

# 地区計画及び地区計画条例の運用基準

## 和光市駅北口地区

令和6年4月

和光市 都市整備部 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

## II 制限内容と運用基準

1	用途の制限	3
2	敷地面積の最低限度	9
3	壁面の位置の制限	13
4	壁面後退区域における工作物の設置の制限	14
5	形態意匠の制限	15
6	かき又はさくの制限	19
	【参考資料】和光市駅北口地区地区計画	24

# 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。

なお、本基準は運用しながら適宜、追加、修正を行っていきます。

## 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

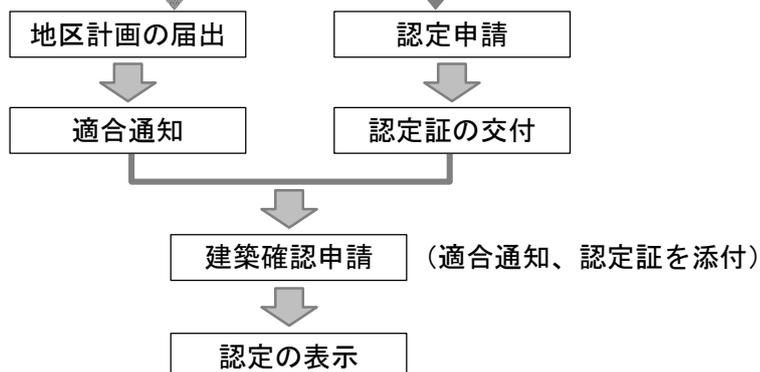
和光市駅北口地区で定める地区計画は、建築基準法 68 条の 2 第 1 項及び景観法 76 条第 1 項の規定に基づき、一部を除き「和光市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例」（以下「地区計画条例」という。）に定めております。

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、建築物等の形態意匠は認定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	○	○（ <u>景観法に基づく認定の対象</u> ）
かき又はさくの構造の制限	○	○（建築確認の審査対象）

## 4 手続きについて



## 5 勧告・罰則

### ● 地区整備計画（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・垣又は柵の制限）

- ・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/市町村の条例に基づく制限）。
- ・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）。

### ● 地区計画条例（景観法に基づく形態意匠の制限）

- ・工事着工前に審査され、条例に適合しない場合、建築はできません。
- ・また、条例に違反した場合、景観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（30万円以下の罰金）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22条）。

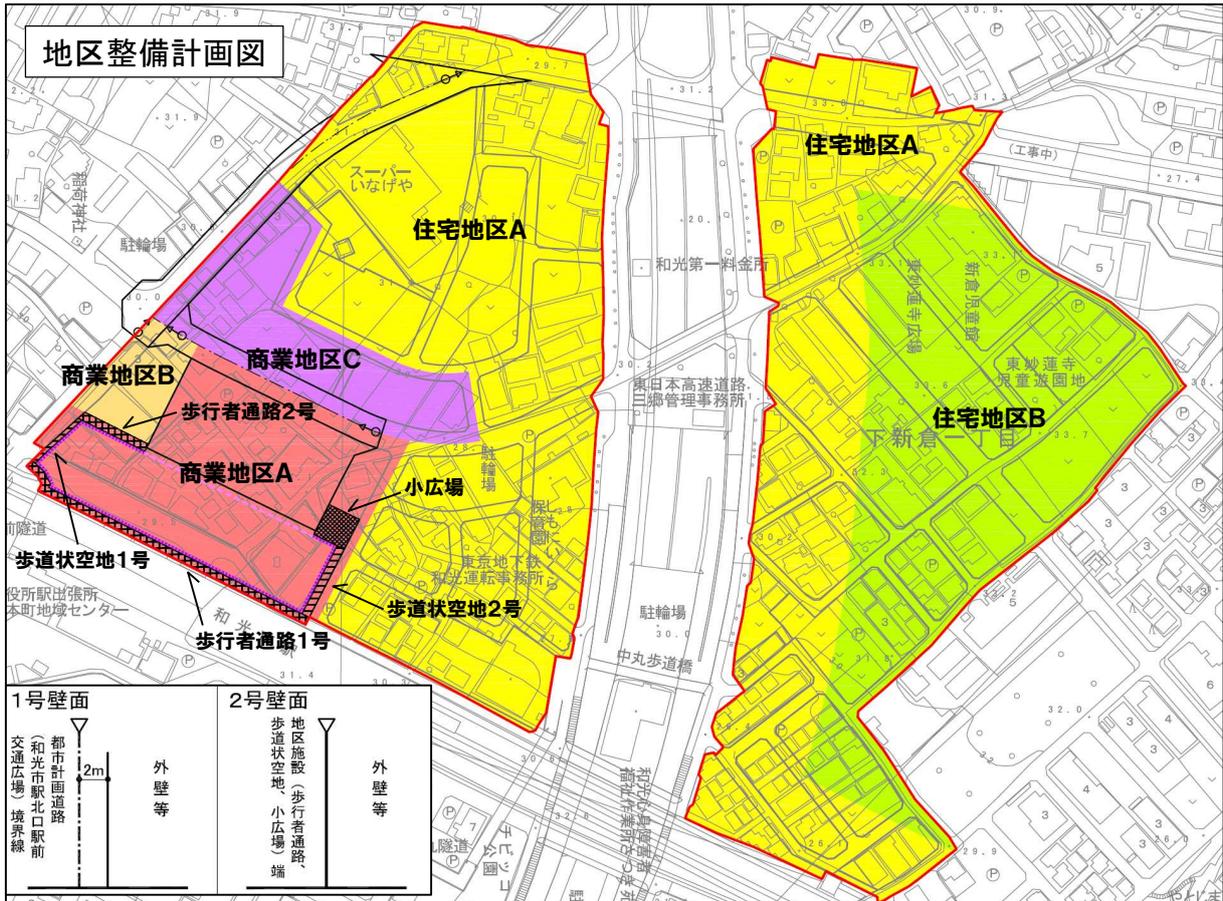
## 6 建築物の敷地が2以上の計画地区等にまたがる場合の措置

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
用途地域	・敷地の過半が属する区域等の制限を敷地の全部に適用	
敷地面積の最低限度	・同上	
形態意匠	・建築物の部分が属する区域等ごとの制限を適用	
かき又はさく	・同上	

## 7 事前相談について

建築予定の建築物等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



	建築物に関する制限事項					
	用途制限	建築物の敷地面積の最低限度	壁面の位置の制限	壁面後退区域における工作物の設置の制限	形態又は色彩その他の意匠の制限	かき又はさくの構造の制限
商業地区A (商業地域)	あり	200㎡	あり	あり	あり	あり
商業地区B (商業地域)	あり	200㎡	なし	なし	あり	あり
商業地区C (商業地域)	あり	100㎡	なし	なし	あり	あり
住宅地区A (第一種住居地域)	あり	100㎡	なし	なし	あり	あり
住宅地区B (第一種中高層住居専用地域)	あり	100㎡	なし	なし	あり	あり

凡 例	
地区計画区域及び地区整備計画区域	
地区施設 歩行者通路	
地区施設 歩道状空地	
地区施設 小広場	
壁面の位置の制限 1号壁面 (都市計画道路境界線より2m以上)	
壁面の位置の制限 2号壁面	

### ■ 制限内容

#### 1 用途の制限

##### 【地区計画（土地利用の方針）】

○ 以下に示す各地区の土地利用の方針に見合った建築物を誘導するため、建築物等の用途の制限を行います。

##### 《商業地区A》

市街地再開発事業による土地の高度利用により、地区全体の活性化に寄与する賑わいを生む商業機能と高層の都市型住宅からなる複合市街地を形成します。

##### 《商業地区B》

隣接する商業地区Aと連続して駅前の賑わいを高めるべく良好な商業・業務系施設等の集積を進めます。

### 《商業地区C》

良好な商業・業務系施設の集積を進め、本市の北側地区の生活利便性の向上を図りつつ、後背地の住環境が損なわれることのないよう商業地を形成します。

### 《住宅地区A・B》

小規模な開発を防止し、良好な居住環境の形成及び維持・保全を図ります。

## 【制限内容】

### 商業地区A・B（商業地域）

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。	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。
1 自動車教習所	別表第2（1） ① 自動車教習所、畜舎
2 畜舎	
3 倉庫業を営む倉庫	② 倉庫業を営む倉庫
4 キャバレー、ナイトクラブその他これらに類するもの	③ キャバレー、ナイトクラブその他これらに類するもの
5 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	④ 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50平方メートルを超えるもの
6 個室付浴場業に係る公衆浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの	⑤ 個室付浴場業に係る公衆浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの
7 床面積（ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く。）が25㎡未満の住戸又は住室を有する共同住宅	⑥ 床面積（ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く。）が25平方メートル未満の住戸又は住室を有する共同住宅
8 建築物の1階部分を住宅、寄宿舍又は下宿の用に供するもの。ただし、玄関、階段及びその他これらに類するものはこの限りではない。	⑦ 建築物の1階部分を住宅、寄宿舍又は下宿の用に供するもの。ただし、玄関、階段及びその他これらに類するものはこの限りではない。
9 ペットの火葬、埋葬又は納骨の用に供する施設	⑧ ペットの火葬、埋葬又は納骨の用に供する施設

## 商業地区C（商業地域）

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。	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。
1 自動車教習所	別表第2（1） ① 自動車教習所、畜舎
2 畜舎	② 倉庫業を営む倉庫
3 倉庫業を営む倉庫	③ キャバレー、ナイトクラブその他これらに類するもの
4 キャバレー、ナイトクラブその他これらに類するもの	④ 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50平方メートルを超えるもの
5 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	⑤ 個室付浴場業に係る公衆浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの
6 個室付浴場業に係る公衆浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの	⑥ 床面積（ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く。）が25平方メートル未満の住戸又は住室を有する共同住宅
7 床面積（ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く。）が25㎡未満の住戸又は住室を有する共同住宅	⑦ 戸数（店舗、事務所等を含む。）が15戸以上の建築物の1階部分を住宅、寄宿舎又は下宿の用に供するもの。ただし、玄関、階段及びその他これらに類するものはこの限りではない
8 戸数（店舗、事務所等を含む。）が15戸以上の建築物の1階部分を住宅、寄宿舎又は下宿の用に供するもの。ただし、玄関、階段及びその他これらに類するものはこの限りではない。	⑧ ペットの火葬、埋葬又は納骨の用に供する施設
9 ペットの火葬、埋葬又は納骨の用に供する施設	

## 住宅地区A（第一種住居地域）、住宅地区B（第一種中高層住居専用地域）

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。	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。
1 自動車教習所（※）	別表第2（1） ① 自動車教習所、畜舎（※）
2 畜舎（※）	② 面積（ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く。）が25平方メートル未満の住戸又は住室を有する共同住宅
3 床面積（ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く。）が25㎡未満の住戸又は住室を有する共同住宅	③ ペットの火葬、埋葬又は納骨の用に供する施設
4 ペットの火葬、埋葬又は納骨の用に供する施設	

（※）は、住宅地区A（第一種住居地域）のみの制限内容

【運用基準】

《商業地区A・B・C》

● 「倉庫業を営む倉庫」について

- ・倉庫業を営む倉庫とは、「寄託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

形態	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	
	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		
例	自家用倉庫	・レンタル収納スペース、 ・貸倉庫	寄託契約が存在しない	寄託契約が存在する	
			・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

《共通》

● 「床面積（ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く。）が25㎡未満の住戸又は住室を有する共同住宅」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。
- ・複合施設の場合、「共同住宅」に該当するか否かは建築基準法に基づいて判断してください。以下に、サービス付き高齢者向け住宅の場合について例示します。

【例】 サービス付き高齢者住宅の用途の判断

- ・建築基準法上の用途が「共同住宅」で住室等が25㎡未満の場合、建築することができません。
- ・建築基準法上の用途が「老人ホーム、寄宿舍」※の場合、住室等の面積にかかわらず建築することができます。

※国土交通省の取扱いに基づき、各専有部分に便所・洗面所はあるが台所を備えていない用途を以下のとおりに判断します。

- ・老人福祉法における有料老人ホームに該当するもの「老人ホーム」
- ・老人福祉法における有料老人ホームに該当しないもの「寄宿舍」

● 「・・・その他これらに類するもの」について

・各制限内容について「・・・その他これらに類するもの」と記載されてます。建築予定の建築物が制限に該当しているかどうか判断できない場合は、地区計画の届出前に都市整備課までご相談ください。

〔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。~~
- (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。~~
- (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。

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。

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。

(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

※ エレベーターシャフトは、建築基準法第 52 条第 6 項の改正（平成 26 年 7 月 1 日施行）により、各階の床面積に算入しないこととされた。

## 2 敷地面積の最低限度

### 【地区計画（建築物等の整備の方針）】

- 敷地の細分化による建築物の過密化を防ぎ、小規模な開発を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度の制限を行います。

### 【制限内容】

地区計画（地区整備計画）	地区計画条例
<p>200㎡（商業地区A・B） 100㎡（商業地区C、住宅地区A・B）</p> <p>ただし、次に掲げる場合については、適用しない。</p> <p>1 当該規定が定められた際、<b>現に建築物の敷地として使用されている土地</b>で当該規定に適合しないもの又は<b>現に存する所有権その他の権利</b>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、<b>その全部を一の敷地として使用する</b>場合</p> <p>2 公益上必要な建築物の敷地で、市長がやむを得ないと認めたものである場合</p>	<p>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> <p>2 前項の規定の施行又は適用の際、<b>現に建築物の敷地として使用されている土地</b>で前項の規定に適合しないもの又は<b>現に存する所有権その他の権利</b>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、<b>その全部を一の敷地として使用する場合は</b>、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、<b>その全部を一の敷地として使用する場合は</b>、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</p> <p><b>別表第2（2）</b></p> <p>200平方メートル（商業地区A・B） 100平方メートル（商業地区C、住宅地区A・B）</p>

## 【運用基準】

### ● 最低敷地面積の適用除外（地区計画条例 第5条第2項）

#### ① 既存の使用

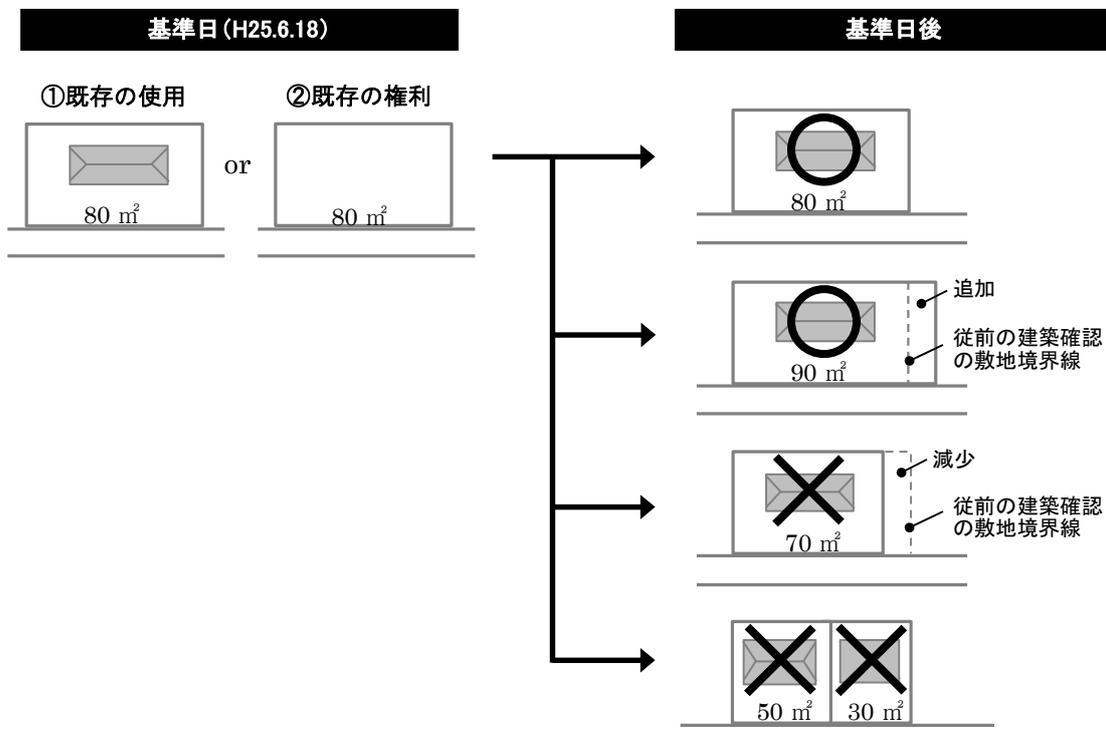
- ・「現に建築物の敷地として使用されている土地」とは、地区計画決定（基準日/平成25年6月18日）以前から建築物の敷地として使用している土地をいいます。
- ・このような土地で敷地面積が最低敷地面積に満たない場合、敷地面積の減少がなければ建て替え等が可能です。

#### 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25年6月18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最低敷地面積に満たない場合、敷地面積の減少がなければ建築可能です。

※ 既存の権利の適用には「建築基準法第53条の2第3項及び建築基準法第68条の2第3項」の規定及び解釈に留意すること。

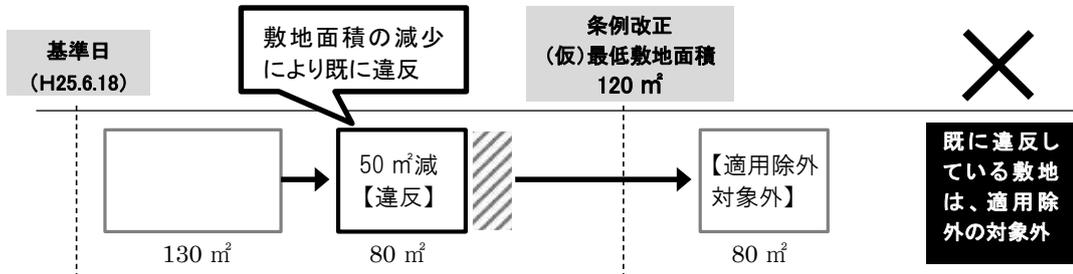
※ 以上のケースは、最低敷地面積の制限が適用除外になり、建て替えや新築が可能になります。参考までに建築が可能なケースを以下に例示します。（最低敷地面積が100㎡の場合の例）



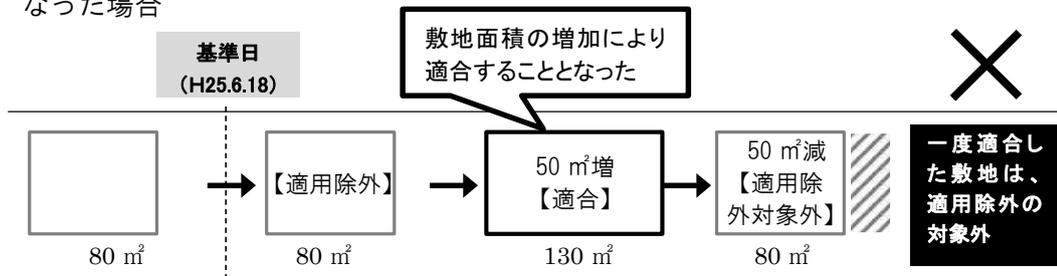
● **最低敷地面積の適用除外とならないケース**（地区計画条例 第5条第2項第1号、第2号）

・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項に規定する建築物の敷地面積の最低限度の適用除外となりません。（最低敷地面積が100㎡の場合の例）

(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

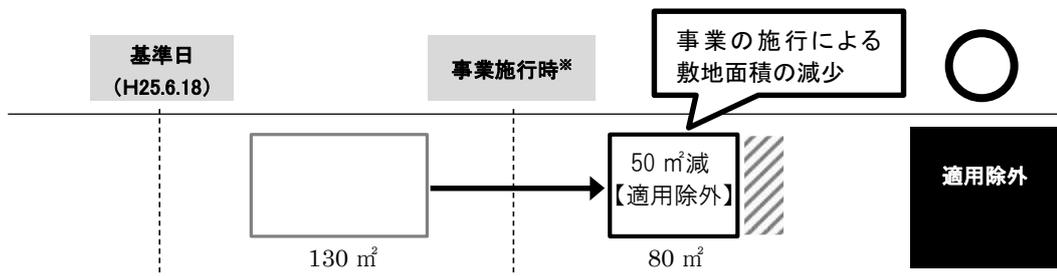


(2) 既存不適格の土地が一度適合する土地になり、その後に再度規定値に満たない土地になった場合



● **土地区画整理事業等による最低敷地面積の適用除外**（地区計画条例 第5条第3項）

・以下のように土地区画整理事業の減歩等により敷地面積が最低敷地面積を下回った場合は、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。（最低敷地面積が100㎡の場合の例）

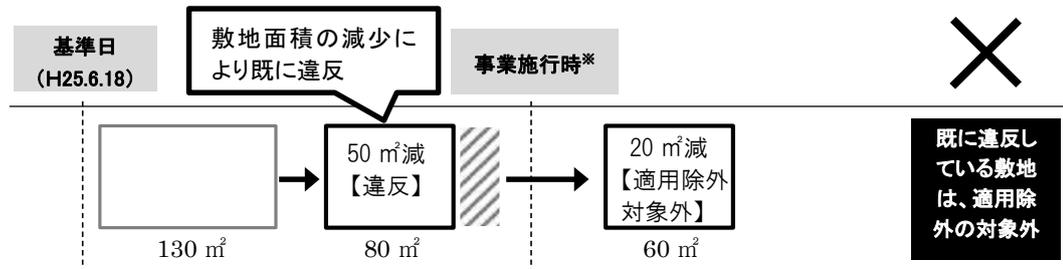


※ 事業施行時は、「換地処分の日」とします。換地処分前の段階は「仮換地の指定日」が事業施行時となります。

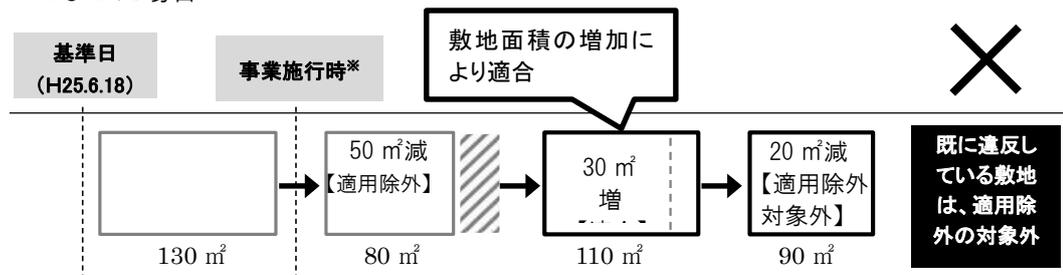
● 土地区画整理事業等による最低敷地面積の適用除外の対象外（地区計画条例 第5条第3項第1号、第2号）

・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。（最低敷地面積が100㎡の場合の例）

(1) 基準日（H25.6.18）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。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 2）

・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、最低敷地面積の適用除外となります。

【重要】

敷地面積が基準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

#### 【地区計画（建築物等の整備の方針）】

- 快適に歩ける歩行空間を確保するため、建築物の壁面の位置の制限と壁面後退区域における工作物の設置の制限を行います。

#### 【制限内容】商業地区A

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は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、次の各号に掲げるものを除く。</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1 歩行者通路及び歩道状空地上に設けられた風雨や落下物から歩行者を防護し、歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける庇及びこれを支える柱、その他これらに類するもの</li><li>2 道路と接続する駐車場の出入口、その他これに類するもの</li><li>3 斜路等、歩行者の快適性及び安全性を確保するために必要な施設又は施設の部分</li></ol>	<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は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、次の各号に掲げるものを除く。</p> <ol style="list-style-type: none"><li>① 歩行者通路及び歩道状空地上に設けられた風雨や落下物から歩行者を防護し、歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける庇及びこれを支える柱その他これらに類するもの</li><li>② 道路と接続する駐車場の出入口その他これに類するもの</li><li>③ 斜路等、歩行者の快適性及び安全性を確保するために必要な施設又は施設の部分</li></ol>

#### 【運用基準】

##### ● 制限内容について

- ・ 建築予定の建築物が制限に該当しているかどうか判断できない場合は、地区計画の届出前に都市整備課までご相談ください。

## 4 壁面後退区域における工作物の設置の制限

### 【地区計画（建築物等の整備の方針）】

- 快適に歩ける歩行空間を確保するため、建築物の壁面の位置の制限と壁面後退区域における工作物の設置の制限を行います。

### 【制限内容】 商業地区 A

地区計画（地区整備計画）	地区計画条例
壁面の位置の制限により建築物が後退した区域については、門、へい、広告物、自動販売機等通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。 ただし、ベンチ等の回遊性又はにぎわいの創出に寄与する工作物、街路灯及びその他公益上必要なものはこの限りではない。	

### 【運用基準】

#### ● 制限内容について

- ・ 設置予定の工作物が制限に該当しているかどうか判断できない場合は、地区計画の届出前に都市整備課までご相談ください。

## 5 形態意匠の制限

### 【地区計画（建築物等の整備の方針）】

- 本市の北側の玄関口として美しい街並みを形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を行います。

### 【制限内容】

地区計画（地区整備計画）	地区計画条例																
<p>1 埼玉県屋外広告物条例第4条各号に掲げる地域又は場所以外の地域又は場所において、建築物の壁面を利用して動画等で表示する屋外広告物を設置する場合については、表示面積は、次に掲げる基準によるものとする。</p> <p>(1) 一面の壁面面積（開口部分を含む。以下同じ。）が50㎡未満の場合にあつては、一面の壁面において、その壁面面積の5分の1以下であること。</p> <p>(2) 一面の壁面面積が50㎡以上100㎡未満の場合にあつては、一面の壁面において、10㎡以下であること。</p> <p>(3) 一面の壁面面積が100㎡以上の場合にあつては、一面の壁面において、その壁面面積の10分の1以下であること。</p> <p>2 建築物等（工作物にあつては、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項各号に掲げるものに限る。）の外観は、次の表に該当する色彩及び点滅する光源が形成する面積の合計（着色していない石、土、木、レンガ及びコンクリート等の素材で仕上げる外観の部分を除く。）が、外観のうち各立面につき、当該立面の面積の3分の1を超えないものとする。</p> <p style="text-align: center;"><b>【商業地区A・B・C】</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 70%; text-align: center;">色 相</th> <th style="width: 30%; text-align: center;">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） 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7.5RPは含まない）</td> <td>2を超えるもの</td> </tr> </tbody> </table> <p style="font-size: small;">（上記色彩基準は、日本工業規格Z8721で定める三属性による色の表示方法による。）</p> <p style="text-align: center;"><b>【住宅地区A・B】</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 70%; text-align: center;">色 相</th> <th style="width: 30%; text-align: center;">彩 度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7.5R から7.5Y</td> <td>4を超えるもの</td> </tr> <tr> <td>7.5RPから7.5R（7.5Rは含まない） 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7.5RPは含まない）</td> <td>2を超えるもの</td> </tr> </tbody> </table> <p style="font-size: small;">（上記色彩基準は、日本工業規格Z8721で定める三属性による色の表示方法による。）</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） 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7.5RPは含まない）	2を超えるもの	色 相	彩 度	7.5R から7.5Y	4を超えるもの	7.5RPから7.5R（7.5Rは含まない） 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7.5RPは含まない）	2を超えるもの	<p style="text-align: center;">（建築物等の形態意匠の制限）</p> <p>第11条 建築物又は工作物（以下「建築物等」という。）の形態意匠は、別表第2に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表(5)の項に掲げる制限に適合するものでなければならない。</p> <p style="margin-top: 20px;">別表第2(3)</p> <p style="text-align: center;">建築物等（工作物にあつては、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項各号に掲げるものに限る。）の外観は、次に掲げる色相の区分に応じ、それぞれ当該区分に定める彩度に該当する色彩及び点滅する光源が形成する面積の合計（着色していない石、土、木、レンガ、コンクリート等の素材で仕上げる外観の部分を除く。）が、外観のうち各立面につき、当該立面の面積の3分の1を超えないものとする。</p> <p style="text-align: center;"><b>【商業地区A・B・C】</b></p> <p>① 色相7.5GYから7.5RPまで（7.5GY及び7.5RPを除く。） 彩度2を超えるもの</p> <p>② 色相7.5RPから7.5Rまで（7.5Rを除く。） 彩度4を超えるもの</p> <p>③ 色相7.5Yから7.5GYまで（7.5Yを除く。） 彩度4を超えるもの</p> <p>④ 色相7.5Rから7.5Yまで 彩度6を超えるもの</p> <p style="text-align: center;"><b>【住宅地区A・B】</b></p> <p>① 色相7.5GYから7.5RPまで（7.5GY及び7.5RPを除く。） 彩度2を超えるもの</p> <p>② 色相7.5RPから7.5Rまで（7.5Rを除く。） 彩度4を超えるもの</p> <p>③ 色相7.5Yから7.5GYまで（7.5Yを除く。） 彩度4を超えるもの</p> <p>④ 色相7.5Rから7.5Yまで 彩度6を超えるもの</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） 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7.5RPは含まない）	2を超えるもの																
色 相	彩 度																
7.5R から7.5Y	4を超えるもの																
7.5RPから7.5R（7.5Rは含まない） 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7.5RPは含まない）	2を超えるもの																

## 【運用基準】

### ● 屋外広告物について

#### (1) 表示面積の制限

- ・屋外広告物は、生産緑地・都市公園などのエリア（埼玉県屋外広告物条例第4条の「禁止地域」）に設置することができません。
- ・本地区では、上記以外の区域に「動画等」※で表示する広告物を設置する場合は、下図のとおり表示面積の制限があります。

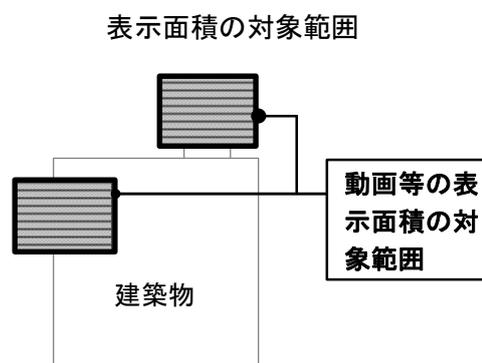
※「動画等」とは、LEDビジョン、電光掲示板などで文字や映像を表示し、その内容が変更可能な広告物を指しますが、ただ単に点滅する照明（点滅光源）は含みません。

#### 動画等の設置基準及び設置可能面積の例（壁面面積別）

壁面面積	(例) a	設置基準 b	設置可能面積	備考
①50㎡未満の場合	30㎡	壁面面積の 1/5以下	6㎡以下	a×b
	40㎡		8㎡以下	
②50㎡以上100㎡未満の場合	50㎡	10㎡以下	10㎡以下	
	80㎡			
③100㎡以上の場合	100㎡	壁面面積の 1/10以下	10㎡以下	a×b
	120㎡		12㎡以下	

#### (2) 「建築物の壁面を利用して動画等で表示する屋外広告物」の表示面積

- ・動画等の範囲は、建築物の壁面内だけでなく、屋上利用や突き出し部分も対象とし〔右図参照〕、表示面積は建築物の各立面の正面から見える動画等の全面積を計測します。
- ・壁面及び動画等の面積は、地区計画の届出書の「立面図」に記載ください。また、届出の際、17頁に示すマンセル色彩表には動画等の面積割合を「屋外広告物」の欄に記入してください。



● 色彩制限の対象について

・建築物は全てが対象となりますが、工作物は建築確認申請の対象となるものが対象です。  
以下に届出が必要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

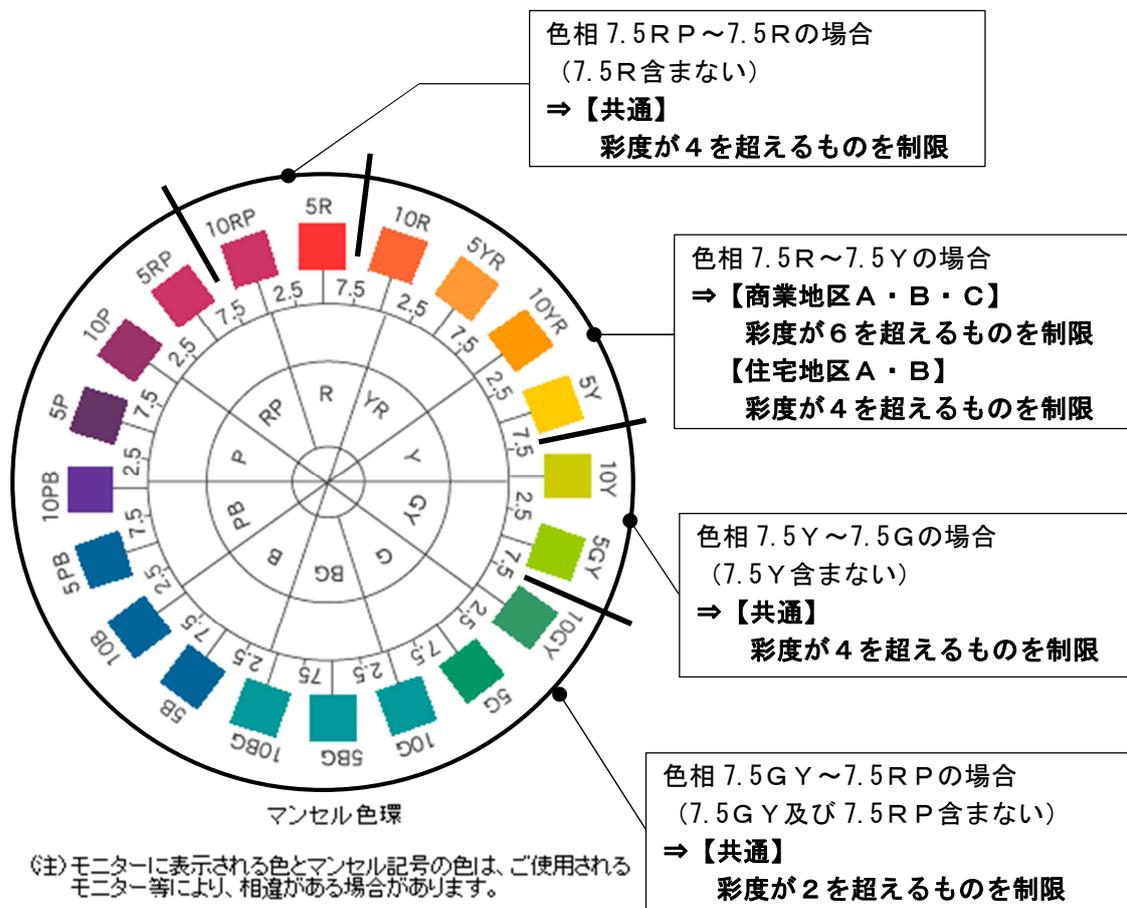
● 色彩制限の確認方法について

・本地区では「彩度」の高い色を建築物等の各立面面積の1/3を超えて使用することを制限しています。「彩度」は、マンセル表色系に基づく記号（マンセル値※）により確認しております。

※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：10YR 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。



- 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1/3（約33.3%）を超えることはできません。

### マンセル色彩表

第一立面	区分					割合 単位(%)
	彩色が施されている部分	色彩 (マンセル値)	色相	明度	彩度	
					10YR	8
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 単位(%)
	彩色が施されている部分	色彩 (マンセル値)	色相	明度	彩度	
			10YR	8	2	60
			5BG	6	8	20
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、1/3 以下なので可				
計					100%	
第四立面	区分					割合 単位(%)
	彩色が施されている部分	色彩 (マンセル値)	色相	明度	彩度	
			10YR	8	2	40
			5BG	6	8	25
点滅光源					<input checked="" 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	ガラス			20	
計					100%	
点滅光源と 5BG 6/8 を合計すると、1/3 超なので不可						
第一立面	区分					割合 単位(%)
	彩色が施されている部分	色彩 (マンセル値)	色相	明度	彩度	
			10YR	8	2	60
	屋外広告物条例の届出受理権者に、適法・違法を判断してもらう					
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	
彩色が施されていない部分	素材名	レンガ（無着色）			20	
		木（無着色）			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 かき又はさくの制限

### 【地区計画（建築物等の整備の方針）】

- 安全で快適な街並みを形成するため、かき又はさくの構造の制限を行います。

### 【制限内容】

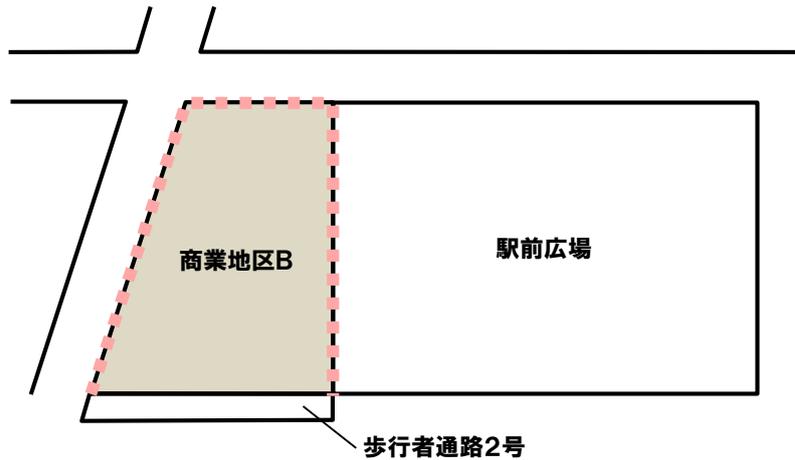
地区計画（地区整備計画）	地区計画条例
<p><b>（商業地区A）</b> 計画図に示す壁面の位置の制限を越えてかき又はさくを設置してはならない。ただし、植栽等で歩行者の通行を妨げないものについては、設置することができる。</p> <p><b>（商業地区B）</b> 道路に面する側にかき又はさくを設置してはならない。ただし、植栽等で歩行者の通行を妨げないものについては、設置することができる。</p> <p><b>（商業地区C）</b> 1 戸数（店舗、事務所等を含む。）が15戸以上の建築物の場合においては、道路に面する側にかき又はさくを設置してはならない。 2 戸数（店舗、事務所等を含む。）が15戸以上の建築物以外の場合において、道路に面する側にかき又はさくを設置するときにお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等で宅地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以下のもの</p> <p><b>（住宅地区A・B）</b> 道路に面する側に垣又は柵を設置する場合にお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等で宅地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以下のもの</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>別表第2(4) (商業地区C、住宅地区A・B 共通) 道路に面する側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。 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</p>

### 【運用基準】

#### ● かき又はさくを設置できない箇所について

- ・ 商業地区Aは壁面後退部分にかき又はさくを設置することはできません。歩行者の通行を妨げない植栽等は設置することができます。
- ・ 商業地区Bは道路に面する側にかき又はさくを設置することはできません。歩行者通路2号に面する側にはかき又はさくを設置することができます。構造の制限もありません。
- ・ 商業地区Cは戸数が15戸以上の建築敷地にかき又はさくを設置することはできません。

〔参考〕商業地区Bでかき又はさくを設置できない箇所（下図 ■■■■■ ）



● かき又はさくの構造

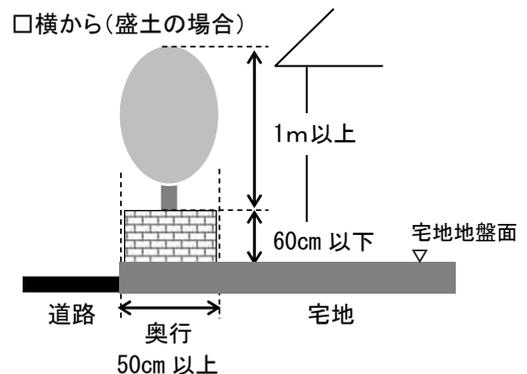
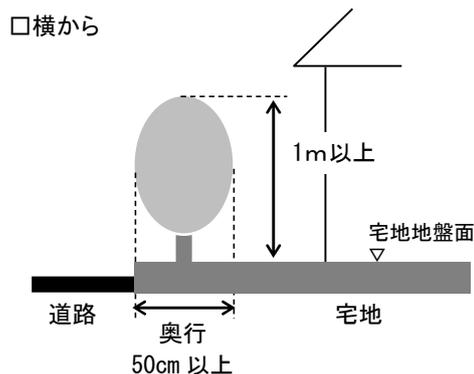
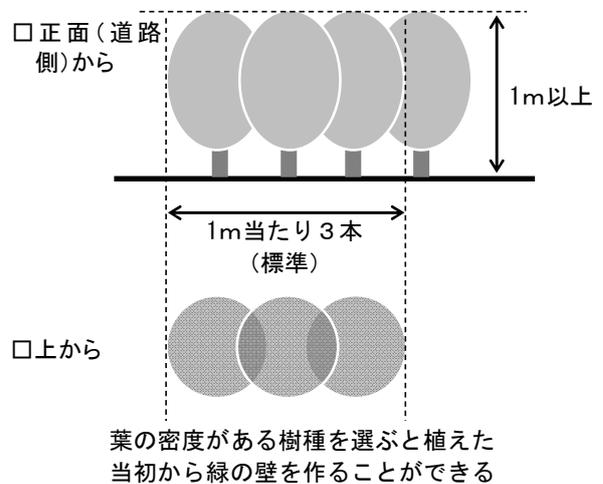
- ・ 上記以外におけるかき又はさくの制限は、道路（位置指定道路含む）に面する側のみに設けられており、商業地区C、住宅地区A・B共通で以下のとおりです。

(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。

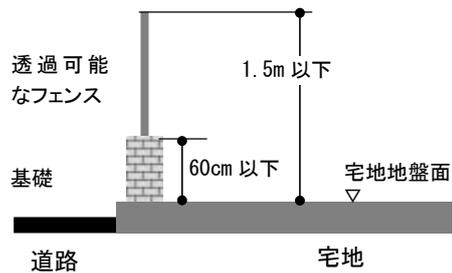
〔生垣の基準〕

- 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

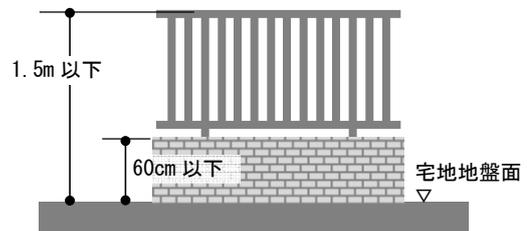


## (2) さくの基本構造について

□さくの高さの基準面の考え方



□さくの例



## (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、防犯性を考慮しさくを正面から見て透視率が概ね50%を超えるものです。届出に際しては、透視率が分かる資料（製品の仕様書等）を添付するか、断面図に透視率を記載してください。
- ・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。

## ● 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するとともに、安全性を確認できる図面を提出してください。

## 【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。

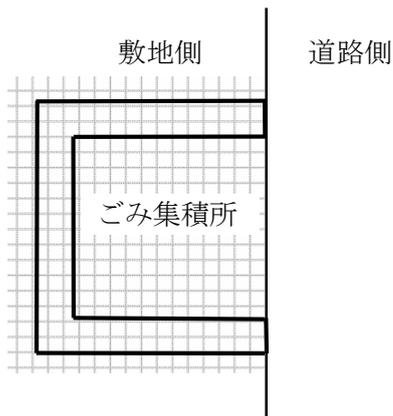
### 第62条の8 塀

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。

## ● 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集積所を設置する場合は、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19条第3号ウ》

道路に接する面を除く周囲を高さ1メートル以上のブロック等で囲い、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】和光市駅北口地区地区計画**

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北口地区地区計画を次のように変更する。

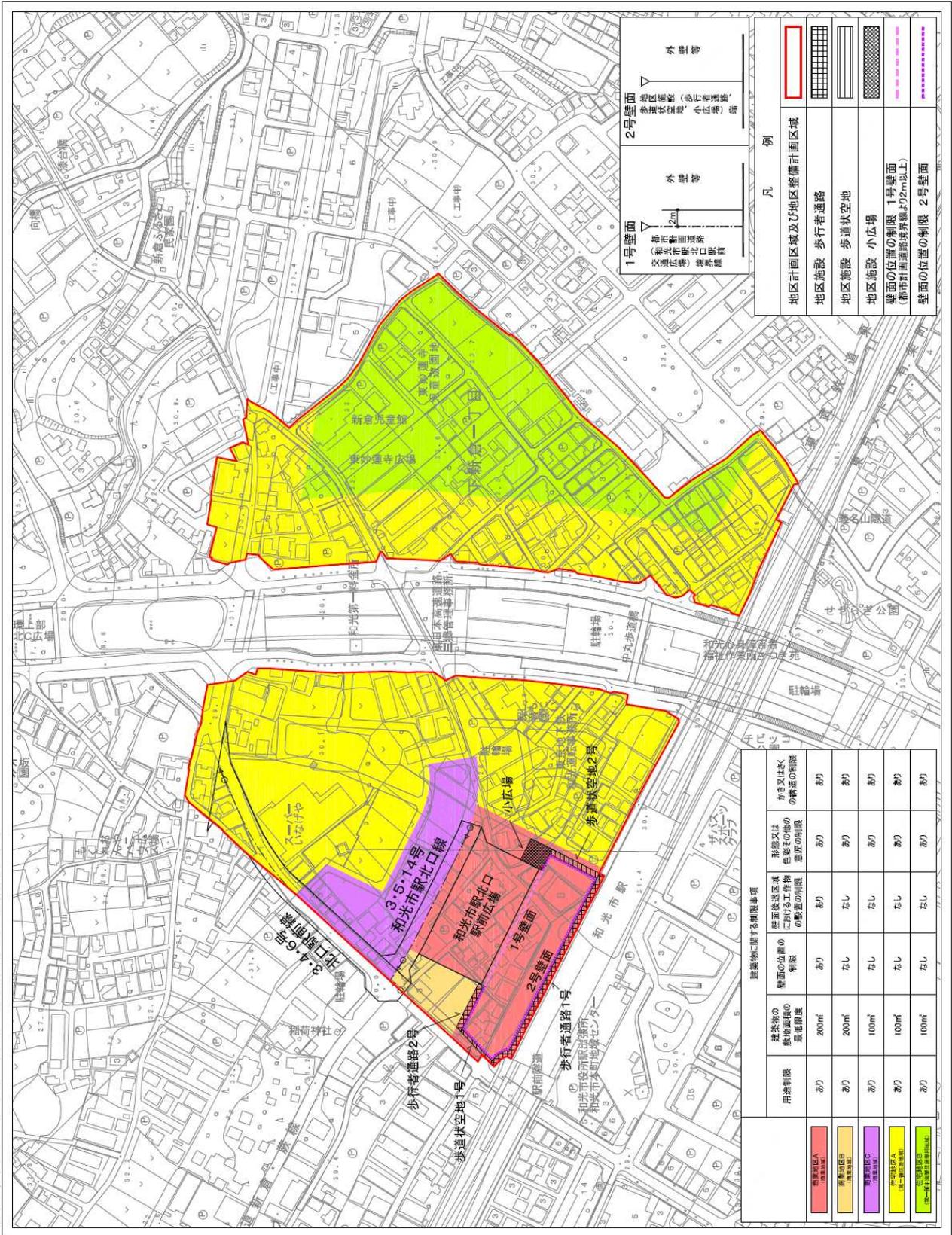
名称	和光市駅北口地区地区計画	
位置	和光市新倉一丁目、下新倉一丁目及び下新倉二丁目の各一部	
面積	約11.5ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、和光市駅の北側約500mの範囲内に位置し、和光市駅北口土地区画整理事業により計画的な都市基盤の整備が行われている地区である。</p> <p>駅前商業地区については、本市の北側の玄関口として、土地区画整理事業と市街地再開発事業により拠点を整備し、商業、住宅、公共公益施設等の機能集約が見込まれる地区である。住宅地区については、駅に近接した利便性の高い住宅地としての土地利用が見込まれている。</p> <p>商業地区の市街地再開発事業による計画的な基盤整備の実施が確実になることから、商業地区を細区分し、適切な施設を立地誘導するとともに維持・保全を図り、健全な都市環境を形成す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	土地利用の方針	<p>本地区の土地利用については、「商業地区」と「住宅地区」とに区分し、次の方針に基づき誘導する。</p> <p>「商業地区」（商業地区A、商業地区B、商業地区C）</p> <p>商業地区A：市街地再開発事業による土地の高度利用により、地区全体の活性化に寄与する賑わいを生む商業機能と高層の都市型住宅からなる複合市街地を形成する。</p> <p>商業地区B：隣接する商業地区Aと連続して駅前の賑わいを高めるべく良好な商業・業務系施設等の集積を進める。</p> <p>商業地区C：良好な商業・業務系施設の集積を進め、本市の北側地区の生活利便性の向上を図りつつ、後背地の住環境が損なわれることのないよう商業地を形成する。</p> <p>「住宅地区」（住宅地区A、住宅地区B）</p> <p>小規模な開発を防止し、良好な居住環境の形成及び維持・保全を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	市街地再開発事業により創出される歩行者空間等について、維持・向上を図るため、歩行者通路、歩道状空地及び小広場を地区施設に位置付ける。
	建築物等の整備の方針	<p>本地区の地区計画の目標、土地利用の方針の実現のため、建築物等について、次の規制・誘導を行う。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 各地区の土地利用の方針に見合った健全な街並みを形成するため、建築物等の用途の制限を行う。</li> <li>2 敷地の細分化による建築物の過密化を防ぎ、小規模な開発を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度の制限を行う。</li> <li>3 快適に歩ける歩行空間を確保するため、建築物の壁面の位置の制限と壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</li> <li>4 本市の北側の玄関口として、美しい街並みを形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を行う。</li> <li>5 安全で快適な街並みを形成するため、かき又はさくの構造の制限を行う。</li> </ol>
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	土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。

地区施設配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
	公共空地		4m	約160m	-	新設
			4m	約45m	-	新設
			2m	約40m	-	新設
			4m	約45m	-	新設
			-	-	約280㎡	新設
地区の名称	商業地区					
区分	商業地区A (商業地域)					
区分の面積	約1.3ha					
建築物等の用途の制限	商業地区B (商業地域)					
建築物等の用途の制限	約0.2ha					
建築物等に關する事項	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>自動車教習所</li> <li>畜舎</li> <li>倉庫業を営む倉庫</li> <li>キャバレー、ナイトクラブその他これらに類するもの</li> <li>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</li> <li>個室付浴場業に係る公衆浴場、スーパースタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの</li> <li>床面積（ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く。）が25㎡未満の住戸又は共同住宅</li> <li>建築物の1階部分を住宅、寄宿舎又は下宿の用に供するもの。ただし、玄関、階段及びその他これらに類するものはこの限りではない。</li> <li>ベットの火葬、埋葬又は納骨の用に供する施設</li> </ol>	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>自動車教習所</li> <li>畜舎</li> <li>倉庫業を営む倉庫</li> <li>キャバレー、ナイトクラブその他これらに類するもの</li> <li>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</li> <li>個室付浴場業に係る公衆浴場、スーパースタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの</li> <li>床面積（ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く。）が25㎡未満の住戸又は共同住宅</li> <li>戸敷（店舗、事務所等を含む。）が15戸以上の建築物の1階部分を住宅、寄宿舎又は下宿の用に供するもの。ただし、玄関、階段及びその他これらに類するものはこの限りではない。</li> <li>ベットの火葬、埋葬又は納骨の用に供する施設</li> </ol>				
建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	ただし、次に掲げる場合については、適用しない。	1 当該規定が定められた際、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場合	2 公益上必要な建築物の敷地で、市長がやむを得ないと認められたものである場合	200㎡	ただし、次に掲げる場合については、適用しない。
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、次の各号に掲げるものを除く。	1 歩行者通路及び歩道状空地上に設けられた風雨や落下物から歩行者を防護し、歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける庇及びこれを支える柱、その他これらに類するもの	2 道路と接続する駐車場の出入口、その他これに類するもの	3 斜路等、歩行者の快適性及び安全性を確保するために必要な施設又は施設の部分	100㎡	ただし、次に掲げる場合については、適用しない。

<p>地区整備計画</p>	<p>建築物等に關する事項</p>	<p>壁面後退区域における工作物の設置の制限</p>	<p>壁面の位置の制限により建築物が後退した区域については、門、へい、広告物、自動販売機等通行の妨げとならぬ。ただし、ベンチ等の回遊性又はにぎわいの創出に寄与する工作物、街路灯及びその他公益上必要なものはこの限りではない。</p>	<p>壁面後退区域における工作物の設置の制限</p> <p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p> <p>1 埼玉県屋外広告物条例第4条各号に掲げる地域又は場所以外の地域又は場所において、建築物の壁面を利用して動面等で表示する屋外広告物を設置する場合には、表示面積は、次に掲げる基準によるものとする。</p> <p>(1) 一面の壁面積（開口部分を含む。以下同じ。）が50㎡未満の場合においては、一面の壁面において、その壁面積の5分の1以下であること。</p> <p>(2) 一面の壁面積が50㎡以上100㎡未満の場合においては、一面の壁面において、10㎡以下であること。</p> <p>(3) 一面の壁面積が100㎡以上の場合においては、一面の壁面において、その壁面積の10分の1以下であること。</p> <p>2 建築物等（工作物にあっては、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項各号に掲げるものに限る。）の外観は、次の表に該当する色彩及びび点滅する光源が形成する面積の合計（着色していない石、土、木、レンガ及びコンクリート等の素材で仕上げる外観の部分を除く。）が、外観のうち各立面につき、当該立面の面積の3分の1を超えないものとする。</p> <table border="1" data-bbox="762 1077 922 1697"> <thead> <tr> <th>色</th> <th>相</th> <th>彩</th> <th>度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7.5R</td> <td>から7.5Y</td> <td></td> <td>6を超える</td> </tr> <tr> <td>7.5RP</td> <td>から7.5R</td> <td>(7.5Rは含まない)</td> <td>4を超える</td> </tr> <tr> <td>7.5Y</td> <td>から7.5GY</td> <td>(7.5Yは含まない)</td> <td>2を超える</td> </tr> <tr> <td>7.5GY</td> <td>から7.5RP</td> <td>(7.5GY及び7.5RPは含まない)</td> <td>2を超える</td> </tr> </tbody> </table> <p>(上記色彩基準は、日本工業規格Z8721で定める三属性による色の表示方法による。)</p>	色	相	彩	度	7.5R	から7.5Y		6を超える	7.5RP	から7.5R	(7.5Rは含まない)	4を超える	7.5Y	から7.5GY	(7.5Yは含まない)	2を超える	7.5GY	から7.5RP	(7.5GY及び7.5RPは含まない)	2を超える
色	相	彩	度																					
7.5R	から7.5Y		6を超える																					
7.5RP	から7.5R	(7.5Rは含まない)	4を超える																					
7.5Y	から7.5GY	(7.5Yは含まない)	2を超える																					
7.5GY	から7.5RP	(7.5GY及び7.5RPは含まない)	2を超える																					
<p>かき又はさく の制限</p>	<p>計画図に示す壁面の位置の制限を越えてかき又はさくを設置してはならない。ただし、植栽等で歩行者の通行を妨げないものについては、設置することができる。</p>	<p>道路に面する側にかき又はさくを設置してはならない。ただし、植栽等で歩行者の通行を妨げないものについては、設置することができる。</p>	<p>1 戸数（店舗、事務所等を含む。）が15戸以上の建築物の場合においては、道路に面する側にかき又はさくを設置してはならない。</p> <p>2 戸数（店舗、事務所等を含む。）が15戸以上の建築物以外の場合において、道路に面する側にかき又はさくを設置する場合は、さく又はさくはさくはさくの構造は、次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 生け垣</p> <p>(2) 鉄柵、金網その他透視可能なフェンス等で宅地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以下のもの</p>																					

地区整備計画		住宅地区								
地区区分	区分の名称	住宅地区A (第一種住居地域)	住宅地区B (第一種中高層専用地域)							
	建築物等に關する事項	区分の面積	約 6.5ha	約 2.7ha						
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 自動車教習所 2 畜舎 3 床面積（ペランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く。）が2.5㎡未満の住戸又は住室を有する共同住宅 4 ペットの火葬、埋葬又は納骨の用に供する施設	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 床面積（ペランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く。）が2.5㎡未満の住戸又は住室を有する共同住宅 2 ペットの火葬、埋葬又は納骨の用に供する施設							
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の敷地面積の最低限度	100㎡ ただし、次に掲げる場合については、適用しない。 1 当該規定が定められた際、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、その全部を一の敷地として使用する場合 2 公益上必要な建築物の敷地で、市長がやむを得ないと認めたものである場合	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 当該規定が定められた際、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、その全部を一の敷地として使用する場合 2 公益上必要な建築物の敷地で、市長がやむを得ないと認めたものである場合							
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 埼玉県屋外広告物条例第4条各号に掲げる地域又は場所以外の地域又は場所において、建築物の壁面を利用して動面等で表示する屋外広告物を設置する場合には、表示面積は、次に掲げる基準によるものとする。 (1) 一面の壁面積が50㎡以上100㎡未満の場合においては、一面の壁面において、一面の壁面積の5分の1以下であること。 (2) 一面の壁面積が100㎡以上の場合においては、一面の壁面において、一面の壁面積の10分の1以下であること。 (3) 一面の壁面積が100㎡以上の場合においては、一面の壁面において、一面の壁面積の10分の1以下であること。 2 建築物等（工作物にあつては、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項各号に掲げるものに限る。）の外観は、次の表に該当する色彩及び点滅する光源が形成する面積の合計（着色していない石、土、木、レンガ及びコンクリート等の素材で仕上げる外観の部分を除く。）が、外観のうち各立面につき、当該立面の面積の3分の1を超えないものとする。 <table border="1" data-bbox="845 1075 1029 1702"> <thead> <tr> <th>色 相</th> <th>彩 度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7.5R から 7.5Y</td> <td>4 を超える</td> </tr> <tr> <td>7.5RP から 7.5R (7.5Rは含まない) 7.5Y から 7.5GY (7.5Yは含まない)</td> <td>4 を超える</td> </tr> <tr> <td>7.5GY から 7.5RP (7.5GY及び7.5RPは含まない)</td> <td>2 を超える</td> </tr> </tbody> </table> (上記色彩基準は、日本工業規格Z8721で定める三属性による色の表示方法による。)	色 相	彩 度	7.5R から 7.5Y	4 を超える	7.5RP から 7.5R (7.5Rは含まない) 7.5Y から 7.5GY (7.5Yは含まない)	4 を超える	7.5GY から 7.5RP (7.5GY及び7.5RPは含まない)	2 を超える
色 相	彩 度									
7.5R から 7.5Y	4 を超える									
7.5RP から 7.5R (7.5Rは含まない) 7.5Y から 7.5GY (7.5Yは含まない)	4 を超える									
7.5GY から 7.5RP (7.5GY及び7.5RPは含まない)	2 を超える									
かき又はさくの構造の制限	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は1.5m以下とし、基礎部分の高さは0.6m以下のもの	道路に面する側にかき又はさくを設置する場合にお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、金網その他透視可能なフェンス等で宅地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以下のもの								

和光市駅北口地区計画一計画図(地区整備計画図)



凡 例

地区計画区域及び地区整備計画区域	
地区施設 歩行者通路	
地区施設 歩道状空地	
地区施設 小広場	
壁面の位置の制限 1号壁面 (歩道計画道路幅員22m以上)	
壁面の位置の制限 2号壁面	

建築物に関する制限事項	
用途制限	建築物の敷地面積の最低限度
あり	200㎡
あり	200㎡
あり	100㎡
あり	100㎡
あり	100㎡

形状又は色影の他の制限	色影の他の制限	色影の制限
あり	あり	あり
あり	あり	あり