

羽生都市計画地区計画の変更（羽生市決定）

変更告示年月日
令和3年11月5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、桑崎及び上羽生の各一部				
面 積	約76.9ha				
地区計画の目標	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、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。				
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	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。			
	地区施設の整備の方針	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、周辺の良い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。			
	建築物等の整備の方針	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。			
	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	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。			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	名称	幅員	延長・面積	備考
		緩衝緑地帯	10m	約8,700㎡	車両等の出入口、門柱、門扉又は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。

「区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由： 新たに仮換地を指定した区域において、土地利用計画にあった用途地域へ変更するとともに、用途地域を補完し、地域の特性にあったきめ細かなまちづくりを推進し、より魅力的な質の高い市街地環境の形成を図るため

地区の区分	区分の名称	A地区	B地区
		(近隣商業地域)	(準住居地域) (第二種住居地域)
	区分の面積	約 10.0ha	約 12.0ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物等を建築してはならない。	
		1 建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)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 法別表第二(ニ)項第4号から第6号までの各号に掲げるもの 3 法別表第二(ホ)項第2号に掲げるもの 4 法別表第二(ヘ)項第5号に掲げるもの 5 葬儀場	1 法別表第二(ニ)項第5号及び第6号に掲げるもの 2 法別表第二(ホ)項第2号に掲げるもの 3 法別表第二(ヘ)項第5号に掲げるもの
	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。	200㎡
		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。	
	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(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。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。	
	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	30m(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の高さとする。以下同じ。) 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いたものとする。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。	—	
垣又は柵の構造の制限	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ない。 (1) 生垣 (2) 前面道路の路面の中心(以下単に「前面道路路面」という。)からの高さが1.2m以下の基礎等の上に、前面道路路面からの高さが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	—	

地区整備計画	地区の区分	区分の名称	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)
		区分の面積	約20.9ha	約24.4ha
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物等を建築してはならない。 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	
	建築物の敷地面積の最低限度		150㎡	120㎡
			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。	
	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		—	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		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) 前面道路路面からの高さが1.2m以下の基礎等の上に、前面道路路面からの高さが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	

地区整備計画	地区の区分	区分の名称	E地区
			(第二種中高層住居専用地域)
		区分の面積	約 2.7ha
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。
			<ol style="list-style-type: none"> 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		150㎡
	壁面の位置の制限		<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の外壁等の面は、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。 <ol style="list-style-type: none"> (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。 <ol style="list-style-type: none"> (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 次に掲げる事業及び業務(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。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 電気事業法(昭和39年法律第170号)第2条第1項第9号に規定する電気事業(同項第7号に規定する特定規模電気事業を除く。) (2) 水道法(昭和32年法律第177号)第3条第2項に規定する水道事業(同条第3項に規定する簡易水道事業を除く。) (3) 下水道法(昭和33年法律第79号)第3条第1項に規定する下水道事業 (4) ガス事業法(昭和29年法律第51号)第2条第11項に規定するガス事業 (5) 電気通信事業法(昭和59年法律第86号)第2条第6号に規定する電気通信業務
		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		10m 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、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。
垣又は柵の構造の制限		<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 生垣 (2) 前面道路路面からの高さが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、前面道路路面からの高さが1.5m以下のもの又は植栽を組み合わせたもの 	

地区整備計画	地区の区分	区分の名称	F地区
			(工業地域)
		区分の面積	約 5.4ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物等を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 倉庫業を営む倉庫 6 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 7 公衆浴場 8 診療所 9 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 10 カラオケボックスその他これに類するもの 11 自動車教習所 12 畜舎 13 火葬場 14 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	5,000㎡ 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	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。また、道路境界線、水路境界線又は隣地境界線から幅10m以上の部分を緑化帯と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いたものとする。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。	
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。	

地区整備計画	地区の区分	区分の名称	G地区	
			(工業地域)	
		区分の面積	約 1.1ha	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物等を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 倉庫業を営む倉庫 6 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 7 公衆浴場 8 診療所 9 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 10 カラオケボックスその他これに類するもの 11 自動車教習所 12 畜舎 13 火葬場 14 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	5,000㎡ ただし、次に該当する場合は、この限りでない。 (1) 本地区計画変更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土地で当該規定に適合しないもの (2) 公共公益事業の用に供するもの (3) 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	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又は水路境界線から10m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10m以上の部分を緑化帯と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いたものとする。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。		
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、次に掲げるところとする。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。			

地区整備計画	地区の区分	区分の名称	H地区 (工業地域)
		区分の面積	約 0.4ha
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物等を建築してはならない。 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
	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。	
	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	—	
	垣又は柵の構造の制限	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	