

羽生都市計画 地区計画

岩瀬地区地区計画

(平成28年3月29日告示 羽告第45号)

(令和5年8月21日告示 羽告示乙第206号)

地 区 計 画 の 手 引 き

(A地区～E地区)

岩 瀬 地 区



羽 生 市

《はじめに》

岩瀬地区は、組合施行による土地区画整理事業が進められており、良好な環境を有する優良住宅地の形成と地域の活性化を目指しています。そこで、建築物等の規制や誘導を行い、秩序ある宅地開発の促進と利便施設の立地誘導、快適な居住環境の整備及び保全を図るため、地区計画を定めるものです。

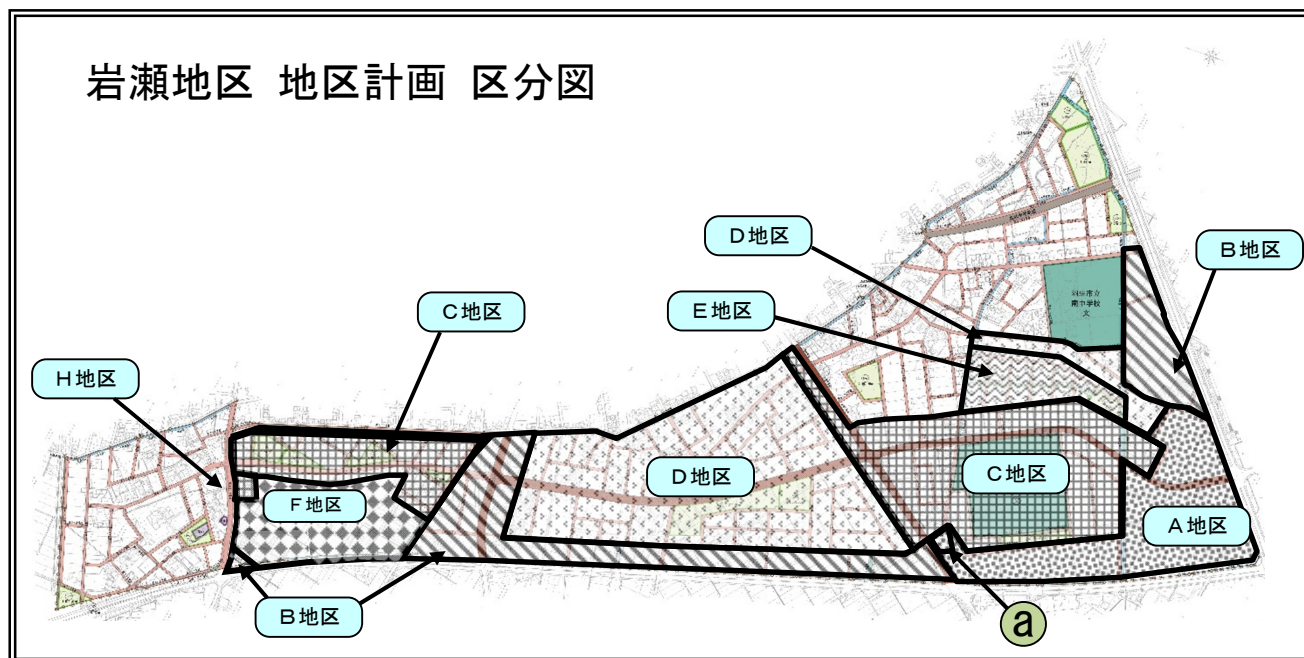
《羽生都市計画地区計画》

名 称		岩 瀬 地 区 地 区 計 画
位 置		羽生市西三丁目、大字上岩瀬、中岩瀬、下岩瀬、小松、桑崎 及び上羽生の各一部
面 積		約 7 6 . 9 h a
地区計画の目標		本地区は、羽生駅の西側約 1 kmに位置し、羽生市岩瀬土地区画整理組合が施行主体となって土地区画整理事業による基盤整備が行われている。そこで、良好な環境を有する優良住宅地の形成と地域の活性化を目的とし、建築物等の規制と誘導を行い、良好な街並みや景観を備えた居住環境の形成、商業施設等の利便施設の立地誘導による賑わいの形成、製造・流通施設の誘致による働く場の確保などにより、質の高い市街地環境の形成を図ることを目標とする。
区域の整備、開発及び保全の方針	土地利用の方針	良好な環境を有する優良住宅地の形成と地域の活性化を目指し、土地利用計画に応じた地区を適正に配置し、適切な施設誘導を図ることにより、住民の利便の増進と良好な住宅市街地の形成を図る。 住宅地においては、比較的低密度の中低層住宅を中心とした良好な居住環境の形成を図る。 幹線道路沿道においては、沿道サービス等商業施設の誘致を図る。 国道 122 号沿道においては、工業系・流通系施設の誘導を図る。
	地区施設の整備方針	本地区の幹線道路沿道において工業系・流通系企業を誘導する区域については、周辺の良い住環境を保全するため、緩衝緑地帯を設置し、その機能の維持、保全を図る。

区域の整備、開発及び保全の方針	建築物等の整備方針	土地利用計画に基づく地区区分に合わせ、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又は柵の構造の制限を定める。			
	その他当該地区の整備、開発及び保全の方針に関する方針	良好な街並みや景観等を有する市街地を形成し、その環境を保全するため、沿道サービス等商業施設、工業系・流通系施設の誘導を図る区域では、積極的に敷地内緑化を推進し、建築物の屋上緑化、壁面緑化等の確保に努める。			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	名称	幅員	延長・面積	備考
		緩衝緑地帯	10m	約 8,700 m ²	車両等の出入口、門柱、門扉又は守衛所その他これらに類する安全上若しくは保安上やむを得ない部分を除く。

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 (近隣商業地域)	B地区 (準住居地域) (第二種住居地域)	C地区 (第一種住居地域)	D地区 (第二種中高層住居専用地域)	E地区 (第二種中高層住居専用地域)	
			区分の面積	約10.0ha	約12.0ha	約20.9ha	約24.4ha	約2.7ha	
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物等を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. 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第二（イ）項第1号から第3号まで及び第6号の各号に掲げるもの。ただし、地区整備計画図に示す部分aの区域については、この限りでない。 2. 法別表第二（ニ）項第4号から第6号までの各号に掲げるもの 3. 法別表第二（ホ）項第2号に掲げるもの 4. 法別表第二（ヘ）項第5号に掲げるもの 5. 葬儀場	1. 法別表第二（ニ）項第5号及び第6号に掲げるもの 2. 法別表第二（ほ）項第2号に掲げるもの 3. 法別表第二（へ）項第5号に掲げるもの		1. 法別表第二（ニ）項第3号から第6号までの各号に掲げるもの	1. 店舗・飲食店・事務所・自己用倉庫で当該用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡超のもの	1. 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（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）第130条の3に規定するもの 3. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令第130条の4に規定する公益上必要な建築物 4. 近隣住民を対象とした自治活動の目的の用に供するための集会所等 5. 前各号の建築物に附属するもの（政令第130条の5に規定するものを除く。）				
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	1. 000㎡ ただし、地区整備計画図に示す部分aの区域については200㎡とする。	200㎡	150㎡	120㎡	150㎡		
			ただし、土地区画整理事業における換地面積又は仮換地面積が、上記に満たない土地については、その換地面積又は仮換地面積を最低限度とする。						—
		壁面の位置の制限	1. 計画図に示す部分A 建築物の外壁又はこれに代わる柱（ベランダ、バルコニー、階段、出窓及び法第2条第3号の規定する建築設備を含む。以下「外壁等」という。）の面は、地盤面下の部分を除き、道路境界線又は水路境界線から2m以上後退しなければならない。また、道路境界線又は水路境界線から幅1.5m以上の部分（出入口部分は除く。）を緑化帯としなければならない。 2. 計画図に示す部分B 外壁等の面は、地盤面下の部分を除き、水路境界線から2m以上後退しなければならない。また、水路境界線から幅1.5m以上の部分（出入口部分は除く。）を緑化帯としなければならない。 3. 計画図に示す部分C 外壁等の面は、地盤面下の部分を除き、道路境界線、水路境界線又は隣地境界線から1m以上後退しなければならない。 ただし、公共公益上やむを得ない建築物及び地区整備計画図に示す部分aの区域については、この限りでない。	—				1. 建築物の外壁等の面は、地盤面下の部分を除き、次に掲げるとおり後退しなければならない。 (1)道路境界線又は水路境界線から1m以上後退しなければならない。 (2)地区整備計画図に示す隣地境界線から2.0mまでの部分（以下「フットパス部分」という。）及びその境界線から0.5m以上後退しなければならない。 2. フットパス部分以外の部分において、次のいずれかに該当する場合は、前項の規定は適用しない。 (1)附属建築物であって床面積の合計が3㎡以下のものであるとき。 (2)カーポート（柱で構成された常時4面を開放しているものに限る。）であって、軒高2.3m以下かつ道路境界線、水路境界線、隣地境界線又はフットパス部分境界線（以下「境界線」という。）から0.5m未満の区域に係る床面積の合計が5.0㎡以下のものであるとき。 3. 次に掲げる事業及び業務（以下「公共公益事業」という。）の用に供するものについては、第1項の規定は、適用しない。 (1)電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第9号に規定する電気事業（同項第7号に規定する特定規模電気事業を除く。） (2)水道法（昭和32年法律第177号）第3条第2項に規定する水道事業（同条第3項に規定する簡易水道事業を除く。） (3)下水道法（昭和33年法律第79号）第3条第1項に規定する下水道事業 (4)ガス事業法（昭和29年法律第51号）第2条第11項に規定するガス事業 (5)電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第2条第6号に規定する電気通信業務	
			壁面後退区域における工作物の設置の制限	—					
		建築物等の高さの最高限度	30m（建築物等の高さの最高限度は、前面道路の路面の中心からの高さとする。以下同じ。） ただし、市長が公益上必要と認めるものは除く。	—				15m ただし、市長が公益上必要と認めるものは除く。	10m ただし、公共公益事業の用に供するものを除く。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物及び工作物等の外観は、刺激的な色彩や装飾を避け、周辺環境と調和した落ち着いたものとする。また、電光式屋外広告物等を設置する場合は、点滅させないなど、生活環境、道路交通等に配慮したものとする。	—				建築物及び工作物の色彩は、原則として原色を避け、周辺の居住環境と調和した落ち着いたものとする。	
		垣又は柵の構造の制限	垣又は柵の構造は、次の各号のいずれに掲げるとおりとする。 ただし、門柱、門扉及び幅が1.0m以内の袖壁並びに地区整備計画図に示す部分aの区域についてはこの限りではない。 (1)生垣 (2)前面道路の路面の中心（以下単に「前面道路面」という。）からの高さ1.2m以下の基礎等の上に、前面道路面からの高さが1.8m以下の透視可能なフェンスを施したもの又は植栽を組み合わせたもの	—	垣又は柵の構造は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。 ただし、門柱、門扉及び幅が1.0m以内の袖壁についてはこの限りではない。 (1)生垣 (2)前面道路面からの高さ1.2m以下の基礎等の上に、前面道路面からの高さが1.8m以下の透視可能なフェンスを施したもの又は植栽を組み合わせたもの	垣又は柵の構造は、次の各号のいずれかに掲げるとおりとする。 ただし、門柱、門扉及び幅が1.0m以内の袖壁についてはこの限りでない。 (1)生垣 (2)前面道路の路面の中心からの高さが0.6m以下のコンクリートブロック、石積等の上に柵、網等のフェンスを施したもので、前面道路面からの高さが1.5m以下のもの又は植栽を組み合わせたもの			

《地区区分》



A 地区

用途地域：近隣商業地域

建ぺい率・・・60%以下

容積率・・・200%以下

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。

1. 住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿（区域 a を除く）
2. 老人ホーム、保育所、身体障がい者福祉ホームその他これらに類するもの
3. ホテル、旅館
4. 自動車教習所
5. 床面積の合計が15㎡超の畜舎
6. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これに類するもの
7. 倉庫業を営む倉庫
8. 葬儀場

建築物の敷地面積の最低限度 1,000㎡（区域 a は200㎡）

壁面の位置の制限（区域 a を除く）

建築物等の高さの最高限度 30m（ただし、市長が公益上必要と認めるものは除く）

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

垣又は柵の構造の制限（区域 a を除く）

B 地区

用途地域：準住居地域・第二種住居地域

建ぺい率・・・60%以下

容積率・・・200%以下

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。

1. 自動車教習所
2. 床面積の合計が15㎡超の畜舎
3. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これに類するもの
4. 倉庫業を営む倉庫

建築物の敷地面積の最低限度 200㎡

C 地区

用途地域：第一種住居地域

建ぺい率・・・60%以下

容積率・・・200%以下

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。

1. ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場
2. ホテル、旅館
3. 自動車教習所
4. 床面積の合計が15㎡超の畜舎

建築物の敷地面積の最低限度 150㎡

垣又は柵の構造の制限

D 地区

用途地域：第二種中高層住居専用地域

建ぺい率・・・60%以下

容積率・・・150%以下

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。

1. 店舗・飲食店・事務所・自己用倉庫で当該用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡超

建築物の敷地面積の最低限度 120㎡

建築物等の高さの最高限度 15m（ただし、市長が公益上必要と認めるものは除く）

垣又は柵の構造の制限

E 地区

用途地域：第二種中高層住居専用地域

建ぺい率・・・60%以下

容積率・・・150%以下

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. 住宅
2. 50㎡以下の小規模な店舗・事務所等を兼用する住宅
3. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築物
4. 近隣住民を対象とした自治活動の目的の用に供するための集会所等
5. 前各号の建築物に付随するもの（政令第130条の5に規定するものを除く。）

建築物の敷地面積の最低限度 150㎡

壁面の位置の制限

壁面後退区域における工作物の設置の制限

建築物等の高さの最高限度 10m（ただし、公共公益事業の用に供するものを除く。）

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

垣又は柵の構造の制限

《壁面の位置の制限》

道路に面して有効な空地を確保することにより、良好な街区景観の形成と防災性の向上を図るよう壁面の位置を制限しています。ここでいう「壁面」とは、建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面のことをいいます。

A 地区

壁面の位置の制限

1 計画図に示す部分 A

建築物の外壁又はこれに代わる柱（ベランダ、バルコニー、階段、出窓及び法第 2 条第 3 号の規定する建築設備を含む。以下「外壁等」という。）の面は、地盤面下の部分を除き、道路境界線又は水路境界線から 2 m 以上後退しなければならない。また、道路境界線又は水路境界線から幅 1.5 m 以上の部分（出入口部分は除く。）を緑化帯としなければならない。

2 計画図に示す部分 B

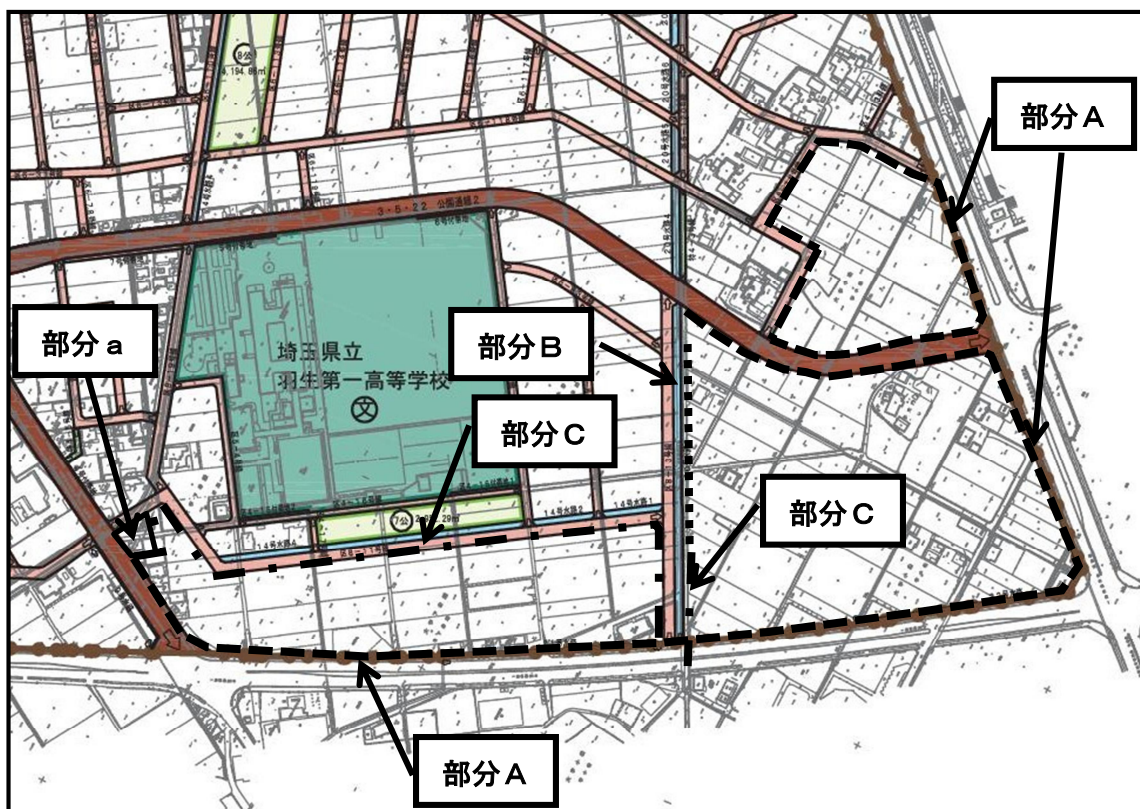
外壁等の面は、地盤面下の部分を除き、水路境界線から 2 m 以上後退しなければならない。また、水路境界線から幅 1.5 m 以上の部分（出入口部分は除く。）を緑化帯としなければならない。

3 計画図に示す部分 C

外壁等の面は、地盤面下の部分を除き、道路境界線、水路境界線又は隣地境界線から 1 m 以上後退しなければならない。

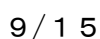
ただし、公共公益上やむを得ない建築物及び地区整備計画図に示す部分 a の区域についてはこの限りでない。

—計画図—



壁面の位置の制限

- ・ E地区整備計画図



《分割などによる敷地面積の最低限度》

現況の敷地面積を考慮しつつ、敷地の再分割やミニ開発を防ぐため、目指すべき土地利用に応じた敷地面積の最低限度を取り決めました。

土地区画整理事業における換地（仮換地）の面積が各地区区分における建築物の敷地面積の最低限度より小さい場合については、そのまま使用することができますが、分割等によってこれらの数値より小さくなる場合については、建物を建てることはできません。

地 区 名	最 低 敷 地 面 積
A 地 区	1, 0 0 0 m ² （区域 a は 2 0 0 m ² ）
B 地 区	2 0 0 m ²
C 地 区	1 5 0 m ²
D 地 区	1 2 0 m ²
E 地 区	1 5 0 m ²

《建築物等の高さの最高限度》

建築物等の高さの最高限度を設定することにより、高さを統一し、住宅地としての日当たりを確保するとともに景観の調和を保っていきます。

地 区 名	建 築 物 等 の 高 さ の 最 高 限 度
A 地 区	3 0 m
B 地 区	沿道にふさわしい商業施設等の立地と土地の有効利用を可能にするため、特に高さの取り決めをしません。しかし、建築基準法等による制限があります。
C 地 区	
D 地 区	1 5 m
E 地 区	1 0 m

《建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限》

周辺環境と調和した良好な街区を形成または保全するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を以下のように取り決めます。

A 地区

建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限

建築物及び工作物等の外観は、刺激的な色彩や装飾を避け、周辺環境と調和した落ち着いたものとする。また、電光式屋外広告物等を設ける場合は、点滅させないなど、生活環境、道路交通等に配慮したものとする。

E 地区

建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限

建築物及び工作物の色彩は、原則として原色を避け、周辺の居住環境と調和した落ち着いたものとする。

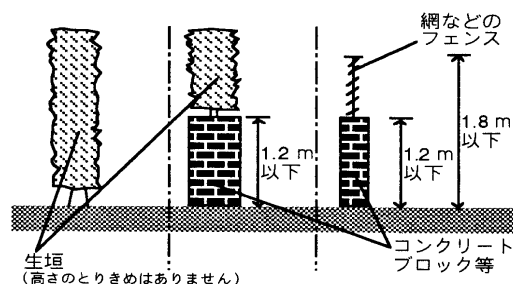
《垣又は柵の構造の制限》

緑豊かな住環境を推進するとともに、地震発生時等における防災性と可視化による防犯性を考慮し、生垣やフェンスの高さについて取り決めました。

※なお、隣地境界線については、道路又は隣地造成高と対象宅地地盤高が同じ高さでない場合、当該宅地地盤高からの高さとする。

A 地区 ・ C 地区 ・ D 地区

- 生垣
 - 前面道路面からの高さ 1.2m 以下の基礎等の上に、前面道路面からの高さが 1.8m 以下の透視可能なフェンスを施したもの又は植栽を組み合わせたもの。
- ※ 門柱・門扉及び幅が 1.0m 以内の袖壁並びに地区整備計画図に示す部分 a の区域については、高さや構造等の制限はありません。



B 地区

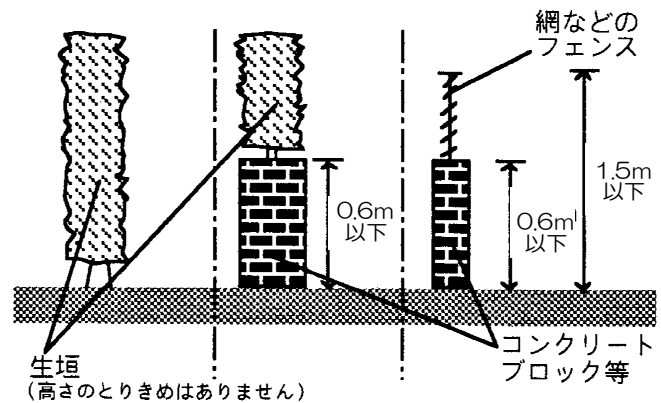
B 地区については、沿道にふさわしい商業施設等の立地による土地の有効利用と広域幹線道路の後背地に位置する住宅地の環境保護に配慮し、「垣又は柵の構造の制限」は定めません。

E 地区

□生垣

□前面道路面からの高さが 0.6m 以下のコンクリートブロック、石積等の上に柵、網等のフェンスを施したもので、前面道路面からの高さが 1.5m 以下のもの又は植栽を組み合わせたもの。

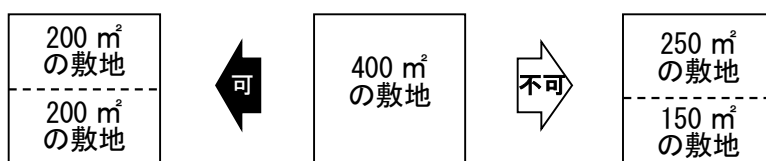
※ 門柱・門扉及び幅が 1.0m 以内の袖壁については、高さや構造等の制限はありません。



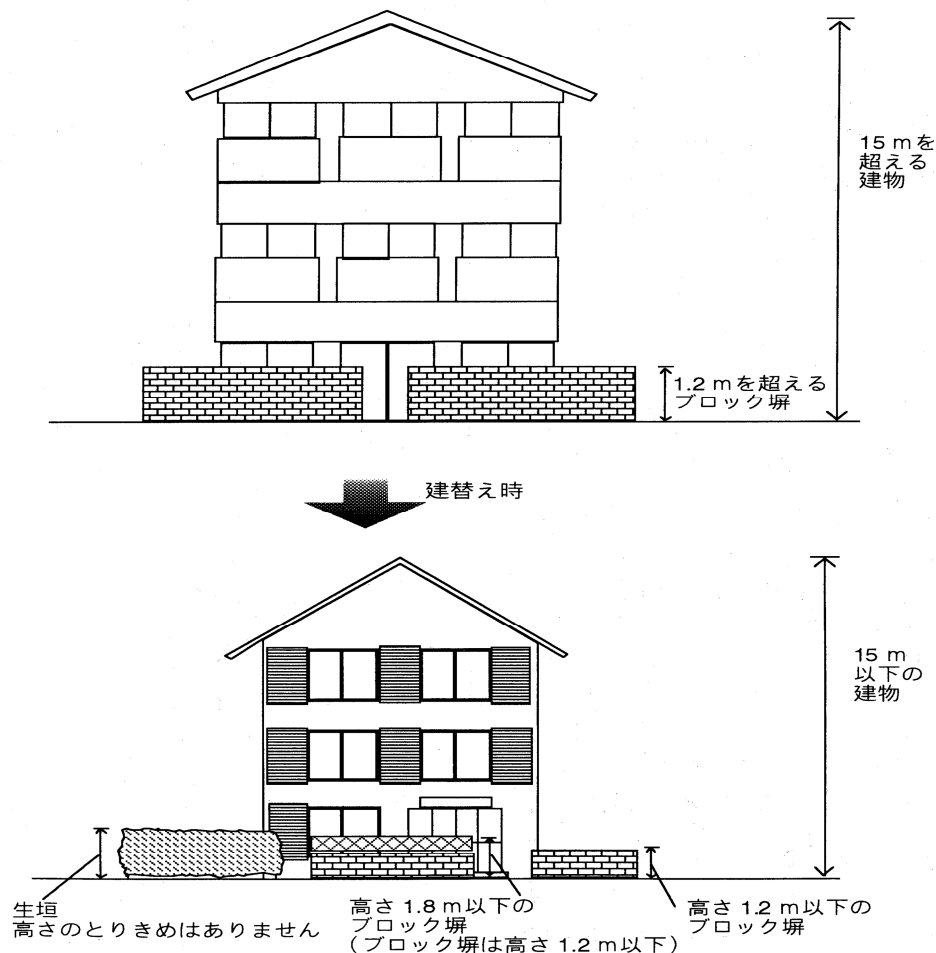
《既存の建築物について》

- ❑ 地区計画の施行日に、既にこれらの取り決めに適合していない建築物
⇒そのままの形態であれば使用することができます。
- ❑ 「建物の建替え」、「増築や改築」、「修繕や模様替え」のとき
⇒適合していない部分を是正していただくことになります。
- ❑ 新築する場合で、適合していない部分については
⇒全面的に是正していただくことになります。
- ❑ 敷地面積について
⇒最低敷地面積を下回る分割はできません。

【事例】＜B地区（最低敷地面積が200㎡）の場合＞



【事例】＜建築物の高さの限度が15mの場合（D地区）＞



《届出について》

地区計画は、個々の建築行為等を規制誘導することにより、良好な居住環境を形成していくものです。

そのため、建築行為等を行う前に、地区計画の内容にあったものであるかどうかを判断するため「届出」をしていただく必要があります。

1. 届出の必要な行為

届出の必要な行為は次のとおりです。

- (1) 土地の区画形質の変更
- (2) 建築物の建築又は工作物の建設
- (3) 建築物等の用途の変更
- (4) 垣又は柵の設置
- (5) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の変更

□ 届出が必要かどうかの判断が難しいときは、まちづくり政策課までお問い合わせください。

2. 届出方法 ・ 添付図面等

□ 届出に際して

- (1) 届出は、当該行為に着手する日の30日前までに行ってください。
- (2) また、建築確認申請を行う場合は、事前に届け出てください。
- (3) 届出は、原則として建築主の方が行ってください。なお、建築主に代わって届出書を提出する場合は、委任状を添付してください。
- (4) 届出者が法人の場合は、法人の名称、及び代表者の氏名を記載してください。
- (5) 届出方法・添付図面等は次のとおりです。

届出方法・添付図面等

提出書類		「地区計画の区域内における行為の届出書」		
提出先		羽生市 まちづくり政策課 都市計画係		
提出部数		1 部		
委任状		建築主以外が届出書を提出する場合		
各行為共通 添付図書		仮換地（保留地）証明書（写しでも可）		
		位置図	縮 尺 1/5,000 程度	行為を行う土地の区域を表示し、周辺との位置関係を明確にする
添 付 図 面	行為の種類	添付図面	縮 尺	備 考
	(1) 土地の区画 形質の変更	設計図	1/1,000 以上	造成計画平面図等
		求積図	1/500 以上	実測図（区画ごとの面積を表示する）
	(2) 建築物の建築 又は工作物の 建設	配置図	1/100 以上	・敷地内における建築物又は工作物の位置を表示する ・行為予定地に適応される地区計画の中に、「壁面の位置の制限」がある場合は、配置図内に建築物の外壁面から敷地境界までの距離を記入する
		平面図	1/100 以上	各階のもの（用途を表示する）
		立面図	1/100 以上	・二面以上の建築物等を表示する ・建築物等の高さの制限が定められている場合には、高さを表示する
		求積図	1/500 以上	各階のもの
		「垣又は柵の構造」及び「建築物等の形態又は色彩その他の意匠」の制限が定められている地区で建築物等と併せて施工する場合は、下記（4）及び（5）の図面を併せて添付し、届出書に必要事項を記入すること		
	(3) 建築物等の 用途の変更	配置図	1/100 以上	敷地内における建築物等の位置を表示する
		平面図	1/100 以上	（2）平面図と同じ
		立面図	1/100 以上	（2）立面図と同じ
		「建築物等の形態又は色彩その他の意匠」及び「垣又は柵の構造」の制限が定められている地区で建築物等と併せて施工する場合は、下記（4）及び（5）の図面を併せて添付し、届出書に必要事項を記入すること		
	(4) 垣又は柵の 設置	配置図	1/100 以上	（3）配置図と同じ
		平面図	1/100 以上	垣又は柵の構造を表示する （2）の配置図との兼用可
		構造図	1/100 程度	垣又は柵の構造を表示する
	(5) 建築物等の 形態又は色彩 その他の意匠 の変更	配置図	1/100 以上	（3）配置図と同じ
		立面図	1/100 以上	二面以上の立面図に屋根・外壁等の形状・材料・色彩等がわかるように表現する

☐ その他、必要に応じ参考となるべき事項を記載した図書を添付（各項目共通）