

## 地区計画

地区計画とは、地区の土地利用と個々の建築物との調和を図り、地域の特性を活かした総合的なまちづくりを行うために、地区・街区規模の将来像を都市計画決定できる制度です。内容は、地区の特性に応じた規制・誘導を行うことができるように住民の合意により、その地域の細街路、小公園の計画、建築物の壁面後退・用途・形態等について、制限することができるものです。

地区計画は次の2つから成り立っています。

地区計画	地区計画の方針	まちづくりの全体構想を定めるものであり、地区計画の目標や地区の整備、開発及び保全の方針を定めます。
	地区整備計画	「地区計画の方針」に従って、地区計画区域の全部または一部に、道路、公園、緑地、広場などの地区施設の配置や建築物等に関する制限など、まちづくりの具体的内容を詳しく定めます。

### ・和光市の地区計画指定状況

地区名	計画決定 (変更) 年月日	面積	用途地域	地区計画の ねらい	地区 施設	建築物等の制限					
		区域面積 (地区整備 計画) (ha)	建ぺい率 容積率 (%)		道路 (本) 公園 (箇所)	用途	敷地面積 (㎡)	壁面 後退 (m)	高さ (m)	形態意匠	垣 さく 構造 (m)
和光市 駅南口 地区	H1. 4. 25 (H5. 6. 25) (H7. 12. 22) (H12. 1. 14)	8. 6 (8. 6)	一住(60/200) 近商(80/300) 商業(80/400)	魅力ある地域中心地にふさわしい安全で快適な商業・業務地の形成を図る。	—	有	150	A 道路 1. 0 4. 0	—	外壁広告 色彩 ----- 広告物 条例	生け垣 フェンス ブロック
西大和 団地 地区	H4. 3. 27 (H5. 6. 25) (H7. 12. 22)	2. 5 (2. 5)	一住 (60/200)	適正かつ合理的な土地利用を図るとともに、地区及びその周辺の良好な市街地環境の確保を図る。	公園 1	有	—	道路 1. 0	—	広告物 条例	生け垣 フェンス
南一丁目 地区	H17. 7. 29 (H20. 9. 1)	15. 6 (15. 6)	一住 (60/200) 一中高 (60/200)	区画整理の効果を維持・保全し良好な戸建て住宅や中低層住宅の形成を図る。	道路 4	有	100	道路 1. 5 隣地 0. 5	ABD 15 C 25	外壁広告 色彩 ----- 屋根 勾配	生け垣 フェンス ブロック
和光北 インター 地区	H21. 11. 20	27. 0 (21. 0)	準工 (60/200)	区画整理の効果を維持保全し工業地としてきめ細やかな土地利用を図るとともに、隣接する住宅地・自然環境と調和した良好な環境形成を図る。	道路 3 2 公園 1	有	新産業 500 住宅 100	道路 2. 0 隣地 1. 0	—	外壁広告 色彩	生け垣 フェンス ブロック
白子 三丁目 地区	H21. 11. 20	7. 9 (0. 9)	1住 (60/200) 1中高 (60/200)	区画整理の効果を維持・保全し良好な戸建て住宅や中低層住宅の形成を図る。	道路 1	有	100	—	A 15 B 20	外壁広告 色彩	—



---

---

# 地区計画について

# 1) 制度趣旨等

## ■地区計画とは

建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画  
(法第12条の5)

## ■地区計画の特徴

- ①地区を単位として定めることができる。
- ②地区の特性に応じたルールを定められる。
- ③用途地域や地域地区などで定められない、きめ細かなルールを定められる。  
など

## 2) 地区計画の内容

### ■ 地区計画に定める内容

- ① 地区計画の目標
- ② 地区計画区域の整備、開発及び保全に関する方針
- ③ 地区整備計画

#### 1 地区計画の目標・方針

地区の目標や将来像を定める。

#### 2 地区整備計画

目標や将来像を実現するための具体的なルールを決める。

- ① 地区施設の配置と規模
- ② 建築物等の制限に関する事項
- ③ 土地利用の制限に関する事項

# 地区計画で定めることができる ルールメニュー



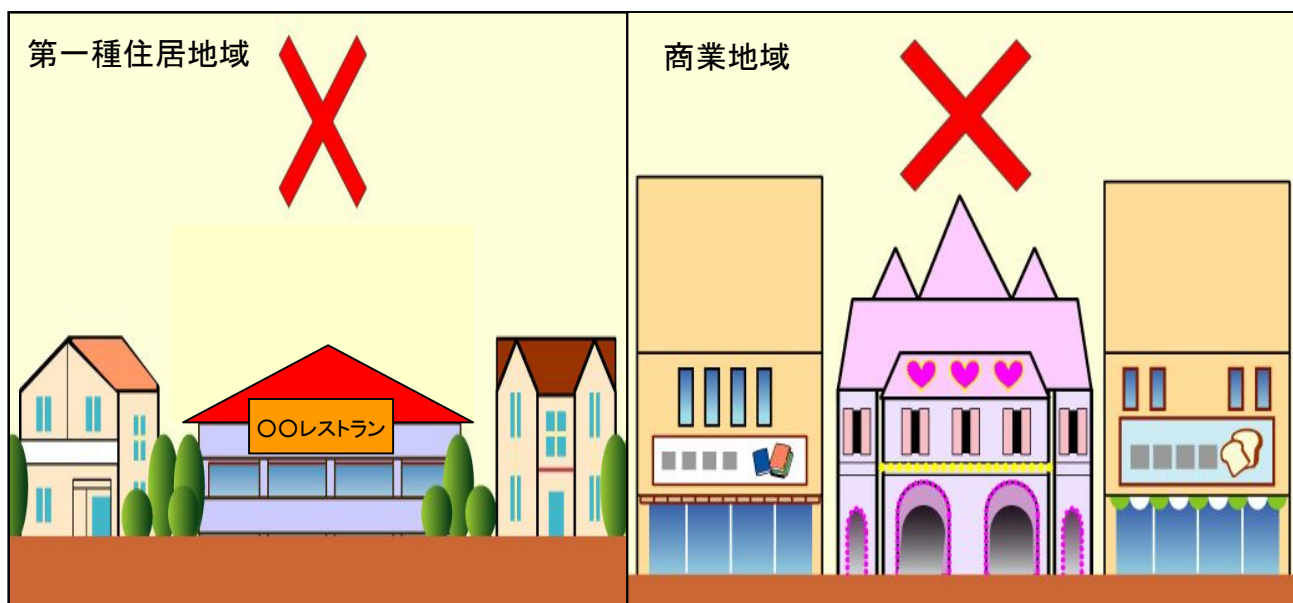
- ①地区施設の配置と規模  
道路、公園、広場などの公共空地の配置と規模
- ②建築物等の制限に関する事項
  - ・建築物等の用途の制限
  - ・建築物の容積率の最高限度または最低限度
  - ・建築物の建ぺい率の最高限度
  - ・建築物の敷地面積または建築面積の最低限度
  - ・建築物等の高さの最高限度または最低限度
  - ・壁面の位置の制限
  - ・建築物等の形態や意匠の制限
  - ・かき又はさくの構造の制限
- ③土地利用の制限に関する事項
  - ・良好な住環境を守るため、現存する樹林地などの保全を図るための制限



メニューからルールを選択し、地区整備計画に定める。

### 3) 地区整備計画で定められる主なメニュー①

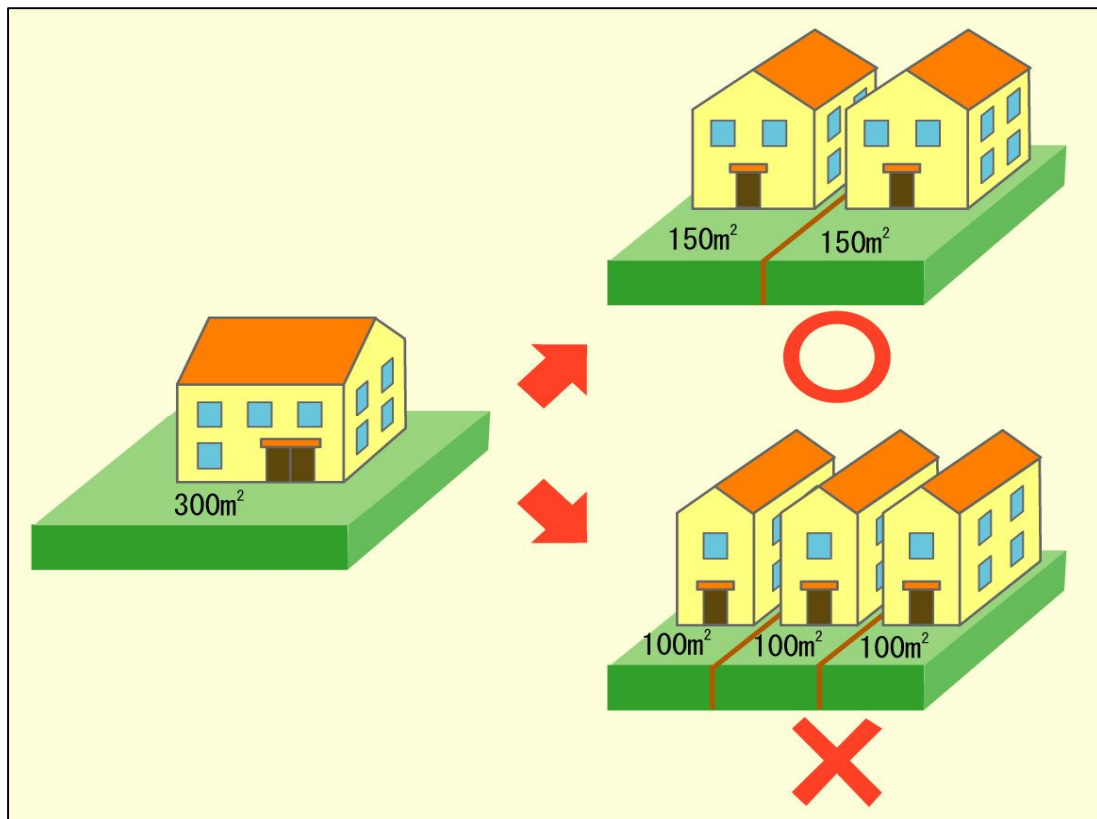
## 建築物の用途



- ◆ 地区の目指すべきまちづくりの方向性に合わせ、ふさわしくない用途の建築物を制限します。
- ◆ 例えば、第一種住居地域で大規模なレストランを制限します。
- ◆ また、商業地域では風俗営業店の進出を防止するための用途制限などを定めることができます。

### 3) 地区整備計画で定められる主なメニュー②

#### 敷地面積の最低限度

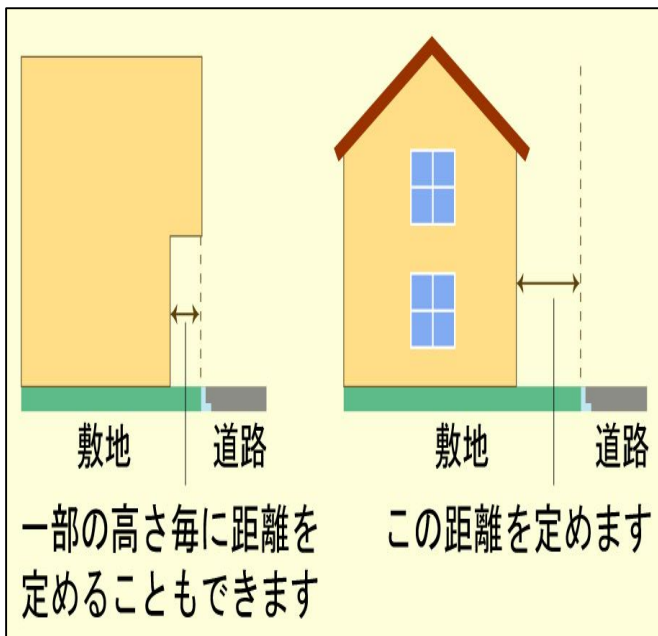


- ◆ 敷地面積の最低限度を定めることで、敷地の細分化を防ぐことができます。
- ◆ 例えば、敷地面積の最低限度を150m<sup>2</sup>とした場合、300m<sup>2</sup>の土地を150m<sup>2</sup>ずつに2分割はできますが、100m<sup>2</sup>ずつに3分割はできなくなります。

### 3) 地区整備計画で定められる主なメニュー③

#### 壁面の位置

- ◆ 道路からの後退距離を定め、歩行者空間の確保や圧迫感の軽減を図ります。
- ◆ 隣地境界からの後退距離を定め、日照・採光・通風を確保します。

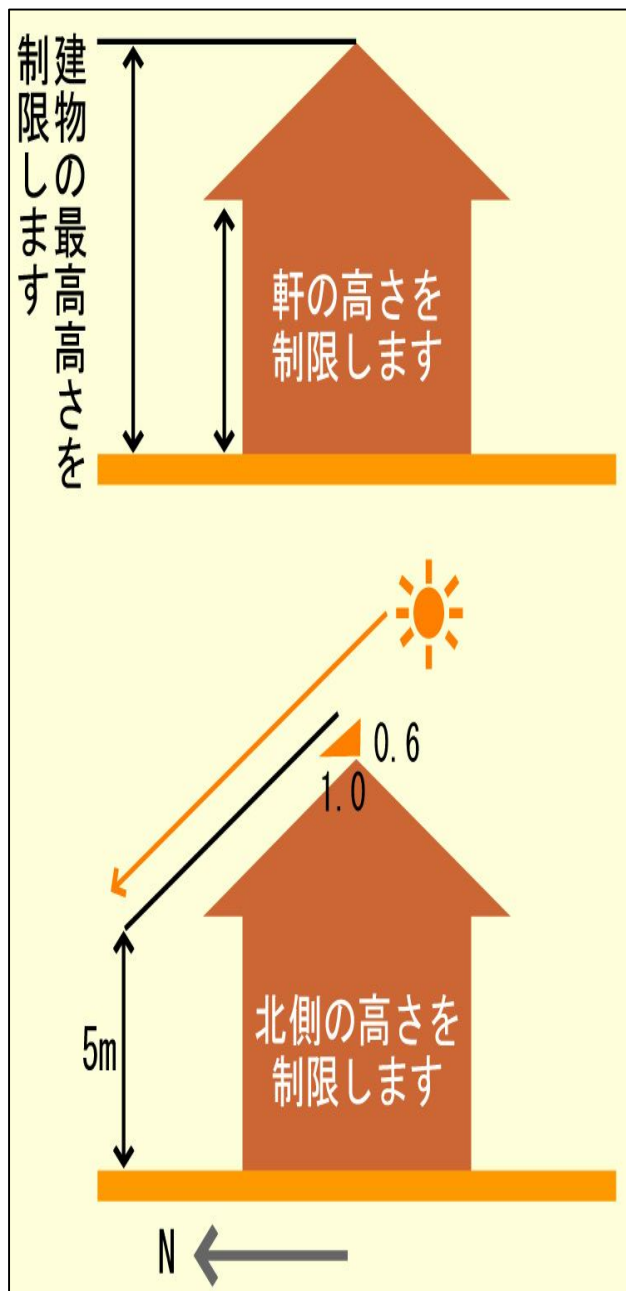




### 3) 地区整備計画で定められる主なメニュー④

## 建築物等の高さ

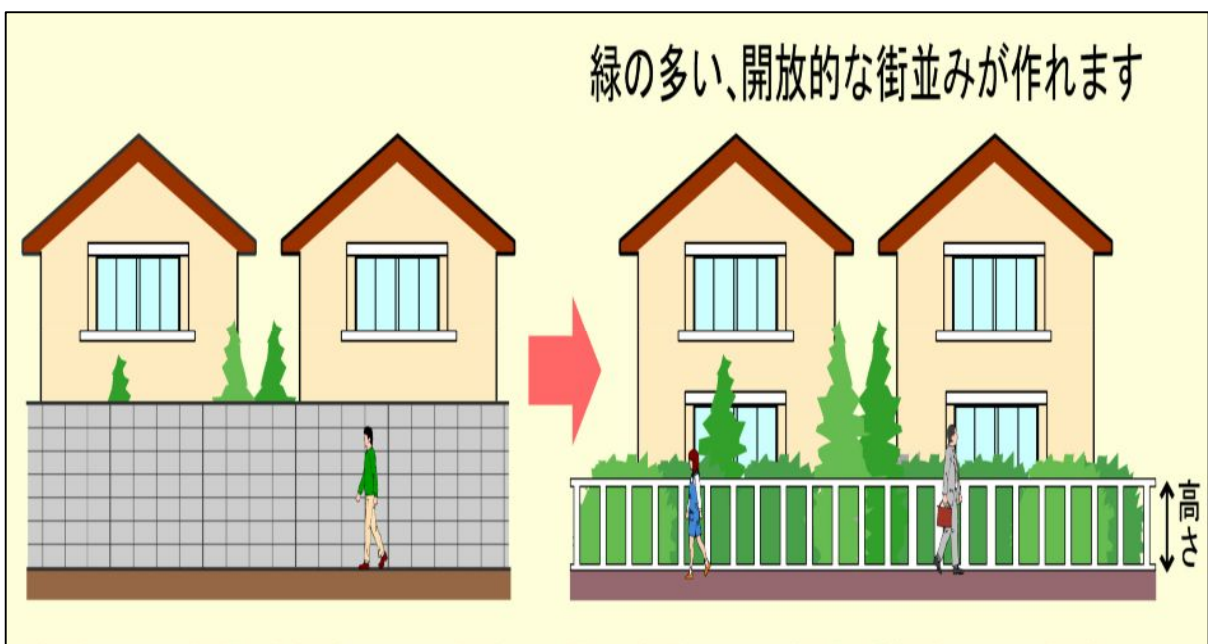
- ◆ 地区にふさわしくない高さの建築物が建たないように、建物の高さの最高限度を規制します。
- ◆ 商業地などでは街並みを揃えるために、建築物の高さの最低限度を定める場合もあります。
- ◆ 地区整備計画で高度地区の基準よりも低い最高限度を定めるとその最高限度が高度地区の基準となり、建築確認の審査要件となります。



### 3) 地区整備計画で定められる主なメニュー⑤

#### 垣・さくの構造

- ◆ 緑豊かな街並み形成のために生け垣とすることや圧迫感の軽減などのために透過性のあるフェンスとすることなどを定められます。
- ◆ また、塀の高さを決めて開放的な街並みをつくるように誘導します。



住みよいまちづくりのために

和光市駅南口地区地区計画の手引き

埼玉県和光市

# 《和光市駅南口地区地区計画整備計画の内容》

## ●地区計画の方針

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
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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、適正且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。</p>
	土地利用の方針	<p>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。</p> <p>2 B地区は、良好な住宅用地の形成に努める。</p>
	地区施設の整備方針	<p>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。</p>
	建築物等の整備方針	<p>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。</p>

# 《和光市駅南口地区地区計画整備計画の内容》

## ●地区計画の方針

地区 整備 関 す る 事 項	地区名称	A地区	B地区
	面積	約7.5ha	約1.1ha
	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 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(ち)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	—
	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。	
	建築物等の形態又は意匠の制限	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。
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1.5m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。		

## 敷地面積の最低限度

### 制限内容(A地区)

150㎡

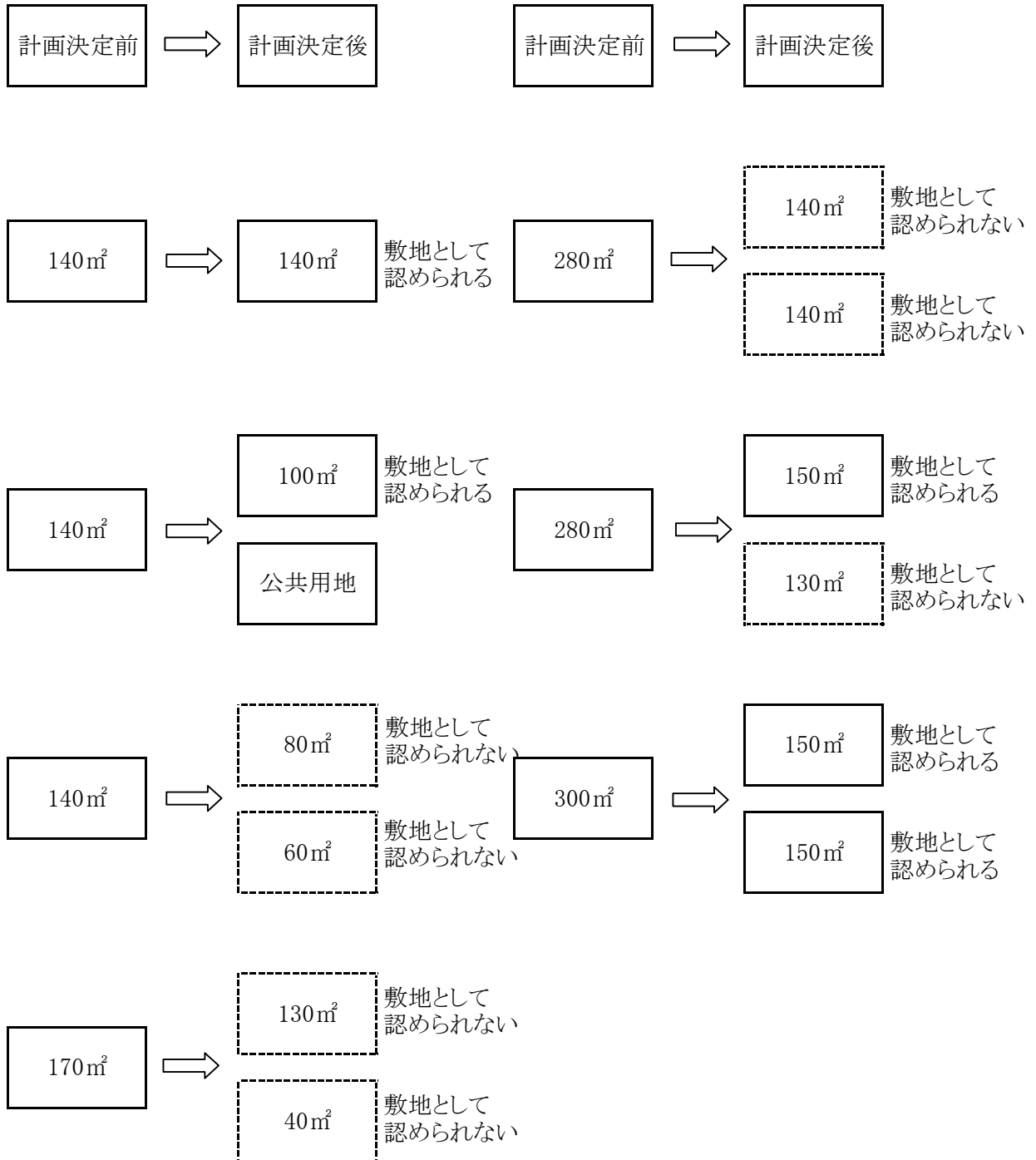
当地区は比較的規模の大きな敷地が多く存在しており、ゆったりとした良好な環境の地域である。今後、建築活動が活発化していくなかで、敷地の細分化が進行し、狭小な敷地が多く発生すると良好な環境の維持が困難になる恐れがある。

そこで、地区の現状をふまえて、建築物を建てる場合の敷地面積の最低限度を150㎡とする。

ただし、以下に示す3項目については、面積が150㎡未満であっても建築物の敷地として認められる。

- 1 既存の使用・・・すでに建築物の敷地として使用されている土地で150㎡に満たないものについては、そのままの状態建て替え等を行う場合は、建築敷地として認められる。
- 2 既存の権利・・・地区計画決定以前に所有権、借地権等を有する土地で150㎡に満たないものについては、そのままの状態新築、建て替え等を行う場合は、建築敷地として認められる。
- 3 公共分割・・・道路等の公共施設に分割した残りの土地が150㎡に満たなくなる場合は、建築敷地として認められる。

## ● 建築物の敷地面積の最低限度



## 壁面の位置の制限

### 制限内容

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階部分まで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以上としなければならない。

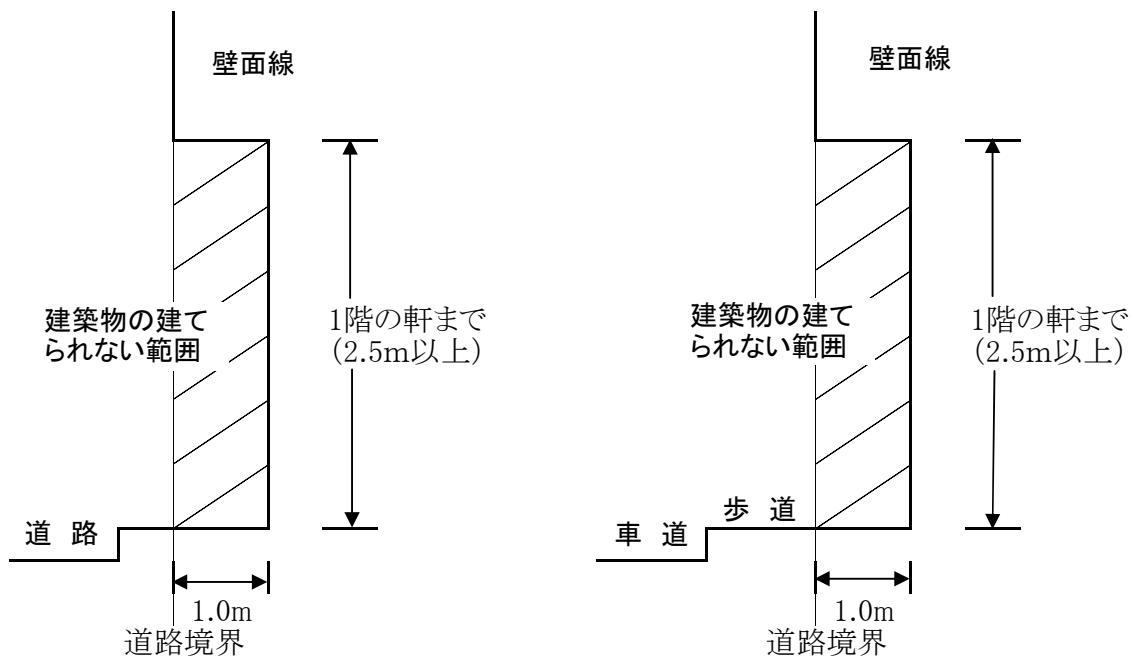
計画図に表示する道路に接する敷地に当たる建築物は道路境界から4m以上としなければならない。

当地区は基本構想等の上位計画により、市の商業地の核として位置づけられており、今後、さらに駅周辺地区への歩行者及び車両交通の集中が見込まれ、これらの動線に対する負荷が高まると考えられる。

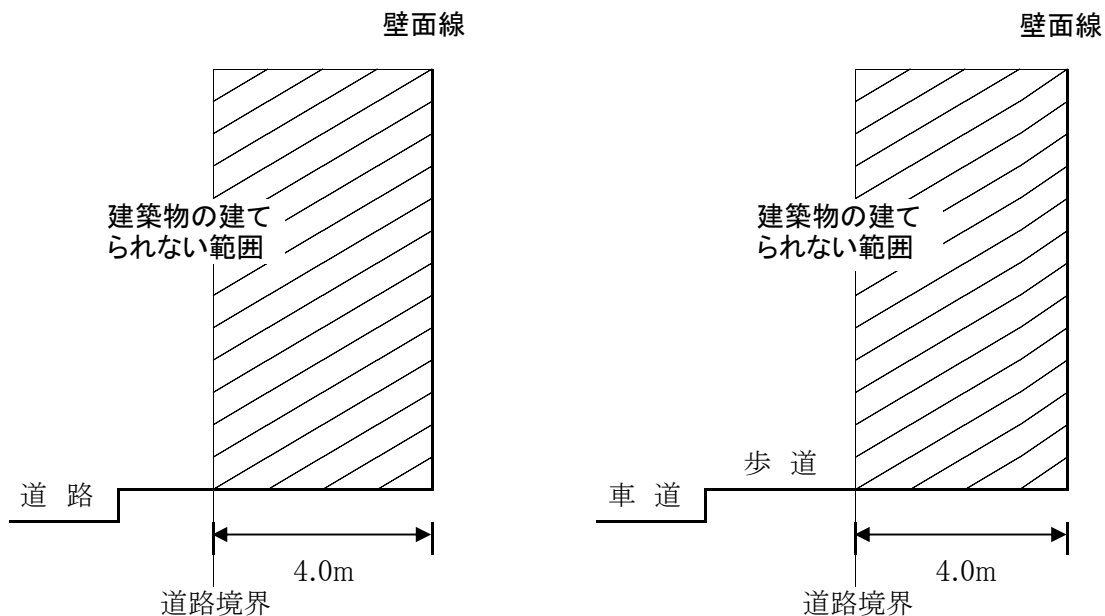
そこで、当地区の地域中心地としての発展に伴う歩行者及び車両交通の円滑な処置と地域中心地にふさわしい安全で快適な商業空間及び歩行者空間の形成のために建築物の壁面の位置の制限を定める。



● 壁面の位置の制限……………1階部分のみ1m壁面後退



● 壁面の位置の制限……………全面4m壁面後退



## 建築物等の形態又は意匠の制限

### 制限内容

#### A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。

#### 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。

屋外広告物は、埼玉県屋外広告物条例規則第1の1の禁止地域に定めている基準に準じる。

うるおいのある街並みとするため、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ものとし、周辺建築物との景観の質を低落させないため色彩に配慮し、調和の取れたものとする。

## かき又はさくの構造の制限

### 制限内容

壁面後退をした部分には、かき又はさくを設置しない。

賑わいのある商業空間の形成上、壁面後退した部分については、最低限連担させる必要があると考えられる。

そこで、街の賑わいを減じさせるものとして、かき又はさくの設置を制限する。

## 制限内容(B地区)

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。

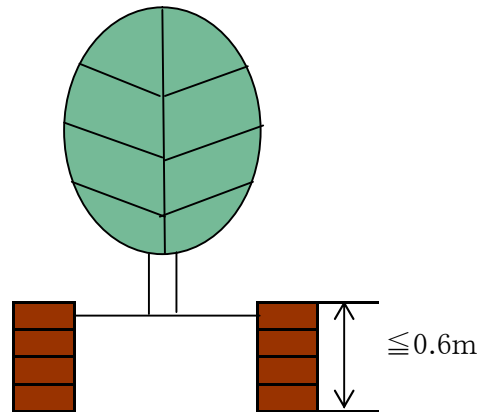
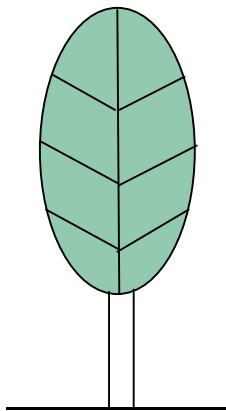
- 1 生け垣。
- 2 鉄柵、金網等、透視可能なフェンスで宅地地盤面からの高さは1.5m以下とし基礎部分の高さは0.6m以下で敷地境界側には植栽をする。又、コンクリートブロック造等の塀の場合は、高さは1.5m以下とし道路側に幅1m以上の植栽を設ける。

道路及び隣地境界に設けるかき又はさくの構造によって、街並みは大きく左右される。

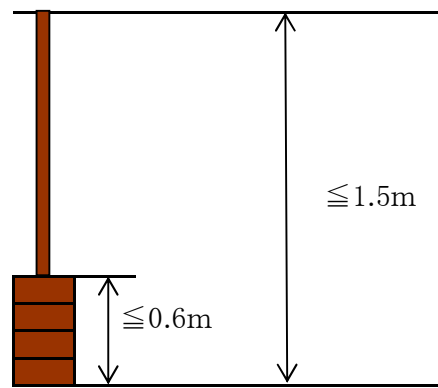
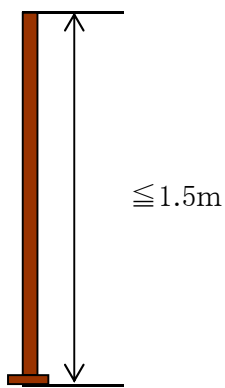
コンクリートブロック塀又は石積み等の見通しのきかない塀が立ち並ぶと潤いのない街並みが形成されることになり、又、災害時の倒壊等二次災害の防止を図る必要があり、やむを得ずコンクリートブロック等で行う場合は道路側に幅1m以上の植栽を設ける。

そのため、かき又はさくの構造は、生け垣を基調とし、フェンス等の透視可能な材料で造る場合においては、上記制限内容2のとおりとする。

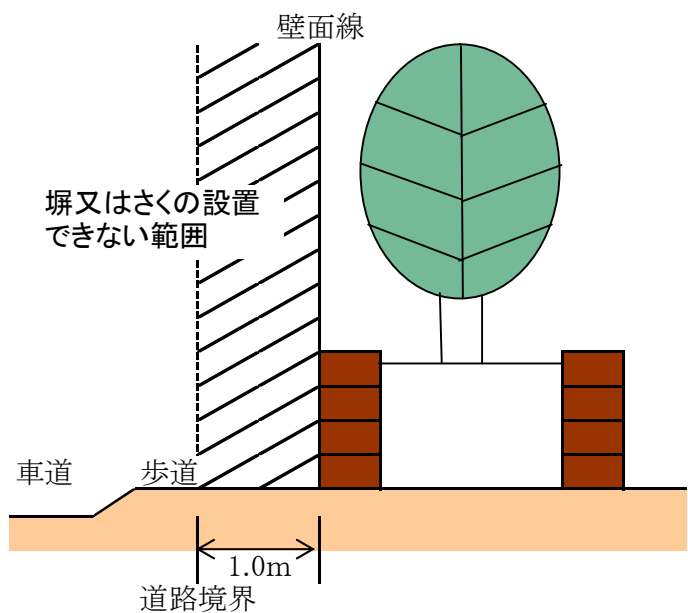
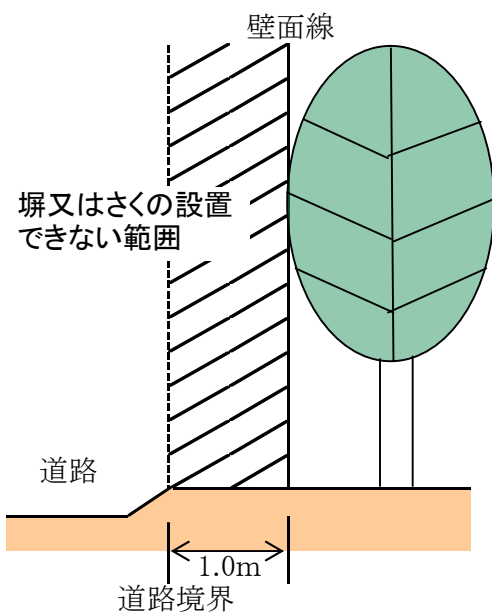
● 生け垣



- 地表面からの高さが0.6m以下の基礎部分の上に透視可能な材料で造られたもので、かつ、地盤面の高さが1.5m以下のもの



※ 壁面線を越えて設置しない。



# 届出に必要な添付図書

届出に必要な添付図書は、下記のとおりです。

行為の種別	図面	縮尺	備考
1 土地の区画形質の変更	位置図	—	—
	区域図	1/1,000以上	当該土地の区域及び当該区域の周辺の公共施設を表示
	設計図	1/100以上	土地利用計画図・造成計画図等
2 建築物の建築又は工作物の建設	位置図	—	—
	配置図	1/100以上	敷地内における建築物又は工作物の位置及び壁面後退線を表示
3 建築物等の用途の変更	立面図	1/50以上	2面以上
	平面図	1/50以上	各階のもの(工作物の場合不要)
4 建築物等の形態又は意匠の変更	位置図	—	—
	配置図	1/100以上	敷地内における建築物又は工作物の位置及び壁面後退線を表示
	立面図	1/50以上	2面以上
5 木材の伐採	位置図	—	—
	区域図	1/1,000以上	当該土地の区域及び当該区域の周辺の公共施設を表示
	施行図	1/100以上	当該行為の施行方法を表示

- ※ 提出部数は、正・副各1部です。
- ※ かき又はさくを築造する場合は、その構造図(1/50以上の立面図又は断面図等)を添付してください。
- ※ 立面図に外壁の色彩を表示してください。
- ※ 上記図書の他、必要に応じて参考となるべき事項を記載した図書(公図の写し、求積図等)を添付して下さい。
- ※ 敷地面積が基準面積に満たない場合は、土地登記簿謄本・土地売買契約書・賃貸借契約書等を添付してください。

# 《届出の方法》

## 届出を要する行為

和光市駅南口地区の地区計画区域における地区整備区域内において、下記の行為を行おうとするものは、その行為の着手の30日前(建築確認申請等の手続きを要する行為については、それに先だって届出を行ってください。)までに、地区計画区域内の行為による届出(以下「届出」という)をすることが義務付けられます。

- ① 土地の区画形質の変更
- ② 建築物の建築
- ③ 工作物の建設
- ④ 建築物等の用途の変更
- ⑤ 建築物等の形態又は意匠の変更

## 地区計画の届出が義務付けられる行為

地区計画の届出が義務付けられる行為		当該地区で届出が義務付けられている行為	建築確認申請
土地の区画形質の変更		○	×
建築物の建築	新 築	○	○
	改 築	○	○
	増 築	○	○
	移 転	○	○
工作物の建設	新 築	○	○
	改 築	○	○
	増 築	○	○
	移 転	○	○
建築物等の用途の変更		○	○
建築物等の形態又は意匠の変更		○	×

※ 上記以外のかき又はさくを設置等(生け垣、フェンス等)についても、届出が必要です。

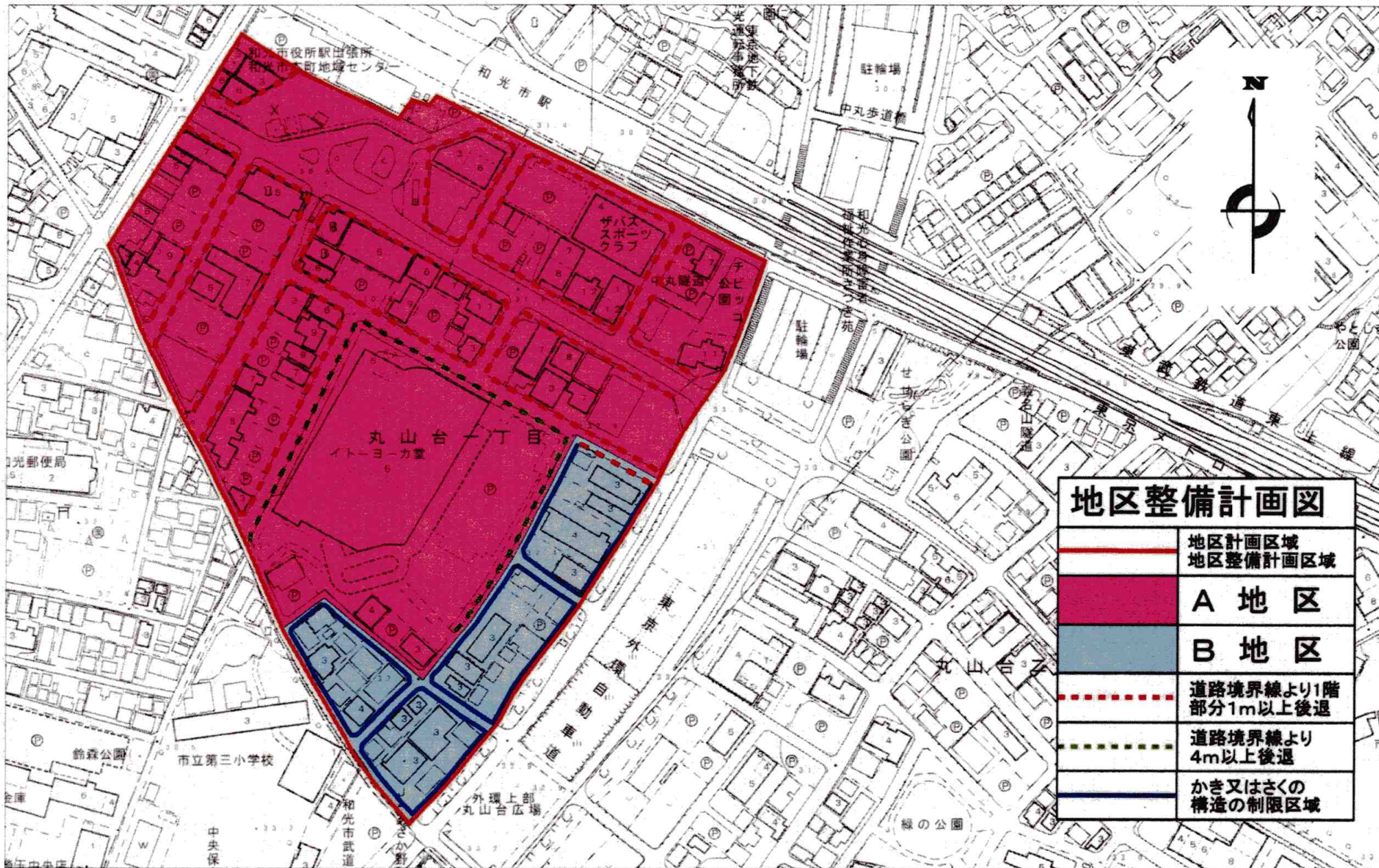
お問い合わせ

和光市役所建設部都市整備課計画担当


和光市広沢1番5号

☎048-424-9145(計画担当直通)





**地区整備計画図**

	地区計画区域 地区整備計画区域
	A 地区
	B 地区
	道路境界線より1階 部分1m以上後退
	道路境界線より 4m以上後退
	かき又はさくの 構造の制限区域