

地区計画の運用基準

和光市駅南口地区

平成30年12月

和光市 建設部 都市整備課

目 次

I 基本事項

1	目的	1
2	地区計画、地区整備計画とは	1
3	手続きについて	1
4	建築物の敷地が2以上の計画地区等にまたがる場合の措置	1
5	事前相談について	

II 制限内容と運用基準

1	建築物等の用途の制限	2
2	建築物の敷地面積の最低限度	4
3	壁面の位置の制限	6
4	建築物等の形態又は意匠の制限	7
5	かき又はさくの構造の制限	9

【参考資料】	和光市駅南口地区地区計画	12
--------	--------------	----

I 基本事項

1 目的

本基準は、「地区計画（地区整備計画）」における制限内容について、その解釈を補足することで地区計画の届出に際しての審査の画一化及び迅速化を図ることを目的としています。

2 地区計画、地区整備計画とは

地区計画は、一定のまとまりを持った「地区」の目標や建築物の整備方針等を設定し、「敷地や建築物」を対象に、区域の特性に応じたきめ細かい制限（用途、敷地面積、高さ等）を地区整備計画に定め規制誘導を行うものです。

地区計画（地区整備計画）の制限事項

制限事項	地区計画（地区整備計画）
建築物等の用途の制限	○
建築物の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	—
建築物等の形態又は意匠の制限	○
かき又はさくの構造の制限	○

地区計画の届出

適合通知

3 手続きについて

地区計画の区域内における建築行為等については、工事着手の30日前までに届出が必要となり、地区計画の内容に適合しない場合、設計変更などの勧告を受けます（都市計画法第58条の2）。

届出をしないで建築行為等を行ったり、虚偽の届出などをすると20万円以下の罰金の対象となります（都市計画法第93条）。

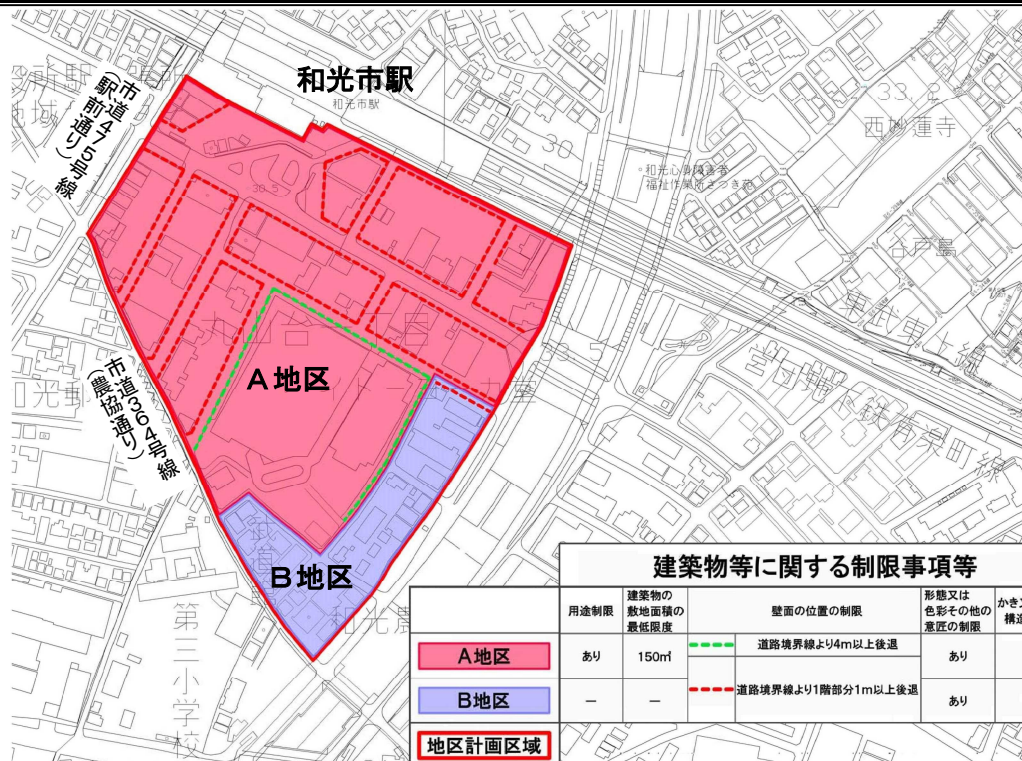
4 建築物の敷地が2以上の計画地区等にまたがる場合の措置

制限事項	地区計画区域の内外にまたがる場合	2以上の計画地区にまたがる場合
建築物等の用途の制限	・敷地の過半が属する区域等の制限を敷地の全部に適用	
建築物の敷地面積の最低限度		
壁面の位置の制限	・建築物の部分が属する区域等ごとの制限を適用	
建築物等の形態又は意匠の制限		
かき又はさくの構造の制限		

5 事前相談について

建築予定の建築物が制限事項に該当しているかどうか判断が難しい場合は、地区計画の届出前に都市整備課までご相談ください。

Ⅱ 制限内容と運用基準



制限内容

1 建築物等の用途の制限

【制限の目的】

用途混在による環境悪化を防止することを目的に、建築物の用途を制限しています。

【制限内容】地区整備計画

A地区	B地区
次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第2（へ）項第2号に掲げるもの若しくは同項第5号に掲げるもの又は同表（り）項第2号に掲げるキャバレー 2 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6項に該当する営業の用に供する建築物	—

【運用基準】

- ・ A地区では、以下の建築物は建築できません。

【建築基準法 別表第2（へ）】

第2号：原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの
 第5号：倉庫業を営む倉庫（次頁参照）

【建築基準法 別表第2（り）】

キャバレーのほか、スナックなど接客を行う用途の建築はできません。

【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6項】

個室付浴場業、店舗型ファッションヘルス、ストリップ劇場、ラブホテル、アダルトショップ等の営業をする建築物

● 「倉庫業を営む倉庫」について

- ・ 倉庫業を営む倉庫とは、「寄託^{きたく}を受けた物品の保管を行う営業用倉庫」で、倉庫業法の登録が必要なものです。

倉庫業を営む倉庫

倉庫の分類

	倉庫業法の登録 を要しないもの				倉庫業法の登録 を要するもの
形態	自己の物品保管	他人の物品収納 (不動産賃貸契約)	他人の物品保管		
			寄託契約が 存在しない	寄託契約が 存在する	
例	自家用倉庫	・ レンタル収納スペース、 ・ 貸倉庫	・ 運送事業による一時保管・荷捌き	・ 銀行の貸金庫 ・ クリーニング業 ・ コインロッカー ・ 駐車場	・ 営業倉庫 ・ トランクルーム

資料：国土交通省資料等にもとづき作成

2 建築物の敷地面積の最低限度

【制限の目的】

当地区は比較的規模の大きな敷地が多く存在し、良好な環境が形成されている地域です。

敷地細分化により狭小な敷地が発生し、環境の悪化を防ぐことを目的に、建築物を建てる場合の敷地面積の最低限度を定めています。

【制限内容】 地区整備計画

A 地区	B 地区
150 m ²	—

【運用基準】

● 最低敷地面積が 150 m²未満でも建築可能なケースについて

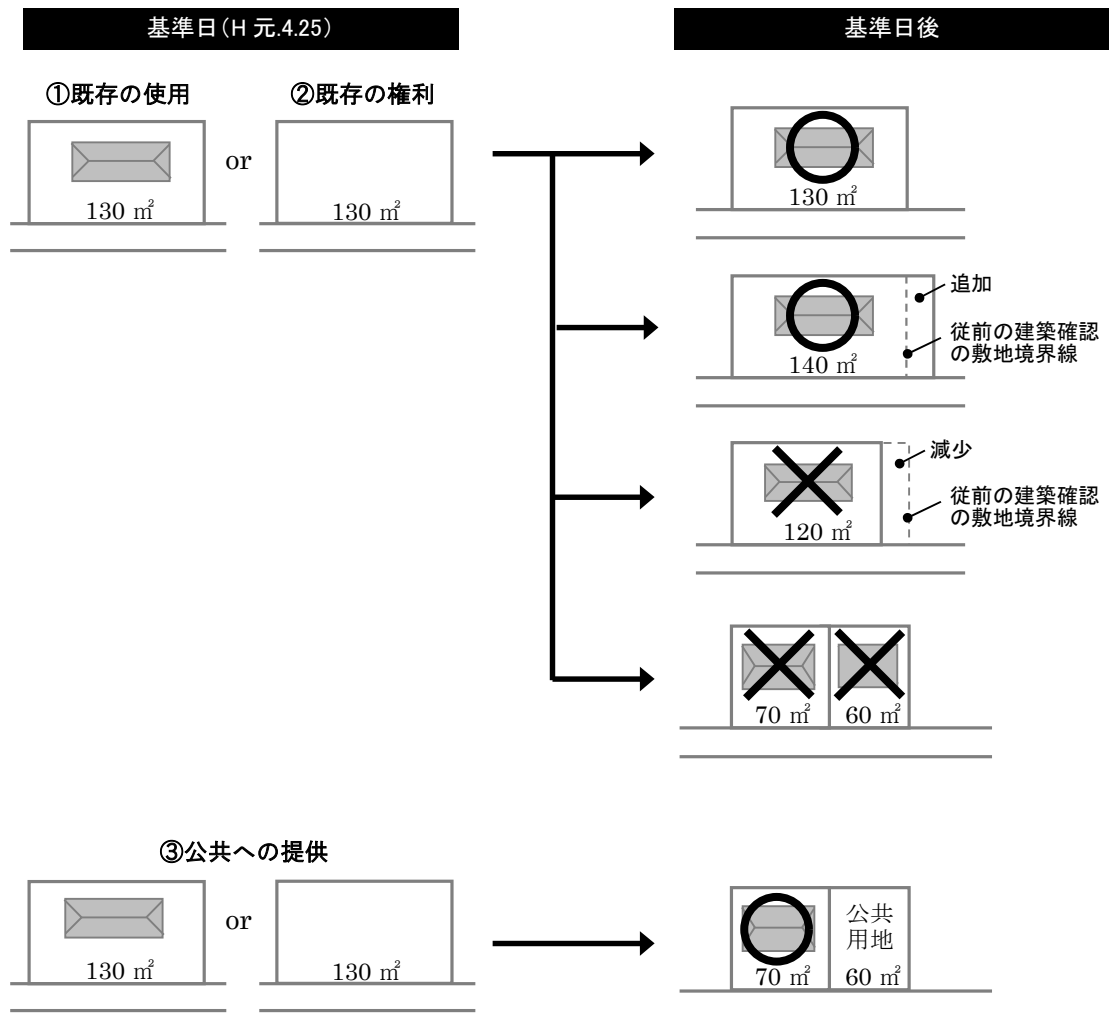
・ 面積 150 m²未満の敷地で以下①～③のケースに該当する場合は建築することができます。

- ① 既存の使用 : 地区計画決定（基準日／平成元年 4 月 25 日）以前から建築物の敷地として使用している土地で 150 m²に満たないものは、敷地面積の減少がなければ建て替え等が可能です。
- ② 既存の権利 : 地区計画決定（基準日／平成元年 4 月 25 日）以前に所有権、借地権等を有する土地で 150 m²に満たないものは、敷地面積の減少がなければ建築可能です。
- ③ 公共への提供 : 土地区画整理事業による減歩や道路等の公共施設への提供等により土地の面積が 150 m²に満たなくなる場合は、建築可能です。

【重要】

敷地面積が最低限の面積（150 m²）に満たない場合は、「土地登記簿謄本」、「仮換地証明書」等の写しを添付してください。

(参考) 判断基準の例



※ 基準日に 150 m²以上の面積を有しているが、基準日以後に 150 m²を下回るように分割された敷地には建築することができません (上記③以外)。

3 壁面の位置の制限

【制限の目的】

当地区は和光市駅の南側に位置し、歩行者および自動車交通が集中しています。

このため、安全で快適な商業空間及び歩行者空間の形成のため道路に面する側に建築物の壁面の制限を定めています。

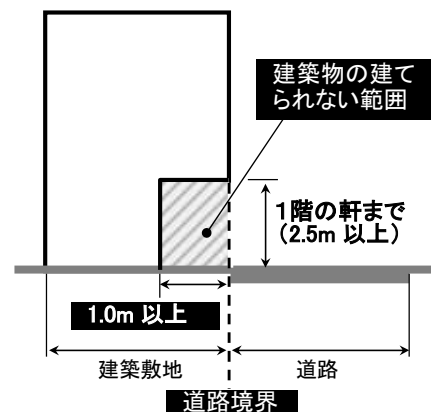
【制限内容】

A 地区	B 地区
計画図に表示する道路に接する敷地に当たる建築物の1階部分の壁若しくはこれに代わる柱又は門若しくは塀の面から道路境界までの距離は1 m以上でなければならない。	
計画図に表示する道路に接する敷地に当たる建築物は道路境界から4 m以上としなければならない。	

【運用基準】

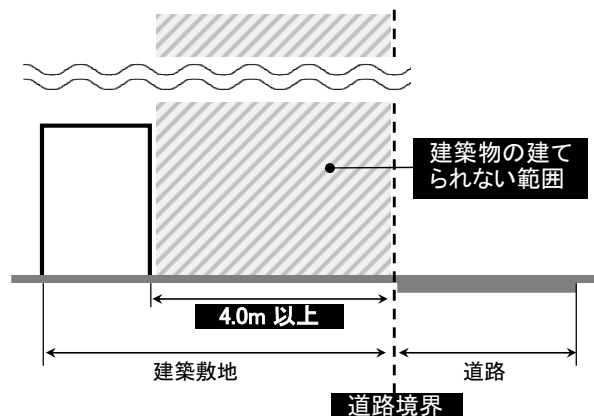
● 1階部分のみ1 mの壁面後退について（対象敷地の位置は2頁参照）

- ・ 建築物の壁・柱は、道路境界から1 m以上後退することが必要です。壁・柱の後退部分は1階の軒まで（2.5 m以上）を基本とします。
- ・ 門や塀を設置する場合も道路境界から1 m以上後退することが必要です。
- ・ 壁面後退部分は歩行空間の一部としての活用を想定していますので、かき又はさくのほか立看板・自動販売機・その他工作物等の設置及び駐輪・駐車は極力行わないでください。



● 全面4 mの壁面後退について（位置は2頁参照）

- ・ A地区の南側大街区では、建築物の全面を道路境界から4 m以上後退することが必要です。



4 建築物等の形態又は意匠の制限

【制限の目的】

うるおいのある街並み形成に向けて、建築物等の外壁及び屋外広告物の色彩に原色を用いないよう形態又は意匠の制限を定めています。

【制限内容】

A 地区	B 地区
建築物等の外壁及び屋外広告物は、刺激的な色彩及び装飾を用いないものとする。	建築物等の外壁及び屋外広告物は、刺激的な色彩及び装飾を用いないものとする。 屋外広告物は、埼玉県屋外広告物条例施行規則別表第2の1の禁止地域に定めている基準に準じる。

【運用基準】

● 「刺激的な色彩及び装飾」の基準について

- ・本地区計画の形態意匠の制限は、定量的な制限を設けていないことから条例に定めていませんが、建築物等の外壁及び屋外広告物の色彩は、赤色・黄色・青色等の原色又は蛍光塗料の入ったものは使用しないでください。
- ・刺激的な色彩及び装飾になっていないことを確認するために、届出をする際は立面図に着色してください。
- ・また、以下に該当する比較的大規模な開発及び建築物の新築・色彩の変更等については別途景観条例の届出が必要になります。

- ・高さが10mを超えるもの又は建築面積が500㎡を超えるものの新築、増築、改築又は外観のうち各立面の面積の3分の1を超えて変更することとなる修繕、模様替、色彩の変更
- ・面積が1,000㎡以上の開発区域内における、各敷地での建築物の新築

● 屋外広告物の取扱いについて【重要】

- ・B地区は、屋外広告物の禁止地域であるため自家広告物等の例外を除き、屋外広告物を出すことはできません。
- ・自家広告物については、設置の可否を判断するため地区計画の届出の際、立面図に屋外広告物を図示し、次頁の上表の内容をご記入ください。

地区計画の届出書（立面図）に記載する屋外広告物の事項

工 事 予 定 期 間	着工予定日	平成 年 月 日	完了予定日	平成 年 月 日
屋外広告物等の 種類・数量・規模・ 色彩並びに表示・設 置の場所及び期間	種 類		数 量	m ² ・枚・個・張 本・基・台
	規 模	(縦) (横) (面数) (合計面積) m× m× = m ²		
	色 彩	使用されている色のうち 面積が最大の箇所	左記の色の色相／明度／彩度	
		文 字 ・ 背 景 ・ マ ー ク ・その他（ ）		
	表示・設置 の 場 所		表示・設置 の 期 間	平成 年 月 日から 平成 年 月 日まで

※地区計画の届出時点具体的内容が決まっていない場合は、後日提出してください。

自家広告物に係る基準〔禁止地域〕

禁止地区内では自家用広告物であれば、以下の基準を満たすことで広告物を掲出することが可能です。

区分			許可を受ければ出せる (条例第7条第5項第1号、別表第1)
建築物を利用した 広告	屋上利用 広告	表示面積	全壁面面積の10分の1以下（木造建造物の場合は10㎡以下） ただし、10分の1が10㎡未満の場合は10㎡以下
		広告物の上端の高さ	地上からの高さが軒高の3分の5以下で、かつ4.8m以下 ただし、3分の5が1.2m未満の場合は1.2m以下（木造建造物の場合は地上から1.2m以下）
		その他	壁面から突き出していないこと
	壁面利用 広告	表示面積	一面の壁面につきその壁面面積（開口部を含む）の5分の1以下 ただし、表示面積が10㎡以下であるときはこの限りでない
		広告物の上端の高さ	軒高以下
		その他	3階以上の窓又は開口部の全部又は一部はふさがないこと
	突出し 広告	表示面積	6㎡以下
		広告物の上端の高さ	壁面の高さ以下
		広告物の下端の高さ	歩道上：3m以上、車道上：4.5m以上
		壁面からの突出し幅	1.2m以下
		その他	（道路占用許可が必要）
建造物から独立した 広告 （広告版、広告塔、サイン ポール）	表示面積	10㎡以下	
	広告物の上端の高さ	地上から10m以下	
	広告物の下端の高さ	歩道上：3m以上、車道上：4.5m以上	
	設置個数	4個以下	
	その他	（道路占用許可が必要）	
掛看板	表示面積	2㎡以下	
広告幕	広告物の長さ	15m以下	
	広告物の幅	1.2m以下	
広告旗	表示面積等	2㎡以下	
	高さ	3m以下	
	その他	道路上に突き出していないこと	
はり紙、はり札及び立看板	表示面積等		
	その他		

5 かき又はさくの制限

【制限の目的】

賑わいのある商業空間の形成上、壁面後退した部分は最低限連担させる必要があるため、かき又はさくの設置を制限しています。

かき又はさくを設置する場合は、潤いある街並み形成、災害時の安全を確保するために「生け垣」を基調としています。やむを得ずコンクリートブロック等で行う場合は、災害時の倒壊による二次災害を防止するために道路側に一定の空間をつくることとしています。

【制限内容】

A 地区	B 地区
壁面後退をした部分には、かき又はさくを設置しない。	
	道路境界及び隣地境界側に設けるかき又はさくの構造は、次に掲げるものとする。 1 生け垣 2 鉄柵、金網等、透視可能なフェンスで宅地基盤からの高さは1.5 m以下とし基礎部分の高さは0.6 m以下で敷地境界側には植栽をする。又、コンクリートブロック造等の塀の場合は、高さは1.5 m以下とし道路側に幅1 m以上の植栽を設ける。

【運用基準】

● 壁面後退部分の対応について

- ・壁面後退部分にはかき又はさくを設置することはできません。

壁面後退部分は歩行者空間の一部としての活用を想定しているため、かき又はさくのほか、立看板・自動販売機・その他工作物等の設置及び駐輪・駐車は極力行わないでください。

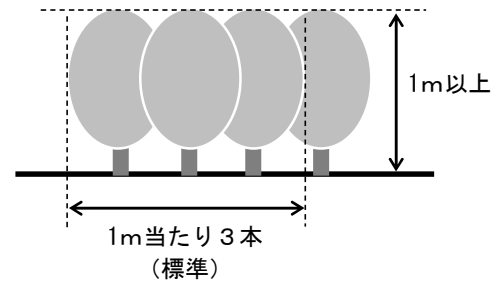
- ・壁面後退はA地区が中心ですが、B地区の北側街区には一部制限があるため、かき又はさくを設置することはできません。
- ・A地区で壁面後退制限のない側（市道 475 号線及び市道 364 号線沿道、イトーヨーカドー南側）には、かき又はさくを設置することができます。構造の制限はありません。

● B地区における制限内容について

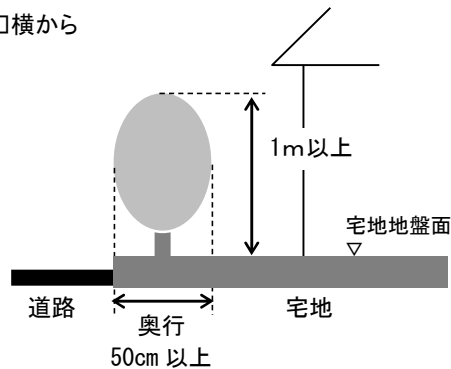
- ・生け垣を設ける場合の制限はありません（生け垣の基準は次頁参照）。
- ・「鉄柵、金網等、透視可能なフェンス」とは、防犯性を考慮し、さくを正面から見て透視率が概ね 50%を超えるものです。フェンスの素材は鉄柵、金網のほか木製などでも認められます。透視可能なフェンスを設置する場合、可能であれば道路側への植栽をお願いします。
- ・「コンクリートブロック造等の塀」を設ける場合は、災害時の倒壊による二次災害を防止するため道路側に 1 m 以上の植栽を設けてください。この場合、建築基準法に基づいて安全性を確保してください。

□ 生け垣の基準

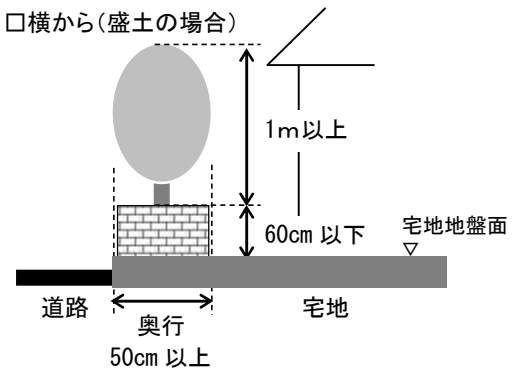
- 高さのほぼ均一な樹木を列状に植栽
 - 宅地地盤面からの高さが概ね1m以上※
 - 植栽本数は1m当たり3本を標準
 - 樹木の奥行は50cm以上
- ※ 生け垣の高さ1mとは、苗木ではなく生育後の高さ



□ 横から

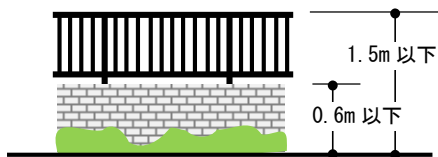


□ 横から(盛土の場合)

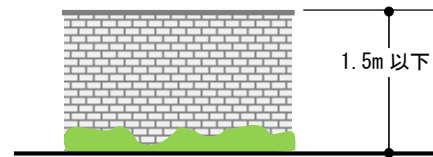


□ さく为例

透過可能なフェンス

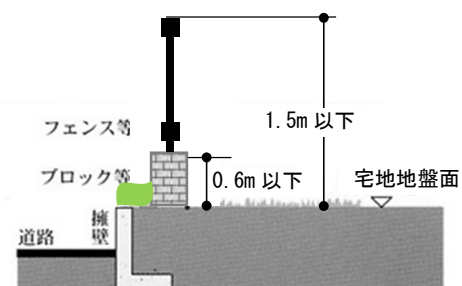


コンクリートブロック

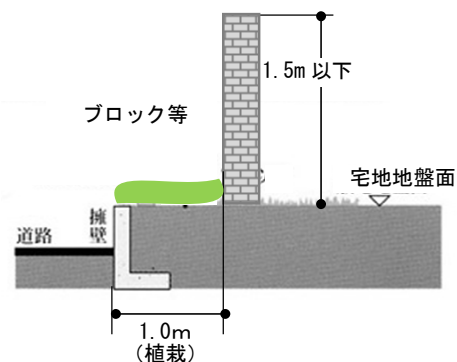


□ 高さの基準面と植栽の考え方

透過可能なフェンス



コンクリートブロック



● さくの対象としないものについて

以下のものはさくとは見なしませんので、本規制の対象外となります。

- ① 車止めポール（出入り式に限る）

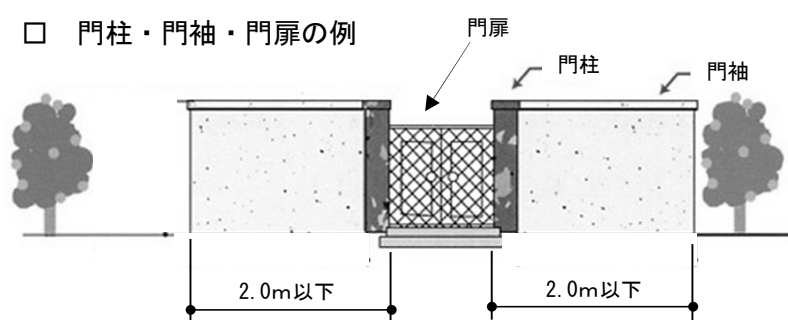
② プライバシー保護のための目隠し

- ・ プライバシー保護のためにやむを得ないと認められる範囲に設ける目隠しは、さくとは見なしません。
- ・ この場合、目隠しの構造及び高さは、必要に応じて建築基準法に基づいて安全性を確保してください。

③ 門柱・門袖・門扉

- ・ 門柱・門袖等は、片側の幅が2.0m以下であればさくとは見なしません（対になっていない門袖の場合も幅2.0m以下）。車庫等の前面に設置する伸縮門扉もさくとは見なしません。
- ・ この場合、門柱・門袖等の構造及び高さは、必要に応じて建築基準法等に基づいて安全性を確保してください。

□ 門柱・門袖・門扉の例



□ 伸縮門扉の例



【参考】建築基準法施行令

第62条の6 目地及び空胴部

コンクリートブロックは、その目地塗面の全部にモルタルが行きわたるように組積し、鉄筋を入れた空胴部及び縦目地に接する空胴部は、モルタル又はコンクリートで埋めなければならない。

2 補強コンクリートブロック造の耐力壁、門又はへの縦筋は、コンクリートブロックの空胴部内で継いではない。ただし、溶接接合その他これと同等以上の強度を有する接合方法による場合においては、この限りでない。

第62条の8 塀

補強コンクリートブロック造の塀は、次の各号（高さ1.2m以下の塀にあつては、第五号及び第七号を除く。）に定めるところによらなければならない。ただし、国土交通大臣が定める基準に従つた構造計算によつて構造耐力上安全であることが確かめられた場合においては、この限りでない。

- 一 高さは、2.2m以下とすること。
- 二 壁の厚さは、15cm（高さ2m以下の塀にあつては、10cm）以上とすること。
- 三 壁頂及び基礎には横に、壁の端部及び隅角部には縦に、それぞれ径9mm以上の鉄筋を配置すること。
- 四 壁内には、径9mm以上の鉄筋を縦横に80cm以下の間隔で配置すること。
- 五 長さ3.4m以下ごとに、径9mm以上の鉄筋を配置した控壁で基礎の部分において壁面から高さの1/5以上突出したものを設けること。
- 六 第三号及び第四号の規定により配置する鉄筋の末端は、かぎ状に折り曲げて、縦筋にあつては壁頂及び基礎の横筋に、横筋にあつてはこれらの縦筋に、それぞれかぎ掛けして定着すること。ただし、縦筋をその径の40倍以上基礎に定着させる場合にあつては、縦筋の末端は、基礎の横筋にかぎ掛けしないことができる。
- 七 基礎の丈は、35cm以上とし、根入れの深さは30cm以上とすること。

【参考資料】和光市駅南口地区地区計画

和光都市計画地区計画の変更（和光市決定）

和光都市計画和光市駅南口地区地区計画を次のように変更する。

決定告示年月日
平成30年11月27日

名称		和光市駅南口地区地区計画			
位置		和光市本町の一部、和光市丸山台一丁目			
面積		約8.6ha			
地区計画の目標		本地域は、和光市駅から約300mの範囲内に位置した商業・業務地であり土地区画整理事業によって、道路、公園等の公共施設及び宅地の整備が行われている。 当該地域は、基本構想等の上位計画によって、市の商業地の核として位置付けられており、今後駅から至近距離という事情もあって土地の高度利用及び商業化が見込まれる地域である。 土地区画整理事業の効果の維持と促進並びに健全な商業・業務地としての誘導及び商業の利便性の向上を図りつつ、用途の混在による環境悪化の防止を行うことにより、適正かつ合理的な土地利用を行い良好な都市環境を形成、保持することを目標にする。			
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用に関する方針		1 A地区は、土地の高度利用を推進し、商業・業務施設の集積を図ることにより地区の活性化に努める。 2 B地区は、良好な住宅用地の形成に努める。		
	地区施設の整備の方針		道路及び公園は、土地区画整理事業により計画的に整備するとともに区画道路については安全で快適な生活道路とする。		
	建築物等の整備の方針		建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、建物の意匠等の制限、かき又はさくの構造の制限、敷地面積の最低限度について規制することにより良好な都市環境の形成と向上に努める。		
地区整備に関する計画	建築物に 関する 計画	地区の区分	区分の名称	A地区	B地区
			区分の面積	約7.5ha	約1.1ha
	建築物に 関する 計画	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物等は建築してはならない。 1 建築基準法別表第2(へ)項第2号に掲げるもの若しくは同項第5号に掲げるもの又は同表(り)項第2号に掲げるキャバレー 2 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6項に該当する営業の用に供する建築物	
		建築物の敷地面積の最低限度		150㎡	
		壁面の位置の制限		計画図に表示する道路に接する敷地に当たる建築物の1階部分の壁若しくはこれに代わる柱又は門若しくは塀の面から道路境界までの距離は、1m以上でなければならない。 計画図に表示する道路に接する敷地に当たる建築物は道路境界から4m以上としなければならない。	

地 区 整 備 計 画	建 築 物	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の外壁及び屋外広告物は、刺激的な色彩及び装飾を用いないものとする。	建築物等の外壁及び屋外広告物は、刺激的な色彩及び装飾を用いないものとする。 屋外広告物は、埼玉県屋外広告物条例施行規則別表第2の1の禁止地域に定めている基準に準じる。
	に 関 する 事 項	かき又はさくの構造の制限	壁面後退をした部分には、かきまたはさくを設置しない。	道路境界及び隣地境界側に設けるかき又はさくの構造は、次に掲げるものとする。 1 生け垣。 2 鉄柵、金網等、透視可能なフェンスで宅地基盤からの高さは1.5m以下とし基礎部分の高さは0.6m以下で敷地境界側には植栽をする。又、コンクリートブロック造等の塀の場合は、高さは、1.5m以下とし道路側に幅1m以上の植栽を設ける。

理由： 都市緑地法等の一部を改正する法律（平成29年法律第26号）による建築基準法の一部改正に伴い、建築物等の用途の制限について変更を行うものである。

建築物の敷地面積の最低限度	壁面の位置の制限		形態又は色彩その他の構造の制限
	用途制限	道路境界線より4m以上後退	
150㎡	あり	道路境界線より4m以上後退	あり
—	—	道路境界線より隣部分1m以上後退	あり

建築物等に関する制限事項等					
用途制限	建築物の 制高度 敷地面積 率	壁面の位置の制限		色彩又は 色彩その他の 意匠の制限	かき又はその 構造の制限
		道路境界線より4m以上後退			
A地区	あり	150㎡		あり	あり
B地区	—	—		あり	あり
地区計画区域					

