

羽生都市計画地区計画の変更（羽生市決定）

最終変更告示年月日  
令和3年2月26日

都市計画 岩瀬地区 地区計画を次のように変更する。

名 称	岩瀬地区地区計画	
位 置	羽生市西三丁目、大字上岩瀬、中岩瀬、下岩瀬、小松及び上羽生の各一部	
面 積	約65.0ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、羽生駅の西側約1kmに位置し、羽生市岩瀬土地区画整理組合が施行主体となって土地区画整理事業による基盤整備が行われている。そこで、良好な環境を有する優良住宅地の形成と地域の活性化を目的とし、建築物等の規制と誘導を行い、無秩序な宅地開発の防止と利便施設の立地誘導、良好な街並みや景観等を備えたより質の高い住環境の形成を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>比較的低密度の中低層住宅を中心として、良好な環境を維持しつつ、幹線道路沿道における利便施設の誘導等、土地の有効利用を図る。良好な環境を有する優良住宅地の形成と地域の活性化を目指し、土地利用計画に応じた地区を適正に配置し適切な施設誘導を図ることにより、住民の利便の増進と良好な住宅市街地の形成を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>土地利用計画に基づく地区区分に合わせ、建築物等の用途の制限、建築物等の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を定め、良好な住環境と整然とした街並みの形成を図る。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	A地区 (近隣商業地域)	B地区 (準住居地域) (第二種住居地域)	C地区 (第一種住居地域)	D地区 (第二種中高層 住居専用地域)	E地区 (第二種中高層住居専用地域)	
		区分の 面積	10.0ha	10.3ha	16.0ha	26.0ha	約2.7ha	
地区整備計画	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。					次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない。	
		1. 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二(イ)項第1号から第3号まで及び第6号の各号に掲げるもの ただし、地区整備計画図に示す部分aの区域についてはこの限りでない 2. 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二(ニ)項第4号から第6号までの各号に掲げるもの 3. 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二(ホ)項第2号に掲げるもの 4. 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二(ヘ)項第5号に掲げるもの 5. 葬儀場	1. 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二(ニ)項第4号から第6号までの各号に掲げるもの	1. 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二(ニ)項第3号から第6号までの各号に掲げるもの	1. 店舗・飲食店・事務所・自己用倉庫で当該用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡超のもの	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のうち建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）第130条の3に規定するもの 3 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令第130条の4に規定する公益上必要な建築物 4 近隣住民を対象とした自治活動の目的の用に供するための集会所等 5 前各号の建築物に附属するもの（政令第130条の5に規定するものを除く。）		
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡ ただし、地区整備計画図に示す部分aの区域については200㎡とする。 ただし、土地区画整理事業における換地面積（仮換地面積）が、上記に満たない土地については、その換地面積（仮換地面積）を最低限度とする。	200㎡	150㎡	120㎡	150㎡		
	壁面の位置の制限	1 計画図に示す部分A 建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面は、地盤面下の部分を除き、道路境界線又は水路境界線から2m以上後退しなければならない。また、道路境界線又は水路境界線から幅1.5m以上の部分（出入口部分は除く。）を緑化帯としなければならない。 2 計画図に示す部分B 外壁等の面は、地盤面下の部分を除き、水路境界線から2m以上後退しなければならない。また、水路境界線から幅1.5m以上の部分（出入口部分は除く。）を緑化帯としなければならない。 3 計画図に示す部分C 外壁等の面は、地盤面下の部分を除き、道路境界線、水路境界線又は隣地境界線から1m以上後退しなければならない。 ただし、公共公益上やむを得ない建築物及び地区整備計画図に示す部分aの区域については、この限りでない。	—	—	—	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱（ベランダ、バルコニー、階段、出窓及び法第2条第3号の規定する建築設備を含む。）の面は、地盤面下の部分を除き、次に掲げるとおり後退しなければならない。 (1) 道路境界線又は水路境界線から1m以上後退しなければならない。 (2) 地区整備計画図に示す隣地境界線から2.0mまでの部分（以下「フットパス部分」という。）及びその境界線から0.5m以上後退しなければならない。 2 フットパス部分以外の部分において、次のいずれかに該当する場合は、前項の規定は適用しない。 (1) 附属建築物であって床面積の合計が3㎡以下のものであるとき。 (2) カーポート（柱で構成された常時4面を開放しているものに限る。）であって、軒高2.3m以下かつ道路境界線、水路境界線、隣地境界線又はフットパス部分境界線（以下「境界線」という。）から0.5m未満の区域に係る床面積の合計が5.0㎡以下のものであるとき。 3 電気事業、水道事業、下水道事業、ガス事業又は電気通信事業（以下「公共公益事業」という。）の用に供するものについては、第1項の規定は、適用しない。		
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	—	—	—	—	壁面後退区域には、工作物（地下工作物を除く。以下同じ。）又は占用物を設置してはならない。ただし、フットパス部分以外の部分において、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 当該工作物又は占用物が、境界線から0.5m以上後退しているとき。 (2) 門扉及び柱、庭園灯その他の簡易な工作物であるとき。 公共公益事業の用に供するものについては、前項の規定は適用しない。		
	建築物等の高さの最高限度	30m ただし、市長が公益上必要と認めるものは除く。	—	—	—	15m ただし、市長が公益上必要と認めるものは除く。	建築物等の高さの最高限度は、前面道路の路面の中心から10m以下とする。ただし、公共公益事業の用に供するものを除く。	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物及び工作物の色彩は、周辺環境と調和した落ち着いたものとする。また、屋外広告物の色彩は、原色を避け、ネオン広告の場合は点滅させないなど、周辺環境に配慮したものとする。ただし、地区整備計画図に示す部分aの区域についてはこの限りでない。	—	—	—	—	建築物及び工作物の色彩は、原則として原色を避け、周辺の居住環境と調和した落ち着いたものとする。		
かき又はさくの構造の制限	かき又はさくの構造は、次の各号に掲げるものとする。ただし、門柱、門扉、幅が1.0m以内の袖壁並びに地区整備計画図に示す部分aの区域についてはこの限りではない。 1. 生垣 2. 前面道路からの高さ1.2m以下のコンクリートブロック、石積等の上に柵、網等のフェンスを施したもので、前面道路からの高さが1.8m以下のもの、または植栽を組み合わせたもの	—	—	—	かき又はさくの構造は、次の各号に掲げるものとする。ただし、門柱、門扉、幅が1.0m以内の袖壁についてはこの限りではない。 1. 生垣 2. 前面道路からの高さ1.2m以下のコンクリートブロック、石積等の上に柵、網等のフェンスを施したもので、前面道路からの高さが1.8m以下のもの、または植栽を組み合わせたもの	垣又は柵の構造は、次の各号のいずれかに掲げるとおりとする。ただし、門柱、門扉及び幅が1.0m以内の袖壁についてはこの限りでない。 (1) 生垣 (2) 前面道路の路面の中心からの高さが0.6m以下のコンクリートブロック、石積等の上に柵、網等のフェンスを施したもので、前面道路の路面の中心からの高さが1.5m以下のもの又は植栽を組み合わせたもの		

「区域及び地区整備計画は計画図表示のとおり」

理由：岩瀬土地区画整理事業の進捗に伴い、より魅力的な質の高い住環境の形成を目指し、良好な街並みや景観等を備えた住宅地の形成を図るため