

令和 7 年 9 月版

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：令和 7年 9月30日（鳩山町告示第81号）

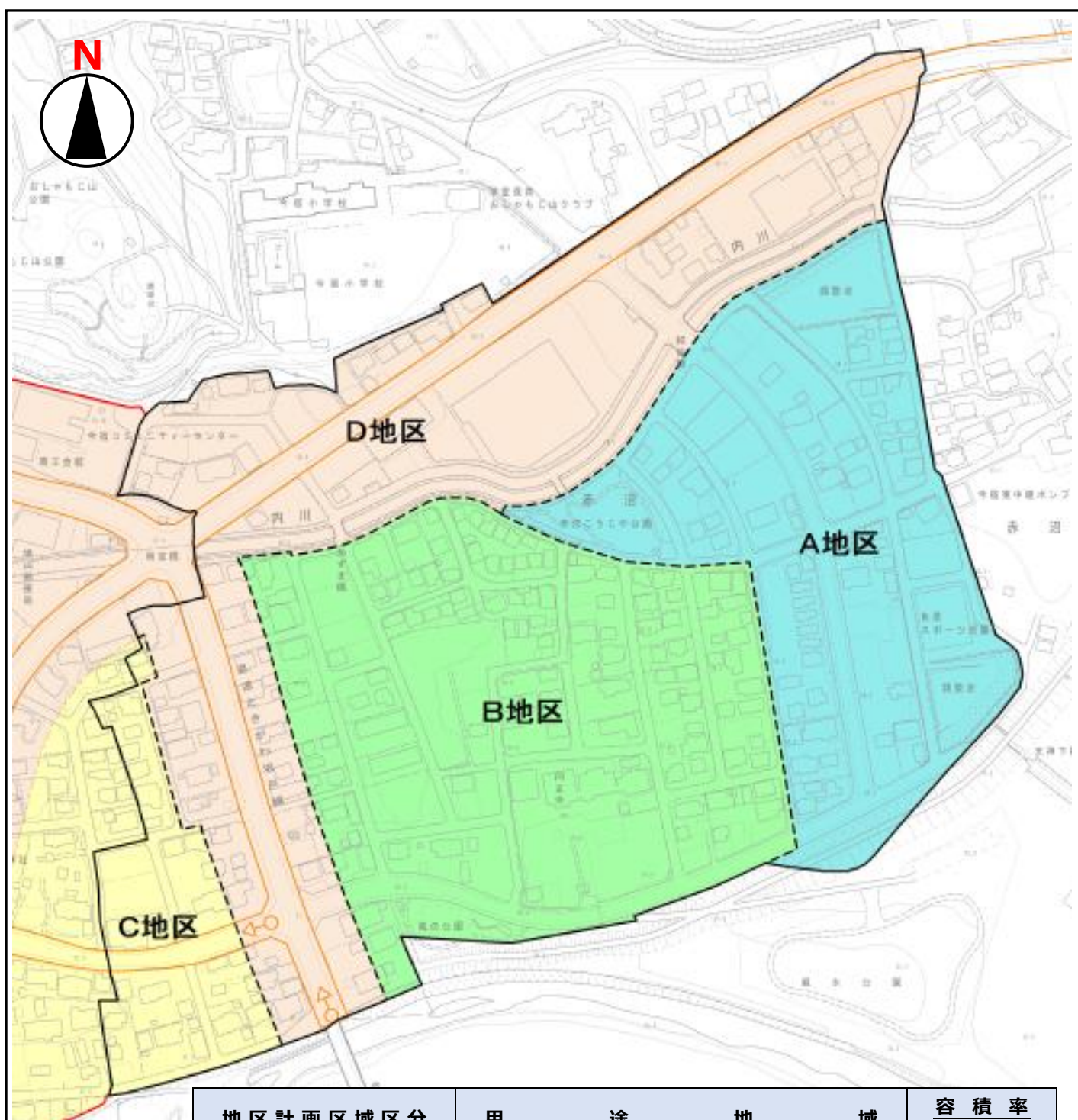
名 称		今宿東地区地区計画
位 置		鳩山町大字今宿及び大字赤沼地内の各一部 （今宿 550 番～564 番、今宿 600 番～631 番） （赤沼 2700 番～2756 番） ※区画整理事業換地処分時点 →令和 2 年 3 月 27 日 埼玉県告示第 237 号
面 積		約 19.8ha
地区計画の目標		本地区は、鳩山町の南部に位置し、地区西側の県道沿いは、町の玄関口として古くから宅地化されており、土地区画整理事業の施行により、公共施設及び宅地が整備された地区である。 本地区計画は、土地区画整理事業の事業効果の維持、増進を図り、良好な市街地の形成を計画的に誘導し、住宅と生活利便施設との調和のとれたまちづくりを目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	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わいのある街並みの形成を図る。 また、地区北部の都市計画道路岩殿岩井線沿線は、生活利便施設等の立地を図る。 その他の地区は、専用住宅を中心とした低層住宅、中低層住宅及び一般住宅の立地を図る。
	地区施設の方針	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た地区であるので、これらの機能が損なわれないよう維持、保全を図る。
	建築物等の方針	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、建築物等の高さの最高限度、建築物の壁面の位置の制限、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。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	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。 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賄う地区中心的な商業地の立地を図る。

● 地 区 整 備 計 画

地区区分	名称	A 地区 (第一種低層 住居専用地域)	B 地区 (第一種中高層 住居専用地域)	C 地区 (第一種 住居地域)	D 地区 (第二種 住居地域)
	面積	約 5.2ha	約 6.5ha	約 1.4ha	約 6.7ha
建築物等に関する事項	建築物等の制限	-	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 店舗、飲食店その他これに類する用途に供するもののうち、建築基準法第 130 条の 5 の 3 で定めるものでそ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	-	-
	建築物の制限	50% (※1)	60% (※2)		
		(※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%			
	建築物の敷地面積の最低限度	130 ㎡			165 ㎡
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、その全部を一つの敷地として使用する場合					
壁位置の制限	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 1.0m 以上、隣地境界線までの距離は 0.8m 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、車庫その他これらに類する用途のもので軒の高さが 2.3m 以下であるもの				

建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	A 地区 (第一種低層住居専用地域)	B 地区 (第一種中高層住居専用地域)	C 地区 (第一種住居地域)	D 地区 (第二種住居地域)
		-	10m以下		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。 (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	垣又はさくの構造は、生垣、フェンス等開放性のあるものとする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 (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、れんが造、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		
備考					

● 地区整備計画図・区域区分図

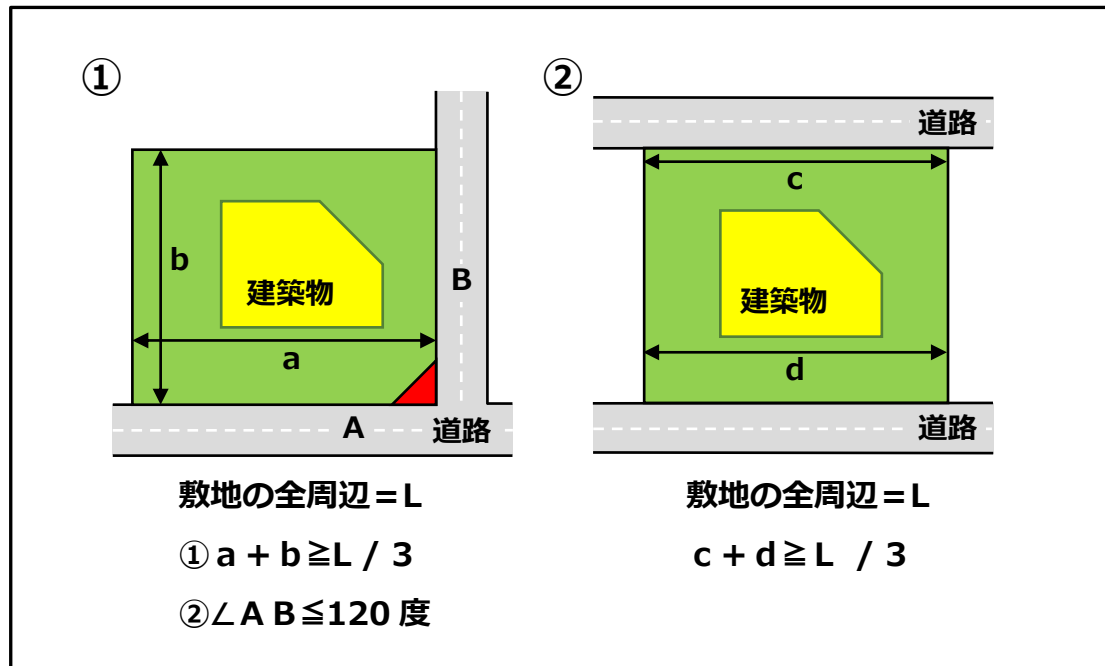


地区計画区域区分		用 途 地 域	容 積 率 建 ぺ い 率
	A 地 区	第 一 種 低 層 住 居 専 用 地 域	$\frac{100}{50}$
	B 地 区	第 一 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	$\frac{150}{60}$
	C 地 区	第 一 種 住 居 地 域	$\frac{200}{60}$
	D 地 区	第 二 種 住 居 地 域	

● 建築物の建蔽率の最高限度（角地緩和）

建築基準法第53条第3項第2号の規定に基づく敷地の指定は、敷地周囲の3分の1以上が道路、公園、広場又は河川等に接し、かつ、次のいずれかに該当する場合に建蔽率を10%加えた数値とします。

- ① 2以上の道路が120度以内でつくる内角側の角にある敷地で、かつ、その道路が法第42条第1項又は第2項に規定する道路であること。
- ② 2以上の道路に直接挟まれた敷地で、かつ、その道路が法第42条第1項又は第2項に規定する道路であること。
- ③ 道路に接し、かつ、公園、広場、河川等に直接又は道路を隔てて接している①②に準ずる敷地であること。

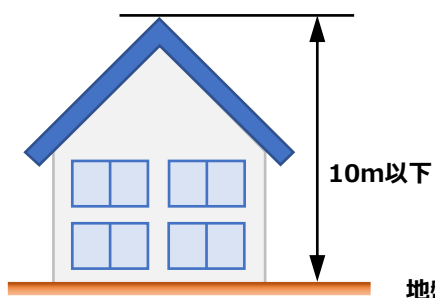


● 建築物の高さの最高限度

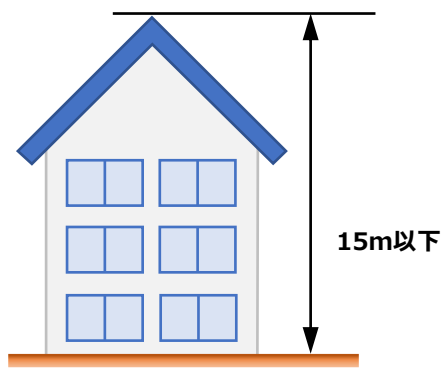
高い建物が立ち並ぶことによって、環境を悪化させないように建物の高さを地区ごとに制限しました。

※A地区は、用途地域により10m以下の高さ制限があります。

(B・C地区)



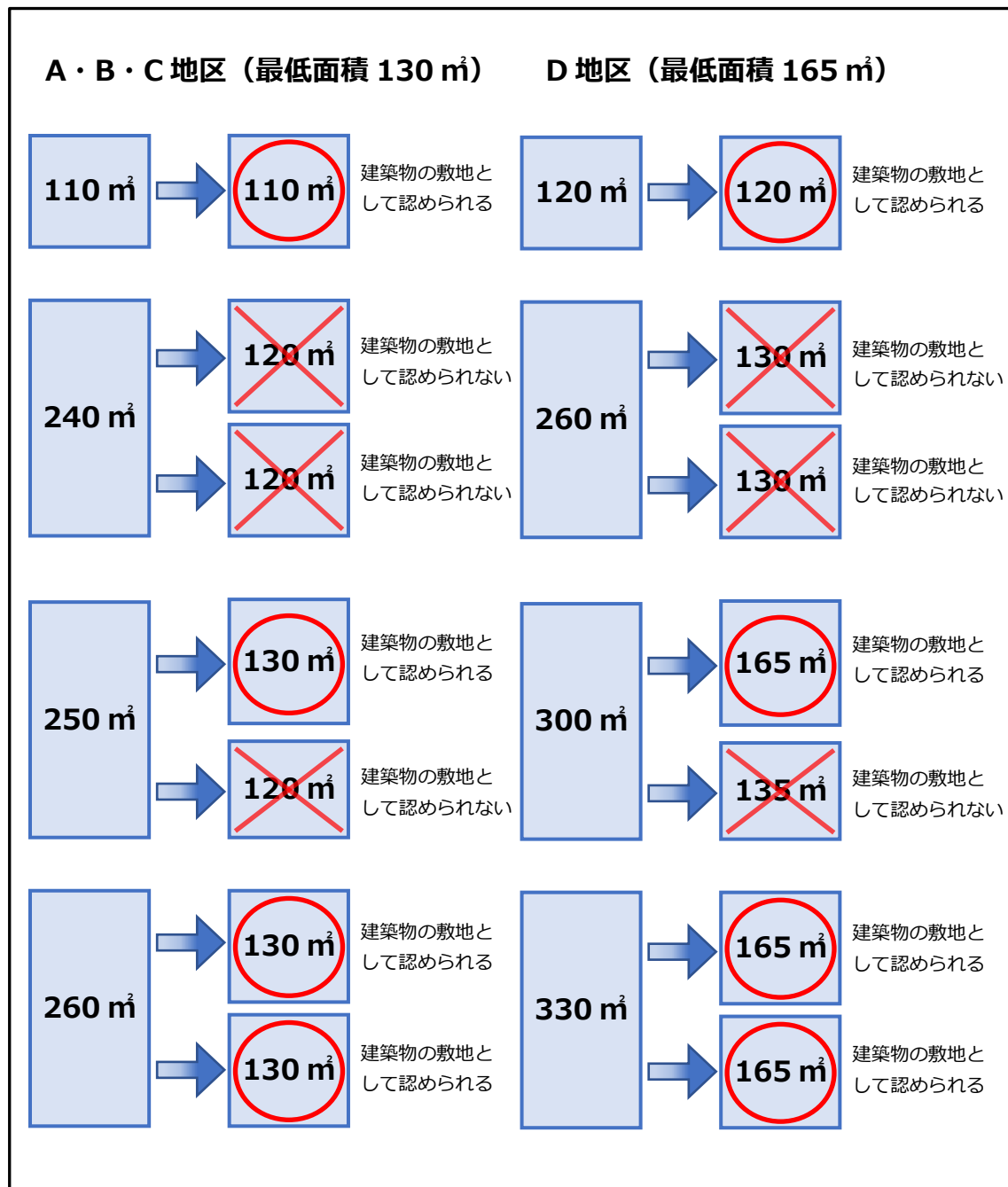
(D地区)



● 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・C地区で 130 m²、D地区で 165 m²に定められています。

- ① 地区計画決定以前に A・B・C地区で 130 m²、D地区で 165 m²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・C地区で 130 m²、D地区で 165 m²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。



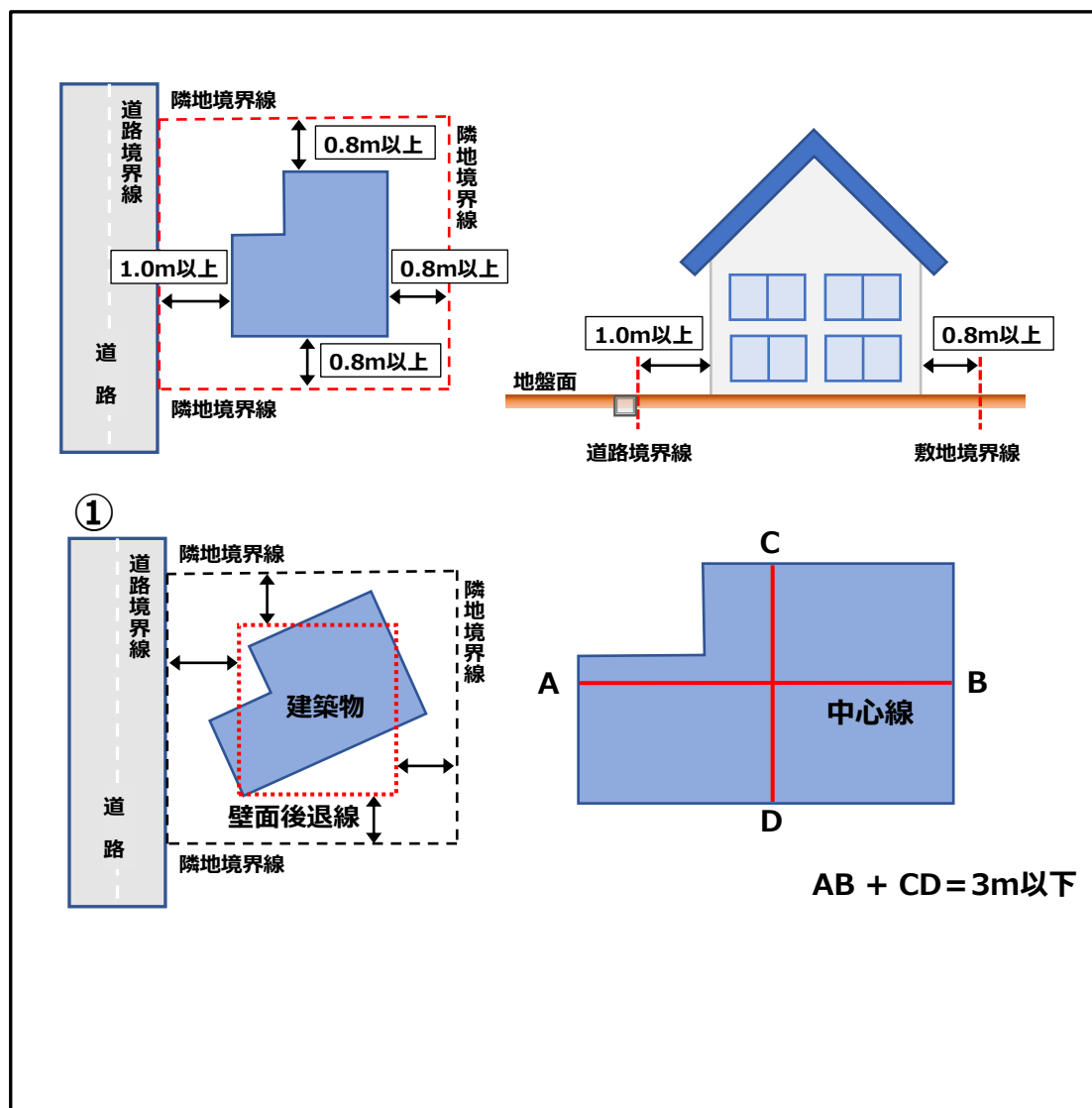
● 壁面の位置の制限

建築物の壁面後退は、日当たり、風通し等環境上好ましいということで、外壁等からの距離を次のように定めてあります。

- ・道路境界線から 1.0m 以上
- ・隣地境界線から 0.8m 以上

※以下のいずれかに該当する場合は、制限を受けないものとなります。

- ①外壁等の中心線の長さが合計が 3m 以下の建築物
- ②物置又は物置に類似するもので、軒高 2.3m 以下のもの



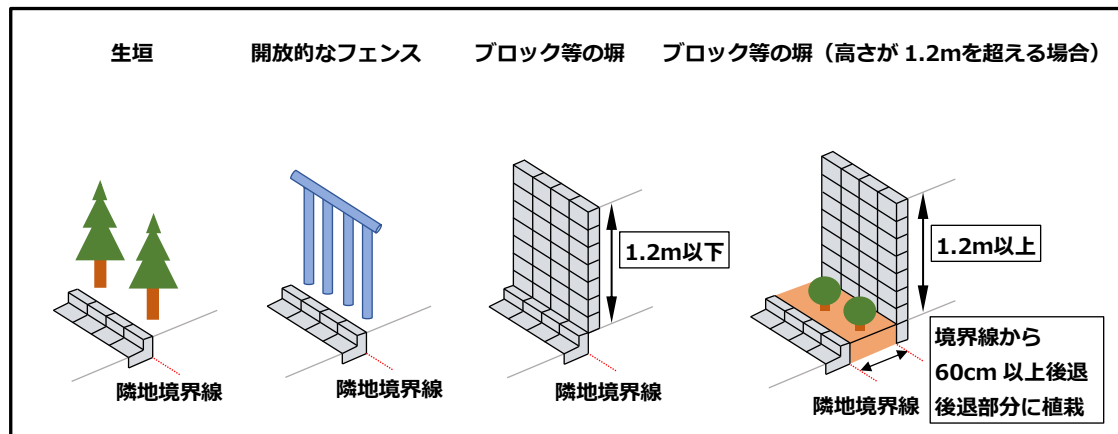
● 垣又はさくの構造の制限

敷地境界に垣又はさくを設ける場合には、次のように定めてあります。

- ① 生垣
- ② 開放的なフェンス等

※1 コンクリートブロック造等の塀を設ける場合は、高さ 1.2m 以下としてください。

※2 コンクリートブロック造等の塀で高さ 1.2m 以上の塀を設ける場合は、境界線から 60cm 以上後退し、後退部分に植栽を施してください。



● 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

建築物の屋根及び外壁の色については、原色や派手な色の使用を避け、調和のとれた街並みを形成するため、埼玉県景観計画「色彩の制限基準：都市区域」の規定を準用し、下表の色を使用する場合には、一定の制限を定めてあります。

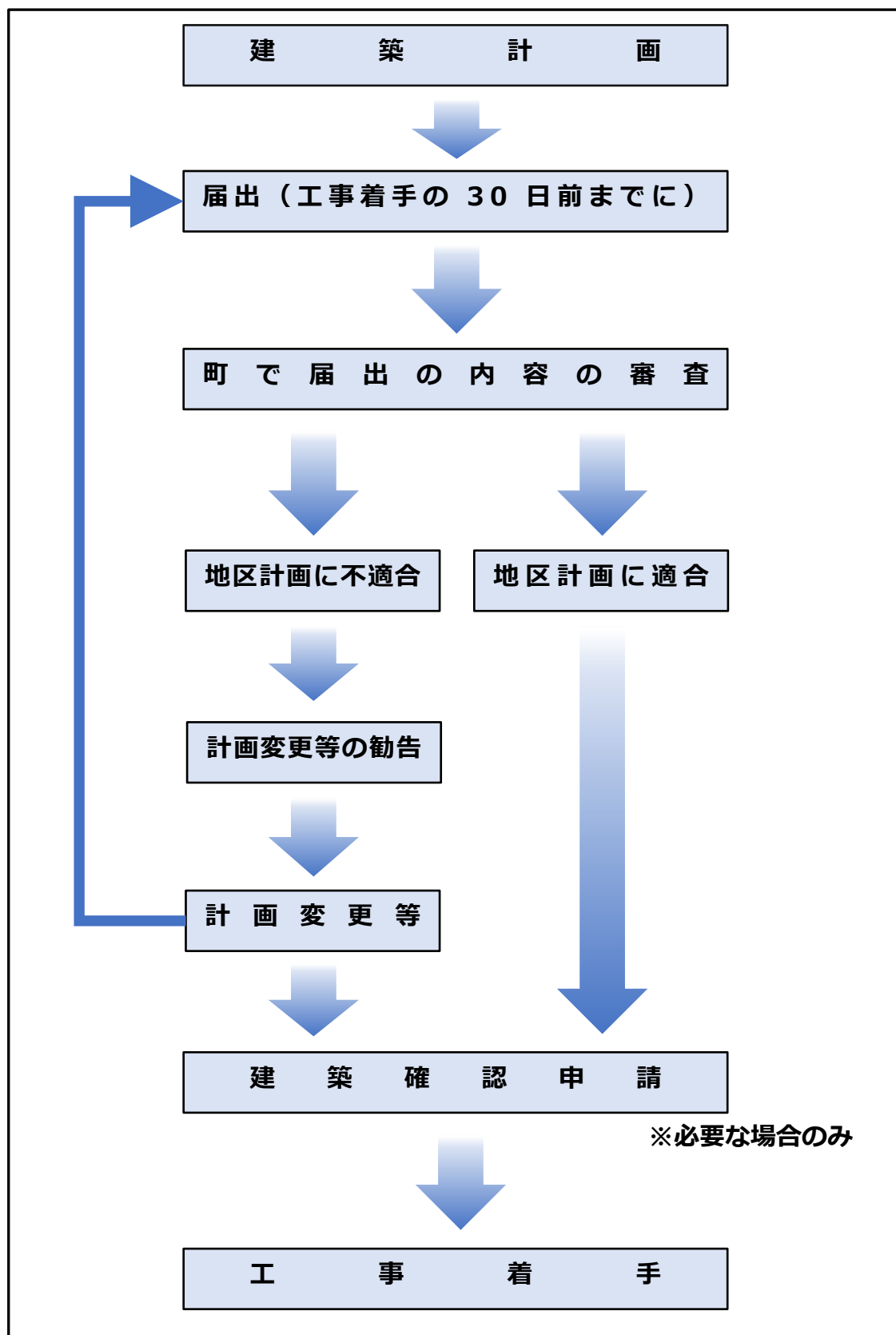
埼玉県景観計画「色彩の制限基準：都市区域」		
下表に該当する色彩及び点滅する光源の合計面積が、各立面につき 3 分の 1 を超えてはならない。		
色の系統	色彩（マンセル値）※1	彩度※2
赤・黄赤・黄	7.5R から 7.5Y	6 を超える
赤紫・赤・黄・黄緑	7.5RP から 7.5R/7.5Y から 7.5GY (7.5GY 及び 7.5Y は含まない。)	4 を超える
赤緑・緑・青緑・青・ 青紫・紫・赤紫	7.5GY から 7.5RP (7.5GY 及び 7.5RP は含まない。)	2 を超える

※1 JIS Z 8721「色の表示方法：三属性による表示」による。

※2 鮮やかさの度合い。0～14 で数値が大きいほど鮮やか。

● 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色彩その他の意匠の変更

● 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

- ・届出書（正・副 2部） ・添付図書（正・副 2部）
- ・提出書類確認表（確認欄にチェックマーク等を記入 1部）

● 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 （4方向）	建築物の最高高さ及び最高軒高を記入 屋根及び壁の彩色をマンセル値で記入	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	※垣・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