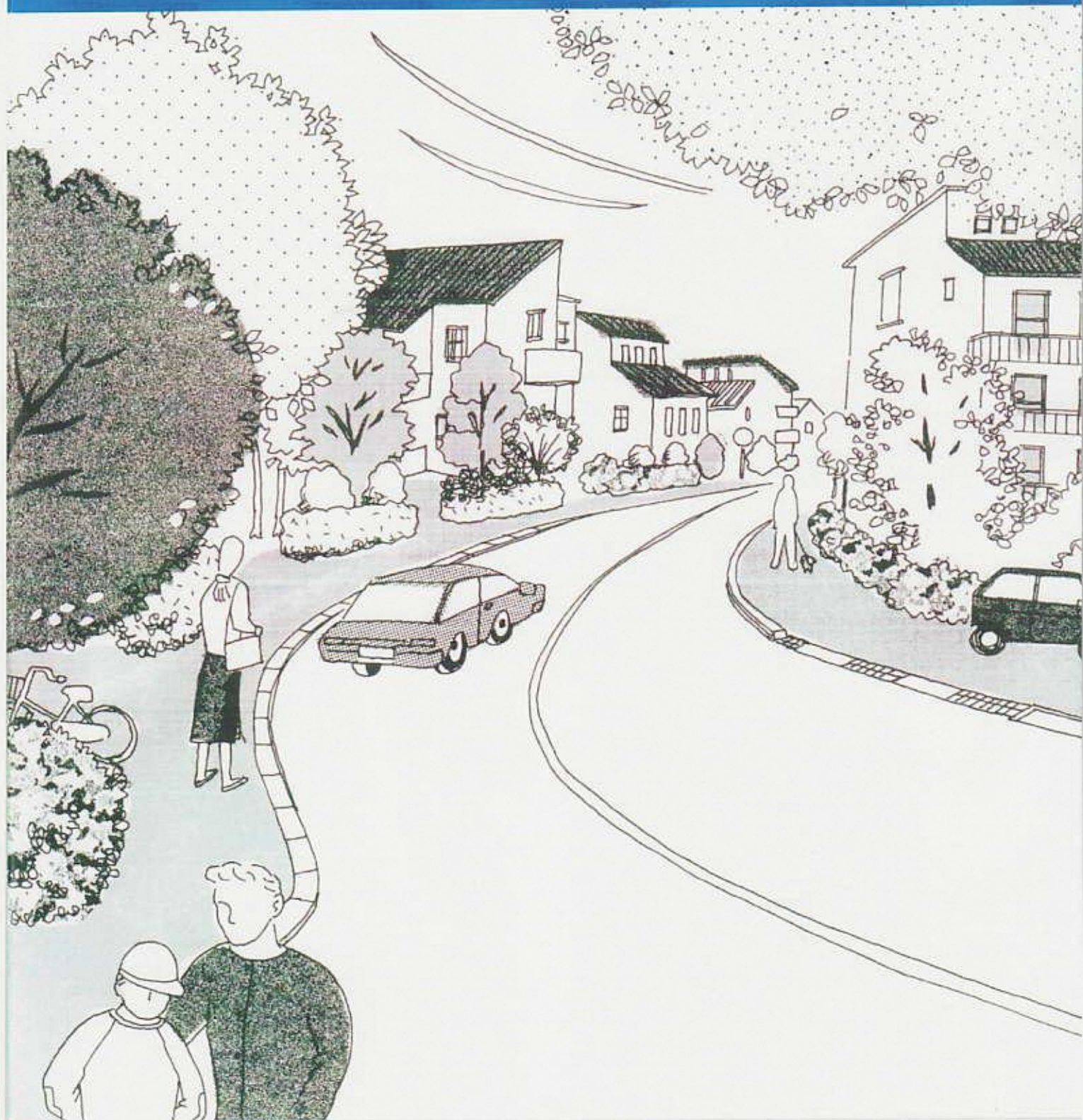


地区計画の手引き

～住民参加のまちづくり～

伊奈中部地区



はじめに

伊奈町中部地区は、土地区画整理事業の施行により、道路・公園・下水道といった基盤整備を行ってまいりましたが、さらに、住民参加による住みよいまちづくりをすすめるため、平成8年3月26日、伊奈中部地区地区計画が都市計画決定されました。地区計画とは、土地の使い方や建物及びかき・さくの建て方などのルールを定め、それによってきめ細かなまちづくりを行っていこうというものです。

この制度は、その性格上、住民の方々のまちづくりに対する理解が重要になってまいります。このパンフレットには計画の内容や届出の方法についてご説明しています。伊奈中部地区のまちづくりの主役として、住民のみなさんにまちづくりについてご理解いただけるようお願い申し上げます。

伊奈町都市計画課

目次

はじめに

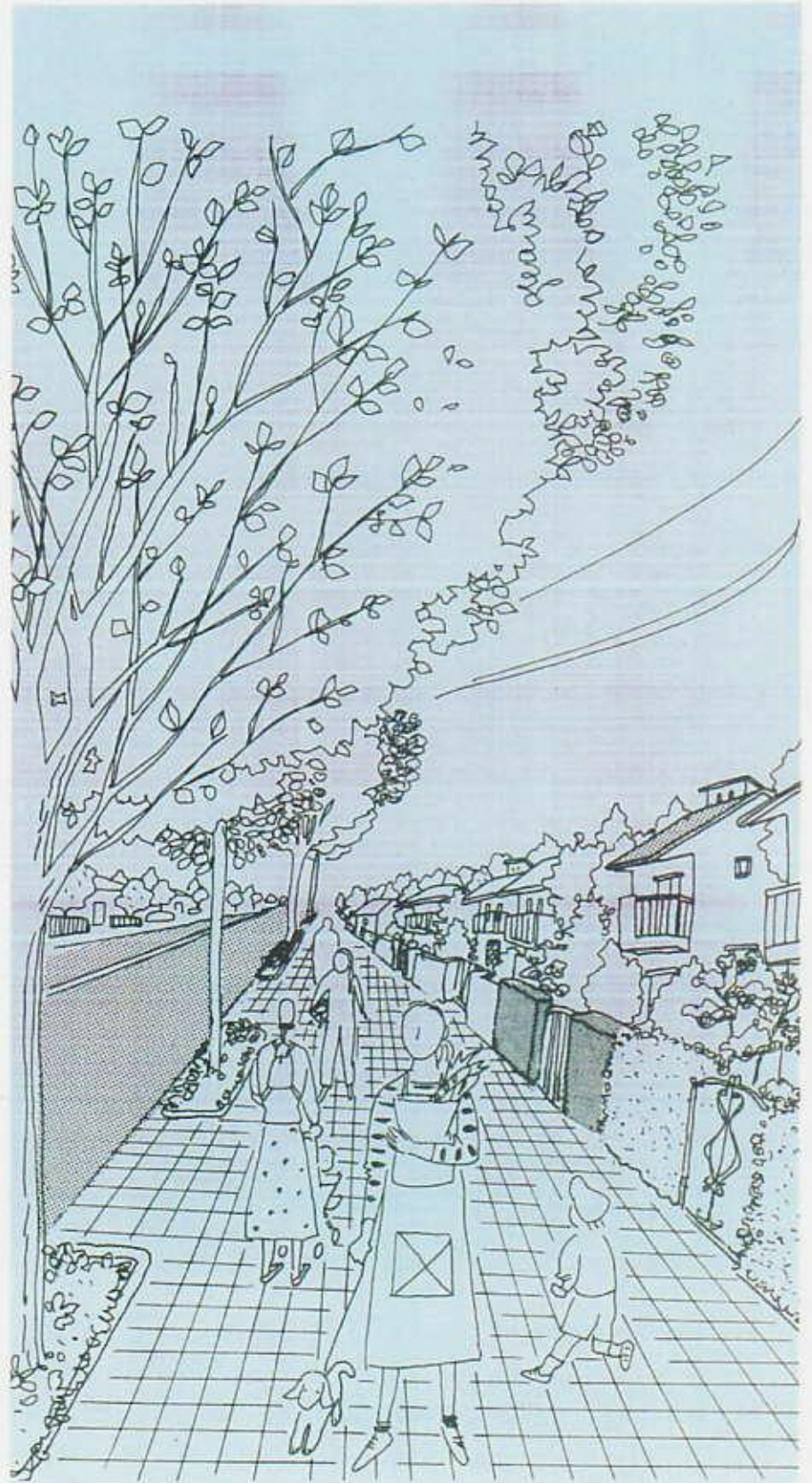
地区計画の内容

1. 地区計画計画書……2
2. 地区の区分について……4
3. 用途の制限について……6
4. 敷地面積の最低限度について……7
5. 建築物等の形態又は意匠について……8
6. かき又はさくについて……9
7. 既存の建築物について……11

届出

1. 届出の必要な行為……13
2. 届出の方法……13
3. 届出から工事着工まで……14
4. 届出に必要な添付図面……15

地区計画の内容



1 地区計画計画書

名称	伊奈中部地区地区計画	
位置	伊奈町中央一丁目～五丁目	
面積	約73.3ha	
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、伊奈町の行政及び商業業務の中心地として位置づけられ、埼玉新都市交通伊奈線の伊奈中央駅を中心に商業業務施設の誘導を図り、かつ良好な居住環境を備えた市街地の形成を図るため、土地区画整理事業を施行した地区である。</p> <p>このため、土地区画整理事業による効果の維持と促進を図るとともに、健全な居住環境の形成・保持並びに、商業業務の利便性の向上を図り、行政センターとして品格のある、生活環境の整った快適なまちを創造する事を目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区の土地利用の方針は、以下のようなゾーニングに基づいたものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○A地区…低層住宅を主体とし、良好な住環境を形成する。 ○B地区…景観的調和に配慮した中低層住宅を主体とした、良好な住環境を形成する。 ○C地区…町役場・伊奈町総合センター等の町の行政センターを中心とした公共公益施設地区とする。 ○D地区…伊奈中央駅周辺を町の中心商業業務地区とする。 ○E地区…上尾白岡線、伊奈中央線沿道に関して、幹線道路沿道としての位置的条件をいかし、住宅と共に沿道サービス施設も立地する地区とする。
	地区施設の整備方針	<p>地区施設は、土地区画整理事業により計画的に整備し、良好な都市環境の増進を目的として、その機能及び環境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>土地利用の方針に基づく地区区分にあわせ、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等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行う。また商業地区（D地区）については買物などの歩行者へ配慮し、ゆとりある歩行空間の確保に努める。さらに地区全域において、生け垣等による緑化の推進に努め、緑豊かな住環境や行政センター地区の形成、および商業業務環境の整備と整然とした街並みの形成を図る。</p>

地区 の 区分	区分の名称	A地区 第一種低層 住居専用地域	B地区 第一種住居地域	C地区 第二種住居地域	D地区 近隣商業地域	E地区 第一種住居地域
	区分の面積	約32.6ha	約13.1ha	約13.3ha	約5.3ha	約9.0ha
建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物等の用途の制限	—	—	マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他にこれらに類するものは建築してはならない。	—	—
	建築物の敷地面積の最低限度	120㎡				
	建築物等の形態又は意匠の制限	看板広告物や建築物の外壁及び屋根の色彩は、落ちつきのある色調とする。				—
	かき又はさくの構造の制限	<p>道路境界側に設ける塀の構造は、次の各号に掲げるものとする。</p> <p>①生け垣</p> <p>②透視可能なフェンス、さくを施したもので、宅地地盤面からの高さが1.8m以下のもの。</p> <p>下部を石造、コンクリートブロック造、コンクリート造等の構造とする場合には、その部分の高さを宅地地盤面より0.6m以下とし、景観に配慮した外観とする。</p> <p>③地区の景観に配慮したもので、宅地地盤面からの高さが1.5m以下のもの。</p> <p>*ただし、次の場合はこの限りではない。</p> <p>1)門柱、門扉及びそで</p> <p>2)鉄道用敷地内</p>				

「区域については計画図表示のとおり」

理由：土地計画整理事業による効果を維持・促進するとともに、居住環境を整え商業業務の利便性を図り、行政センターとして品格のある街並みを形成するため、地区計画を定めるものである。

2 地区の区分について



3 用途の制限について

■公共公益施設地区(C地区)について、次表の建物、施設を許容または制限するものとします。

■建築物の用途制限

○許容するもの
×制限するもの

地区計画で建築することができる建築物、及び制限する建築物	C地区
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿	○
店舗・事務所の床面積が3,000㎡を超えるもの	○
ホテル、旅館	○
ボーリング場、スケート場、水泳場等	○
マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発場所、場外車券売場等	×
カラオケボックス等	○
学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を含む)、図書館等	○
神社、寺院、教会等	○
老人ホーム、保育所、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	○
公衆浴場、診療所、病院	○
巡査派出所、公衆電話所	○
自動車教習所、畜舎(15㎡を超えるもの)	○
単独自動車車庫(300㎡以下かつ2階以下)	○
建築物付属自動車車庫(建築物の延べ面積の1/2以下かつ2階以下)	○
洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店等 (作業場の床面積50㎡以下、出力0.75kw以下)	○
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等 (作業場の床面積50㎡以下、出力0.75kw以下)	○
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場(50㎡以下)	○
自動車修理工場(50㎡以下)	○
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設	○

注) 本表は、改正後の建築基準法別表第2の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

4 敷地面積の最低限度について

■地区全域の敷地面積の最低限度は120㎡とします。

■地区計画決定前に120㎡未満である土地については、敷地面積の最低限度の制度は及びません。したがって、120㎡未満の更地であっても建物は建てられますし、すでに建物が建っている120㎡未満の土地でも、その建物の存続は認められます。

■しかし、120㎡以上の土地でも、分割により120㎡未満になるものについては分割は認めません。

■なお、分割において容積率・建ぺい率が不適合となる場合は認められませんのでご注意ください。

■地区全域の例

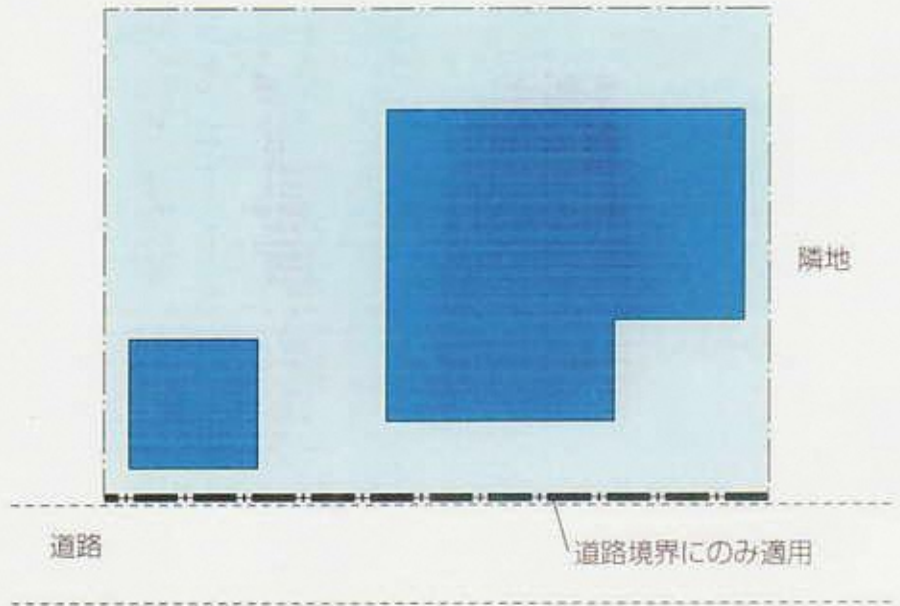
決定前		決定前	
100㎡	⇒	100㎡	○
100㎡	⇒	50㎡ 50㎡	×
250㎡	⇒	130㎡ 120㎡	○
200㎡	⇒	100㎡ 100㎡	×

5 建築物等の形態又は意匠について

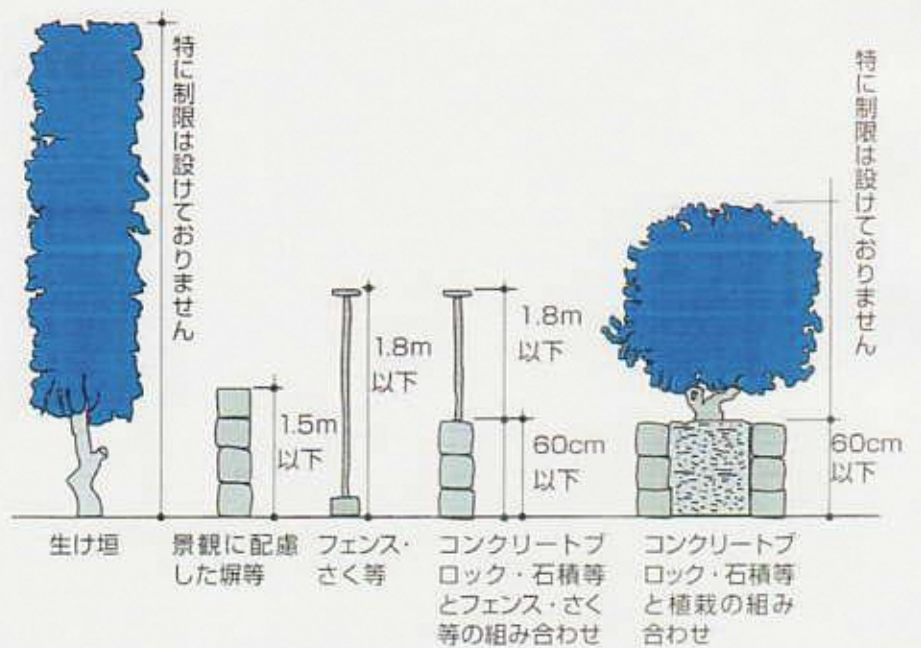
- 看板広告物や建築物の外壁及び屋根の色彩は、落ち着いた色調とします。
- 「色彩」については、色の組合せやデザイン、明度、彩度、色相などが明らかに刺激的で、多くの人に不快感を与えるようなものは認められません。

6 かき又はさくについて

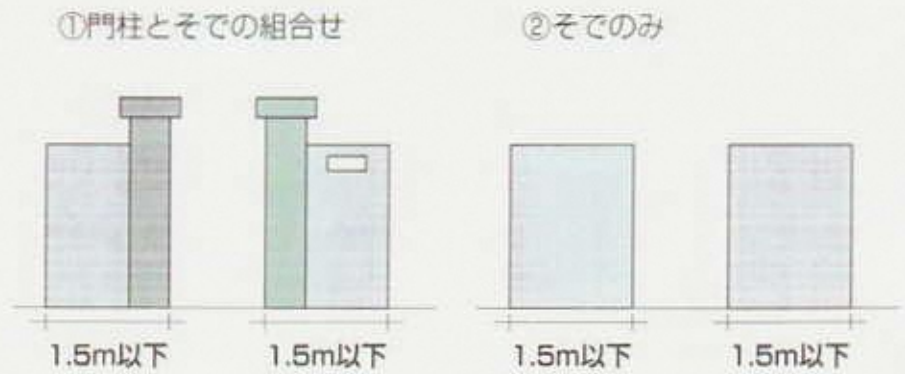
■かき又はさくの構造は、道路境界において適用されます。



■かき又はさくは次の図のようなものが認められます。

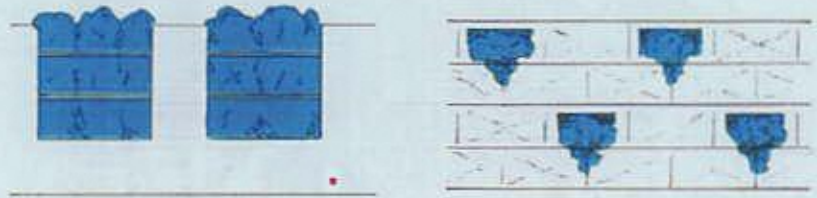


■ただし、門柱・門扉及び鉄道用敷地内については、この制限を受けません。また、次の図のような門のそでについても、門柱の一部とみなし制限を受けません。

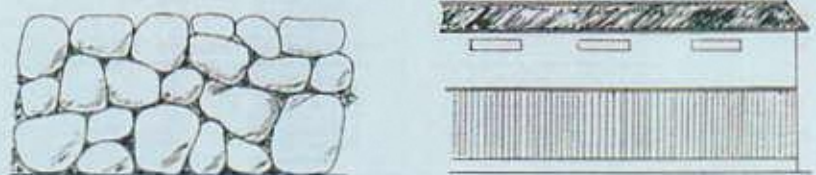


■景観に配慮した塀等の例

・透視可能なフェンス以外で、植栽と組み合わせた塀等



・自然の素材を使用した塀等

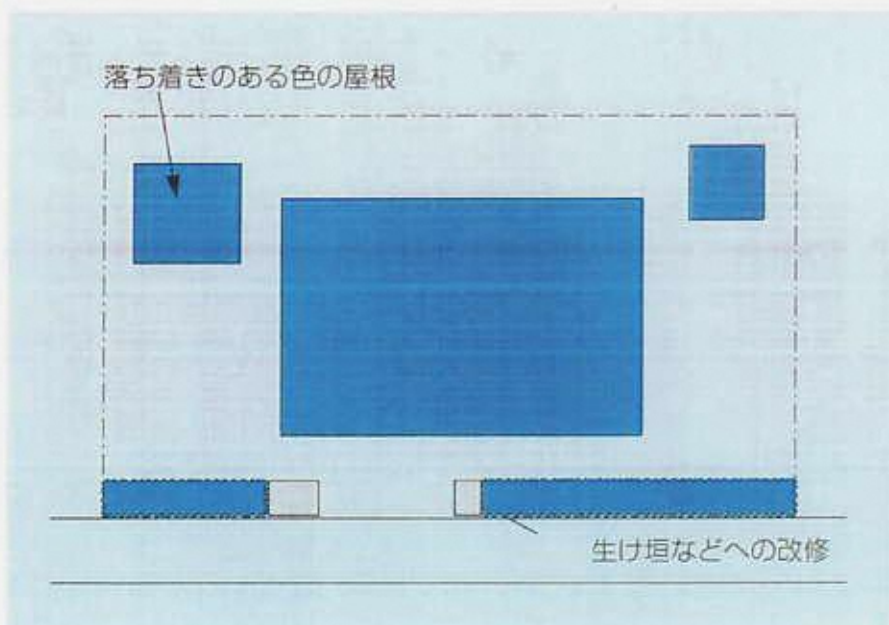
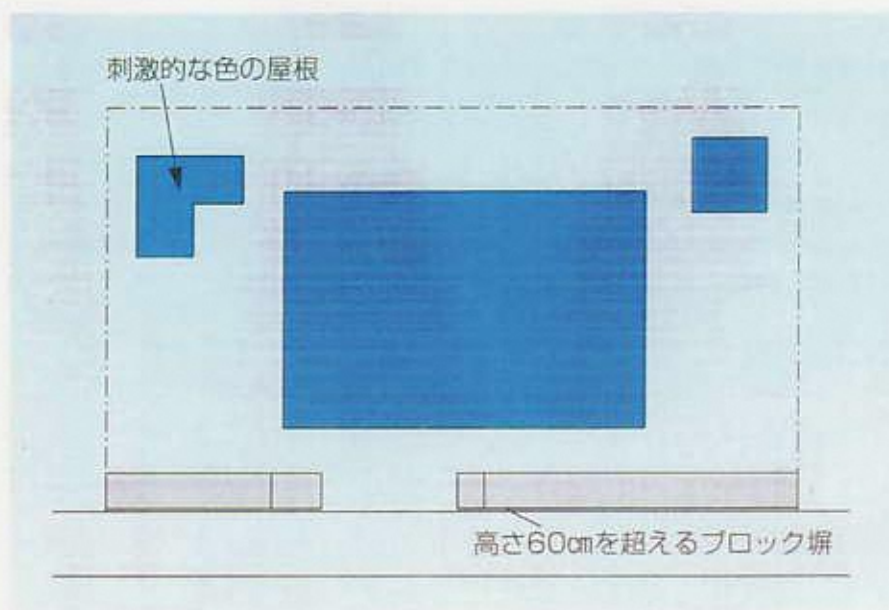


7 既存の建築物について

■ 地区計画の決定された日（平成8年3月26日、この日を「基準日」とします。）すでにこの制限に適合していない建物については、そのままの形態で使用するのであれば制限は及びません。

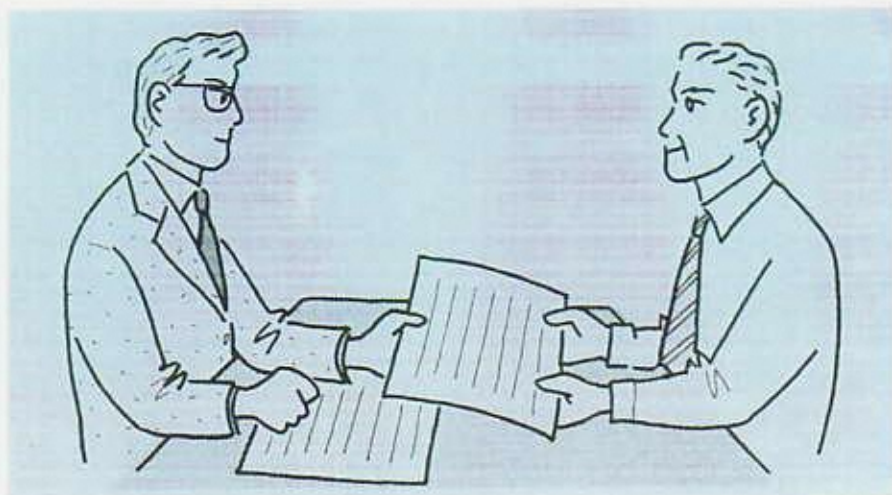
■ しかし、建物の建替え時、新築及び不適合の部分を含む増築、改築、修繕または模様替えの時は、不適合部分を是正していただきます。

■ なお、新築をされる場合は、不適合部分については全面的に是正していただきます。ただし、敷地面積についてはこの限りではありません。



届出

■地区計画は、個々の建築行為等を規制・誘導することによって良好なまちづくりが行われていきます。そのため、「建築確認申請」の前に、個々の建築行為等について、地区計画の内容にあったものであるかどうか判断するため、「届出」をしていただくこととなります。



1 届出に必要な行為

■届出の必要な行為は次の通りです。

- (1) 土地の区画形質の変更
- (2) 建築物の建築、建築物の用途の変更
- (3) 建築物等の形態又は意匠の変更
- (4) 工作物の建設

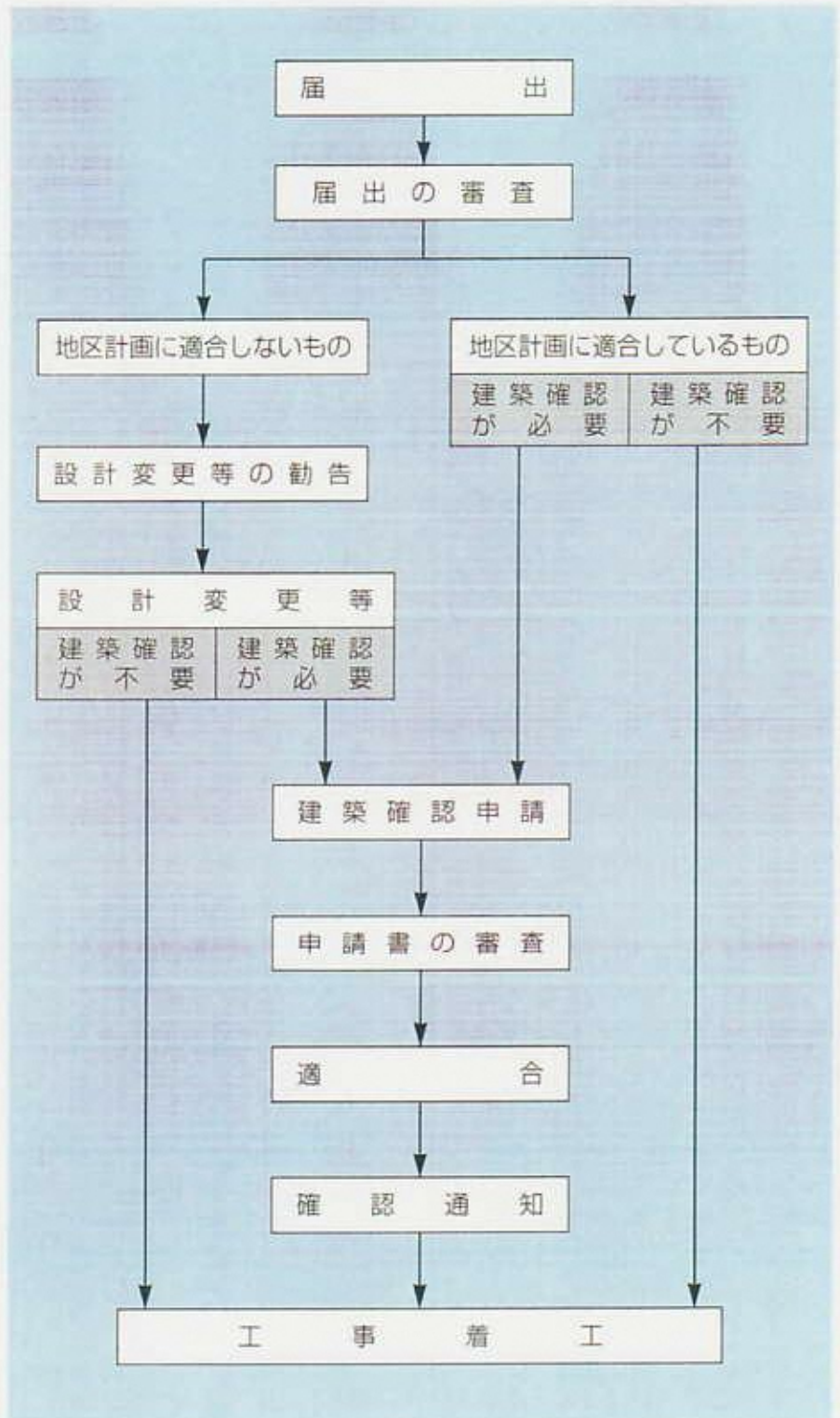
■届出が必要かどうか判断が難しい時には、都市計画課までお問い合わせください。

2 届出の方法

届出書類	「届出書」 「設計図書」	都市計画課の用意する様式 4 に指定した図面を添付してください。 (P. 15)
届出先	伊奈町都市計画課	
期 日	工事着工の30日前まで ※届出の行為（設計又は施工方法）を変更した場合は、再度「変更届出書」(添付書類を含む)を提出する。	

3 届出から工事着工まで

■届出から工事着工までは、次のようになります。



4 届出に必要な添付図面

■届出に必要な添付図面は次の通りです。

行為の種類	図面	縮尺	備考
(1)土地の区画 形質の変更	案内図	1/1,000以上	方位、道路及び目標となる地物を表示
	区域図	1/1,000以上	当該土地の区域及び当該区域周辺の公共施設を表示
	設計図	1/100以上	造形計画平面図等
(2)建築物の建築・建築物の用途の変更	案内図	1/1,000以上	(1)に同じ
	配置図	1/100以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示
	立面図	1/50以上	2面以上、外壁の色彩を表示
	平面図	1/50以上	各階のもの、各階の用途を表示（工作物の場合不要）
(3)建築物の形態又は意匠の変更	案内図	1/1,000以上	(1)に同じ
	配置図	1/100以上	(2)に同じ
	立面図	1/50以上	(2)に同じ
(4)かき又はさくの設定又は改修	案内図	1/1,000以上	(1)に同じ
	配置図	1/100以上	敷地内におけるかき又はさくの位置を表示
	立面図	1/50以上	控壁、配筋等を表示
	断面図	1/50以上	かき又はさくの高さ、基礎の根入れの深さを表示

※必要に応じて、その他参考となる事項を記載した図書を添付してください。
(仮換地指定図の写し、求積図等)

伊奈中部地区

地区計画の手引き

平成8年3月発行

編集・発行／伊奈町都市計画課

〒362-0806 伊奈町大字小室9493番地

TEL 048-721-2111(代)