

いつまでも・あたらしい・まちづくり

鳩山ニュータウン地区「地区計画」



鳩山町

は じ め に

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、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ります。

そこで、これまでの建築協定で定められた内容を踏まえ、住民の皆様とともに鳩山ニュータウン地区の特性に合わせた、あたらしいまちづくりのルールを作り、時代に即した住環境の維持・向上を図る目的で、この「鳩山ニュータウン地区地区計画」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、皆様のご協力をお願いいたします。

令和 7 年 9 月 30 日

● 地 区 計 画 書

決定告示年月日：令和 7 年 9 月 30 日（鳩山町告示第 81 号）

名 称	鳩山ニュータウン地区地区計画	
位 置	鳩山町松ヶ丘一丁目、松ヶ丘二丁目、松ヶ丘三丁目、楓ヶ丘一丁目、楓ヶ丘二丁目、楓ヶ丘三丁目、鳩ヶ丘一丁目、鳩ヶ丘二丁目、鳩ヶ丘四丁目の全部及び松ヶ丘四丁目、楓ヶ丘四丁目、鳩ヶ丘三丁目、鳩ヶ丘五丁目の各一部	
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・開発及び保全の方針	土 地 利 用 の 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、本地区は、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。

区域の整備・開発及び保全の方針	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、これらの機能を損なわないよう維持、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。

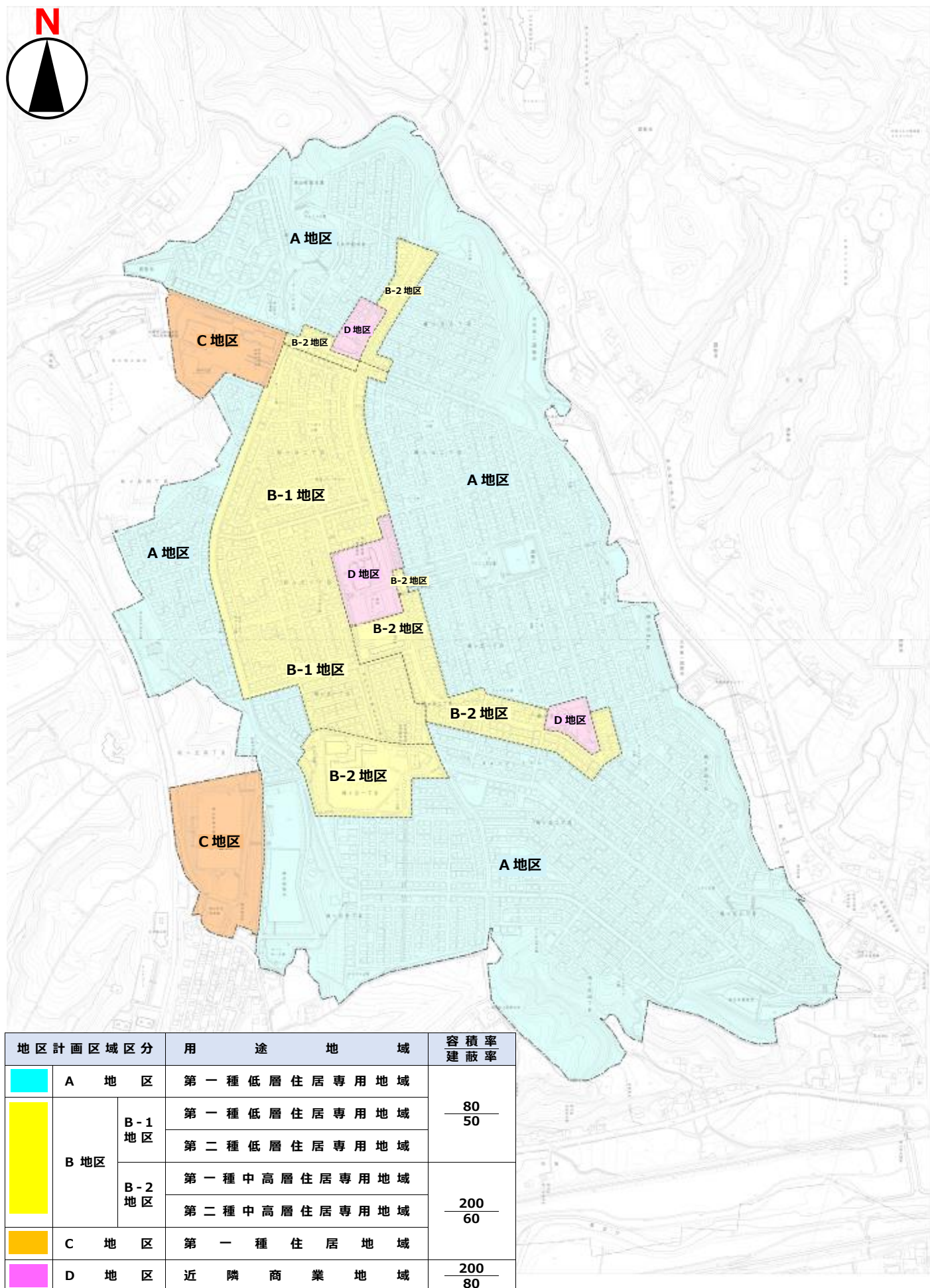
● 地区整備計画

建築物等に関する事項	地区区分	名 称	A 地区 (住宅地区)	B-1 地区	B-2 地区	C 地区 (公共・公益地区)	D 地区 (商業地区)
		面 積	約 99.9ha	(複合地区)		約 6.3ha	約 3.0ha
	建築物等の 建用制	建築物等の 用途の限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)畜舎	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	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。)	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。)	

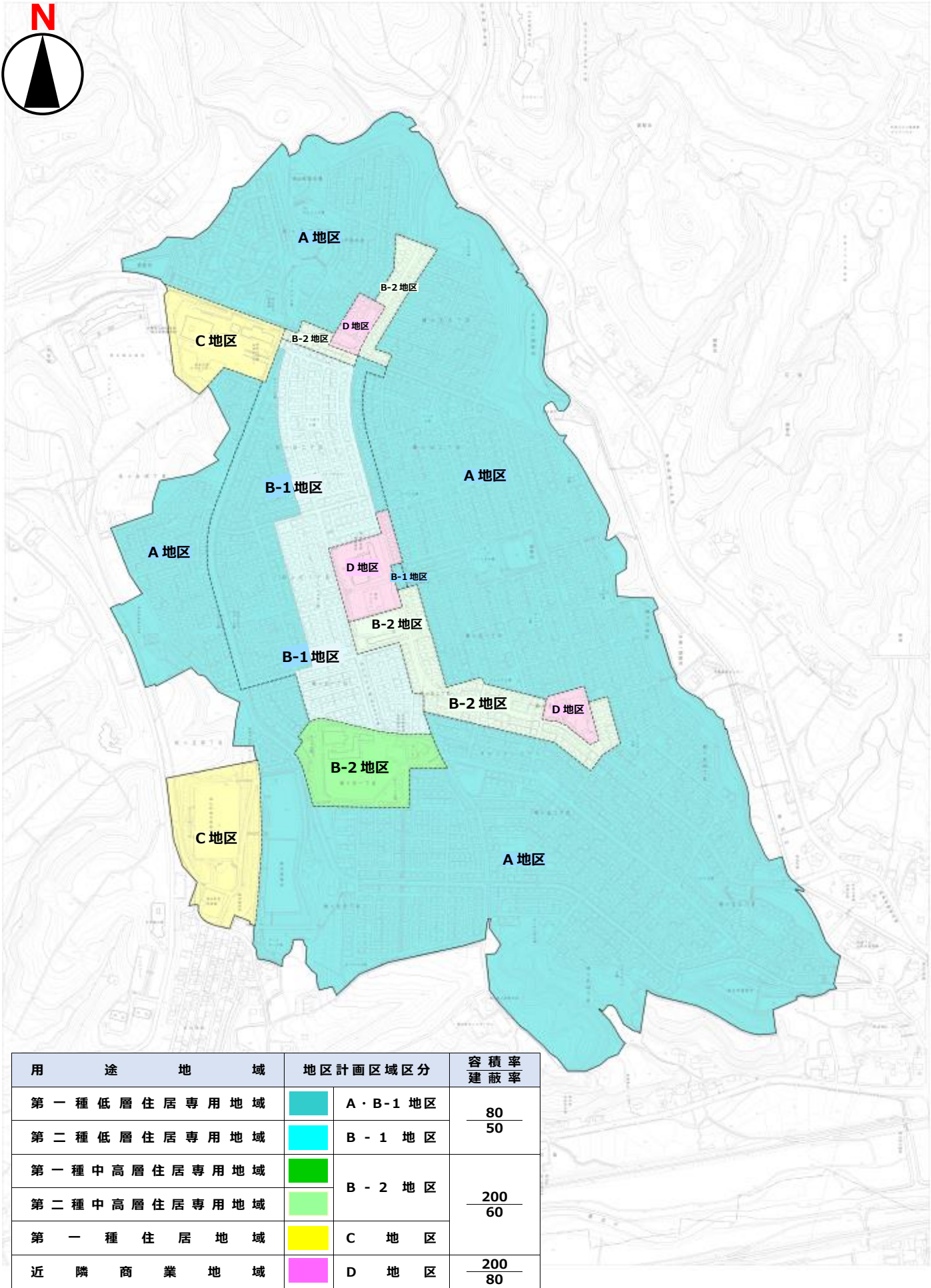
建築物等に関する事項	建築物等の制限	A 地区 (住宅地区)	B-1 地区 B-2 地区 (複合地区)	C 地区 (公共・公益地区)	D 地区 (商業地区)
				(9)ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令(※2)で定める運動施設 (10)ホテル又は旅館 (11)自動車教習所 (12)政令(※3)で定める規模の畜舎	(7)ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令(※2)で定める運動施設 (8)ホテル又は旅館 (9)自動車教習所 (10)政令(※3)で定める規模の畜舎(11)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの (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			
		50% (※5)		60% (※6)	80% (※7)
		(※5) 建築基準法第 53 条第 3 項第 2 号に該当する建築物は 60% (※6) 建築基準法第 53 条第 3 項第 2 号に該当する建築物は 70% (※7) 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	建築物の敷地面積の最低限度	150 m ²		300 m ²	
		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			
壁位置の制限	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、1.2m 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 m ² 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			

建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	A地区 (住宅地区)	B-1地区	B-2地区	C地区 (公共・公益地区)	D地区 (商業地区)
		(複合地区)				
	—	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を除く。 (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						

● 地区整備計画図



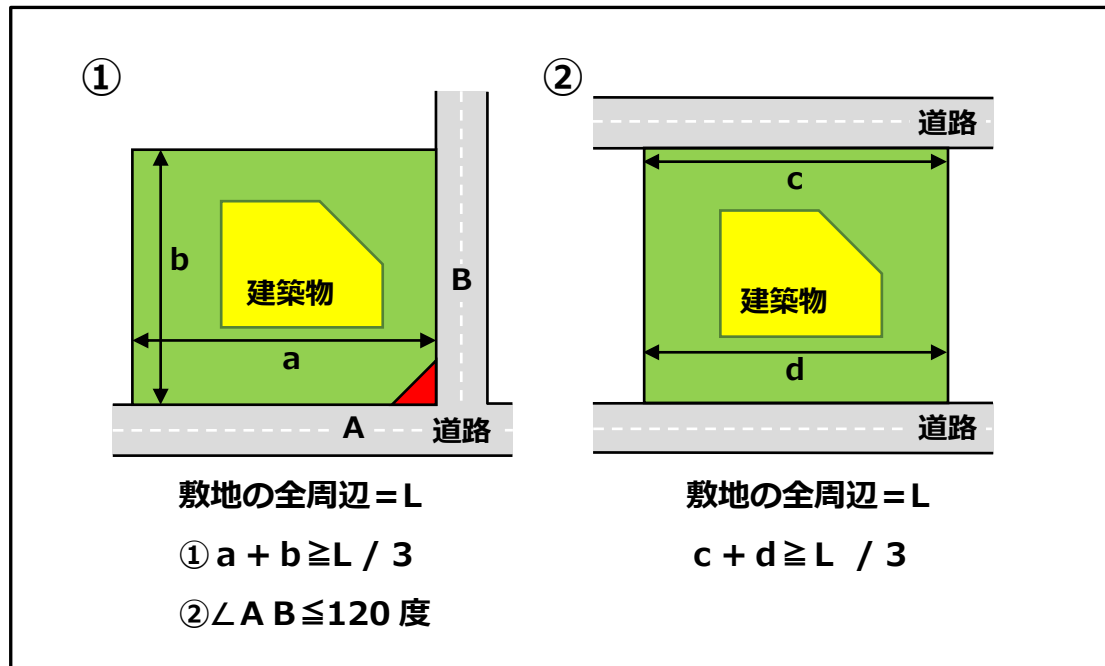
● 区 域 区 分 图



● 建築物の建蔽率の最高限度（角地緩和）

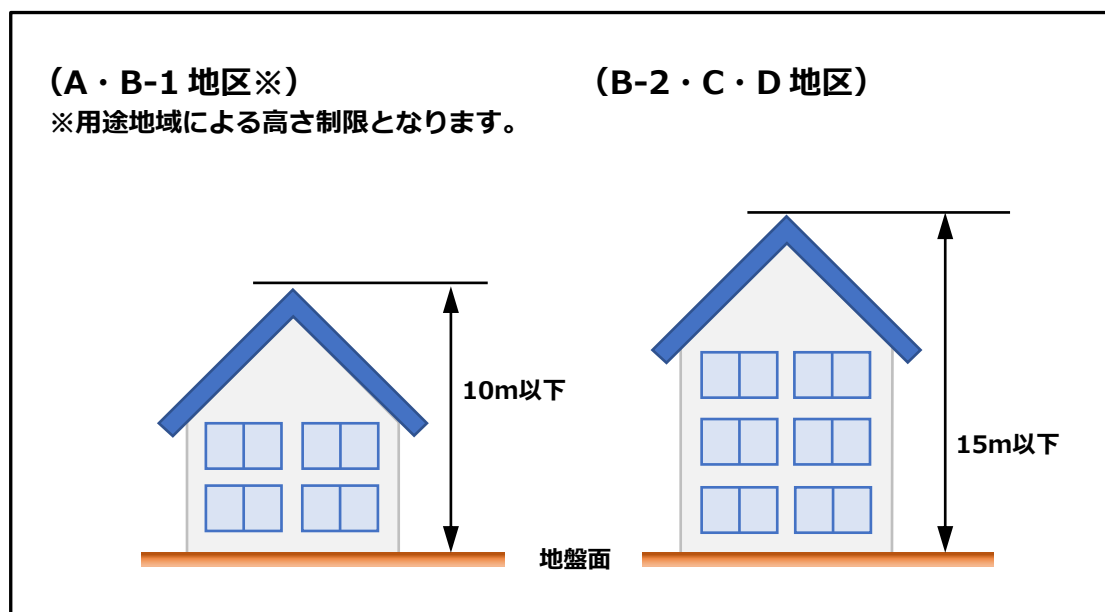
建築基準法第53条第3項第2号の規定に基づく敷地の指定は、敷地周囲の3分の1以上が道路、公園、広場又は河川等に接し、かつ、次のいずれかに該当する場合に建蔽率を10%加えた数値とします。

- 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。

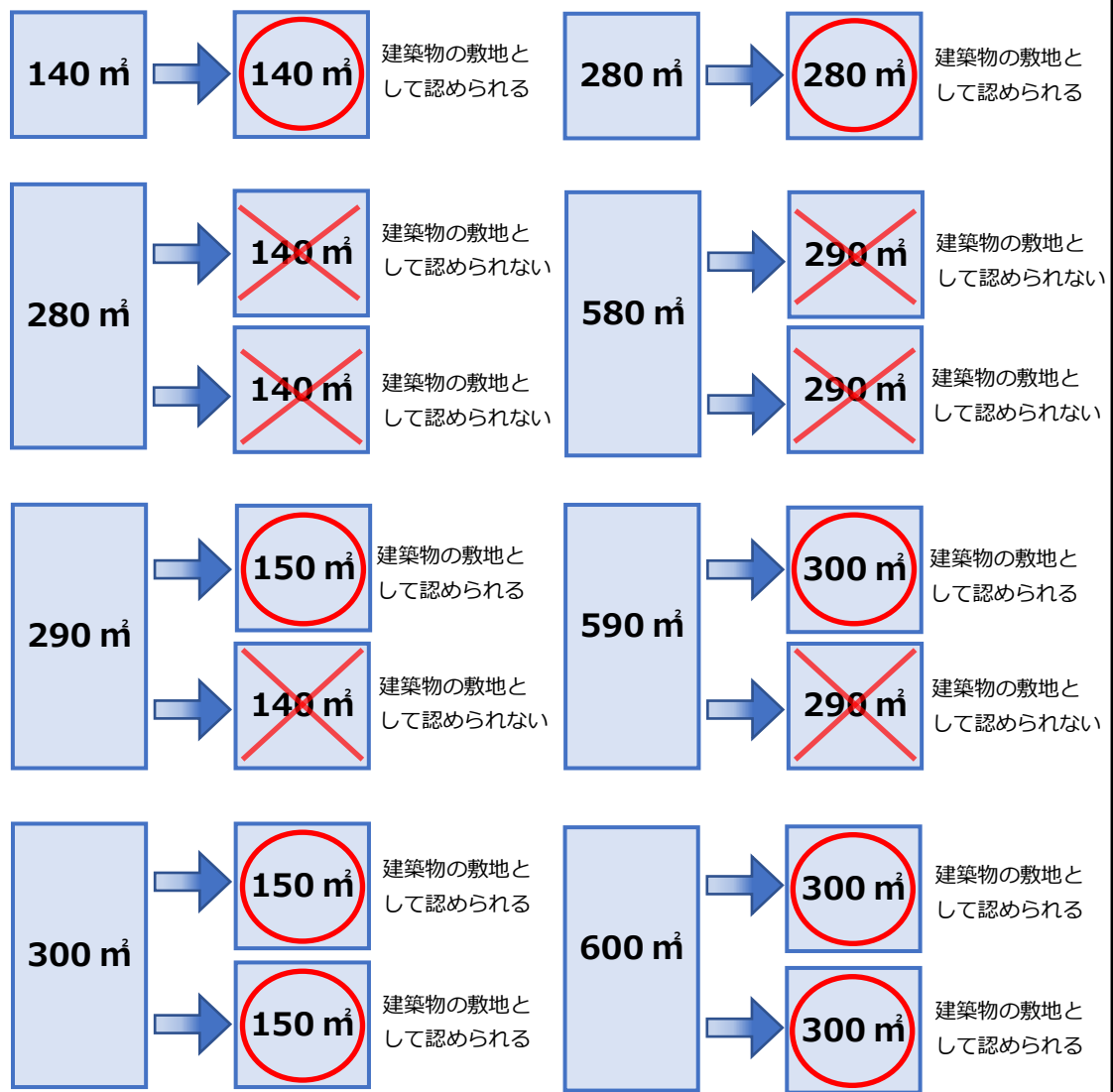


● 建築物の敷地面積の最低限度

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-1・B-2 地区で 150 m^2 、C・D 地区では 300 m^2 に定められています。

- ①地区計画決定以前に A・B-1・B-2 地区で 150 m^2 、C・D 地区では 300 m^2 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、A・B-1・B-2 地区で 150 m^2 、C・D 地区では 300 m^2 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。

A・B-1・B-2 地区（最低面積 150 m^2 ） C・D 地区（最低面積 300 m^2 ）



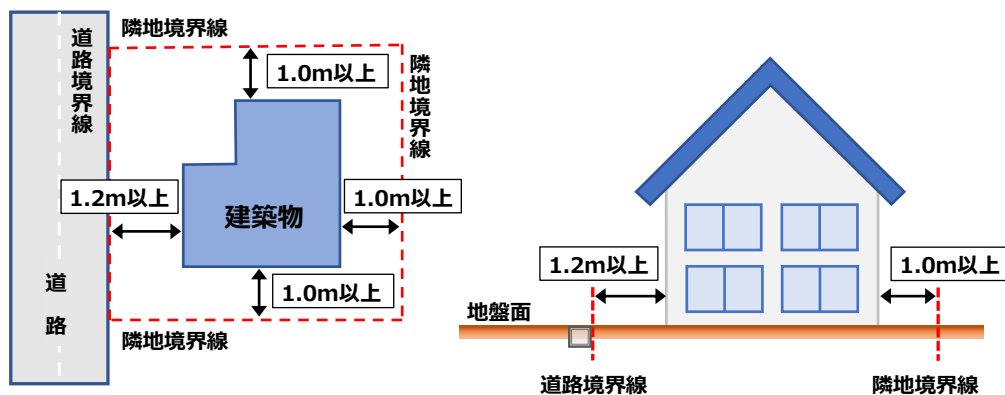
● 壁面の位置の制限

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。

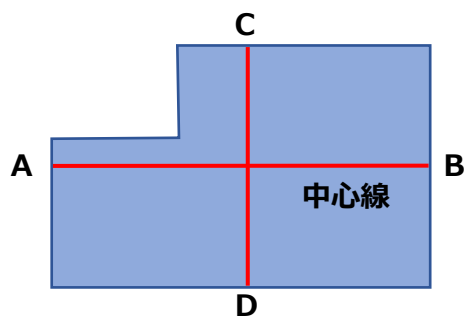
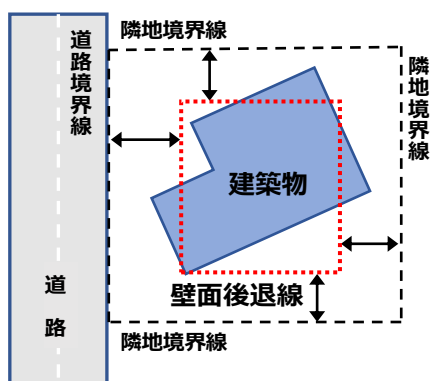
- ・道路境界線から 1.2m 以上
- ・隣地境界線から 1.0m 以上

※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の合計が 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 以下かつ延床面積が 5 m²以下の建築物
- ③自動車車庫
- ④高さ 2m 以下の工作物（建築物以外の、土地に定着する人工物）
- ⑤床面積に参入しない出窓、屋根等及びその他これらに類似するもの



①



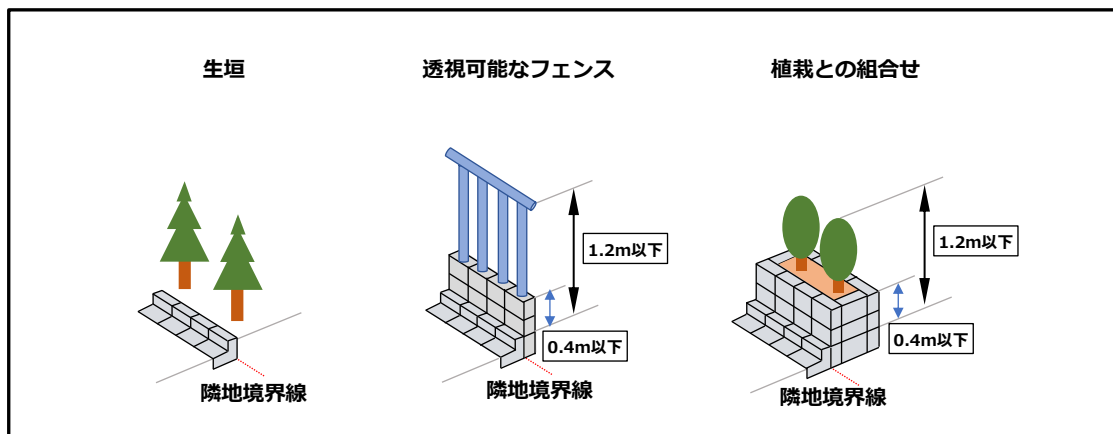
$$AB + CD = 3\text{m以下}$$

● 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 宅地地盤面から高さ 0.4m 以下の基礎部分の上に透視可能なフェンス等を施したもの
- ③ 宅地地盤面から高さ 0.4m 以下の基礎部分の上に植栽を組み合わせたもの

※②③については、宅地地盤面からの高さが 1.2m 以下のものと制限があります。



● 建築物の屋根及び外壁の色の制限

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。

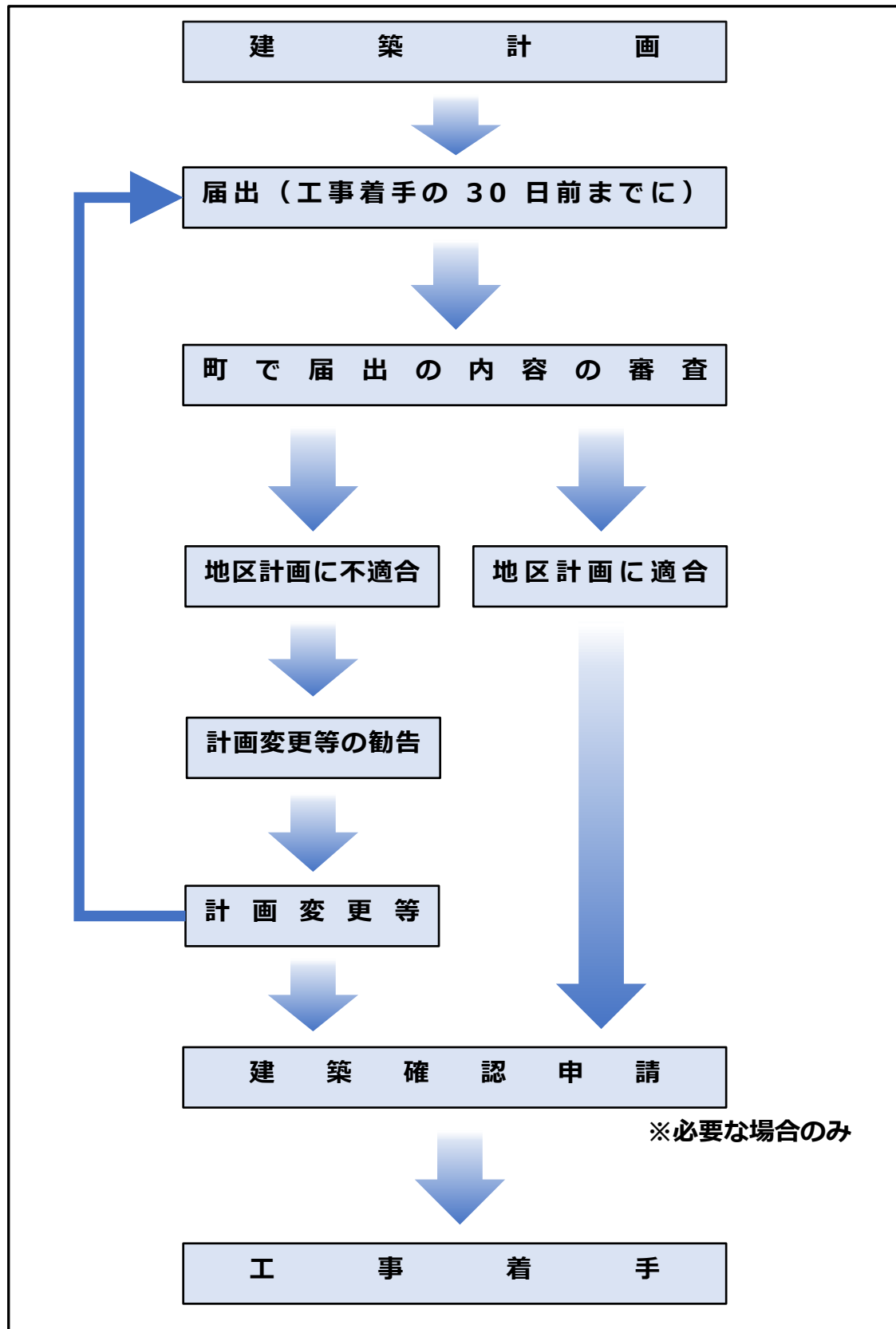
埼玉県景観計画「色彩の制限基準：都市区域」		
下表に該当する色彩及び点滅する光源の合計面積が、各立面につき 3 分の 1 を超えてはならない。		
色の系統	色彩（マンセル値）※1	彩度※2
赤・黄赤・黄	7.5R から 7.5Y	6 を超える
赤紫・赤・黄・黄緑	7.5RP から 7.5R/7.5Y から 7.5GY (7.5GY 及び 7.5Y は含まない。)	4 を超える
赤緑・緑・青緑・青・ 青紫・紫・赤紫	7.5GY から 7.5RP (7.5GY 及び 7.5RP は含まない。)	2 を超える

※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、先だっ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