

羽生都市計画 地区計画

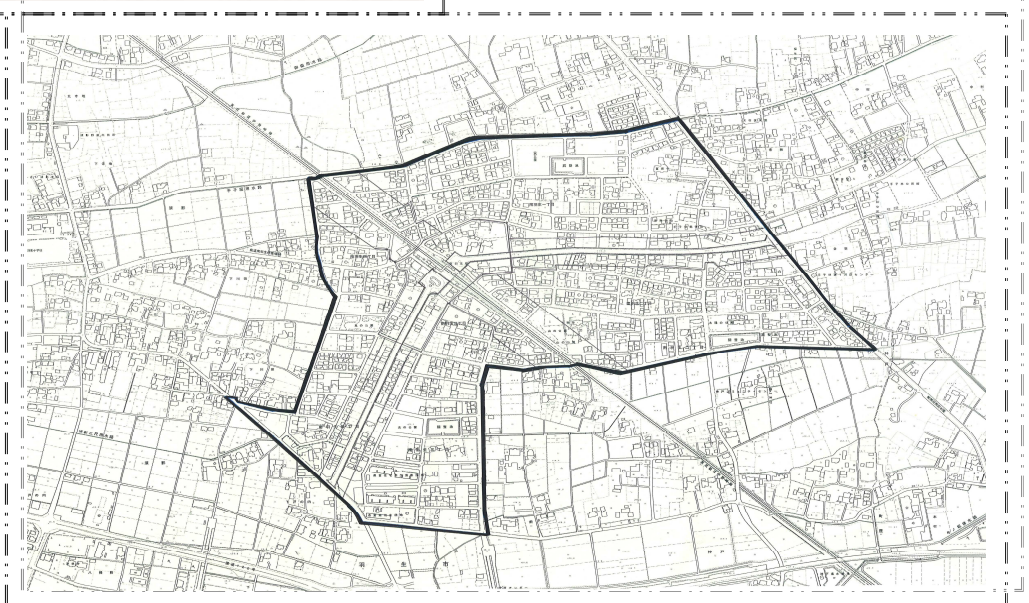
南羽生地区地区計画

(平成11年 1月29日告示 羽告第4号)

(平成22年12月27日変更 羽告第261号)

地区計画の手引き

南羽生地区



羽生市

《はじめに》

南羽生地区は、土地区画整理事業を主体として基盤整備が行われてきましたが、今後さらに住み良いまちづくりを進めるため、平成11年1月29日南羽生地区地区計画が都市計画決定されました。

このパンフレットでは地区計画の内容や届出の方法について説明しています。南羽生地区のまちづくりの主役としての皆さまに、制度の内容についてより一層のご理解をいただけますようお願い申し上げます。

羽生市まちづくり部まちづくり政策課

《区域の整備・開発及び保全の方針》

名 称	南 羽 生 地 区 地 区 計 画	
位 置	羽生市南羽生1丁目、2丁目、3丁目及び4丁目	
面 積	約63.9ha	
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、羽生市の南東部に位置し、地区のほぼ中心に東武伊勢崎線南羽生駅を有し、市施行による土地区画整理事業を主体として基盤整備が行われた。 そこで、建築物等の規制と誘導を行い、良好で快適な市街地環境の維持・形成を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	比較的低密度の中低層住宅を中心とし、良好な環境を維持しつつ、土地の有効利用を図る。 駅前周辺及び幹線道路沿道については、近隣との調和に配慮した、店舗等の集積を誘導し、住民の利便の増進を図り、潤いとやすらぎのある市街地を形成する。
	建築物等の整備の方針	建築物の用途の制限、建築物の高さの制限、かき又はさくの構造について適正な制限を行う。 併せて敷地の細分化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定めるものとする。

《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 (第一種住居地域)	C 地区 (第一種中高層住居専用地域)
	区分の面積	約 4.3 ha	約 12.4 ha	約 47.2 ha
建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない。			
	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第二（は）項第 1 号から第 4 号及び第 6 号から第 8 号の各号に掲げるもの 2. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 130 条の 5 の 3 の各号に掲げるもの 3. 工場等で建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 130 条の 6 に定めるもの 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第二（は）項第 1 号から第 4 号及び第 6 号から第 8 号の各号に掲げるもの 2. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 130 条の 5 の 3 の各号に掲げるもので、当該用途に供する部分の床面積の合計が、3,000 m²以下のもの 3. 工場等で建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 130 条の 6 に定めるもの 	—	
建築物の敷地面積の最低限度	200 m ²	150 m ²	120 m ²	
ただし、土地区画整理事業における換地面積が、上記に満たない土地については、その換地面積を最低限度とする				
建築物等の高さの最高限度	—	15 m	12 m	
	ただし、市長が公益上必要と認めるものは除く			
かき又はさくの構造の制限	—	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。 <ol style="list-style-type: none"> 1. 生け垣 2. 高さ 1, 2 m 以下のコンクリートブロック、石積等の上に、柵、網などのフェンスを施したもので高さ 1, 8 m 以下のもの、又は植栽を組み合わせたもの 		

《地区区分・用途地域・地区計画》

A 地区

用途地域

・ ・ ・ **近隣商業地域**
 建ぺい率 ・ ・ ・ 80%
 容積率 ・ ・ ・ ・ 200%

建築物等の用途の制限
 建築可能な建築物例

1. 住宅、神社、寺院、教会、老人ホーム、診療所、住宅兼事務所、自動車車庫で床面積の合計が300㎡以内のもの等
2. 店舗、飲食店、美容院、建具屋、学習塾等
3. パン屋、米屋、菓子屋等の食品製造業を営むもので作業場の床面積の合計が50㎡以下のもの

C 地区

用途地域 ・ ・ **第一種中高層住居専用地域**
 建ぺい率 ・ ・ ・ 60%
 容積率 ・ ・ ・ ・ 150%

建築物等の高さの最高限度
 12m（市長が公益上必要と認めるものは除く）

かき又はさくの構造の制限
 左表参照

B 地区

都市計画道路境界から25m
 鉄道境界から50m区域

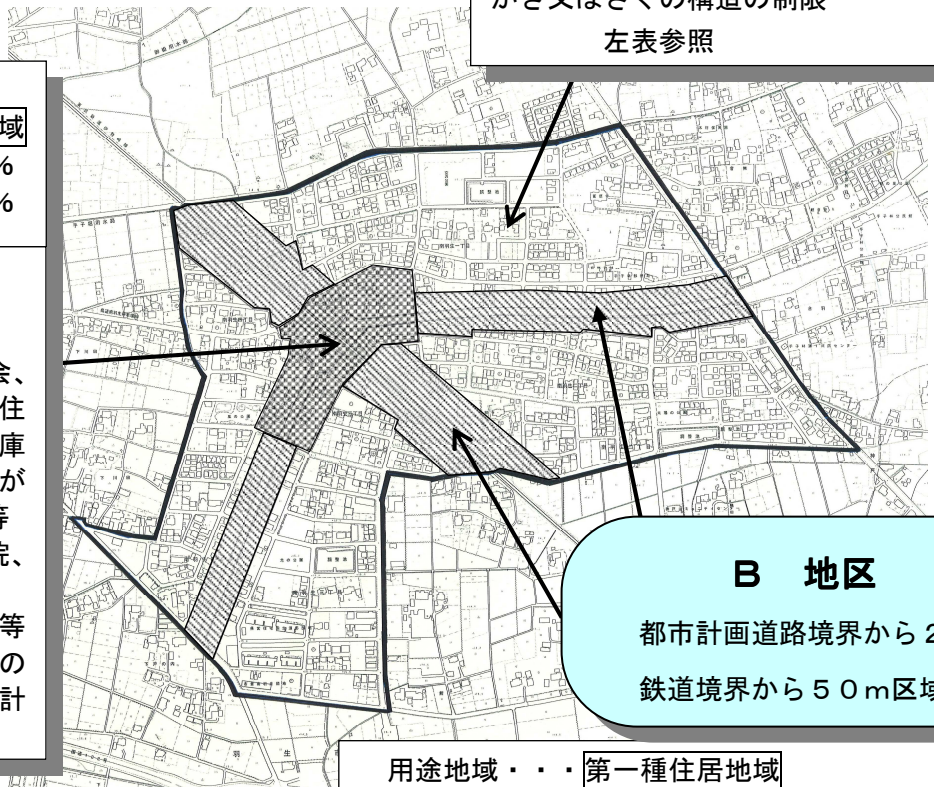
用途地域 ・ ・ ・ **第一種住居地域**
 建ぺい率 ・ ・ ・ 60%
 容積率 ・ ・ ・ ・ 200%

建築物等の用途の制限
 建築可能な建築物例

1. 住宅、神社、寺院、教会、老人ホーム、診療所、住宅兼事務所、自動車車庫で床面積の合計が300㎡以内のもの等
2. 店舗、飲食店、美容院、建具屋、学習塾等で床面積の合計が、3,000㎡以下のもの
3. パン屋、米屋、菓子屋等の食品製造業を営むもので作業場の床面積の合計が50㎡以下のもの。

建築物等の高さの最高限度
 15m（市長が公益上必要と認めるものは除く）

かき又はさくの構造の制限
 左表参照

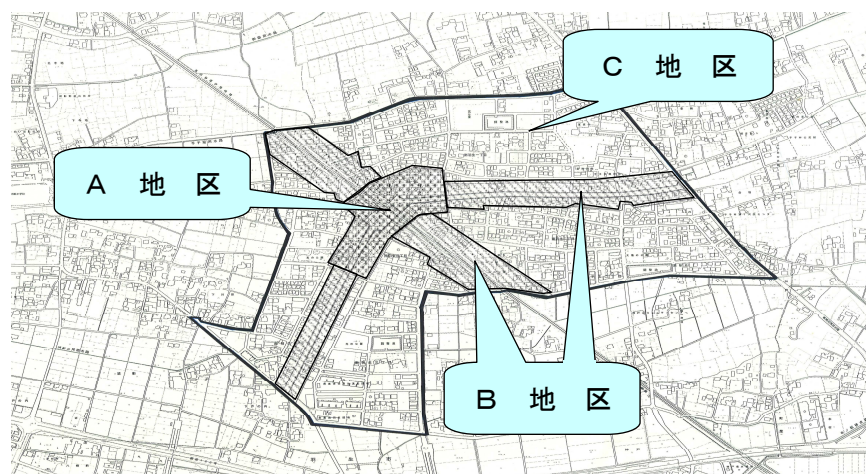


《分割などによる敷地面積の最低限度》

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。

現在の敷地面積が各地区の最低敷地面積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、今後、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、建物を建てることできません。

地 区 名	最低敷地面積
A 地 区	200㎡
B 地 区	150㎡
C 地 区	120㎡



《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	駅前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。
B 地 区	15m
C 地 区	12m

《生垣やフェンスについて》

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。

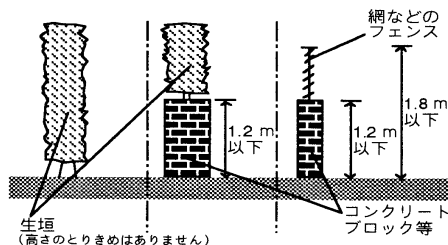
A 地区

駅前については商業施設等を中心とした土地利用を行なっていくため、「かき又はさく」については定めません。

※ B地区・C地区ともに、門柱・門扉の幅が1.0m以内のものについては、高さや、構造等の制限はありません。

B 地区 ・ C 地区

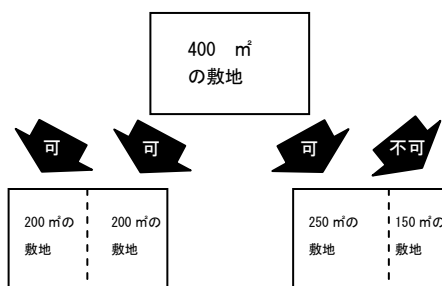
- 生垣
- 前面道路からの高さ1.2m以下のコンクリートブロック・石積等の上に柵・網等のフェンスを施したもので、高さ1.8m以下のもの、又は植栽を組み合わせたもの。



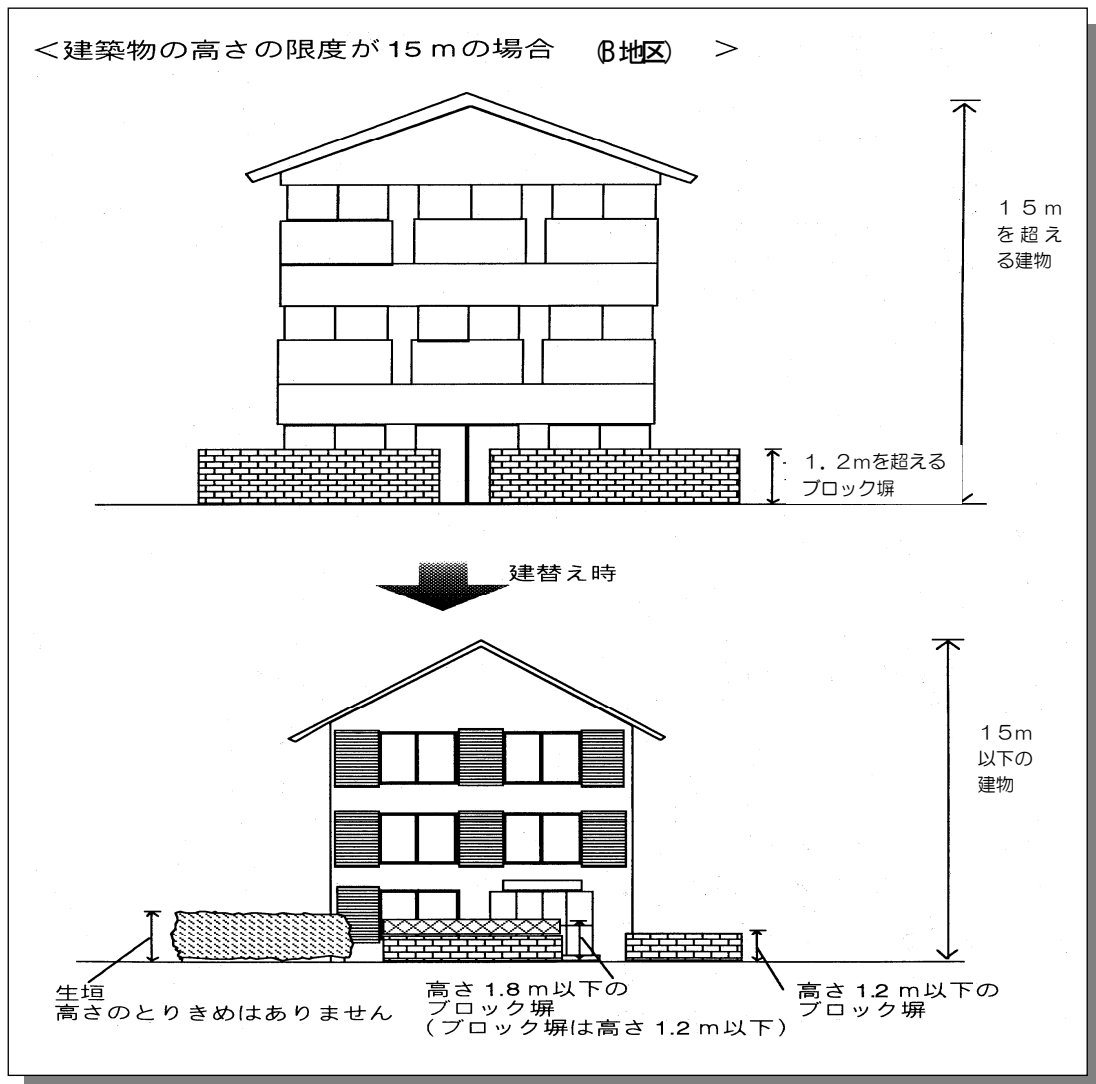
《既存の建築物について》

- 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

<最低敷地面積が200㎡の場合の建築の可否（A地区）>



※現在200㎡以下の敷地に関しては土地を分割しなければそのまま使用することができます。



《届出関係》

地区計画は、個々の建築行為を規制誘導することにより、良好な居住環境が形成されていきます。

そのため、建築行為等を行なう前に、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に「届出」を行なって頂くこととなります。(都市計画法第58条の2)

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) かき又はさくの設置若しくは構造の変更

□ 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) この届出書は、当該行為に着手する日の30日前までに行なってください。
また、建築確認申請を行なう場合は、事前に届けてください。
- (2) 届出者は、原則として建築主の方が行なってください。なお、建築主に代わって届出を行なう場合は、委任状を添付してください。
- (3) 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。
- (4) 届出方法・添付図面等は次のとおりです。

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	建築主以外が届け出る場合			
各行為共通添付図書	公図の写し			
	位置図	縮尺 1/5,000程度	行為を行な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。
		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
		「かき又はさくの構造の制限」及び「建築物等の形態又は意匠」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）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
		「かき又はさくの構造の制限」及び「建築物等の形態又は意匠」の制限が定められている地区で建築物等の併せて施工する場合は、下記（4）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) かき又はさくの構造	配置図	1/100以上	（3）配置図と同じ
		平面図	1/100以上	・かき又はさくの構造を表示する ・配置図との兼用可
		構造図	1/100程度	かき又はさくの構造を表示する

- 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）