

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7月

毛呂山町

はじめに

武州長瀬駅北側地区は、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。現在、都市計画道路長瀬駅前野久保線の街路事業を進めております。

また、武州長瀬駅南側地区は、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。

これらの地域は、土地の合理性・計画的な利用を実現していくため、健全な商業環境を育成していくとともに基本となるべき良好な住環境の形成を図る目的でこの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、みなさまのご協力をお願いいたします。

平成20年7月
毛呂山町

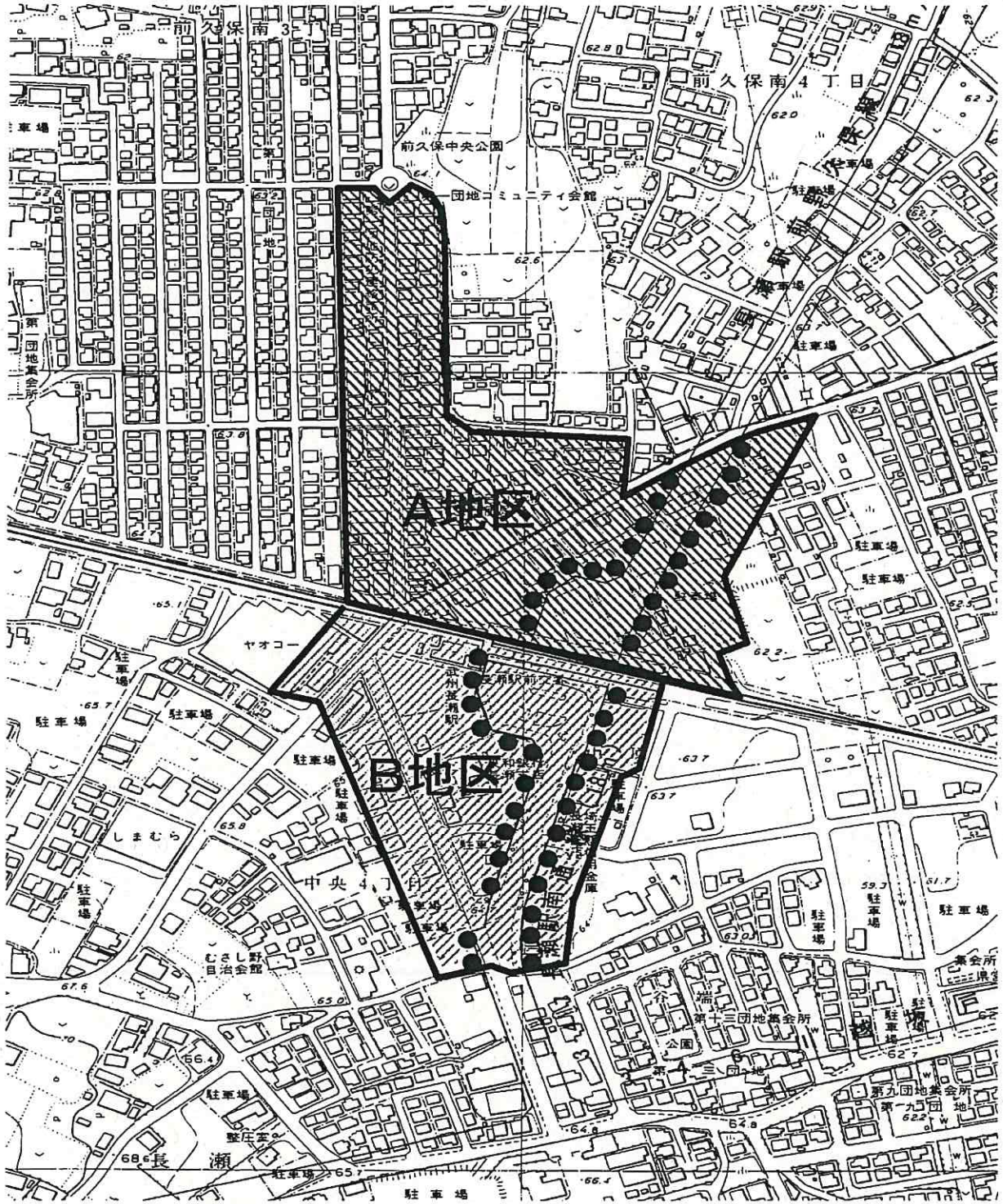
○地区計画の方針

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	
地区計画の 目 標	<p>本地区北側は、現在進めている都市計画道路長瀬駅前野久保線の街路事業の進捗状況により商業地域の拡大を図ります。</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いるため、商業施設の集積と中心市街地の活性化を図るため、近隣商業地域の拡大を図ります。</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のないよう、地区計画の決定により適正かつ合理的な土地利用を促進し、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します。</p>	
区域の 整備・ 開発及 び保全 に関する 方針	土地利用の 方 針	<p>本地区周辺は、商業業務地として良好な商業業務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、商業業務地の中心として、周辺住環境に配慮した土地の有効利用を図り、魅力ある商業業務施設の集積を誘導する。又、地区内の駐車場不足に備え、土地利用更新時に駐車場を確保するよう配慮する。</p> <p>地区内の幹線街路沿道には植栽等が設置され、良好な環境を形成している。又、計画道路沿道においても同様の形成を図り、地域の緑化に努めるものとする。</p>
	地区施設の 整備の方針	<p>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。また、地区の商業環境及び住環境の魅力の向上を図るため、ゆとりある歩行者空間等の確保に努める。</p>
	建築物等の 整備の方針	<p>地区の商業環境及び住環境の魅力の向上と環境悪化を防止するため建築物の用途の制限を定める。又、敷地の狭小化による過密を防ぐため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。さらに、周辺の住環境に配慮し、建築物等の最高限度を定めるとともに、美観・防犯・防災上の観点から、建築物等の形態又は意匠の制限や垣又はさくの構造の制限を行い、魅力ある街並みの形成・保全に努める。</p>

○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6.2ha		
区域の名称	A 地区 (商業地域400/80)	B 地区 (近隣商業地域200/80)	
	区域の面積	約 3.5ha	約 2.7ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。 ただし、既存建築物で同一用途の建替えは除く。</p> <p>(1) 倉庫業を営む倉庫。 (2) 畜舎。 (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。) (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。 (5) 計画図の凡例に掲げる記号(イ)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、道路側に面する部分で、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。</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>130㎡ ただし、次のいずれかに該当する敷地については、この限りでない。</p> <p>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る土地で、当該規定に適合しないもの及び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ならば当該規定に適合しない土地。 ② ①の土地を拡張しても、当該規定に適合しないもの。</p>	
建築物等の高さの最高限度	—	15m	
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根、外壁の色彩は、けばけばしい色彩とせず、周辺の景観と調和した色彩とすること。屋外広告物は、けばけばしい色彩とせず、周辺の景観と調和した色彩とすること。		
垣又はさくの構造の制限	<p>道路境界側及び隣地境界側に垣又はさくを設ける場合は、次の各号の一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。)</p> <p>(1) 生垣 (2) 透視可能なフェンス等で、宅地地盤からの高さは、1.2m以下とする。 (3) 高さ0.6m以下の基礎部分の上に透視可能なフェンス等を設置したもので、宅地地盤からの高さは、1.2m以下とする。</p>		

○地区計画区分図



建築基準法等による制限

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	商業地区	80%	400%	—	1.5/1	31m +2.5/1	—
B地区	近隣商業地区	80%	200%	15m	1.5/1	31m +2.5/1	—

凡例 (イ) ● ● ● 道路に面する敷地の建築物の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。

地区名	防火・準防火地域	最低敷地面積
A地区	防火地域	130㎡
B地区	準防火地域	130㎡

○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、小規模住宅等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ので、敷地面積の最低限度を130㎡と定めています。

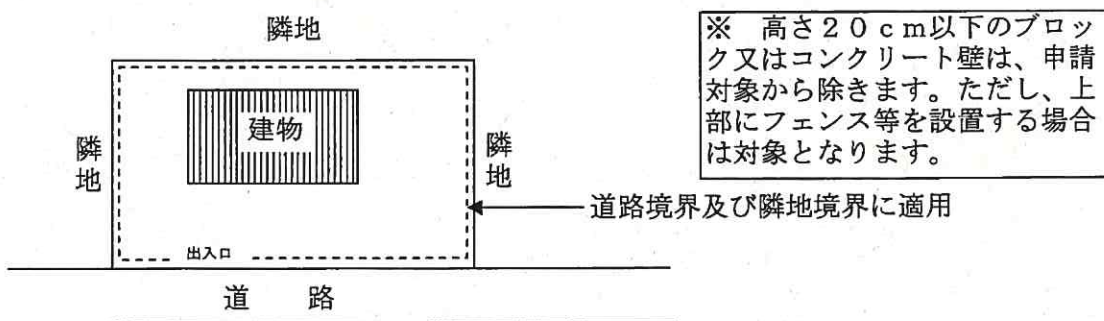
○建築物の形態又は意匠の制限

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ます。

○垣又はさく等の制限

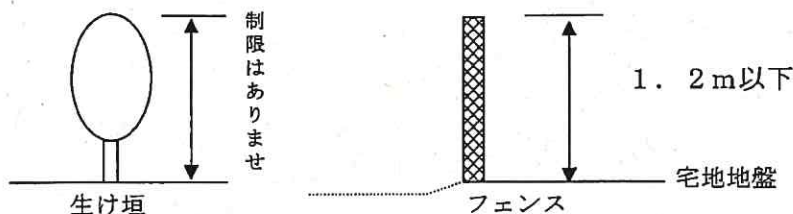
垣又はさくの構造を定めることにより、まち並みの統一感が図られます。また、地盤面からの高さの制限を行うことにより、歩行者の圧迫感が低減し、地震等の災害時の安全性が高まります。

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垣又はさくを設ける場合は、次の各号の一に掲げるものとする。ただし、地形上やむを得ない場合においては、この限りでない。

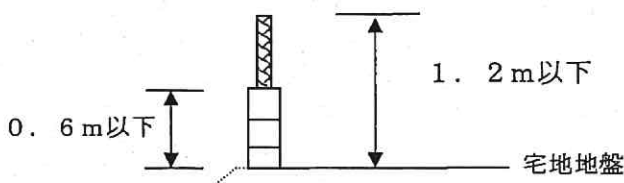


1 生け垣

2 透視可能なフェンス等で、宅地地盤からの高さは、1.2m以下とする。



3 高さ0.6m以下の基礎部分の上に透視可能なフェンス等を設置したもので、宅地地盤からの高さは1.2m以下とする。



○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

- ・「届出書」――役場まちづくり整備課が用意する様式
- ・「添付図書」――届出に必要な添付書類を参照

※ 届出部数は、正・副の合計2部提出してください。

② 届出先 毛呂山町役場 まちづくり整備課 都市計画係

③ 期 日 工事（行為）着手の30日前まで

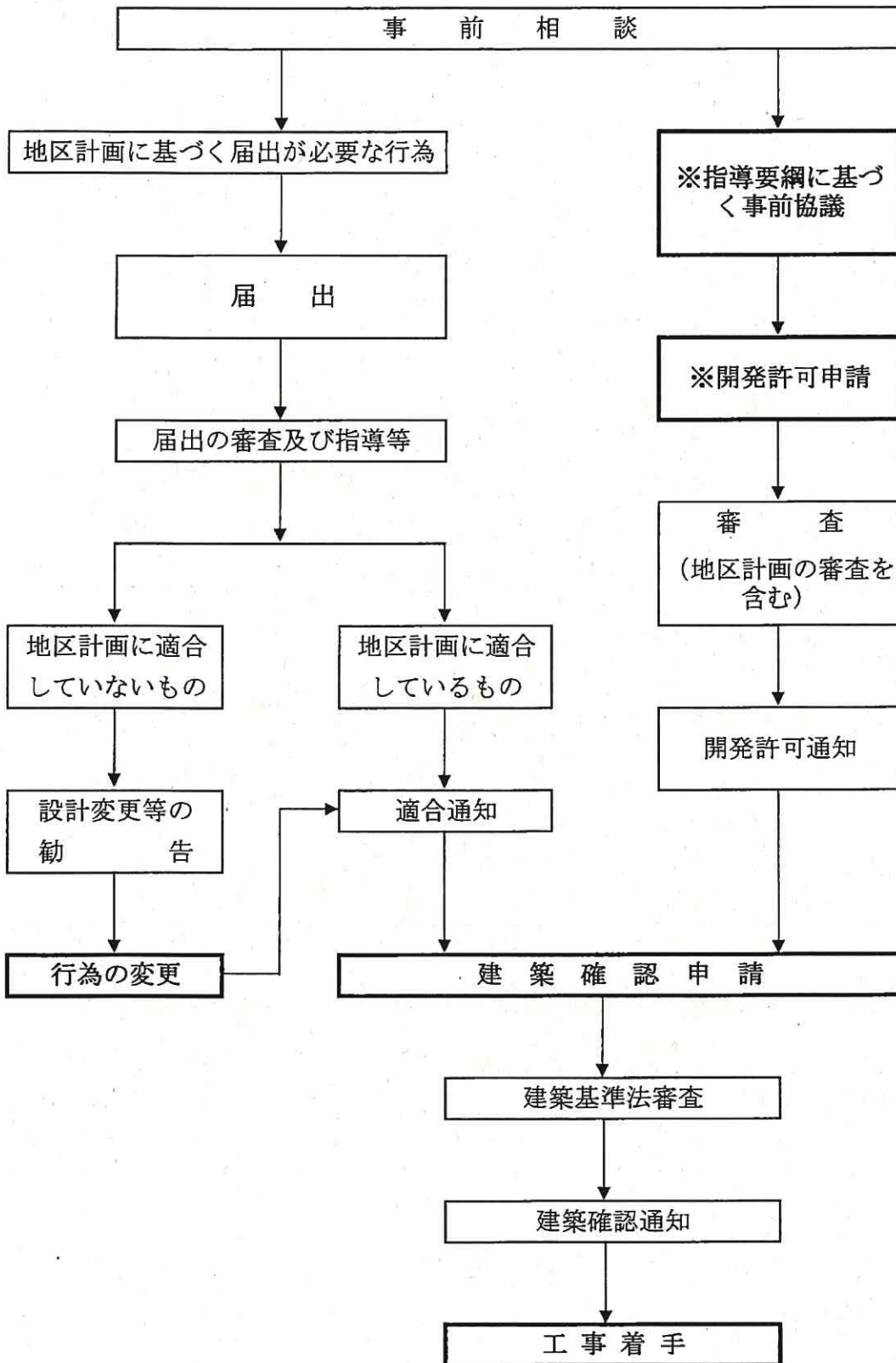
○届出に必要な添付書類

■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
土地の区画形質の変更	位 置 図	1/2,500以上	行為の場所を表示する画面
	区 域 図	1/1,000以上	当該土地の区域を表示
	設 計 図	1/100以上	土地利用計画図等
建築物の建築 工作物の建設 建築物等の用途の変更	位 置 図	1/2,500以上	行為の場所を表示する画面
	配 置 図	1/100以上	敷地内における建築物及び緑地等の位置を表示
	立 面 図	1/50以上	二面以上
	平 面 図	1/50以上	各階のもの
	垣又はさくの構造図	1/50以上	立面図、断面図等
建築物等の形態又は意匠の変更	位 置 図	1/2,500以上	行為の場所を表示する画面
	配 置 図	1/100以上	敷地内における建築物及び緑地等の位置を表示
	立 面 図	1/50以上	二面以上

※ 上記図書のほかに案内図や、必要に応じて委任状、その他参考となるべき事項を記載した図書（公図の写し、求積図等）を添付してください。

○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。

地区計画区域内における行為の（変更）届出書

着手の30日前までに届出が必要 年 月 日

毛呂山町長 あて

住所

氏名

電話

主に建築主となります。
窓口に来た人ではありません。

都市計画法第58条の2第1項・2項の規定に基づき

- 土地区画形質の変更
- 建築物の建築又は工作物の建設
- 建築物等の用途・~~その変更~~
- 建築物等の形態又は意匠・~~その変更~~

変更がない場合は=で削除

について、下記により届け出ます。

記

1. 行為の場所 毛呂山町 丁目 番
2. 行為の着手から完了 年 月 日 ~ 年 月 日
3. 変更の場合 当初の適合通知番号 地区適長第 号
4. 設計又は施行方法 変更の場合

(1) 土地の区画形質の変更		区域の面積 m²				
建は 築工 物作 の物 建の 築建 又設	(イ) 行為の種類	■建築物の建築		□工作物の建設		
	(ロ) 設計の概要	(新築・改築・増築・移転)				
				届出部分	届出部分以外の部分	合計
		(I) 敷地面積				〇〇〇. 〇〇 m ²
		(II) 建築又は建設面積		〇〇〇. 〇〇 m ²	〇〇〇. 〇〇 m ²	〇〇〇. 〇〇 m ²
		(III) 延べ面積		〇〇〇. 〇〇 m ²	〇〇〇. 〇〇 m ²	〇〇〇. 〇〇 m ²
(IV) 1階部分のうち道路に面する用途						
(V) かき又は さくの構造	変更前	種類:	位置: 隣地高さ	m 道路高さ	m	
	変更後	種類: 〇〇〇〇	位置: 隣地高さ	〇〇. 〇m 道路高さ	〇〇. 〇m	
(3) 建築物等の用途およびその変更		(イ) 変更前の用途	(ロ) 変更部分の延べ面積 m²	(ハ) 変更後の用途		
		新築の場合は、変更後へ記入		専用住宅		
(4) 建築物等の形態又は意匠及びその変更		変 更 前		変 更 後		
(イ) 色 彩	(I) 屋根			〇〇〇〇		
	(II) 壁			〇〇〇〇		
(ロ) 屋外広告物		色	色			
(ハ) その他						

備 考 1. 届出者が法人である場合には、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
2. 区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
3. 一の土地の区域について2以上の行為を行おうとするときは、1の届出書によることができる。

※当初申請の場合は、変更後の枠内に記入してください。

地区計画区域内における行為の（変更）届出書

年 月 日

毛呂山町長

あて

住 所

届出者 氏 名

電 話

都市計画法第58条の2第1項・2項の規定に基づき

- 土地区画形質の変更
- 建築物の建築又は工作物の建設
- 建築物等の用途・その変更
- 建築物等の形態又は意匠・その変更

について、下記により届け出ます。

記

1. 行為の場所 毛呂山町 丁目 番
2. 行為の着手から完了 年 月 日 ~ 年 月 日
3. 変更の場合 当初の適合通知番号 地区適長第 号
4. 設計又は施行方法

(1)土地の区画形質の変更		区域の面積 m^2		
建は 築工 物作 の物 建の 築建 又設	(イ)行為の種類	□建築物の建築 □工作物の建設 (新築・改築・増築・移転)		
	(ロ)設計の概要	届出部分	届出部分以外の部分	合計
	(Ⅰ)敷地面積			m^2
	(Ⅱ)建築又は建設面積	m^2	m^2	m^2
	(Ⅲ)延べ面積	m^2	m^2	m^2
	(Ⅳ)1階部分のうち道路に面する用途			
	(Ⅴ)かき又はさくの構造	変更前	種類: 位置: 隣地高さ m 道路高さ m	
	変更後	種類: 位置: 隣地高さ m 道路高さ m		
(3)建築物等の用途およびその変更	(イ)変更前の用途	(ロ)変更部分の延べ面積 m^2	(ハ)変更後の用途	
(4)建築物等の形態又は意匠及びその変更			変 更 前	変 更 後
	(イ)色 彩	(Ⅰ)屋根		
		(Ⅱ)壁		
	(ロ)屋外広告物	色	色	
(ハ)その他				

- 備 考 1. 届出者が法人である場合には、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
 2. 区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
 3. 一の土地の区域について2以上の行為を行おうとするときは、1の届出書によることできる。