

良好な居住環境をめざして

## 武州長瀬駅北側・南側地区地区計画

平成20年1月

令和7年12月改訂

毛呂山町

はじめに

武州長瀬北側地区は、民間開発による住宅地造成が行われ市街地が形成された地区です。都市計画道路長瀬駅前野久保線の街路事業も完了しています。

また、武州長瀬南側地区は、長瀬駅南口土地区画整理事業及び都市計画道路長瀬駅南通線の街路事業により基盤整備が完了している地区です。

これらの地域において、健全な商業環境を育成していくとともに、基本となる良好な住環境の形成を図る目的でこの計画（地区計画）を策定しました。

地区計画の施行（平成20年7月15日）後は、新たに建物を建てる場合等には届出が必要となります。

地区計画の趣旨をご理解いただくとともに、みなさまの御協力をお願いいたします。

平成20年7月  
令和7年12月改訂  
毛 呂 山 町

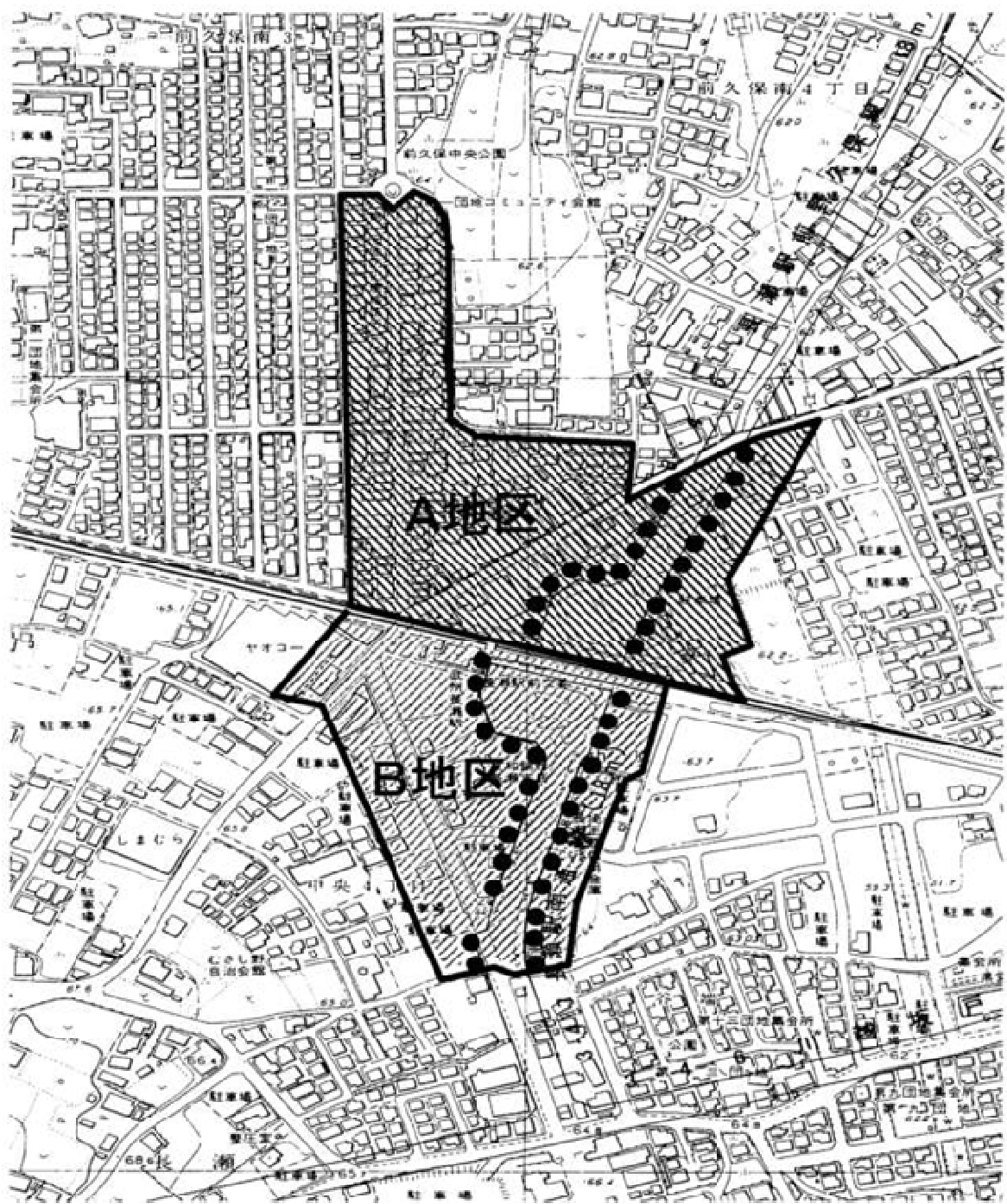
## ●地区計画の方針

|                    |           |   |
|--------------------|-----------|---|
| 名                  | 称         | 武州長瀬駅北側・南側地区地区計画  |
| 位                  | 置         | 毛呂山町前久保南3丁目、前久保南4丁目、若山1丁目、中央4丁目及び南台5丁目の各一部  |
| 面                  | 積         | 約6.2ha  |
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | 地区計画の標目   | <p>本地区北側は、都市計画道路長瀬駅前野久保線の街路事業が完了し、商業地域が拡大した。</p> <p>また、南側は長瀬駅南口土地区画整理事業及び都市計画道路長瀬駅南通線の街路事業により基盤整備がすでに完了しており、商業施設の集積と中心市街地の活性化を目的に、近隣商業地域が拡大した。</p> <p>そこで、健全な商業環境を育成していくとともに、後背地の住環境が損なわれることがないように、地区計画の決定により適正かつ合理的な土地利用の促進及び魅力ある街並みの形成を図り、緑とふれあいの文化都市の実現を目標とする。</p> |
|                    | 土地利用の方針   | 本地区周辺では、商業地として良好な商業施設を誘導しながら、商業と住宅が調和した土地利用を進める。特に駅周辺部は、商業地の中心として、周辺住環境に配慮した土地の有効利用を図り、魅力ある商業施設の集積を誘導する。  |
|                    | 地区施設の方針   | 本地区の南側における地区施設は土地区画整理事業等により整備されているので、今後は道路、公園、緑地等地区内の環境が損なわれないよう地区計画の目標に照らし維持・保全を図る。  |
|                    | 建築物等の整備方針 | 地区の商業環境及び住環境の魅力向上と環境悪化を防止し、過密防止や周辺住環境、景観および防災に配慮するため、用途の制限、建築敷地の最低限度、建築物等の最高高さ、かきまたは柵の構造の制限を行い、魅力ある街並み形成・保全に努める。  |

# ●地区整備計画

|  |               |   |                            |
|--|---------------|---|----------------------------|
| 位 置  |               | 毛呂山町前久保南 3 丁目、前久保南 4 丁目、若山 1 丁目、中央 4 丁目及び南台 5 丁目の各一部  |                            |
| 面 積  |               | 約 6. 2 h a  |                            |
| 建<br>築<br>物<br>等<br>に<br>関<br>す<br>る<br>事<br>項 | 区 域 の 名 称     | A 地 区<br>(商業地域 80 / 400)  | C 地 区<br>(近隣商業地域 80 / 200) |
|  | 区 域 の 面 積     | 約 3. 5 h a  | 約 2. 7 h a                 |
|  | 建築物の用途の制限     | 次に掲げる建築物の建築又は建築物への用途変更はしてはならない。ただし、既存建築物で同一用途の建替えは除く。<br>1 倉庫業を営む倉庫<br>2 畜舎<br>3 工場（ただし、建築基準法施行令第 130 条の 6 に規定するものを除く）<br>4 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 4 項に定める接待飲食等営業、同条第 6 項に定める店舗型性風俗接待特殊営業及び同条第 6 項に定める店舗型性風俗特殊営業及び同条第 9 項に定める店舗型電話異性紹介営業の用に供する建築物<br>5 計画図の凡例に掲げる記号（ア）が表示されている道路に面する敷地の建築物の 1 階部分の内、道路に面する部分で、居住用に供するもの（ただし、玄関、階段、その他これらに類するものを除く） |                            |
|  | 建築物の敷地面積の最低限度 | 130 m <sup>2</sup><br>ただし、次のいずれかに該当する敷地については、この限りではない。<br>1 当該規定が定められた際、現に建築物の敷地として使用されていた土地（ただし、区画の変更が伴う建替えを行う場合は除く）<br>2 当該規定が定められた際から使用されている土地の敷地拡張をしたもの   |                            |
|  | 建築物等の高さの最高限度  |   | 15 m                       |
|  | 建築物の形態又は意匠の制限 | 建築物の屋根、外壁の色彩は、周辺に調和した色調とする。屋外広告物については、周辺に調和した色調とする  |                            |
|  | かき又はさく等の制限    | 道路境界側及び隣地境界側にかき又はさくを設ける場合は、次に掲げるものとする。ただし、門柱等出入口、駐車スペースに用いる部分を除く。<br>1 生け垣<br>2 金網、鉄柵等の透視可能なフェンスで宅地地盤からの高さ 1. 2 m 以下のもの<br>3 高さ 0. 6 m 以下の基礎部分の上に透視可能なフェンスを施したもの（合計高さ 1. 2 m を超えないものに限る）  |                            |

●地区計画区分図



建築基準法による制限

| 地区名 | 用途地域   | 建ぺい率 | 容積率  | 高さ制限 | 道路斜線  | 隣地斜線      | 北側斜線 |
|-----|--------|------|------|------|-------|-----------|------|
| A地区 | 商業地域   | 80%  | 400% |      | 1.5/1 | 31m+2.5/1 |      |
| B地区 | 近隣商業地域 | 80%  | 200% | 15m  | 1.5/1 | 31m+2.5/1 |      |

|              |   |
|--------------|---|
| 凡例 (ア) ● ● ● | 道路に面する敷地で建築物の1階部分の内、道路側に面する部分で居住用に供するものは建築してはならない(本地区計画の施行前に着工もしくは完成した建築物を除く) |
|--------------|---|

| 地区名 | 防火・準防火地域 | 最低敷地面積             |
|-----|----------|--------------------|
| A地区 | 防火地域     | 130 m <sup>2</sup> |
| B地区 | 準防火地域    | 130 m <sup>2</sup> |

## ●建築物の敷地面積の最低限度

建築物の敷地が細分化されると、小規模住宅による密集市街地が形成されるなど、敷地内に必要とされる空地の確保が困難となり、環境を悪化させることが考えられます。武州長瀬駅北側・南側地区では、敷地の最低限度を130㎡と定めています。

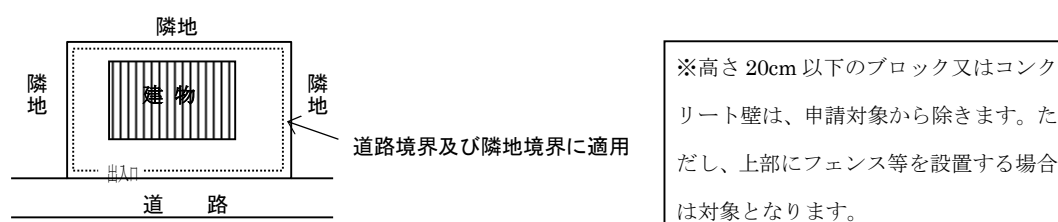
## ●建築物の形態又は意匠の制限

建築物の屋根、外壁及び屋外広告物の色彩など、屋外から見る事ができる部分について、地区計画で定めることにより、地区の特性にふさわしい景観が形成され、地区の特性にふさわしい景観が形成されています。

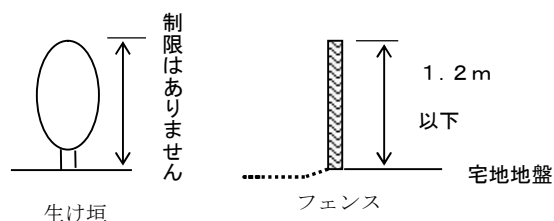
## ●かき又はさく等の制限

かき又は柵の構造を定めることにより、まち並みの統一感が図られます。また、地盤面からの高さの制限を行うことにより、歩行者の圧迫感が低減し、地震等の災害時の安全性も高まります。

武州長瀬駅北側・南側地区の道路境界線側及び隣地境界線側にかき又はさくを設ける場合は、次に掲げるものとする。ただし、門柱等出入口、駐車スペースに用いる部分を除きます。



- 1 生け垣
- 2 金網、鉄柵等の透視可能なフェンスで宅地地盤からの高さは、1.2 m以下とする。



- 3 高さ0.6 m以下の基礎部分の上に透視可能なフェンスを施したもの（高さ1.2 mを超えないものに限る）とする。

## ●届出の必要な行為

- |   |                |
|---|----------------|
| 1 | 土地区画形質の変更      |
| 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 | 建築物等の形態又は意匠の変更 |

## ●届出の方法

### ① 届出の書類

- ・以下の一覧を参照
- ・届出部数は、正・副の合計2部提出してください。

② 届 出 先            毛呂山町 まちづくり整備課

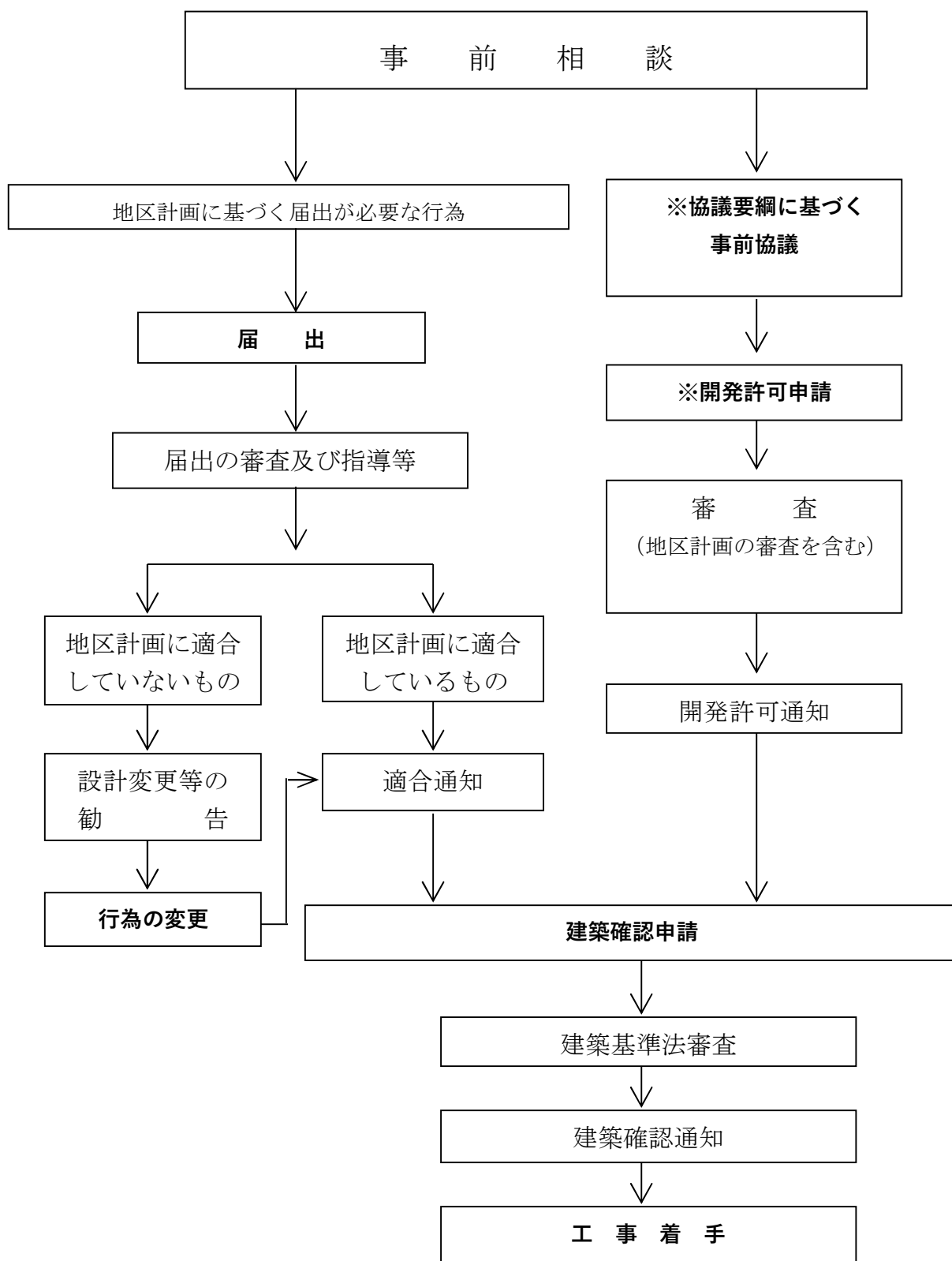
③ 期      日            工事（行為）着手の30日前まで

## ●届出に必要な書類

※行為の種類は上記「届出が必要な行為」内の数字を参照

| 添付資料名      | 行為の種類 | 縮 尺        | 備 考  |
|------------|-------|------------|--|
| 届出書        | 全ての届出 |            |  |
| 委任状        | 全ての届出 |            | 代理人が申請をする場合は必要   |
| 公図の写し      | 1     |            | 法務局で交付されたもの（コピーも可）   |
| 申請地案内図     | 全ての届出 | 1/2,500 以上 | 申請地を図内に明示  |
| 配 置 図      | 全ての届出 | 1/100 以上   | ① 建築物の位置、最高高さ、用途を表示<br>② かき又はさく等の位置を表示（かき又はさくがない場合はその旨表示）<br>③ 外壁から隣地もしくは道路への距離（有効距離と記載）を表示<br>④ 敷地範囲を朱書きで表示<br>⑤ 方位・縮尺を表示 |
| 求 積 表      | 1、2   | 1/100 以上   | ① 面積（小数点以下第2位まで）<br>② 全ての辺長（mmまで記載）<br>③ 方位・縮尺を記載  |
| 建築物の立面図    | 2、3、4 | 1/50 以上    | ① 二面以上 ②最高高さを記入  |
| 建築物の平面図    | 2、3   | 1/50 以上    | 各階のもの  |
| かき又はさくの構造図 | 2、3   | 1/50 以上    | ① さく（ブロック塀を含む）の場合は構造及び高さを表示  |

## ●届出から工事着手まで



- ◎ 太字は、届出者が行う行為です。
- ◎ 工事着手の30日前までに届出が必要です。
- ◎ ※印が付く手続きについては、該当しない場合不要です。