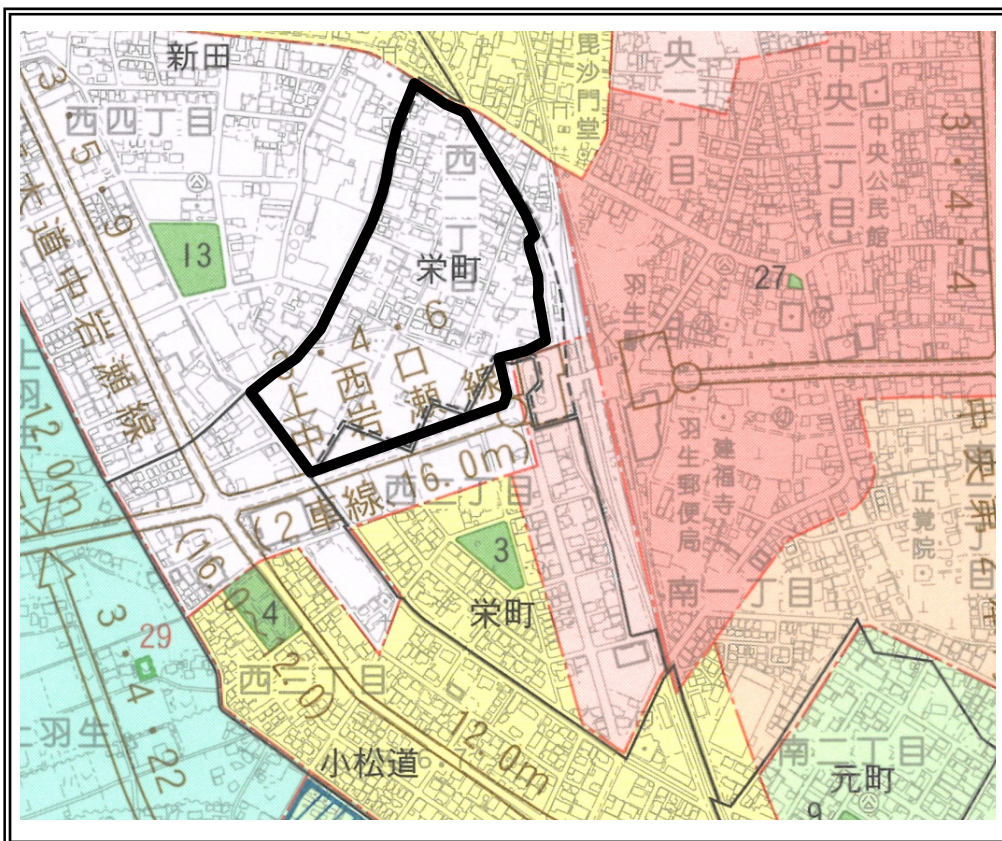


地区計画の変更について

栄町地区



《はじめに》

栄町地区は、基盤整備が進まない中で宅地化が進行し、密集市街地を形成しており、狭小な道路の改善、道路に接していない宅地の解消、災害時の延焼危険性などの課題が残されています。

そこで、建築物の用途制限や土地の細分化の防止とともに、地区施設である区画道路を定め、建築物の建替えに合わせて生活道路を確保するなど、緩やかな基盤整備により市街地環境の改善を図るため、地区計画を定めるものです。

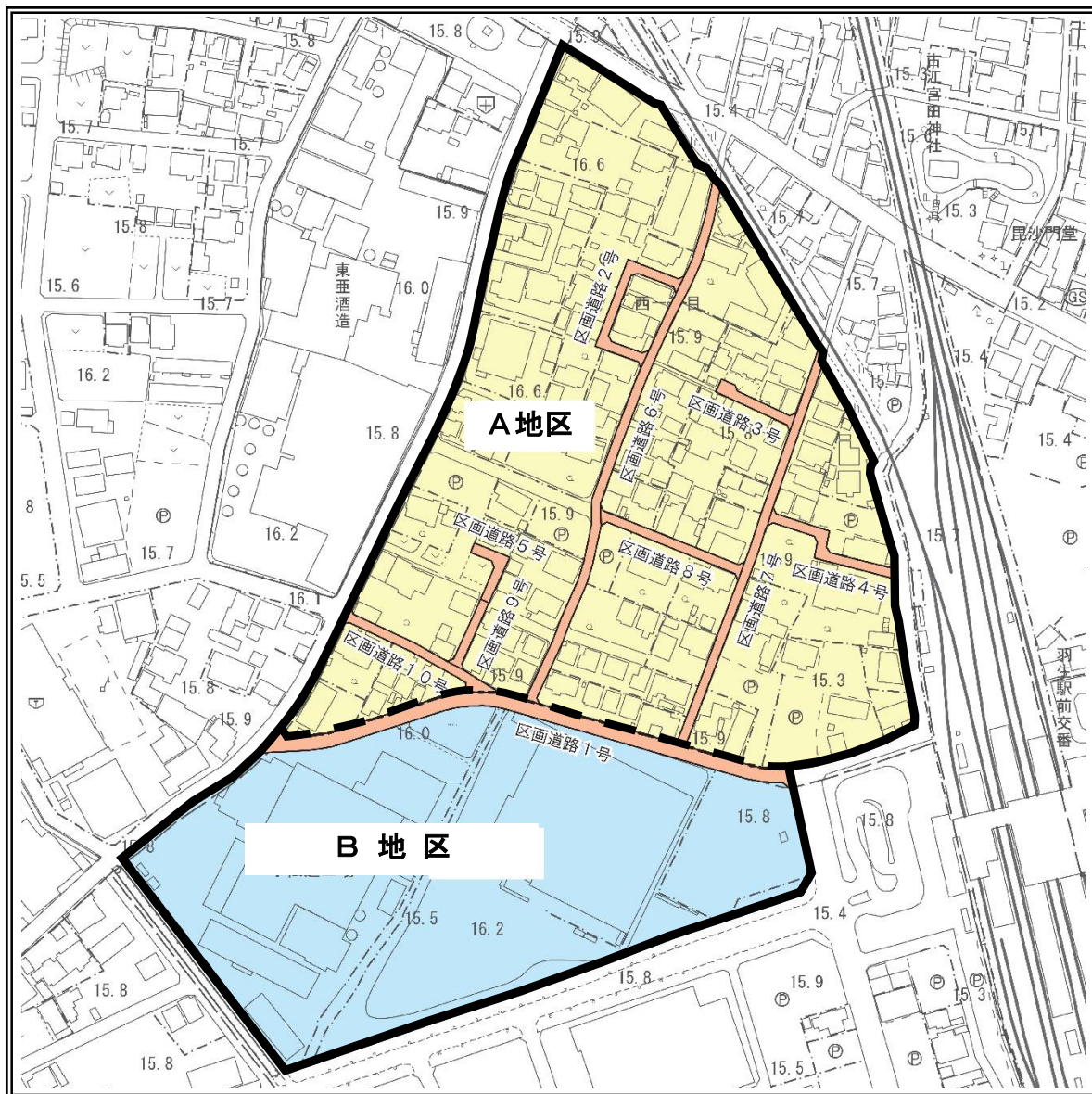
《羽生都市計画地区計画》

名 称	栄町地区地区計画	
位 置	羽生市西一丁目及び二丁目の各一部	
面 積	約 7.5 ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、東武伊勢崎線羽生駅西口に位置し、古くから住宅と工場等が混在してきた地区である。当初、駅前通りである都市計画道路上西口中岩瀬線を挟んだ南側の地区と一体として土地区画整理事業区域の都市計画決定がなされたが、事業化に至らず、基盤整備が進まない中で宅地化が進行し、密集市街地を形成してきた。</p> <p>今後、建築物の用途制限や土地の細分化の防止とともに、未接道宅地の解消や隅切りの設置等による住環境の改善を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備、開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>都市計画道路上西口中岩瀬線沿道より北側の地区は、既存の工場、事務所等と近隣住宅との調和がとれた、良好な住宅市街地としての土地利用を図る。</p> <p>都市計画道路上西口中岩瀬線沿道については、地域住民や駅利用者の生活利便性の向上と地元企業の安定した操業環境を維持保全するための産業系土地利用を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区内の幅員4m未満の市道は、全て道路後退（セットバック）により敷地を確保し、幅員4mの道路へと拡幅することで、災害時や緊急時の避難路として機能するよう整備する。</p> <p>民間開発により整備された道路や路地状私道を活用し、これらの道路に接続する道路の新設や拡幅整備により未接道宅地の解消を図る。</p> <p>また、地区内道路の全ての交差点及び丁字路について、隅切りを設置し、安全性を確保するものとする。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>住宅市街地としての良好な居住環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限及び敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>都市計画道路上西口中岩瀬沿道の産業系土地利用区域については、住宅市街地に配慮しつつ、建築物等の用途の制限などを定める。</p>

地区施設 の配置及 び規模	道 路	名称	幅員	延長	備考
		区画道路 1 号	6.0m	約 230m	避難場所へのアクセス道路
		区画道路 2 号	4.0m	約 80m	未接道宅地解消に係る整備道路
		区画道路 3 号	4.0m	約 45m	
		区画道路 4 号	4.0m	約 70m	
		区画道路 5 号	4.0~4.5m	約 30m	建築基準法第 4 2 条第 2 項の規定による道路（セットバックによる整備道路）
		区画道路 6 号	4.0m	約 240m	
		区画道路 7 号	4.0m	約 180m	
		区画道路 8 号	4.0m	約 70m	
		区画道路 9 号	4.0m	約 30m	
区画道路 10 号	4.0m	約 70m			
地区整備計画	地区の区分	区分の名称	A 地区		B 地区
		区分の面積	約 4.6ha		約 2.9ha
	建築物に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物等は、建築し、又は建設してはならない。		
			<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）別表第 2（ほ）項第 4 号に掲げるもの 2. 法別表第 2（ぬ）項第 3 号に掲げるもの 3. 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）に規定する一般廃棄物及び産業廃棄物の処理業の用に供するもの 4. 自動車教習所 5. 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らに類するもの 7. カラオケボックスその他これらに類するもの 8. 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これらに類するもの 9. キャバレー、料理店その他これらに類するもの 10. 自動車車庫で床面積の合計が 300 m²を超えるもの 11. 倉庫業を営む倉庫 12. 倉庫（遺体を保管する施設その他これに類するものに限る。） 13. 火葬場 14. 葬祭場及びペット火葬場その他これらに類するもの 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 法別表第 2（ぬ）項第 3 号（13）及び（13 の 2）に掲げるもの 2. 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する一般廃棄物及び産業廃棄物の処理業の用に供するもの 3. 自動車教習所 4. 畜舎 5. 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らに類するもの 6. キャバレー、料理店その他これらに類するもの 7. 倉庫業を営む倉庫 8. 倉庫（遺体を保管する施設その他これに類するものに限る。） 9. 火葬場 10. 葬祭場及びペット火葬場その他これらに類するもの 	

地区整備計画	区分の名称	A 地区	B 地区
	建築物の敷地面積の最低限度	100㎡	1,000㎡
	垣又は柵の構造の制限	—	<p>垣又は柵の構造は、次に掲げるものとする。ただし、門柱、門扉についてはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 生垣 2. 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前面道路からの高さが1.8m以下のもの又は植栽を組み合わせたもの

《地区区分図》



A 地区

用途地域：準工業地域（建蔽率60%・容積率・200%）

建築物等の用途の制限：次に掲げる建築物等は建築し、又は建設してはならない。

1. 近隣商業地域内において立地が制限されている事業を営む工場
2. 一般廃棄物及び産業廃棄物の処理業の用に供するもの
3. 店舗、飲食店、事務所等で床面積の合計が3,000㎡を超えるもの
4. 自動車教習所
5. 畜舎
6. マージャン屋、ぱちんこ屋、勝馬投票券発売所その他これらに類するもの
7. カラオケボックスその他これらに類するもの
8. 劇場、映画館またはナイトクラブその他これらに類するもの
9. キャバレー、料理店その他これらに類するもの
10. 自動車車庫で床面積の合計が300㎡を超えるもの
11. 倉庫業を営む倉庫
12. 倉庫（遺体を保管する施設その他これに類するものに限る。）
13. 火葬場、葬祭場、ペット火葬場その他これらに類するもの

建築物の敷地面積の最低限度：100㎡

B 地区

用途地域：準工業地域（建蔽率60%・容積率・200%）

建築物等の用途の制限：次に掲げる建築物等は建築し、又は建設してはならない。

1. コンクリート、金属、ガラス、陶磁器、骨、貝殻等の粉碎で原動機を使用する工場
2. レディミクスコンクリートの製造、セメントの袋詰めで原動機を使用する工場
3. 一般廃棄物及び産業廃棄物の処理業の用に供するもの
4. 自動車教習所
5. 畜舎
6. マージャン屋、ぱちんこ屋、勝馬投票券発売所その他これらに類するもの
7. キャバレー、料理店その他これらに類するもの
8. 倉庫業を営む倉庫
9. 倉庫（遺体を保管する施設その他これに類するものに限る。）
10. 火葬場、葬祭場、ペット火葬場その他これらに類するもの

建築物の敷地面積の最低限度：1,000㎡

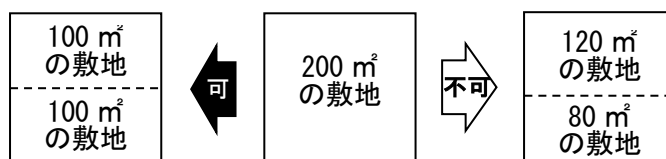
《分割などによる敷地面積の最低限度》

A地区においては、敷地の細分化による密集市街地化を防止するため、B地区においては、住宅市街地に配慮しつつ、産業用地としての効率的な土地利用を図るため、それぞれの目指すべき土地利用に応じた敷地面積の最低限度を定めました。

この地区計画の施行日前に、既に建築物の敷地面積が最低限度より小さい場合には、そのまま使用することができます。ただし、最低敷地面積を下回るような敷地の分割はできません。

地区名	最低敷地面積
A地区	100㎡
B地区	1,000㎡

【事例：A地区（最低敷地面積が100㎡）の場合】

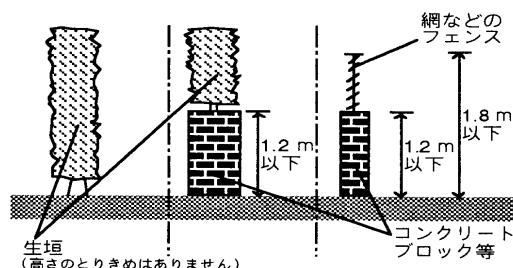


《垣又は柵の構造の制限》

B地区においては、住宅市街地への圧迫感の低減や景観に配慮し、前面道路に面する垣又は柵の構造や高さの制限を定めました。

B地区

- 生垣
- 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おいて、地区計画に定めた内容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」をするとき
 - ⇒ 地区計画に定めた内容に適合していない部分について、適合させるための必要な措置を講じていただく必要があります。
- 新築する場合で、適合していない部分について
 - ⇒ 全面的に地区計画に定めた内容に適合させる必要があります。
- 敷地面積について
 - ⇒ 最低敷地面積を下回るような敷地の分割はできません。

《届出について》

地区計画は、個々の建築行為等によって実現されていきます。このため、地区計画の区域内で建築物等を建築する場合には、事前に市長に届け出ることが都市計画法の規定により義務付けられています。市では、届出された計画が地区整備計画に定めた内容に適合しているかどうか審査します。

1. 届出を必要とする行為

- (1) 土地の区画形質の変更（切土、盛土及び区画の変更）
- (2) 建築物の建築又は工作物の建設（新築・改築・増築・移転）
- (3) 建築物等の用途の変更
- (4) 垣又は柵の設置（新設・変更）

※届出が必要かどうか判断し難いときは、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

- (1) 建築確認申請を必要としない行為の場合は、工事着手の日30日前までに届出を行ってください。
- (2) 建築確認申請を必要とする行為の場合は、建築確認申請の前で、かつ、工事着手の30日前までに届出を行ってください。
- (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、法人の名称およ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	公図の写し			
	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こと。	
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	敷地内の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	2面以上の建築物等を表示する。
		求積図	1/500 以上	各階のもの
	「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、(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。
		「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、(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) 垣又は柵の 設置	配置図	1/100 以上	(2) 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。

○ 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）