

議案第1号

蓮田都市計画 地区計画の変更について

令和6年2月14日提出

白岡市都市計画審議会会長

蓮田都市計画地区計画の変更（白岡市決定）

蓮田都市計画宮山団地地区地区計画を次のように変更する。

告 示 年 月 日
令 和 年 月 日

名称		宮山団地地区地区計画	
位置		白岡市上野田字宮山、字十二所、字内大町及び字前西ヶ崎の各一部並びに下野田字本村、字日川宮市及び字東西大町の各一部	
面積		約10.2ha	
地区計画の目標		本地区は、市のほぼ中心に位置し、(旧)住宅地造成事業に関する法律により宅地開発され、必要な道路・公園等の公共施設の整備が行われた地区である。このため、地区計画の策定により、良好な住環境の維持・保全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	土地利用に関する方針	地区内の良好な住環境を維持・保全するため、低層住宅区域を定めるものとする。 また、利便性の向上に資するため、低層住宅区域と調和を図りながら店舗等の立地を許容する区域を定め、秩序ある土地利用を図るものとする。	
	地区施設の整備の方針	本地区における地区施設は、今後ともその機能、環境が損なわれないよう維持、保全を図るものとする。	
	建築物等の整備の方針	良好な住宅地の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、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及び垣又はさくの構造の制限を行うものとする。	
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	区画道路 幅員 4.5m 19本 延長約1,488.44m
			区画道路 幅員4.5~6.0m 1本 延長約 316.62m
			区画道路 幅員5.0~6.0m 1本 延長約 342.17m
区画道路 幅員 6.0m 15本 延長約1,444.52m			
区画道路 幅員6.0~9.5m 1本 延長約 180.93m			
区画道路 幅員 8.0m 1本 延長約 100.04m			
区画道路 幅員8.0~9.5m 1本 延長約 362.58m			
公園、緑地 その他の公共空地	公園 3箇所 約0.25ha		
	緑地 1箇所 約0.01ha		
	遊水池 1箇所 約0.35ha		
地区の区分	区分の名称	A地区(住宅地)	B地区(店舗・事務所)
	区分の面積	約9.86ha	約0.34ha

	建築物に関する事項	<p>建築物等の用途の制限</p>	<p>次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 一戸建ての住宅</li> <li>2 長屋（3戸以上のものを除く。）</li> <li>3 共同住宅（3戸以上のものを除く。）</li> <li>4 住宅で次に掲げる用途を兼ねるもの</li> </ol> <p>(1) 事務所（床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。）</p> <p>(2) 日用品の販売を主たる目的とする店舗</p> <p>(3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗</p> <p>(4) 洋服店、畳屋、建具店、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）</p> <p>(5) 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）</p> <p>(6) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>(7) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）</p> <p>(8) 診療所（患者の収容施設を有するものを除く。）</p> <p>5 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項第9号に規定する公益上必要な建築物</p> <p>6 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項第10号に規定する建築物に附属するもの</p>	<p>次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 A地区（住宅地）欄各号に掲げるもの</li> <li>2 事務所</li> <li>3 日用品の販売を主たる目的とする店舗</li> <li>4 診療所（患者の収容施設を有するものを除く。）</li> <li>5 集会所</li> </ol>
--	-----------	-------------------	--	---

	建築物の容積率の最高限度	20/10
	建築物の建蔽率の最高限度	6/10 ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては1/10を加えたものとする。
	建築物の敷地面積の最低限度	110㎡ ただし、この基準が適合される際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該基準に適合しないもの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ならば当該基準に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合又はその全部の敷地に隣接する土地を付け足してなお基準に適合しない場合においてはこの限りではない。
	壁面の位置の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は高さ2mを超える門若しくはへいの面から道路境界線までの距離は、0.5m以上とする。
	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは10m以下とする。
	建築物等の形態又は意匠の制限	1 屋外広告物は、自家用のものとし、埼玉県屋外広告物条例施行規則昭和50年埼玉県規則第53号)別表第2の1の禁止地域における基準に適合させなければならない。 2 建築物の外壁及び屋根の色彩は、地区と調和した落ち着いた色調とする。 3 敷地外に落雪のおそれのある屋根には、雪止め等を設けるものとする。
	垣又はさくの構造の制限	道路境界線に面する垣又はさくは、次の各号に該当するものとする。 (1) 生垣 (2) 道路面から高さ1.2m以下のコンクリートブロック、レンガ又は石積等の上に次のものを組み合わせたもの ① 透視可能なフェンス。ただし、その高さは地盤面から1.8m以下とする。 ② 植栽
	備考	

「区域及び地区整備計画は計画図表示のとおり」

理由 建築物の建蔽率の最高限度及び建蔽率の表記について、白岡市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例と整合を図るため、本地区計画を変更するものです。

# 理 由 書

本理由書は、蓮田都市計画地区計画の変更（白岡市：宮山団地地区）についての理由を示したものです。

## I. 蓮田都市計画区域における位置等

蓮田都市計画区域に含まれる土地の区域は、蓮田市、白岡市の行政区域の全域です。

【白岡市：宮山団地地区】

本地区は、市のほぼ中心に位置し、(旧)住宅地造成事業に関する法律によって宅地開発され、必要な道路・公園等の公共施設の整備が行われた地区です。

## II. 変更理由

白岡市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例との整合を図るため、建築物の建蔽率の最高限度及び建蔽率の表記等を変更するものです。

## III. 変更内容

建築物等の整備方針及び建築物に関する事項のうち「建ぺい率」について「建蔽率」に変更します。また、建築物等の用途制限のうち「事務所」を「事務所（床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。）」に変更します。さらに、建築物に関する事項の建築物の建蔽率の最高限度について「ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては1/10を加えたものとする。」を追加します。

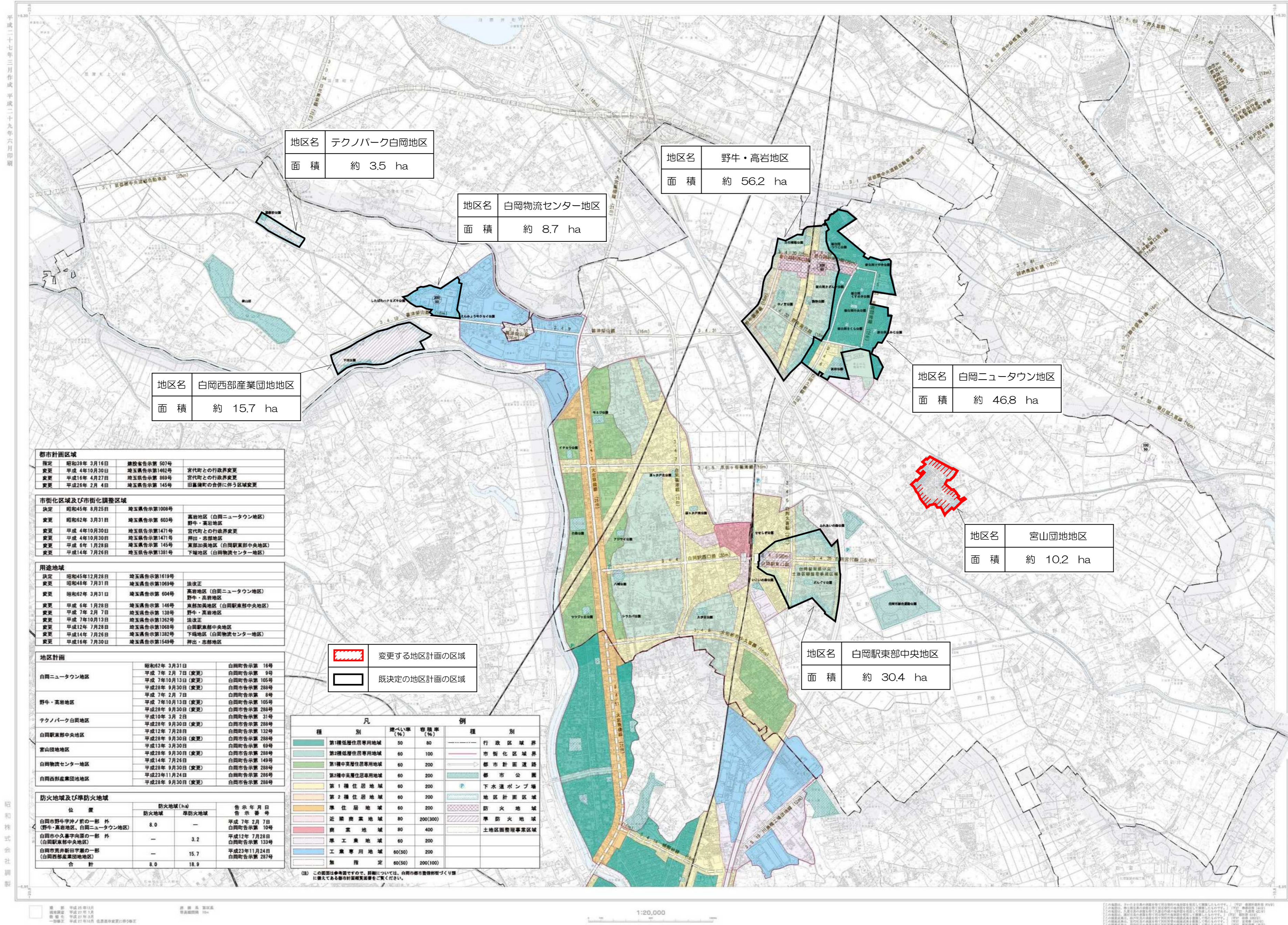
	新	旧
建築物等の整備の方針及び建築物に関する事項	建蔽率	建ぺい率
建築物等の用途の制限	(1) 事務所（床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。）	(1) 事務所
建築物の建蔽率の最高限度	6/10 ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては1/10を加えたものとする。	6/10

## IV. 関連する都市計画

特になし

# 総括図

## 白岡市都市計画図



地区名 テクノパーク白岡地区  
面積 約 3.5 ha

地区名 野牛・高岩地区  
面積 約 56.2 ha

地区名 白岡物流センター地区  
面積 約 8.7 ha

地区名 白岡西部産業団地地区  
面積 約 15.7 ha

地区名 白岡ニュータウン地区  
面積 約 46.8 ha

地区名 宮山団地地区  
面積 約 10.2 ha

地区名 白岡駅東部中央地区  
面積 約 30.4 ha

都市計画区域			
指定	昭和38年 3月16日	建設省告示第 507号	
変更	平成 4年10月30日	埼玉県告示第1462号	宮代町との行政界変更
変更	平成16年 4月27日	埼玉県告示第 859号	宮代町との行政界変更
変更	平成26年 2月 4日	埼玉県告示第 145号	旧葛瀬町の合併に伴う区域変更

市街化区域及び市街化調整区域			
決定	昭和45年 8月25日	埼玉県告示第1008号	
変更	昭和62年 3月31日	埼玉県告示第 603号	高岩地区(白岡ニュータウン地区) 野牛・高岩地区
変更	平成 4年10月30日	埼玉県告示第1471号	宮代町との行政界変更
変更	平成 4年10月30日	埼玉県告示第1471号	押出・志都地区
変更	平成 6年 1月28日	埼玉県告示第 145号	東部加美地区(白岡駅東部中央地区)
変更	平成14年 7月26日	埼玉県告示第1381号	下郷地区(白岡物流センター地区)

用途地域			
決定	昭和45年12月28日	埼玉県告示第1619号	法改正
変更	昭和48年 7月31日	埼玉県告示第1049号	法改正
変更	昭和62年 3月31日	埼玉県告示第 604号	高岩地区(白岡ニュータウン地区) 野牛・高岩地区
変更	平成 6年 1月28日	埼玉県告示第 146号	東部加美地区(白岡駅東部中央地区)
変更	平成 7年 2月 7日	埼玉県告示第 139号	野牛・高岩地区
変更	平成 7年10月13日	埼玉県告示第1392号	法改正
変更	平成12年 7月26日	埼玉県告示第1068号	白岡駅東部中央地区
変更	平成14年 7月26日	埼玉県告示第1382号	下郷地区(白岡物流センター地区)
変更	平成16年 7月30日	埼玉県告示第1549号	押出・志都地区

地区計画			
白岡ニュータウン地区	昭和62年 3月31日	白岡町告示第 16号	
	平成 7年 2月 7日(変更)	白岡町告示第 9号	
	平成 7年10月13日(変更)	白岡町告示第 105号	
	平成28年 9月30日(変更)	白岡町告示第 288号	
野牛・高岩地区	平成 7年 2月 7日	白岡町告示第 8号	
	平成 7年10月13日(変更)	白岡町告示第 105号	
	平成28年 9月30日(変更)	白岡町告示第 288号	
テクノパーク白岡地区	平成10年 3月 2日	白岡町告示第 31号	
	平成28年 9月30日(変更)	白岡町告示第 288号	
白岡駅東部中央地区	平成12年 7月26日	白岡町告示第 132号	
	平成28年 9月30日(変更)	白岡町告示第 288号	
宮山団地地区	平成13年 3月30日	白岡町告示第 89号	
	平成28年 9月30日(変更)	白岡町告示第 288号	
白岡物流センター地区	平成14年 7月26日	白岡町告示第 149号	
	平成28年 9月30日(変更)	白岡町告示第 288号	
白岡西部産業団地地区	平成23年11月24日	白岡町告示第 286号	
	平成28年 9月30日(変更)	白岡町告示第 288号	

防火地域及び準防火地域			
位置	防火地域(ha)	準防火地域	告示年月日 告示番号
白岡市野牛字沖ノ前の一部外 (野牛・高岩地区、白岡ニュータウン地区)	8.0	—	平成 7年 2月 7日 白岡町告示第 10号
白岡市小久喜字油屋の一部外 (白岡駅東部中央地区)	—	3.2	平成12年 7月26日 白岡町告示第 133号
白岡市荒井新田字平野の一部 (白岡西部産業団地地区)	—	15.7	平成23年11月24日 白岡町告示第 287号
合計	8.0	18.9	

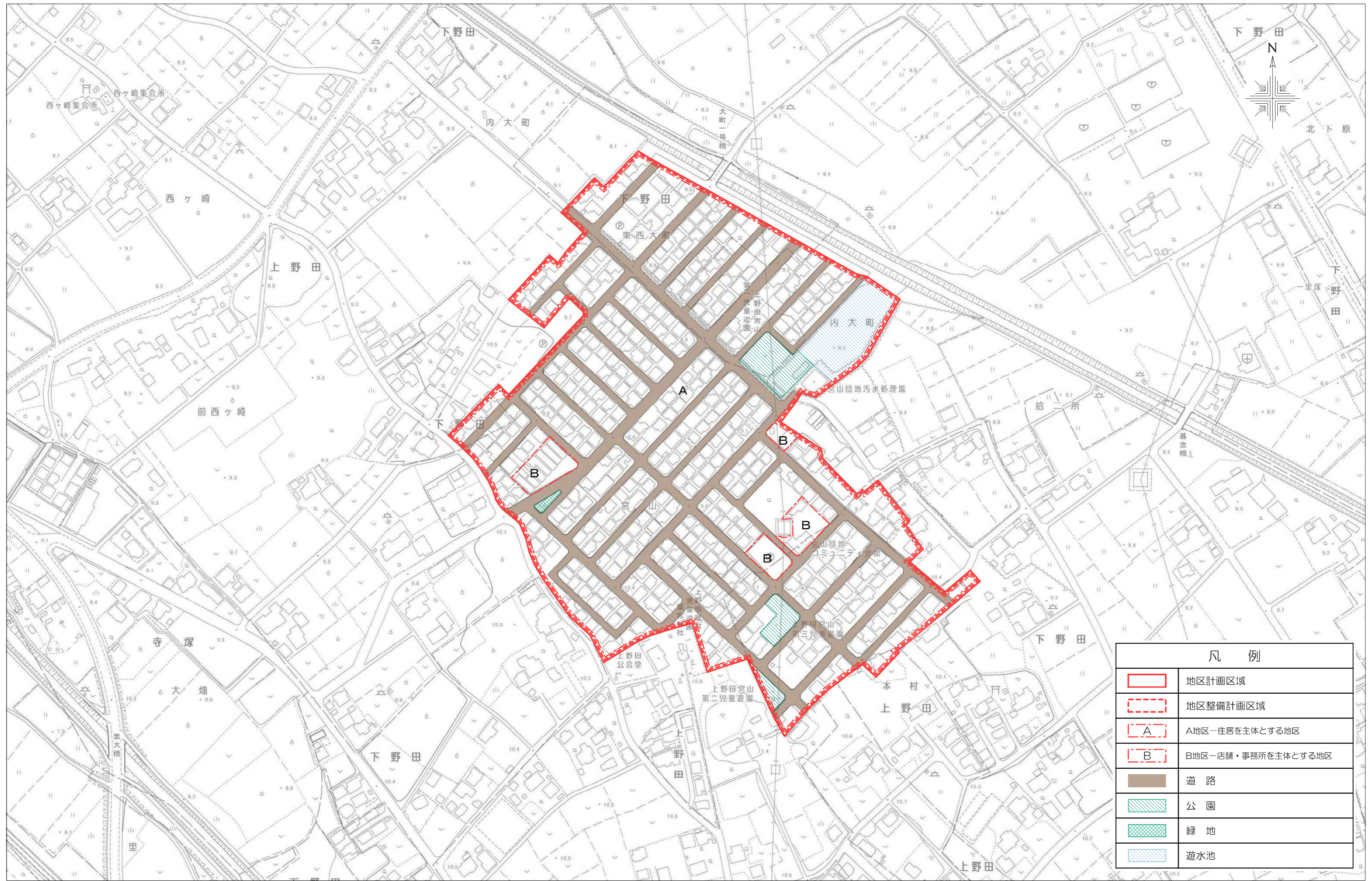
変更する地区計画の区域  
 既決定の地区計画の区域

凡 例			
種 別	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	種 別
	50	80	行政区域界
	60	100	市街化区域界
	60	200	都市計画道路
	60	200	都市公園
	60	200	下水道ポンプ場
	60	200	地区計画区域
	60	200	防火地域
	60	200(300)	準防火地域
	60	400	土地管理事業区域
	60	200	
	60(50)	200	
	60(50)	200(100)	

(注) この図は参考図です。詳細については、白岡市都市計画部づくり課に備えてある都市計画図集巻をご覧ください。

縮尺 1:20,000  
 縮尺 1:20,000  
 縮尺 1:20,000  
 縮尺 1:20,000

# 宮山団地地区 地区計画方針の付図

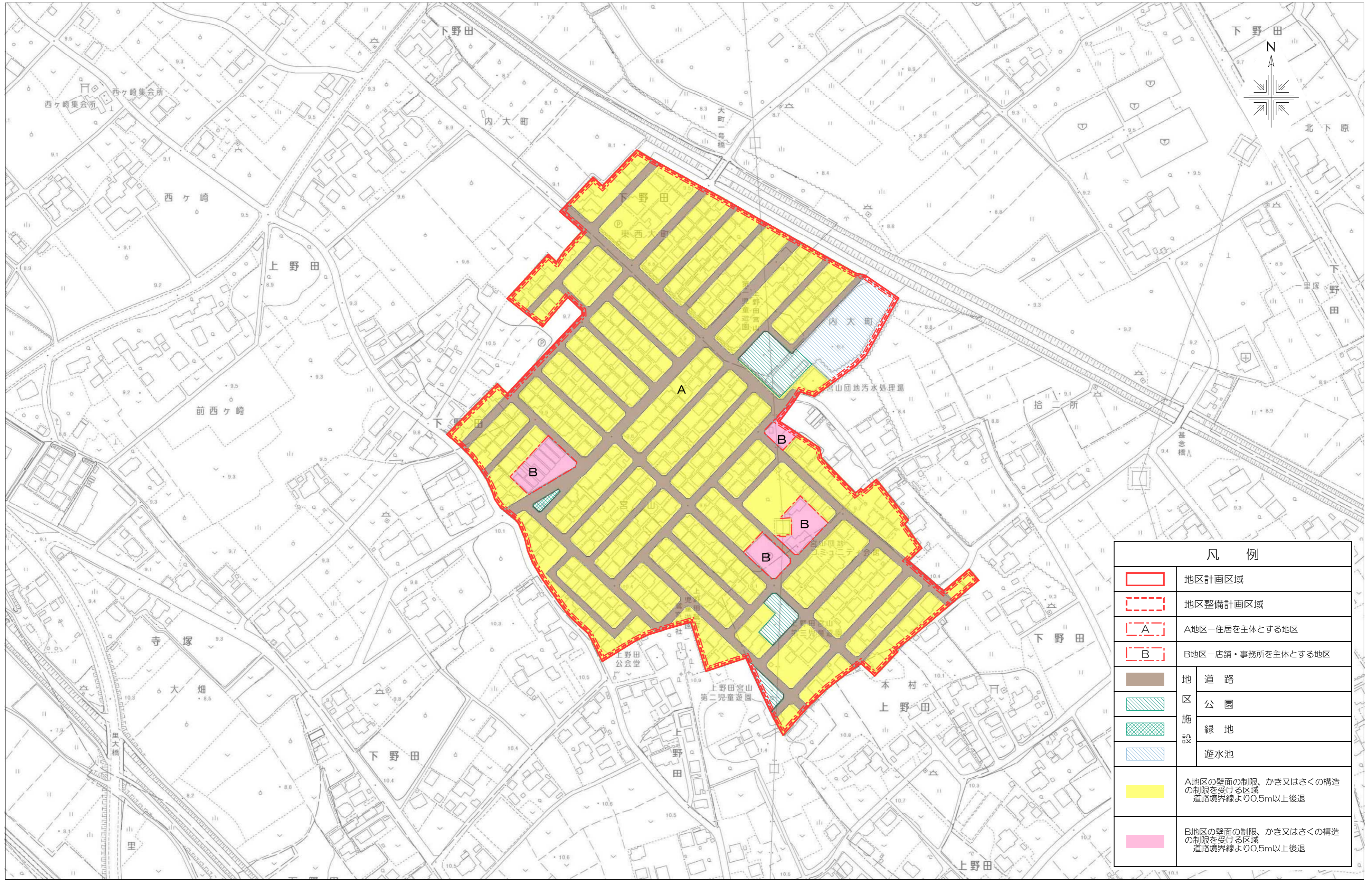


凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	A地区—住居を主体とする地区
	B地区—店舗・事務所を主体とする地区
	道 路
	公 園
	緑 地
	遊水池

0 100 200 300 400m

1/2,000

# 宮山団地地区 計画図 (地区整備計画図)



凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	A地区—住居を主体とする地区
	B地区—店舗・事務所を主体とする地区
	地 道 路
	区 公 園
	施 設 緑 地
	遊水池
	A地区の壁面の制限、かき又はさくの構造の制限を受ける区域 道路境界線より0.5m以上後退
	B地区の壁面の制限、かき又はさくの構造の制限を受ける区域 道路境界線より0.5m以上後退

0 100 200 300 400m

1/2,000



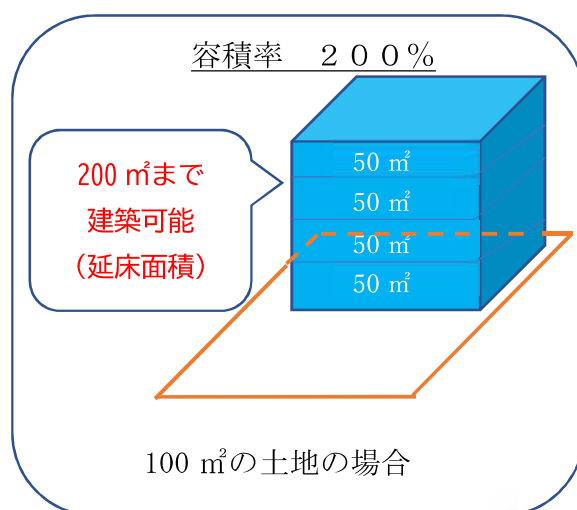
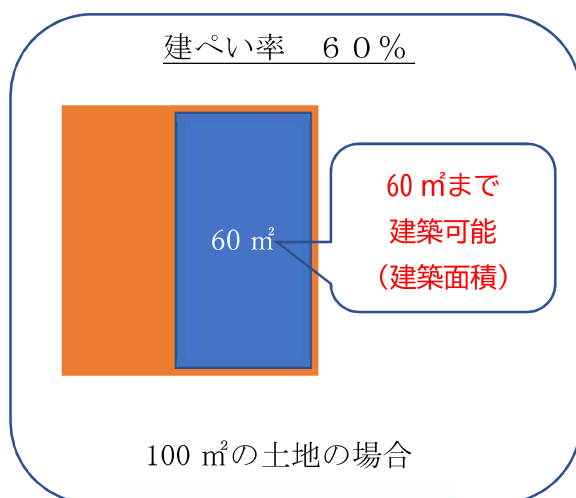
## 建築基準法第53条 角地緩和規定について

建築基準法第53条には街区の角地にある敷地について、建蔽率の最高限度を10%緩和する規定があります。

<建ぺい率・容積率とは>

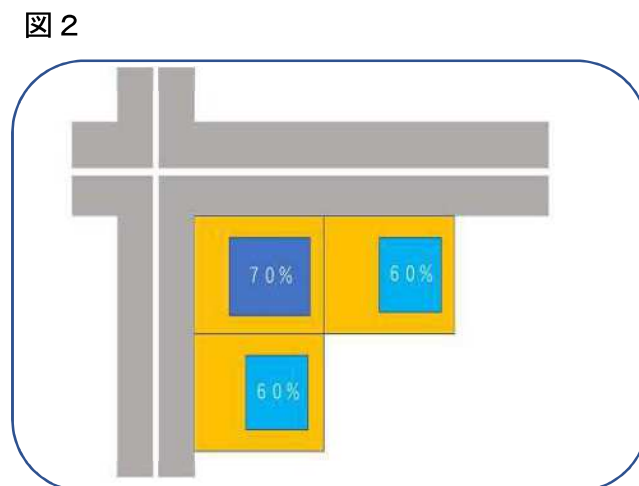
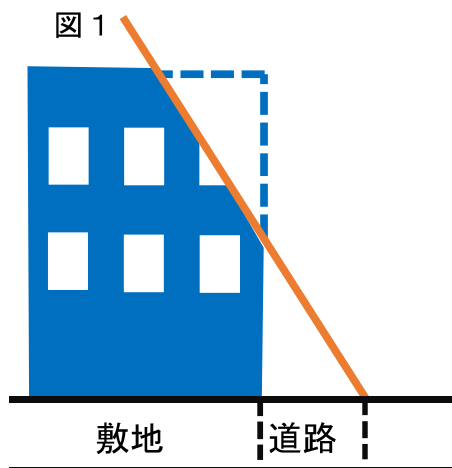
建ぺい率 = 建築面積 / 敷地面積 × 100

容積率 = 延床面積 / 敷地面積 × 100



<角地の建蔽率が緩和される理由>

道路に面した敷地は、建築物の高さが規制されます。角地は、2つの道路からそれぞれ規制を受けます。容積率が1つの道路に面する建築物と同じとなるようにするため、建蔽率の最高限度が緩和されます。



## 建築基準法 第53条 抜粋

第五十三条 建築物の建築面積(同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計)の敷地面積に対する割合(以下「建蔽率」という。)は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値を超えてはならない。

- 一 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、田園住居地域又は工業専用地域内の建築物 十分の三、十分の四、十分の五又は十分の六のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの
  - 二 第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域又は準工業地域内の建築物 十分の五、十分の六又は十分の八のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの
  - 三 近隣商業地域内の建築物 十分の六又は十分の八のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの
  - 四 商業地域内の建築物 十分の八
  - 五 工業地域内の建築物 十分の五又は十分の六のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの
  - 六 用途地域の指定のない区域内の建築物 十分の三、十分の四、十分の五、十分の六又は十分の七のうち、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し当該区域を区分して都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの
- 2 建築物の敷地が前項の規定による建築物の建蔽率に関する制限を受ける地域又は区域の二以上にわたる場合においては、当該建築物の建蔽率は、同項の規定による当該各地域又は区域内の建築物の建蔽率の限度にその敷地の当該地域又は区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。
- 3 前二項の規定の適用については、第一号又は第二号のいずれかに該当する建築物にあつては第一項各号に定める数値に十分の一を加えたものをもつて当該各号に定める数値とし、第一号及び第二号に該当する建築物にあつては同項各号に定める数値に十分の二を加えたものをもつて当該各号に定める数値とする。
- 二 街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するもの  
の内にある建築物

蓮田都市計画地区計画（宮山団地地区）の新旧対照表

	新	旧
建築物等の整備の方針	良好な住宅地の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、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及び垣又はさくの構造の制限を行うものとする。	良好な住宅地の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、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及び垣又はさくの構造の制限を行うものとする。
建築物等の用途の制限	(1) <u>事務所（床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。）</u>	(1) 事務所
建築物に関する事項	建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建ぺい率の最高限度
建築物の建蔽率の最高限度	6 / 10 <u>ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては1 / 10を加えたものとする。</u>	6 / 10

## 蓮田都市計画地区計画の変更

経緯の概要（白岡市：宮山団地地区）

1	住 民 説 明 会	令和	5年	8月27日
2	原 案 の 縦 覧	令和	5年	8月29日から
		令和	5年	9月12日まで
3	県 知 事 協 議	令和	5年	10月 4日
4	県 知 事 協 議 回 答	令和	5年	10月18日
5	案 の 縦 覧 公 告	令和	5年	11月14日
6	案 の 縦 覧	令和	5年	11月14日から
		令和	5年	11月28日まで
7	白岡市都市計画審議会	令和	6年	2月14日
8	決 定 告 示	令和	6年	2月26日（予定）
9	図書の写しの送付	令和	6年	3月中旬（予定）