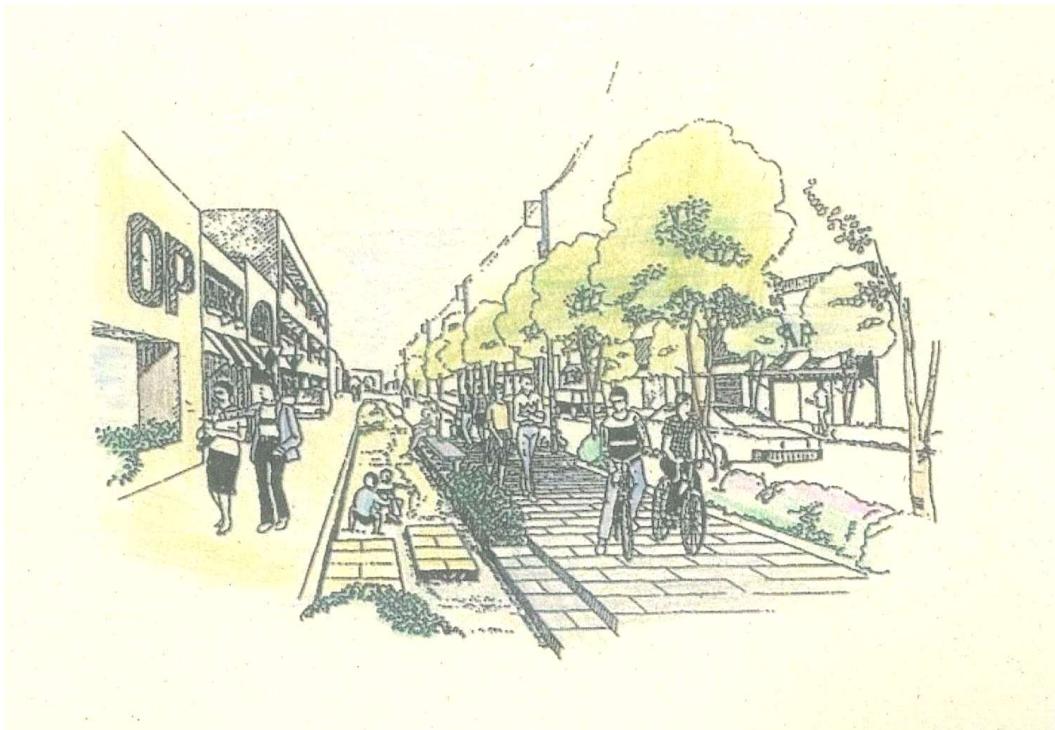


令和7年12月作成

# 錦町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	錦町地区地区計画	
位置	蕨市錦町3丁目、錦町4丁目、錦町5丁目、錦町6丁目の全域 及び錦町2丁目の一部	
面積	約85ha	
地区計画の目標	<p>(1) 当地区は、蕨市の西側に位置し、さいたま市、戸田市に隣接している。地区に近い戸田市内にJR埼京線北戸田駅及び戸田駅が開設され、交通の利便性が飛躍的に高まり、加速的な市街化が予想される。地区内では、土地区画整理事業が進められ、生活基盤の整備には十分対応しうるが、さらに良好かつ適切な住宅地の環境を形成するため、土地の細分化、ミニ開発の防止と建築物の計画的な誘導を図る。</p> <p>(2) 土地区画整理事業による基盤整備の上に立ち、錦町地区にふさわしい緑豊かな“やすらぎ”と“うるおい”的な良好な環境の形成をめざす。</p>	
区域の整備、開発及び保全の方針	土地利用に関する方針	<p>(1) 地区内の土地利用は、低中層住宅を主体とし、住宅地としての良好な環境の形成を行う。</p> <p>(2) 商業・業務系街区は、地域住民の利便性の向上を図るとともに、地区中心にふさわしいまちづくりを進める。</p> <p>(3) 住宅を含む工業系街区は、秩序ある土地利用を誘導し、住宅との共存を図りながら良好な環境の保持に努める。</p> <p>(4) 地区内の樹木や緑は極力保全し、積極的な育成に努める。</p>
	地区施設の整備の方針	地区内の地区施設は、錦町土地区画整理事業の中で整備されるので、事業効果が損なわれないよう維持していくものとし、歩道の植栽の緑化を積極的に行う。
	建築物等の整備の方針	<p>健全で、快適な市街地形成を図るため、地区の特性に応じた敷地面積の最低限度・壁面の位置の制限・建築物の高さの最高限度を定めるとともに、建築物の色彩は、周辺の環境と調和した落ち着いた色調とする。</p> <p>また、地区の景観の向上を図るために、垣又はさくの構造の制限を行い、生け垣の設置を積極的に推進する。</p>

## 地区整備計画

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住居系街区		工業系街区	商業業務系街区					
				A地区	B地区							
			面積	約 23.4ha	約 47.5ha	約 11.6ha	約 2.5ha					
建築物の敷地 面積の最低限度		100 m <sup>2</sup>										
壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱（自動車等の車庫の柱を除く）の面から道路境界線までの距離は、都市計画道路、地区内の12m道路、歩行者専用道路、歩行者系ネットワーク道路、商業街区ショッピングモールに面するものについては、1.0m以上、その他の道路に面するものについては、0.5m以上離すものとする。ただし、100 m <sup>2</sup> 未満の敷地に建築する場合はこの限りでない。										
建築物等の高さの最高限度		12m		15m		21m						
建築物等の高さの最高限度		<p>次のいずれかに該当する場合は、建築物等の高さの最高限度（以下「最高限度」という。）を適用しない。</p> <p>(1) この都市計画決定の告示の日（平成8年3月26日）において現に存する建築物であって、当該最高限度に適合しない部分を有するもの（以下「既存不適格建築物」という。）と主要用途が同一であるものの建替えで、当該既存不適格建築物の高さの範囲内で行うもの。</p> <p>(2) 既存不適格建築物の増築で、増築に係る各部分の高さが当該既存不適格建築物の高さの範囲内で行うもの。</p> <p>(3) 公益上やむを得ないと認められる建築物の建築で、あらかじめ蕨市都市計画審議会の意見を聴いたもの。</p>										
垣又はさくの構造の制限		<p>道路に面する垣又はさくの構造は、次の各号に掲げるものとする。</p> <p>(1) 生け垣</p> <p>(2) L形側溝の高さを基準とし、高さ60cm以下のコンクリートブロック、レンガ、石積等の基礎部分の上に植栽を組み合わせたもの。</p> <p>(3) L形側溝の高さを基準とし、高さ60cm以下のコンクリートブロック、レンガ、石積等の基礎部分の上に透視可能なフェンスを施したもので高さが1.8m以下のもの。</p>										
備考												

### ●設計図書

#### ■届出書類（正副2部）

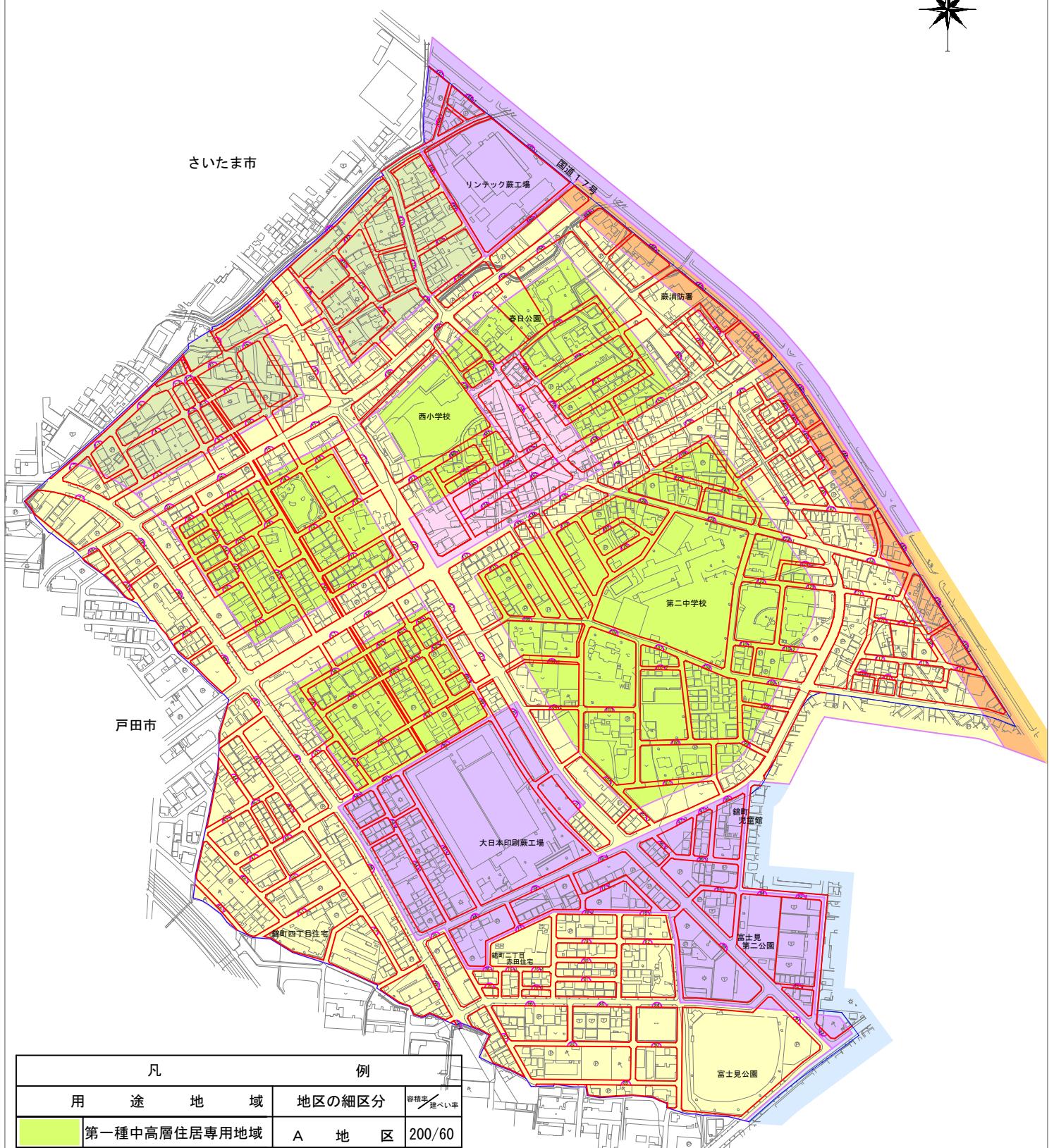
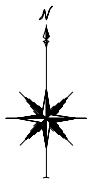
- ・届出書
- ・委任状
- （代理人による届出の場合）
- ・設計図書

■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

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 (4) 工作物の建設	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
	立面図	1/50以上	二面以上
	平面図	1/50以上	各階のもの
	面積表		建築面積及び延床面積が記入されているもの
	垣又はさくの構造図	1/100以上	立面図、断面図

# 錦町地区地区計画区域内用途地域図（地区の細区分図）



凡  
例

用 途 地 域	地区の細区分	容積率 建ぺい率
第一種中高層住居専用地域	A 地 区	200/60
第二種中高層住居専用地域	B 地 区	200/60
第一種住居地域	B 地 区	200/60
準住居地域	B 地 区	200/60
近隣商業地域	D 地 区	200/80
準工業地域	C 地 区	200/60
第二種住居地域	地区計画区域外	200/60
工業地域	地区計画区域外	200/60

0 100 200 300m

※ 工業地域以外の用途地域には日影規制があります。近隣商業地域及び準工業地域は「5時間・3時間」  
その他の用途地域は「4時間・2、5時間」です。測定面の高さはすべて4mです。

平成29年5月1日現在

## 錦町地区地区計画区域内地区整備計画図（壁面位置の制限）



さいたま市

戸田市

第三中学校

94 95 96 97

富士見公園

凡 例	
道 路 等 の 種 別	後 距 退 離
■	都 市 計 画 道 路 1.0m
■ ■ ■	地 区 内 の 1 2 m 道 路 1.0m
■ ■ ■	歩 行 者 専 用 道 路 1.0m
■ ■ ■	歩 行 者 系 ネ ツ ワ ク 道 路 1.0m
■ ■ ■	商 業 街 区 シ ョ ピ ング モ ル 1.0m
■ ■ ■	そ の 他 の 区 画 道 路 0.5m
■ ■ ■	公 園 —
■ ■ ■	小 中 学 校 —

平成29年5月1日現在

## 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、

土地の区画形質の変更  
 建築物の建築又は工作物の建設

について、下記のとおり届け出ます。

1	行為の場所	地番	蕨市錦町 丁目			
		仮換地	( 街区 画地)			
		用途地域	地域			
		地区区分	<input type="checkbox"/> A地区 · <input type="checkbox"/> B地区 · <input type="checkbox"/> C地区 · <input type="checkbox"/> D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 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 <sup>2</sup>		
	(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)			
	(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	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
			延床面積	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
		(III) 建築物の高さ	地盤面から	m		
		(IV) 壁面後退	道路から	m		
		(V) 垣又はさくの構造	種類			
			前面道路側溝から	m		

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	
担当者名	
電話	

受付印欄
※記入しないで下さい

## 記入例

### 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

について、下記のとおり届け出ます。

記

1	行為の場所	地番	蕨市錦町〇丁目〇〇				
		仮換地	(〇〇街区〇画地)				
		用途地域	第一種住居地域・第一種中高層住居専用地域				
		地区区分	■A地区	・	■B地区	・	□C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 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 <sup>2</sup>			
	(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)			
	建築物の建築又は工作物の建設 の概要	(ロ)		届出部分	届出以外の部分	合計	
		(I)	敷地面積			100 m <sup>2</sup>	
		(II)	建築面積等	建築面積	50.00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	50.00 m <sup>2</sup>
				延床面積	120.00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	120.00 m <sup>2</sup>
		(III)	建築物の高さ	地盤面から			8.00m
		(IV)	壁面後退	道路から	〇側: 0.80m	〇側: 1.20m	
				種類	コンクリートブロック+フェンス		
		(V)	垣又はさくの構造	前面道路側溝から	コンクリートブロック 0.60m+フェンス 1.20m		= 1.80m

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

## 【届出時の注意事項】

### (届出書への記入について)

- ・届出者の電話番号を必ず記入
- ・地番は、従前地の地番を記入
- ・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
- ・行為の着手予定日は届出日から 30 日以後の日付とする
- ・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
- ・敷地面積は、仮換地の場合には、仮換地証明書による面積を記入

※ただし、仮換地の一部又は仮換地予定地の一部を使用する場合には、全体面積の分割求積図による面積（小数点第二位まで）を記入

- ・壁面後退は最短となる有効距離（原則として、床面積に算入される部分の外壁又は柱まで）を記入
- ・2 以上の道路に面する場合には、それぞれの道路からの壁面後退距離を記入
- ・垣又はさくの構造で、設置しない場合には、「設置なし」と記入

### (その他)

- ・地区整備計画のうち「建築物等の高さの最高限度」について、適用除外の規定(1)～(3)を用いる場合は市への事前相談が必要

※特に(3)の場合は都市計画審議会への意見聴取があり、届出まで一定の期間を要する

## 【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（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

### ◆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
- ・区画を分割する場合には、分割されたそれぞれの区画の面積が確認できる求積図等を添付

### ◆配置図（1/100 以上）

- ・壁面後退距離（道路境界から建築物の外壁面（原則として、床面積に算入される部分の外壁又は柱をいう）までの有効距離）を記入
- ・2 以上の道路に面する場合には、それぞれの道路からの壁面後退距離を記入
- ・垣又はさくの設置する位置を明記

### ◆平面図（1/50 以上）

- ・各階の平面図を添付

### ◆立面図（1/50 以上）

- ・地盤面からの最高高さを記入

### ◆面積表

- ・敷地面積は、仮換地の一部又は仮換地予定地の一部を使用する場合には、全体面積の分割求積図を添付
- ・建築面積および延床面積が確認できるものを添付

※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、別図面としての添付は不要

- ・敷地面積が 100 m<sup>2</sup>未満の場合は、必ず仮換地証明書の写しを添付

### ◆垣又はさくの構造図

- ・垣又はさくの種類、形状が分かる断面図を添付し、前面道路側溝からの高さを記入

※平面図等の他の図面に垣又はさくの構造を示している場合は、別図面としての添付は不要