毛呂山・越生都市計画地区計画の変更（鳩山町決定）

毛呂山・越生都市計画鳩山ニュータウン地区地区計画を次のように決定する。

決定告示年月日
令和　年　月　日

名　称	鳩山ニュータウン地区地区計画	
位　置	鳩山町松ケ丘一丁目、松ケ丘二丁目、松ケ丘三丁目、楓ケ丘一丁目、楓ケ丘二丁目、楓ケ丘三丁目、鳩ケ丘一丁目、鳩ケ丘二丁目、鳩ケ丘四丁目の全部及び松ケ丘四丁目、楓ケ丘四丁目、鳩ケ丘三丁目、鳩ケ丘五丁目の各一部	
面　積	約 137.0ha	
地区計画の目標	本地区は、鳩山町の東部に位置し、民間の開発行為により形成された大規模な住宅団地で、道路、公園等の公共施設及び住宅が整備されており、これまで、建築基準法第 69 条に基づく建築協定により緑豊かで良好な住環境が保全されてきた地区である。 建築協定から地区計画に移行することにより、現在の良好な街並みや住環境を維持するとともに、二次的な開発や施設等の建築も踏まえた適正な土地利用を図り、広い世代が安心して生活できるまちづくりを目標とする。	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	地区の立地特性や上位計画を踏まえ、本地区を次の４つの地区に区分し、特性に応じた立地誘導を図る。 また、当地区は、ほぼ全域が県立比企丘陵自然公園に含まれていることから、周辺の豊富な自然緑地との調和を図り、併せて自然と都市生活との調和を目指した土地利用を図る。 1　A 地区（住宅地区） （都市機能誘導区域外の第一種低層住居専用地域を対象とする。） ・戸建て・低層住宅が立地する地区として、良好な住環境の保全や、ゆとりある街並みの形成を図る。 ・ゆとりある住宅地の魅力を維持しながら、広い世代の人口流入も視野に入れた土地利用を図る。 2　B-1・B-2 地区（複合地区） （都市機能誘導区域を中心とした地域を対象とする。） ・都市機能誘導区域を中心に、日常生活に必要なサービス施設等を立地誘導する。 ・それぞれの立地適正に応じて、ゆとりある良好な住環境を保全・創造するとともに、周辺と調和した良好な環境の形成を図る。 3　C 地区（公共・公益地区） （第一種住居地域を対象とする。） ・福祉健康・多世代交流施設や公共スポーツ施設等が立地する地区として、公共・公益機能を備えた市街地の形成を目指し、その機能に応じた施設の立地誘導を図る。 4　D 地区（商業地区） （地区内の近隣商業地域を対象とする。） ・周辺地域の核となる商業・業務施設等が立地する地区として、利便性の高い魅力と賑わいを備えた商業・業務機能や、公共・公益機能、交流機能等の立地誘導を図る。 ・地域の活性化を推進するとともに、周辺との調和に配慮した有効的な土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針	開発事業により道路、公園等の公共施設の適切な配置と整備が行われた地区であるため、これらの機能が損なわれないよう維持、保全を図る。
	建築物等の整備の方針	建築物等の用途の制限、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定めることにより、良好な居住環境の保全・形成を図る。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	敷地内においては環境に応じた植樹を行うなど緑化に努め、街並みに配慮した良好な管理を行う。

<table>
<tr><td rowspan="5">地区整備計画</td><td rowspan="5">建築物等に関する事項</td><td rowspan="3">地区の
区　分</td><td rowspan="2">区分の名称</td><td rowspan="2">A 地区
（住宅地区）</td><td>B-1 地区</td><td>B-2 地区</td><td>C 地区
（公共･公益地区）</td><td>D 地区
（商業地区）</td></tr>
<tr><td colspan="2">（複合地区）</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>区分の面積</td><td>約 99.9ha</td><td colspan="2">約 27.8ha</td><td>約 6.3ha</td><td>約 3.0ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td>次に掲げる建築物は、建築してはならない。
(1)畜舎</td><td colspan="2">次に掲げる建築物は、建築してはならない。
(1)畜舎
(2)集会場（業として葬儀を行うものに限る。）
(3)遺体安置所、エンバーミング施設その他の遺体を保管や保存、修復するための施設（病院の施設に附属するものを除く。）
(4)墓地、埋葬等に関する法律第 2 条第 6 項に規定する納骨堂
(5)ペット火葬場その他これに類するもの</td><td>次に掲げる建築物は、建築してはならない。
(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
(3)共同住宅、寄宿舎、又は下宿
(4)集会場（業として葬儀を行うものに限る。）
(5)遺体安置所、エンバーミング施設その他の遺体を保管や保存、修復するための施設（病院の施設に附属するものを除く。）
(6)墓地、埋葬等に関する法律第 2 条第 6 項に規定する納骨堂
(7)ペット火葬場その他これに類するもの
(8)工場（政令（※1）で定めるものを除く。）
(9)ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令（※2）で定める運動施設
(10)ホテル又は旅館</td><td>次に掲げる建築物は、建築してはならない。
(1)学校、図書館その他これらに類するもの
(2)集会場（業として葬儀を行うものに限る。）
(3)遺体安置所、エンバーミング施設その他の遺体を保管や保存、修復するための施設（病院の施設に附属するものを除く。）
(4)墓地、埋葬等に関する法律第 2 条第 6 項に規定する納骨堂
(5)ペット火葬場その他これに類するもの
(6) 工場(政令（※1）で定めるものを除く。)
(7)ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令（※2）で定める運動施設
(8)ホテル又は旅館
(9)自動車教習所
(10)政令（※3）で定める規模の畜舎</td></tr>
</table>

					(11)自動車教習所 (12)政令（※3）で定める規模の畜舎	(11)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの (12)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に類する政令（※4）で定めるもの
			（※1）建築基準法施行令第130条の6 （※2）建築基準法施行令第130条の6の2 （※3）建築基準法施行令第130条の7 （※4）建築基準法施行令第130条の7の3			
		建築物の建蔽率の最高限度	50%（※1）		60%（※2）	80%（※3）
			（※1）建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物は60% （※2）建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物は70% （※3）建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物は90%			
		建築物の敷地面積の最低限度	150㎡		300㎡	
			ただし、次の各号のいずれか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、その全部を一の敷地として使用する場合			
		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道路境界線までの距離は1.2m以上、隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。 (1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である建築物の部分 (2)物置、その他これらに類する用途のもので軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以下のもの (3)自動車車庫 (4)高さが2m以下の工作物 (5)床面積に参入しない出窓、屋根、ポーチ及びその他これらに類するもの			
		建築物等の高さの最高限度	—		15m以下	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1　建築物等の外壁又はこれに代わる柱、屋根及び工作物等の色彩は、原色を避け、埼玉県景観条例（平成19年7月10日条例46号）に沿ったものとする。ただし、D地区内の店舗等の用途に供する建物については、周囲の景観との調和を著しく損なわない範囲で、賑わいの感じられる比較的明るい色調とすることができる。			

			2　屋外広告物、看板その他これらに類するものは、自己の用に供するもので、刺激的な色彩又は装飾を避け、かつ過大とならない大きさ及び設置場所に留意し、周囲の景観との調和に配慮したものでなければならない。
		垣又はさくの構造の制限	敷地境界に垣又はさくを設ける場合は次に掲げるものとする。ただし、門柱等出入口及び駐車スペースに用いる部分は、除くものとする。 (1)生垣 (2)宅地地盤面からの高さが 0.4m以下の基礎部分（コンクリートブロック、レンガ又は石積等）の上に透視可能なフェンス等を施したもの又は植栽を組み合わせたもので、宅地地盤面からの高さは1.2m以下のもの
備　　　　考			

「区域及び地区整備計画は計画図表示のとおり」

理　由

鳩山ニュータウン地区は、民間の開発によって道路・公園など都市基盤の整備が行われ、これまで、建築協定により良好な住環境が保全されてきました。

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、計画的にまちづくりを進めていく必要があることから、鳩山ニュータウン地区地区計画を決定するものです。