

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 6 年 3 月 8 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> <li>(1) 事務所（床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。）</li> <li>(2) 日用品の販売を主たる目的とする店舗</li> <li>(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</li> <li>(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。）</li> <li>(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。）</li> <li>(6) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</li> <li>(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。）</li> <li>(8) 診療所（患者の収容施設を有するものを除く。）</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>5 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（イ）項第9号に規定する公益上必要な建築物</li> <li>6 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（イ）項第10号に規定する建築物に附属するもの</li> </ol>	<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ある色調とする。 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。