

住みよいまちづくりのために

平沢地区計画の手引き



嵐山町

地区計画のあらまし

1. 地区計画とは

人々が働き、学び、そして生活を営む空間が街です。街には安全で利便性の高いことが求められるのはもちろんですが、緑豊かな潤いのある環境が重要です。また、現状の問題点を解消し将来起こりそうな問題点を未然に防ぐためにも地区計画が必要です。そのために、嵐山町では土地区画整理事業などとあわせて地区計画を取り入れ快適なまちづくりを進めていこうと考えています。

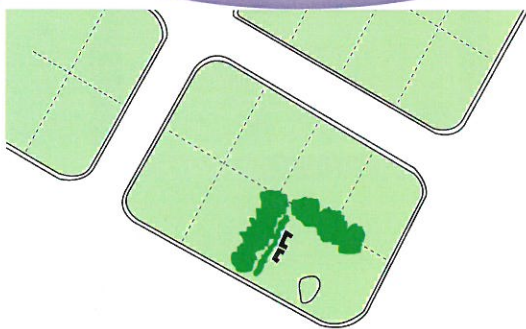
地区計画は自分たちの身近な地域の現状や将来をながめ、そして自分たちで守るべきルールを定めたものです。そのルールは敷地の細分化や住宅・工場の入り交じり等を防ぎ、良好かつ適切な優れた居住環境を形成する手助けをします。



2. 地区計画の利用方法について

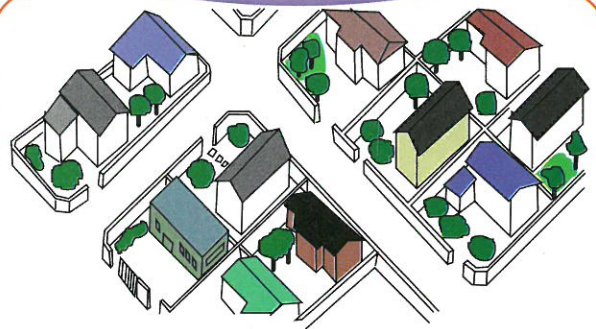
こんなところに地区計画を取り入れると、効果が期待できます。

現況（計画的開発地）



道路や公園は整備され土地の区画も整然としていますが、今後何が建ち並ぶかわかりません。

現況（良好な住宅地）



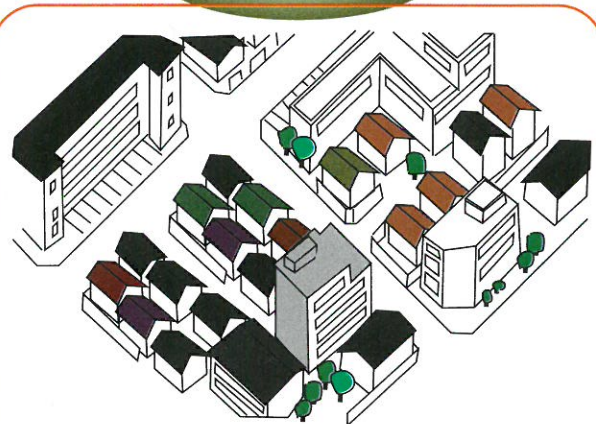
良好な環境の街並みが既に整備されていますが、今の状態が保てるとは限りません。

地区計画を適用



街並みをそろえ、不足しがちな緑を補い落ち着いた環境を保全します。

放置



敷地の細分化や、様々な建物の混在によって良好な雰囲気が壊されます。

3. 地区計画による代表的な決まり

・敷地面積の最低限度

日照が悪くなったり、プライバシーの侵害が起こるのを防ぐにはある程度の大きさの敷地が必要です。そのために敷地面積の最低限度を定めます。

・壁面の位置

街並みの景観を高め、火災時の延焼防止には隣地境界や道路境界から一定の距離が必要です。

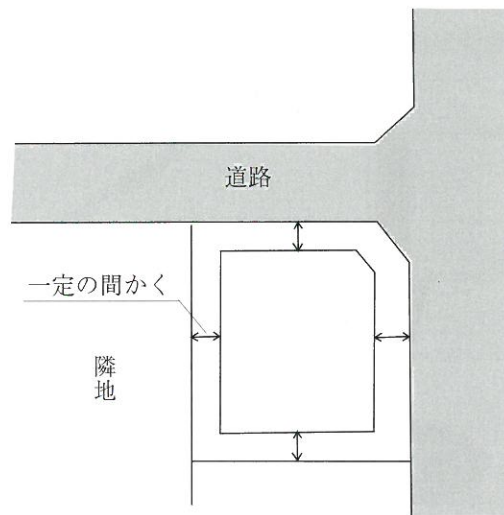
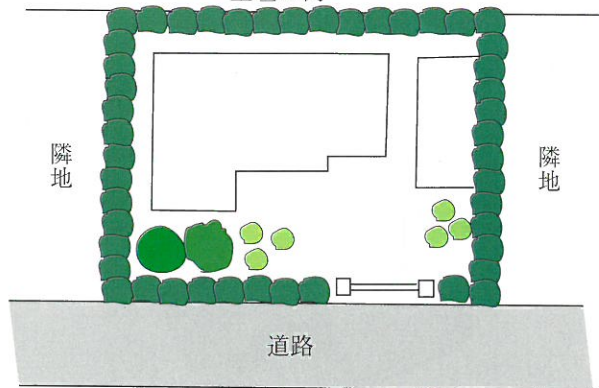
・垣又は柵の構造

緑あふれる街を形成し風通りを良くするためには、生垣やフェンスが有効的です。

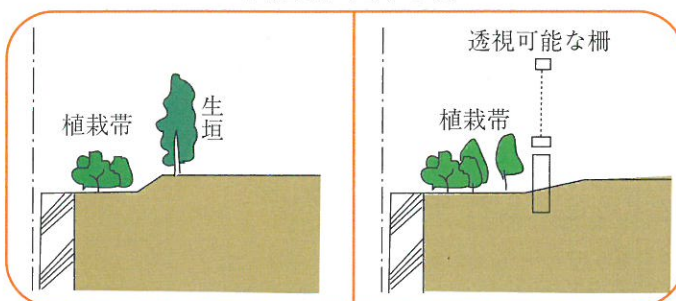
・建物の用途

地域にそぐわない建物が建設されると、環境や秩序を乱します。それを、防止するために建物の用途を規制します。

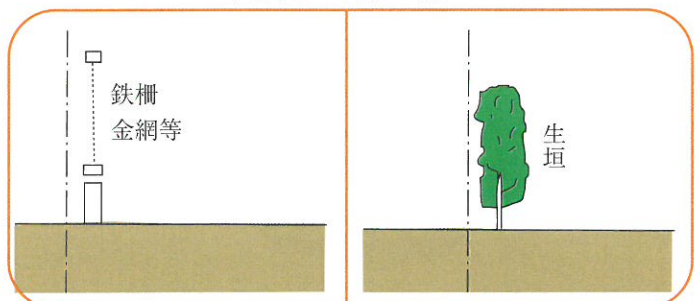
かき又はさくの構造の制限の例
生垣の例



(1)道路に面する側



(2)隣地に面する側



平沢地区の地区計画について

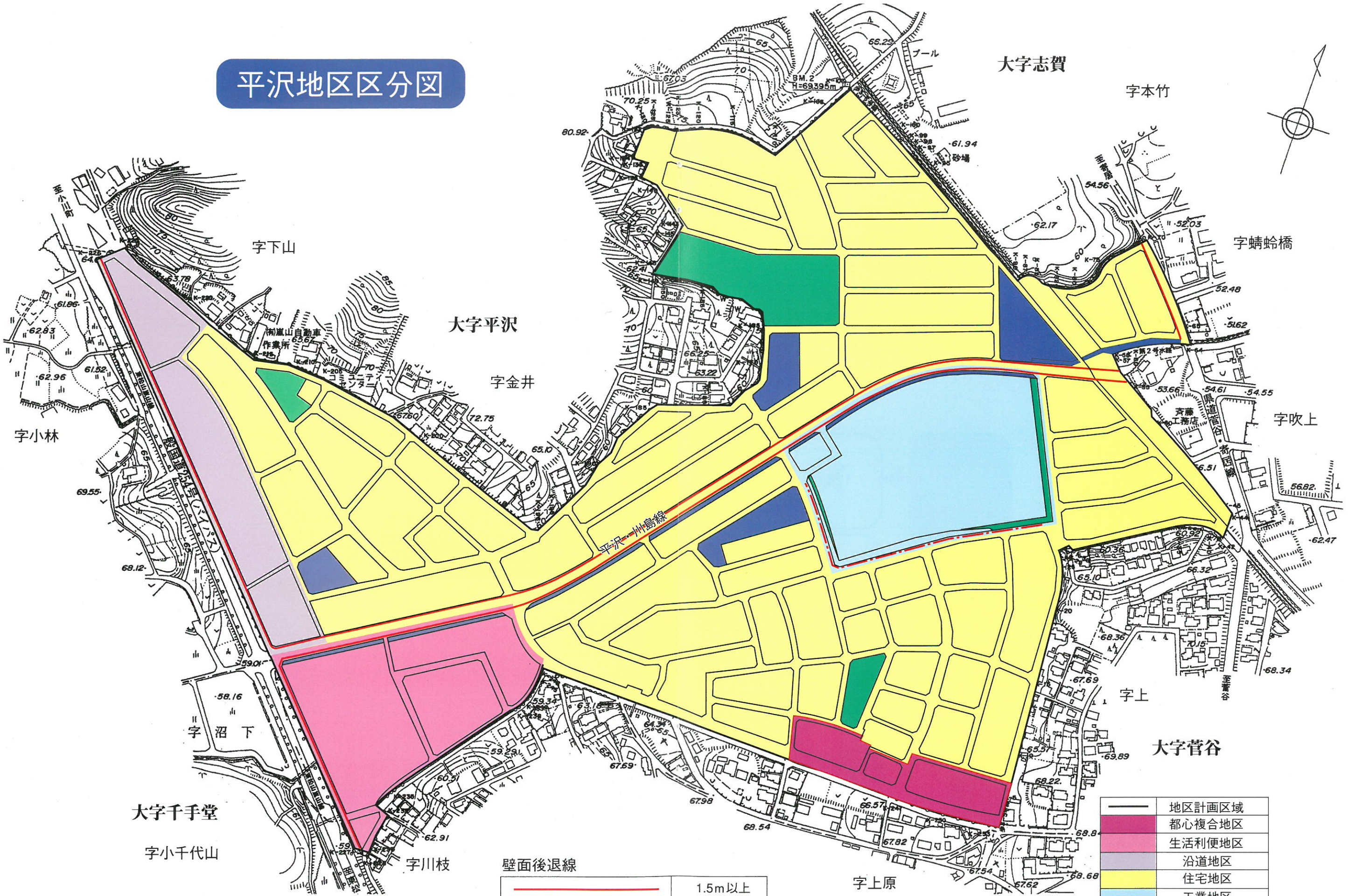
都市計画平沢地区地区計画

名称		平沢地区地区計画
位置		嵐山町大字平沢字延明橋の全部。嵐山町大字平沢字上原、字中谷、字金井、字下山、字京枝及び字表、大字菅谷字上、大字志賀字吹上、字蜻蛉橋及び字金平、大字千手堂字川枝及び字沼下の各一部。
面積		約34.3ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、嵐山町のほぼ中央に位置し、東武東上線武蔵嵐山駅の南西約1.0kmの区域で、土地区画整理事業により都市基盤整備が行われている地区であり、今後、地区計画制度の導入により「自然と親しむ街」「文化の香りの高い街」「緑あふれる美しい街」を目指した、良好な環境を有する市街地としての整備を図ることを目的とする。
	土地利用の方針	本地区は基本的には、緑とゆとりのある良好な住宅市街地の形成を目指した土地利用を図る。 工業地は、用途の混在を整理するために、工業施設の集約化を図り周辺住宅地への影響に配慮した土地利用を図る。 沿道利用地は生活関連施設、沿道利用サービス施設等が複合した、にぎわいと幹線道路沿道らしい街並みを目指した土地利用を図る。
	地区施設の整備方針	土地区画整理事業により計画的に整備された道路、公園の機能、環境が損なわれないよう維持・保全を図る。
	建築物等の整備の方針	良好な住宅地、商業地、沿道利用地及び工業地の形成を目指して、建築物等の用途の制限、最低敷地規模の制限、壁面後退、意匠の制限等を行う。また、快適な街並み景観を創出するために、垣又は柵の制限を行い、敷地緑化を図るとともに、屋外広告物の表示制限を行う。

地区整備計画

地区の区分	区域の名称	都心複合地区	生活利便地区	沿道地区	住宅地区	工業地区	
	区域の面積	約0.9ha	約3.0ha	約2.1ha	約24.8ha	約3.5ha	
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	—	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1項に該当する建築物は建築してはならない。	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1項に該当する建築物は建築してはならない。但し、第2条第1項第七号（パチンコ屋等）を除く。	—	—	
		—	建築物の1階部分は住宅の用途に供してはならない。	—	—	—	
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は150㎡とする。					
	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は、次に定める後退距離を越えて建 1. 都市計画道路 3.3.2東松山嵐山線、都市計画道路 3.5.23平沢川島線及び県 2. 1. 以外の道路に面する部分については道路境界から1.0m。 3. 隣地境界から1.0m。 4. 工業地区で第一種中高層住宅専用地域に隣接する箇所については、工業 但し、次の各号に該当する場合にはこの限りではない。 1. 物置、その他これに類する用途に供し軒の高さが2.3m以下で、かつ床面 2. 自動車車庫及び自転車置場で軒の高さが2.3m以内であること。 3. 建築物の敷地面積が150㎡未満の場合。			築してはならない。 道菅谷寄居線に面する部分については道路境界から1.5m。 地区側の道路側溝の外側から工業地区側へ5.0m。 積の合計が5㎡以内であること。		
	建築物等の高さの最高限度又は最低限度	—			建築物の各部分の高さは、建築基準法第56条において、第一種中高層住居専用地域内に適用される規定に準ずる。		
	建築物等の形態又は意匠の制限	1. 屋外広告物は美観風致を良好に保つため、刺激的な色彩又は装飾を用い 2. 建築物の屋根及び壁の色は、地区の環境に調和したものとする。			ないものとする。	1. 屋外広告物は、埼玉県屋外広告物条例第7条第2項第1号（自己のように供するもの）に該当するもの以外は設置してはならない。又、美観風致を良好に保つため、刺激的な色彩又は装飾を用いないものとする。 2. 建築物の屋根及び壁の色は、地区の環境に調和したものとする。	
	かき又はさくの構造の制限	道路に面する垣又は柵の構造は次に掲げるものとする。但し門柱及び門扉 1. 生け垣 2. 高さ0.6m以下のコンクリートブロック、石積等の上に柵、網などのフェ			についてはこの限りではない。 ンスを施したもので高さ1.5m以下のもの、又は植栽を組み合わせたもの。		

平沢地区区分図



8

9

壁面後退線

	1.5m以上
	5.0m以上
その他の道路・隣地境界	1.0m以上

	地区計画区域
	都心複合地区
	生活利便地区
	沿道地区
	住宅地区
	工業地区
	公園・緑地
	水路・調整池

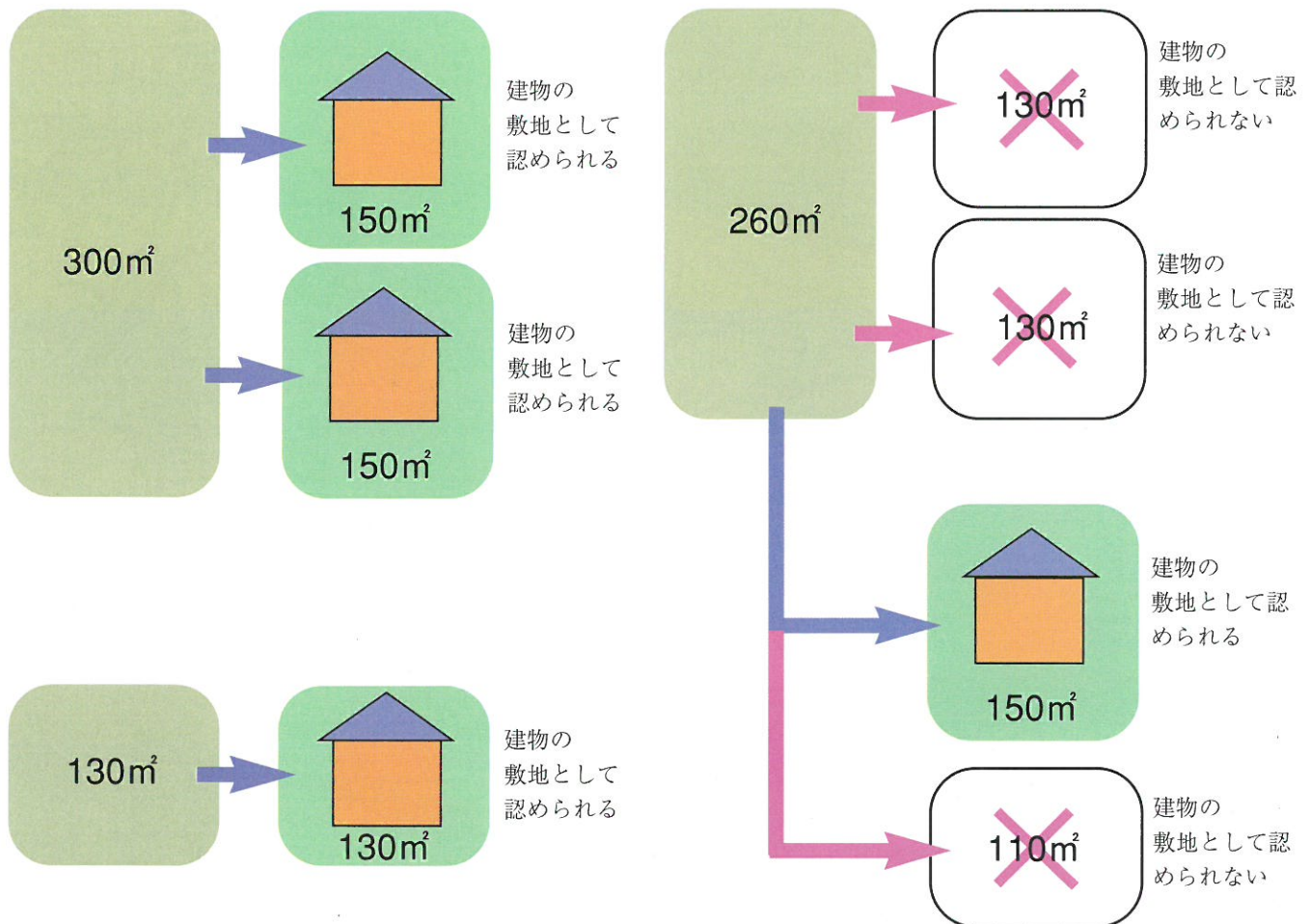
1. 敷地面積の最低限度～150m²～

風通や日照を保持し、プライバシーが侵害されるのを守るために敷地の大きさを150m²以上とします。

※計画決定後あらたに分割して150m²未満になる土地については、建物を建てることができなくなります。ただし、決定前に150m²未満の土地については適用されません。

敷地面積の最低限度《事例》

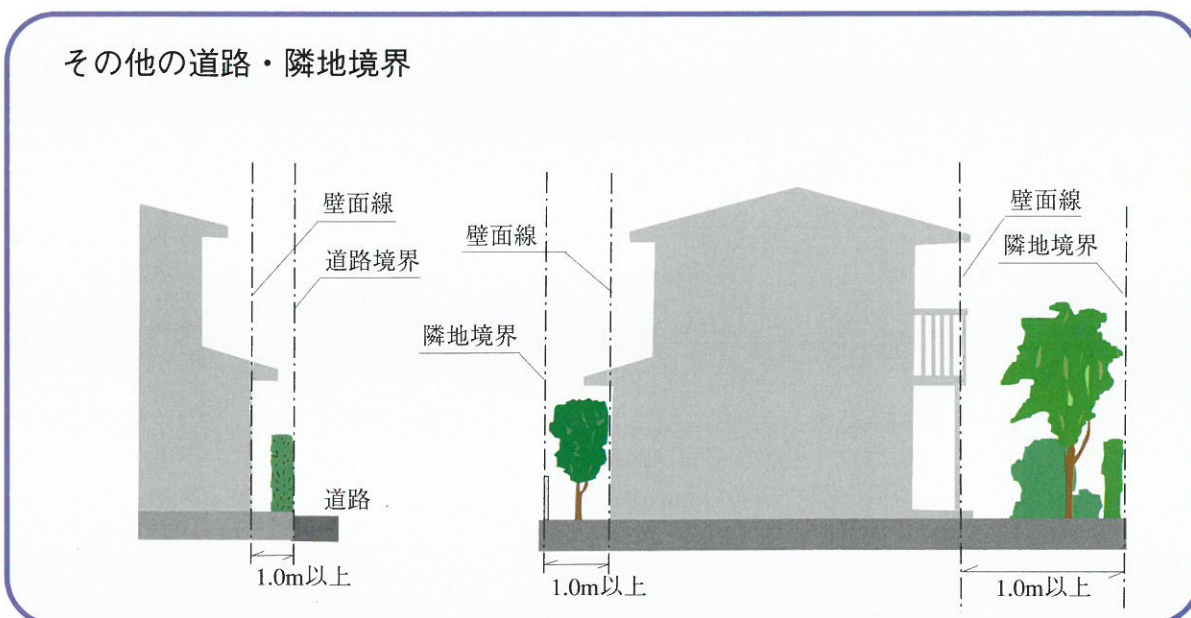
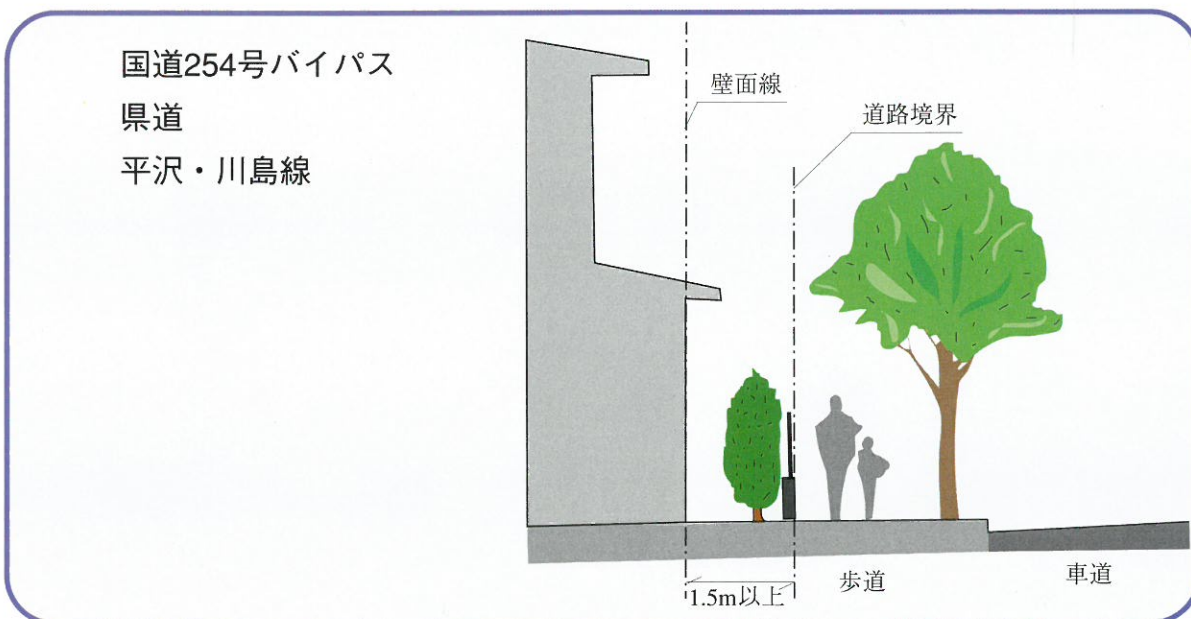
10



2. 壁面の位置の制限

採光の確保や火災時の延焼を防ぎ、また街の景観を高めよりよい環境を形成するために、建物の壁面の位置を規制します。

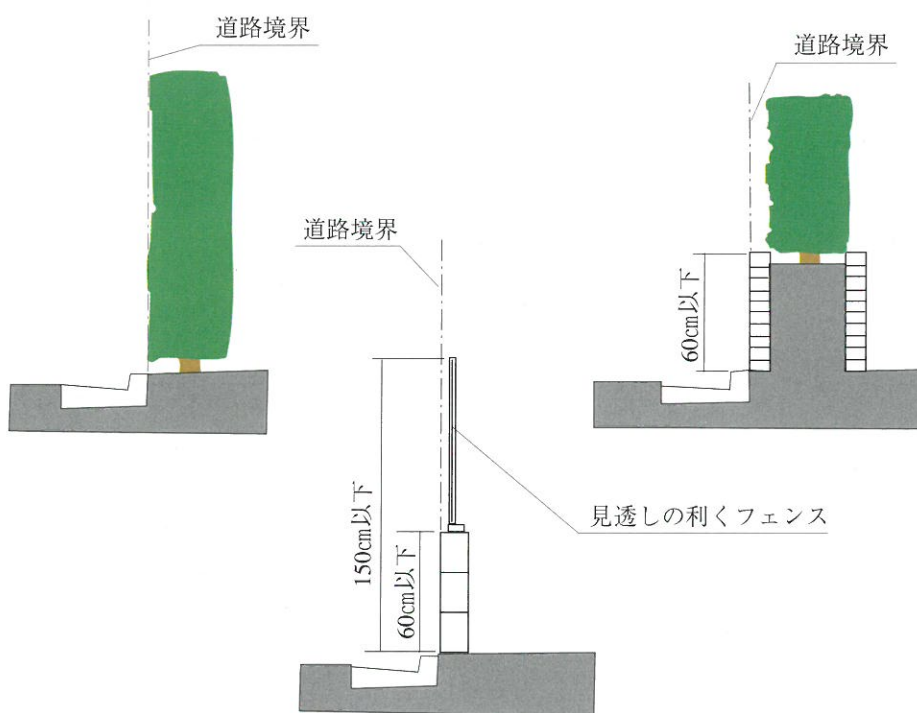
建物の壁面を国道254号バイパス、県道、平沢川島線沿いには道路境界線からは1.5m以上後退し、そのほかの道路や隣地との境界線からは1.0m以上後退します。また、工業地区で第1種中高層住居専用地域に隣接するところは、工業地区側の道路側溝の外側から5.0m以上後退します。



3. かき又はさくの構造の制限

安全で快適な街並みを形成するため、災害時に倒壊の危険のあるブロック塀をやめ、生垣などを取り入れることにしました。生垣には防風、防火、防犯や心をなごませる効果があります。生垣や高さ60cm以下のコンクリートブロック、レンガ・石積等の上に、植栽や見透しの利くフェンスを施したもので高さ150cm以下のもの、又はそれらを組み合わせたものとなります。

【かき、さくの構造図】



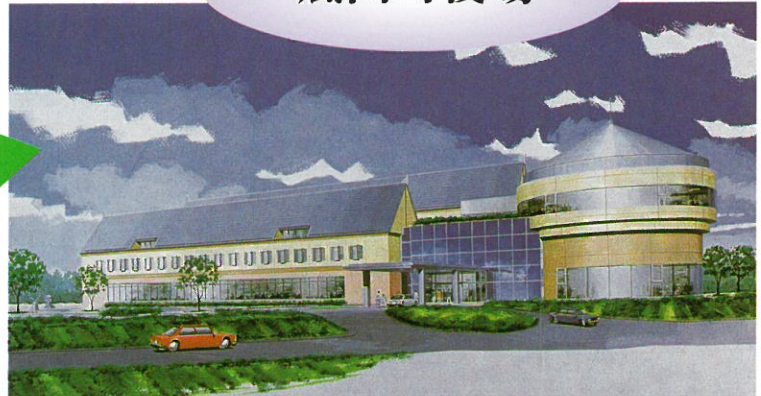
4. 建物等の形態又は意匠の制限

美観を良好に保ち気持ちのよい街にするために、建物等の色などを制限します。建物の屋根及び壁の色は、地区の環境に調和したものにします。

届出が必要な行為とその方法

工事着手の30日前

嵐山町役場



地区計画区域内において、次の行為を行う場合は届出が必要です。
建築物等の工事着手の30日前までに、所定の用紙に記入の上、設計図等を添付し届け出てください。

13

1. 届出が必要な行為

- ・土地の区画形質の変更
- ・建築物の建築又は工作物の建設
- ・建築物等の用途の変更
- ・建築物等の形態又は意匠の変更
- ・木竹の伐採

注：建築確認を必要としない建物の建築や、かきやさを単独で設ける場合も届出が必要です。

2. 届出の書類

- ・地区計画の区域内における行為の届出書……………正・副各1部
(地区計画の区域内における行為の変更届出書)
- ・図面……………正・副各1部

3. 届出先

- ・嵐山町役場 まちづくり整備課
☎ 0493-62-0721(直通)