

地区計画の手引き

～住民参加のまちづくり～

(改訂版 I)

伊奈北部地区



はじめに

伊奈北部地区は、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進めるため、平成8年3月26日に伊奈北部地区地区計画が都市計画決定(平成17年3月11日一部変更)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かうというものです。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。

この冊子には、地区計画の内容や届出の方法についてご説明しています。伊奈北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

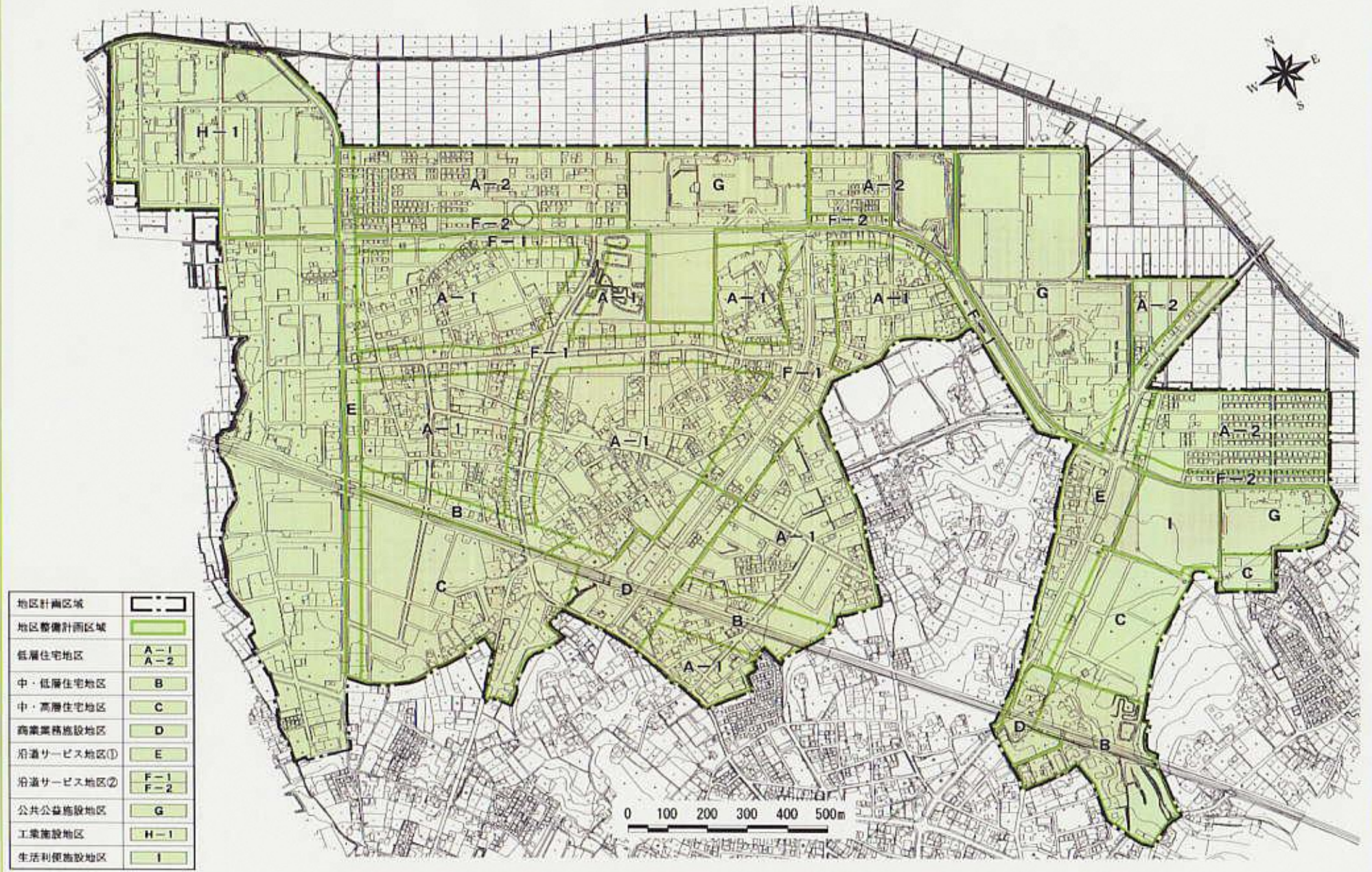
はじめに

地区計画の内容

1. 地区区分図 1
2. 地区計画計画書 3
3. 建物用途の制限について 7
4. 高さの最高限度について 8
5. 敷地面積の最低限度について 9
6. 壁面の位置について 11
7. 建築物等の形態又は意匠について 12
8. かき又はさくについて 13
9. 既存の建築物について 15

届出

1. 届出の必要な行為 16
2. 届出の方法 16
3. 届出から工事着工まで 17
4. 届出に必要な添付図書 18



2. 地区計画計画書

| | |
|--------------------|--|
| 名称 | 伊奈北部地区地区計画 |
| 位置 | 西小針一丁目～七丁目 内宿台一丁目～六丁目 学園一丁目～四丁目 |
| 面積 | 約225.4ha |
| 地区計画の目標 | <p>本地区は伊奈町の北端部に位置し、埼玉新都市交通伊奈線の内宿駅と羽貫駅周辺への商業業務施設の誘導及び、県民活動総合センターや県立伊奈学園総合高等学校の利用を考慮した幹線道路等の公共施設の整備を含め、良好な住環境の形成を目的として土地区画整理事業を施行した地区である。このため、土地区画整理事業の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、就業環境、学習環境、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> |
| 区域の整備、開発及び保全に関する方針 | <p>地区施設は、土地区画整理事業により計画的に整備し、今後良好な都市環境の維持増進を目的として、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> <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、建築物等の高さの最高限度、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）及び生活利便施設地区（I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。地区全域については生け垣等による緑化の推進に努め、伊奈モデルタウンにふさわしく、緑豊かな住環境とこれに調和した、生涯学習環境と就業環境の整備及び整然とした街並みの形成を図る。</p> |
| 土地利用に関する方針 | <p>本地区は伊奈モデルタウンとして地域の特性を考慮し以下のようなゾーニングに基づいた自然環境と調和したニュータウンとする。</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、良好な住環境を形成する。 ○C地区…伊奈モデルタウンのモデル地区として中高層住宅が立地する新たな宅地供給地とする。 ○D地区…羽貫駅・内宿駅を中心に商業業務施設が立地する地区とする。 ○E地区…広域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が立地する地区とする。 ○F地区…地区内幹線道路沿道としての位置的条件をいかし、住宅と共に地区内へのサービス施設が立地する地区とする。 ○G地区…県民活動総合センター、県立伊奈学園総合高等学校、町立小針中学校など公共公益施設が立地する地区とする。 ○H地区…自立性の高い地域社会を形成するため、都市型産業施設や工業施設が立地する地区とする。 ○I地区…広域幹線道路及び羽貫駅の近接地としての位置的条件をいかし、安全で快適に日常的な購買活動などが行える生活利便施設地区とする。 |

| | | | | | | | | |
|----------------------------|----------------|---|------------------------|------------------------|------------------|-------------------------------|--------------------|--------------------------|
| 地 区 整 備 計 画 | 地区の区分 | 区分の名称 | A-1地区 (第一種低層住居専用地域) | A-2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 (第一種中高層住居専用地域・第一種住居地域) | D地区 (近隣商業地域) | E地区 (第一種住居地域・第二種住居地域) |
| | | 区分の面積 | 約 55.5ha | 約 22.7ha | 約 11.2ha | 約 20.9ha | 約 7.7ha | 約 7.6ha |
| | 建築物等の用途の制限 | — | | | | | | |
| | 建築物等の高さの最高限度 | — | | | | | | |
| | 建築物の敷地面積の最低限度 | 120 m ² | 150 m ² | 120 m ² | | | 150 m ² | |
| | 壁面の位置の制限 | — | | | | | | |
| | 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 | 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。 ①生け垣 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。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。 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。 *ただし、次の場合はこの限りではない。 1) 門柱、門扉及びそで 2) 鉄道用敷地内 | | | | | | — |
| | | | | | | | | |

| | | | | | | |
|----------------------------|---|------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| 地 区 整 備 計 画 | 地区の区分 | 区分の名称 | F-1地区 (第一種中高層住居専用地域・第一種住居地域) | F-2地区 (第一種中高層住居専用地域) | G地区 (第一種中高層住居専用地域・第二種住居地域) | H-1地区 (工業専用地域) |
| | | 区分の面積 | 約16.2ha | 約7.9ha | 約30.0ha | 約17.6ha |
| | 建築物等の用途の制限 | — | | | | |
| | 建築物等の高さの最高限度 | — | | | | |
| | 建築物の敷地面積の最低限度 | 120㎡ | 150㎡ | — | 600㎡ | |
| | 壁面の位置の制限 | — | | | 壁面又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離を1.8m以上とする。 | |
| | 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。 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> | | | | | |

| | | | |
|----------------------------|--|---|-----------------------------------|
| 地 区 整 備 計 画 | 地区の区分 | 区分の名称 | I 地区 (第二種住居地域) |
| | | 区分の面積 | 約 3.6ha |
| | 建築物等の用途の制限 | <p>次の各号に掲げる建築物等は、建築してはならない。</p> <p>①住宅、共同住宅、寄宿舍または、下宿（併用及び兼用を除く）</p> <p>②事務所（附属するものを除く）</p> <p>③工場</p> <p>④ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設</p> <p>⑤ホテルまたは、旅館</p> <p>⑥自動車教習所</p> <p>⑦マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売場その他これらに類するもの</p> <p>⑧カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>⑨畜舎</p> <p>⑩火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理施設</p> | |
| | 建築物等の高さの最高限度 | 15m | (建築基準法施行令第2条第1項第6号ロ、ハに定める高さも算入する) |
| | 建築物の敷地面積の最低限度 | 1ha | |
| | 壁面の位置の制限 | 壁面又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離を1.8m以上とする。 | |
| | 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> | | |

「区域及び地区整備計画区域は計画図表示のとおり」

3. 建物用途の制限について

- 生活利便施設地区(Ⅰ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。

● **建築物等の用途制限**

○ 許容するもの

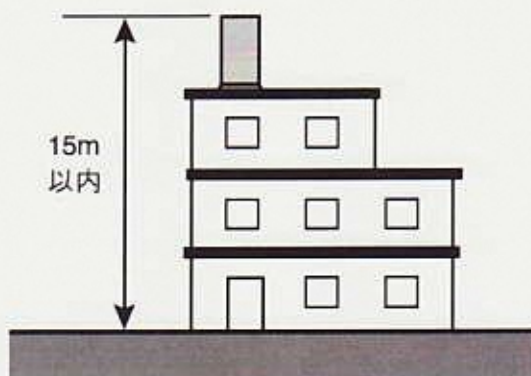
× 制限するもの

| 建築することができる建築物、及び制限する建築物 | Ⅰ地区 |
|--|-----|
| 住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿(それぞれ併用及び兼用を除く) | × |
| 店舗の床面積が3,000㎡を越えるもの | ○ |
| 事務所(附属するものを除く) | × |
| 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、パチンコ屋、勝馬投票券発売所、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 | × |
| 単独自動車車庫(300㎡以下かつ2階以下) | ○ |
| 建築物附属自動車車庫(建築物の延べ面積の1/2以下かつ2階以下) | ○ |
| パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等で作業場を有するもの (作業場の床面積50㎡以下、出力0.75kw以下) | ○ |
| 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等の店舗で作業場を有するもの (作業場の床面積50㎡以下、出力0.75kw以下) | ○ |
| 工場(自動車修理工場を含む) | × |
| 火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理施設 | × |

注)本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

4. 高さの最高限度について

- 生活利便施設地区(Ⅰ地区)においては、建物等の高さの最高限度を15mとします。
- なお、この高さには、屋上に設置される塔屋等で建築基準法施行令第2条第1項第6号ロ及びハでは高さに算入しないとされているものも含まれます。



5. 敷地面積の最低限度について

- 敷地面積の最低限度は以下のとおりです。
 - ・ A-1 地区、B 地区、C 地区、D 地区、F-1 地区… 120 m²
 - ・ A-2 地区、E 地区、F-2 地区… 150 m²
 - ・ H-1 地区… 600 m²
 - ・ I 地区… 1ha (10,000 m²)

- 敷地面積の最低限度が 120 m²の地区において、地区計画決定前に 120 m²未満である土地については、敷地面積の最低限度の制限は及びません。したがって、120 m²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 m²未満の土地でも、その建物の存続は認められます。

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

- 他の地区においても、それぞれの敷地面積の最低限度について同様の内容となります。

- 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。



● 敷地面積の最低限度 120 m²の地区の例

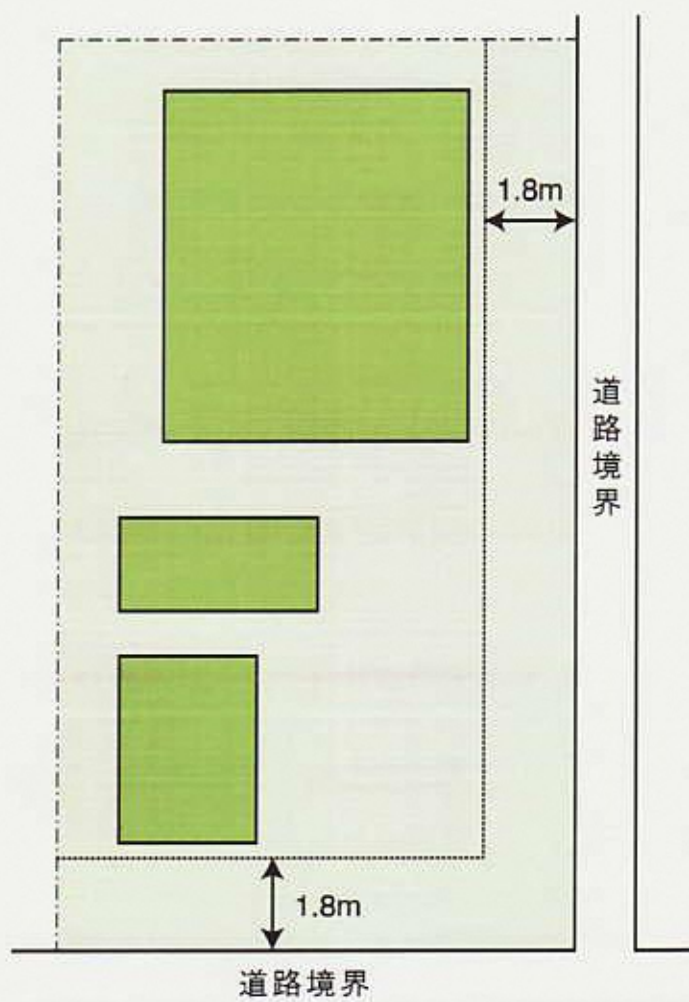
()内は敷地面積の最低限度 150 m²の地区

[]内は敷地面積の最低限度 600 m²の地区

| 決定前 | | 決定後 | 可否 |
|--|---|--|----|
| <p>100m² (140) [500]</p> | ➔ | <p>100m² (140) [500]</p> | ○ |
| <p>100m² (140) [500]</p> | ➔ | <p>50m² 50m² (70) (70) [250] [250]</p> | × |
| <p>250m² (300) [1300]</p> | ➔ | <p>130m² 120m² (150) (150) [650] [650]</p> | ○ |
| <p>200m² (250) [1000]</p> | ➔ | <p>100m² 100m² (130) (120) [500] [500]</p> | × |

6. 壁面の位置について

- H-1 地区及びⅠ地区において、壁面又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から 1.8m 以上離すこととします。



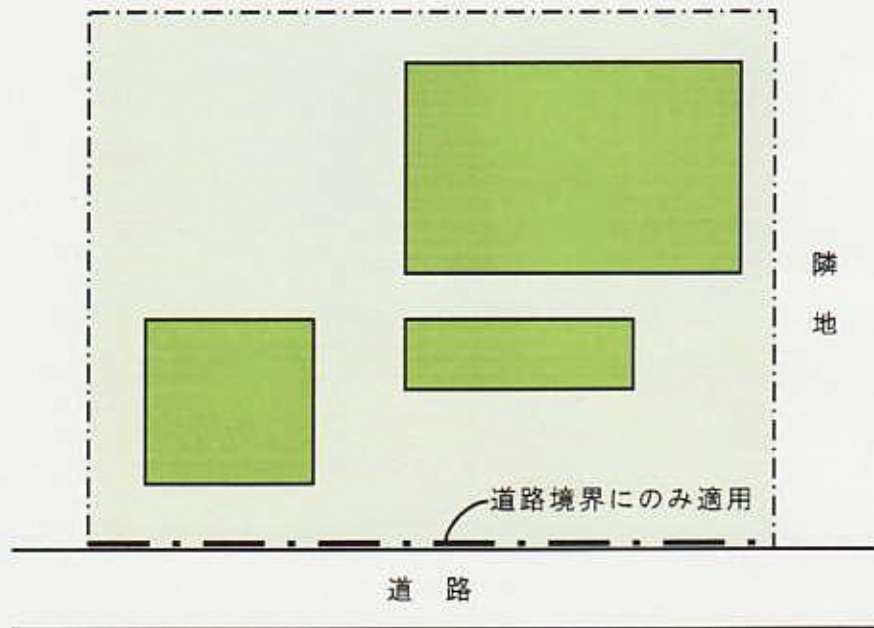
7. 建築物等の形態又は意匠について

- 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。

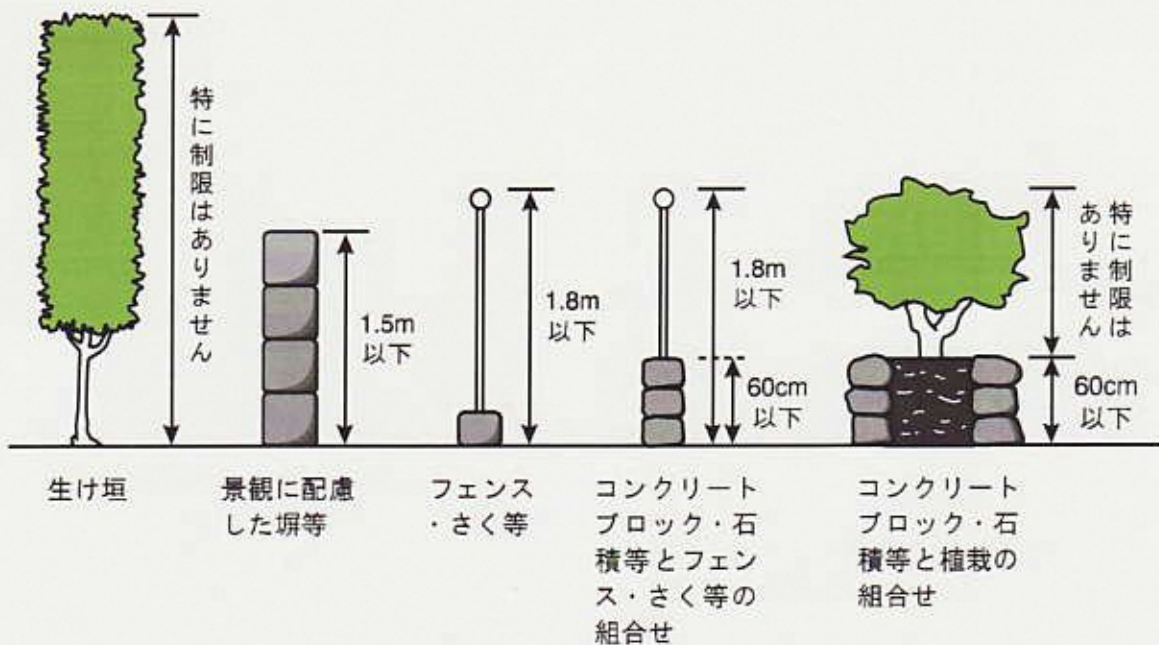


8. かき又はさくについて

- かき又はさくの構造は、道路境界において適用されます。

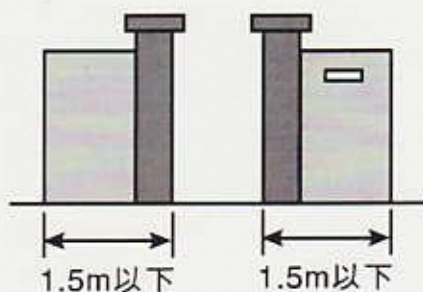


- かき又はさくは、次の図のようなものが認められます。

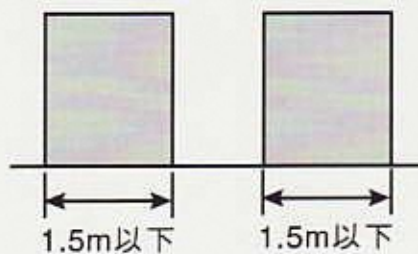


- ただし、門柱・門扉及び鉄道用敷地内については、この制限を受けません。
また、次の図のような門のそでについても、門柱の一部とみなし制限を受けません。

①門柱とそでの組合せ

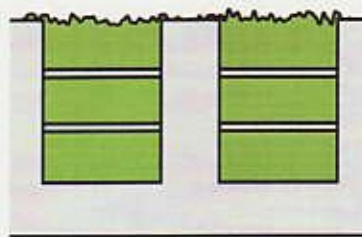


①そでのみ

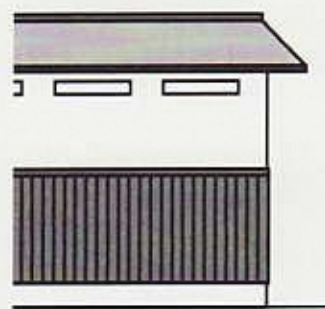
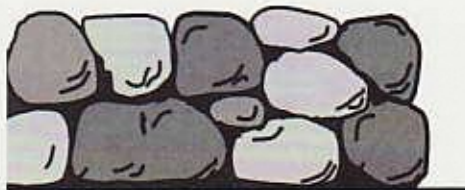


■ 景観に配慮した塀等の例

- ・透視可能なフェンス以外で、植栽と組合せた塀等

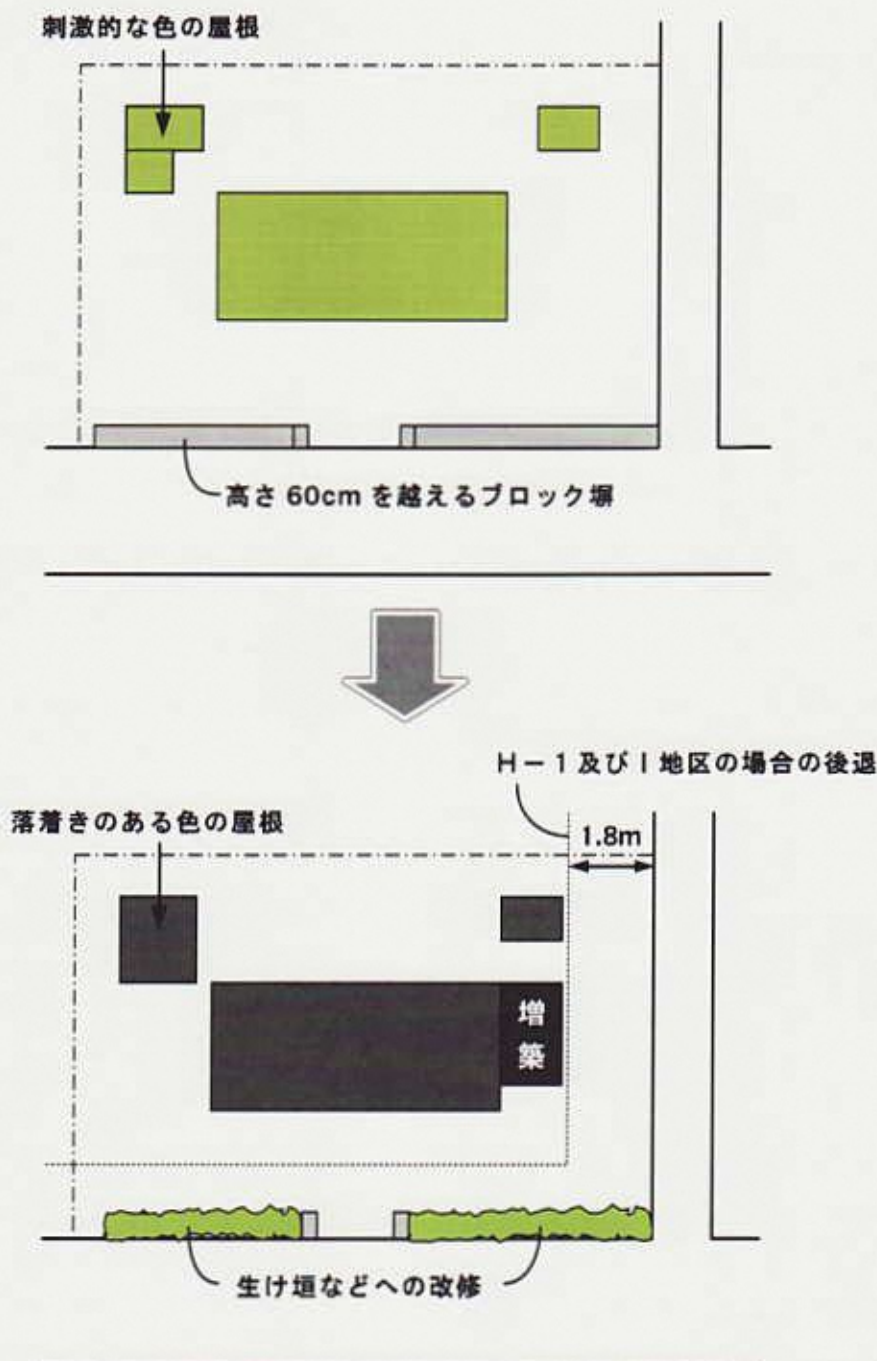


- ・自然の素材を使用した塀等



9. 既存の建築物について

- 地区計画の決定又は変更された日(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、不適合の部分进行是正していただきます。
- なお、新築される場合は、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

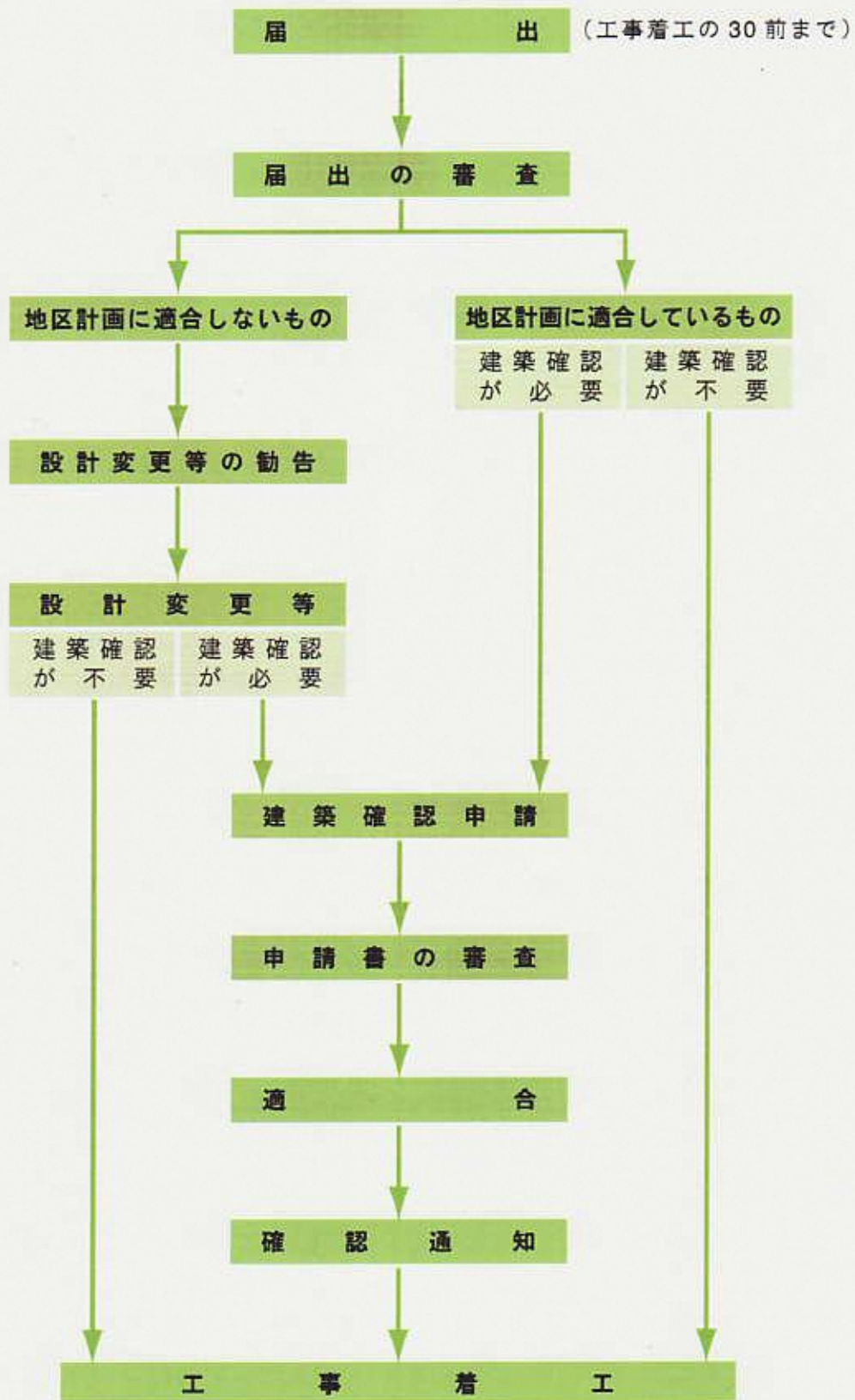
■ 届出が必要かどうか判断が難しい時には、都市計画課までお問い合わせください。

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。(P18) |
| 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書

■ 届出に必要な添付書類は、次のとおりです。

| 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 | 造成計画平面図等 |
| (2) 建築物の建築又は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、外壁及び屋根の色彩を表示 |
| | 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、その他参考となるべき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)

伊奈北部地区

地区計画の手引き

平成18年4月発行（改訂版Ⅰ）

編集・発行／伊奈町都市計画課

〒362-8517 伊奈町大字小室9493番地

TEL 048-721-2111（代）

<http://www.town.saitama-ina.lg.jp/>

