

蓮沼五反田地区

地区計画 の手引き



さいたま市

はじめに

さいたま市においては、昭和45年8月に市街化区域と市街化調整区域の当初線引きが行われました。

しかし、市街化区域になった後も、農地等が残り計画的な市街地整備の見通しが明確でないなどの理由で、昭和63年3月11日に旧大宮市で蓮沼五反田地区を含む7地区（約138ha）、平成4年10月30日に旧岩槻市で1地区（約9ha）の区域が暫定逆線引き地区（用途地域を存置したまま市街化調整区域に編入）として指定されました。

暫定逆線引きの制度の運用は、昭和59年から平成15年まで行われましたが、社会経済情勢や都市を取り巻く環境の変化や今後も計画的な基盤整備が立ち上がる見通しがなく、ことなどを勘案し、「市街化区域と市街化調整区域との区分の見直しに関する基本方針」（平成15年6月）の見直しが行われ、『暫定逆線引き制度』が廃止されました。

そこで、蓮沼五反田地区においては、地区の皆さんと「今後のまちづくりの方向性」等について勉強会や説明会を行った結果、良好な居住環境を備えた住宅市街地の形成を図るために、地区計画制度を活用し、市街化区域に編入することとなりました。

「地区計画」は地区住民による“まちづくりの目標”と“まちづくりのルール”を定めた都市計画の制度であり、将来にわたって良好な環境を維持・保全していくために策定するものです。

この地区計画の手引きに示す内容は、平成21年10月に都市計画として決定された地区計画の内容と届出の方法をご案内しています。（平成28年11月最終告示）

蓮沼五反田地区がめざすまちづくりを実現するためには、皆さんに「地区計画」の内容を守っていただくことが大変重要となります。つまり皆さんには、建築物を建てたり、敷地の区画を変更したりするときに『届出』をしていただき、建築確認等の申請前に審査や相談をしながら、緑が多い住みやすいまちをつくらうというものです。

この『地区計画の手引き』をお読みいただき、制度の内容と主旨をご理解の上、皆さんお一人お一人が蓮沼五反田地区のまちづくりに参加されますようお願い申し上げます。

目 次

◇まちづくりの方針	1
◇地区施設の配置及び規模	2
◇まちづくりのルール	
①建築物等の用途の制限	3
②建築物の敷地面積の最低限度	7
③壁面の位置の制限	8
④建築物等の高さの最高限度	9
⑤壁面後退区域における工作物の設置の制限	10
⑥建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	10
⑦垣又はさくの構造の制限	11
◇届出の方法	12
◇都市計画決定の内容	21

地区計画の目標

本地区は、東武野田線大和田駅から南東に約800mに位置し、区域の北側は主要地方道さいたま春日部線に接しており、交通の利便性は高い。周辺は、土地区画整理事業や住宅団地開発等により、良好な市街地が形成されているものの、地区内は、住宅地と農地や樹林地等が混在し、都市基盤が未整備なため、昭和63年3月に、暫定逆線引き制度により市街化調整区域に編入となったが、社会経済状況の変化により、当該制度が廃止となり、地区の実情に応じて適切な土地利用の推進を図ることとなりました。

このため、本地区の市街化区域への再編入に合わせ、地区施設の整備を計画的に進め、みどりの保全と市街化を適切に誘導し、うるおいのある快適な生活空間の創造と心やすまる良好な市街地の誘導・形成を図ることを目標とします。

土地利用の方針

地区計画の目標を実現するため、3地区に区分し、地区の特性に応じた土地利用の方針を以下のように定めています。

《A地区》

- ・住宅地と農地が調和した、低層住宅地としての良好な住環境とみどり豊かなうるおいのあるまちなみを形成します。

《B地区》

- ・既存のみどりと調和した、中層住宅地としての良好な住環境を誘導します。

《C地区》

- ・幹線道路の沿道にふさわしい住宅や生活利便施設等の立地を誘導します。

地区施設の整備方針

- ・市街地としての都市基盤環境を整えるとともに、地区内の交通の利便性、安全性及び防災性の向上を図るため、地区住民に配慮した既存道路の改良や区画道路を新設します。

□地区計画区域・地区区分

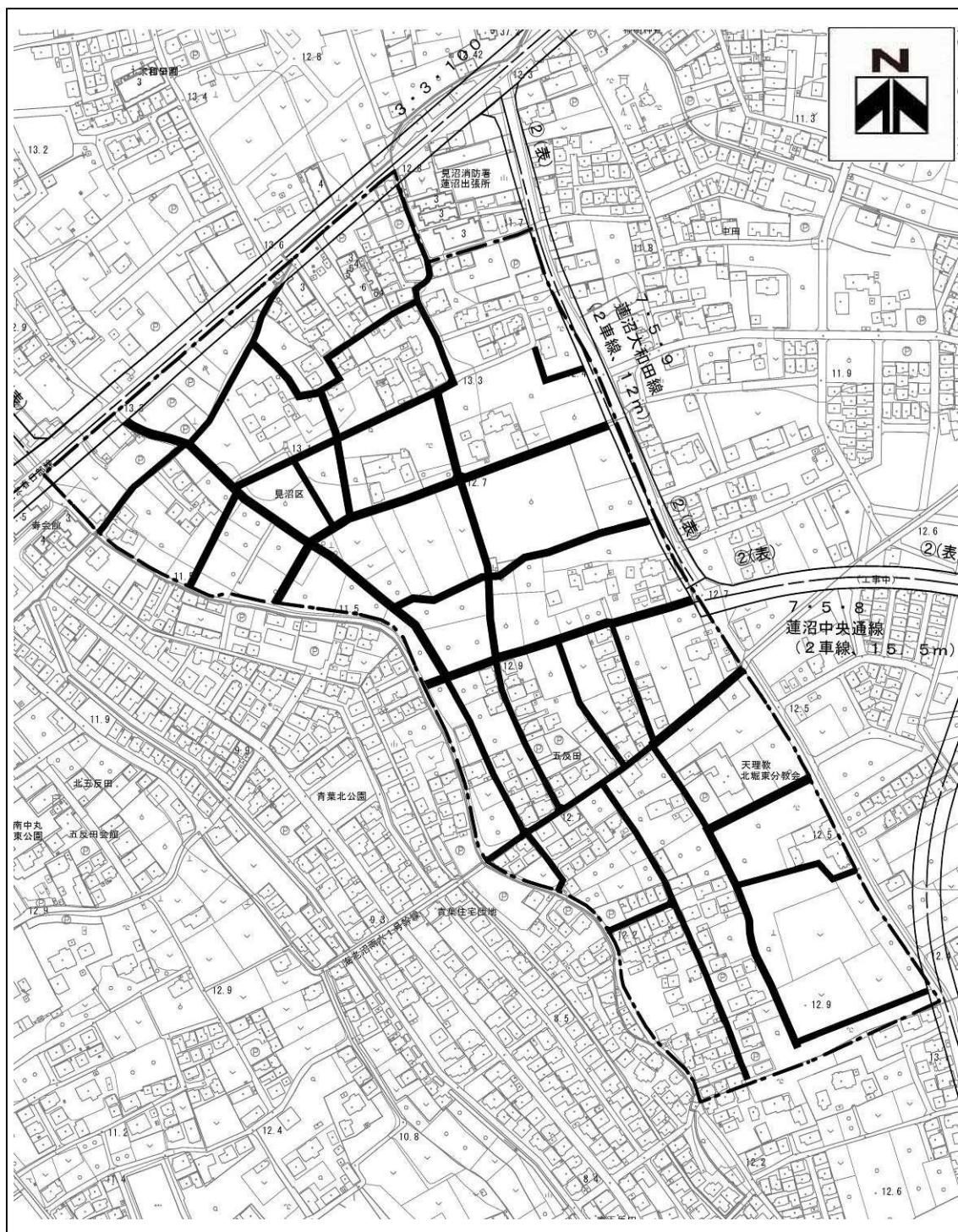


地区施設の配置及び規模

《地区施設の配置及び規模》

・ 皆さんが利用する生活道路を地区計画で地区施設として定めます。

○幅員 6m： 7路線・約 943m
○幅員 5m： 10路線・約 960m
○幅員 4m： 17路線・約 1,710m

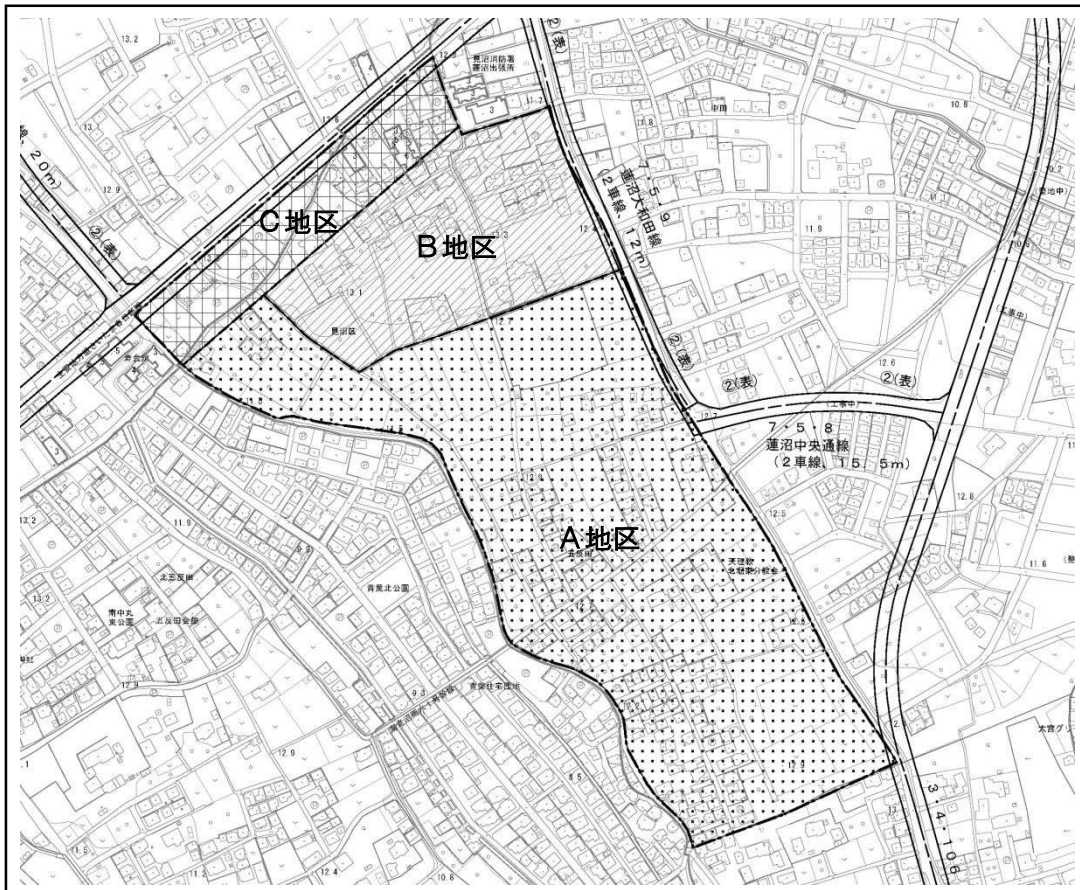


① 建築物等の用途の制限

蓮沼五反田地区には、都市計画法及び建築基準法による『用途地域』が指定されており、建築物の用途、容積率、建ぺい率等について規制されています。

『地区計画』では、用途地域に合わせて区域を3つに区分し、建物の用途についてさらにきめ細かなルールを定め、建物用途の純化及び地区ごとの特性を活かした土地利用を図ることで、良好な居住環境の維持・保全を目指します。

□地区区分図



A地区（第一種低層住居専用地域）

この地区では、以下に掲げるものは建築することができません。

- ①建築基準法別表第2（い）項第七号に規定する公衆浴場

B地区（第二種中高層住居専用地域）

この地区では、以下に掲げるものは建築することができません。

- ①建築基準法別表第2（い）項第七号に規定する公衆浴場
- ②建築基準法別表第2（は）項第二号に規定する大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの
- ③風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第2条第1項第二号及び第三号に規定する営業を営む施設

C地区（第二種住居地域）

この地区では、以下に掲げるものは建築することができません。

- ①建築基準法別表第2（に）項第二号に規定する工場
- ②建築基準法別表第2（に）項第三号に規定するボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設
- ③建築基準法別表第2（に）項第四号に規定するホテル又は旅館
- ④建築基準法別表第2（に）項第五号に規定する自動車教習所
- ⑤建築基準法別表第2（に）項第六号に規定する畜舎
- ⑥風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第2条第1項第二号及び第三号に規定する営業を営む施設

まちづくりのルール

《建築基準法別表第2（い）項第七号に規定する公衆浴場》

- ・公衆浴場とは、公衆浴場法第1条第1項に規定する公衆浴場をいい、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項第一号に該当する営業（個室付浴場業）に係るものは含まれません。

《公衆浴場法》

- 第1条** この法律で「公衆浴場」とは、温湯、潮湯又は温泉その他を使用して、公衆を入浴させる施設をいう。
- 2** この法律で「浴場業」とは、都道府県知事（保健所を設置する市又は特別区にあつては、市長又は区長。第7条の2を除き、以下同じ。）の許可を受けて、業として公衆浴場を経営することをいう。

《建築基準法別表第2（は）項第二号に規定する大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの》

- ・学校とは、学校教育法第1条に規定されている小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校、盲学校、聾学校、養護学校及び幼稚園をいい、専修学校とは、学校教育法第124条に規定するものをいいます。

《学校教育法》

- 第1条** この法律で、学校とは、幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学及び高等専門学校とする。
- 第124条** 第1条に掲げるもの以外の教育施設で、職業若しくは実際生活に必要な能力を育成し、又は教養の向上を図ることを目的として次の各号に該当する組織的な教育を行うもの（当該教育を行うにつき他の法律に特別の規定があるもの及び我が国に居住する外国人を専ら対象とするものを除く。）は、専修学校とする。

- ・比較的規模の大きな学校施設である「大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの」について制限します。

《建築基準法別表第2（に）項第二号に規定する工場》

- ・建築基準法施行令第130条の6に規定する「政令で定める工場」以外の工場は、建築することができません。

《建築基準法施行令第130条の6・第二種中高層住居専用地域内に建築することができる工場》

- ・政令で定める工場は、パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので、作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限り。）とする。

《建築基準法別表第2（に）項第三号に規定するボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設》

- ・その他これらに類する政令で定める運動施設として、以下の施設があります。
 - スイミングスクール
 - バッティング練習場
 - ゴルフ練習場 など

《建築基準法別表第2（に）項第四号に規定するホテル又は旅館》

- ・ ホテル又は旅館に営業上の呼称である「レジャーホテル」「ファッションホテル」「ブティックホテル」等の施設も含まれます。
- ・ また、「風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律」の適用を受ける「ラブホテル」は、建築基準法により制限されており、商業地域以外の地域では営業できません。

《建築基準法別表第2（に）項第六号に規定する畜舎》

- ・ 政令で定める規模の畜舎は建築することができません。

《建築基準法施行令第130条の7・第二種中高層住居専用地域内に建築してはならない畜舎》

- ・ 政令で定める規模の畜舎は、床面積の合計が15㎡を超えるものとする。

- ・ また、入院施設のある動物病院・診療所、一定期間動物を保管するペットホテル、動物小売業のペットショップは、畜舎に該当します。

《風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第2条第1項第二号及び第三号に規定する営業を営む施設》

- ・ 10ルクス以下の低照明飲食店、客席面積が5㎡以下の区画席飲食店である喫茶店、バー等は建築することができません。

《風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律》

第1条 この法律において「風俗営業」とは、次の各号のいずれかに該当する営業をいう。

- 一 省略
- 二 喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食をさせる営業で、国家公安委員会規則で定めるところにより計った営業所内の照度を十ルクス以下として営むもの（前号に該当する営業として営むものを除く。）
- 三 喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食をさせる営業で、他から見通すことが困難であり、かつ、その広さが五平方メートル以下である客席を設けて営むもの
- 四 省略
- 五 省略
- 六 省略
- 七 省略
- 八 省略

まちづくりのルール

建築基準法一〇：建てられる用途 ※１：当該用途に供する 3,000 ㎡以下の場合に限り建築可能 ■：建てられない用途		A 地区	B 地区	C 地区
		一 低	二 中高	二 住
居住用	住宅・共同住宅・寄宿舎・下宿	○	○	○
	兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50 ㎡以下かつ延べ面積の 2 分の 1 未満のもの ※非住宅部分の用途制限あり	○※	○	○
文教	幼稚園・小学校・中学校・高等学校	○	○	○
	大学・高等専門学校・専修学校・各種学校	■	○	○
	図書館等	○	○	○
宗教	神社・寺院・教会等	○	○	○
医療福祉	老人ホーム・身体障害者福祉ホーム等	○	○	○
	老人福祉センター・児童厚生施設等 ※600 ㎡以内可	○※	○	○
	公衆浴場・診療所・保育所等	○ ■ ^a	○ ■ ^a	○
	巡査派出所・一定規模以下の郵便局・公衆電話所等	○	○	○
	病院	■	■	○
商業用	客席の部分の床面積の合計が 200 ㎡未満の劇場・映画館・演芸場等	■	■	■
	客席の部分の床面積の合計が 200 ㎡以上の劇場・映画館・演芸場等	■	■	■
	ホテル・旅館	■	■	○※ ¹ ■
	店舗等	■	○2 階以下	○
	店舗等の床面積が 150 ㎡以下のもの	■	○2 階以下	○
	店舗等の床面積が 150 ㎡を超え 500 ㎡以下のもの	■	○2 階以下	○
	店舗等の床面積が 500 ㎡を超え 1,500 ㎡以下のもの	■	○2 階以下	○
	店舗等の床面積が 1,500 ㎡を超え 3,000 ㎡以下のもの	■	■	○
	店舗等の床面積が 3,000 ㎡を超えるもの	■	■	○
	店舗等の床面積が 10,000 ㎡を超えるもの	■	■	■
	事務所	■	○2 階以下	○
	事務所の床面積が 150 ㎡以下のもの	■	○2 階以下	○
	事務所の床面積が 150 ㎡を超え 500 ㎡以下のもの	■	○2 階以下	○
	事務所の床面積が 500 ㎡を超え 1,500 ㎡以下のもの	■	○2 階以下	○
	事務所の床面積が 1,500 ㎡を超え 3,000 ㎡以下のもの	■	■	○
	事務所の床面積が 3,000 ㎡を超えるもの	■	■	○
	遊戯風俗施設	■	■	○※ ¹ ■
	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	■	■	○
	カラオケボックス等	■	■	○
	マージャン屋・ぱちんこ屋・射的場・勝馬投票券発売所等	■	■	○
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	■	■	○
	キャバレー、料理店	■	■	○
	個室付浴場業に係る公衆浴場等	■	■	○
工場	車庫	■	○※	○※
	単独車庫（附属車庫を除く） ※300 ㎡以下、2 階以下	■	○※	○※
	附属車庫（延べ面積の 1/2 以下） 1 階以下かつ床面積の合計が 600 ㎡以下の自動車車庫	○	○	○
	附属車庫（延べ面積の 1/2 以下） 2 階以下かつ床面積の合計が 3,000 ㎡以下の自動車車庫	■	○	○
	附属車庫（延べ面積の 1/2 以下）2 階以下	■	■	○
	畜舎 ※附属 15 ㎡以内可	○※（附属）	○※（附属単独）	○ ■ ^b
	自動車教習所	■	■	○ ■
	倉庫業を営む倉庫	■	■	○
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具店、自転車店等で作業場の床面積が 50 ㎡以下のもの	■	○	○
	作業場の面積の床面積の合計が 50 ㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの	■	■	○ ■
工場	作業場の床面積の合計が 150 ㎡以下の自動車修理工場	■	■	○
	作業場の面積の床面積の合計が 150 ㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの	■	■	○
	日刊新聞の印刷	■	■	○
	作業場の床面積の合計が 300 ㎡以下の自動車修理工場	■	■	○
	作業場の面積の床面積の合計が 150 ㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの	■	■	○
工場	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれのある工場	■	■	○

《地区計画において制限する建築物等の用途》

■：制限する建築物の用途

a：公衆浴場

b：15 ㎡を超える畜舎

② 建築物の敷地面積の最低限度

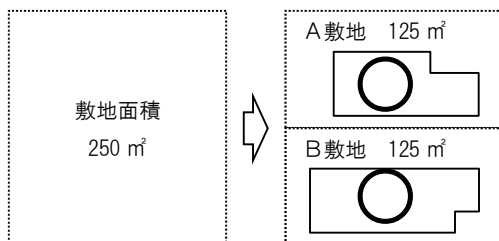
敷地の細分化による建詰まり、日照・通風不足などの居住環境の悪化を防ぎ、ゆとりある安全で暮らしやすいまちづくりを目指すために、敷地面積の最低限度を定めます。

《A・B・C地区》
120㎡

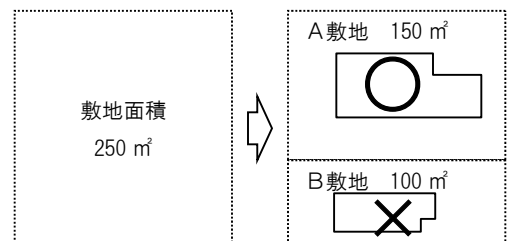
ただし、地区計画決定告示以前において現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの、又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するもの、若しくは公共施設の整備等により分割した土地が当該規定を満たさなくなる場合においては、その全部を一の敷地として使用する場合、当該規定を適用しない。

○敷地分割を行い建築物を建てる場合、敷地面積の最低限度以上（120㎡）で敷地分割を行わなければならない。

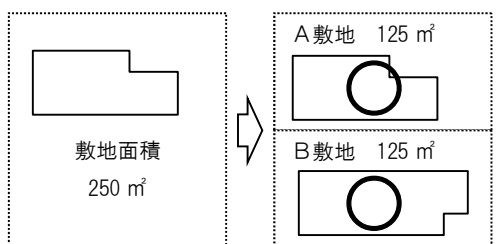
〔ケース1・敷地分割による建築〕
○A・B敷地 125㎡であることから建築可能。



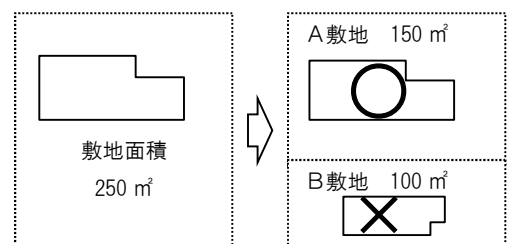
〔ケース2・敷地分割による建築〕
○A敷地は、150㎡であることから建築可能。
B敷地は 100㎡であることから、**建築不可**。



〔ケース3・建付地の敷地分割〕
○A・B敷地 125㎡であることから、敷地分割して建築可能。

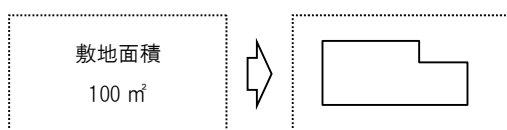


〔ケース4・建付地の敷地分割〕
○B敷地 100㎡となることから、**敷地分割後の建築は不可**。

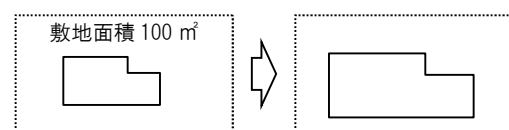


○敷地面積の最低限度に満たない敷地（制限適用除外）

〔ケース5・制限適用除外〕
○地区計画決定前の敷地面積の最低限度に満たない敷地については、**建築可能**。



〔ケース6・制限適用除外〕
○地区計画決定前の敷地面積の最低限度に満たない敷地については、**建替え等可能**。



まちづくりのルール

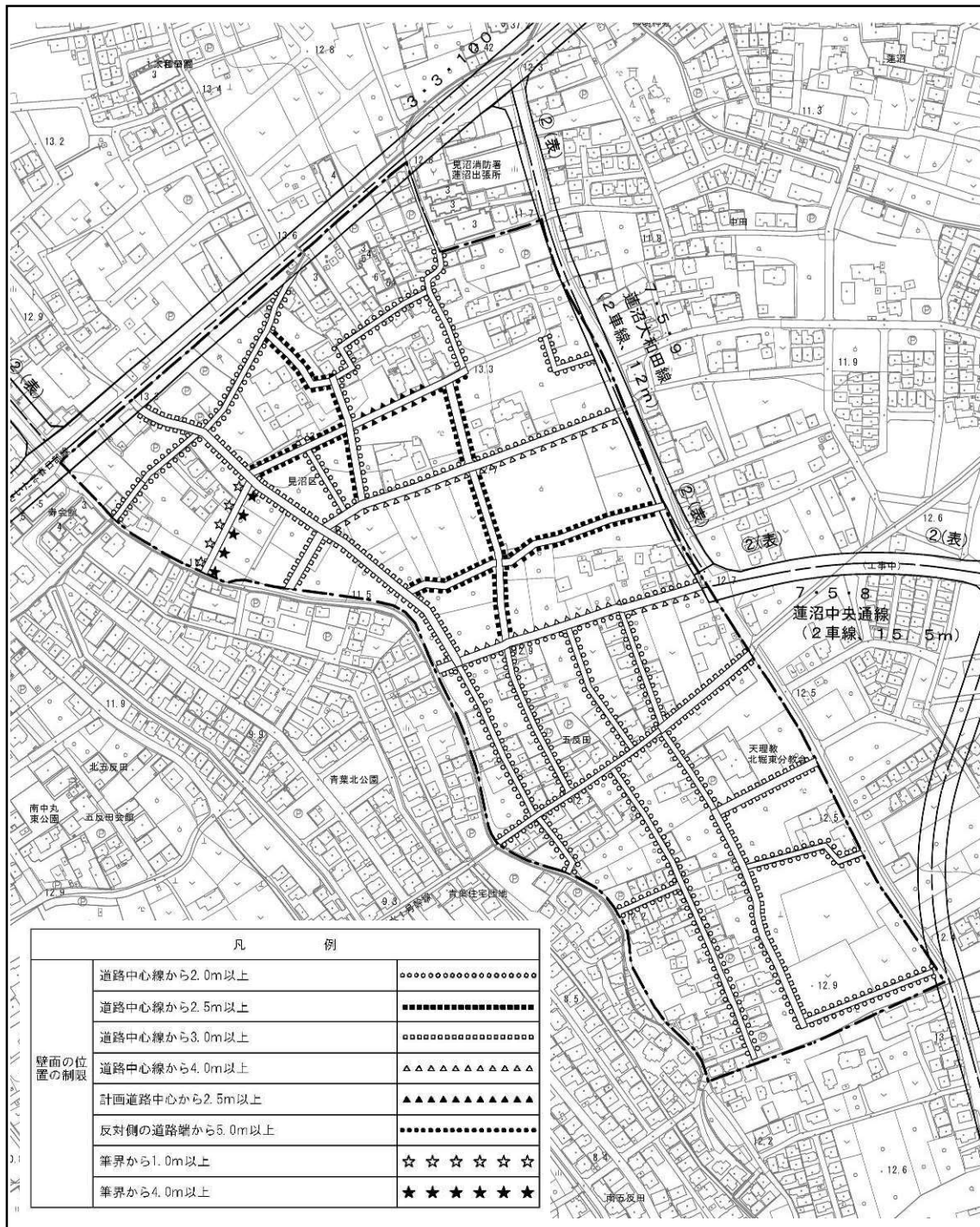
③ 壁面の位置の制限

一般的には、建詰まりの防止、プライバシーの確保、道路や隣地への圧迫感をやわらげるために、壁面の位置の制限を定めますが、蓮沼五反田地区については、地区施設として定めた区画道路の用地等を確保するために定めます。

《A・B・C地区》

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。

□壁面の位置の制限



④ 建築物等の高さの最高限度

周辺の低層低密度の良好な居住環境の街並みや自然環境との調和を図るため、建築物の高さの最高限度を定めます。

- 《A地区》
特に定めない。
(第一種低層住居専用地域による高さの限度10mが定められています。)
- 《B地区》
12m
- 《C地区》
15m

《B地区の例》
12m



□地区区分図

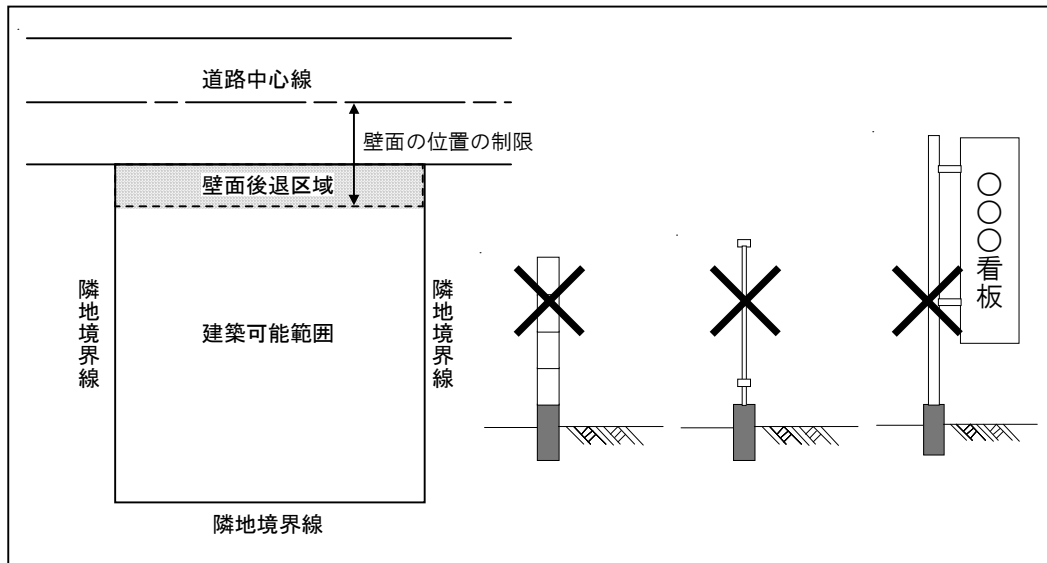


⑤ 壁面後退区域における工作物の設置の制限

地区施設として定めた区画道路の拡幅整備・用地確保に向け、壁面の位置の制限により建築物が後退した区域について、ブロック塀、門、門扉、さく等の工作物の設置の制限を定めます。

《A・B・C地区》

計画図に示す壁面の位置の制限の範囲内に、塀、さく、門、看板等の地区施設の妨げとなる工作物を設置してはならない。



⑥ 建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限

地区内の建築物ひとつひとつの屋根、外壁・広告物の色彩は、まちのイメージを形成する最も大きな要素のひとつです。

そこで、地区計画で建築物の外壁や看板などの形態、色彩、意匠を制限し、周辺環境と調和のとれた落ち着いた雰囲気のある街並みの形成を目指します。

《A・B・C地区》

- 1 建築物等の色彩は原色の使用を避け落ち着いた色調とし、街並みとの調和を十分に配慮したものとする。
- 2 屋外広告物は美観を損なうような刺激的な色彩や装飾を避け、周囲の環境との調和に充分配慮したものとする。

○原色、原色近似色、蛍光色、コントラストの強い複数色を用いた刺激的な色彩や装飾は避けて下さい。

○また、屋外広告物には光源の点滅、赤色光、露出したネオン管、反射性のある素材（ガラスを除く。）及びコントラストの強い複数色を用いた刺激的な装飾は避けて下さい。

⑦ 垣又はさくの構造の制限

宅地周りの外構は街並みを形成するうえで重要な役割があります。ブロック塀等は震災時における倒壊の危険性があるとともに、交差点部では見通しが悪いうえ圧迫感があります。

そこで、地区計画で道路に面する部分を生垣や透視可能なフェンスなどの和らぎを感じるものとするにより、開放感や統一感のある緑豊かでうまいのある街並み景観を創出します。

《A・B・C地区》

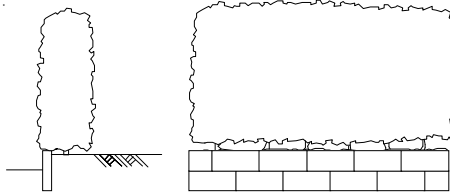
道路に面する側の垣又はさくの構造は、景観、防災や防犯に配慮したもので、次の各号のいずれかに該当するものとする。

ただし、門柱・門扉等はこの限りではない。

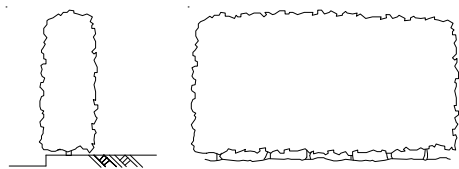
- 1 生垣や植栽を中心とした素材でつくられたもの。
 - 2 宅地地盤面からの高さが0.6m以下の基礎の上にフェンス等の透視可能な材料でつくられたもので、かつ、宅地地盤面からの高さが1.5m以下のもの。
- 位置は、地区施設の境界線以上に後退させるものとする。

○ただし、ガソリンスタンド等の危険防止、施設管理上必要なものについては、適用除外とします。（ガソリンスタンド等の給油取扱所は、「危険物の規制に関する政令」において自動車の出入口側を除いて防火壁の設置する必要がある）

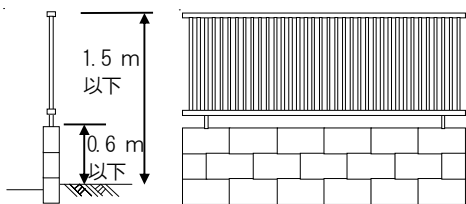
○生垣＋ブロックの設置例



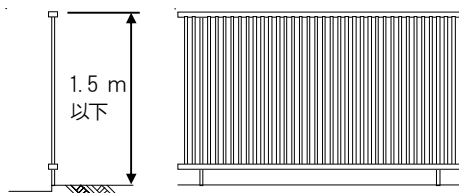
○生垣の設置例



○フェンス＋ブロックの設置例



○フェンスの設置例



○適用外の門柱・門扉

