

地区計画届出の手引き

加納原地区

桶川市都市整備部都市計画課

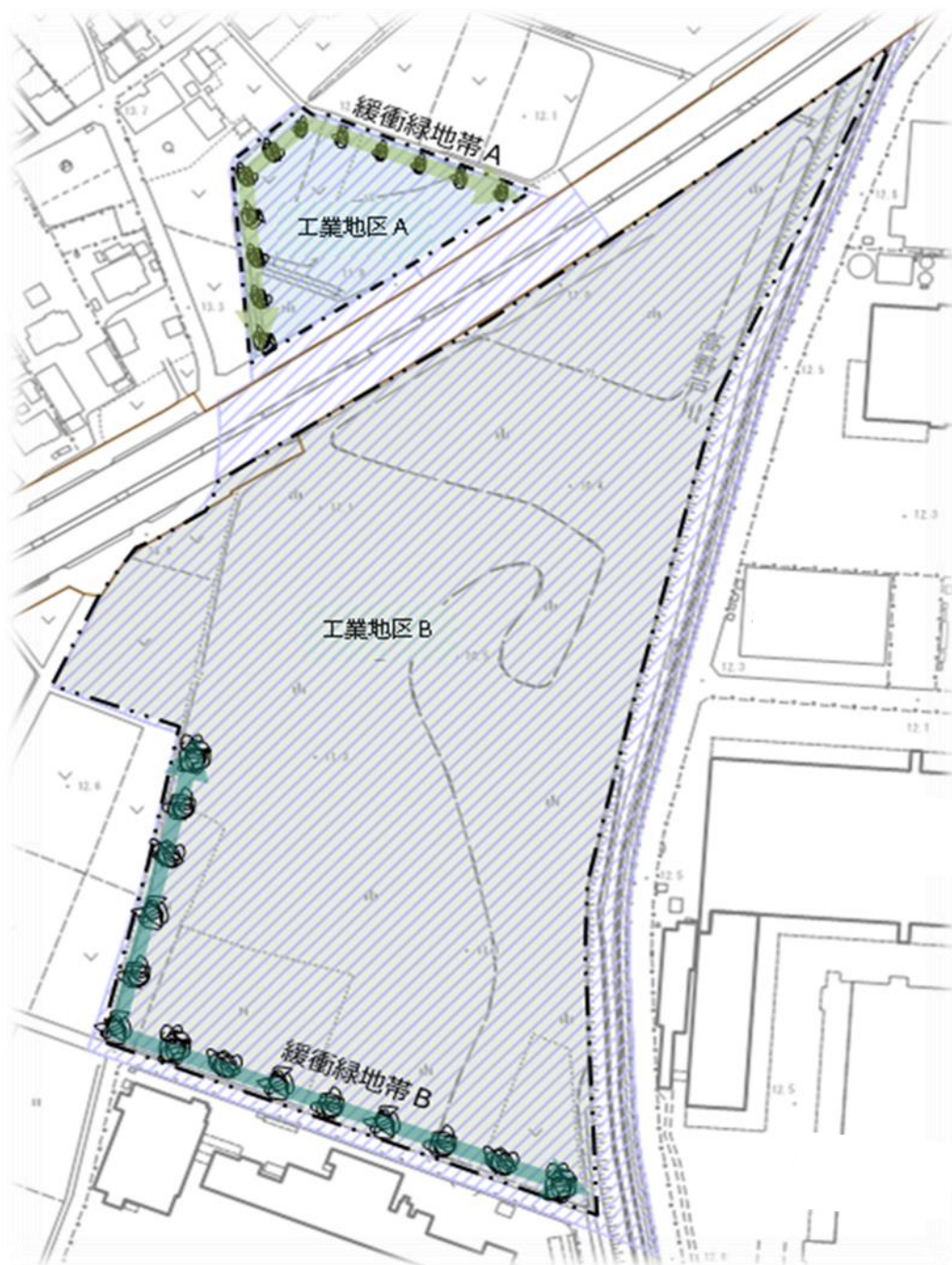
1 加納原地区 地区計画計画書

都市計画加納原地区地区計画を次のように決定する。 決定告示年月日：平成 29 年 1 月 27 日					
名称		加納原地区地区計画			
位置		桶川市大字加納字原の一部			
面積		約 6.7 ha			
地区計画の目標		本地区は、首都圏中央連絡自動車道桶川加納インターチェンジに近接する交通利便性を活かしつつ、土地区画整理事業の事業効果の維持・増進を図るとともに、隣接する既存の東部工業団地と一体となった産業拠点の形成、周辺の農地等と調和する緑豊かな工業団地の形成を図ることを目標とする。			
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針		本地区を 2 地区に区分し、各地区の特性に応じた健全で合理的な土地利用を図るために、それぞれの方針を次のように定める。 (1) 工業地区 A 周辺農地の営農環境や既存集落の居住環境に配慮しつつ、工業地区 B と一体となった工業市街地を形成する。 (2) 工業地区 B 工業・物流施設の利便を増進するとともに、周辺環境と調和する工業市街地を形成する。		
	地区施設の整備の方針		土地区画整理事業により整備される区画道路や緑地などを地区施設に定め、その機能の維持・保全を図る。 また、周辺農地や既存集落に配慮した緑豊かで良好な市街地環境を形成するために、地区外周部に屋敷林をイメージした緩衝緑地帯を配置する。(ただし、車両等の出入口については、この限りでない。) なお、地区施設で定めた緩衝緑地帯のうち、高木植栽空間については、成木時で 4 m 以上となる在来種の樹木を植栽し、維持・保全を図る。		
	建築物等の整備の方針		土地利用の方針で示した工業市街地を形成するため、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、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、建築物の緑化率（都市緑地法第 34 条第 2 項に規定する緑化率）の最低限度、垣又はさくの構造の制限を定める。		
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針		周辺環境と調和した土地利用とするため、地区内では積極的に敷地内緑化を推進するとともに、建築物の屋上緑化、壁面緑化等に努める。		
	位置		桶川市大字加納字原の一部		
地区整備計画	面積		約 6.4 ha		
	道路	名称		幅員	延長
		区画道路 1 号		9.0～10.0m	約 410m
		区画道路 2 号		8.0m	約 165m
		区画道路 3 号		5.0m	約 120m
	公園		約 1,910 m ²		
	その他の公共空地	調整池	約 2,740 m ²		
緩衝緑地帯		緩衝緑地帯 A：幅員 5 m・延長 約 180m・面積 約 900 m ² （緩衝緑地帯の総延長の 2 分の 1 以上を高木植栽空間とする。） 緩衝緑地帯 B：幅員 10m・延長 約 265m・面積 約 2,650m ² （緩衝緑地帯の幅員の 2 分の 1 以上を高木植栽空間とする。）			

建築物等に関する事項			ただし、車両等の出入口、門柱、門扉又は安全上、保安上やむを得ないものを除く。	
	地区の区分	区分の名称	工業地区 A (工業地域)	工業地区 B (工業地域)
		区分の面積	約 0.6 ha	約 5.8 ha
	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。 - 住宅 - 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 - 共同住宅、寄宿舍又は下宿 - 集会場（冠婚葬祭施設含む。） - 老人ホーム、保育所（主に当該地区内の事業所に従事する者の用に供する付属施設を除く。）、福祉ホームその他これらに類するもの - 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 - 神社、寺院、教会その他これらに類するもの - 公衆浴場 - 診療所 - 図書館、博物館その他これらに類するもの - 店舗、飲食店、展示場その他これらに類する用途に供するもののうち、その用途に供する部分の床面積の合計が 150 m²を超えるもの - ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの - 遊技場、マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの - カラオケボックスその他これらに類するもの - 畜舎 - 自動車教習所 - ガソリンスタンドを含む危険物の貯蔵又は処理施設（敷地内建築物の供給処理に伴う危険物の貯蔵庫を除く。） - 建築基準法別表第 2（る）項第 1 号(1)から(22)、(29)から(31)までに掲げる事業を営む工場、レディミクストコンクリートの製造を営む工場 - 墓地、埋葬等に関する法律（昭和 23 年法律第 48 号）第 2 条に規定する施設（附属施設を含む。） - 桶川市ペット霊園の設置等に関する条例（平成 19 年条例第 18 号）第 2 条に規定するペット霊園 - 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、産業廃棄物の処理の用に供する建築物	
	建築物の敷地面積の最低限度		3,000 m ²	10,000 m ²
	壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（地盤面下の部分を除く。）の位置については、次の各号に掲げるとおりとする。ただし、管理上最小限必要な付帯施設はこの限りでない。 道路及び河川（水路含む。）境界線、隣地境界線までの水平距離は 5.0m 以上とする。	

		2 土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 103 条第 1 項の規定による換地処分又は同法第 98 条第 1 項の規定による仮換地の指定を受けた土地で、かつ、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもののうち、建築物の敷地面積の最低限度に満たない土地については、道路及び河川（水路含む。）境界線、隣地境界線までの水平距離は 1.0m 以上とする。	
	建築物等の高さの最高限度	15m	30m
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物及び工作物の外観は、周囲の眺望・景観と調和するよう刺激的な色彩や装飾を避け、次に掲げるマンセル表色系に該当する色彩及び点滅する光源が形成する面積の合計（着色していない石、木、土、レンガ及びコンクリート等の素材で仕上げる外観部分を除く。）は、各立面の面積の 3 分の 1 を超えない範囲とする。 (1) 7.5 R から 7.5 Y までの彩度 6 を超えるもの (2) 7.5 Y から 7.5 G Y まで（ただし、7.5 Y を含まない。）の彩度 4 を超えるもの (3) 7.5 G Y から 7.5 R P まで（ただし、7.5 G Y 及び 7.5 R P を含まない。）の彩度 2 を超えるもの (4) 7.5 R P から 7.5 R まで（ただし、7.5 R を含まない。）の彩度 4 を超えるもの 2 戸外から望見される高架水槽などの工作物は、周辺の眺望・景観と調和するよう位置、大きさ、設置方法等に配慮したものとする。 3 表示又は掲出することができる屋外広告物（埼玉県屋外広告物条例第 7 条第 1 項に規定するものを除く。）は、自己の用に供し、周辺の眺望・景観と調和するよう位置、大きさ、設置方法、色彩、装飾等に配慮したものとする。	
	建築物の緑化率の最低限度	20%	
	垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさくの構造は、次の各号の一に掲げるものとする。ただし、門柱、門扉又はこれらに類するもので安全上、保安上やむを得ないものについてはこの限りでない。 (1) 生垣 (2) 宅地地盤面から高さ 60 cm 以下の基礎の上に透視可能なフェンス・さくを施したものでその高さの合計が宅地地盤面から 2.0m 以下のもの (3) 宅地地盤面から高さ 60 cm 以下の基礎の上に植栽を施したもの (4) (1) から (3) を組み合わせたもの	
	土地利用に関する事項	1 埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例に基づいた貯留量を有する雨水流出抑制施設を設置する。ただし、建築物の敷地面積の最低限度未満の面積で土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 103 条第 1 項の規定による換地処分又は同法第 98 条第 1 項の規定による仮換地の指定を受けた土地については、この限りでない。 2 建設資材や重機等の置き場として利用してはならない。	

2 地区の区分について



	工業地区A	工業地区B
土地利用の方針	営農、既存集落に配慮しつつ、工業地区Bと一体となった工業市街地	工業・物流施設を主体とする工業市街地
緩衝緑地帯	幅員 5m・延長 約 180m・面積 約 900 m ² （緩衝緑地帯の総延長の2分の1以上を高木植栽空間とする。）	幅員 10m・延長 約 265m・面積 約 2,650 m ² （緩衝緑地帯の幅員の2分の1以上を高木植栽空間とする。）
敷地面積の最低限度	3,000 m ²	10,000 m ²
建築物等の高さの最高限度	15m	30m

3 届出の必要な行為

地区計画区域内における次の行為については、当該行為に着手する30日以上前までに市長への届出が必要となります。

- (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)建築物の用途の変更
- (4)建築物等の形態又は意匠の変更

4 届出の方法

1 届出書

2 通（うち1通は、届出の内容が地区計画に適合していることを確認後、返却します。）

2 添付書類

「案内図」	行為を行う土地の周囲の状況がわかる図面 (1/1000～1/2500 程度 例：住宅地図)
「公図」の写し	当該行為を行う場所を明示
「求積図」	—
「雨水流出抑制施設」	埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例に基づく許可書の写し
「緩衝緑地帯」の平面・立面図	位置、延長、幅、面積、樹種及び管理方法を明記
「設計図書」	下表のとおり

行為の種類	図面	縮尺	備考
●土地の区画形質の変更	設計図	1/300 以上	構造図及び断面図
●建築物の建築、工作物の建設又は建築物の用途の変更	配置図	1/300 以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示 緑化形成面、その面積及び緑化率を表示
	平面図	1/300 以上	各階のもの
	建物求積図	—	—
	立面図	1/300 以上	二面以上、最高の高さを表示
	垣又はさくの構造	1/300 以上	立面図・断面図等、基礎部分の高さやフェンスの高さ等が確認できるよう寸法を表示
●建築物又は工作物の形態又は色彩その他の意匠の変更	配置図	1/300 以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示
	立面図	1/300 以上	二面以上、色彩のマンセル値を表示 制限に該当する色彩及び光源が形成する面及びその面積を表示

5 敷地面積の最低限度について

建築物の敷地面積の最低限度を工業地区A地区は3,000㎡、工業地区B地区は10,000㎡とします。したがって、土地の分割等により最低限度に適合しなくなった敷地での建築行為等は、地区計画に不適合となります。ただし、建築物の敷地面積の最低限度未満の土地で、次のいずれかに該当する場合は、この限りではありません。なお、すでに建物の建っている敷地の一部を分割する場合、それぞれの敷地が最低限度に適合していることはもとより、その他の制限や諸法令に不適合なものとならないようご注意ください。

- (1) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第103条第1項の規定による換地処分又は同法第98条第1項の規定による仮換地の指定を受けた土地で、かつ、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの。（敷地を分割せずに利用するもの。）
- (2) 市長が公益上やむを得ないと認めた建築物の敷地として使用するもの。

6 壁面の位置の制限について

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（地盤面下の部分を除く。）の位置については、次の各号に掲げるとおりとします。ただし、管理上最小限必要な付帯施設はこの限りではありません。

- (1) 道路及び河川（水路含む。）境界線、隣地境界線までの水平距離は5.0m以上
- (2) 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第103条第1項の規定による換地処分又は同法第98条第1項の規定による仮換地の指定を受けた土地で、かつ、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもののうち、建築物の敷地面積の最低限度に満たない土地については、道路及び河川（水路含む。）境界線、隣地境界線までの水平距離は1.0m以上

7 建築物の高さの最高限度について

建築物の高さの最高限度は次のとおりとします。
工業地区A地区は15m、工業地区B地区は30m

8 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限について

建築物及び工作物について、下記に掲げる事項に配慮し、刺激的な色彩、装飾を避けて、周囲の眺望・景観と調和する外観としてください。

- 1 マンセル表色系で次の各号に該当する色彩及び点滅する光源が形成する面積の合計（着色していない石、木、土、レンガ及びコンクリート等の素材で仕上げる外観部分を除く。）は、各立面の面積の3分の1を超えない範囲とします。
 - (1) 7.5Rから7.5Yまでの彩度6を超えるもの
 - (2) 7.5Yから7.5GYまで（ただし、7.5Yを含まない。）の彩度4を超えるもの
 - (3) 7.5GYから7.5RPまで（ただし、7.5GY及び7.5RPを含まない。）の彩度2を超えるもの
 - (4) 7.5RPから7.5Rまで（ただし、7.5Rを含まない。）の彩度4を超えるもの
- 2 戸外から望見される高架水槽などの工作物は、周囲の眺望・景観と調和するよう位置、大きさ、設置方法等に配慮したものとします。
- 3 表示又は掲出することができる屋外広告物（埼玉県屋外広告物条例第7条第1項に規定するものを除く。）は、自己の用に供し、周囲の眺望・景観と調和するよう位置、大きさ、設置方法、色彩、装飾等に配慮したものとします。

9 建築物の緑化率の最低限度について

緑化率の最低限度は 20 パーセントとします。

ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例に基づき、届出等が必要となります。次の(1)~(5)の面積の合計が緑化面積として算定されます。

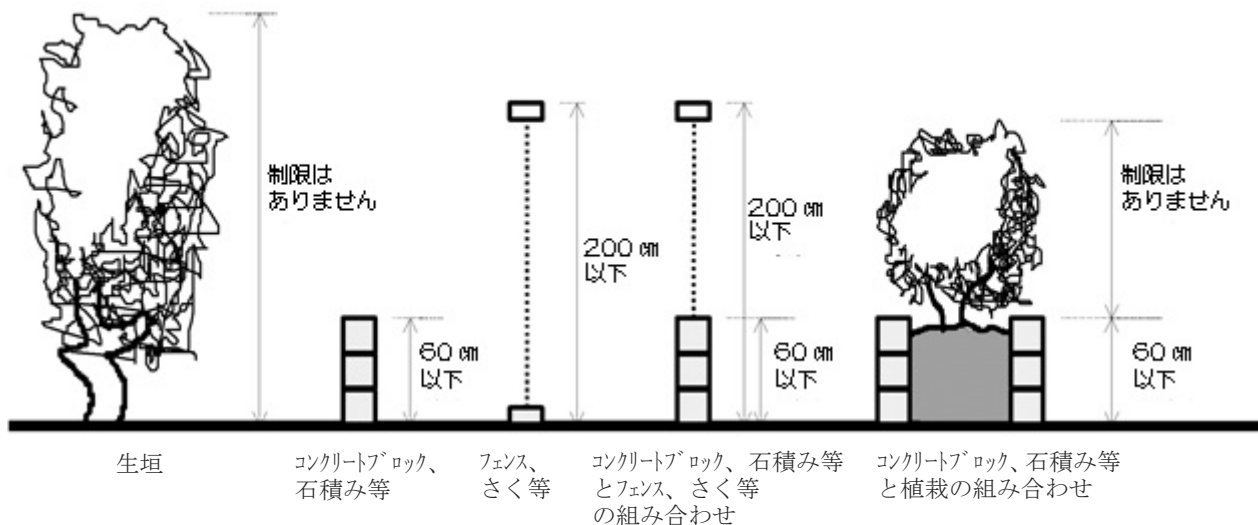
- (1) 樹木（地上部及び建築物上）
- (2) 芝、コケその他の地被植物又は多肉植物（地上部及び建築物上）
- (3) 草花その他これに類する植物（地上部及び建築物上）
- (4) ツル植物（壁面緑化）
- (5) 太陽光発電パネル(1)~(4)の算定の 4 分の 1 を超えない範囲内

10 垣又はさくの構造の制限について

道路に面する垣又はさくの構造は、次の各号の一に掲げるものとします。ただし、門柱、門扉又はこれらに類するもので安全上、保安上やむを得ないものについてはこの限りではありません。

- (1) 生垣
- (2) 宅地地盤面から高さ 60 cm 以下の基礎の上に透視可能なフェンス・さくを施したものでその高さの合計が宅地地盤面から 200 cm 以下のもの
- (3) 宅地地盤面から高さ 60 cm 以下の基礎の上に植栽を施したものの
- (4) (1)から(3)を組み合わせたもの

○かき又はさくの構造の制限は、道路境界において適用され、次のような構造とします。



11 土地利用に関する事項について

- 1 埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例に基づいた貯留量を有する雨水流出抑制施設を設置し、維持管理してください。ただし、建築物の敷地面積の最低限度未満の面積で土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 103 条第 1 項の規定による換地処分又は同法第 98 条第 1 項の規定による仮換地の指定を受けた土地については、この限りではありません。
- 2 建設資材や重機等の置き場としての利用はできません。

12 緩衝緑地帯について

整備された緩衝緑地帯について、周辺農地や既存集落の居住環境に配慮した緑豊かな市街地を形成するため、維持・保全を図るため管理することとします。

車両等の出入口、門柱、門扉又は安全上、保安上やむを得ない場所は緩衝緑地帯の配置から除くことができます。ただし、この場合でも、地区ごとに定める緑地帯の基準を満たすようにしてください。

緩衝緑地帯を次のとおり整備し、維持管理するものとします。

車両等の出入口、門柱、門扉又は安全上、保安上やむを得ない場所は除くことができます。ただし、この場合でも、地区ごとに定める緑地帯の基準を満たすようにしてください。

(1)緩衝緑地帯A【幅員 5m・延長 約 180m・面積 約 900 m²】

このうち、総延長の2分の1（約 90m）以上を高木植栽空間とします。

(2)緩衝緑地帯B【幅員 10m・延長 約 265m・面積 約 2,650 m²】

このうち、幅員の2分の1（約 5m）以上を高木植栽空間とします。

届出書の記載例（建築物の建築の場合）

地区計画の区域内における行為の届出書

桶川市長

① 〇〇年〇〇月××日

② 届出者 住所 桶川市〇〇丁目△△ー△
氏名 桶川 太郎

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき

- ③
- (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) 建築物等の形態又は意匠の変更
- (5) 木竹の伐採

について、下記により届け出ます。

記

- 1 行為の場所 ④桶川市〇〇〇△△ー△
- 2 行為の着手予定日 ⑤ 〇〇年〇〇月××日
- 3 行為の完了予定日 ⑥ 〇〇年〇〇月××日
- 4 設計又は施行方法 ⑦ (鉄筋コンクリート 鉄骨・木造・その他)
- 地区名 〇〇〇 地区
仮換地 街区 画地

(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	(2) (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	届出以外の部分	合 計
		(i) 敷地面積			30,000m ²
		(ii) 建築又は建設面積	15,000m ²	0m ²	15,000m ²
		(iii) 延床面積	50,000m ²	0m ²	50,000m ²
		(iv) 高さ(地盤面から)	28.0m		
		(v) 用途	倉庫		
		(vi) かき又はさくの構造	ブロック積(宅盤よりH=600)、フェンス(H=1,200)		
(3)		(イ) 変更部分の延床面積	m ²		
建築物等の 用途の変更		(ロ) 変更前の用途			
		(ハ) 変更後の用途			
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更			変更の内容		
(5) 木竹の伐採			伐採面積 m ²		

- 備考 1. 届出者が法人である場合においては、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. 建築物等の用途の変更について変更部分が二以上あるときは、各部分ごとに記載すること。
3. 地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。
4. 同一の土地の区域について2以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出書によることができる

⑰ 代理人(連絡先) 住所 桶川市〇〇丁目△△ー△

氏名 桶川 次郎

市記入欄

記入例の解説については、次ページを参照してください。

記入例の解説

- ① 届出書を窓口に提出する日付を記入してください。
- ② 届出者の住所・氏名を記入してください。建築行為等の場合、届出者は原則として建築主となります。
- ③ 該当する行為に○をしてください。
- ④ 行為を行う場所の地名地番・地区名（加納原地区）を記入してください。
- ⑤ 行為の着手予定日を記入してください（届出日の30日以上後になります。）
- ⑥ 行為の完了予定日を記入してください。
- ⑦ 該当する構造に○をしてください。該当する構造がない場合には、その他に○をし、右余白に具体的な構造を記入してください。
- ⑧ 画地を分割する場合のみ、画地全体の面積を記入してください。
- ⑨ 行為の該当するものに○をしてください。
- ⑩ 行為の該当するものに○をしてください。
- ⑪ 敷地面積を記入してください。
- ⑫ 建築面積を記入してください。
- ⑬ 延べ面積を記入してください。
- ⑭ 建築物等の地盤面からの最高の高さを記入してください。
- ⑮ 建築物等の用途を記入してください。
- ⑯ 敷地の道路に面する側に垣や柵、塀等設ける場合は、具体的な構造を記入してください。
- ⑰ 代理人がいる場合、代理人または連絡者の住所・氏名・電話番号を記入してください。

※ その他、この記入例によりがたいと思われる場合は、都市計画課までお問い合わせください。

≫≫地区計画に関するお問い合わせは≪≪

〒363-8501

桶川市泉一丁目3番28号

桶川市都市整備部都市計画課

TEL：048-786-3211（代）

FAX：048-786-9866

〔令和4年7月1日一部改訂〕