羽生都市計画 地区計画

岩瀬地区地区計画

（平成２８年３月２９日告示　羽告第４５号）

（令和５年８月２１日告示　羽告示乙第２０６号）

地　区　計　画　の　手　引　き

（F 地区・H 地区）

岩　瀬　地　区

羽　生　市

≪はじめに≫

岩瀬地区は、組合施行による土地区画整理事業が進められており、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ています。そこで、建築物等の規制や誘導を行い、秩序ある宅地開発の促進と利便施設の立地誘導、快適な居住環境の整備及び保全を図るため、地区計画を定めるものです。

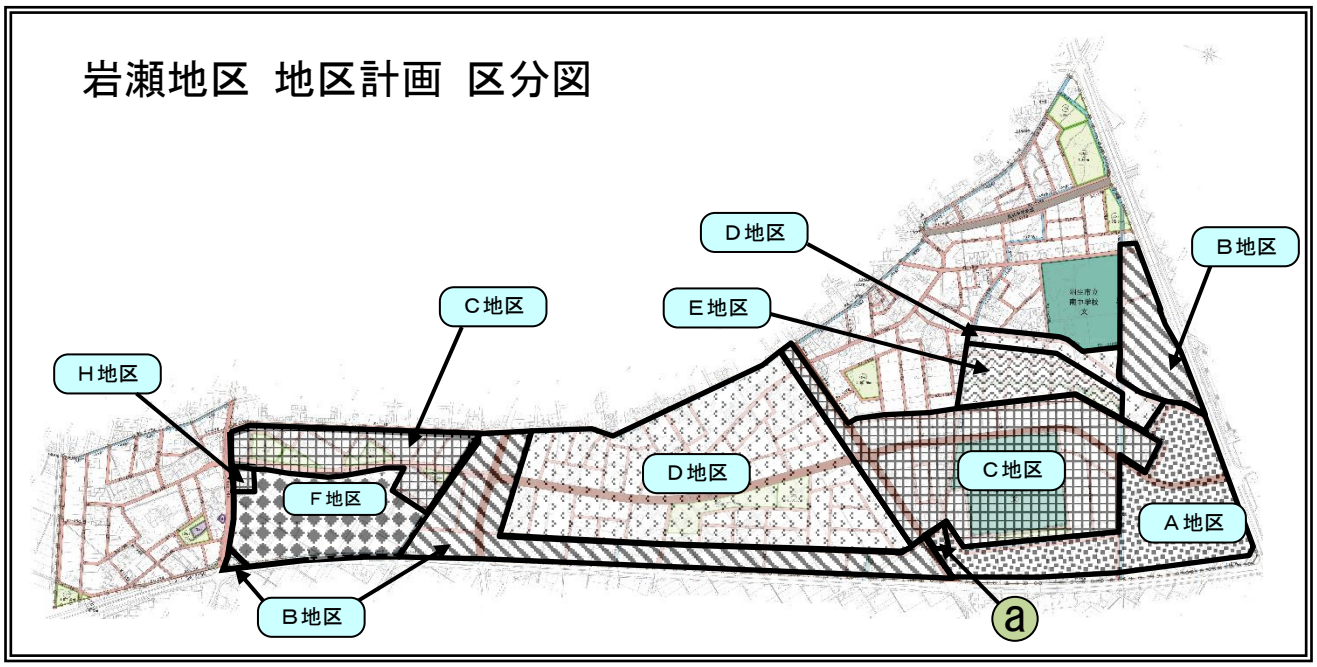
≪羽生都市計画地区計画≫

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td>岩 瀬 地 区 地 区 計 画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置</td><td>羽生市西三丁目、大字上岩瀬、中岩瀬、下岩瀬、小松、桑崎
及び上羽生の各一部</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td>約７６．９ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区計画の目標</td><td>本地区は、羽生駅の西側約１㎞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、良好な街並みや景観を備えた居住環境の形成、商業施設等の利便施設の立地誘導による賑わいの形成、製造・流通施設の誘致による働く場の確保などにより、質の高い市街地環境の形成を図ることを目標とする。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">区域の整備、開発及び保全の方針</td><td>土地利用の方針</td><td>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。
住宅地においては、比較的低密度の中低層住宅を中心とした良好な居住環境の形成を図る。
幹線道路沿道においては、沿道サービス等商業施設の誘致を図る。
国道 122 号沿道においては、工業系・流通系施設の誘導を図る。</td></tr>
<tr><td>地区施設の整備方針</td><td>本地区の幹線道路沿道において工業系・流通系企業を誘導する区域については、周辺の良好な住環境を保全するため、緩衝緑地帯を設置し、その機能の維持、保全を図る。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="2">区域の整備、開発及び保全の方針</td><td>建築物等の整備方針</td><td colspan="4">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垣又は柵の構造の制限を定める。</td></tr>
<tr><td>その他当該地区の整備、開発及び保全の方針に関する方針</td><td colspan="4">良好な街並みや景観等を有する市街地を形成し、その環境を保全するため、沿道サービス等商業施設、工業系・流通系施設の誘導を図る区域では、積極的に敷地内緑化を推進し、建築物の屋上緑化、壁面緑化等の確保に努める。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">地区整備計画</td><td rowspan="2">地区施設の配置及び規模</td><td>名称</td><td>幅員</td><td>延長・面積</td><td>備考</td></tr>
<tr><td>緩衝緑地帯</td><td>10m</td><td>約 8,700 ㎡</td><td>車両等の出入口、門柱、門扉又は守衛所その他これらに類する安全上若しくは保安上やむを得ない部分を除く。</td></tr>
</table>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称 区分の面積	Ｆ地区 （工業地域） 約６．５ｈａ	Ｈ地区 （工業地域） 約０．４ｈａ
		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。 1. 法別表第二（わ）項に掲げるもの。ただし、当該地区内の施設で製造し、若しくは加工された製品を主に販売し、若しくは提供する店舗又は飲食店であって、その用途に供する部分の床面積の合計が 500 ㎡以内のものを除く。 2. 法別表第二(る)項第１号(１)から(２２)まで、(２９)から(３１)までに掲げる事業を営む工場 3. 法別表第二(ぬ)項第３号(１３)及び(１３の２)に掲げる事業を営む工場 4. 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）に規定する一般廃棄物及び産業廃棄物の処理業の用に供するもの 5. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 6. 公衆浴場 7. 診療所 8. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 9. カラオケボックスその他これに類するもの 10. 自動車教習所 11. 畜舎 12. 火葬場 13. 葬儀場、遺体安置所その他これらに類するもの	1. 法別表第二（に）項第３号から第６号までの各号に掲げるもの 2. 法別表第二（ほ）項に掲げるもの
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度		５０００㎡ ただし、次に該当する場合は、この限りでない。 （１） 公共公益事業の用に供するもの （２） 当該地区内の施設で製造し、若しくは加工された製品を主に販売し、若しくは提供する店舗又は飲食店	１５０㎡ 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。
		壁面の位置の制限		建築物の外壁等の面は、地盤面下の部分を除き、計画図に表示する部分の道路境界線、水路境界線又は隣地境界線から水平距離で 10m以上後退しなければならない。	―
		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、建築物、施設、工作物（地下工作物を除く。）を設置してはならない。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 （１） 公共公益事業の用に供するもの （２） 門柱、門扉又は守衛所その他これらに類する安全上、保安上やむを得ないもの	―
		建築物等の高さの最高限度		２５ｍ １ 建築物等の高さの算定方法は、次に掲げるところによる。 （１） 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分は、当該建築物の高さに算入する。 （２） 棟飾り、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入する。 ２ 前項に定める部分及び建築物と一体となって屋上に設置する工作物、建築設備（避雷針を除く。）の高さは、5m以下とする。 ３ 前各項の規定にかかわらず、公共公益事業の用に供するものには、適用しない。	―
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		建築物及び工作物等の外観は、刺激的な色彩や装飾を避け、周辺環境と調和した落ち着きのあるものとすること。また、電光式屋外広告物等を設置する場合は、点滅させないなど、生活環境、道路交通等に配慮したものとすること。	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） 前面道路面からの高さが 1.2m以下の基礎等の上に、前面道路面からの高さが 1.8m以下の透視可能なフェンスを施したもの又は植栽を組み合わせたもの
		垣又は柵の構造の制限		道路境界線又は水路境界線に面する垣又は柵の構造は、次に掲げるとおりとする。ただし、門柱、門扉又は安全上若しくは保安上やむを得ないものは、この限りでない。 （１） 生垣又は透視可能なフェンスとすること。 （２） 高さは、前面道路面から 2m以下、基礎等の高さは、0.5m以下とすること。	

≪地区区分≫



Ｆ地区

用途地域：工業地域
　建蔽率・・６０％以下
　容積率・・２００％以下

建築物等の用途の制限
　次に掲げる建築物は建築してはならない。
１．法別表第二（わ）項に掲げるもの。ただし、当該地区内の施設で製造し、若しくは加工された製品を主に販売し、若しくは提供する店舗又は飲食店であって、その用途に供する部分の床面積の合計が 500 ㎡以内のものを除く。
２．法別表第二(る)項第１号(１)から(２２)まで、(２９)から(３１)までに掲げる事業を営む工場
３．法別表第二(ぬ)項第３号(１３)及び(１３の２)に掲げる事業を営む工場
４．廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）に規定する一般廃棄物及び産業廃棄物の処理業の用に供するもの
５．神社、寺院、教会その他これらに類するもの
６．公衆浴場
７．診療所
８．老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの
９．カラオケボックスその他これに類するもの
１０．自動車教習所
１１．畜舎
１２．火葬場
１３．葬儀場、遺体安置所その他これらに類するもの

建築物の敷地面積の最低限度　　５０００㎡
ただし、次に該当する場合は、この限りでない。
　（１）　公共公益事業の用に供するもの
　（２）　当該地区内の施設で製造し、若しくは加工された製品を主に販売し、若しくは提供する店舗又は飲食店

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　　２５ｍ

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

垣又は柵の構造の制限

Ｈ地区

用途地域：工業地域
　建蔽率・・６０％以下
　容積率・・２００％以下

建築物等の用途の制限
　次に掲げる建築物は建築してはならない。
１．ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場
２．ホテル、旅館
３．自動車教習所
４．床面積の合計が１５㎡超の畜舎
５．法別表第二（ほ）項に掲げるもの

建築物の敷地面積の最低限度　　１５０㎡
ただし、土地区画整理事業における換地面積又は仮換地面積が、上記に満たない土地については、その換地面積又は仮換地面積を最低限度とする。

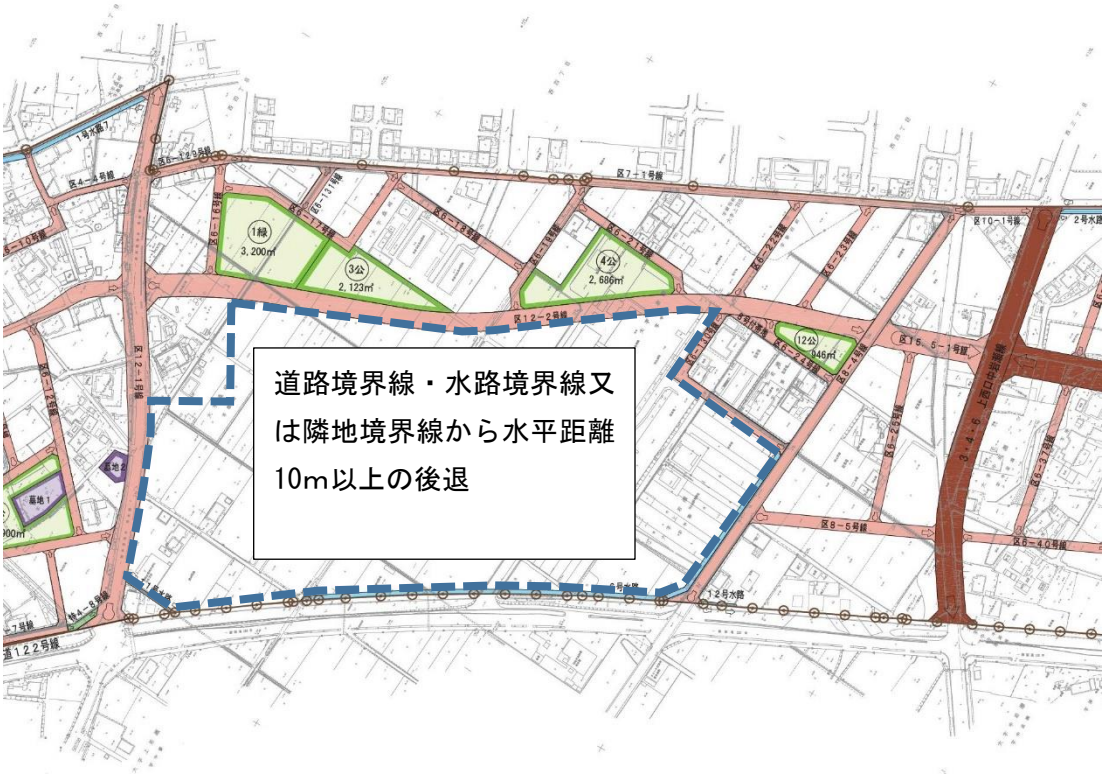
垣又は柵の構造の制限

≪壁面の位置の制限≫

道路に面して有効な空地を確保することにより、良好な街区景観の形成と防災性の向上を図るよう壁面の位置を制限しています。ここでいう「壁面」とは、建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面のことをいいます。

Ｆ地区	壁　面　の　位　置　の　制　限
建築物の外壁等の面は、地盤面下の部分を除き、計画図に破線で表示する部分の道路境界線、水路境界線又は隣地境界線から水平距離で 10m以上後退しなければならない。	

―計画図―



≪分割などによる敷地面積の最低限度≫

現況の敷地面積を考慮しつつ、敷地の再分割やミニ開発を防ぐため、目指すべき土地利用に応じた敷地面積の最低限度を取り決めました。

土地区画整理事業における換地（仮換地）の面積が各地区区分における建築物の敷地面積の最低限度より小さい場合については、そのまま使用することができますが、分割等によってこれらの数値より小さくなる場合については、建物を建てることができません。

地　区　名	最 低 敷 地 面 積
Ｆ　地　区	５０００㎡
Ｈ　地　区	１５０㎡

≪建築物等の高さの最高限度≫

建築物等の高さの最高限度を設定することにより、高さを統一し、景観の調和を保っていきます。

地　区　名	建 築 物 等 の 高 さ の 最 高 限 度
Ｆ　地　区	２５ｍ
Ｈ　地　区	地区計画による高さの取り決めはありません。しかし、建築基準法等による制限はあります。

≪建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限≫

周辺環境と調和した良好な街区を形成または保全するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を以下のように取り決めます。

Ｆ地区

建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限
建築物及び工作物等の外観は、刺激的な色彩や装飾を避け、周辺環境と調和した落ち着きのあるものとすること。また、電光式屋外広告物等を設置する場合は、点滅させないなど、生活環境、道路交通等に配慮したものとすること。

≪垣又は柵の構造の制限≫

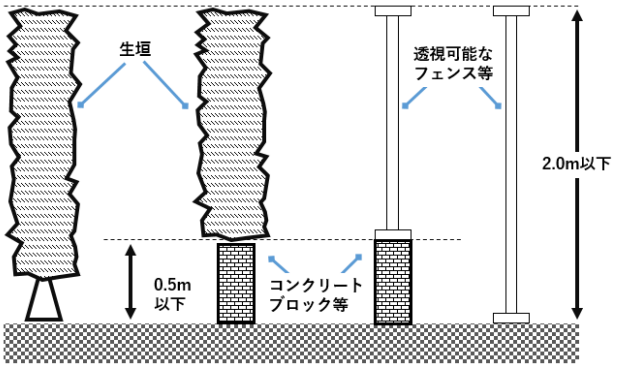
緑豊かな住環境を推進するとともに、地震発生時等における防災性と可視化による防犯性を考慮し、生垣やフェンスの高さについて取り決めました。

Ｆ地区

□生垣又は透視可能なフェンス

□前面道路面の中心からの高さが0.5m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、前面道路面の中心からの高さが2.0m以下のもの又は植栽を組み合わせたもの。

※ 門柱・門扉又は安全上若しくは保安上やむを得ないものはこの限りではありません。

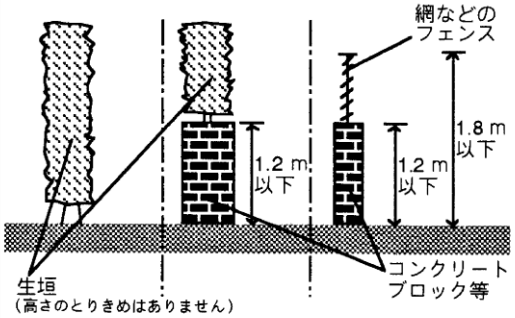


Ｈ地区

❑ 生垣

❑ 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、高さ１．８ｍ以下のもの、または植栽を組み合わせたもの。

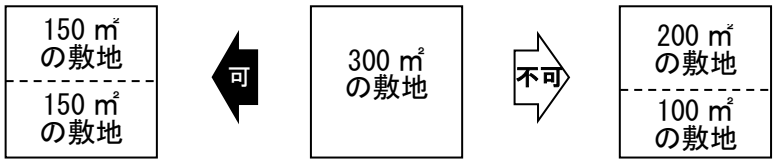
※ 門柱・門扉及び幅が１．０ｍ以内の袖壁については、高さや構造等の制限はありません。



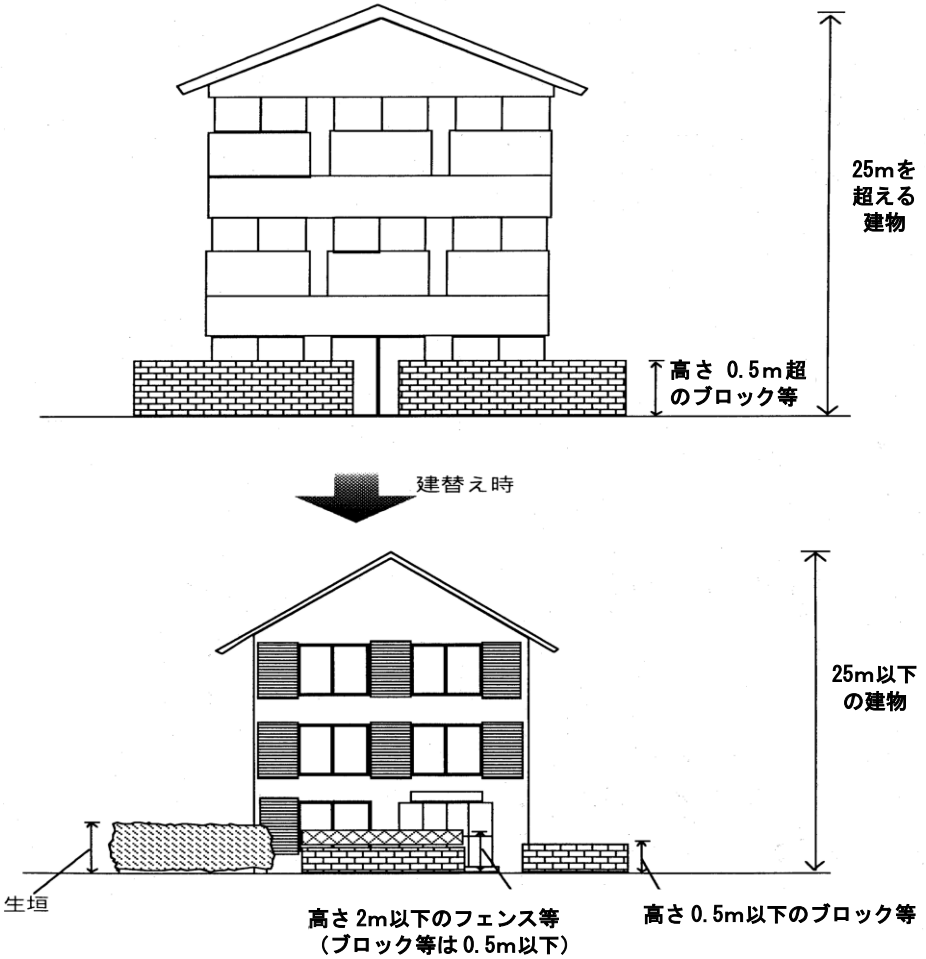
≪既存の建築物について≫

- ❑ 地区計画の施行日に、既にこれらの取り決めに適合していない建築物
  ⇒そのままの形態であれば使用することができます。
- ❑ 「建物の建替え」、「増築や改築」、「修繕や模様替え」のとき
  ⇒適合していない部分を是正していただくことになります。
- ❑ 新築する場合で、適合していない部分については
  ⇒全面的に是正していただくことになります。
- ❑ 敷地面積について
  ⇒最低敷地面積を下回る分割はできません。

【事例】＜Ｈ地区（最低敷地面積が１５０㎡）の場合＞



【事例】＜建築物の高さの限度が 25mの場合（Ｇ地区）＞



≪届出について≫

地区計画は、個々の建築行為等を規制誘導することにより、良好な居住環境を形成していくものです。

そのため、建築行為等を行う前に、地区計画の内容にあったものであるかどうかを判断するため「届出」をしていただく必要があります。

１．届出の必要な行為

届出の必要な行為は次のとおりです。

(1)　土地の区画形質の変更
(2)　建築物の建築又は工作物の建設
(3)　建築物等の用途の変更
(4)　垣又は柵の設置
(5)　建築物等の形態又は色彩その他の意匠の変更

❑ 届出が必要かどうかの判断が難しいときは、まちづくり政策課までお問い合わせください。

２．届出方法 ・ 添付図面等

❑ 届出に際して

(1)　届出は、当該行為に着手する日の３０日前までに行ってください。
(2)　また、建築確認申請を行う場合は、事前に届け出てください。
(3)　届出は、原則として建築主の方が行ってください。なお、建築主に代わって届出書を提出する場合は、委任状を添付してください。
(4)　届出者が法人の場合は、法人の名称、及び代表者の氏名を記載してください。
(5)　届出方法・添付図面等は次のとおりです。

届出方法・添付図面等

<table>
<tr><td colspan="2">提 出 書 類</td><td colspan="3">「地区計画の区域内における行為の届出書」</td></tr>
<tr><td colspan="2">提　出　先</td><td colspan="3">羽生市　まちづくり政策課　都市計画係</td></tr>
<tr><td colspan="2">提 出 部 数</td><td colspan="3">１　部</td></tr>
<tr><td colspan="2">委　任　状</td><td colspan="3">建築主以外が届出書を提出する場合</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">各行為共通
添付図書</td><td colspan="3">仮換地（保留地）証明書（写しでも可）</td></tr>
<tr><td>位置図</td><td>縮　尺
1/5,000 程度</td><td>行為を行う土地の区域を表示し、周辺との位置関係を明確にする</td></tr>
<tr><td rowspan="22">添付図面</td><td>行為の種類</td><td>添付図面</td><td>縮　尺</td><td>備　　考</td></tr>
<tr><td rowspan="2">（１）
土地の区画
形質の変更</td><td>設計図</td><td>1/1,000 以上</td><td>造成計画平面図等</td></tr>
<tr><td>求積図</td><td>1/500 以上</td><td>実測図（区画ごとの面積を表示する）</td></tr>
<tr><td rowspan="5">（２）
建築物の建築
又は工作物の
建設</td><td>配置図</td><td>1/100 以上</td><td>・敷地内における建築物又は工作物の位置を表示する
・行為予定地に適応される地区計画の中に、「壁面の位置の制限」がある場合は、配置図内に建築物の外壁面から敷地境界までの距離を記入する</td></tr>
<tr><td>平面図</td><td>1/100 以上</td><td>各階のもの（用途を表示する）</td></tr>
<tr><td>立面図</td><td>1/100 以上</td><td>・二面以上の建築物等を表示する
・建築物等の高さの制限が定められている場合には、高さを表示する</td></tr>
<tr><td>求積図</td><td>1/500 以上</td><td>各階のもの</td></tr>
<tr><td colspan="3">「垣又は柵の構造」及び「建築物等の形態又は色彩その他の意匠」の制限が定められている地区で建築物等と併せて施工する場合は、下記（４）及び（５）の図面を併せて添付し、届出書に必要事項を記入すること</td></tr>
<tr><td rowspan="4">（３）
建築物等の
用途の変更</td><td>配置図</td><td>1/100 以上</td><td>敷地内における建築物等の位置を表示する</td></tr>
<tr><td>平面図</td><td>1/100 以上</td><td>（２）平面図と同じ</td></tr>
<tr><td>立面図</td><td>1/100 以上</td><td>（２）立面図と同じ</td></tr>
<tr><td colspan="3">「建築物等の形態又は色彩その他の意匠」及び「垣又は柵の構造」の制限が定められている地区で建築物等と併せて施工する場合は、下記（４）及び（５）の図面を併せて添付し、届出書に必要事項を記入すること</td></tr>
<tr><td rowspan="3">（４）
垣又は柵の
設置</td><td>配置図</td><td>1/100 以上</td><td>（３）配置図と同じ</td></tr>
<tr><td>平面図</td><td>1/100 以上</td><td>垣又は柵の構造を表示する
（２）の配置図との兼用可</td></tr>
<tr><td>構造図</td><td>1/100 程度</td><td>垣又は柵の構造を表示する</td></tr>
<tr><td rowspan="2">（５）
建築物等の
形態又は色彩
その他の意匠
の変更</td><td>配置図</td><td>1/100 以上</td><td>（３）配置図と同じ</td></tr>
<tr><td>立面図</td><td>1/100 以上</td><td>二面以上の立面図に屋根・外壁等の形状・材料・色彩等がわかるように表現する</td></tr>
</table>

❑ その他、必要に応じ参考となるべき事項を記載した図書を添付（各項目共通）