

地区計画及び地区計画条例の運用基準

和光北インター地区

平成29年3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	地区計画条例とは	1
4	手続きについて	1
5	勧告・罰則	2
6	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	2
7	事前相談について	2

II 制限内容と運用基準

1	建築物等の用途の制限	3
2	建築物の敷地面積の最低限度	6
3	壁面の位置の制限	10
4	建築物等の形態意匠の制限	14
5	垣又は柵の構造の制限	15
	【参考資料】和光北インター地区地区計画	19

I 基本事項

1 目的

本基準は、「地区計画（地区整備計画）」及び「地区計画条例」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、地区の実情に合ったきめ細かい制限（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。

3 地区計画条例とは

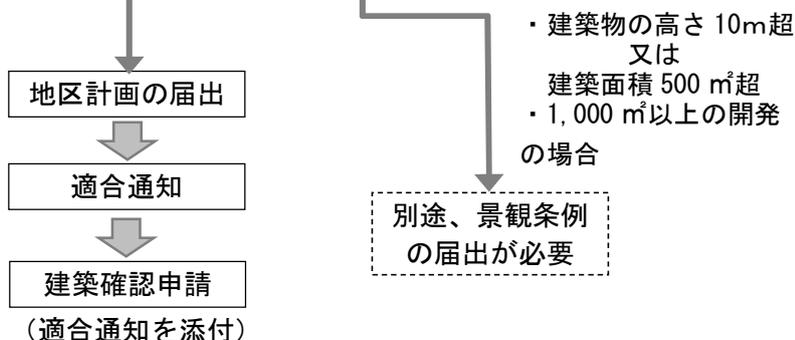
和光北インター地区で定める地区計画は、建築基準法第68条の2第1項の規定に基づき、形態意匠に関する事項以外を「和光市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例」（以下「地区計画条例」という。）に定めております。

この地区計画条例に位置付けることにより、建築に関する制限は建築確認の審査対象となり、適合通知を受けなければ工事着手等ができないこととなります。また、地区計画条例に違反した場合は罰金などの罰則規定〔2頁参照〕が適用されることとなります。

地区計画（地区整備計画）及び地区計画条例の制限項目

制限事項	地区計画（地区整備計画）	地区計画条例
建築物等の用途の制限	○	○（建築確認の審査対象）
建築物の敷地面積の最低限度	○	○（建築確認の審査対象）
壁面の位置の制限	○	○（建築確認の審査対象）
建築物の高さの最高限度	—	—
建築物等の形態意匠の制限	○	—
垣又は柵の構造の制限	○	○（建築確認の審査対象）

4 手続きについて



5 勧告・罰則

● 地区計画（都市計画法に基づくもの）

- ・ 工事着手の 30 日前までに届出が必要です。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）。

● 地区計画条例（建築基準法に基づく用途・敷地面積・壁面位置・高さ・かき又はさくの制限）

- ・ 建築確認申請時に審査され、条例に適合しない場合、建築はできません（建築基準法第 68 条の 2）。
- ・ また、条例に違反した場合、建築基準法に基づく違反是正措置の対象になるほか、条例に定める罰則（50 万円以下の罰金）の対象となります（和光市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例第 21 条）。

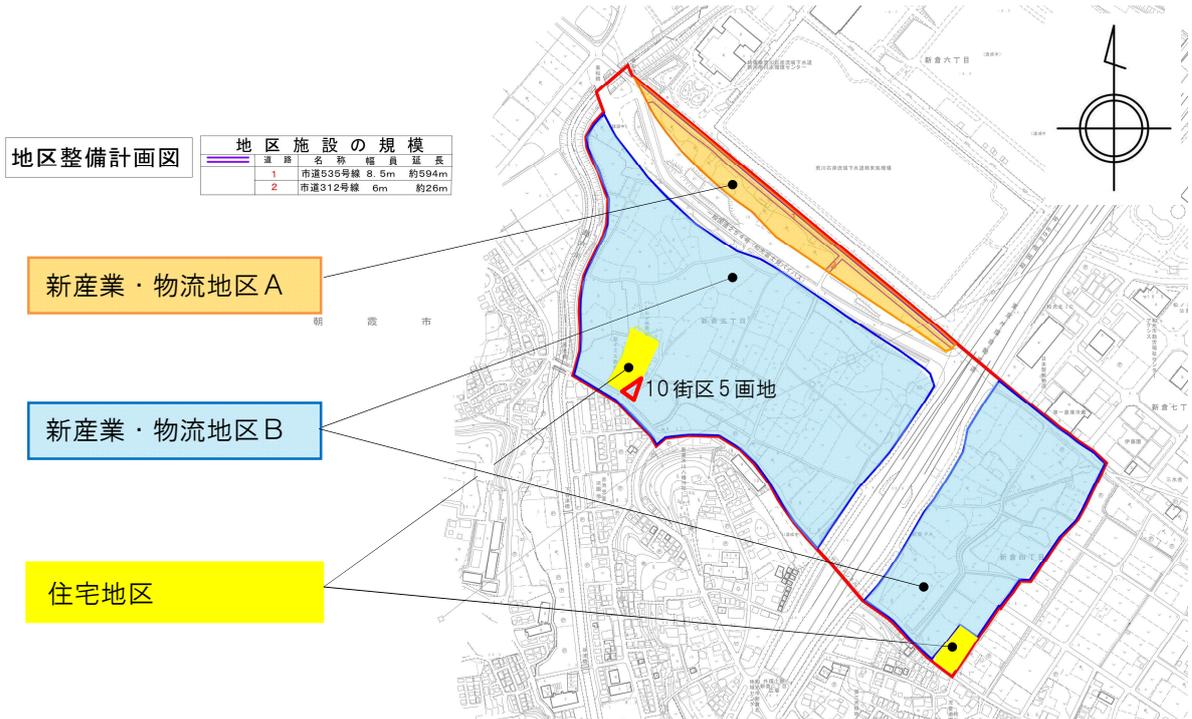
6 建築物の敷地が 2 以上の計画地区等にまたがる場合の措置

制限内容	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	・ 同上	
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	
建築物等の形態意匠の制限	・ 同上	
垣又は柵の構造の制限	・ 同上	

7 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



(※) 和光北インター地域土地地区画整理事業10街区5画地(上図 ▲)は道路線形が変更になっていることから隣接敷地と一体と見なし同じ「住宅地区」として扱う

制限内容

1 建築物等の用途の制限

【地区計画(土地利用の方針)】

新産業地区・物流地区は主に機械・金属・情報分野等の新産業の工場等及び倉庫・流通センター等の立地誘導を図るとともに、住宅地においては居住環境の保全を目的として用途の制限を行います。

【制限内容】

新産業・物流地区A、B(準工業地域)

地区計画(地区整備計画)	地区計画条例
次に掲げる建築物等は、建築してはならない。 ① 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿及び兼用住宅 ② 幼稚園、小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校、専修学校 ③ 図書館、博物館その他これらに類するもの	第4条 ……別表第2に掲げる計画地区(地区整備計画において区分された地区をいう。以下同じ。)の区分に応じ、それぞれ同表(1)の項に掲げる建築物を建築してはならない。 別表第2(1) ① 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿及び兼用住宅 ② 幼稚園、小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校、専修学校 ③ 図書館、博物館その他これらに類するもの

地区計画（地区整備計画）	地区計画条例
<p>④ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>⑤ 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、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</p> <p>⑥ 保育所等、公衆浴場、診療所その他これらに類するもの</p> <p>⑦ 病院</p> <p>⑧ 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち、床面積の合計が500㎡を超えるもの</p> <p>⑨ ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</p> <p>⑩ ホテル、旅館</p> <p>⑪ 自動車教習所、畜舎</p> <p>⑫ 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</p> <p>⑬ カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>⑭ 劇場、映画館、演芸場、観覧場その他これらに類するもの</p> <p>⑮ キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの</p> <p>⑯ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理の用に供する建築物および工作物（自己の廃棄物の処理の用に供する場合を除く）</p>	<p>④ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>⑤ 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、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</p> <p>⑥ 保育所等、公衆浴場、診療所その他これらに類するもの</p> <p>⑦ 病院</p> <p>⑧ 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち、床面積の合計が500平方メートルを超えるもの</p> <p>⑨ ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</p> <p>⑩ ホテル、旅館</p> <p>⑪ 自動車教習所、畜舎</p> <p>⑫ 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</p> <p>⑬ カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>⑭ 劇場、映画館、演芸場、観覧場その他これらに類するもの</p> <p>⑮ キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの</p> <p>⑯ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理の用に供する建築物および工作物（自己の廃棄物の処理の用に供する場合は除く。）</p>

住宅地区（準工業地域）

地区計画（地区整備計画）	地区計画条例
<p>次に掲げる建築物等は、建築してはならない。</p> <p>① 幼稚園、小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校、専修学校</p> <p>② 病院</p> <p>③ 事務所、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの（建築基準法施行令第130条の3に掲げるものを除く）</p> <p>④ ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</p> <p>⑤ ホテル、旅館</p> <p>⑥ 自動車教習所、畜舎</p> <p>⑦ 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</p> <p>⑧ カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>⑨ 自動車車庫（附属車庫を除く）</p>	<p>第4条 ……別表第2に掲げる計画地区（地区整備計画において区分された地区をいう。以下同じ。）の区分に応じ、それぞれ同表（1）の項に掲げる建築物を建築してはならない。</p> <p>別表第2（1）</p> <p>① 幼稚園、小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校、専修学校</p> <p>② 病院</p> <p>③ 事務所、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの（建築基準法施行令第130条の3に掲げるものを除く。）</p> <p>④ ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</p> <p>⑤ ホテル、旅館</p> <p>⑥ 自動車教習所、畜舎</p> <p>⑦ 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</p> <p>⑧ カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>⑨ 自動車車庫（附属車庫を除く。）</p>

地区計画（地区整備計画）	地区計画条例
⑩ 倉庫業を営む倉庫 ⑪ 工場、自動車修理工場 ⑫ 劇場、映画館、演芸場、観覧場その他これらに類するもの ⑬ キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの ⑭ 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（自己の使用のための貯蔵施設等を除く） ⑮ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理の用に供する建築物および工作物（自己の廃棄物の処理の用に供する場合は除く）	⑩ 倉庫業を営む倉庫 ⑪ 工場、自動車修理工場 ⑫ 劇場、映画館、演芸場、観覧場その他これらに類するもの ⑬ キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの ⑭ 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（自己の使用のための貯蔵施設等を除く。） ⑮ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理の用に供する建築物および工作物（自己の廃棄物の処理の用に供する場合は除く。）

【運用基準】

《新産業・物流地区A・B》

● 基本的な考え方

- ・本地区は、インターチェンジに隣接した立地を生かし、工場及び物流関連施設の立地誘導を図る地区であることから、立地可能な建築物は原則として工場・倉庫・事務所及び床面積500㎡以下の店舗・飲食店に限定しています。

なお、危険性が大きい又は著しく環境悪化の可能性のある工場、危険物の貯蔵や処理の量が多い施設は立地できません。

《住宅地区》

● 基本的な考え方

- ・住宅地区は既存住宅等が立地している区域であることから、居住環境を維持するために立地可能な建築物は住宅や公共公益施設（学校、病院を除く）としています。

● 危険物の貯蔵又は処理に供するものについて

- ・「危険物の貯蔵又は処理に供するもの」とは、建築基準法施行令第130条の9に位置付けられている火薬類が対象となります。これらの危険物を貯蔵又は処理する施設は立地できません。ただし自己の使用による貯蔵施設等は建築できます。

《共通》

● 一般廃棄物及び産業廃棄物の処理の用に供する建築物及び工作物について

- ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理の用に供する建築物及び工作物は建設できません。さらに廃棄物処理業（収集運搬業、中間処分業、最終処分業）に供する事務所や工作物の設置も制限しています。
- ・ただし自社の工場や倉庫内で発生した廃棄物を自社で処理するための建築物や工作物は設置できます。

2 建築物の敷地面積の最低限度

【制限の目的】

「新産業・物流地区」は、規模の大きい新産業・物流関連施設を誘導する地区であること、また街区規模に合った良好な市街地水準を確保することを目的に、都市計画法第 29 条に基づく開発許可の対象となる 500 ㎡を敷地面積の最低限度として定めています。

「住宅地区」は、敷地細分化による建築物の過密化を防ぐとともに、小規模な開発を防止し良好な居住環境の保全を図ることを目的に、敷地面積の最低限度を 100 ㎡と定めています。

【制限内容】新産業・物流地区 A・B (500 ㎡)、住宅地区 (100 ㎡)

地区計画（地区整備計画）		地区計画条例
新産業・物流地区 A、B 500 ㎡	住宅地区 100 ㎡	第 5 条 建築物の敷地面積は、別表第 2 に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表(2)の項に掲げる数値以上としなければならない。
<p>ただし、次の各号の一に該当する土地については、この限りでない。</p> <p>①土地区画整理事業による仮換地及び換地が、当該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もの。</p> <p>②現に建築物の敷地として使用されている土地で当該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、当該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もの。</p> <p>③公衆便所や巡査派出所その他これらに類する公共又は公益上必要なもの。</p>		<p>2 前項の規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で前項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前項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、前項の規定を適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。</p> <p>(1) 前項の規定を改正する条例による改正後の前項の規定の施行又は適用の際、建築物の敷地として使用されている土地で改正前の前項の規定に違反しているもの又は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改正前の前項の規定に違反することとなった土地</p> <p>(2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は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前項の規定に適合するに至った土地</p> <p>3 法第 86 条の 9 第 1 項各号に掲げる事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で第 1 項の規定に適合しなくなるもの又は当該事業の施行の際、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同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、同項の規定を適用しない。ただし、次に掲げる土地についてはこの限りでない。</p> <p>(1) 法第 86 条の 9 第 1 項各号に掲げる事業の施行により面積が減少した際、当該面積の減少がなくとも第 1 項の規定に違反していた建築物の敷地又は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同項の規定に違反することとなった土地</p> <p>(2) 第 1 項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地とし</p>

地区計画（地区整備計画）	地区計画条例	
	て使用するならば同項の規定に適合することとなる に至った土地	
	別表第2（2）	
	新産業・物流地区A、B 500㎡	住宅地区 100㎡

【運用基準】

● 敷地面積の最低限度の適用除外（地区計画条例 第5条第2項）

以下の場合、敷地面積の最低限度が適用除外になります。

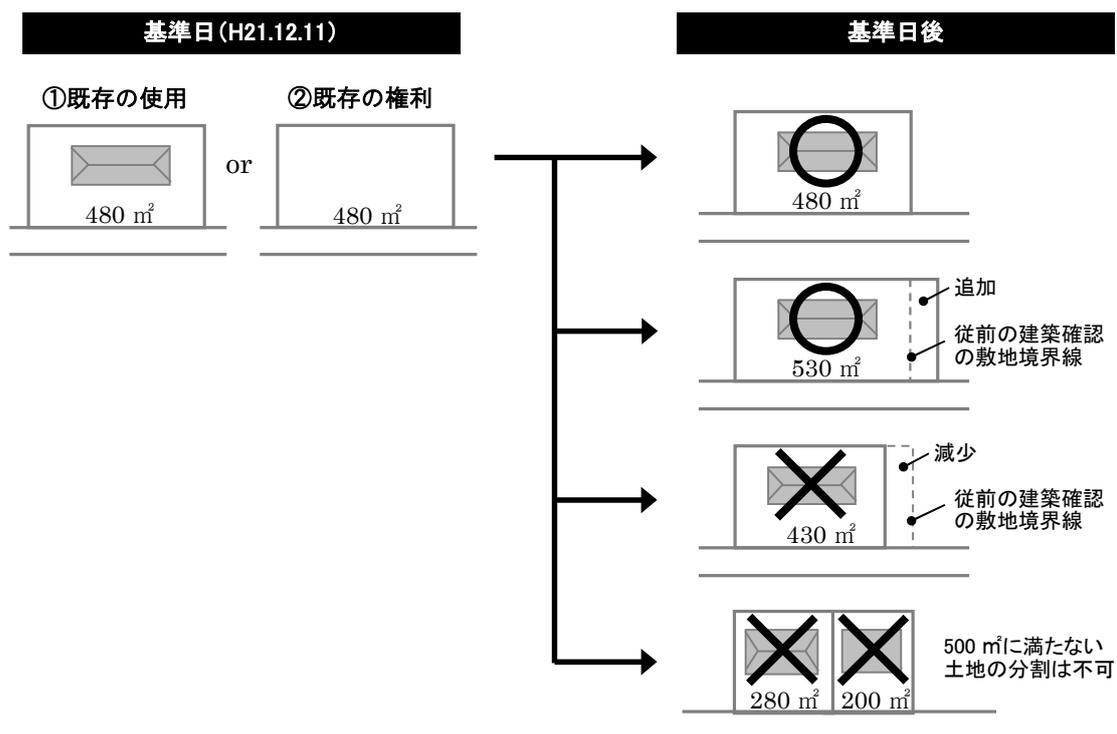
① 既存の使用

- ・「現に建築物の敷地として使用されている土地」とは、地区計画決定（基準日/平成21年12月11日）以前から建築物の敷地として使用している土地をいいます。
- ・このような土地で敷地面積が500㎡（新産業・物流地区A、B）または100㎡（住宅地区）に満たない場合、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

- ・「現に存する所有権その他の権利」とは、地区計画決定（基準日/平成21年12月11日）以前に所有権、借地権等を有する土地で建築物の有無は問いません。
- ・このような土地で敷地面積が500㎡（新産業・物流地区A、B）または100㎡（住宅地区）に満たない場合、敷地面積の減少がなければ建築可能です。

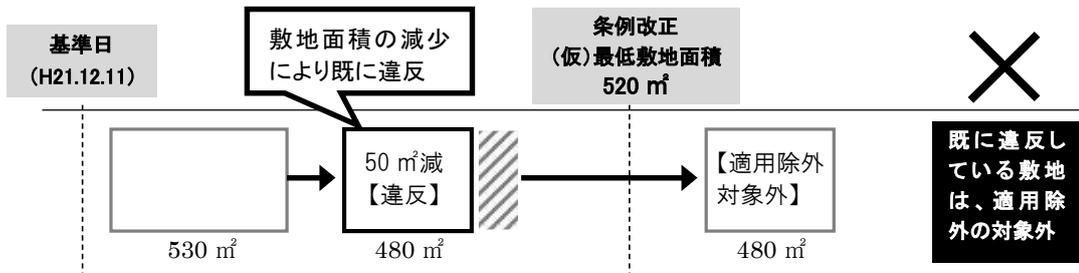
※ 以上のケースは、敷地面積の最低限度が適用除外になり、建築が可能になります。参考までに新産業・物流地区A、B（最低敷地面積500㎡）で建築が可能なケースを以下に例示します（8ページ以降も新産業・物流地区A、Bのケースを示す）。



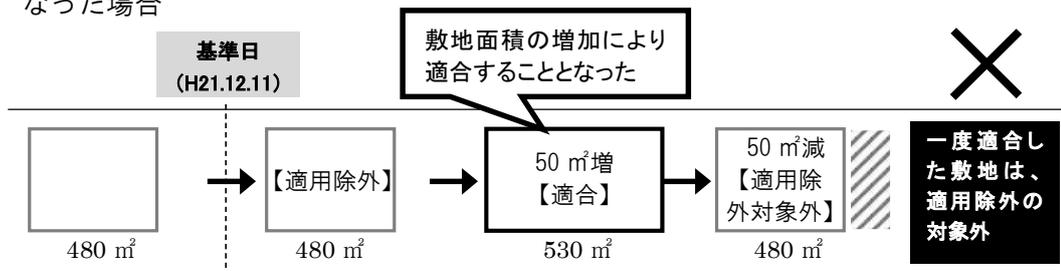
● 敷地面積の最低限度の適用除外とならないケース（地区計画条例 第5条第2項第1号、第2号）

以下(1)(2)に該当する場合は、先に解説した地区計画条例 第5条第2項に規定する敷地面積の最低限度の適用除外となりません。

(1) 改正された規定の施行の時点で、改正前の規定に違反していた土地

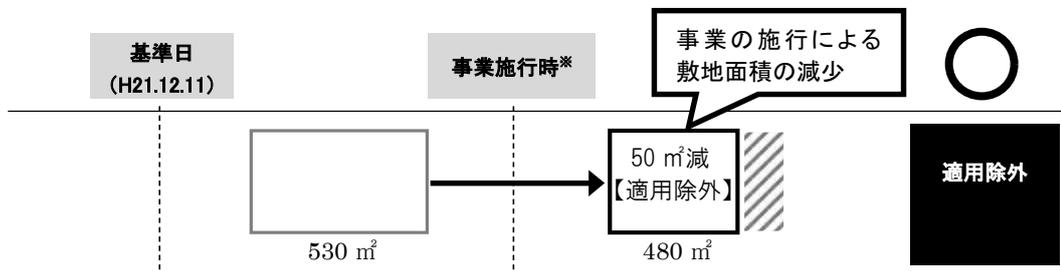


(2) 既存不適格の土地が一度適合する土地になり、その後に再度規定値に満たない土地になった場合



● 土地区画整理事業 — 敷地面積の最低限度の適用除外（地区計画条例 第5条第3項）

・土地区画整理事業の減歩により敷地面積が500 m²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。

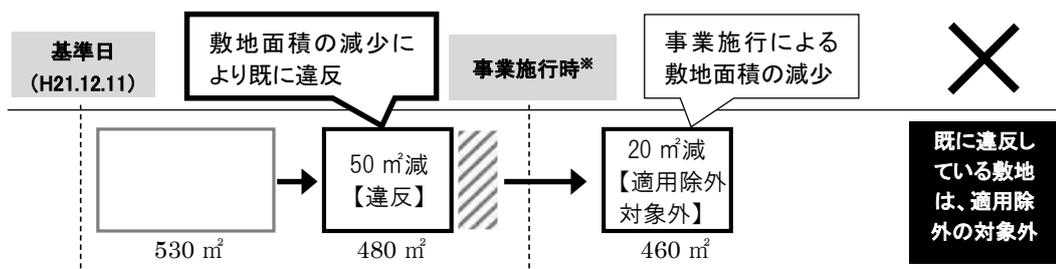


※ 事業施行時とは、「換地処分の日」とします。なお、換地処分前の段階は「仮換地の指定日」が事業施行時となります。

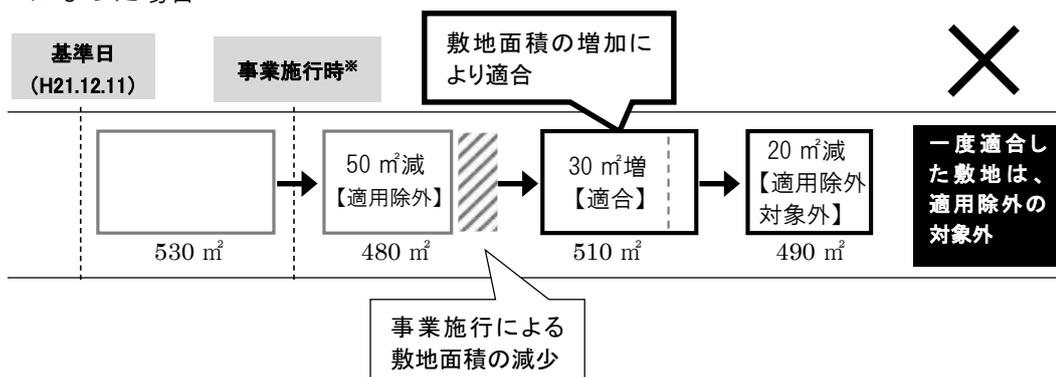
● **土地区画整理事業 — 敷地面積の最低限度の適用除外とならないケース**（地区計画条例第5条第3項第1号、第2号）

・以下(1)(2)に該当する場合は、先に解説した地区計画条例第5条第3項に規定する建築物の敷地面積の最低限度の適用除外となりません。

(1) 基準日（H21.12.11）以降に規定に違反した場合



(2) 既存不適格の土地が一度適合する土地になり、その後に再度規定値に満たない土地になった場合



※ 事業施行時とは、「換地処分の日」とします。なお、換地処分前の段階は「仮換地の指定日」が事業施行時となります。

● **公益上必要な建築物**（地区計画（地区整備計画））

・公益上必要な建築物とは、公民館、派出所や公園内に設置する公衆便所などであり、敷地面積の最低限度が適用除外となります。

【重要】
敷地面積が最低限度の面積に満たない場合は、「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

【制限の目的】

圧迫感を軽減し統一感のある整然とした街並み形成するとともに、火災時の延焼防止や日照・採光・通風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。）を行います。

【制限内容】

新産業・物流地区A・B

地区計画（地区整備計画）	地区計画条例
<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線までの距離を2.0m以上、隣地境界線までの距離を1.0m以上、工場（用途地域で制限されるものを除く）にあつては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線までの距離と隣地境界線までの距離をそれぞれ2.0m以上とする。</p>	<p>第6条 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、別表第2に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表(3)の項に掲げる数値以上としなければならない。</p> <p>別表第2(3)</p> <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線までの距離を2.0メートル以上、隣地境界線までの距離を1.0メートル以上、工場(用途地域で制限されるものを除く。)にあつては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線までの距離と隣地境界線までの距離をそれぞれ2.0メートル以上とする。</p>

住宅地区

地区計画（地区整備計画）	地区計画条例
<p>建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離を1.0m以上、隣地境界線までの距離を0.5m以上とする。ただし、次の各号に掲げるものを除く。</p> <p>① 建築物に付属し、物置その他これに類する用途に供し、高さが2.3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以内であること。</p> <p>② 建築物に付属し、別棟となる車庫で高さが3m以下であるもの。</p>	<p>第6条 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、別表第2に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表(3)の項に掲げる数値以上としなければならない。</p> <p>別表第2(3)</p> <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線までの距離を1.0メートル以上、隣地境界線までの距離を0.5メートル以上とする。ただし、次の各号に掲げるものを除く。</p> <p>① 建築物に付属し、物置その他これに類する用途に供し、高さが2.3メートル以下でかつ床面積の合計が5平方メートル以内であること</p> <p>② 建築物に付属し、別棟となる車庫で高さが3.0メートル以下であるもの</p>

【運用基準】

《共通》

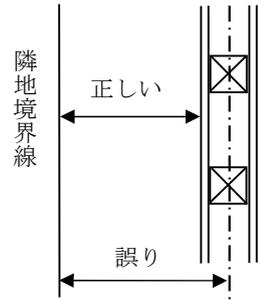
● 隣地境界線について

- ・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場合も隣地境界線からの壁面後退が必要になります。

● 壁面後退の計測方法

- ・本地区の壁面後退は、火災時の延焼防止や日照・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、建築物の部分で一定の面的な壁面は外壁として制限の対象として扱います。
- ・「建築物の外壁又はこれに代わる柱の面」とは、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になります。

外壁の後退距離の測り方



《新産業・物流地区A・B》

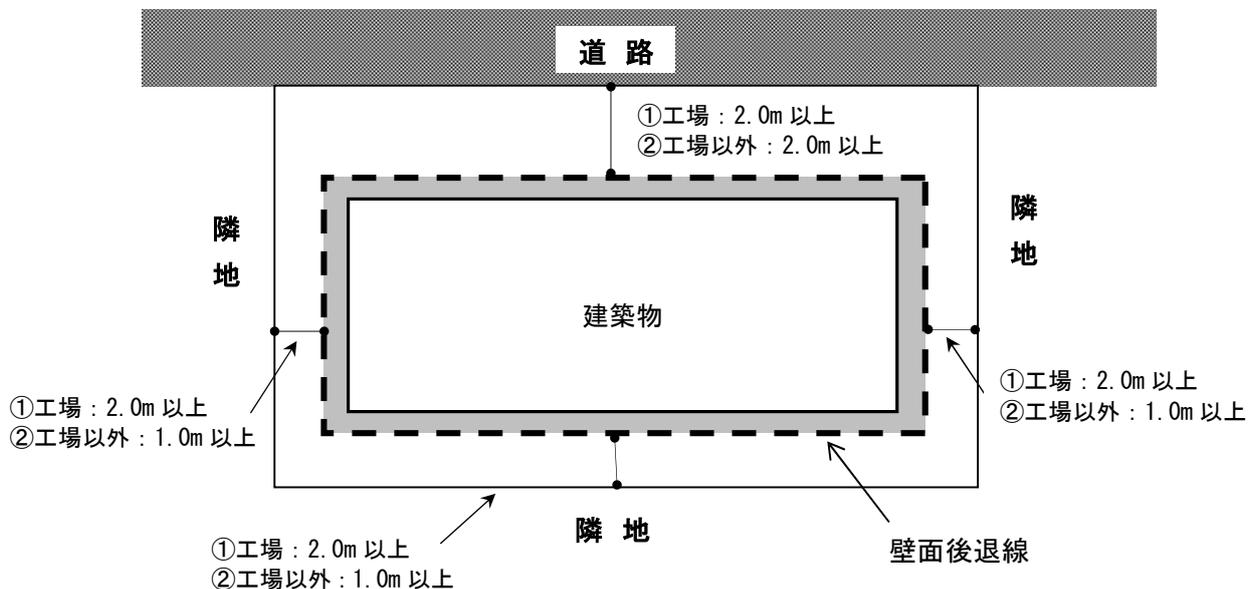
● 壁面後退距離について

- ①工場：道路境界線及び隣地境界線までの距離2.0m以上
(自動車修理工場は工場に該当しない)

- ②工場以外(倉庫・事務所・店舗等)
：道路境界線まで2.0m以上、隣地境界線まで1.0m以上

※ 新産業・物流地区A・Bでは、物置・車庫等における制限緩和を設けていないので、建築確認申請が必要となる施設は上記制限が適用されます。

新産業・物流地区A・Bの壁面の位置の制限



《住宅地区》

● 壁面後退の距離について

- ・ 壁面後退の距離は、道路境界線から 1.0m 以上、隣地境界線から 50cm 以上

● 壁面後退の対象としないものについて

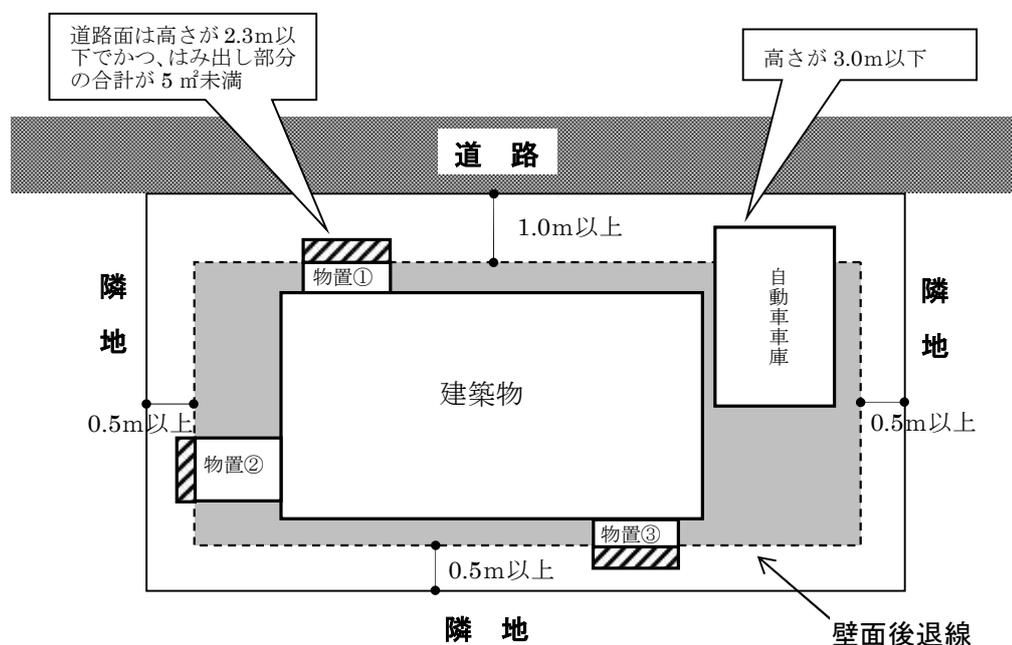
(1) 壁面後退の対象外

- ・ 軒、庇、雨とい、戸袋など隣地における日射・採光、通風に影響がないことが明らかなもの
- ・ 宅地地盤面に突出しない地盤面下に設ける建築物等

(2) 条件付きでの壁面後退の対象外（下図参照）

- ・ 物置・自動車車庫など建築物と別に設ける工作物等

建築物、物置・自動車車庫等における緩和規定



○壁面後退線を超える部分が、以下の場合は制限の対象となりません。

物置等

道路側と隣地側で別に取り扱います

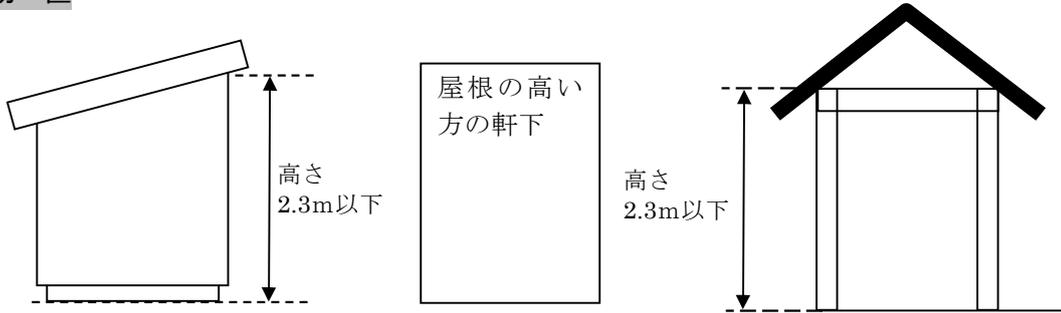
- ・ 道路側の壁面後退線からのはみ出し部分の合計が 5 m² 以内（例 物置①）
- ・ 隣地側 " 合計が 5 m² 以内（例 物置①+物置②）

自動車車庫等

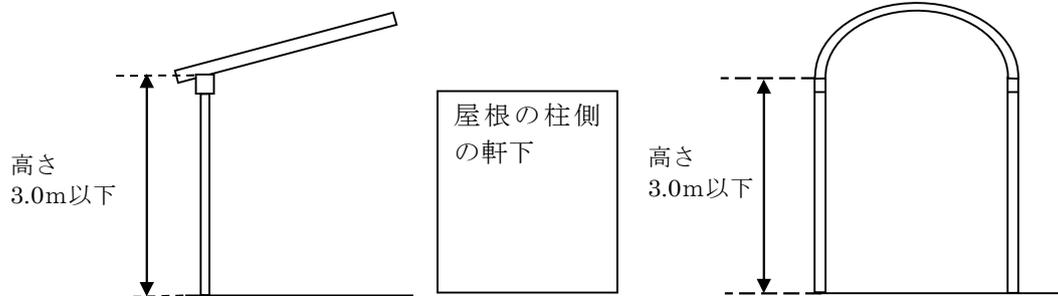
高さが 3.0m 以下

● 物置及び自動車車庫における軒高の計測方法

物置



自動車車庫



4 建築物等の形態意匠の制限

【制限の目的】

周辺環境との調和を図ることを目的に、建築物や屋外広告物については、刺激的な色彩や装飾の使用を制限しています。

【制限内容】

新産業・物流地区A、B 住宅地区

地区計画（地区整備計画）	地区計画条例
周辺の都市景観との調和を図るため、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。	—

【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

5 垣又は柵の構造の制限

【制限の目的】

安全で快適かつみどり豊かな街並みを形成することを目的に、垣又は柵の制限を行います。

【制限内容】新産業・物流地区A・B、住宅地区共通

地区計画（地区整備計画）	地区計画条例
<p>緑豊かで良好な都市景観を形成するため、道路境界及び隣地境界側に設ける垣又は柵の構造は、次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 生け垣 (2) 鉄柵、金網等、透視可能なフェンスで地盤面からの高さは1.5m以下とし、基礎部分の高さは0.6m以下で道路境界側に幅0.5m以上の植栽をする。又、コンクリートブロック造等の塀の場合は、高さは1.5m以下とし道路境界側に幅1m以上の植栽を設ける。</p>	<p>第7条 建築物の敷地に設置する垣又は柵は、別表第2に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表(4)の項に掲げる構造としなければならない。</p> <p>表第2(4) 道路に面する側又は隣地との境界に垣又は柵を設置する場合における垣又は柵の構造は、次のいずれかに掲げるものとする。</p> <p>① 生け垣 ② 鉄柵、金網その他透視可能なフェンス等で宅地地盤面からの高さが1.5メートル以下で、かつ、基礎部分の高さが0.6メートル以下のもの ③ コンクリートブロック造等で、宅地地盤面からの高さが1.5メートル以下のもの</p>

【制限内容】新産業・物流地区A

地区計画（地区整備計画）	地区計画条例
<p>周辺への環境に配慮し、国道254号線バイパス側に面する部分にあつては、車両等の出入り口を除いて、道路境界線から幅1m以上の植栽を設ける。本基準を満たす生け垣を設置する場合は、この限りでない。</p> <p>（面積10平方メートル当たり高木1本以上、または低木20本以上を確保するものとする。高木とは、成木時の樹高が3.5メートル以上の樹木で、それ以外は低木）</p>	-

【運用基準】

新産業・物流地区A・Bは、道路境界側にフェンスやコンクリートブロック（以下「ブロック」という）の塀を設ける場合は敷地境界からの後退及び植栽が必要です。

さらに、新産業・物流地区Aのうち国道254号線バイパス側については、周辺への環境を配慮し、道路境界線から幅1.0m以上の植栽を設けることとしています。

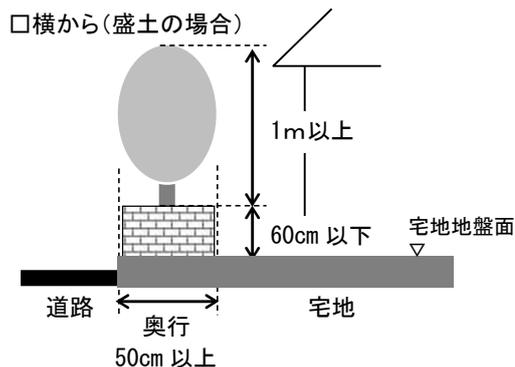
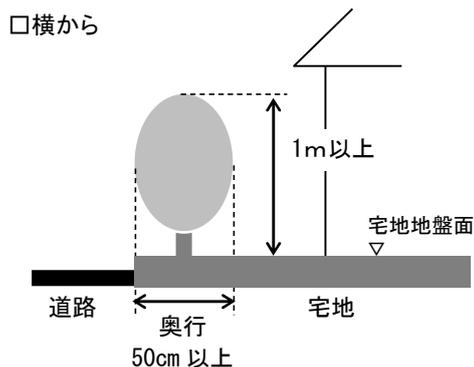
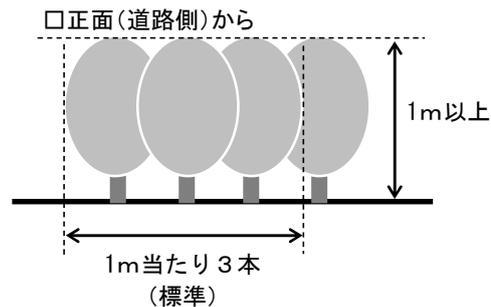
● 垣又は柵の構造について

(1) 生け垣について

- ・ 生け垣は「進入抑制」、「目隠し」、「防風・防音・防火」、「街並み形成」等を目的に設置するものです。以下の基準の全てを満たさない植栽は生け垣と認められません。

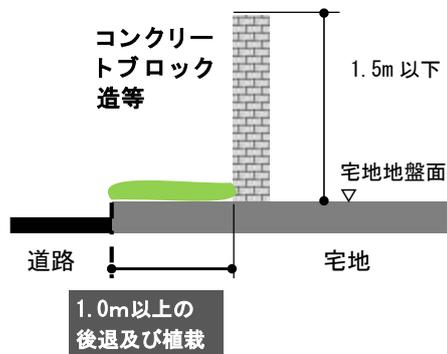
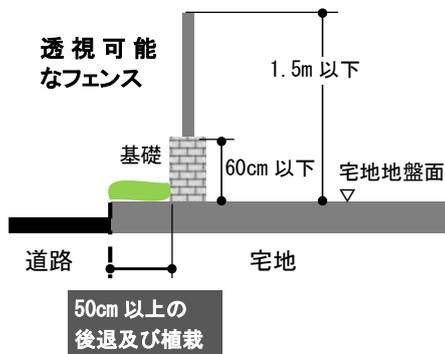
〔生垣の基準〕

- 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



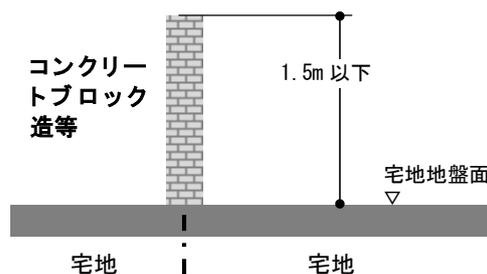
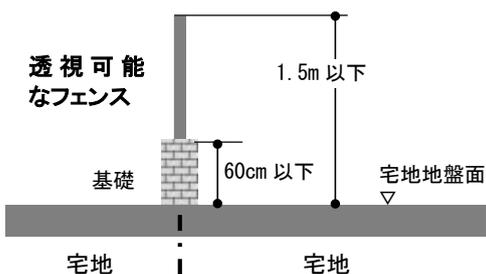
(2) 柵について

〔道路境界側〕



隣地境界側にフェンス又はブロック等で柵を設ける場合は、敷地境界からの後退及び植栽は不要

〔隣地境界側〕



(3) 「鉄柵、金網等透視可能なフェンス等」について

- ・透視可能なフェンスとは、防犯性を考慮し柵を正面から見て透視率が概ね 50%を超えるものです。フェンスの材質は、鉄柵、金網のほか木製などでも認められます。

● 新産業・物流地区 A の国道 254 号線バイパス側の植栽について

- ・新産業・物流地区 A のうち、国道 254 号バイパスに面する部分は、緑豊かなうるおいのある空間を創出するために塀等の工作物の設置はできません。
- ・車両等の出入り口を除いて、道路境界線より幅 1.0m 以上の植栽（芝生でも可）又は、以下の基準を満たす生け垣を設置しなければなりません。

《新産業・物流地区 A における生け垣の基準》

原則として樹木の植栽とし、10 m² 当たり成木時の樹高が 3.5m 以上の高木を 1 本以上、又は低木（高木以外の樹木）を 20 本以上を確保

● 柵の対象としないものについて

以下のものは柵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、柵と見なしません。
- ・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。

【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、門又はへいの縦筋は、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】和光北インター地区地区計画

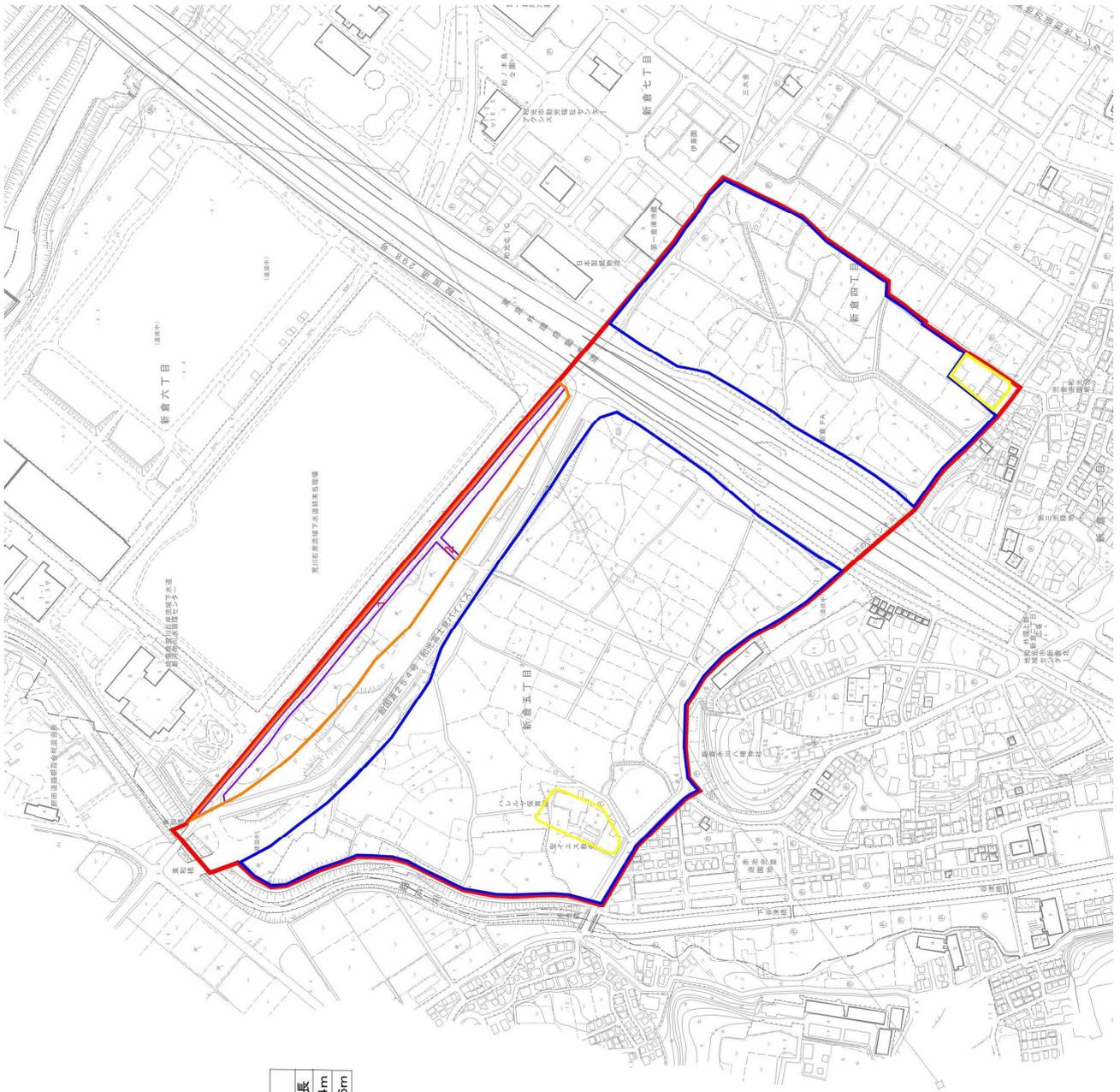
和光都市計画地区計画の変更（和光市決定）

都市計画和光北インター地区地区計画を次のように決定する。

名 称	和光北インター地区地区計画
位 置	新倉二丁目、四丁目、五丁目、六丁目、七丁目の各一部
面 積	約 27.0 h a
地区計画の目標	<p>本地区は、東京都心から 20 k m 圏に位置する和光市の北側にあり、東京外かく環状道路と国道 254 号バイパスに隣接する地区である。</p> <p>土地地区画整理事業による計画的な都市基盤整備を行い、広域的な幹線道路を活用した新産業関連施設及び物流関連施設を主体とした工業地としての土地利用を図るものとする。</p> <p>よって地区計画を策定し、工業地としてのきめ細やかな土地利用の規制・誘導を行い、隣接する住宅地・自然環境と調和した良好な環境の形成を図るとともに、都市基盤整備の効果の維持・保全を図ることを目標とする。</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>本地区の土地利用については、「新産業・物流地区」と「住宅地区」として区分し、以下の方針により土地利用を誘導する。</p> <p>「新産業・物流地区」</p> <p>主に機械・金属・情報分野等の新産業の工場等及び倉庫・流通センター等の物流関連施設等の立地誘導を図る。</p> <p>「住宅地区」</p> <p>地区外住宅地に接する位置にある既存住宅等について、良好な居住環境の保全を図る。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>土地地区画整理事業により計画的に整備される道路、公園等の機能及び環境が損なわれないよう、維持・保全を図るものとする。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>本地区の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>
	<p>その他、整備、開発及び保全に関する方針</p> <p>本地区の良好な環境を維持・保全するため、資材置場は設置しない。</p>

地区施設の配置及び規模	道路 幅員 8.5m 延長 594m 1本 幅員 6m 延長 26m 1本		住宅地区 (準工業地域) 約 0.6ha
	地区の名称 新産業・物流地区A (準工業地域)	地区の面積 約 1.5ha	
地区整備計画	地区の区分 新産業・物流地区B (準工業地域)	地区の面積 約 18.9ha	住宅地区 (準工業地域) 約 0.6ha
	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ①住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿及び兼用住宅 ②幼稚園、小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校、専修学校 ③図書館、博物館その他これらに類するもの ④神社、寺院、教会その他これらに類するもの ⑤老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、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 ⑥保養所等、公衆浴場、診療所その他これらに類するもの ⑦病院 ⑧店舗、飲食店その他これらに類するもののうち、床面積の合計が500㎡を超えるもの ⑨ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの ⑩ホテル、旅館 ⑪自動車教習所、畜舎 ⑫マージャン屋、ばちんこ屋、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 ⑬カラオケボックスその他これに類するもの ⑭劇場、映画館、演芸場、観覧場その他これらに類するもの ⑮キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの ⑯廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理の用に供する建築物および工作物(自己の廃棄物の処理の用に供する場合を除く)		
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幼稚園、小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校、専修学校 ②病院 ③事務所、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの(建築基準法施行令第130条の3に掲げるものを除く) ④ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの ⑤ホテル、旅館 ⑥自動車教習所、畜舎 ⑦マージャン屋、ばちんこ屋、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 ⑧カラオケボックスその他これに類するもの ⑨自動車車庫(附属車庫を除く) ⑩倉庫業を営む倉庫 ⑪工場、自動車修理工場 ⑫劇場、映画館、演芸場、観覧場その他これらに類するもの ⑬キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの ⑭危険物の貯蔵又は処理に供するもの(自己の使用のための貯蔵施設等を除く) ⑮廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理の用に供する建築物および工作物(自己の廃棄物の処理の用に供する場合を除く)
建築物等に関する事項			約 0.6ha
建築物の敷地の面積の最低限度			100㎡
ただし、次の各号の一に該当する土地については、この限りでない。 ①土地区画整理事業による仮換地及び換地が、当該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もの。 ②現に建築物の敷地として使用されている土地で当該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、当該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もの。 ③公衆便所や巡査派出所その他これらに類する公共又は公益上必要なもの。			100㎡
建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線までの距離を2.0m以上、隣地境界線までの距離を1.0m以上とする。ただし、次の各号に掲げるものを除く。 ①建築物に付属し、物置その他これに類する用途に供し、高さが2.3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以内であること。 ②建築物に付属し、別棟となる車庫で高さが3m以下であるもの。			100㎡
建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線までの距離を2.0m以上、隣地境界線までの距離を1.0m以上とする。ただし、次の各号に掲げるものを除く。 ①建築物に付属し、物置その他これに類する用途に供し、高さが2.3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以内であること。 ②建築物に付属し、別棟となる車庫で高さが3m以下であるもの。			100㎡

建築物等に 関する事項	地区の名称	新産業・物流地区A（準工業地域）	新産業・物流地区B（準工業地域）	住宅地区（準工業地域）
	地区の面積	約 1.5ha	約 18.9ha	約 0.6ha
地区整備計画	地区区分	新産業・物流地区A（準工業地域）	新産業・物流地区B（準工業地域）	住宅地区（準工業地域）
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>周辺の都市景観との調和を図るため、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。</p> <p>緑豊かで良好な都市景観を形成するため、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。</p> <p>(1) 生け垣</p> <p>(2) 鉄柵、金網等、透視可能なフェンスで地盤面からの高さは1.5m以下とし、基礎部分の高さは0.6m以下で道路境界側に幅0.5m以上の植栽をする。又、コンクリートブロック造等の塀の場合は、高さは1.5m以下とし道路境界側に幅1m以上の植栽を設ける。</p>	<p>周辺への環境に配慮し、国道254号線バイパス側に面する部分については、車両等の出入り口を除いて、道路境界線から幅1m以上の植栽を設ける。本基準を満たす生け垣を設置する場合は、この限りでない。</p> <p>(面積10平方メートル当たり高木1本以上、または低木20本以上を確保するものとする。高木とは、成木時の樹高が3.5メートル以上の樹木で、それ以外は低木)</p>	



地区施設の規模	
道路名称	員延長
1 市道535号線	3.5m 約594m
2 市道312号線	6m 約26m

地区整備計画図

朝 霞 市

用途制限	建築物等に関する制限事項等		
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の位置の制限	高さ又はその他の構造の制限
新産業・物流地区A	500㎡	道路境界線から2m以上後退 隣地境界線から1m以上後退	あり
新産業・物流地区B	500㎡	道路境界線から2m以上後退 隣地境界線から1m以上後退	あり
住宅地区	100㎡	道路境界線から1m以上後退 隣地境界線から0.5m以上後退	あり
地区計画区域			