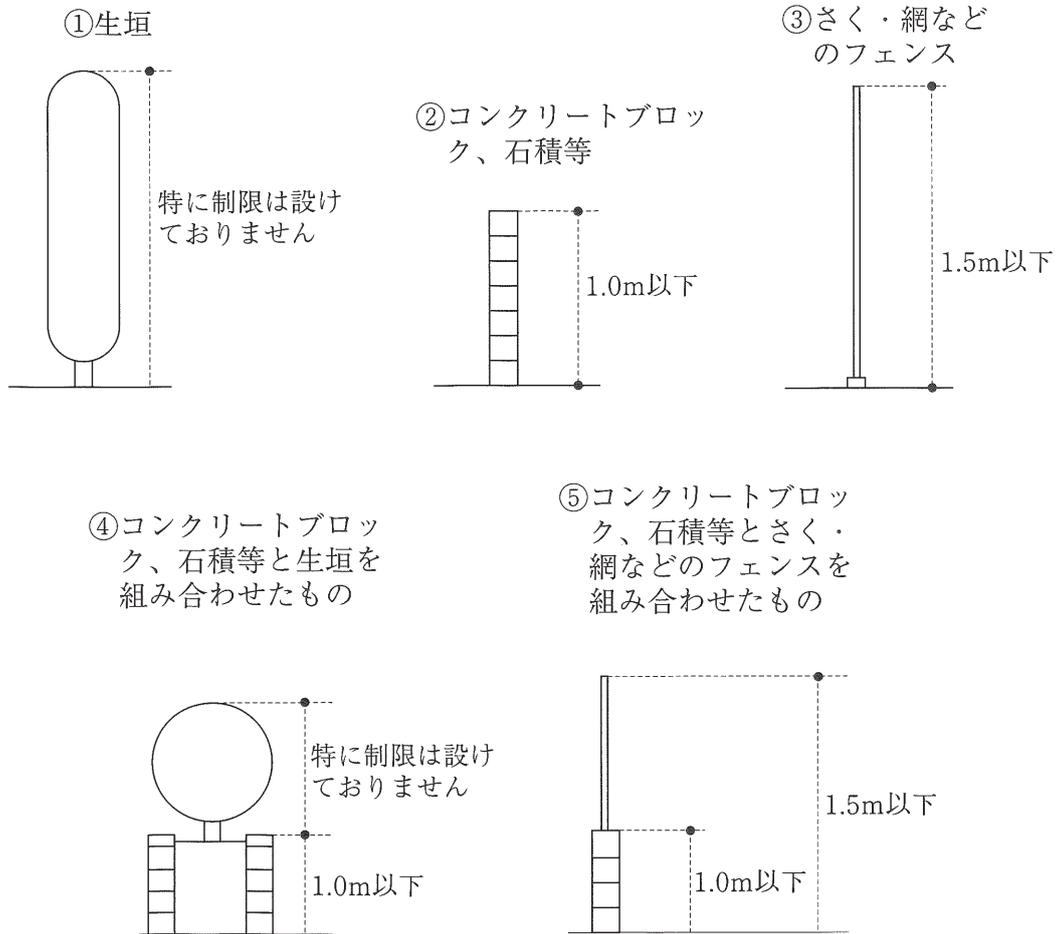
盛土の制限について

- ・ すべての街区において、現況地盤高より盛土することはできません。現況地盤高は、造成時の地盤高（造成時の汚水マスの高さ）とします。

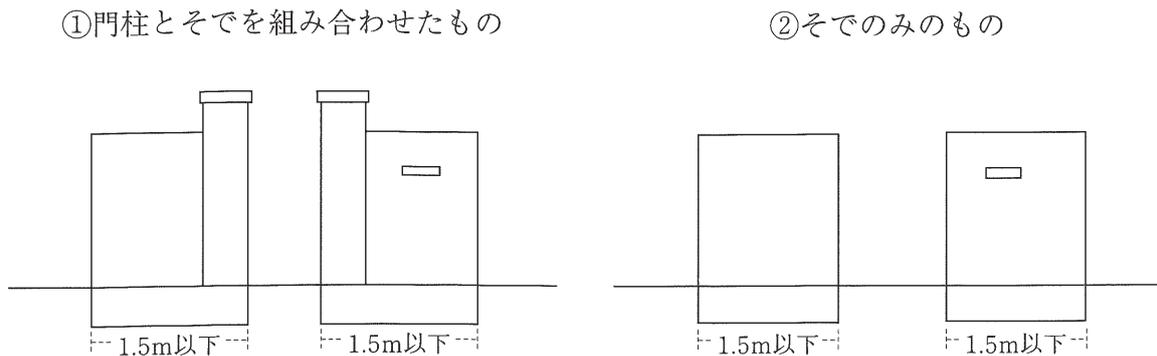


かき又はさくの構造の制限について

- ・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。

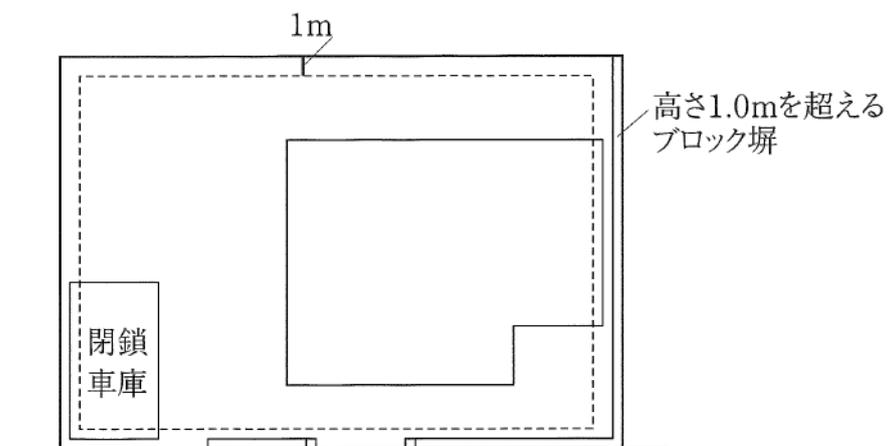


既存不適格建築物について

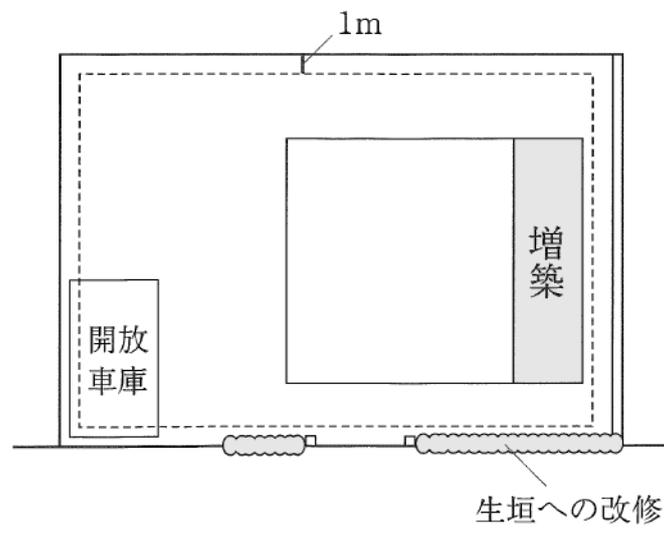
地区計画の施行された日(昭和62年1月5日、この日を「基準時」とします。)すでにこの制限に適合していない建物(このことを「既存不適格建築物」といいます。)については、そのままの形態で使用するのであれば制限は及びません。

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

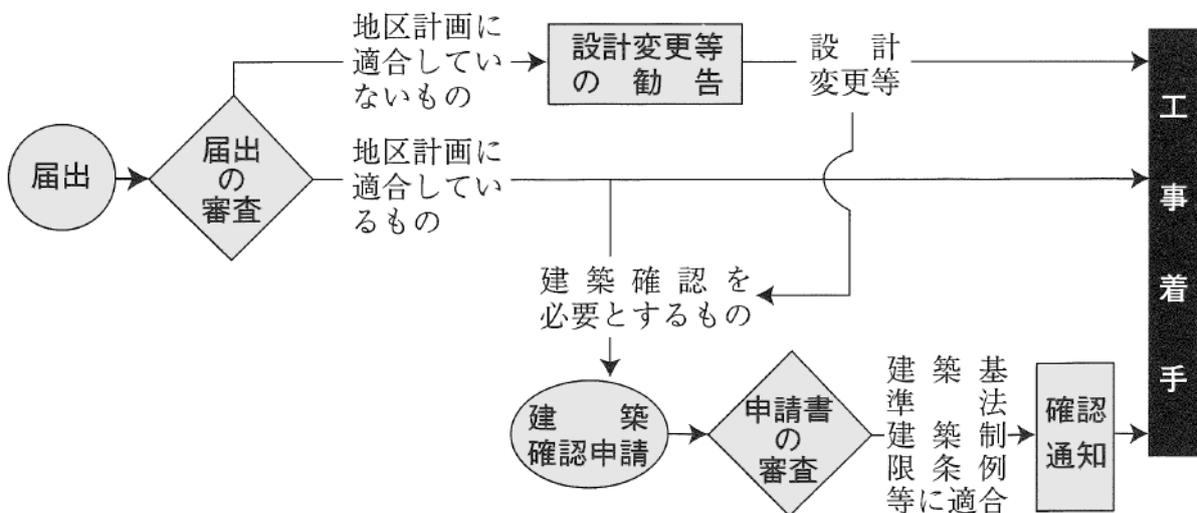
蓮田市都市整備部都市計画課

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

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	
建築物の建築 又は 工作物の建築 の建築 設計 の概要	(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		
	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

1. 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。
2. 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。
3. 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

椿山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>