

名称	東鷲宮地区地区計画	
位置	久喜市桜田1丁目、2丁目、西大輪3丁目地内	
面積	約35.4ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、JR宇都宮線東鷲宮駅の東側及び西側に位置し、東鷲宮土地区画整理事業及び西大輪土地区画整理事業が施行された地区である。</p> <p>本地区は、周辺環境に配慮した高度な商業業務機能と住宅機能を兼ね備えた多機能複合都市の形成を図る地区として位置付けられており、生活拠点にふさわしいまちづくりが期待されている。</p> <p>駅東側では、土地区画整理事業により整備された良好な街並みにおいて、将来における敷地の細分化及び用途の混在化を防止し、良好な都市環境を維持・保全することを目標とする。</p> <p>駅西側では、JR宇都宮線東鷲宮駅と主要地方道さいたま栗橋線の交通利便性を生かし、地域住民の生活利便性の向上に資する多様な都市機能を有した生活拠点を形成することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>個性豊かな街並み及び良好な都市環境の形成を目指し、戸建の専用住宅を主体とした快適で豊かな街並みの形成を図る低層一般住宅地区（約7.9ha）・一般住宅地区（約4.8ha）、住宅を主体とし、都市計画道路3・4・51東鷲宮東停車場線沿いの立地条件を生かし、商業・業務・コミュニティ施設等が付加された賑わいのある街並みを形成する沿道住宅地区（約0.9ha）・沿道センター地区（約3.4ha）、中高層住宅を主体とし、地区サービス系施設等が付加された多様な機能を有する多機能拠点を形成する大規模宅地地区（約8.8ha）、駅に隣接する恵まれた立地条件を生かし、商業・業務施設等を誘導するとともに住宅機能を備えた東口駅前センター地区（約1.9ha）、駅と主要地方道さいたま栗橋線に隣接する恵まれた立地条件を活かし、商業の賑わいと良好な住環境が調和した西口駅前センター地区（約7.7ha）を適正に配置することにより、均衡のとれた土地利用を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区施設は、原則として土地区画整理事業によって整備する。</p> <p>土地区画整理事業で整備する街路以外で、土地利用上必要となる街路を追加しようとする場合は、幅員6m以上の通り抜け可能な道路を整備するものとする。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>良好な市街地を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の壁面の位置等の制限、建築物等の高さの最高限度、形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限を行う。</p>

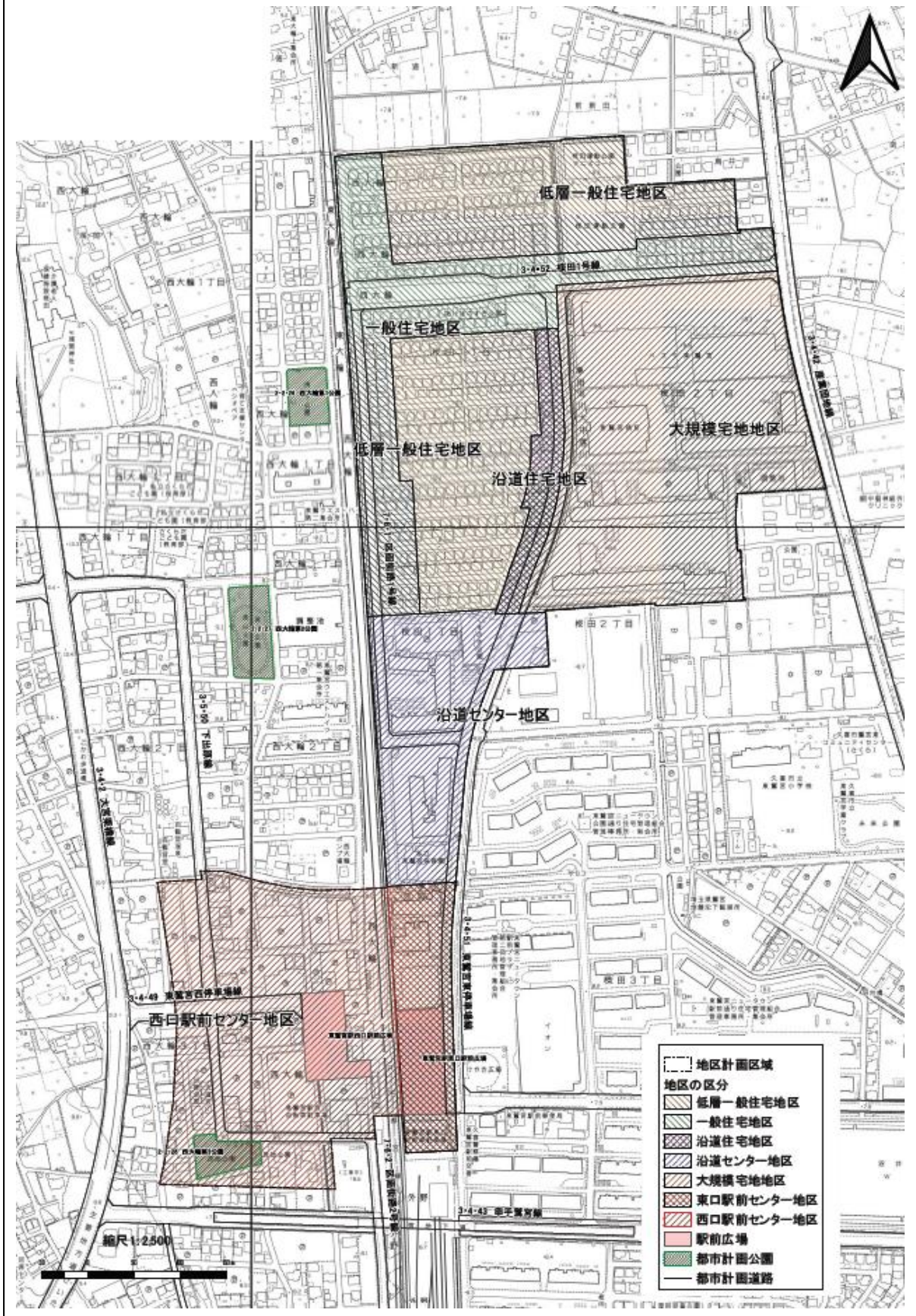
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	低層一般住宅地区	一般住宅地区	沿道住宅地区	沿道センター地区
		地区の面積	約 7.9ha	約 4.8ha	約 0.9ha	約 3.4ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。				
		1. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの 2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4. 公衆浴場 5. 畜舎	1. 兼用住宅（建築基準法施行令（以下「政令」という。）第 130 条の 3 に該当するものは除く。） 2. 店舗、飲食店等（店舗、飲食店等の床面積が 150 m ² 以下であり、2 階以下の令第 130 条の 5 の 2 に規定する建築物は除く。） 3. 事務所 4. ホテル又は旅館 5. ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場 6. 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 7. 病院 8. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 9. 自動車教習所 10. 畜舎 11. 工場（店舗内に付設される作業所は除く。） 12. 令第 130 条の 9 に規定する危険物	1. ホテル又は旅館 2. ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場 3. 自動車教習所 4. 畜舎 5. 工場（令第 130 条の 5 の 2 第 1 項第 3 号及び第 4 号に規定する建築物は除く。） 6. 令第 130 条の 9 に規定する危険物の貯蔵又は処理に供する建築物 7. 斎場（日本標準産業分類による葬儀業に供する建築物）	1. 自動車教習所 2. 畜舎 3. 工場（令第 130 条の 5 の 2 第 1 項第 3 号及び第 4 号に規定する建築物は除く。） 4. 令第 130 条の 9 に規定する危険物の貯蔵又は処理に供する建築物 5. 斎場（日本標準産業分類による葬儀業に供する建築物）	

		の貯蔵又は処理に供する建築物 13. 斎場（日本標準産業分類による葬儀業に供する建築物）		
建築物の敷地面積の最低限度	145 m ²		1,500 m ²	
	ただし、本地区計画に係る都市計画決定時において、現に建築物の敷地として使用されている土地でこの規定に適合しないもの、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、この規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一つの敷地として使用する場合には、この限りでない。			
建築物の壁面の位置等の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線（角地における隅切り部分を除く。）若しくは隣地までの距離は、以下の数値以上でなければならない。 ただし、延べ面積に含まないもの、及び建築物に付属する延べ面積が20 m ² 未満の車庫、物置については、この限りでない。			
	1. 道路境界から 2-1. 隣地境界から1.0m 2-2. 2階壁面は、北側隣地境界線から2.8m後退する。（地区界は除く。）ただし、延長距離3.2m以下の葺き下ろし部分は除く。	1. 道路境界から 1.0m 2. 隣地境界から 1.0m	1. 道路境界から 1.0m。都市計画道路3・4・51東鷺宮東停車場線から2.0m 2. 隣地境界から 1.0m	
建築物等の高さの最高限度		10m	12m	
建築物等の形態又は意匠の制限	外壁の色は原色を避ける。			
かき又はさくの構造の制限	道路に面する側にかき又はさくを設ける場合は、次の各号の一に適合しなければならない。ただし、他の法令等で設置を義務付けられた場合、又は公共用地等について危険防止等のために必要がある場合は、この限りでない。 1. 道路側に突出しないよう管理できる生垣。ただし、生垣の土留等として、ブロック又はこれに類するものを設置する場合、その高さは0.6m以下とする。 2. 高さ1.2m以下の鉄柵・金網等の透視可能なさく。ただし、基礎を構築する場合、基礎の高さは0.6m以下とする。なお、門柱・門の袖等にあつては、この限りでない。（総長3.0m以内とし、門扉は含まない。）			

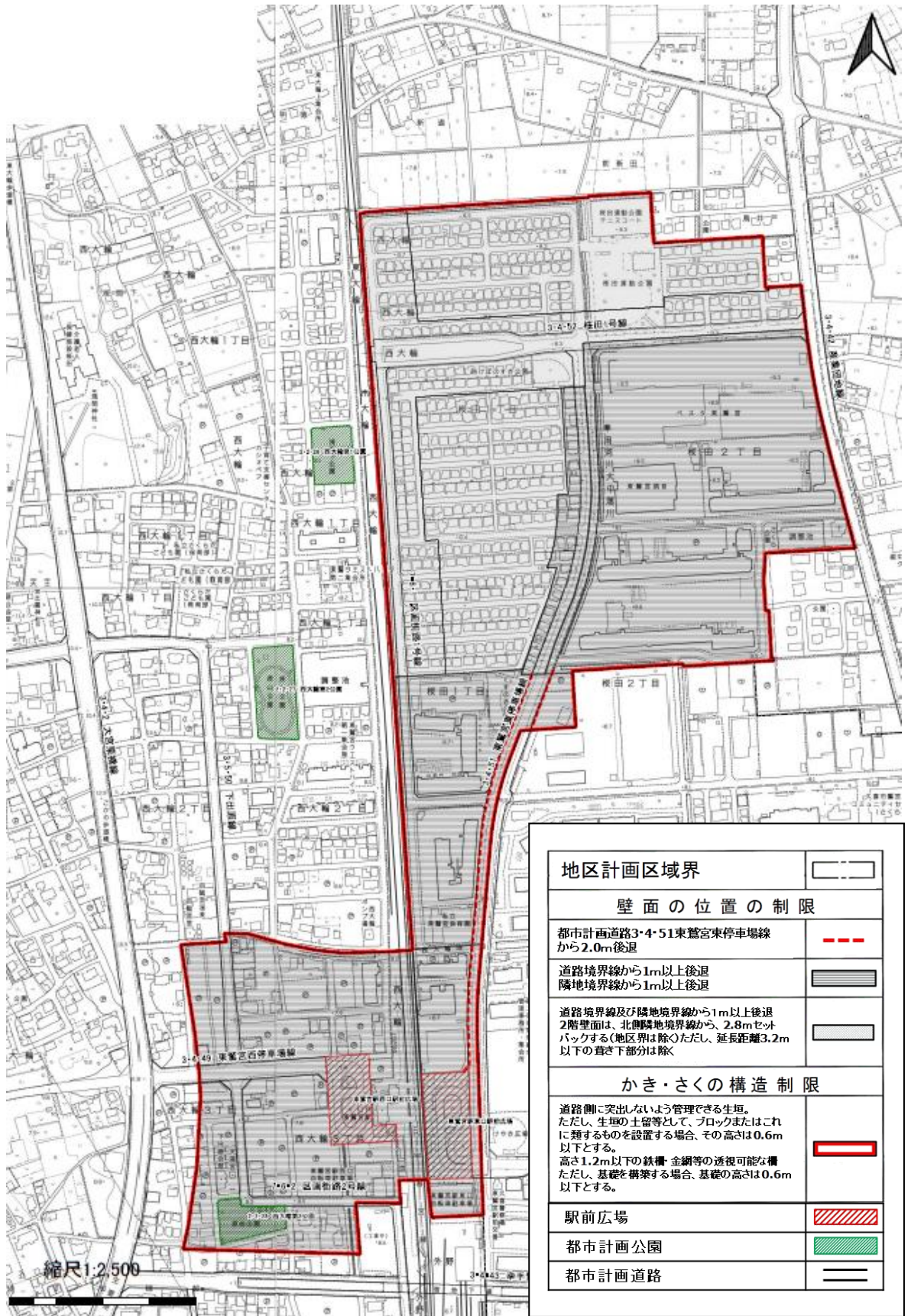
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	大規模宅地地区	東口駅前センター地区	西口駅前センター地区
		地区の面積	約 8.8ha	約 1.9ha	約 7.7ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。			
		1. カラオケボックスその他これに類するもの 2. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 3. 自動車教習所 4. 畜舎 5. 斎場（日本標準産業分類による葬儀業に供する建築物） 6. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項各号及び同条第 6 項各号に掲げる営業の用に供する建築物	1. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 2. 自動車教習所 3. 倉庫業を営む倉庫 4. 畜舎 5. 工場（店舗内に付設される作業所は除く。） 6. 令第 130 条の 9 に規定する危険物の貯蔵又は処理に供する建築物 7. 斎場（日本標準産業分類による葬儀業に供する建築物） 8. 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 項各号及び同条第 6 項各号に掲げる営業の用に供する建築物	1. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 2. 自動車教習所 3. 畜舎 4. 斎場（日本標準産業分類による葬儀業に供する建築物） 5. 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 項各号及び同条第 6 項各号に掲げる営業の用に供する建築物 6. 令第 130 条の 9 に規定する危険物の貯蔵又は処理に供する建築物で、床面積の合計が 1,500 ㎡を超えるもの又は 3 階以上の部分にあるもの	
		建築物の敷地面積の最低限度	1,500 ㎡	145 ㎡	ただし、本地区計画に係る都市計画決定時において、現に建築物の敷地として使用されている土地でこの規定に適合しないもの、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、この規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一つの敷地として使用する場合には、この限りでない。
	建築物の壁面の位置等の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線（角地における隅切り部分を除く。）若しくは隣地までの距離は、以下の数値以上でなければならない。 ただし、延べ面積に含まないもの、及び建築物に付属する延べ面積が 20 ㎡未満の車庫、物置については、この限りでない。			
		1. 道路境界から 1.0m 2. 隣地境界から 1.0m	1. 道路境界から 1.0m。都市計画道路 3・4・51 東鷲宮東停車場線から 2.0m。 2. 隣地境界から 1.0m	1. 道路境界から 1.0m 2. 隣地境界から 1.0m	

	建築物等の高さの最高限度	
	建築物等の形態又は意匠の制限	外壁の色は原色を避ける。
	かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面する側にかき又はさくを設ける場合は、次の各号の一に適合しなければならない。ただし、他の法令等で設置を義務付けられた場合、又は公共用地等について危険防止等のために必要がある場合は、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 道路側に突出しないよう管理できる生垣。ただし、生垣の土留等として、ブロック又はこれに類するものを設置する場合、その高さは0.6m以下とする。 2. 高さ1.2m以下の鉄柵・金網等の透視可能なさく。ただし、基礎を構築する場合、基礎の高さは0.6m以下とする。なお、門柱・門の袖等にあつてはこの限りでない。（総長3.0m以内とし、門扉は含まない。）

■地区計画方針の付図



■地区整備計画図



地区計画区域界	
壁面の位置の制限	
都市計画道路3・4・51東鷺宮東停車場線から2.0m後退	
道路境界線から1m以上後退 隣地境界線から1m以上後退	
道路境界線及び隣地境界線から1m以上後退 2階壁面は、北側隣地境界線から、2.8mセッパックする(地区界は除く)ただし、延長距離3.2m以下の高さ下部分は除く	
かき・さくの構造制限	
道路側に突出しないよう管理できる生垣。ただし、生垣の土留等として、ブロックまたはこれに類するものを設置する場合、その高さは0.6m以下とする。 高さ1.2m以下の鉄欄・金網等の透視可能な欄ただし、基礎を構築する場合、基礎の高さは0.6m以下とする。	
駅前広場	
都市計画公園	
都市計画道路	

縮尺1:2,500