

中央第一地区 地区計画の概要



蕨市都市整備部

まちづくり課

■地区計画の方針

名称	中央第一地区地区計画	
位置	蕨市中央3丁目及び4丁目の各一部	
面積	約6.5ha	
地区計画の目標	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の都市インフラやコミュニティを活かしながら住環境の充実を図るとともに、今後本格的に到来する人口減少・超高齢社会にも対応した持続可能な集約型都市構造を持つコンパクトシティを目指していく。 ・個々の宅地利用を誘導し、緊急自動車が通行できる道路網の形成を図り、また、歩行者に優しい道路環境の実現を図る。 ・個々の建替え、不燃化を促進することで、安全・安心に住み続けたいとなるまちを目指す。 ・商店街においては、駅前通りを整備し、子どもやお年寄りにも安心な連続した歩行空間を確保し、中心市街地として魅力的な商業空間の形成を目指す。 	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>地区内を2地区に区分し、それぞれにふさわしい土地利用を促進する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 沿道商業地区 駅前通りの沿道は、歩道などの整備を行うことで魅力的な商業空間の形成を図る。 2. 商業・住宅地区 沿道商業地区の後背地は、老朽住宅等の建替えを誘導し、道路の拡幅整備、公園広場の整備を推進することで、安全で住み良い住商調和のとれた市街地環境を目指す。
	地区施設の整備の方針	<p>地区内の防災性の向上および地区内の歩行者の交通安全性の確保を図るため、次のように駅前通り、区画道路及び公園の改善・整備を行う。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 駅前通り 蕨市の中心商店街を形成する駅前通りを、歩行者と共存した一体的な商業空間として整備する。 2. 区画道路 災害時には緊急自動車の活動や避難場所への円滑な通行ができる道路として、現況道路を拡幅整備する。 また、交差点には隅切りを設けて見通しを確保し、緊急自動車等の円滑な通行を実現する。 3. 公園、広場 地区内には公園がなく、地区周辺の公園からの誘致圏(250m)以遠の区域も存在している。そのため、日常的には住民の交流・憩いの場となり、災害時には一時集合場所や延焼遮断空間としての防災機能が期待できる公園、広場を整備する。 また、地区内に不足しているみどり環境の拡充を図るために公園や広場への植栽に努める。
	建築物等の整備の方針	<p>地区の防災機能の向上と良好な商業・住環境の形成に向け、地区の特性に応じた建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本地区は全域、商業地域または近隣商業地域の用途指定であるが、駅前通りの後背地は、戸建住宅や集合住宅等が多く立地している。 このため、生活に密着した魅力ある商店街の形成を目指すとともに、住環境に配慮して性風俗店等の立地を制限する。 2. 良好な市街地環境の確保を図るため、地区施設沿いの敷地においては、壁面位置の制限を定める。 3. 建物の屋根又は外壁の色彩は、住商調和のとれた街並みを形成するため、刺激的な原色及び蛍光色を避け、周辺の環境と調和したものとする。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 接道不良等の宅地は、周辺権利者の意向を踏まえ、区画道路の配置や隣接所有地の売買、交換等により接道を確保する。 2. 地区内に不足しているみどり環境の拡充を図るため、敷地内の緑地や屋上緑化などを促進する。

地区整備計画

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	摘要
			駅前通り	7.2~11.8m	約342m	拡幅
			桜橋通り①	9.0~9.5m	約81m	一部拡幅
			桜橋通り②	10.6~13.0m	約119m	既存
			区画道路1号	5.7~5.9m	約81m	一部拡幅
			区画道路2号	6.0~6.1m	約77m	拡幅
			区画道路3号	5.0~6.0m	約122m	拡幅
			区画道路4号	5.0m	約68m	一部拡幅
			区画道路5号	4.0~5.4m	約78m	拡幅
			区画道路6号	4.0~5.0m	約84m	拡幅
			区画道路7号	4.5m	約155m	拡幅
			区画道路8号	4.5m	約70m	一部拡幅
			区画道路9号	4.0m	約18m	新設
			区画道路10号	4.0m	約63m	拡幅
			区画道路11号	4.0m	約49m	新設
			区画道路12号	4.0m	約49m	拡幅
			区画道路13号	4.0m	約18m	既存
			区画道路14号	4.0m	約19m	新設
			区画道路15号	4.0~4.5m	約35m	新設
	区画道路16号	2.8m	約3m	一部拡幅		
公園・広場	名称	面積	摘要			
	公園1号	約980㎡	新設			
	公園2号	約340㎡	新設			
	広場	約110㎡	新設			
建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	沿道商業地区 (商業地域)	商業・住宅地区 (商業地域、近隣商業地域)		
		区分の面積	約1.9ha	約4.6ha		
	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(昭和23年法律第122号)第2条第6項各号に該当する営業を行う施設は建築してはならない。				
	壁面の位置の制限	1) 計画図に表示する壁面の位置の制限を定める部分では、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面(ベランダ、バルコニー、屋根、軒、庇、階段、出窓及び建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第3号に規定する建築設備を含む。)が、地区整備計画に定める地区施設境界線を越えて建築することはできない。 2) 壁面後退区域には、工作物を設置してはならない。				
	建築物等の形態又は意匠の制限	—	原色や蛍光色など、刺激的な色彩を使わず、周辺環境に配慮した落ち着いた色彩とする。			

■届出書類(正副2部)

- ・届出書
- ・委任状
(代理人による届出の場合)
- ・設計図書

■届出先

都市整備部まちづくり課
048-433-7714(直通)

■期日

工事(行為)着手の30日前
まで

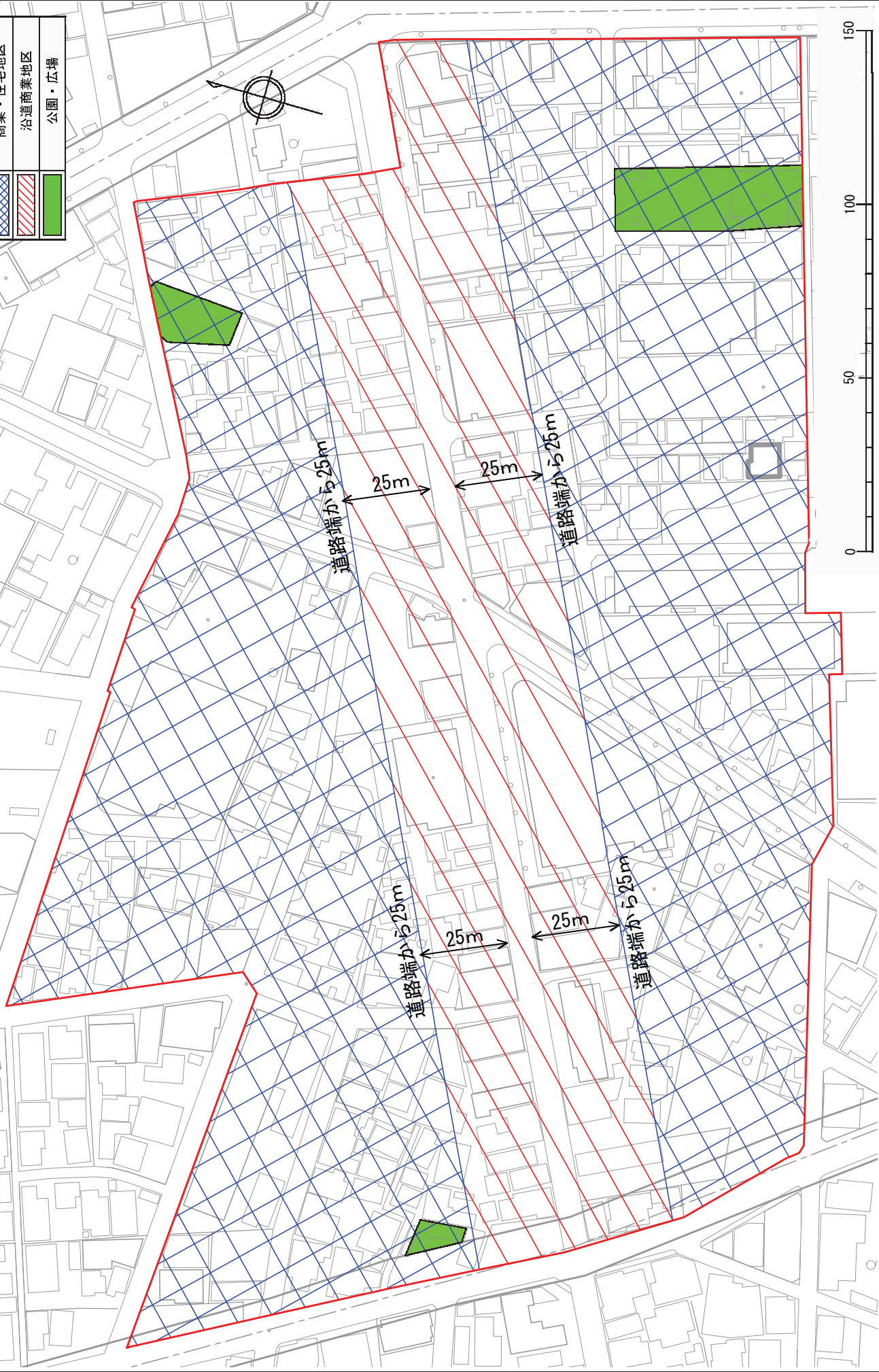
●設計図書

行為の種類	図面	縮尺	備考
(1) 共通	案内図		
(2) 土地の区画形質の変更	設計図	1/100以上	構造図及び断面図
(3) 建築物の建築	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を表示
(4) 工作物の建設			
(5) 建築物等の用途の変更	立面図	1/50以上	二面以上
	平面図	1/50以上	各階のもの
(6) 建築物等の意匠の変更	面積表		敷地面積、建築面積及び延床面積が記入されているもの

※平面図については、(6)の行為の場合、必要ありません。

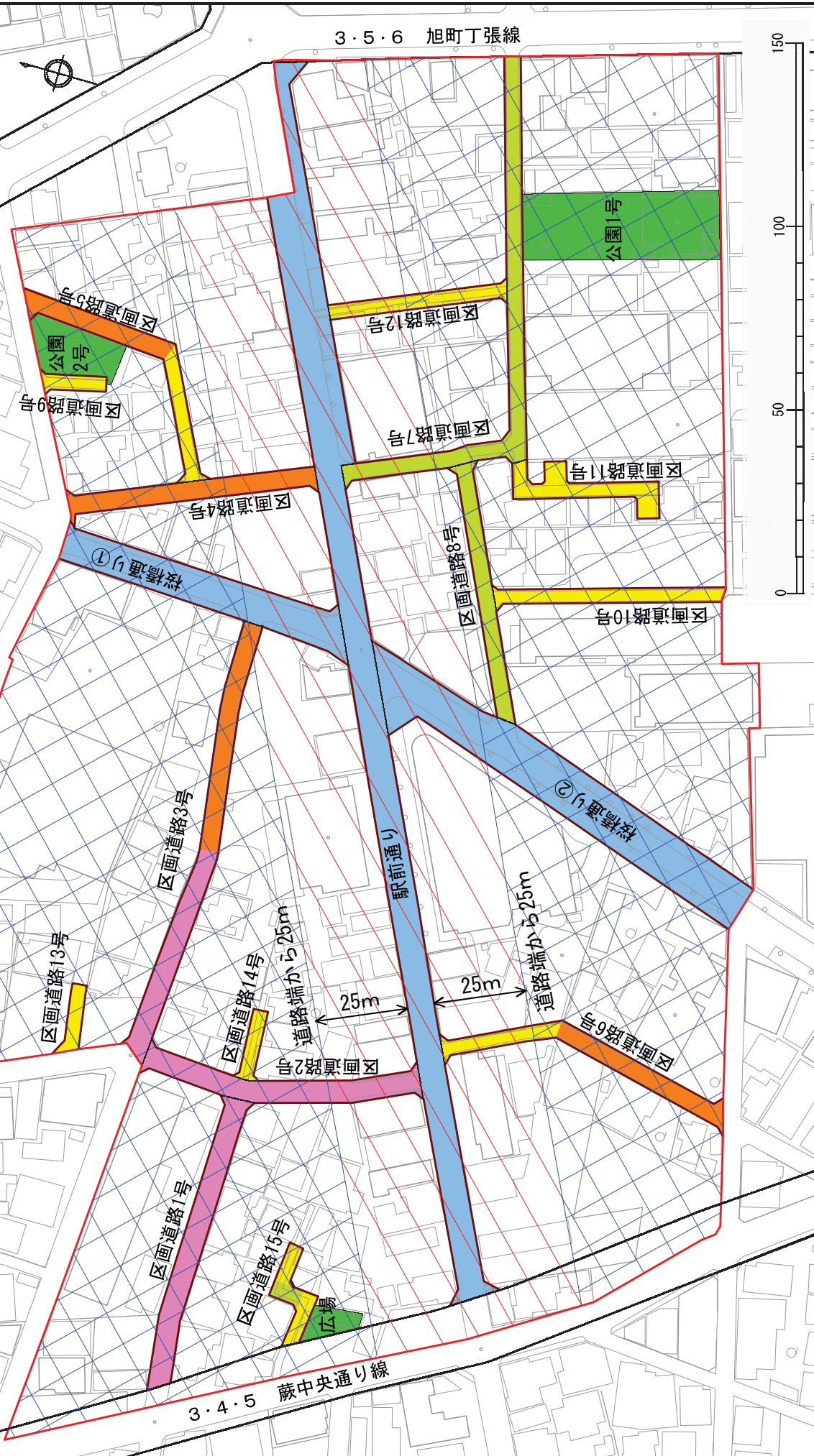
地区計画方針の付図

凡	例
	地区計画区域 (地区整備計画区域)
	商業・住宅地区
	沿道商業地区
	公園・広場



計画図（地区整備計画図）

例		地区整備計画区域
4m道路	4.5m道路	壁面の制限 (地区施設境界線)
5m道路	5m超7m未満道路	商業・住宅地区
7m以上13m以下道路	公園・広場	沿道商業地区



地区計画の区域内における行為の届出書

年 月 日

蕨市長 あて

届出者 住所
氏名
(TEL)

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、

- | | | |
|--|---|-------------------|
| <input type="checkbox"/> 土地の区画形質の変更
<input type="checkbox"/> 建築物の建築又は工作物の建設
<input type="checkbox"/> 建築物等の用途の変更
<input type="checkbox"/> 建築物等の意匠の変更 | } | について、下記のとおり届け出ます。 |
|--|---|-------------------|

記

1	行為の場所	地番	蕨市中央 丁目					
		用途地域	地域					
		地区区分	<input type="checkbox"/> 沿道商業地区 ・ <input type="checkbox"/> 商業・住宅地区					
2	行為の着手予定日	年 月 日						
3	行為の完了予定日	年 月 日						
4	(1)	土地の区画形質の変更	区域の面積	㎡				
	(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)				
		(ロ)	設計の概要	(I) 敷地面積	届出部分	届出以外の部分	合計	
				(II) 建築面積等	建築面積	㎡	㎡	㎡
					延床面積	㎡	㎡	㎡
				(III) 壁面後退	後退区域有	<input type="checkbox"/> 建築物の建築なし <input type="checkbox"/> 工作物の設置なし		
					後退区域無	<input type="checkbox"/> 該当なし		
	(IV) 用途							
	(V) 建築物等の意匠 (商業・住宅地区の場合)	<input type="checkbox"/> 原色や蛍光色など、刺激的な色彩を使わず、周辺環境に配慮した落ち着いたある色彩である						
	(3)	建築物等の用途の変更	(イ) 変更前の用途		(ロ) 変更後の用途			
(4)	建築物等の意匠の変更 (商業・住宅地区の場合)	<input type="checkbox"/> 原色や蛍光色など、刺激的な色彩を使わず、周辺環境に配慮した落ち着いたある色彩である						

- 備考1 届出者が法人である場合には、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なおうとするときは、一の届出書によることができる。
 4 代理人が届出を行う場合には、委任状(委任者の押印必要)を添付すること。

【代理人の連絡先】

会社名	
担当者名	
電話	

受付印欄
※記入しないで下さい

地区計画の区域内における行為の届出書

令和〇〇年 〇月 〇日

蕨市長 あて

届出者 住所 〇〇市〇〇
氏名 〇〇 〇〇
(TEL 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇)

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
 - 建築物等の用途の変更
 - 建築物等の意匠の変更
- ）について、下記のとおり届け出ます。

記

1	行為の場所	地番	蕨市中央 〇丁目 〇〇番〇、〇〇番〇						
		用途地域	商業地域・近隣商業地域						
		地区区分	■沿道商業地区 ・ ■商業・住宅地区						
2	行為の着手予定日	令和 〇〇年 〇月 〇日							
3	行為の完了予定日	令和 〇〇年 〇月 〇日							
4	(1)	土地の区画形質の変更	区域の面積	m 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)				
				(ロ)	届出部分		届出以外の部分	合計	
			(I)		敷地面積	100.00 m ²			
			(II)		建築面積等	建築面積	50.00 m ²	0 m ²	50.00 m ²
						延床面積	120.00 m ²	0 m ²	120.00 m ²
			(III)		壁面後退	後退区域有	□建築物の建築なし □工作物の設置なし		
						後退区域無	■該当なし		
			(IV)		用途	専用住宅			
			(V)	建築物等の意匠 (商業・住宅地区の場合)	■原色や蛍光色など、刺激的な色彩を使わず、周辺環境に配慮した落ち着いたきのある色彩である				
(3)	建築物等の用途の変更	(イ) 変更前の用途		(ロ) 変更後の用途					
		(イ) 変更前の用途		(ロ) 変更後の用途					
(4)	建築物等の意匠の変更 (商業・住宅地区の場合)	□原色や蛍光色など、刺激的な色彩を使わず、周辺環境に配慮した落ち着いたきのある色彩である							

- 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なおうとするときは、一の届出書によることができる。
4 代理人が届出を行う場合には、委任状(委任者の押印必要)を添付すること。

【代理人の連絡先】

会社名	株〇〇
担当者名	〇〇 〇〇
電話	〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇

受付印欄
※記入しないで下さい

【届出書への記入時の注意事項】

- ※ 届出者の電話番号は必ず記入すること
- ※ 用途地域等について、敷地内に用途界がある場合にはその全てを記入すること
- ※ 行為の着手予定日は届出日から 30 日以後の日付とすること
- ※ 土地の区画形質の変更について届け出る場合の区域の面積欄には、全体の面積を記入すること
- ※ 敷地面積は、実測による面積を記入すること
- ※ 壁面後退について、(1) 地区施設の壁面後退区域を含んだ敷地、または地区施設の壁面後退区域を除いて敷地設定した敷地の場合は、後退区域有の欄に記入、(2) 地区施設に全く接しない敷地、または地区施設には接するが地区施設が現況のまま拡幅せずに接する敷地など、壁面後退区域のない敷地の場合は、後退区域無の欄に記入すること

【設計図書作成時の注意事項】

- ◆案内図（1/1000 程度）
 - ※ 当該行為を行う土地の区域が分かるような図とすること（Ex.住宅地図の写し）
 - ※ 周辺に公共施設がある場合には、名称を記入すること
- ◆設計図（1/100 以上）
 - ※ 土地の区画形質の変更を行う場合に添付すること
- ◆配置図（1/100 以上）
 - ※ 地区施設境界線を記入すること
- ◆平面図（1/50 以上）
 - ※ 各階の平面図を添付すること
 - ※ 「建築物等の意匠の変更」の行為の場合は、添付する必要はない
- ◆立面図（1/50 以上）
 - ※ 地区区分が商業・住宅地区の場合（建築物の敷地が沿道商業地区と商業・住宅地区にまたがる場合は、その敷地の過半が商業・住宅地区に属するとき）は、建築物等（外壁、屋根等）の色彩を表示すること（マンセル表示）
- ◆面積表
 - ※ 敷地面積、建築面積および延床面積が確認できるものを添付すること
 - ※ 平面図等の他の図面に敷地面積、建築面積および延床面積を示している場合は、別図面として添付する必要はない

【届出に関する注意事項】

- ※ 「蕨都市計画中央第一地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」が平成 26 年 4 月 1 日から施行され、地区整備計画の制限事項のうち、「建築物の用途の制限」及び「壁面の位置の制限」が条例化されております。
- ※ 条例化された部分を含み、地区整備計画の該当事項をすべて記入してください。
- ※ 「壁面の位置の制限」における地区施設境界線の位置については、蕨市により詳細な確認が行われます。