

# 地区計画の運用基準

## 南一丁目地区

平成28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 | 建築物等の敷地が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                    | 1 |

## 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    | 5  |
| 3 | 壁面の位置の制限（C、D地区）  | 7  |
| 4 | 建築物の高さの最高限度      | 11 |
| 5 | 建築物等の形態又は意匠の制限   | 12 |
| 6 | かき又はさくの構造の制限     | 15 |
|   | 【参考資料】南一丁目地区地区計画 | 20 |

# 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）。

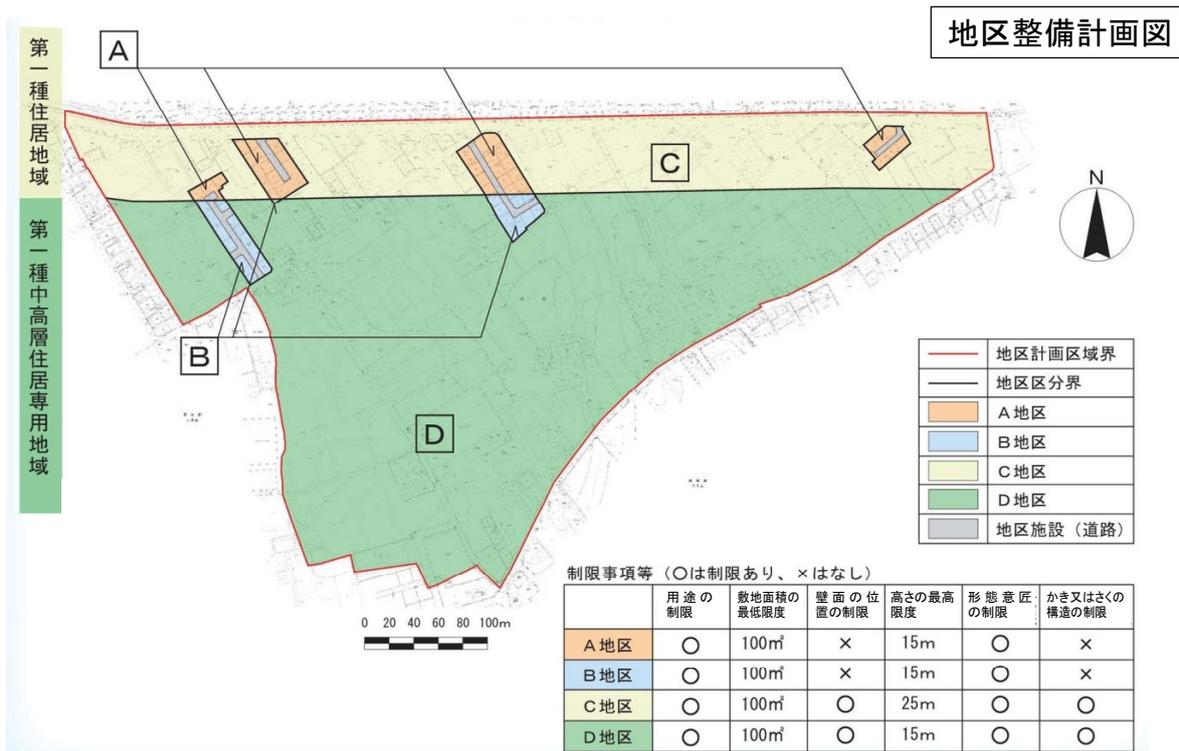
## 4 建築物等の敷地が2以上の区域等にまたがる場合の措置

| 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   |                           |                 |

## 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】

良好な戸建住宅や中低層住宅地の形成を図るため及び各地区にふさわしい適正かつ合理的な土地利用を図ることを目的に建築物の用途を制限します。

##### 【制限内容】 地区整備計画

次に掲げる建築物は建築してはならない。

| A地区<br>(第一種住居地域)   | B地区<br>(第一種中高層住居専用地域)                           | C地区<br>(第一種住居地域)   | D地区<br>(第一種中高層住居専用地域)                           |
|--|---|--|---|
| ①ホテル、旅館<br>②畜舎<br>③自動車教習所<br>④床面積 25 ㎡ (ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く) 未満の小規模住戸又は住室 | ①床面積 25 ㎡ (ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く) 未満の小規模住戸又は住室 | ①ホテル、旅館<br>②畜舎<br>③自動車教習所<br>④床面積 25 ㎡ (ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く) 未満の小規模住戸又は住室 | ①床面積 25 ㎡ (ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く) 未満の小規模住戸又は住室 |

## 【運用基準】

### ● 「床面積 25 ㎡（ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く）未満の小規模住戸又は住室」について

- ・「床面積」の計測対象について、例示しているベランダ、バルコニー、パイプシャフトは算入しません。これ以外については建築基準法に基づいて床面積を算定してください〔資料 1 参照〕。
- ・「住戸」は専用の居住室、台所、浴室、便所及び出入口を有しているもの、「住室」は住戸のうち台所、浴室又は便所のいずれかを有していないものをいいます。

### 【資料 1】床面積の算定方法について（抜粋）

建設省住指発第一一五号  
昭和六一年四月三〇日

特定行政庁建築主務部長あて

住宅局建築指導課長通知

・・・今般、ピロティ、吹きさらしの廊下、屋外階段等の床面積の算定及び壁その他の区画の中心線の設定について、左記のとおり取り扱うこととしたので、通知する。・・・

#### 1 建築物の床面積の算定

建築物の床面積は、建築物の各階又はその一部で、壁、扉、シャッター、手摺、柱等の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積によるものであるが、ピロティ、ポーチ等で壁、扉、柱等を有しない場合には、床面積に算入するかどうかは、当該部分が居住、執務、作業、集会、娯楽、物品の保管又は格納その他の屋内的用途に供する部分であるかどうかにより判断するものとする。

例えば、次の各号に掲げる建築物の部分の床面積の算定は、それぞれ当該各号に定めるところによるものとする。

(1) ピロティ

十分に外気に開放され、かつ、屋内的用途に供しない部分は、床面積に算入しない。

(2) ポーチ

原則として床面積に算入しない。ただし、屋内的用途に供する部分は、床面積に算入する。

(3) 公共用歩廊、傘型又は壁を有しない門型の建築物

ピロティに準じる。

(4) 吹きさらしの廊下

外気に有効に開放されている部分の高さが、一・一 m 以上であり、かつ、天井の高さの二分の一以上である廊下については、幅二 m までの部分を床面積に算入しない。

(5) バルコニー・ベランダ

吹きさらしの廊下に準じる。

本地区の地区計画では、床面積に算入しないこととしています。

(6) 屋外階段

次の各号に該当する外気に有効に開放されている部分を有する階段については、床面積に算入しない。

イ 長さが、当該階段の周長の二分の一以上であること。

ロ 高さが、一・一 m 以上、かつ、当該階段の天井の高さの二分の一以上であること。

(7) エレベータシャフト

原則として、各階において床面積に算入する。ただし、着床できない階であることが明らかである階については、床面積に算入しない。

(8) パイプシャフト等

各階において床面積に算入する。

本地区の地区計画では、床面積に算入しないこととしています。

(9) 給水タンク又は貯水タンクを設置する地下ピット

タンクの周囲に保守点検用の専用の空間のみを有するものについては、床面積に算入しない。

(10) 出窓

次の各号に定める構造の出窓については、床面積に算入しない。

イ 下端の床面からの高さが、三〇cm以上であること。

ロ 周囲の外壁等から水平距離五〇cm以上突き出していないこと。

ハ 見付け面積の二分の一以上が窓であること。

(11) 機械式駐車場

吊上式自動車車庫、機械式立体自動車車庫等で、床として認識することが困難な形状の部分については、一台につき一五㎡を、床面積として算定する。なお、床としての認識が可能な形状の部分については、通常の算定方法による。

(12) 機械式駐輪場

床として認識することが困難な形状の部分については、一台につき一・二㎡を、床面積として算定する。なお、床としての認識が可能な形状の部分については、通常の算定方法による。

(13) 体育館等のギャラリー等

原則として、床面積に算入する。ただし、保守点検等一時的な使用を目的としている場合には、床面積に算入しない。

## 2 区画の中心線の設定方法

次の各号に掲げる建築物の壁その他の区画の中心線は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 木造の建築物

イ 軸組工法の場合

柱の中心線

ロ 枠組壁工法の場合

壁を構成する枠組材の中心線

ハ 丸太組構法の場合

丸太材等の中心線

(2) 鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造等の建築物

鉄筋コンクリートの躯体、PC板(プレキャストコンクリート板)等の中心線

(3) 鉄骨造の建築物

イ 金属板、石綿スレート、石膏ボード等の薄い材料を張った壁の場合

胴縁等の中心線

ロ イ以外の場合

PC板、ALC板(高温高圧蒸気養生された軽量気泡コンクリート板)等の中心線

(4) 組積造又は補強コンクリートブロック造の建築物

コンクリートブロック、石、れんが等の主要な構造部材の中心線

## 2 建築物の敷地面積の最低限度

### 【制限の目的】

建築物の過密化による住環境の悪化及び防災上危険な建築物の建て詰まりを防止することを目的に敷地面積の最低限度を定めます。

### 【制限内容】 地区整備計画

| A 地区<br>(第一種住居地域)                                | B 地区<br>(第一種中高層住居専用地域) | C 地区<br>(第一種住居地域)  | D 地区<br>(第一種中高層住居専用地域) |
|--|------------------------|--|------------------------|
| 100 m <sup>2</sup><br>ただし、本計画告示前から基準未満の場合は適用しない。 |                        | 100 m <sup>2</sup><br>ただし、本変更計画告示前から基準未満の場合は決定時の敷地面積を限度として適用しない。 |                        |

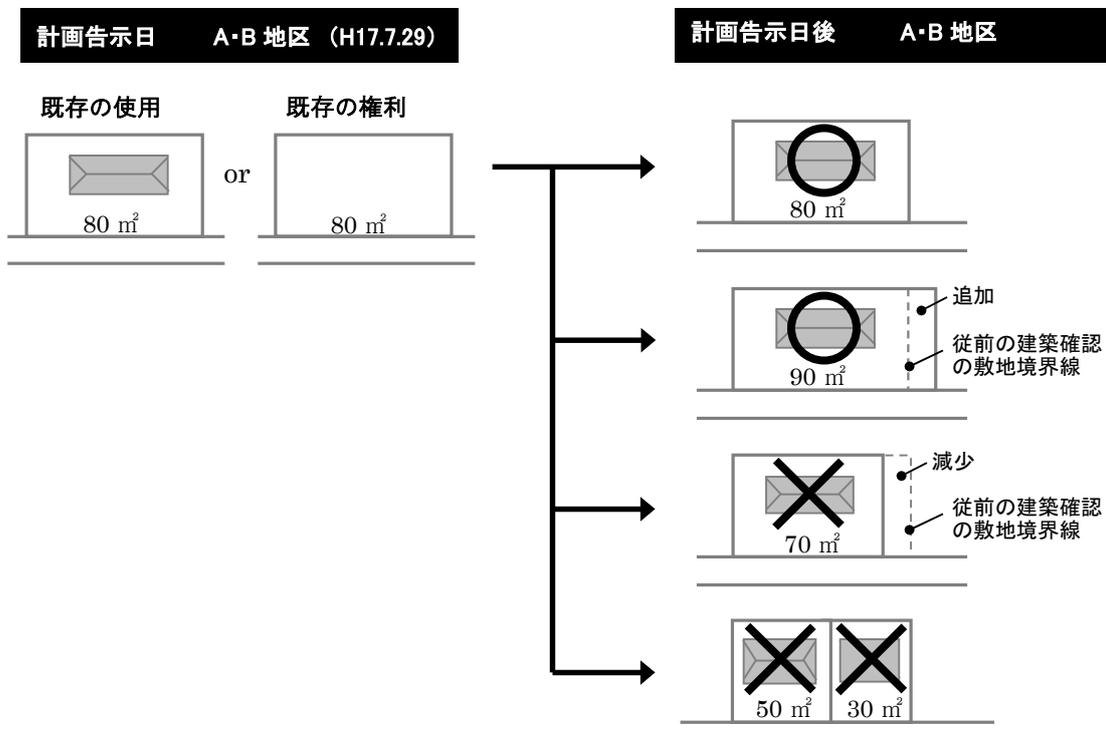
### 【運用基準】

当地区で建築物を建築する場合の敷地面積の最低限度は 100 m<sup>2</sup>です。

#### ● 土地区画整理事業区域外（A・B地区）の考え方

- ・ 下図のとおり計画告示以前から敷地面積が 100 m<sup>2</sup>未満の場合は、最低敷地面積の制限が適用除外になり、建て替えや新築が可能です。

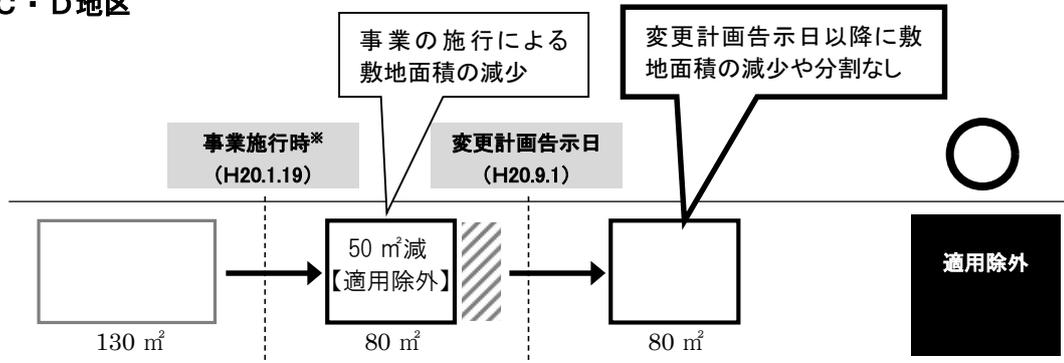
#### A・B地区



● 土地区画整理事業（C・D地区）による最低敷地面積 100 m<sup>2</sup>の適用除外

- ・ C、D地区では土地区画整理事業の減歩等により敷地面積が 100 m<sup>2</sup>未満となった場合は、これ以外による敷地面積の減少がなければ建築可能です。

C・D地区



※ 事業施行時とは、「換地処分の日」とします。なお、換地処分前のものについては、「仮換地の指定日（H20.1.19）」を事業施行時とします。

【重要】

敷地面積が基準面積（100 m<sup>2</sup>）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。

### 3 壁面の位置の制限（C、D地区のみ）

#### 【制限の目的】

壁面の位置の制限により敷地内空地を確保し、ゆとりある街並を形成するとともに、隣地境界線からの壁面後退により日照、通風、採光等を確保することを目的に、壁面の位置の制限（以下「壁面後退」という。）を定めます。

#### 【制限内容】地区整備計画

| A地区<br>(第一種住居地域) | B地区<br>(第一種中高層住居専用地域) | C地区<br>(第一種住居地域)   | D地区<br>(第一種中高層住居専用地域) |
|------------------|-----------------------|--|-----------------------|
| —                | —                     | 道路境界線からの後退距離は1.5m以上、隣地境界線からの後退距離は0.5m以上とする。ただし、建築物又は建築物の部分がいずれかに該当する場合はこの限りでない。<br>①市道408号線に面する部分<br>②外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の場合<br>③物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が10㎡未満のもの<br>④自動車車庫に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、周囲を囲わない構造のもの |                       |

#### 【運用基準】

本地区の壁面位置の制限は、原則として道路境界線から1.5m、隣地境界線から50cmです。

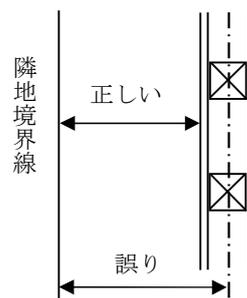
#### ● 隣地境界線について

・道路以外に隣接している部分を隣地境界線といいます。したがって、河川、公園などに隣接している側は隣地境界線からの壁面後退が適用となります。

#### ● 壁面後退の計測方法

・壁面後退は、隣地付近の日照・採光・通風を確保するために定められている制限です。したがって、建築物の部分で面的な壁面は外壁として制限の対象として扱います。  
 ・壁面後退の計測位置は、外壁があればその外面、外壁がない場合は柱の外面です。外壁・柱ともにある場合は、隣地に近い方の外面からの距離が対象となります。

外壁の後退距離の測り方



#### ● 壁面後退の緩和について

以下①～④についての緩和規定を設けています。

##### ① 市道408号線沿道の緩和

・市道408号線（越後山通り）に面する部分は、壁面後退の対象外となります。

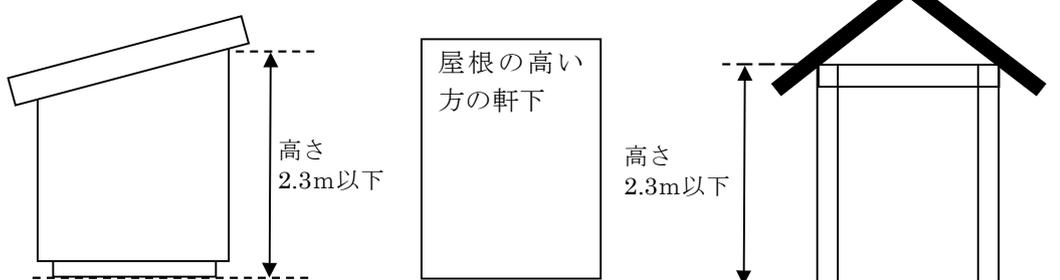
② 建築物の張り出し部分の緩和

- ・ 壁面後退は、道路及び隣地境界付近の採光、日照、通風等を確保するために定められている制限です。したがって、出窓、ベランダ、バルコニー、屋外階段等の壁面後退線からはみ出し部分の長さの合計が道路面においては3m以下のもの、隣地面においては各立面の長さの合計が3m以下であれば規制の対象外になります。
- ・ 軒、庇、雨とい、戸袋、エアコンの室外機、プロパンガスのボンベなど採光、通風等に影響がないと判断できるものは設置可能です。

③ 物置その他これらに類するものの緩和

- ・ 軒の高さ2.3m以下の物置等は、壁面後退線からはみ出し部分の床面積の合計が10㎡未満の場合は規制の対象外になります。

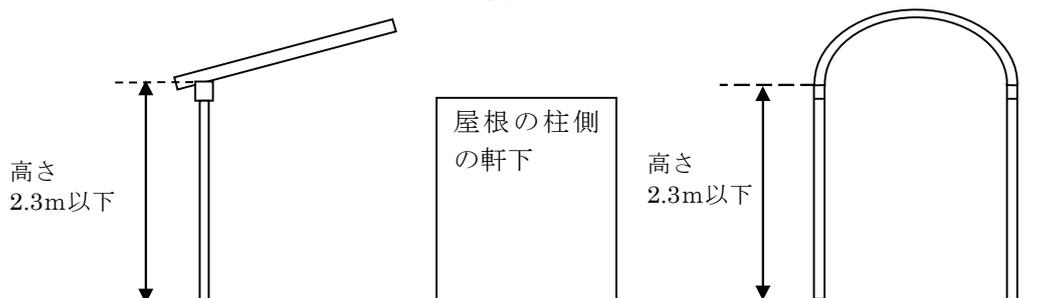
軒高の測定方法



④ 自動車車庫に供するものの緩和

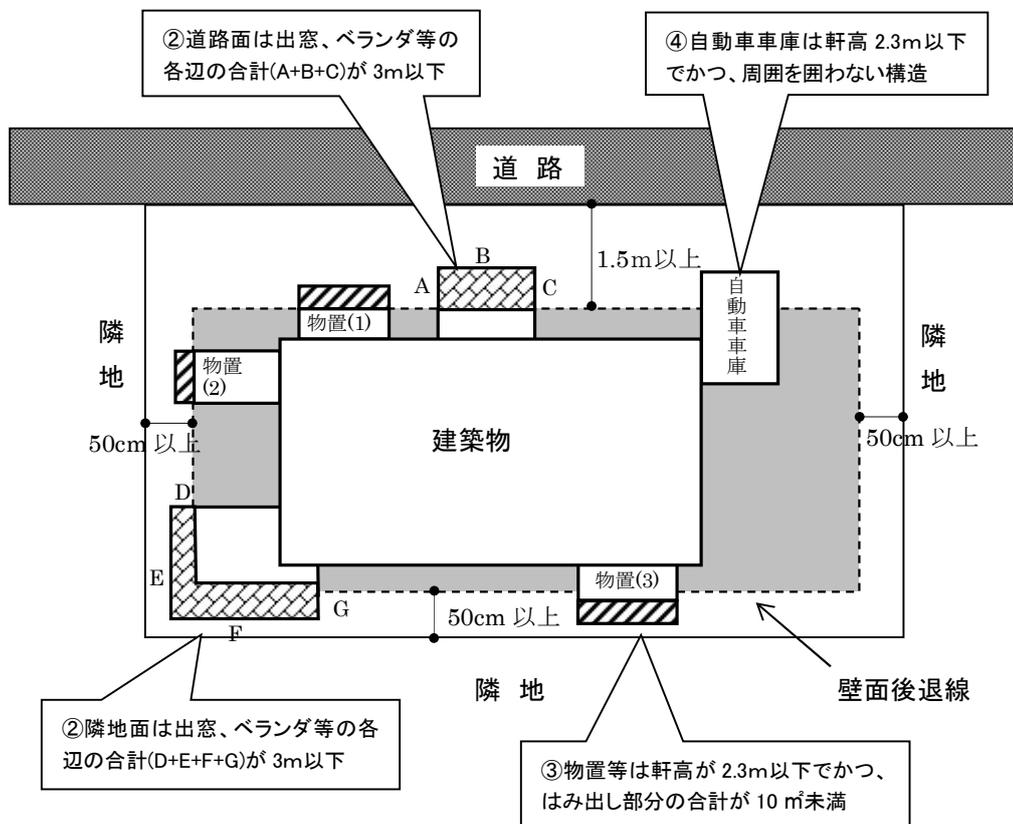
- ・ 軒の高さが2.3m以下で、かつ周囲を囲わない構造の自動車車庫（カーポート、駐輪場等）は、規制の対象外になります。

軒高の測定方法



※ 上記③④緩和は地区計画における壁面の位置の制限の緩和であり、建築基準法の届出は必要です。

### 建築物、物置・自動車車庫における緩和規定



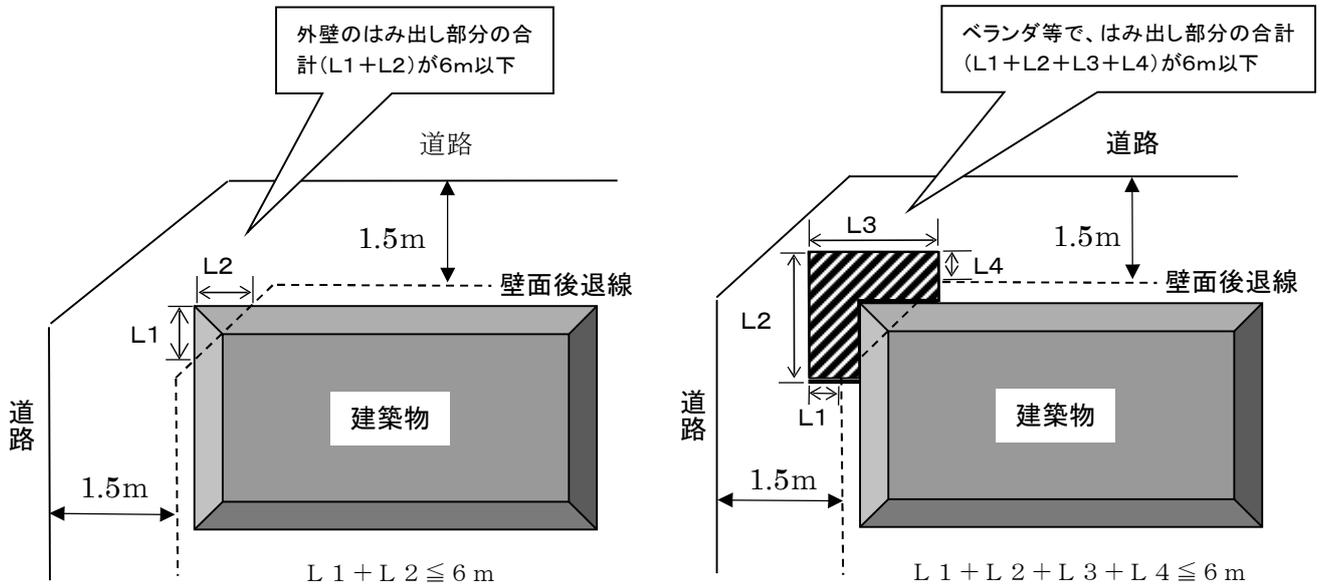
道路面に設置する「物置(1)」は壁面後退線からのはみ出し部分が10㎡未満、隣地面に設置する「物置(2)」及び「物置(3)」のはみ出し部分の合計が10㎡未満であれば設置可能です。

※図の②～④は制限内容及び運用基準の本文に対応しています。

● 隅切り部分の緩和について

二面の道路に連続して接する隅切り部分は、壁面後退線からのはみ出し部分の長さが合計で6m以下であれば壁面位置の制限は受けません。

隅切り部分における緩和規定



その他の事項

- ① 隣接する敷地が自己の土地でも敷地設定が異なる場合は、隣地面の壁面後退の制限を受けます。
- ② 接する道路が建築基準法第42条第1項第5号に基づく位置指定道路(私道)についても、壁面後退の制限を受けます。

## 4 建築物の高さの最高限度

### 【制限の目的】

良好な市街地環境の形成を図り、整然とした街並みとすることを目的に、建築物の高さの最高限度を定めます。

### 【制限内容】 地区整備計画

制限の高さは下表に掲げるとおりです。

| A地区<br>(第一種住居地域) | B地区<br>(第一種中高層住居専用地域) | C地区<br>(第一種住居地域) | D地区<br>(第一種中高層住居専用地域) |
|------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|
| 15m              | 15m                   | 25m              | 15m                   |

### 【運用基準】

本地区は「和光都市計画 高度地区」において、建築物の高さの最高限度が25mと定められていますが、地区計画の特例（以下、〔参考〕参照）により、地区整備計画で定められた高さの最高限度が建築確認の対象になります。したがって、本地区のA・B・D地区については更なる居住環境の維持等を目的として、高さの最高限度を15mとしています。

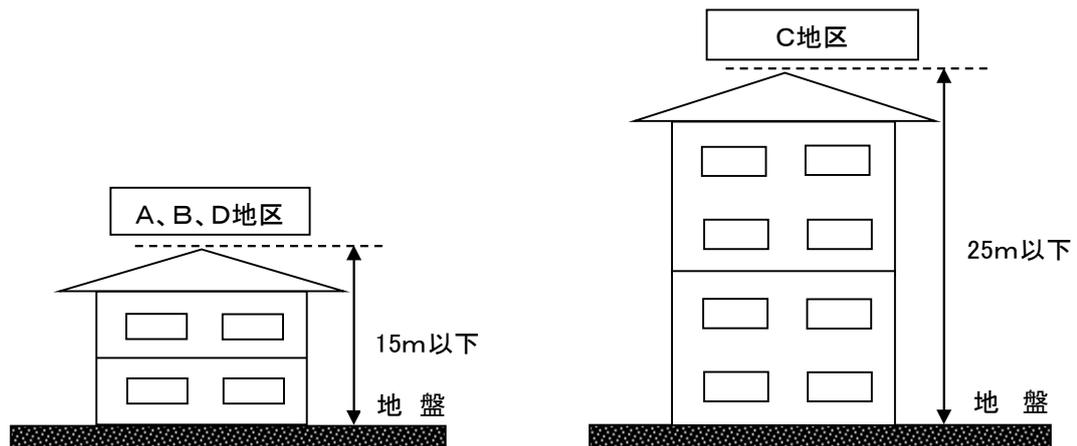
※ 高さの最高限度の対象は建築物であり、工作物は対象ではありません。

#### 〔参考〕和光都市計画 高度地区

##### 〔地区計画による特例〕

— 略 — 地区整備計画に定める建築物等の高さの最高限度が高度地区の建築物の高さの最高限度の範囲内である場合は、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用する。

### 建築物の高さの最高限度



### ● 高さの計測について

- ・ 建築物の高さとは、平均宅地地盤面から建築物の最も高い部分までの高さをいいます。
- ・ ただし、屋上に設ける階段室・昇降機塔などで、その部分の面積が建築面積の1/8以下の場合、その部分の高さが12mまでは建築物の高さに算入されません（建築基準法施行令第2条第1項第6号）。

## 5 建築物等の形態又は意匠の制限

### 【制限の目的】

美しい街並みを形成するため、建物の色彩等に制限を与るとともに地区の良好な街並みを確保することを目的に、盛土の高さを制限します。

### 【制限内容】 地区整備計画

| A 地区<br>(第一種住居地域)   | B 地区<br>(第一種中高層住居専用地域) | C 地区<br>(第一種住居地域)   | D 地区<br>(第一種中高層住居専用地域) |     |              |          |  |          |                                     |          |  |
|---|------------------------|---|------------------------|-----|--------------|----------|--|----------|-------------------------------------|----------|--|
| <p>①建築物及び屋外広告物は美観風致を良好に保つため、刺激的な色彩又は装飾を用いないものとする。</p> <p>②盛土の高さは、その敷地が接する道路の中心線の最も高い地点から 50cm 以下を限度とする。</p> |                        | <p>①建築物および工作物の色彩は周辺の景観と調和した色彩とし、下表の色彩制限基準に該当しないこと。また点滅する照明は用いないものとする。ただし、下表の色彩制限基準に該当する色彩および点滅する照明が形成する面積の合計が、外観のうち各立面につき、当該面積の 5 分の 1 未満の場合はこの限りではない。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 5px;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">色 相</th> <th style="width: 50%;">彩 度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7.5R から 7.5Y</td> <td>6 を超えるもの</td> </tr> <tr> <td>7.5RP から 7.5R (7.5R は含まない)<br/>7.5Y から 7.5GY (7.5Y は含まない)</td> <td>4 を超えるもの</td> </tr> <tr> <td>7.5GY から 7.5RP (7.5GY 及び 7.5 は含まない)</td> <td>2 を超えるもの</td> </tr> </tbody> </table> <p>(表は JIS Z8721 によるマンセル値)<br/>なお、自然素材についてはこの限りでない。</p> <p>②建築物の屋根は 3/10 以上の傾斜屋根とする。</p> <p>③盛土の高さは、土地区画整理事業で整備した地盤面の高さから 30cm 以下を限度とする。</p> | 色 相                    | 彩 度 | 7.5R から 7.5Y | 6 を超えるもの | 7.5RP から 7.5R (7.5R は含まない)<br>7.5Y から 7.5GY (7.5Y は含まない) | 4 を超えるもの | 7.5GY から 7.5RP (7.5GY 及び 7.5 は含まない) | 2 を超えるもの |  |
| 色 相   | 彩 度                    |   |                        |     |              |          |  |          |                                     |          |  |
| 7.5R から 7.5Y  | 6 を超えるもの               |   |                        |     |              |          |  |          |                                     |          |  |
| 7.5RP から 7.5R (7.5R は含まない)<br>7.5Y から 7.5GY (7.5Y は含まない)  | 4 を超えるもの               |   |                        |     |              |          |  |          |                                     |          |  |
| 7.5GY から 7.5RP (7.5GY 及び 7.5 は含まない)   | 2 を超えるもの               |   |                        |     |              |          |  |          |                                     |          |  |

### 【運用基準】

本地区で色彩制限基準を超えた色や点滅する照明を使用できる範囲は、各立面面積の 1/5 未満です。和光市景観条例や他地区の地区計画と異なりますのでご注意ください。

### 《A・B地区》

#### ● 「刺激的な色彩及び装飾」の基準について (A、B地区)

- ・ A・B地区における形態意匠の制限は、マンセル値(※)による定量的な制限を設けていませんが、建築物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。
- ・ 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等については、別途景観条例の届出が必要になります。

#### (届出が必要な規模)

- ・ 高さが 10m 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 1/3 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

## 《C・D地区》

### ● 建築物等の色彩の制限の対象について

・建築物は全てが対象となりますが、工作物は建築基準法施行令第138条第1項各号、第2項各号又は第3項各号に掲げる建築確認申請の対象となる工作物が対象です。以下に届出が必要な主な工作物を例示します。

- 高さが6mを超える煙突
- 高さが15mを超える鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの
- 高さが4mを超える広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもの
- 高さが8mを超える高架水槽、サイロ、物見塔その他これらに類するもの
- 高さが2mを超える擁壁 等

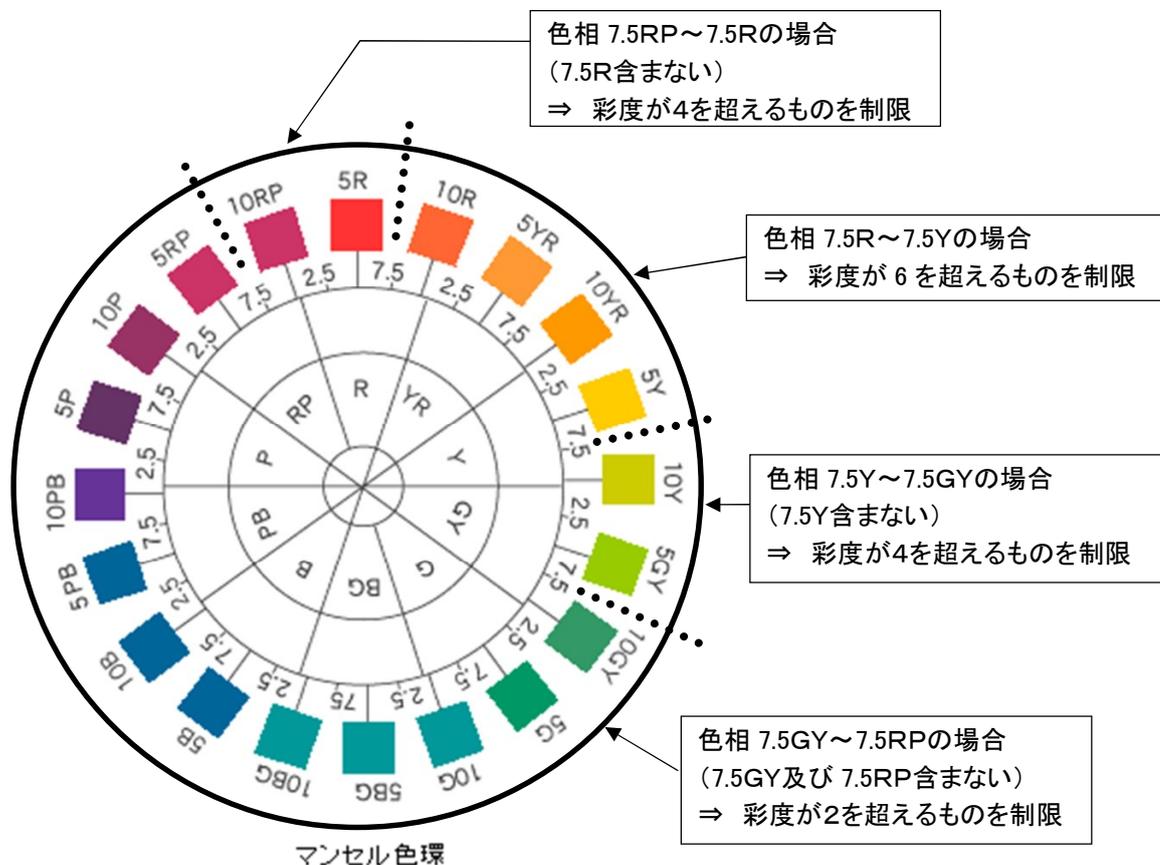
### ● 色彩制限の確認方法について

・本地区では「彩度」の高い色を建築物等の各立面面積の1/5以上の面積で使用することを制限しています。「彩度」はマンセル値（※）により確認しております。

（※）マンセル値とは、日本工業規格Z8721で定める三属性による色の表示方法

マンセル値の例：10Y R 3.5 / 3  
色相 明度 彩度

・以下のマンセル色環で、建築物等に使用する色の色相を確認し、彩度が制限値を超えていないかを確認してください。



（注）モニターに表示される色とマンセル記号の色は、ご使用されるモニター等により、相違がある場合があります。

- マンセル表の記入方法は以下のとおりで、「制限の彩度を超えている色」と「点滅光源」の面積の合計が立面積の 1/5 (20%) 以上にはできません。

マンセル色彩表

| 第一立面         | 区            |                                       | 分                                     |                            |          | 割合<br>単位(%) |
|--------------|--------------|---------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|----------|-------------|
|              | 彩色が施されている部分  | 色彩<br>(マンセル値)                         | 色相                                    | 明度                         | 彩度       |             |
|              |              |                                       | 10YR                                  | 8                          | 2        | 100         |
| 第二立面         | 点滅光源         |                                       | <input type="checkbox"/> 有            | <input type="checkbox"/> 無 |          |             |
|              | 屋外広告物        |                                       | <input type="checkbox"/> 有            | <input type="checkbox"/> 無 |          |             |
|              | 彩色が施されていない部分 | 素材名                                   |                                       |                            |          |             |
|              | 計            |                                       |                                       |                            |          | 100%        |
| 第三立面         | 区            |                                       | 分                                     |                            |          | 割合<br>単位(%) |
|              | 彩色が施されている部分  | 色彩<br>(マンセル値)                         | 色相                                    | 明度                         | 彩度       |             |
|              |              |                                       | 10YR<br>5BG                           | 8<br>6                     | 2<br>8   | 90<br>10    |
|              | 点滅光源         |                                       | <input type="checkbox"/> 有            | <input type="checkbox"/> 無 |          |             |
| 屋外広告物        |              | <input type="checkbox"/> 有            | <input type="checkbox"/> 無            |                            |          |             |
| 彩色が施されていない部分 | 素材名          | 5BG 6/8 を使用しているが、1/5 未満なので可           |                                       |                            |          |             |
| 計            |              |                                       |                                       |                            | 100%     |             |
| 第四立面         | 区            |                                       | 分                                     |                            |          | 割合<br>単位(%) |
|              | 彩色が施されている部分  | 色彩<br>(マンセル値)                         | 色相                                    | 明度                         | 彩度       |             |
|              |              |                                       | 10YR<br>5BG                           | 8<br>6                     | 2<br>8   | 40<br>10    |
|              | 点滅光源         |                                       | <input checked="" type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無 |          | 10          |
| 屋外広告物        |              | <input type="checkbox"/> 有            | <input type="checkbox"/> 無            |                            |          |             |
| 彩色が施されていない部分 | 素材名          | ガラス                                   |                                       |                            | 20       |             |
| 計            |              |                                       |                                       |                            | 100%     |             |
| 第五立面         | 区            |                                       | 分                                     |                            |          | 割合<br>単位(%) |
|              | 彩色が施されている部分  | 色彩<br>(マンセル値)                         | 色相                                    | 明度                         | 彩度       |             |
|              |              |                                       | 10YR                                  | 8                          | 6        | 60          |
|              | 点滅光源         |                                       | <input type="checkbox"/> 有            | <input type="checkbox"/> 無 |          |             |
| 屋外広告物        |              | <input checked="" type="checkbox"/> 有 | <input type="checkbox"/> 無            |                            | 10       |             |
| 彩色が施されていない部分 | 素材名          | レンガ(無着色)<br>木(無着色)                    |                                       |                            | 20<br>10 |             |
| 計            |              |                                       |                                       |                            | 100%     |             |

違反

- 備考 1 該当する□内に、レ印を付すこと。
2. 彩色が施されていない部分の素材名の欄には、外観となる壁面を仕上げる素材が、着色していない石、土、木、レンガ、ガラス及びコンクリート等の場合にその素材名及び割合を記載すること。

## 6 かき又はさくの構造の制限（C、D地区のみ）

### 【制限の目的】

みどり豊かな街並みの形成を図るとともに、塀の倒壊や防犯など安全・安心のまちづくりを目的に、かき又はさくの構造の制限を定めます。

### 【制限内容】

| A地区<br>(第一種住居地域) | B地区<br>(第一種中高層住居専用地域) | C地区<br>(第一種住居地域)   | D地区<br>(第一種中高層住居専用地域) |
|------------------|-----------------------|--|-----------------------|
| —                | —                     | ①ブロック塀等は禁止する。<br>②かき、さくの構造は生かきあるいは透過性のあるフェンス等とし、フェンス等を設置するときは蔓性植物等で緑化する。フェンス等の基礎は地下に埋設する。ただし、接道面に石積みで、前面道路面から60 cm以下の高さの花壇を作る場合は、石積みの高さを超えない範囲で基礎を設けることができる。<br>③かき、さくの高さは前面道路面から1.5m 以下とする。<br>④道路に接する部分のかき、さくは道路境界線から50cm 以上後退した位置に設置し、その部分に低木や草花を植栽する。ただし、石積みで花壇を設ける場合、敷地の高さが道路面よりも低い場合、又は、市道408号線に面する部分はこの限りでない。 |                       |

### 【運用基準】

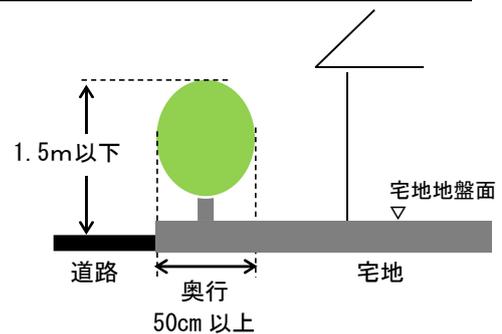
#### 制限の基本的な内容

|            | (1) 生垣                   | (2) 透過性のあるフェンス                    |
|------------|--------------------------|-----------------------------------|
| 高さ         | 前面道路から 1.5m 以下           |                                   |
| 道路境界線からの位置 | 後退不要<br>※生垣自体が「低木の植栽」に該当 | 道路境界線から 50cm 以上後退した位置に設置し、その部分に植栽 |

#### (1) 生垣

生垣を設置する場合の基準は以下のとおり。

- ・ 前面道路からの高さが 1.5m 以下
- ・ 樹木の奥行きは 50cm 以上

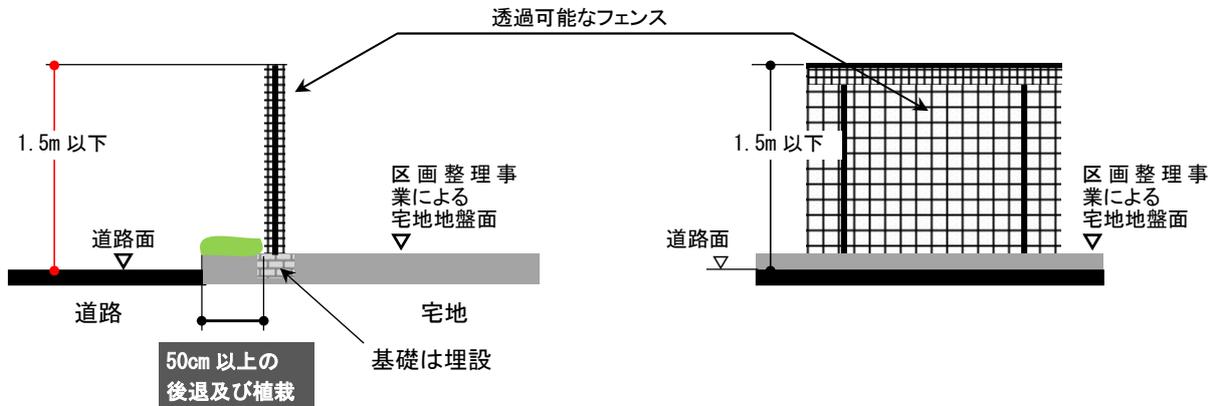


#### (2) 透過性のあるフェンス

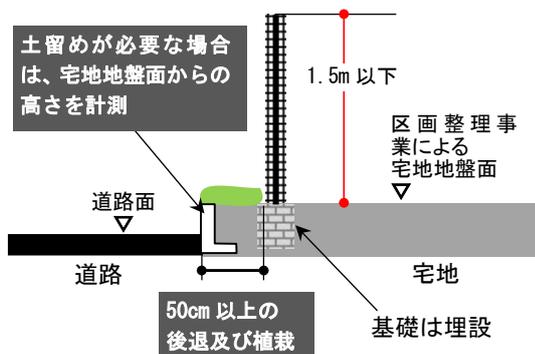
- ・ 透過性のあるフェンスとは、防犯性を考慮してさくを正面から見て透過率が概ね 50% を超えるものです。フェンスの材質は、鉄さく、金網のほか木製などでも認められます。

## 〔道路境界側〕

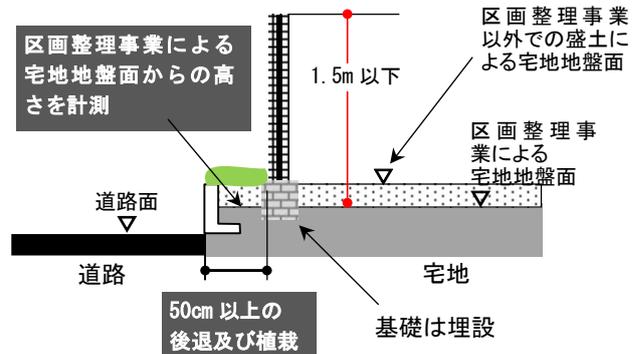
### ①一般的なケース



### ②区画整理事業の造成で土留めが必要なケース



### ③区画整理事業以外で盛土・土留めをしたケース



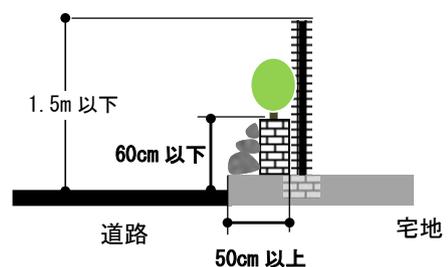
## ● 留意事項

- ・ 接する道路が「位置指定道路」（建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号）の場合もさくの構造の制限を受けます。
- ・ 道路後退部分への植栽は、低木や草花のほか、芝生でも可能です。
- ・ 縦断勾配がある道路に面しているなど道路面と宅地地盤面の高低差があり、土留めを設置しなければならない場合は、コンクリートブロック造等の透過性のないものとすることができます。

## ● さくの後退及び植栽の制限緩和

以下の場合、道路境界線から 50cm 以上の後退及び植栽の必要はありません。

- ・ 石積みで花壇（高さ 60cm 以下）を設ける場合
- ・ 敷地の高さが道路面より低い場合
- ・ 市道 408 号線（越後山通り）に面する場合
- ・ 農地等で、ゴミの不法投棄や進入防止のために敷地をフェンスや丸太杭で囲む場合

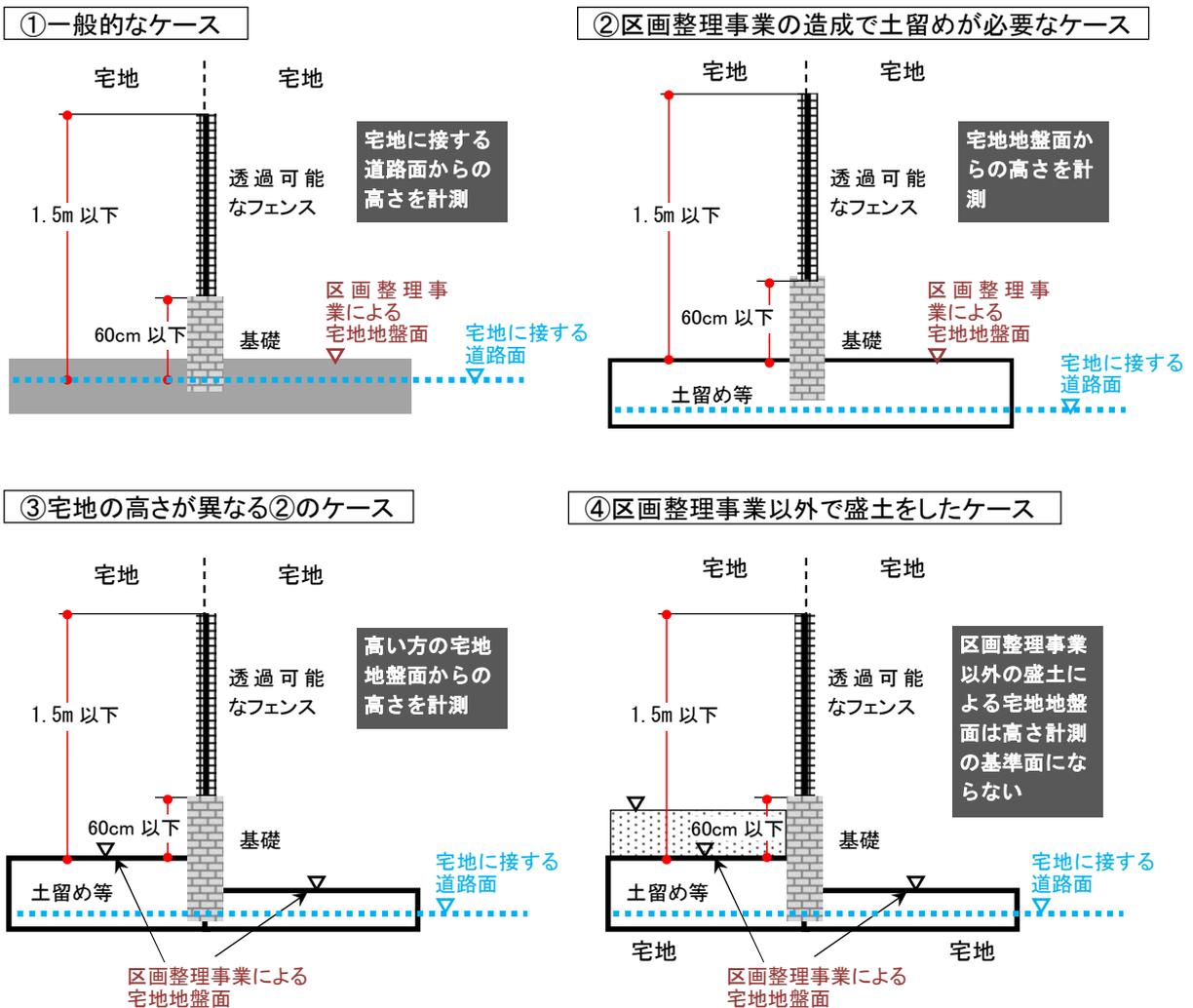


## 〔隣地境界側〕

### ● 留意事項

隣地境界側に設けるさくについては、後退及び植栽が不要です。さくの高さの考え方は以下のとおりです。

- ・ 60cm以下のコンクリートブロック造等による基礎が設置可能
- ・ さくの高さは、原則、宅地に接する道路面から1.5m以下
- ・ ただし、道路面との高低差等により区画整理事業により土留め等が必要なケースは、宅地地盤面をさくの高さの基準にすることも可能（下図②）
- ・ また、隣接する宅地間で高さが異なり、土留め等が必要な場合は、高い方の宅地地盤面からの高さを計測（下図③）
- ・ 区画整理事業以外で盛土をした場合の宅地地盤面は、さくの高さの基準面とならない（下図④）



● さくの制限を適用しないものについて

以下のものはかき又はさくとはみなしませんので、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、かき又はさくとはみなしません。
- ・ この場合、目隠しは、規模や構造等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。

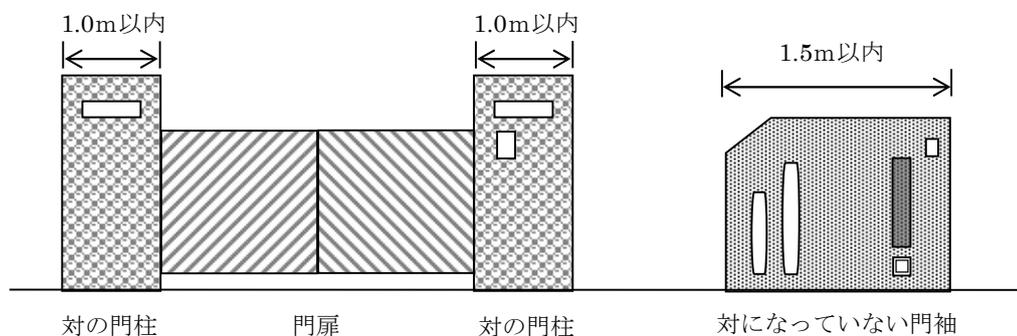
(3) 門柱・門袖・門扉

- ・ 門柱・門袖等は、片側の幅が1.0m以下であればさくとはみなしません（対になっていない門袖の場合は幅1.5m以下）。車庫等の前面に設置する伸縮門扉（右図）もさくとはみなしません。
- ・ この場合、門柱・門袖等は、規模や構造等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。

伸縮門扉の例



門柱・門袖の取扱い



【参考】建築基準法施行令

第62条の6 目地及び空洞部

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、鉄筋を入れた空洞部及び縦目地に接する空洞部は、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洞部内で継いではならない。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

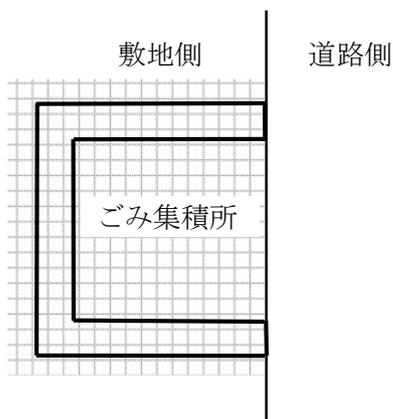
補強コンクリートブロック造の塀は、次の各号（高さ1.2m以下の塀にあつては、第五号及び第七号を除く。）に定めるところによらなければならない。ただし、国土交通大臣が定める基準に従った構造計算によ

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。

### ● ごみ集積所の取扱いについて

和光市まちづくり条例施行規則に基づく構造のごみ置き場を設置する場合は、かき又はさくの制限の対象外になります。



《和光市まちづくり条例施行規則第 18 条第 3 号ウ》

道路面を除いた三方をブロック等により 1.0m 以上の高さで囲い、かつ、動物等によるごみの散乱を防止するためのネット等を設置したもの。

**【参考資料】南一丁目地区地区計画**

和光都市計画地区計画の変更（和光市決定）

決定告示年月日  
平成20年9月1日

都市計画南一丁目地区地区計画を次のように変更する。

|                    |  |
|--------------------|--|
| 名 称                | 南一丁目地区 地区計画  |
| 位 置                | 埼玉県和光市南一丁目の一部  |
| 面 積                | 約 15.6ha   |
| 地区計画の目標            | <p>本地区は、首都 20 km圏に位置する和光市の南側にあり、北側を市道 408 号線、南側と西側を東京都練馬区との行政界に囲まれており、また農地や樹林地が多く残る特性を持つ地区となっている。</p> <p>土地区画整理事業により、地区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、土地区画整理事業の効果を維持・保全するための地区計画を策定して健全な土地利用を誘導し、良好な戸建て住宅や中低層住宅地の形成を図ることを目標とする。</p> <p>また、すでに建設されている戸建て住宅については、住環境が整備されていることから、現在の住環境の維持・保全を図るものとする。</p>   |
| 区域の整備、開発及び保全に関する方針 | <p>土地利用の方針</p> <p>本地区の用途地域や土地区画整理事業による道路の配置計画、さらには既存の建築物など地区の特性を踏まえ、地区を4区分し、それぞれの特色を生かしつつ良好な住環境の形成及び維持・保全を図るものとする。土地区画整理区域外の既存住宅地については、現在の住環境を守り良好な住宅地として誘導する。土地区画整理区域内の市道408号線沿道については、住宅地と調和した商業施設を許容しつつ中層の共同住宅を誘導する。沿道以外については、良好な戸建て住宅や中低層の共同住宅を誘導する。</p> <p>また、地区の良好な街並みを確保するため、盛土の高さを制限する。</p> <p>A地区—良好な住宅地としての環境を守るため、用途を制限する。また、良好な居住空間を持った街並みとするため建築物等の高さの制限をする。</p> <p>B地区—用途地域にあった戸建て住宅地として誘導し、良好な居住空間を持った街並みとするため建築物等の高さの制限をする。</p> <p>C地区—幹線道路沿道に位置する地区であることから、土地の有効利用と良好な居住空間の調和を図るため、用途、敷地面積の最低限度、建築物等の高さ、壁面の位置、建築物等の形態意匠、かき又はさくの構造の制限をする。</p> <p>D地区—農地の残る緑豊かな地区であることから、ゆとりある戸建て住宅地として誘導し、良好な居住空間を持った街並みとするため、用途、敷地面積の最低限度、建築物等の高さ、壁面の位置、建築物等の形態意匠、かき又はさくの構造の制限をする。</p> |
|                    | <p>建築物等の整備の方針</p> <p>本地区は、農地・樹林地を生かしながら整備される土地区画整理事業を推進し、農地・住宅地が調和する良好な生活環境を形成する地区計画の目標の実現のため、建築物等に規制、誘導を行う。</p> <p>また、本地区にはすでに建設されている戸建て住宅が点在しているが、立地状況を考慮しつつ、良好な住環境の戸建て住宅地として建築物等の維持、保全を行う。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.土地利用の方針に見合う街並みを形成するため、建築物等の用途を制限する。</li> <li>2.敷地の細分化による建築物の過密化等の環境悪化を防ぐため、建築物の敷地面積に制限を与える。</li> <li>3.良好な居住環境を確保し整然とした市街地景観の形成を図るため、建築物等の高さを制限する。</li> <li>4.美しい街並みを形成するため、建物の色彩等に制限を与える。</li> </ol>   |

| 地区施設配置及び規模  | 道路(位置指定道路及び認定道路)   |  |   |  |
|---|--|--|---|--|
|   | 幅員   | 延長   | 幅員  | 延長   |
|   | 4.2m   | 34.0m  | 1本  |  |
|   | 5.0m   | 89.0m  | 1本  |  |
|   | 6.0m   | 26.2m  | 1本  |  |
|   | 4.8m   | 80.0m  | 1本  |  |
| 地区名称<br>面積  | A地区(第一種住居地域)   |  |   |  |
|   | 約0.5ha   |  |   |  |
| 建築物等の用途の<br>制限  | 次に掲げる建築物は、建築してはならない  |  |   |  |
|   | ①ホテル、旅館<br>②番舎<br>③自動車教習所<br>④床面積25㎡(ペランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く)未満の小規模住戸又は住室   | ①ホテル、旅館<br>②番舎<br>③自動車教習所<br>④床面積25㎡(ペランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く)未満の小規模住戸又は住室 | ①床面積25㎡(ペランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く)未満の小規模住戸又は住室 | ①床面積25㎡(ペランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く)未満の小規模住戸又は住室(ただし、本計画の変更決定以前の建築物には適用しない) |
| 建築物の敷地面積<br>の最低限度   | 100㎡   |  |   |  |
|   | ただし、本計画告示前から基準未満の場合は適用しない。   |  |   |  |
| 建築物<br>等に<br>関する<br>事項  | 壁面の位置の制限   |  |   |  |
|   | 道路境界線からの後退距離は1.5m以上、隣地境界線からの後退距離は0.5m以上とする。<br>ただし、建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。<br>①市道408号線に面する部分<br>②外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である場合<br>③物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が10㎡未満のもの<br>④自動車車庫に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、周囲を囲わない構造のもの   |  |   |  |
| 地区<br>整備<br>計画  | 建築物等の高さの<br>最高限度   |  |   |  |
|   | 15m  |  | 25m   |  |
| 地区<br>整備<br>計画  | 建築物等の形態又は意匠の制限   |  |   |  |
|   | ①建築物および屋外広告物は美観風致を良好に保つため、刺激的な色彩又は装飾を用いないものとする。<br>②盛土の高さは、その敷地が接する道路の中心線の最も高い地点から50cm以下を限度とする。  |  |   |  |
| 地区<br>整備<br>計画  | 色 相 明 度 彩 度  |  |   |  |
|   | 7.5R から 7.5Y   | —  | —   | 6を超えるもの  |
|   | 7.5R Pから 7.5R (7.5Rは含まない)  | —  | —   | 4を超えるもの  |
|   | 7.5Y から 7.5G Y (7.5Yは含まない)   | —  | —   | 2を超えるもの  |
|   | 7.5G Yから 7.5R P (7.5G Y及び7.5R Pは含まない)  | —  | —   | —  |
|   | (表は JIS Z8721 によるマンセル値)<br>なお、自然素材についてはこの限りではない。<br>②建築物の屋根は3/10以上の傾斜屋根とする。<br>③盛土の高さは、土地区画整理事業で整備した地盤面の高さから30cm以下を限度とする。<br>①プロック扉等は禁止する。<br>②かき、さくの構造は生垣あるいは透過性のあるフェンス等とし、フェンス等を設置するときは蔓性植物等で緑化する。フェンス等の基礎は地下に埋設する。ただし、接道面に石積みで、前面道路面から60cm以下の高さの花壇を作る場合は、石積みの高さを超えない範囲で基礎を設けることができる。<br>③かき、さくの高さは前面道路面から1.5m以下とする。<br>④道路に接する部分のかき、さくは道路境界線から50cm以上後退した位置に設置し、その部分に低木や草花を植栽する。ただし、石積みで花壇を設ける場合は、敷地の高さが道路面よりも低い場合、又は、市道408号線に面する部分はこの限りでない。 |  |   |  |
| 「区域及び地区施設図は計画図表示のとおり」   |  |  |   |  |
| 理由： 土地区画整理事業とあわせ、建築物等を適切に規制誘導し、良好な住環境の向上を目指し、快適で住みよい市街地の形成を図るため。<br>また、地区内には民間開発により整備された住宅地が点在している。土地区画整理事業に先立ちこれらの建築物等を適切に規制誘導し、良好な住環境の維持、保全を図る。 |  |  |   |  |

# 地区整備計画図



|  |           |
|--|-----------|
|  | 地区計画区域界   |
|  | 地区整備計画区域界 |
|  | A地区       |
|  | B地区       |
|  | C地区       |
|  | D地区       |
|  | 地区施設(道路)  |

制限事項等(○は制限あり、×はなし)

|     | 用途制限 | 最低敷地面積 | 壁面位置の制限 | 高さの最高限度 | 形態・意匠の制限 | かき・さくの構造制限 |
|-----|------|--------|---------|---------|----------|------------|
| A地区 | ○    | 100㎡   | ×       | 15m     | ○        | ×          |
| B地区 | ○    | 100㎡   | ×       | 15m     | ○        | ×          |
| C地区 | ○    | 100㎡   | ○       | 25m     | ○        | ○          |
| D地区 | ○    | 100㎡   | ○       | 15m     | ○        | ○          |

