

やすらぎとうるおいのあるまちづくり
今宿東地区「地区計画」



鳩山町

今宿東地区は、土地区画整理事業により道路・公園など都市基盤の整備を行い、これらの効果を維持・保全し、より良い居住環境とするために、土地の利用が計画的な秩序のもとに行われていく必要があります。

そこで、みなさんが建物を建てたり、土地を分筆したりする場合に、一定の基準を守っていただくことにより、安全で良好な住環境をみなさんとともに作っていかうという目的で、この「今宿東地区地区計画」が策定されました。

そのため、新たに建物等を建てる場合には、届出が必要となります。

以下に、地区計画の内容や届出の方法について記載してありますので、その趣旨をご理解いただき、みなさまのご協力をお願いいたします。

平成 10 年 1 月 23 日

● 地区計画書

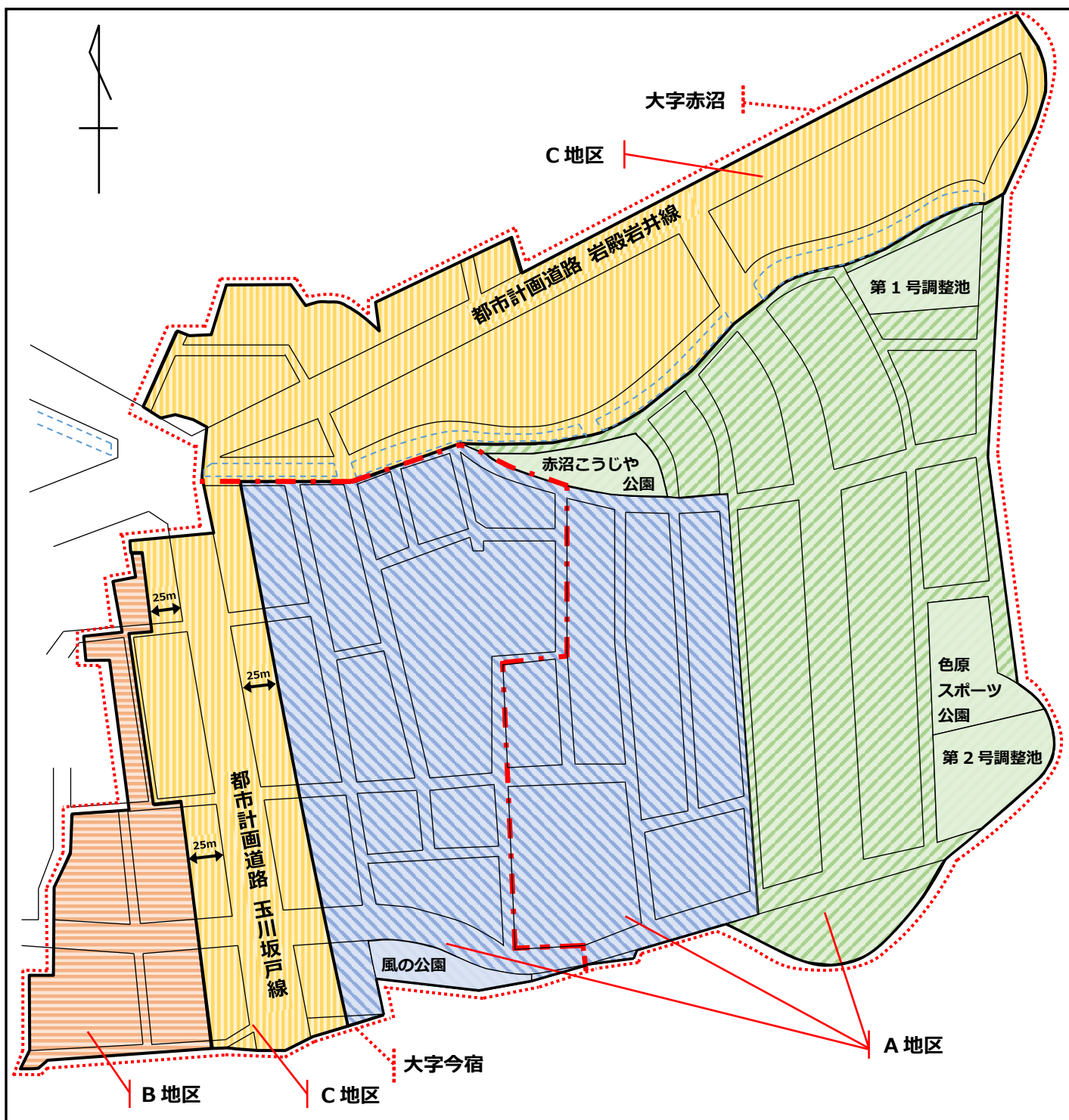
当初決定告示年月日：平成 10 年 1 月 23 日（鳩山町告示第 3 号）
最終変更告示年月日：平成 25 年 12 月 6 日（鳩山町告示第 90 号）

名 称	今宿東地区地区計画	
位 置	鳩山町大字今宿及び大字赤沼地内 （今宿 550 番～564 番、今宿 600 番～631 番） （赤沼 2700 番～2756 番） ※区画整理事業換地処分時点 →令和 2 年 3 月 27 日 埼玉県告示第 237 号	
面 積	約 19.8ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、鳩山町の南部に位置し、地区西側の県道沿いは、町の玄関口として古くから宅地化されており、土地区画整理事業の施行により、公共施設及び宅地の整備が行われている地区である。</p> <p>本地区計画は、土地区画整理事業の事業効果の維持、増進を図り、良好な市街地の形成を計画的に誘導し、住宅と生活利便施設との調和のとれたまちづくりを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>地区西部の都市計画道路玉川坂戸線沿線は、古くから商店街が形成されているため、地区の中心として賑いのある街並みの形成を図る。</p> <p>また、地区北部の都市計画道路岩殿岩井線沿線については、生活利便施設等の立地を誘導する。</p> <p>その他の地区については、戸建て住宅を中心とした低層住宅等の立地を図る。</p>
	地区施設の整備方針	<p>土地区画整理事業により道路、公園等の公共施設の適切な配置と整備が行われる地区であるので、これらの機能が損なわれないよう維持、保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの制限、建築物の壁面の位置の制限、建築物の形態又は意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を定めることにより、良好な居住環境の形成、沿道景観の形成を図る。</p>
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>広域的な都市化の進展に伴い、主要道路は通過車両が増え、地域生活に大きな影響を与えている。</p> <p>県道及び主要幹線道路沿道は、環境整備を推進し日常の購買需要をまかなう地域中心的な商業地を配置する。</p>

● 地区整備計画

	地区の分	名称	A地区	B地区	C地区
		面積	11.7ha	1.4ha	6.7ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	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) 店舗その他これに類する用途（以下「店舗等の用途」という。）に供する建築物のうち、店舗等の用途に供する部分の床面積が150㎡を超えるもの (2) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの (3) 病院		
		建築物の敷地面積の最低限度	130㎡	165㎡	
		壁面の制限	ただし、次の各号の一に該当する場合は、この限りではない。 (1) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用する土地 (2) 本地区計画決定時において、現に建築物の敷地として使用されている土地でこの規定に適合しないもの又は、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、この規定に適合していないこととなる土地について、その全部を一つの敷地として使用する場合		
		建築物等の高さ制限	10m以下	15m以下	
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁の色彩並びに屋外の広告物の色彩、大きさは、周囲の景観と調和のとれたものとする		
		かき又はさくの構造の制限	かき又はさくの構造は、生垣、フェンス等開放性のあるものとする。ただし、次の各号の一に該当する場合は、この限りではない。 (1) 門柱、門柱の袖壁の幅が1.5m以内であるもの (2) コンクリートブロック造、レンガ造、コンクリート造等で地盤面からの高さが1.2m以内であるもの (3) 道路境界線、隣地境界線から60cm以上後退して設置する場合で、後退部分に植栽を施したものの		
		備考			

● 地区計画区域区分図



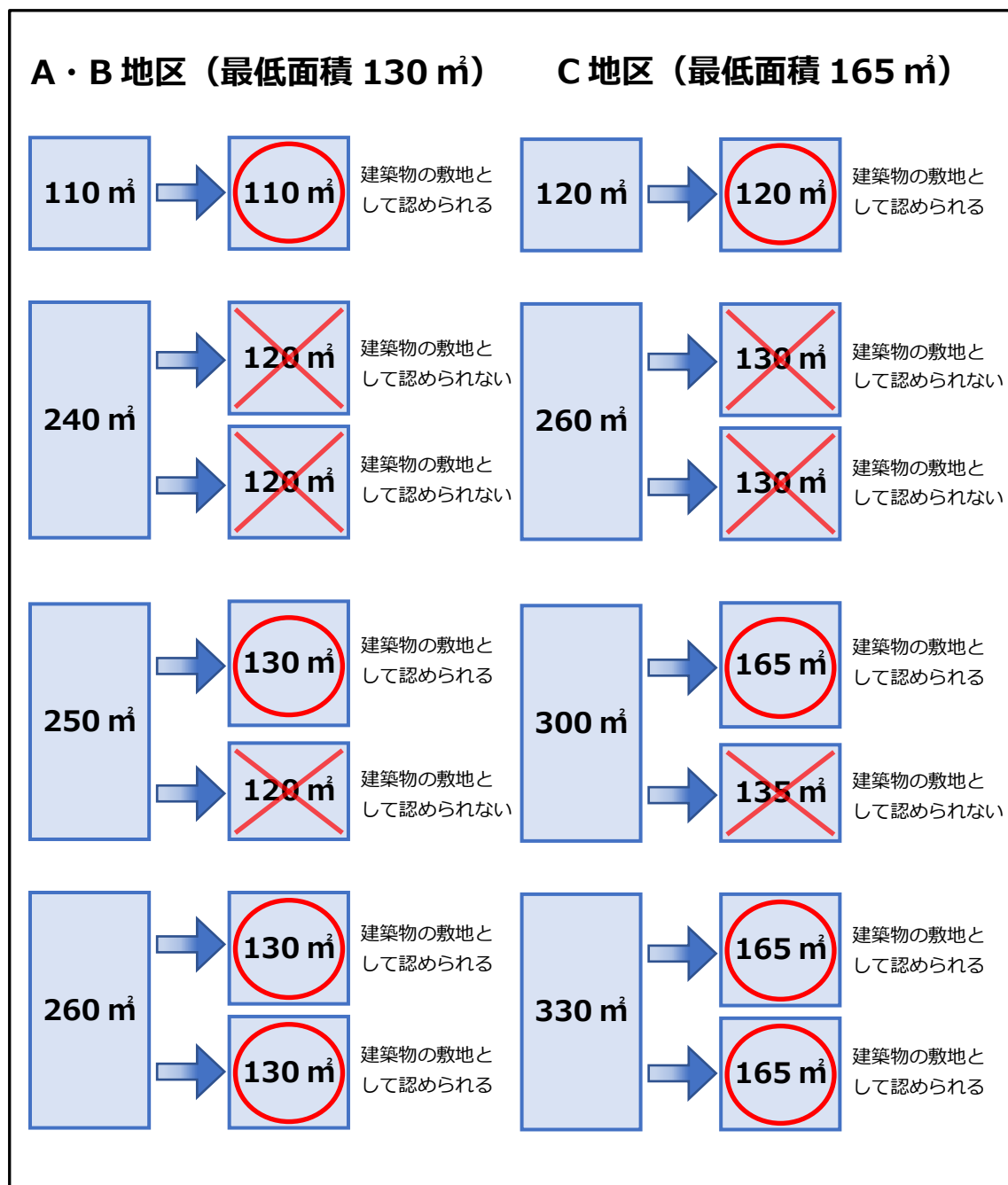
地区計画区域区分		用途地域	容積率 建ぺい率
	A 地区	第 1 種低層住居専用地域	100 50
		第 1 種中高層住居専用地域	150 60
	B 地区	第 1 種住居地域	200 60
	C 地区	第 2 種住居地域	200 60

凡	例
	施行地区界
	大字界
	河川
	地区計画区域区分

● 建築物の敷地面積の最低限度

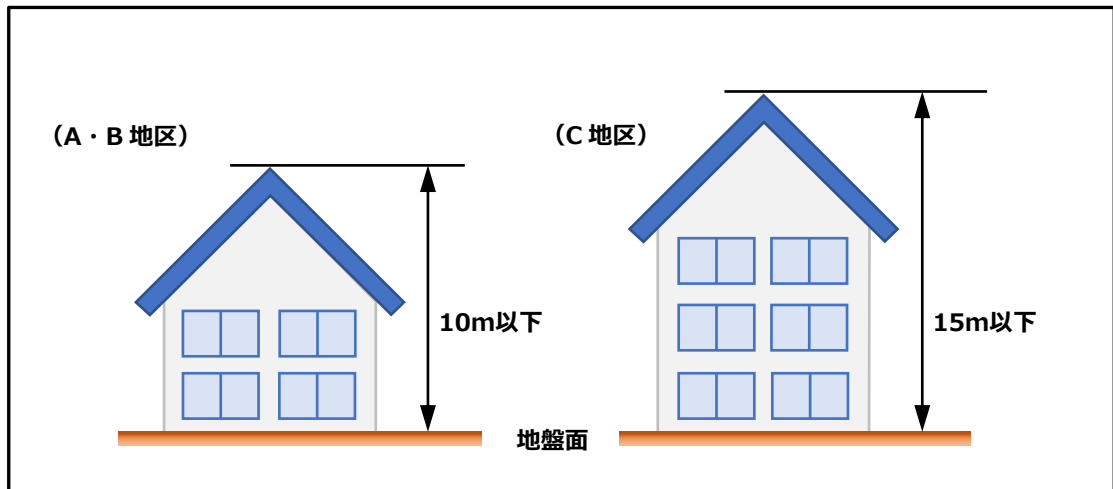
敷地に細分化による環境の悪化を防ぐために、敷地面積の最低限度を定めています。敷地面積の最低限度は、A・B地区で130㎡、C地区で165㎡に定められています。

- ① 地区計画決定以前にA・B地区で130㎡、C地区で165㎡を満たさない土地であったものについては、建築することができます。
- ② 地区計画決定以後、新たにA・B地区で130㎡、C地区で165㎡を満たさない土地となったものについては、建築することはできません。



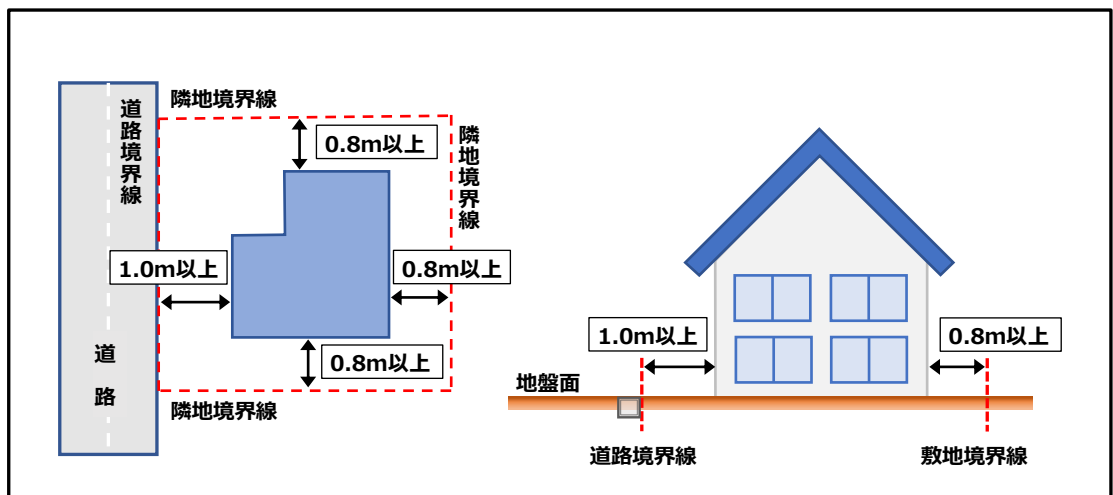
● 建築物の高さの制限

高い建物が立ち並ぶことによって、環境を悪化させないように建物の高さを地区ごとに制限しました。



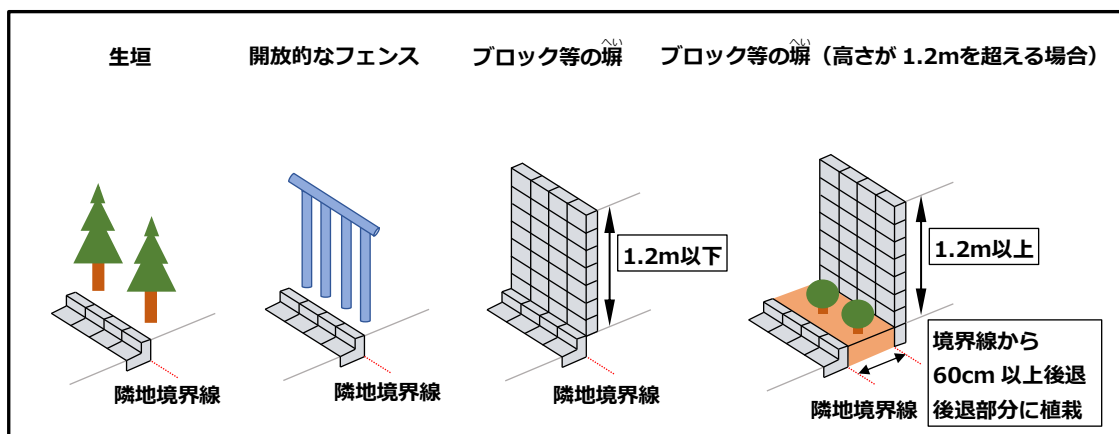
● 壁面の位置の制限

日当たり、風通し等環境上好ましいということで次のように定めてあります。



● かき又はさくの構造の制限

明るくゆとりのある環境とするために次のように定めてあります。



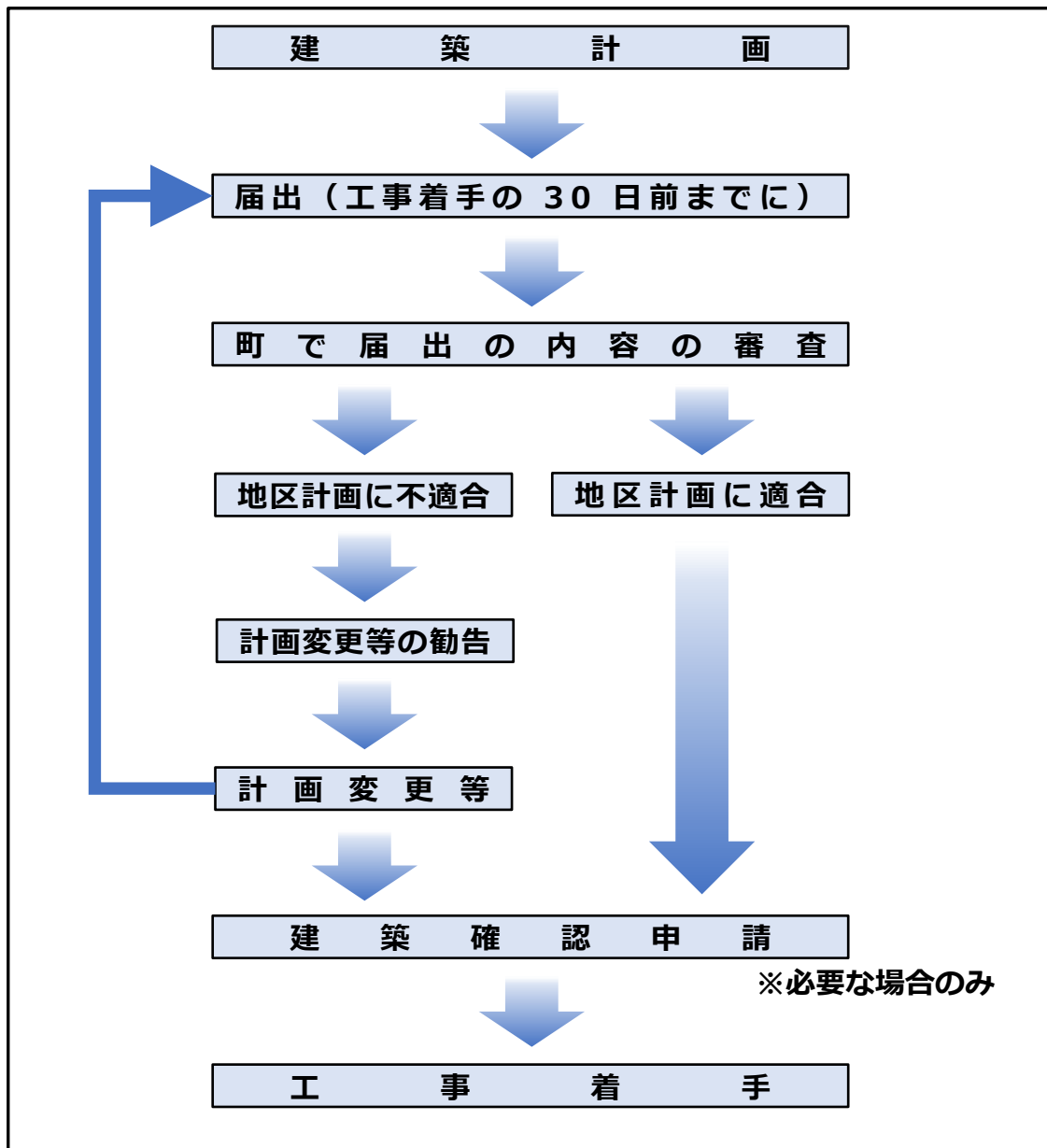
● 建築物の屋根及び外壁の色の制限

調和のとれた街並みを形成するため、建築物の屋根及び外壁について、次表の色彩を制限しました。

	仕様を制限する色	適用を除外する1戸当たりの最大延べ面積	備考
屋根	黄・紫・ピンク・ライトブルー	4㎡	蛍光色も制限する
外壁	黄・青・赤・紫・ピンク・ライトブルー	4㎡	蛍光色も制限する

● 届出の流れ

地区計画の目標は、個々の建築行為を規制、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」の前に個々の行為について、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ため、「届出」をしていただきます。



● 届出が必要な行為

- ・土地の区画形質の変更
- ・建築物等の用途の変更
- ・建築物の建築又は工作物の建設
- ・建築物等の形態又は意匠の変更

● 期日

地区計画区域内において上記の行為を行おうとするときは、その行為の着手の30日前までに、届出をすることが義務付けられています。

建築確認申請等の手続きを要するときは、先だつて届出を行ってください。

● 届出先

鳩山町役場 まちづくり推進課 都市計画・都市施設担当

● 届出書類（各2部）

- ・届出書
- ・添付図書

● 届出のときに必要な図書

No.	提出書類等	備考	縮尺
1	委任状	申請者の委任を受けて代理人が申請等を行う場合	
2	位置図	申請地の位置を表す図面	1/2,500以上
3	案内図	申請地付近の詳細な図面	1/1,000以上
4	公図の写し	申請地及び全ての隣接地の地目・地番を記入	1/500以上
5	求積図	面積（小数点以下第2位まで）を記入 全ての長辺を記入	1/50以上
6	配置図又は設計図	土地利用計画図等 敷地内における建築物等の位置を表示	1/50以上
7	建築物平面図 （各階）	建築面積並びに各階別床面積及び延床面積を記入	1/50以上
8	建築物立面図 （2方向以上）	建築物の最高高さ及び最高軒高を記入 屋根及び壁の色彩を記入	1/50以上
※	土地登記簿謄本等	※敷地面積が最低限度に満たない場合に添付 申請日以前6か月以内に交付されたもの	
※	構造図	かき・さく・塀等を建設する場合に断面図等を添付	1/50以上

届出・問い合わせ先

鳩山町役場 まちづくり推進課 都市計画・都市施設担当

埼玉県比企郡鳩山町大字大豆戸 184 番地 16

TEL 049(296)5893 FAX 049(296)2594