東富田久下塚地区
地区計画ガイド

令和３年３月

本　庄　市

●地区計画策定担当課
本庄市都市整備部都市計画課
TEL 0495-25-1136(直通)

●地区計画届出審査担当課
本庄市都市整備部建築開発課
TEL 0495-25-1140(直通)

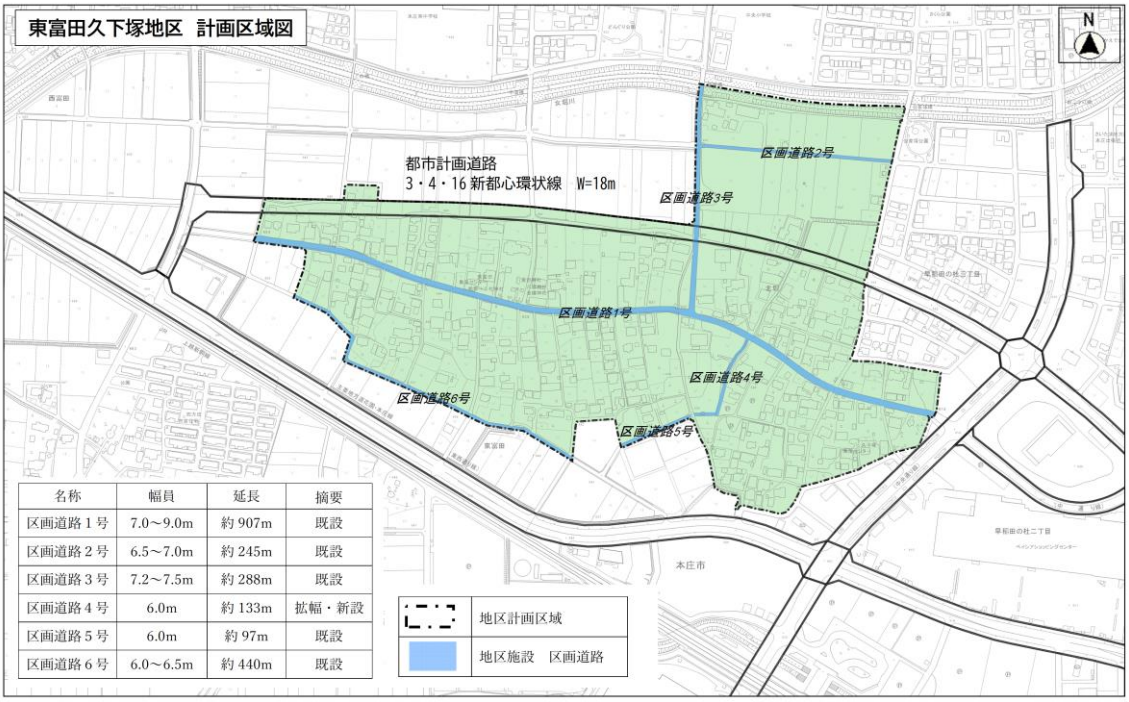
目　　次

1．土地利用の方針・・・・・・・・・・・・・1
2．地区整備計画・・・・・・・・・・・・・・1
地区施設道路・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
建築物等の用途の制限・・・・・・・・・・・・・・2
建築物等の敷地面積の最低限度・・・・・・・・・・2
壁面の位置の制限・・・・・・・・・・・・・・・・4
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限・・・5
垣又は柵の構造の制限・・・・・・・・・・・・・・6
3．届出について・・・・・・・・・・・・・・7
4．Q&A・・・・・・・・・・・・・・・・・9

１．土地利用の方針

本地区の土地利用の方針を次のように定めています。

地区の名称	土地利用の方針	面積	用途地域	建蔽率/容積率
東富田久下塚地区	既存の集落環境の保全及びそれと調和した戸建て住宅を中心とした住宅地とする。	約２５．４ha	第一種低層住居専用地域	50%/80%



２．地区整備計画

地 区 施 設 道 路

地区内の円滑で安全な交通流動を実現するとともに、避難時の安全性の向上を図るため、地区の骨格となる主な道路を地区施設として位置付けます。

このうち、緊急車両の通行の円滑化を図るため、区画道路４号は拡幅・新設整備する道路とします。

（一部拡幅・一部新設する地区施設道路）

地区施設名	計画幅員	路線延長	整備方法
区画道路４号	幅員６m	延長約１３３m	用地買収

建 築 物 等 の 用 途 の 制 限

建築することのできる建物の用途について、都市計画の用途地域による建築物の用途の制限のほかに、地区計画により建築物の用途を制限することで、本地区が目標とする暮らしやすく安心な住環境の実現を目指します。

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。
	葬儀屋（日本標準産業分類おける葬儀業に供される建築物）

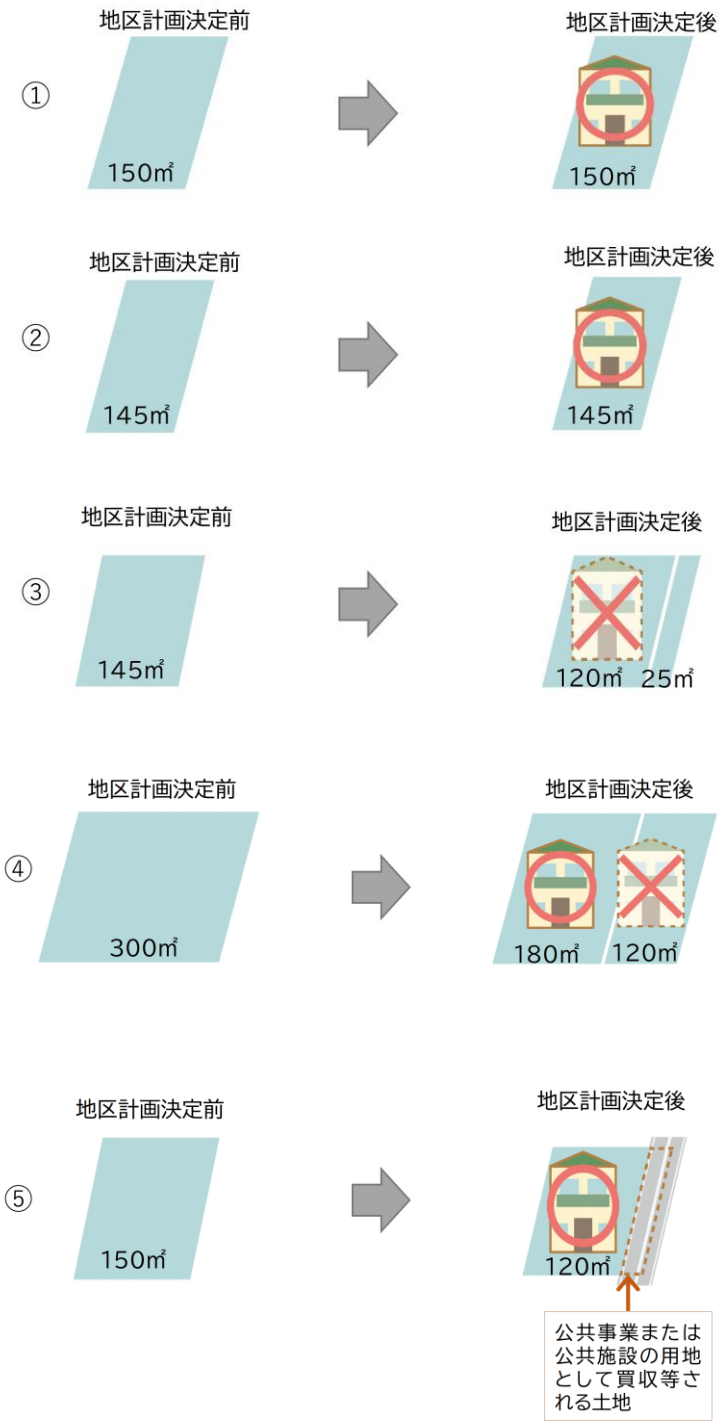
建築物の敷地面積の最低限度

狭小な敷地に建築物が建つことにより、建築物が過密化し、日照・通風等の障害による住環境の悪化が危惧されます。こうしたことを防ぎ、ゆとりあるまちなみを形成するため、敷地面積の最低限度を定めます。

なお、地区計画決定時において、敷地面積の最低限度を満たしていない敷地や、道路等の整備に伴って敷地面積の最低限度を満たさなくなる土地などは、この最低限度を適用しません。

建築物等の敷地面積の最低限度	150㎡
	ただし、次のいずれかに該当するものについては、建築物の敷地面積の最低限度を適用しない。 １．この地区計画を決定した告示日において、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くなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの ２．巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するもの ３．公共事業又は公益施設の用地として買収等のため当該規定に適合しなくなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの

【建築物等の敷地面積の最低限度の例】



地区計画決定前に150㎡未満であった敷地をそのまま使用する場合は、建築物を建てることができます。

地区計画決定前に150㎡未満であった敷地を分割し、建築物を建てることはできません。（駐車場など建築敷地以外の用途に使うことはできます。）

分割した後の敷地が、150㎡未満となる場合は、建築物を建てることはできません。（駐車場など建築敷地以外の用途に使うことはできます。）

公共事業や公共施設の用地として買収等されたことで最低敷地面積を満たさなくなった場合は、建築物を建てることができます。

壁 面 の 位 置 の 制 限

ゆとりのある空間を創出し、災害時における建築物の倒壊による道路空間の閉塞や延焼を抑制するため、壁面の位置の制限を定めます。

なお、一定規模の物置等や外壁のない車庫は、壁面の位置の制限を適用しません。ただし、区画道路４号の区画道路区域内に建築することはできません。当該道路に面する敷地で建築の計画がある場合、市との協議が必要です。

壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、次に掲げるとおりとする。 １．建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、建築基準法に基づく道路境界（ただし、区画道路４に面する場合は、当該区画道路の境界）又は隣地境界までの距離は１m以上とする。 ２．次の各号のいずれかに該当する建築物は、壁面の位置の制限を適用しない。（だだし、区画道路４号に面する場合は、当該区画道路の境界を越えることはできない。） （１）物置その他これに類する用途に供する建築物で、軒の高さが２.３m以下でかつ床面積の合計が５㎡以内であるもの （２）自動車車庫等（ただし外壁のないもの）

【用語解説】

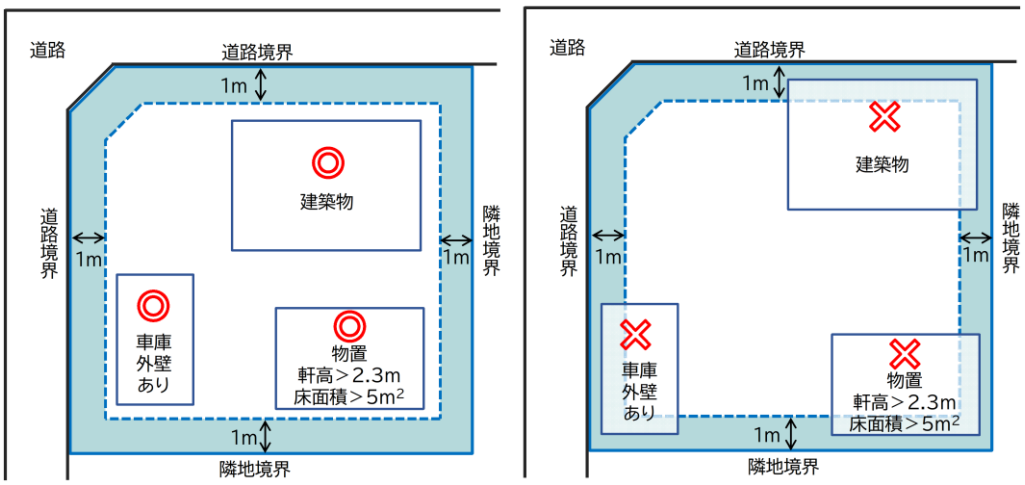
〇外壁や軒の高さ等、用語の定義は基本的に建築基準法によるものとします。

〇外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界までの距離

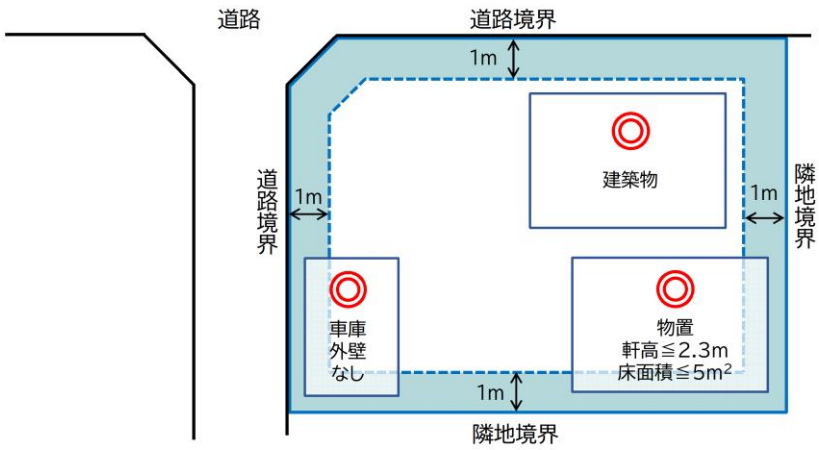
建築物の壁面又はこれに代わる面までの距離であり、壁や柱の芯までの距離ではありません。

【壁面の位置の制限の例】

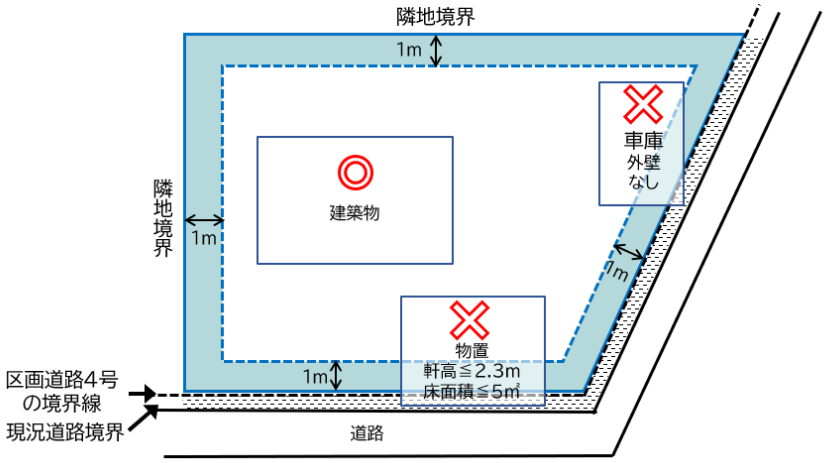
1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、建築基準法に基づく道路境界又は隣地境界までの距離は1m以上とします。



2. 次の建築物は壁面の位置の制限が適用されません。
○物置その他これに類する用途に供する建築物で、軒の高さが2. 3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以内であるもの
○自動車車庫等（ただし外壁のないもの）



3．壁面の位置の制限が適用されない建築物であっても、区画道路４号の境界を越えて建築することはできません。

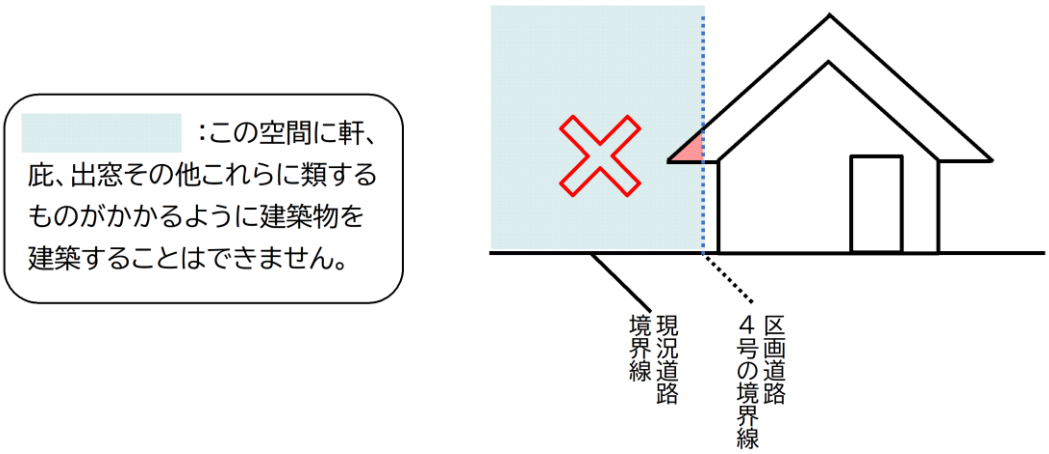


建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

区画道路４号の整備を進めるため、区画道路区域上空に、建築物の軒、庇などがかかることを制限します。

また、落ち着きあるまちの景観形成を図るため、建築物の外壁の色彩や屋外広告物について環境に調和したものとします。

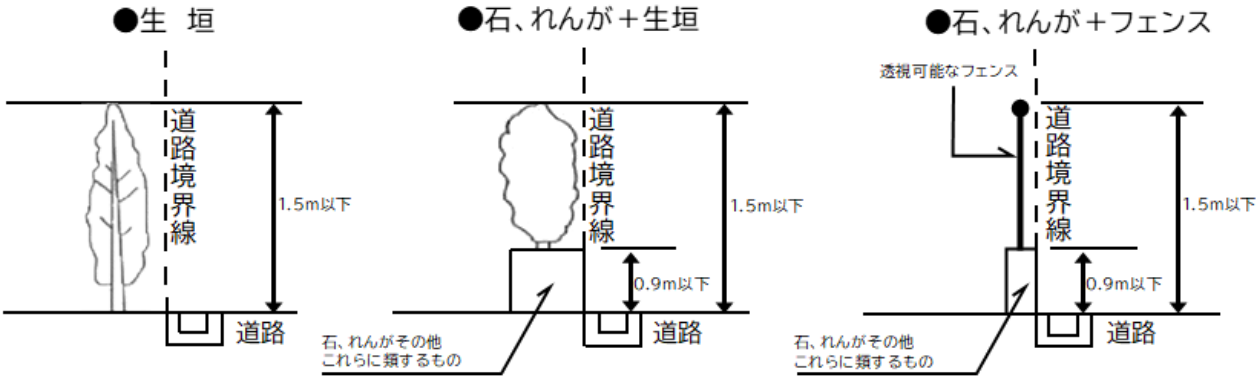
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	１．建築物の軒、庇、出窓その他これらに類するものは、区画道路４号の区域内にかかる形態としてはならない。 ２．外壁等の色彩は、地区の環境に調和したものとする。（刺激的な色及び蛍光色は避ける。） ３．屋外広告物を設置する場合は、良好な景観形成に配慮する。



垣又は柵の構造の制限

垣・柵については、生け垣や開放的なフェンスとし、高さの制限を定め、開放的な空間の形成を目指します。

垣又は柵の構造の制限	建築基準法に基づく道路境界（ただし、区画道路４号に面する場合は、当該区画道路の境界）に面して設ける垣・柵（門柱、門扉その他これらに類するものを除く）は、次の各号に掲げるものとする。ただし、法令等で設置が義務付けられているものは除く。 １．垣・柵を設置する場合は、風致を損なわないよう生垣又は開放的なフェンス等とし、その高さは前面道路の路面の中心から１．５m以下とする。 ２．生垣を設置する場合、樹木は後退させ植栽し、枝や葉が道路部分に張り出さないようにする。 ３．基礎を構築する場合は、基礎の高さが前面道路の路面の中心から高さ９０ｃm以下とする。



３．届出について

地区計画は、都市計画法第 58 条の 2 の規定に基づき、工事着手の 30 日前までに本庄市長に届出が必要になります。届出の行為が地区計画の内容に適合しない場合には、設計変更等の勧告を行います。

また、届出を行った建築等が施工中の期間に届出内容の変更が生じた場合には、変更の届出が必要になります。

届出の必要な行為

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

【用語解説】

☆土地の区画形質の変更
切土、盛土、道路・宅地の造成等。

☆建築物の建築
「建築物」には、車庫（カーポート）、物置（プレハブ）等も含まれます。「建築」とは、建築物を新築・増築・改築・移転することです。

☆工作物の建設
垣・柵、門、塀、擁壁や、土地に定着する看板、柱（電柱、街路柱、その他電柱に類するものを除く）等の築造。

☆建築物等の用途の変更
住宅を店舗併用住宅に変更するなどの用途の変更。

☆建築物等の形態又は意匠の変更
建築物の建蔽率・容積率・高さの変更・屋根や外壁の色の変更。

【届出方法】

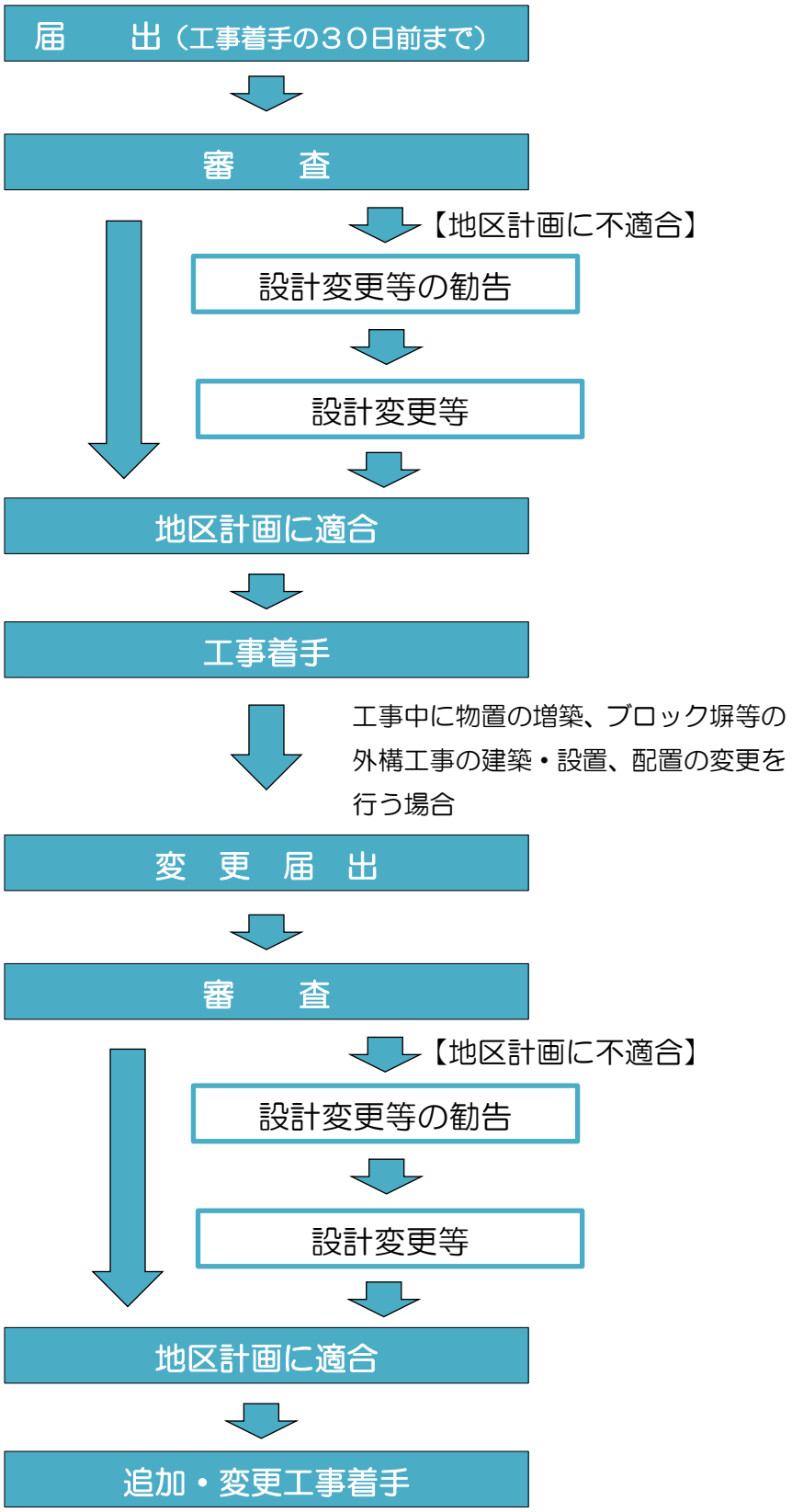
1．届出書類（2 部）
①地区計画の区域内における行為の届出書
②図面　（詳細は届出書をご確認ください）
③委任状（代理人が届出を行う場合）
※届出書は市役所 2 階建築開発課に備え付けています。
また、本庄市ホームページからもダウンロードできます。

本庄市　地区計画	🔍

2．届出先　　本庄市都市整備部建築開発課
〒367-8501　本庄市本庄三丁目５番３号
TEL　0495-25-1140(直通)

3．届出時期　工事着手の 30 日前まで

【届出から工事(追加･変更工事)着手までの流れ】



※工事完了後に物置の増築、ブロック塀等の外構工事の建築・設置、外壁の模様替え等を行う場合は、変更の届出ではなく、再度届出を行ってください。

４．Q&A

【敷地面積の最低限度関係】

Q１　看板は敷地面積の最低限度の制限を受けますか。

A１　看板を単独で設置する場合にはこの制限を受けません。なお、看板は工作物に該当するため、地区計画の届出が必要になります。

【壁面の位置の制限関係】

Q２　カーポートについては、壁面の制限を受けますか。

A２　カーポートも車庫であり、外壁があるものについては、壁面の位置の制限を受けます。

Q３　床面積 5 ㎡以内の市販の物置の設置を検討しています。壁面の位置の制限が適用されない場合でも、地区計画の届出は必要でしょうか。

A３　一定規模以下の物置であれば、壁面の位置の制限が適用されませんが、その他の地区計画の要件に適合していることを確認するため、届出が必要となります。

【色彩その他の意匠の制限関係】

Q４　刺激的な色とは、例えばどのような色ですか？

A４　赤・紫・黄色等の原色を想定しています。疑義が生じた場合は、事前にご相談ください。

Q５　キュービクル(高圧受電設備)にも色彩規制はかかりますか。

A５　刺激的な色や蛍光色を避けるなど、周囲の景観との調和に配慮した落ち着きのあるものになるよう努めてください。

Q６　建物の壁面に屋外広告物を表示するため、埼玉県屋外広告物条例に基づく申請をしますが、本地区計画の色彩規制の対象となりますか。また、申請を要しないものについてはどうなりますか。

A６　埼玉県屋外広告物条例に基づく申請に係る部分については、本地区計画の色彩の制限から除きますが、地区計画の届出が必要になります。

　また、申請を要しない屋外広告物の色彩についても、埼玉県屋外広告物条例を満たすものとしますが、条例で定める基準を満たしているかの確認を要するため、地区計画の届出が必要になります。

Q７　太陽光パネルの取り扱いはどうなりますか。

A７　太陽光パネルは建築基準法において、屋根となる場合と建築設備として取り扱われる場合があります。建築設備の場合についても、周囲の景観と調和するまちなみを形成することを目的としているため、屋根に準じた制限を受ける扱いとします。

【垣又は柵の構造の制限関係】

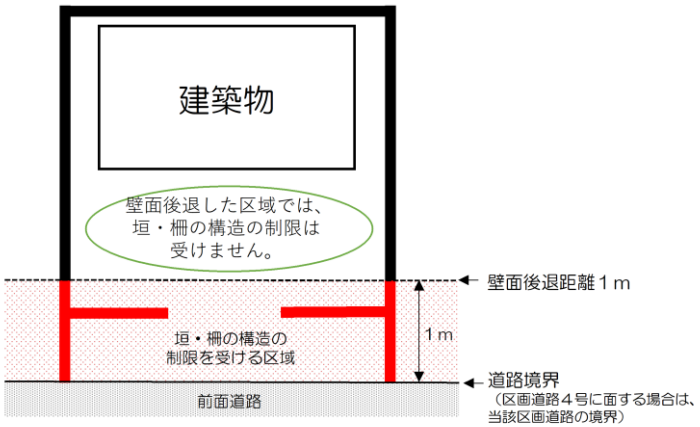
Q８　樹木を植える場合、道路境界に面して設ける垣又は柵の構造の制限に該当しますか。

Ａ８　植物を列植することで敷地を区切るようなものが生垣(垣)となるため、樹木を単独で植える場合にはこの制限に該当しません。

Q９　道路境界に並行してブロックを積んだ玄関の目隠しを検討しています。道路境界に面して設ける垣又は柵の構造の制限を受けることになりますか。

　また、前面道路に対し、垂直方向の隣地境界に建築するブロックやフェンスは、何か制限を受けますか。

Ａ９　道路境界（区画道路４号に面する場合は、当該区画道路の境界）から 1m 以内に設置する工作物の場合は垣又は柵の構造の制限を受けますが、1m 以上離れた場所に設置する場合は垣又は柵の構造の制限を受けません。

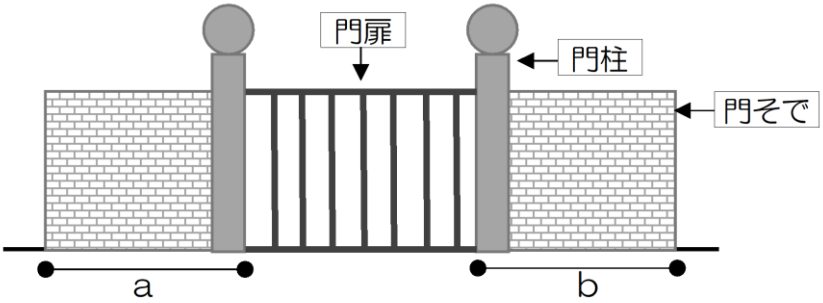


Q１０　道路境界線から 1m 以内の場所にブロックフェンスの建築にあわせて門柱・門扉・門そでの設置又は建築を検討しています。高さが 1.5m を超えてしまいますが、設置はできますか。

Ａ１０　道路境界に面して設ける門柱・門扉については、高さの制限は受けません。

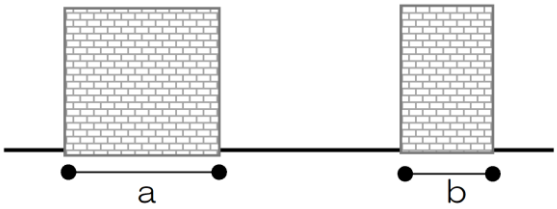
　ただし、ブロック塀と類似した門そでは、長すぎると開放的な空間を妨げることから原則設置を制限しています。しかし、すべてを制限するとポスト等の設置ができなくなることから、道路境界線から１ｍ以内の区域にかかる門そでについては、門の各開口部につき、各合計 2.0m 以内(ただし片側の最大幅 1.2m)のものは設置可能とします。また、スライド式の門の場合、門そでの幅を 2m 以内とします。次の門そでについては高さの制限を受けません。

例１　門扉 ＋ 門柱 ＋ 門そで



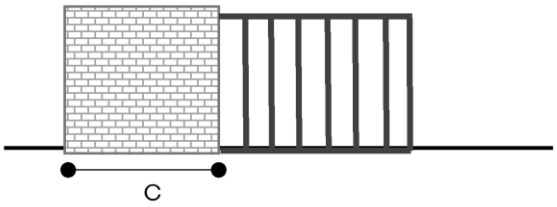
ａ ＋ ｂ ≦ 2m（ただし、a又はbの最大幅1.2m以下）

例２　門そでのみ



ａ ＋ ｂ ≦ 2m（ただし、a又はbの最大幅1.2m以下）

例３　スライド式の門



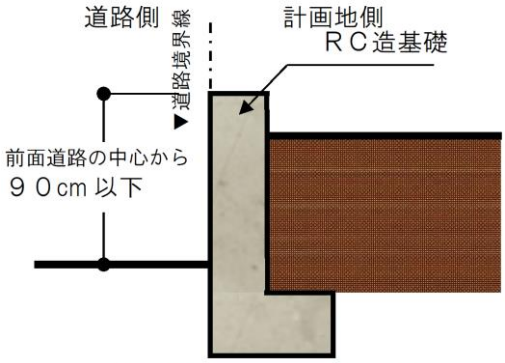
ｃ ≦ 2m

Ｑ１１　「開放的なフェンス」とはどのようなものですか。

Ａ１１　正面から見て、透過率 50%以上を基準とします。

Ｑ１２　土留めの扱いはどうなりますか。

Ａ１２　土留めは柵の基礎と類似するため、道路境界に面して設ける「垣又は柵の構造の制限」により、前面道路の中心から高さ 90cm 以下としてください。



設置可能な土留、基礎の例

【届出関係】

Q１３　この地域で「駐車場」の土地活用を検討しています。地区計画の届出は必要ですか。

A１３　本地区計画では、壁面の位置の制限や垣又は柵の構造の制限を定めていますので、駐車場内にブロック塀やフェンス等、又は管理施設のある駐車場を建築又は設置する場合には地区計画の届出が必要になります。

Q１４　既に家を建築し、その際に地区計画の届出をしています。今回、玄関の前に新たに門そでの設置を検討しています。道路境界から 1m 以上離れた場所に設置を検討しているため、垣又は柵の構造の制限を受けない位置になります。地区計画の届出は必要になりますか。

A１４　新たに外構などを設置する際には、地区計画の区域内で工作物等を建築することになりますので、地区計画の届出が必要になります。

　また、住宅等を建築した後に外構等を整備するような場合、それぞれの行為ごとに地区計画の届出が必要になります。

Q１５　土地に自立する太陽光パネルを設置する場合に、地区計画の届出は必要になりますか。

A１５　土地に自立して設置する太陽光パネルは、建築基準法に規定する建築物及び工作物に該当しないため、地区計画の届出は不要です。（屋内的用途がないものに限る。）

【その他】

Q16　「建築物の敷地面積の最低限度」については、告示日において当該規定に適合しないものは適用除外となるとされていますが、「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」「垣又は柵の構造の制限」では告示日において適合しないものがあった場合、どのような対応になりますか。

A１６　本地区計画で定める「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」「垣又は柵の構造の制限」について、告示日において当該規定に適合しないものは、既存不適格建築物とします。

　なお、規定の適用範囲は敷地全体ではなく、当該建築行為等の対象のみとなりますので、既存不適格建築物については、それぞれの建築行為等の際に規定に適合させる必要があります。