

# 双柳南部土地区画整理事業

## 地元説明会 (第3回)

日時：平成30年 2月 16・17・18日

場所：飯能市双柳地区行政センター

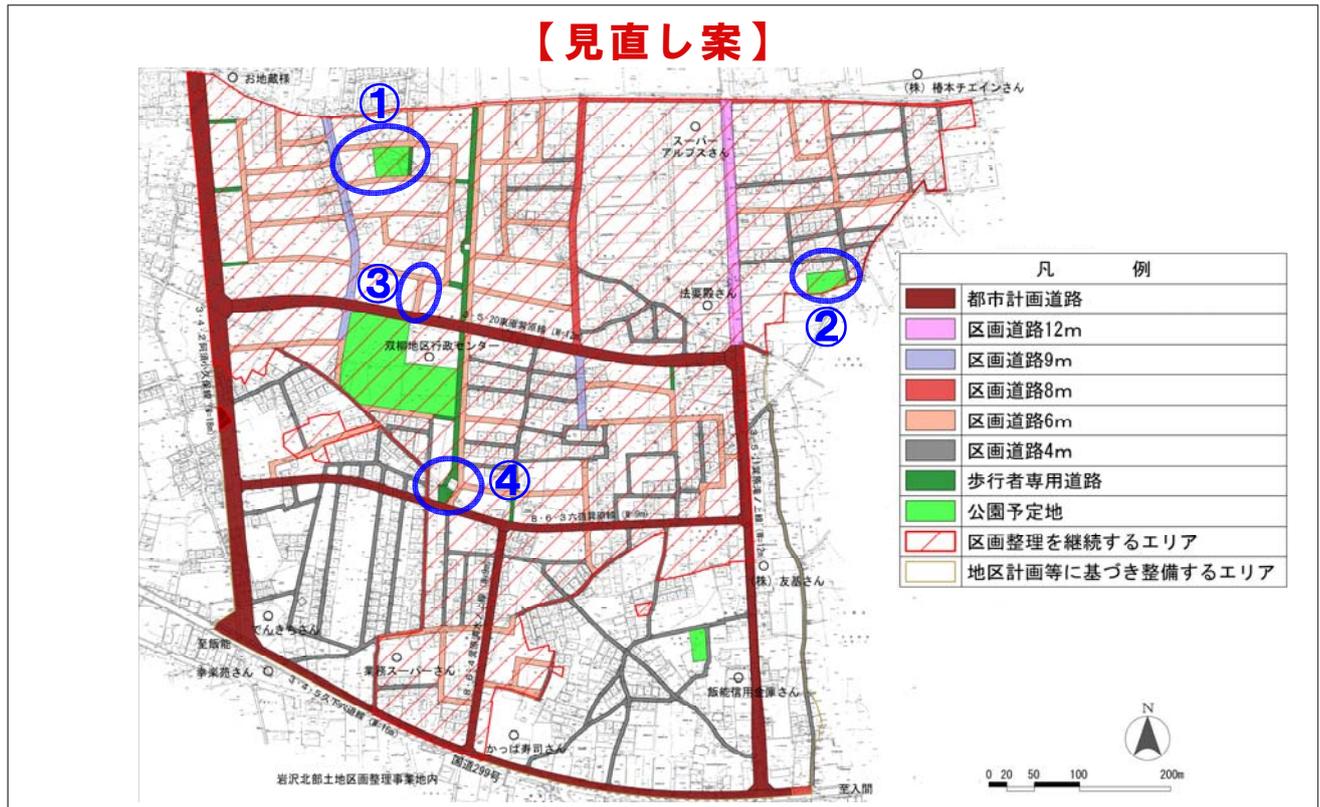
飯能市建設部区画整理課

### 説明会の内容

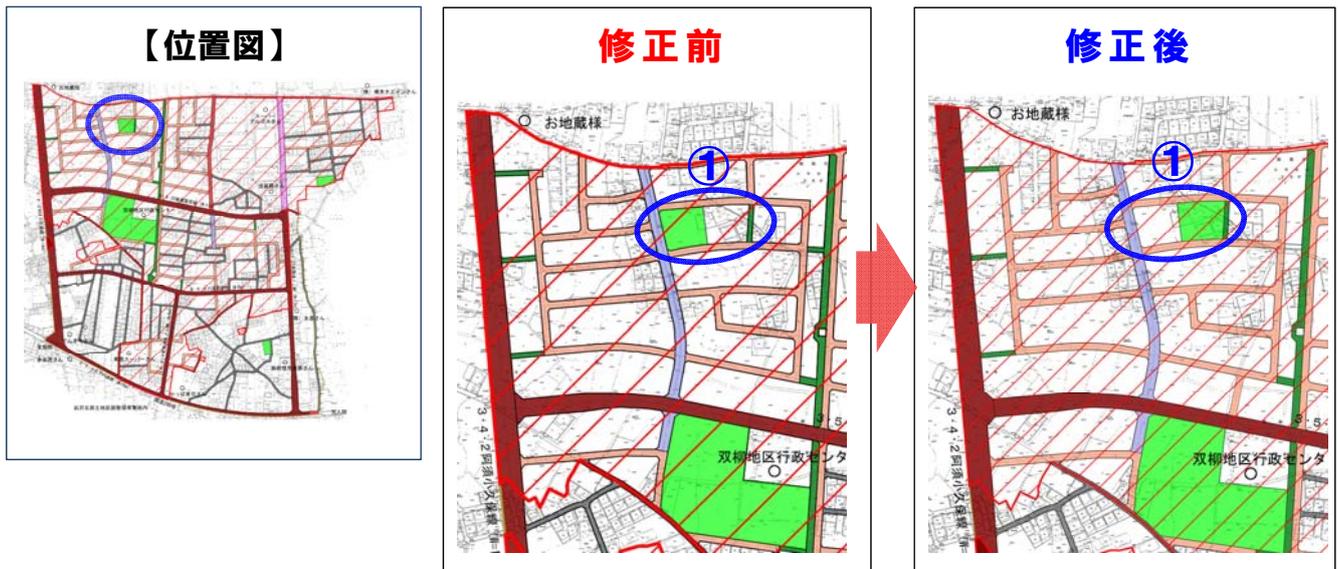
1. 整備計画図（案）の変更点
2. 地区計画（素案）の概要
3. 今後の予定
4. 質疑応答

# 1. 整備計画図（案）の変更点

## 整備計画図（案）の変更箇所



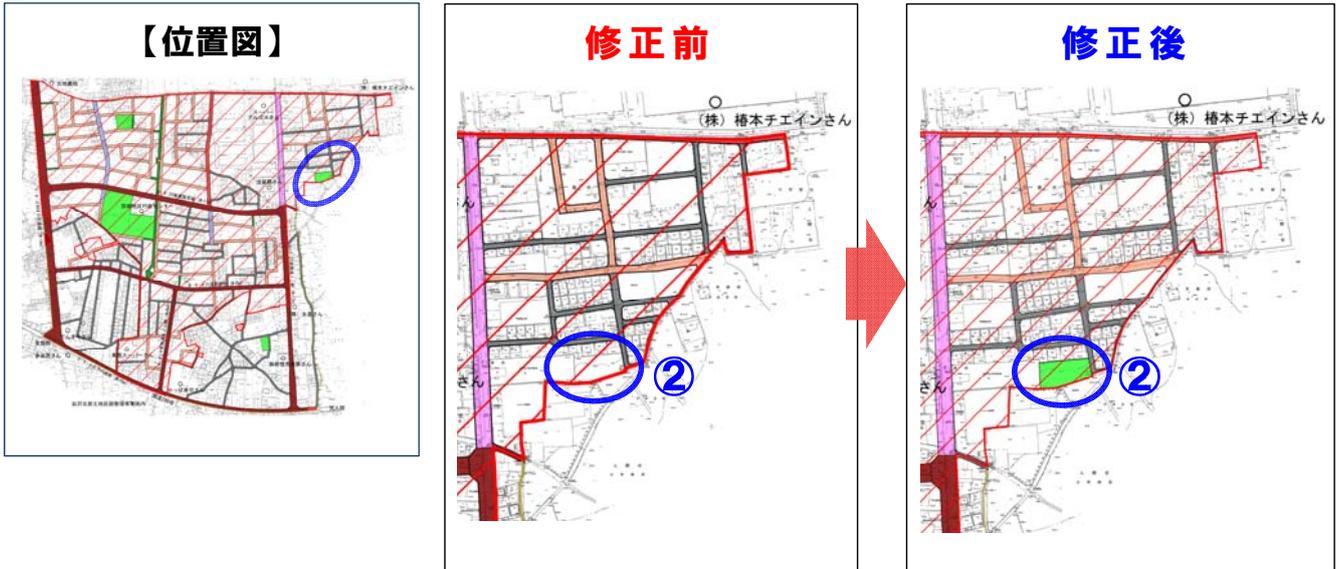
# 1. 整備計画図（案）の変更点



### 【主な変更点】

- 街区公園の位置を変更（約1,250㎡）  
暫定公園として利用されている状況などを考慮し位置を変更する。

## 1. 整備計画図（案）の変更点

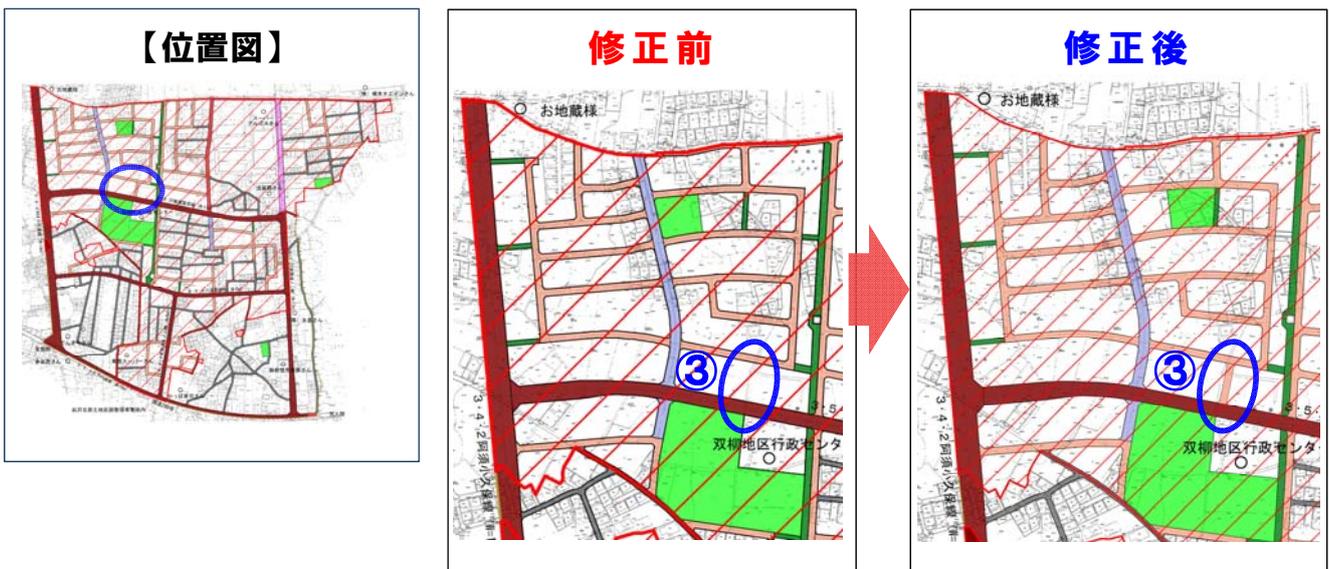


### 【主な変更点】

- 街区公園を追加（約860m<sup>2</sup>）  
生活環境の向上、地域コミュニティ形成の場として追加する。

5

## 1. 整備計画図（案）の変更点

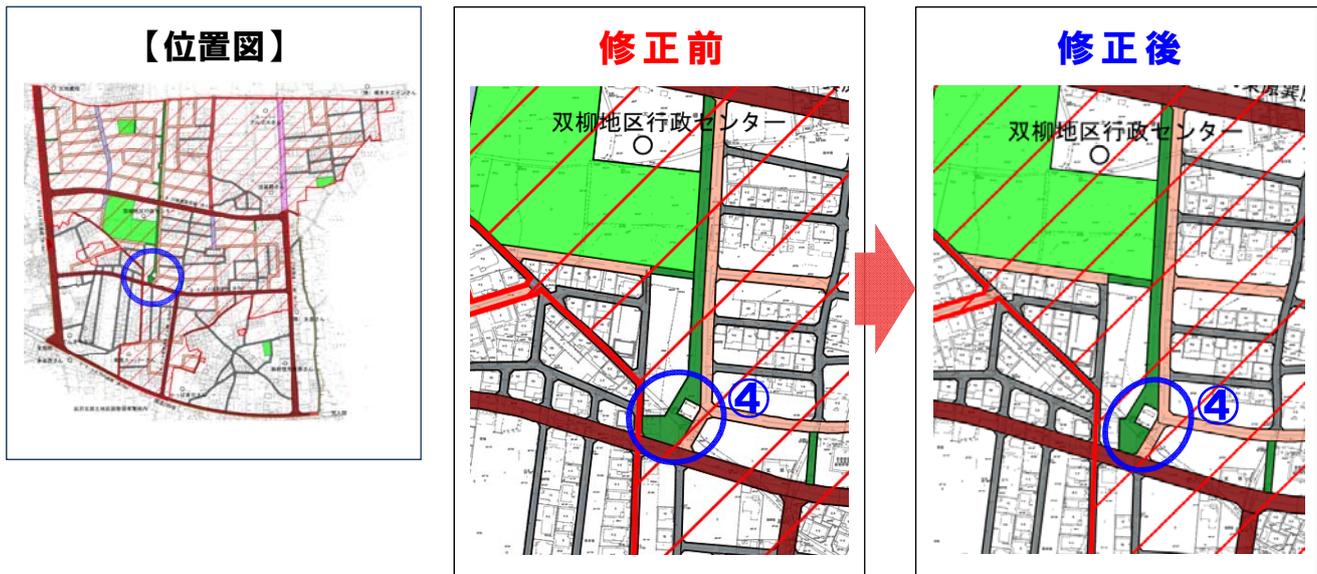


### 【主な変更点】

- 幅員6mの区画道路を追加  
地域周辺の利便性の向上を図るため追加する。

6

## 1. 整備計画図（案）の変更点



### 【主な変更点】

- 歩行者専用道路の線形を一部変更  
移転建物の抑制を図るため変更する。

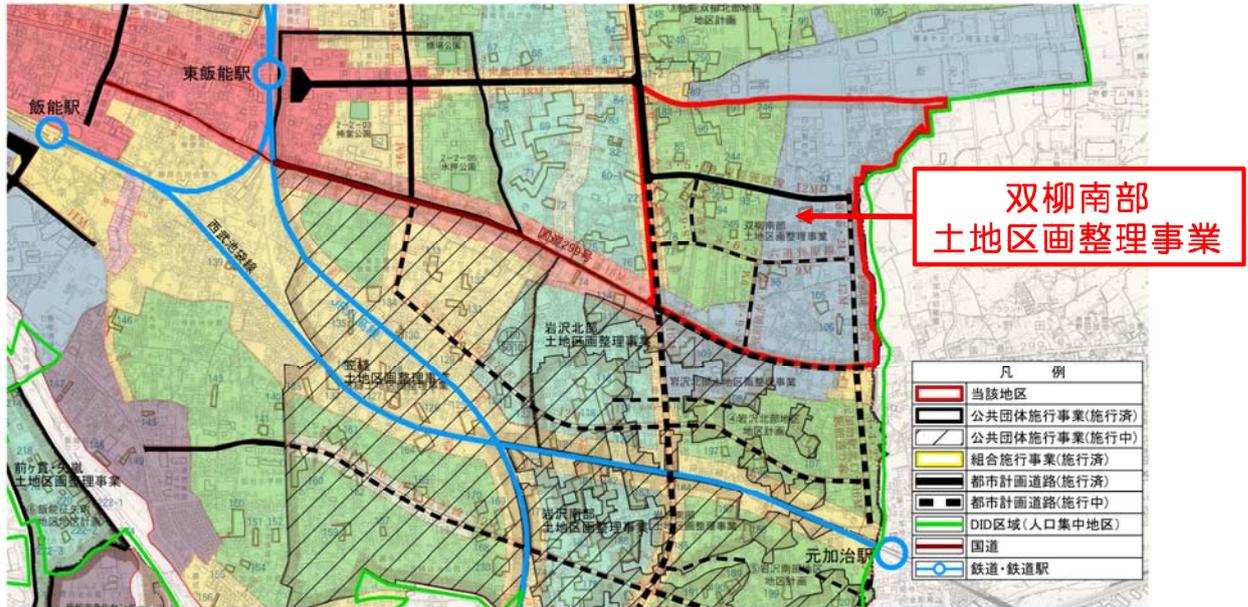
## 2. 地区計画（素案）の概要

### 地区計画を策定する目的

- ◇区画整理事業の見直し案は、事業区域を縮小し、区画整理を継続する区域と除外する区域に区分することとしており、除外される区域についても良好な市街地を形成し、一体的なまちづくりを推進していくため、都市計画法第12条の4に規定する地区計画を定めようとするものです。
- ◇区画整理事業の見直しを契機に、「地区の健全な発展と秩序ある整備を図ること」及び「良好な市街地環境の創出とそれらが将来において維持・保全が図られるよう、市街地環境整備を推進すること」を目的とします。

## 2. 地区計画(素案)の概要

当地区は、東飯能駅の東側約1 kmに位置し、駅周辺地域には官公署などが立地するほか、鉄道駅に近接する利便性から宅地化が進んでいた地域であったことから、都市基盤整備を図り、良好な市街地整備を目的とし、平成4年から土地区画整理事業を開始している。



9

## 2. 地区計画(素案)の概要

### (1) 地域形成

国道299号及び通称産業道路沿いには、工場、店舗などが立地し、幹線道路から内に入ると農地と住宅が点在している。

住宅地は昭和40年代後半から50年代をピークにスプロールの的に建ち並び、現在の既成市街地を形成している。

昭和39年



平成元年



10

## 2. 地区計画(素案)の概要

### (2) 土地利用状況

住宅地は地区全域に集落を形成し、その中に農地が点在している。工場、店舗などは、幹線道路沿いに集中している。

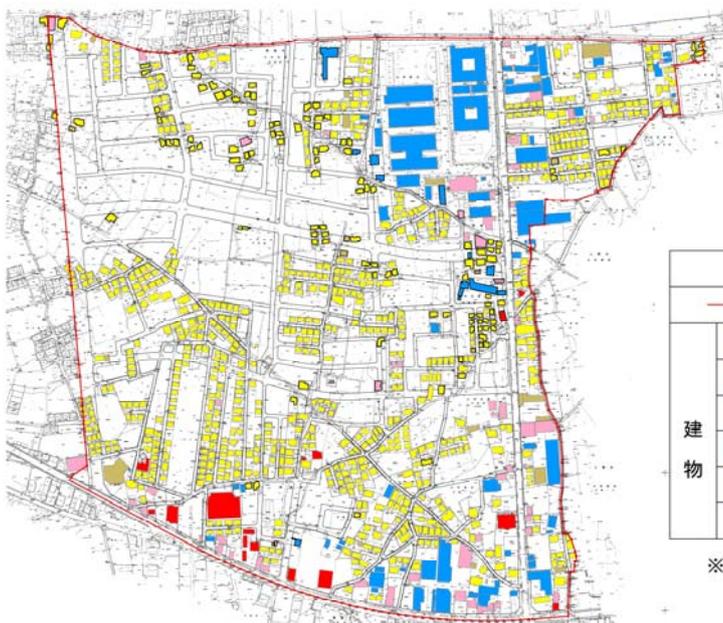
(平成28年12月時点)



## 2. 地区計画(素案)の概要

### (3) 建築物等の傾向

幹線道路に沿って、工場・店舗などの建物が立地し、住居系建築物の多くは2階建てであり、高層化の傾向はない。また、住宅敷地については、100㎡程度の敷地が多くを占めている。



凡 例	
—	地区界
■	住居施設
■	商業施設
■	店舗併用施設
■	工業施設
■	その他
□	移転済み(黒枠)

※ 現況図をベースに建物用途を整理し、法第76条許可申請で建て替えされている建物については更新している。

## 2. 地区計画（素案）の概要

### （4）地区計画について

#### 【地区計画とは】

一定のまとまりを持った「地区」を対象に、地域の問題点や課題を解決するため、または良好な街並みや景観形成を守っていくために地域の実情にあわせた独自のルールを定めるものです。

#### 【地区計画のイメージ】

- ◇どのような「**目標**」に向かってまちづくりを進めるのかを定めます。
- ◇地区計画の目標を実現するための「**方針**」を定めます。
- ◇まちづくりの方針に従って、実現性を担保するため、道路、公園などの配置や建築物等に関する制限などの「**地区整備計画**」を定めます。

## 2. 地区計画（素案）の概要

### （5）地区計画の目標・方針

名 称	双柳南部地区地区計画	
位 置	飯能市大字双柳、大字岩沢及び大字新光の各一部	
面 積	約 48.5ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、市街地中心部から東へ約1kmに位置し、南側は一般国道299号、東側は入間市に接している。幹線道路沿いには店舗及び工場が立地し、その周辺には住宅地が形成され、生活・産業拠点として利便性の高い地区である。</p> <p>土地区画整理事業を継続する区域及びその周辺区域については、利便性の高い地区としての特性を生かしながら道路・公園等の計画的な都市基盤整備を行い、さらには、住宅地と工業地の健全な土地利用の誘導を図りつつ、周辺の自然環境とも調和した適切で良好な市街地環境の創出とそれらが将来においても維持・保全が図られるよう、地区計画を定めるものである。</p>	
区域の整備・開発及び 保全に関する方針	土地利用に関する方針	<p>本地区は、生活・産業拠点として魅力的で良好な居住、産業環境を創出を図るため、地区の特性に応じた土地利用を図る。</p> <p>また、ゆとりある住宅地を維持するため敷地の細分化を防止するとともに、防災上の観点から災害に強いまちづくりに努める。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区内に決定されている都市計画道路を補完し、地区内の防災性の向上と生活道路の整備水準の確保のため、必要となる道路を地区施設として定め、計画的な道路整備を積極的に進めることとする。</p> <p>また、防災上の観点や周辺住民の憩いの場として地区内に公園を配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>安全で安心して生活できる居住環境の創出と保全を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置及び垣又はさくの構造の制限を行う。</p>

## 2. 地区計画（素案）の概要

### （6）地区計画の目標

#### 地区計画の目標

土地区画整理事業を継続する区域及びその周辺区域については、利便性の高い地区としての特性を生かしながら道路・公園等の計画的な都市基盤整備を行う。

さらには、住宅地と工業地の健全な土地利用の誘導を図りつつ、周辺の自然環境とも調和した適切で良好な市街地環境の創出とそれらが将来においても維持・保全が図られるよう、地区計画を定めるものである。

## 2. 地区計画（素案）の概要

### （7）区域の整備・開発及び保全に関する方針

#### 土地利用に関する方針

生活・産業拠点として魅力的で良好な居住、産業環境を創出するため、地区の特性に応じた土地利用を図る。

#### 地区施設の整備の方針

地区内の防災性の向上と生活道路の整備水準の確保のため、必要となる道路を地区施設として定め、計画的な道路整備を積極的に進める。

#### 建築物等の整備の方針

建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置及び垣又はさくの構造の制限を行う。

## 2. 地区計画（素案）の概要

### （8）地区整備計画（案）について

地区整備計画	位置		飯能市大字双柳及び大字岩沢の各一部
	面積		約 15.0ha
	地区施設の配置及び規模	道路	幅員 8m 約 20 m 幅員 6m 約 140 m 幅員 4m 約 3,500 m
		公園	約 580 m <sup>2</sup> （1箇所）
	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	120 m <sup>2</sup> ※決定告示日以前から敷地面積が最低限度未満の土地については、敷地分割を行わない限り建築物の建築が可能。また、決定告示日以降に地区施設を整備するため敷地を分割する場合も同様とする。
		壁面の位置の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から、地区施設又は隣地境界までの距離は0.5m以上とする。
垣又はさくの構造の制限		地区施設(道路)に面する垣又はさくの構造は次に掲げるものとする。 (1) 生垣 (2) 鉄柵、金網等の透視可能なフェンスで、宅地の地盤高からの高さは1.5m以下のもの。 (基礎の高さは、0.6m以下とする。)	

## 2. 地区計画（素案）の概要

**位置**：飯能市大字双柳及び大字岩沢の各一部

**面積**：約15.0ha

### 地区施設の配置及び規模

道路幅員8m：約 20m

道路幅員6m：約 140m

道路幅員4m：約3,500m

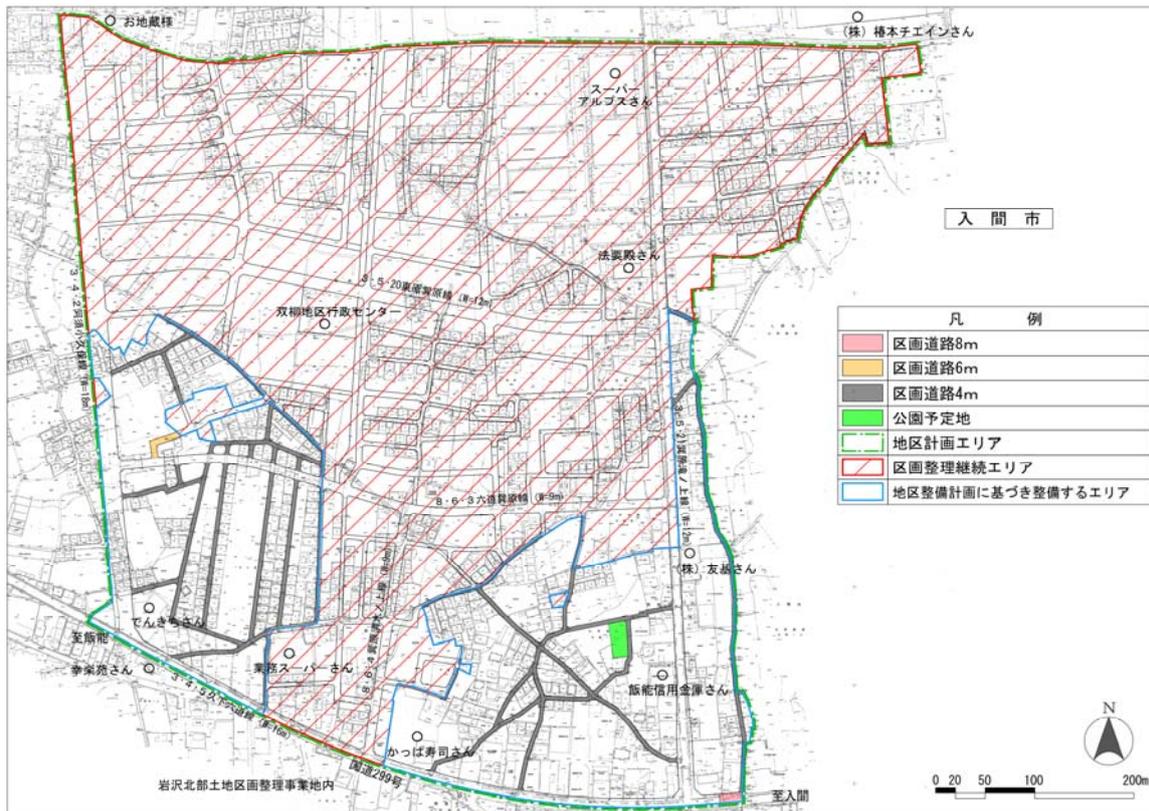
公園：約 580m<sup>2</sup>（1箇所）

### 建築物等に関する事項

- ①建築物の敷地面積の最低限度
- ②壁面の位置の制限
- ③垣又はさくの構造の制限

## 2. 地区計画（素案）の概要

### 地区整備計画図（案）



## 2. 地区計画（素案）の概要

### 建築物等に関する事項

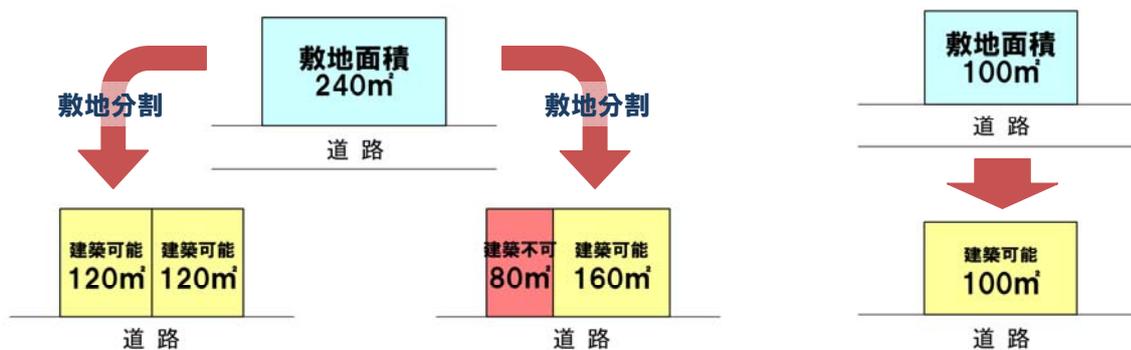
○建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を120㎡とする。

### 敷地面積の最低限度のイメージ

現在、240㎡の敷地の場合

現在、120㎡未満の敷地の場合



敷地分割後も敷地面積が120㎡以上あれば、建築可能である。

敷地分割は可能であるが、120㎡未満になった土地には、建築ができない。

現在、120㎡未満の敷地については分割を行わない限り、建築可能である。

○狭小敷地による居住環境の悪化を抑える。

○ゆとりある住環境が確保できる。

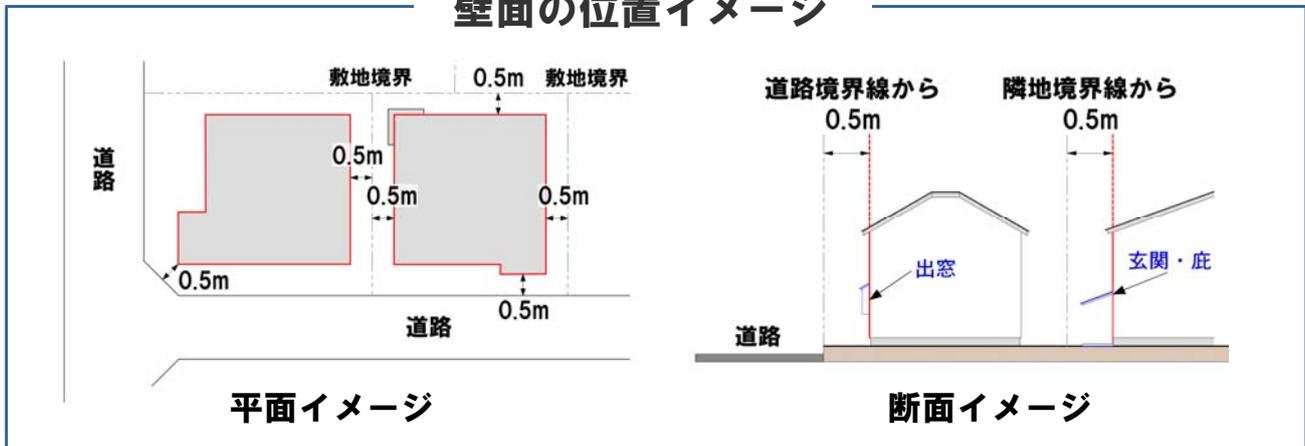
## 2. 地区計画(素案)の概要

### 建築物等に関する事項

#### ○壁面の位置の制限

建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面から、地区施設又は隣地境界までの距離は0.5m以上とする。

#### 壁面の位置イメージ



○日当たりや風通しが良くなる。

○避難路として災害時の安全性が高まる。

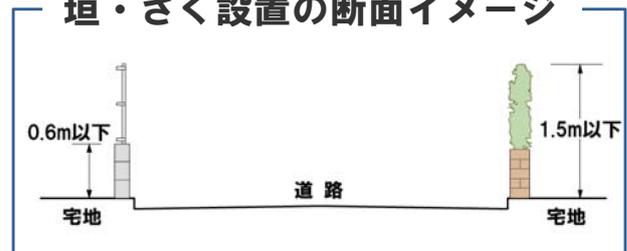
## 2. 地区計画(素案)の概要

### 建築物等に関する事項

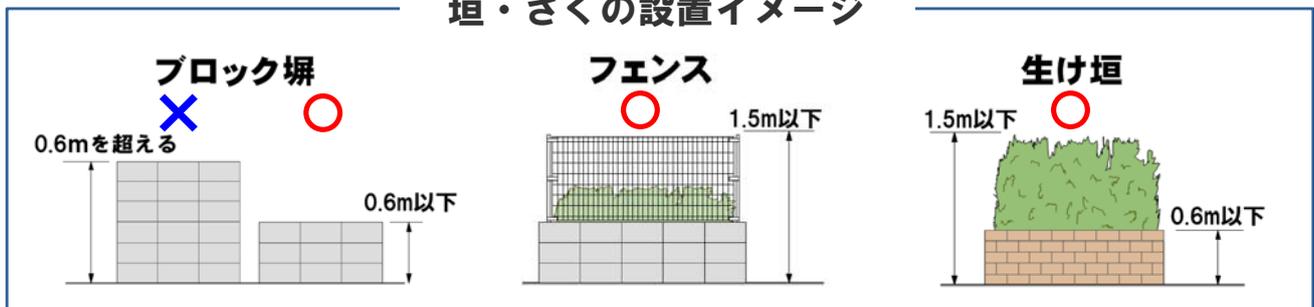
#### ○垣又はさくの構造の制限

道路に面する垣・さくの構造は生垣又は透視可能なフェンス等とし、この場合、基礎の高さは0.6m以下とし、垣・さくの全体の仕上げりの高さは1.5m以下とする。

#### 垣・さく設置の断面イメージ



#### 垣・さくの設置イメージ



○日当たりや風通しを確保できる。

○震災時における倒壊を防止し、避難路や災害救助の円滑な活動が確保できる。

○高い塀の場合、防犯上の課題や街並みが閉鎖的な印象を与える。

○緑の多いまちなみには潤いと安らぎが生まれる。

### 3. 今後の予定

#### 個別相談会のお知らせ

実施日 : 平成30年2月19日(月)から2月20日(火)  
 平成30年3月16日(金)から3月19日(月)

時間 : 9時から17時

場所 : 双柳地区行政センター会議室

※事前申し込みは不要です。直接会場へお越しください。  
 ※会場の状況により、お待ちいただく場合がございます。  
 予めご了承ください。  
 ※個別相談については土地区画整理事務所でも随時お受けしております。

#### 現地立ち入りについて

今後、現地調査及び測量等作業において、土地に立ち入る場合がございますので、ご協力をお願いします。  
 なお、作業員は市が発行した土地の立ち入りを証する「身分証明書」を携帯していますので、必要な場合には証明書の提示を求めてください。

### 3. 今後の予定

#### 今後の進め方フロー

