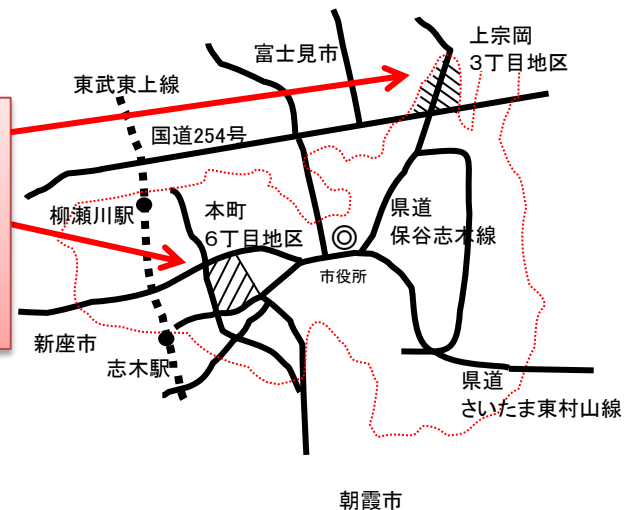


地区計画とは

地区計画とは、地区単位で、道路や公園の配置、建物を建てる際の制限などについて、その地区の特性に応じたきめ細かいルールを定めることによって、良好なまちづくりを進める方法です。

志木市では上宗岡3丁目地区が平成5年に、本町6丁目地区が平成23年に地区指定され、良好な住環境の形成を図るため、次のような計画内容が定められています。

- ◎地区に必要な道路
- ◎建物を建てる際の制限（用途・高さ）
- ◎敷地面積の最低限度
- ◎かき又はさくの構造の制限



● 地区計画で定めること

○ 地区計画の目標・方針を定めます

今後、どのようなまちづくりを進めていくのか、その基本方針を定めることにより、地区としてのまとまりや、一体感を持ったまちづくりを進めることができます。

具体的には、どのような目標に向かってまちづくりを進めるかを示す「地区計画の目標」と、その実現のための「整備、開発及び保全に関する方針」を定めます。

○ 地区整備計画

地区計画が定められた区域について、地区計画の方針に従って、具体的内容に基づいた詳細な計画を定めます。

地区整備計画とは地区計画の方針に沿ってその地区が整備されるべき詳細な内容を示すものです。道路・公園などの「地区施設」や「建築物等のルール」など、まちづくりの内容を具体的に定めます。

○ 地区計画区域内で建築等をされる場合

地区計画区域内で次の行為を行う場合は、工事着手の30日前までに届出が必要です。

- * 土地の区画形質の変更（切土、盛土、道路、宅地の造成等）
- * 建築物の建築（新築、増築、移転など）
- * 工作物の建設



届出受理後、地区計画に適合していれば適合通知書を付して副本をお返しします。

上宗岡3丁目地区地区計画（平成5年3月1日告示）



● 地区計画の目標・方針

○ 計画の目標

本地区は、土地改良事業が実施された地域で農地が比較的広く残されており、無秩序に宅地化が進行している地区である。現状のまま放置すれば、道路を中心とした生活基盤が整備されないまま開発が進行し、住環境の悪い地区になってしまうことが予想される。このことから、道路等の生活基盤を整備するとともに、市街地形成の規制・誘導を実施し、良好かつ適切な住環境の形成を図る。

○ 土地利用の方針

A地区
第1種中高層住居専用地域

低層住宅が多いが、狭小宅地もみられる。このことから、低層及び中層を主体とした良好な住環境の保全を図る。

B地区
準工業地域

宅地化されている中に、軽工業の工場が点在している。このことから、住宅への影響を考慮した土地利用を図る。

○ 地区施設の整備の方針

（道路）本地区は、土地改良事業によって整備された幅員4m未満の狭い道路と水路及び整備された道路が配置されており、これらの道路の拡幅及び一部水路の暗渠化によって、区画道路の整備を計画的に図る。骨格的道路である補助幹線道路についても既存の道路を活用し、拡幅等によって道路網の整備を図る。

（公園）地区内に公園を設け、地区住民の憩いの場として保全する。

○ 建築物等の整備の方針

建築物の用途の混在化、敷地の細分化などによる住環境の悪化を防止し、良好かつ適切な住環境の形成を図るため、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、建築物の高さ制限、かき又はさくの構造の制限を定める。

● 地区整備計画書

地区整備計画	及地区施設規の配置模	道 路		補助幹線道路 幅員12m 1本 延長約 400m // 幅員10m 1本 延長約 750m 区画道路 幅員6~8m 25本 延長約 3,520m	
	地区の区分	区分の名称	A地区	B地区	
		区分の面積	約8.9ha	約14.1ha	
	建築物等に	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 倉庫業を営む倉庫 (2) 別表1に掲げる事業を営む工場	
		建築物の敷地面積の最低限度		100m ²	
	関する事項	建築物の高さの最高限度		14m	20m
		かき又はさくの構造の制限		道路に面する側のかき又はさくの構造は、次の各号に掲げるものとする。ただし、門柱、門扉については、この限りではない。 (1) 生垣等 (2) 透視可能なフェンス等とし、基礎を構築する場合、基礎の高さは敷地地盤面から60cm以下とする。 (3) ブロック等の塀は、道路境界線（地区施設に面する部分については、道路拡幅計画線）から60cm以上後退し、道路側に植栽を施したもの。	
	備考				

別表1

(1) 印刷用インキの製造	(11) ぼろ、くず綿、くず紙、くず糸、くず毛 その他これらに類するものの消毒、選別、洗淨又は漂白
(2) 原動機を使用する魚肉の練製品	(12) レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5キロワットをこえる原動機を使用するもの
(3) 原動機を使用するセメント製品の製造	(13) 墨、懐炉灰又はれん炭の製造
(4) めっき	(14) 瓦、れんが、土器、陶磁器、人造砥石、るつぼ又はほうろう鉄器の製造
(5) 玩具煙火の製造	(15) ドラムかんの洗淨又は再生
(6) 絵具又は水性塗料の製造	
(7) 亜硫酸ガスを用いる物品の漂白	
(8) 骨炭その他動物質炭の製造	
(9) せっけん製造	
(10) 魚粉、フェザーミール、肉骨粉、肉粉若くは血粉又はこれらを原料とする飼料の製造	

※ 地区整備計画の建築物等に関する事項については、平成21年4月1日より建築物の制限に関する条例が施行されております。

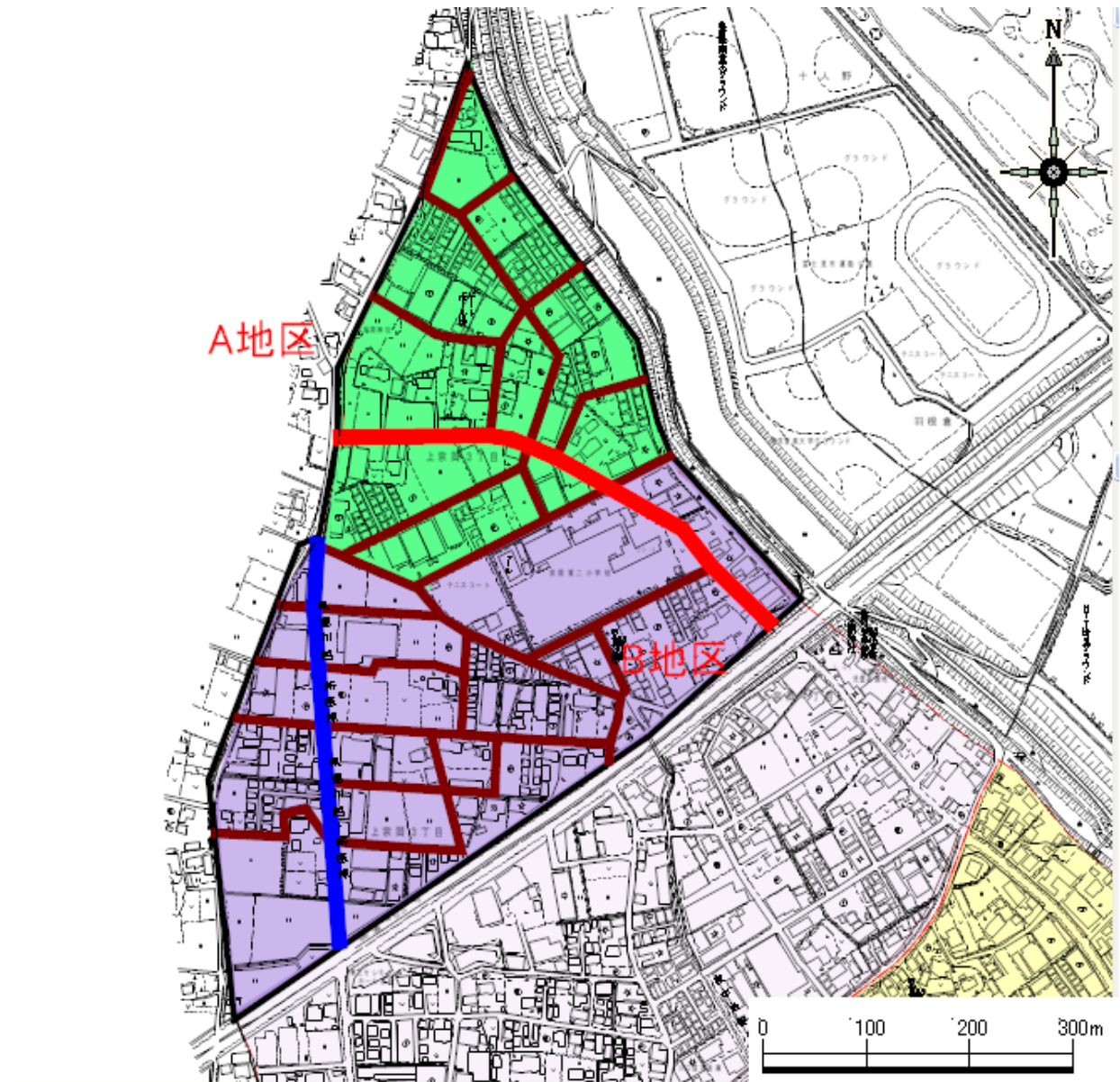
● 地区整備計画の内容




○ 地区の細区分

この地区を土地利用の方針に基づいて、A地区(第1種中高層住居専用地域)とB地区(準工業地域)の2つの地区に区分しました。

○ 地区施設(道路)の配置

地区の現状と将来のまちづくりに併せた道路網の整備のために、補助幹線道路及び区画道路を配置しました。



-  街区道路 (6m以上)
-  街区道路 (10m)
-  街区道路 (12m)

本町6丁目地区地区計画（平成23年3月24日告示）



● 地区計画の目標・方針

○ 計画の目標

本地区は、東武東上線志木駅から地区中心まで、約700mの距離に位置し、交通条件等に恵まれた低中層住宅地を中心とした地区である。このため、本地区計画では地区の特性を活かした良好な住宅地を創出するため、無秩序な建築行為等を防止し、安心・安全で快適な市街地の実現を図ります。

○ 土地利用の方針

A地区
第1種中高層住居専用地域

戸建住宅を中心とした低中層住宅地であり、将来的にも現在の住環境を保全する必要があることから、住宅地として適正な開発等の規制・誘導を図る。

B地区
第2種住居地域

良好な住宅地であるA地区の住環境に配慮しながら、沿道型住宅地として集合住宅、店舗や事務所等の立地を許容し主として住環境の保全を図る。

C地区
近隣商業地域

良好な住宅地であるA地区の住環境に配慮しながら、主として日用品を扱う沿道サービス型店舗等の立地を図る。

○ 地区施設の整備の方針

本地区は、耕地整理によって区画された土地に市街地が形成され、適宜配置された地区内道路は安全で快適な生活道路として保全する。また、建築基準法第42条第2項の規定に該当する道路の整備及び交差点部分の隅切りの設置をする。

○ 建築物等の整備の方針

(A・B地区) 建築物の敷地の細分化と高度化による住環境の悪化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度を定める。また、良好なまちなみを形成するため、かき又はさくの構造の制限を定める。

(C地区) 商業的土地利用の誘導と後背地の住環境の保全に配慮するため、建築物等の高さの最高限度を定める。

地区整備計画書

地区整備計画	及地区 び施設 規の配 模置	道 路		街区道路 幅員4.0m 5本 延長約410m (うち建築基準法第42条第2項の 規定に該当する道路 4本 延長約211m) 幅員4.5m 3本 延長約459m 幅員5.0m 5本 延長約942m 幅員5.5m 1本 延長約284m 幅員6.5m 1本 延長約281m 幅員7.0m 1本 延長約177m		
	地区の区分	区分の名称	A地区 第1種中高層 住居専用地域	B地区 第2種住居 地域	C地区 近隣商業 地域	
		区分の面積	約6.8ha	約2.0ha	約1.0ha	
	建築物等 に関する 事項	建築物の敷地面積の最低限度		100㎡		—
		建築物の高さの最高限度		10m	18m	18m
	備 考	かき又はさくの構造の制限		道路に面する側のかき又はさくの 構造は、次の各号に掲げるものとす る。ただし、門柱、門扉につい ては、この限りではない。		—
				(1) 生垣等 (2) 透視可能なフェンス等とし、 基礎を構築する場合、基礎の高さは 敷地地盤面から60cm以下とする。 (3) ブロック等の塀は、道路境界 線(地区施設に面する部分につい ては、道路拡幅計画線)から60cm以 上後退し、道路側に植栽を施したも の。		—
	備 考					

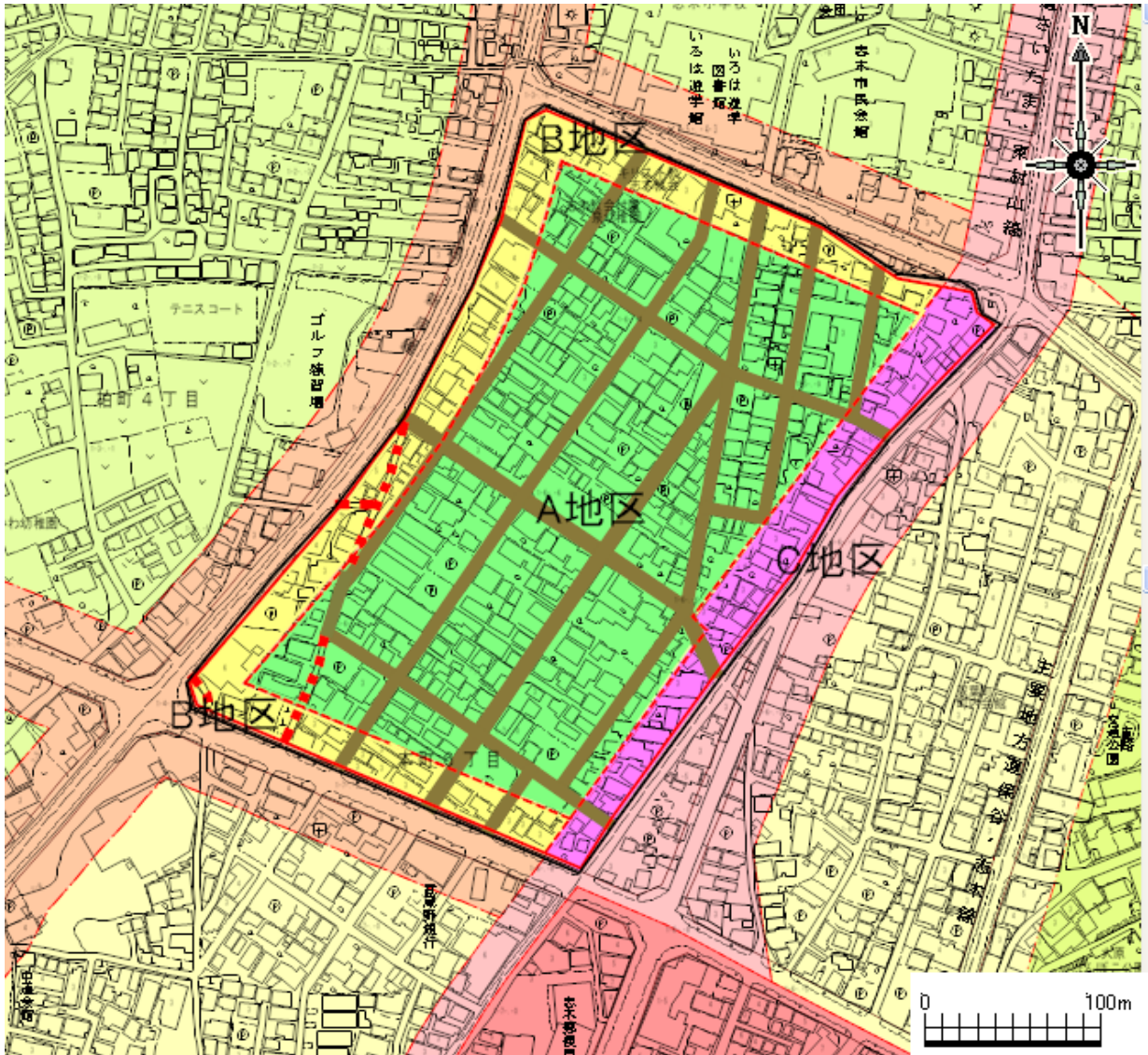
● 地区整備計画の内容

○ 地区の細区分

この地区を土地利用の方針に基づいて、A地区(第1種中高層住居専用地域)、B地区(第2種住居地域)及びC地区(近隣商業地域)の3つの地区に区分しました。

○ 地区施設(道路)の配置

地区の現状と将来のまちづくりに合わせた道路網の整備のために、街区道路を配置しました。また、交差点部には隅切りを設置するものとします。



— 街区道路

■■■■■ 建築基準法第42条第2項の規定に該当する道路
(建築物を建てる際には道路の中心から2.0m後退して建築することが出来る道路)

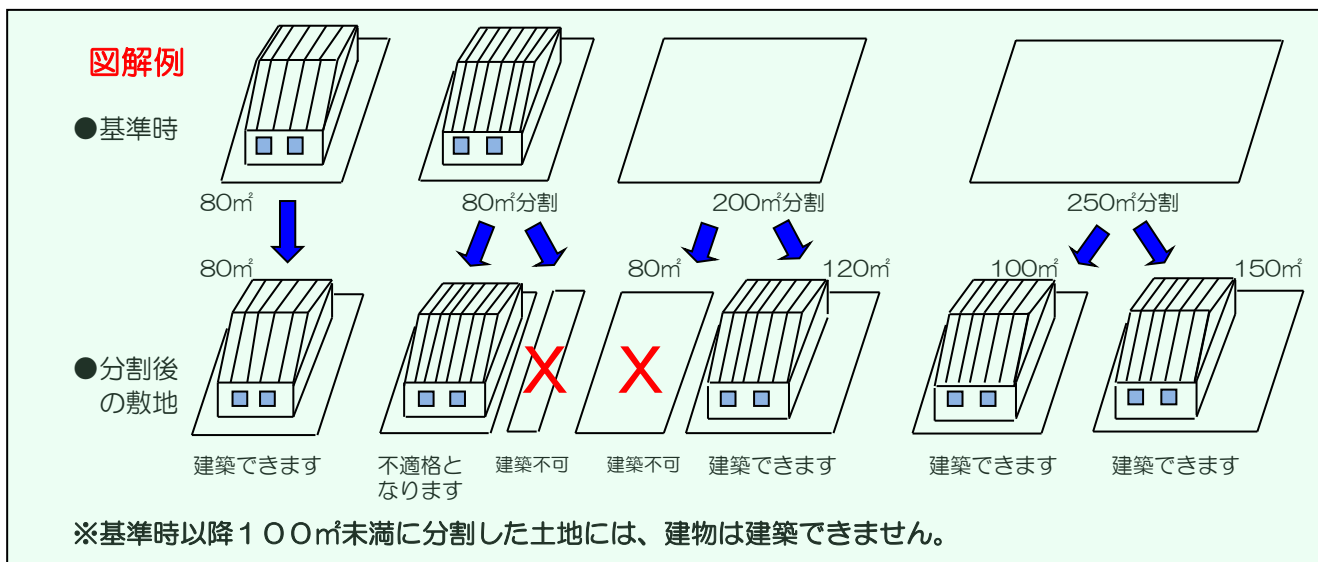
● 建築物等に関する内容

○ 敷地面積の最低限度

建築敷地は100㎡未満にはできません ※本町6丁目C地区を除く

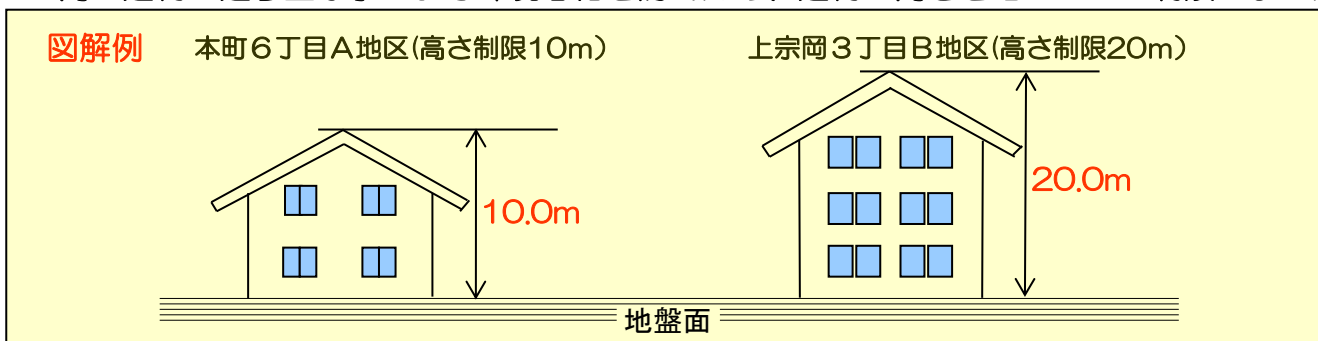
建築物の敷地面積の最低限度を100㎡以上とすることで、狭い宅地や敷地の細分化を防ぎ、良好な住環境を保全していきます。本町6丁目C地区は敷地面積の最低限度はありません。

100㎡未満であっても、現(基準時点)に宅地としている場合は建物の建築が可能です。ただし、100㎡未満で現に宅地としている土地であっても、建築敷地面積が100㎡以上にならない面積の変更はできません。



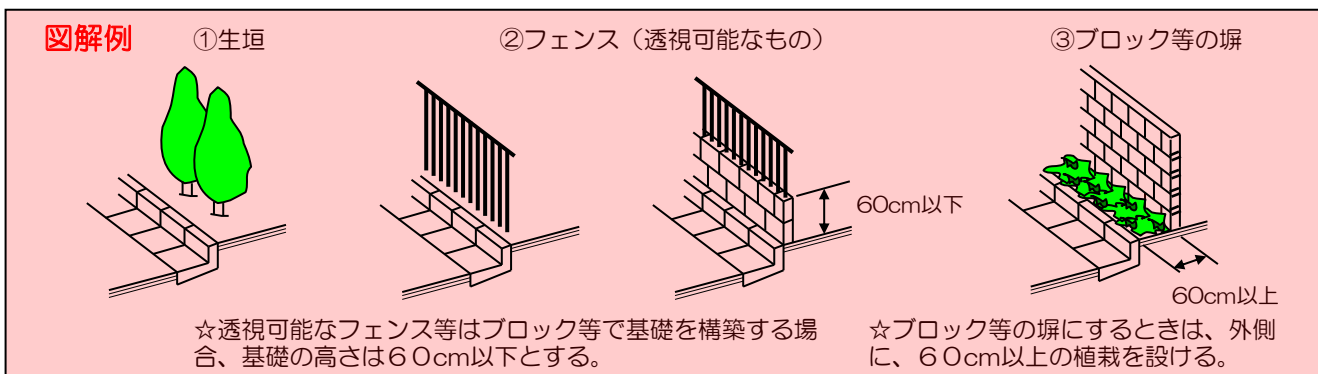
○ 建物の高さの制限 (高い建物は建てられません)

高い建物が建ち並ぶ事による環境悪化を防ぐため、建物の高さを地区ごとに制限しました。



○ かき又はさくの構造の制限 (ブロック塀等が制限されます)

植栽を施し、明るく安全で快適な住環境を確保するために、「かき又はさくの構造」は次に掲げる①～③の構造としました。



● 届出について

○ 事前に届出が必要になります

地区計画は、個々の建築行為を規制・誘導することによって実現されていきます。
このため、地区計画の区域内で建物を建てたり、工作物を作る際には、事前に市長に届けることが都市計画法で義務付けられています。市では、届け出された計画が地区計画の内容に沿っているかどうかを審査します。

都市計画法第58条の2第1項

地区計画の区域（再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第12条の5第5項第1号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る）又は地区整備計画が定められている区域に限る）内において、土地の区画形質の変更、建築物の建築その他政令で定める行為を行おうとする者は、当該行為に着手する日の30日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

1. 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
2. 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
3. 国又は地方公共団体が行う行為
4. 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為
5. 第29条第1項の許可を要する行為その他政令で定める行為

○ 届出の必要な行為

地区計画の区域内で届け出が必要となる行為は次のとおりです。

- ・ 土地の区画形質の変更
- ・ 建築物の建築（新築・増築・移転など）
- ・ 工作物の建設



○ 届出の時期

- ・ 建築確認等を必要としない行為
・・・ 工事着手の30日前までに提出
- ・ 建築確認等を必要とする行為
・・・ 建築確認等申請の前で、かつ工事着手の30日前までに提出
- ・ 届け出の行為を変更する場合
・・・ 変更届けを上記①又は②に準じて提出

○ 届出先

志木市役所 都市整備部 都市計画課

○ 届出書類

「地区計画の区域内における行為の届出書」 正副各1部
「添付図書」 正副各1部

● 添付図書

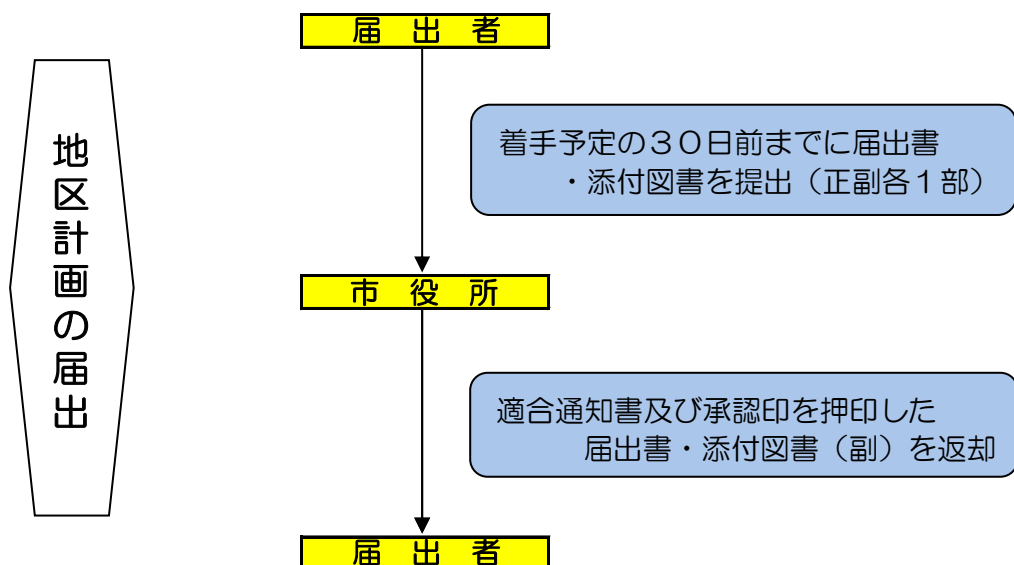
◎は必ず提出してください ○は行為の内容により提出してください

行為の種別	図面	縮尺	必須	備考
土地の区画形質の変更	位置図	1/1,000以上	◎	
	区域図	1/100以上	◎	当該土地の区域及び当該区域の周辺の公共施設を表示
	設計図	1/100以上	◎	土地利用計画図・造成計画図等
	公図の写し		◎	
	求積図		◎	
	構造図		○	かき又はさくを築造する場合
建築物の建築 工作物の建設 建築物等の用途の変更 ※上宗岡3丁目地区のみ	位置図		◎	
	配置図	1/100以上	◎	敷地内における建築物又は工作物の位置及び壁面後退線を表示
	立面図	1/50以上	◎	2面以上
	平面図	1/50以上	○	各階のもの（工作物の場合は不要）
	公図の写し		◎	
	求積図		◎	
	構造図		○	かき又はさくを築造する場合

※提出部数は、正・副各1部です。

※敷地面積が基準面積（100㎡）に満たない場合は、登記事項証明書・土地売買契約書・賃貸借契約書等を添付してください。

● 届出の流れ



様式

地区計画の区域内における行為の届出書

平成 年 月 日

志木市長 様

住所
届出者 氏名
電話



都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき

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

について、下記のとおり届け出ます。

記

- 1 行為の場所
- 2 行為の着手予定日 平成 年 月 日
- 3 行為の完了予定日 平成 年 月 日
- 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
2 建築物の建築又は工作物の建設	(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	届出の部分	届出以外の部分	合計	
	(1) 敷地面積			m ²	
	(2) 建築又は建設面積	m ²	m ²	m ²	
	(3) 延べ面積	m ²	m ²	m ²	
	(4) 高さ 地盤面から m	(5) 用途 (6) かき又はさくの構造			
3 建築物等の用途の変更	(イ) 変更部分の延べ面積				
	(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			

- 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. 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。
3. 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、一つの届出書によることができる。
4. 代理人による届出の場合は、電話番号を記載した委任状を添付すること。

「行為の届出書」の記入例

地区計画の区域内における行為の届出書

平成〇〇年〇〇月〇〇日

志木市長 〇〇 〇〇 様

住所 〇〇市〇〇町〇-〇〇-〇〇

届出者 氏名 志 木 太 郎

電話 〇〇〇-□□□-△△△△



都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき

- 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

← 該当する行為を囲ってください

について、下記のとおり届け出ます。

記

- 1 行為の場所 志木市〇〇-〇〇-〇〇
- 2 行為の着手予定日 平成〇〇年〇〇月〇〇日
- 3 行為の完了予定日 平成〇〇年〇〇月〇〇日
- 4 設計又は施行方法

→ 該当する行為の番号の欄だけ記入してください

1 土地の区画形質の変更		区域の面積			m 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			
2 建築物の建築又は工作物の建設	(ロ) 設計の概要	届出の部分		届出以外の部分			
		合計					
		(1) 敷地面積			〇〇〇	m ²	
		(2) 建築又は建設面積	□□□	m ²	m ²	□□□	m ²
		(3) 延べ面積	△△△	m ²	m ²	△△△	m ²
(4) 高さ	(5) 用途		専用住宅				
	地盤面から XX m		(6) かき又はさくの構造			ブロック2段+フェンス	
3 建築物等の用途の変更	(イ) 変更部分の延べ面積						
	(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					

- 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. 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。
3. 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、一つの届出書によることができる。
4. 代理人による届出の場合は、電話番号を記載した委任状を添付すること。

地区計画に関する問い合わせ先は・・・

志木市都市整備部都市計画課
まちづくりグループ

電話 048-473-1111

Eメール toshi@city.shiki.lg.jp