

# 栗崎地区 地区計画ガイド

令和 7 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）

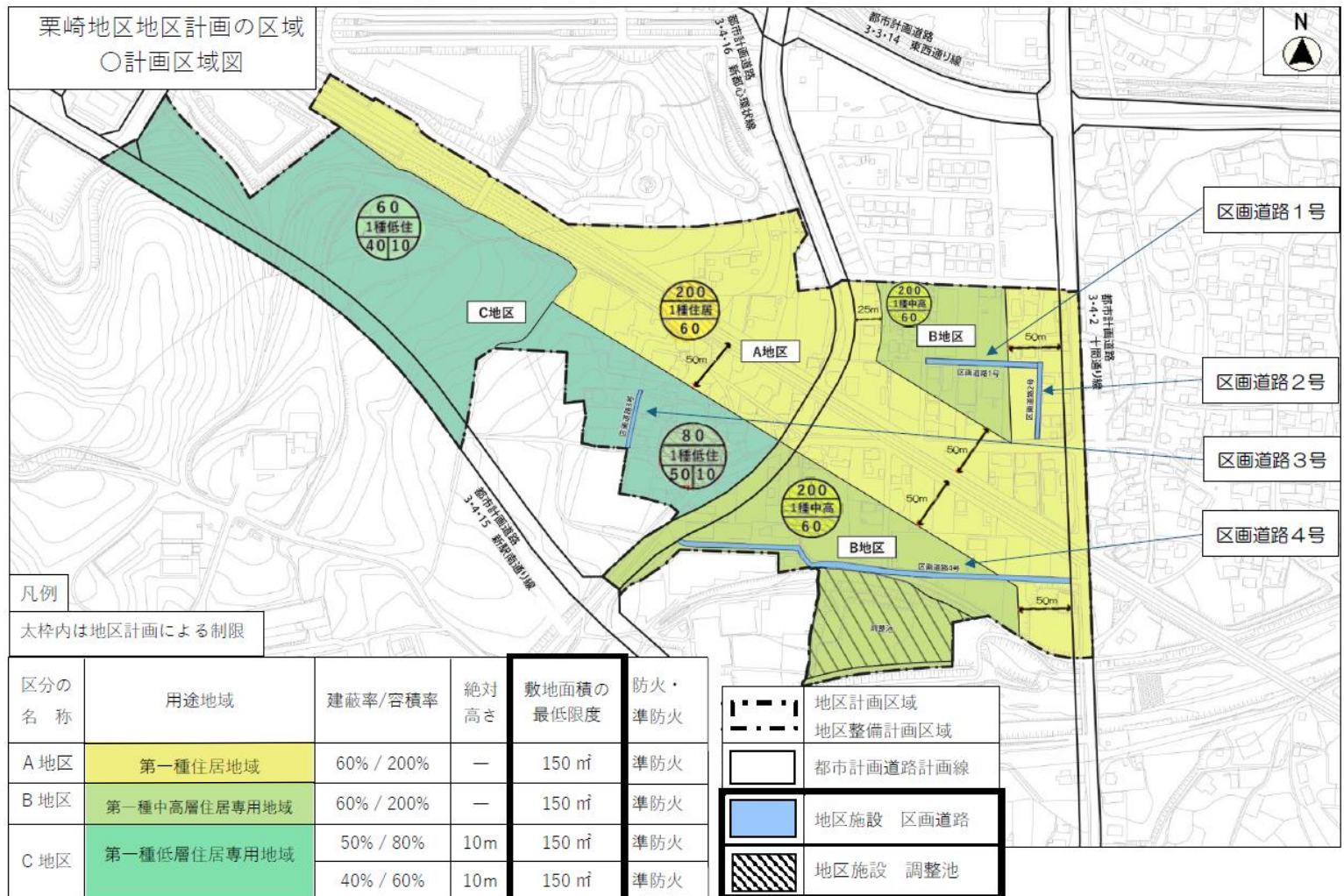
# 目 次

|                      |    |
|----------------------|----|
| 1. 土地利用の方針           | 1  |
| 2. 地区整備計画            | 2  |
| 地区施設                 | 2  |
| 建築物等の用途の制限           | 2  |
| 建築物の敷地面積の最低限度        | 3  |
| 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 | 6  |
| 垣又はさくの構造の制限          | 8  |
| 3. 届出について            | 9  |
| 4. Q&A               | 11 |

# 1. 土地利用の方針

本地区を3地区に分類し、それぞれの方針を次のように定めています。

| 地区の名称 | まちづくりの方針                                   | 面積     | 用途地域         | 建蔽率/容積率  | 防火・準防火 |
|-------|--------------------------------------------|--------|--------------|----------|--------|
| A地区   | 鉄道及び幹線道路と住宅地の緩衝帯となる沿道サービス地区とする。            | 約9.5ha | 第一種住居地域      | 60%/200% | 準防火    |
| B地区   | 良好な中高層の集合住宅地の形成を誘導する地区とする。また、地区内に調整池を整備する。 | 約4.8ha | 第一種中高層住居専用地域 | 60%/200% | 準防火    |
| C地区   | 既存の閑静な集落環境を保全し、戸建て住宅を中心とした低層住宅地とする。        | 約7.0ha | 第一種低層住居専用地域  | 50%/80%  | 準防火    |
|       |                                            |        |              | 40%/60%  |        |



## 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。

(拡幅・新設整備する地区施設道路)

| 地区施設名  | 計画幅員 | 路線延長  | 整備方法 |
|--------|------|-------|------|
| 区画道路1号 | 4m   | 約102m | 用地買収 |
| 区画道路2号 | 5m   | 約71m  | 用地買収 |
| 区画道路3号 | 5m   | 約45m  | 用地買収 |
| 区画道路4号 | 6m   | 約376m | 用地買収 |

#### 《雨水貯留浸透施設》

大雨などの災害に備え、雨水を一時的に貯めて河川への流出量を調節することにより洪水被害の発生を防止するため、調整池を地区施設として位置付けます。

| 地区施設名 | 調整池 |
|-------|-----|
|-------|-----|

### 建築物等の用途の制限

建築することのできる建築物の用途について、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安心・安全で快適な住環境の実現を目指します。

| 地区計画で制限を行う建築物の用途             |                                                       |                                |             |
|------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------|
| 地区                           | A地区                                                   | B地区                            | C地区         |
| 用途地域                         | 第一種住居地域                                               | 第一種中高層住居専用地域                   | 第一種低層住居専用地域 |
| 建築物等の用途の制限<br>(建築してはならない建築物) | 1. 葬儀屋(日本標準産業分類における葬儀業に供する建築物)<br>2. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 | 1. 葬儀屋(日本標準産業分類における葬儀業に供する建築物) |             |

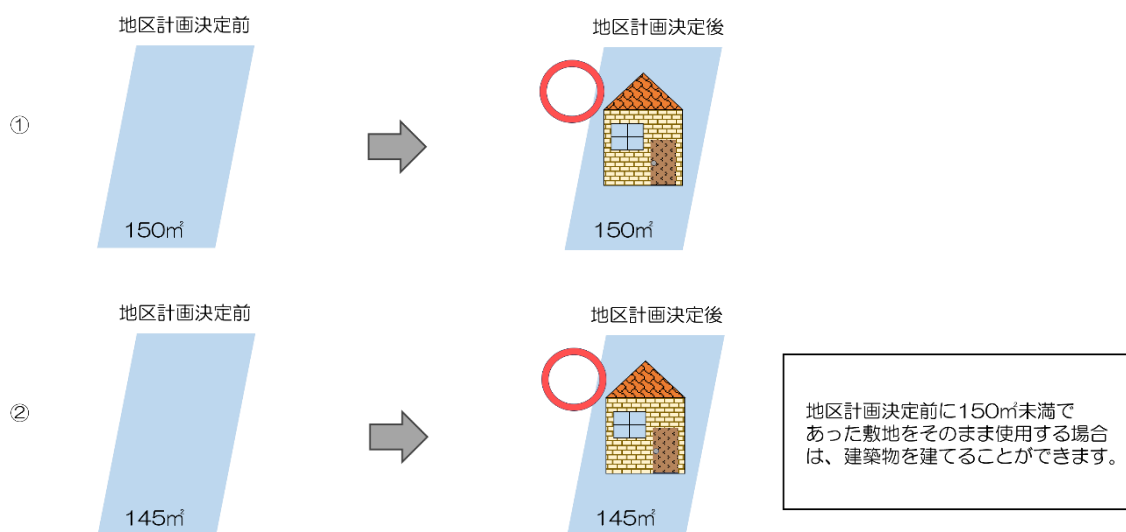
## 建築物の敷地面積の最低限度

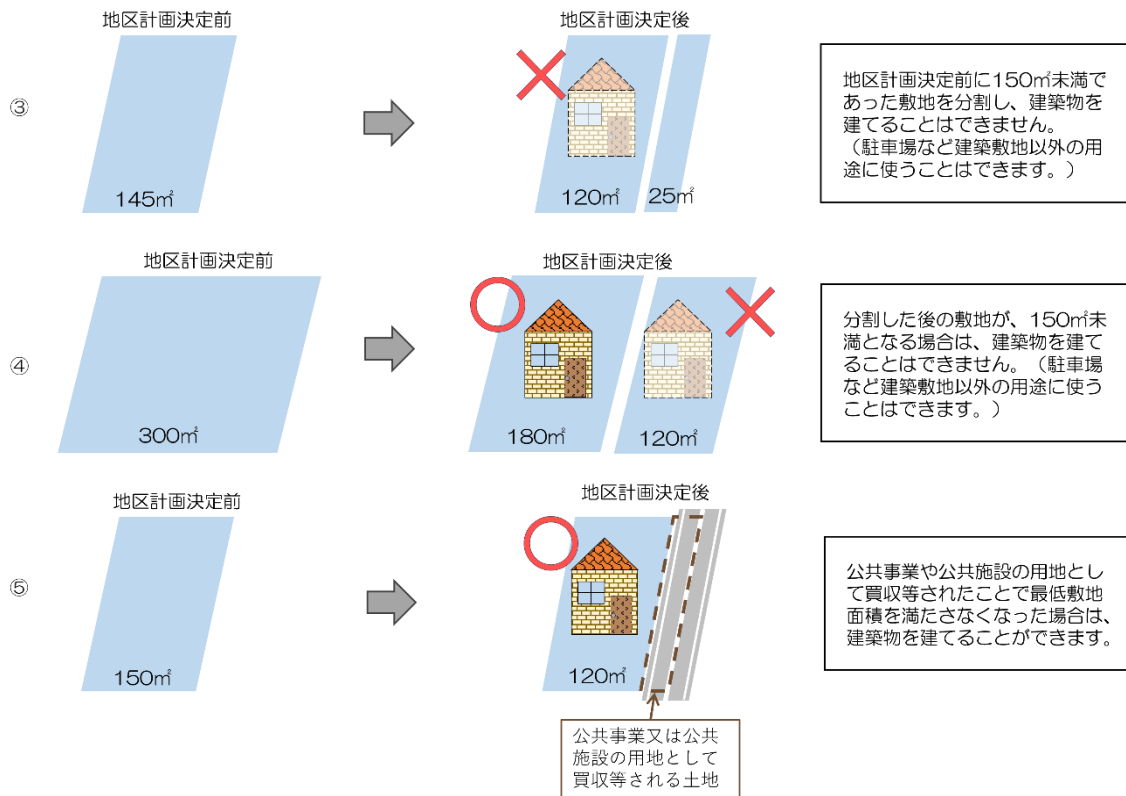
狭小な敷地に建築物が建つことにより、建築物が過密化し、日照・通風等の障害による住環境の悪化が危惧されます。こうしたことを防ぎ、ゆとりあるまちなみを形成するため、敷地面積の最低限度を定めます。

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。

|                | 150 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築物等の敷地面積の最低限度 | <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. この地区計画を決定した日において、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いことになる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの</li> <li>2. 交番、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</li> <li>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</li> </ol> |

### 【建築物等の敷地面積の最低限度の例】





## 壁面の位置の制限

ゆとりある空間を創出し、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1～4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 | <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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1～4号に面する場合は、当該区画道路の境界）又は隣地境界までの距離は1 m以上とする。</li> <li>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。（ただし、区画道路1～4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。） <ul style="list-style-type: none"> <li>（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2.3 m以下でかつ床面積の合計が5㎡以内であるもの</li> <li>（2）自動車車庫等（ただし外壁のないもの）</li> </ul> </li> </ol> |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 【用語解説】

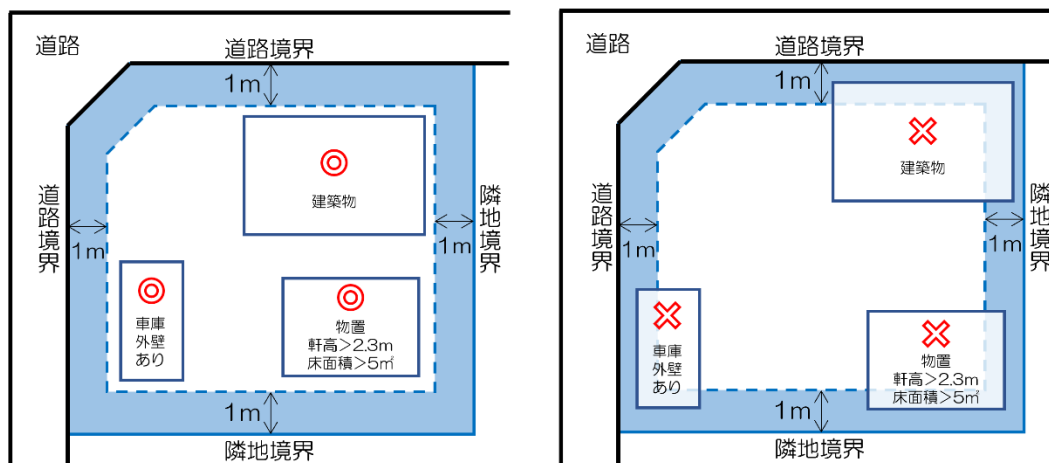
○外壁や軒の高さ等、用語の定義は基本的に建築基準法によるものとします。

○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】

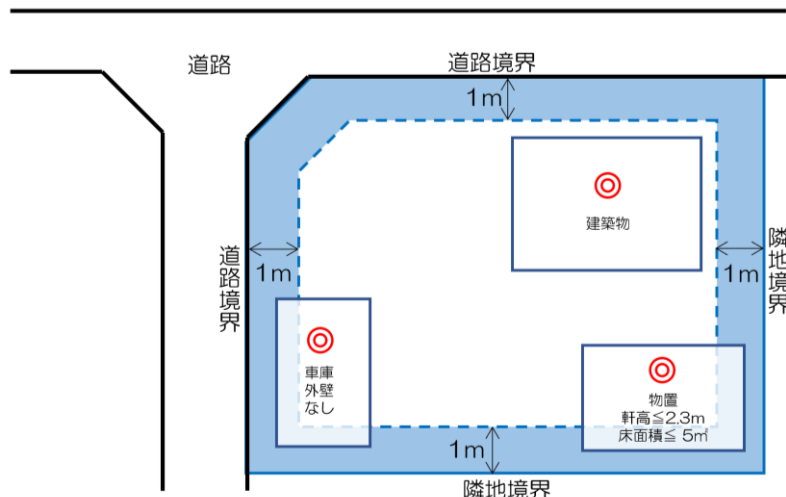
1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、建築基準法に基づく道路境界又は隣地境界までの距離は1 m以上とします。



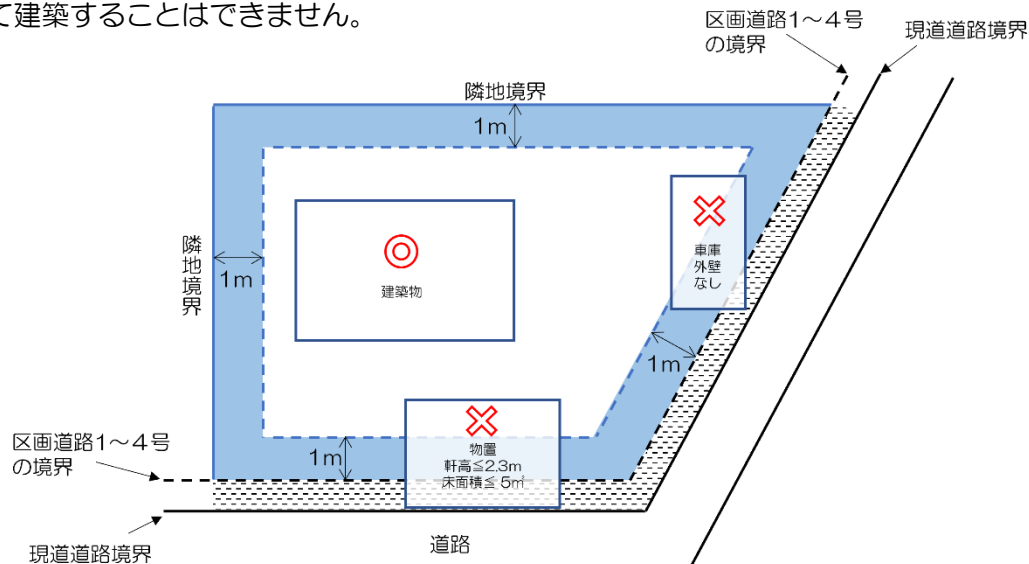
2. 次の建築物は壁面の位置の制限が適用されません。

○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1～4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

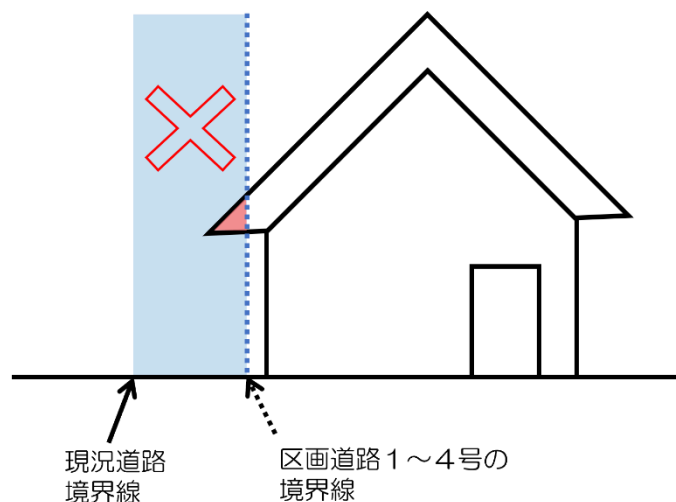
区画道路1～4号の整備を進めるため、区画道路区域上空に、軒、庇などがかかることを制限します。

また、落ち着いたあるまじ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1～4号の区域内にかかる形態としてはならない。
2. 建築物については高さが15mを超えるもの又は建築面積が1,000㎡を超えるもの、工作物については高さが15mを超えるものの外観の各立面の色彩（着色していない石、木、土、レンガ及びコンクリート等の素材で仕上げる外観部分を除く。以下同じ。）は各立面の面積の3分の2以上の部分については、刺激的な色彩や装飾（光又は明かりを用い、点滅する装置を含む。以下同じ。）を避け、周辺の眺望・景観と調和するよう、次に掲げるマンセル表色系の範囲とする。  
 そのほかの建築物及び工作物の外壁等の色彩は、刺激的な色及び蛍光色は避け、地区の環境に調和したものとする。
  - （1）7.5R から 7.5Y までの場合は、彩度6以下
  - （2）7.5Y から 7.5GY まで（ただし、7.5Y を含まない。）の場合は、彩度4以下
  - （3）7.5GY から 7.5RP まで（ただし、7.5GY 及び 7.5RP を含まない。）の場合は、彩度2以下
  - （4）7.5RP から 7.5R まで（ただし、7.5R を含まない。）の場合は、彩度4以下
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。

: この空間に軒、庇、出窓その他これらに類するものがかかるように建築物を建築することはできません。



## 【用語解説】

○2における高さが15mを超える建築物又は建築面積が1,000㎡を超える建築物、高さが15mを超える工作物については、景観法の届出対象と同様となります。地区計画の届出については、マンセル値を示す「別紙2色彩調書」を添付してください。

○2におけるそのほかの建築物及び工作物の外壁等（外観ではなく外壁・屋根等を含む各立面全体）の色彩については、マンセル値での制限はありませんが、刺激的な色及び蛍光色は避け、地区の環境に調和したものとしてください。

### ○マンセル値

→色彩を「色相」「明度」「彩度」で表しています。

「色相」は色の種類を表し、10の基本色を示すアルファベット（R（赤）、YR（黄赤）、Y（黄）、GY（黄緑）、G（緑）、BG（青緑）、B（青）、PB（青紫）、P（紫）、RP（赤紫））とその度合いを示す0～10までの数字を組み合わせて表記します。

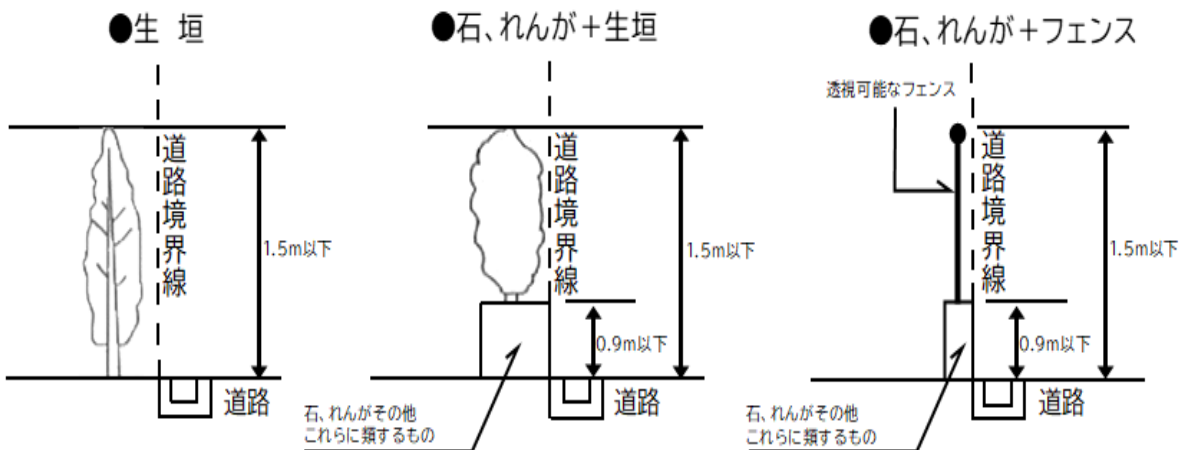
「明度」は色の明るさを0～10の数値で表しており、数値が大きくなるにつれて明るくなります。

「彩度」は色の鮮やかさを0～14の数値で表し、数値が大きくなるにつれ鮮やかになります。彩度が0になると白、黒、グレーの無彩色（N）となります。

## 垣又はさくの構造の制限

垣又はさく（塀等を含む工作物）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。

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>垣又はさくの構造の制限</p> | <p>建築基準法に基づく道路境界（ただし区画道路1～4号に面する場合は、当該区画道路の境界）に面して設置する垣又はさく（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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 垣又はさくを設置する場合は、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中心から高さ1.5m以下とする。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



### 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

垣又はさく、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(ぺい)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（詳細は届出書をご覧ください）
- 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

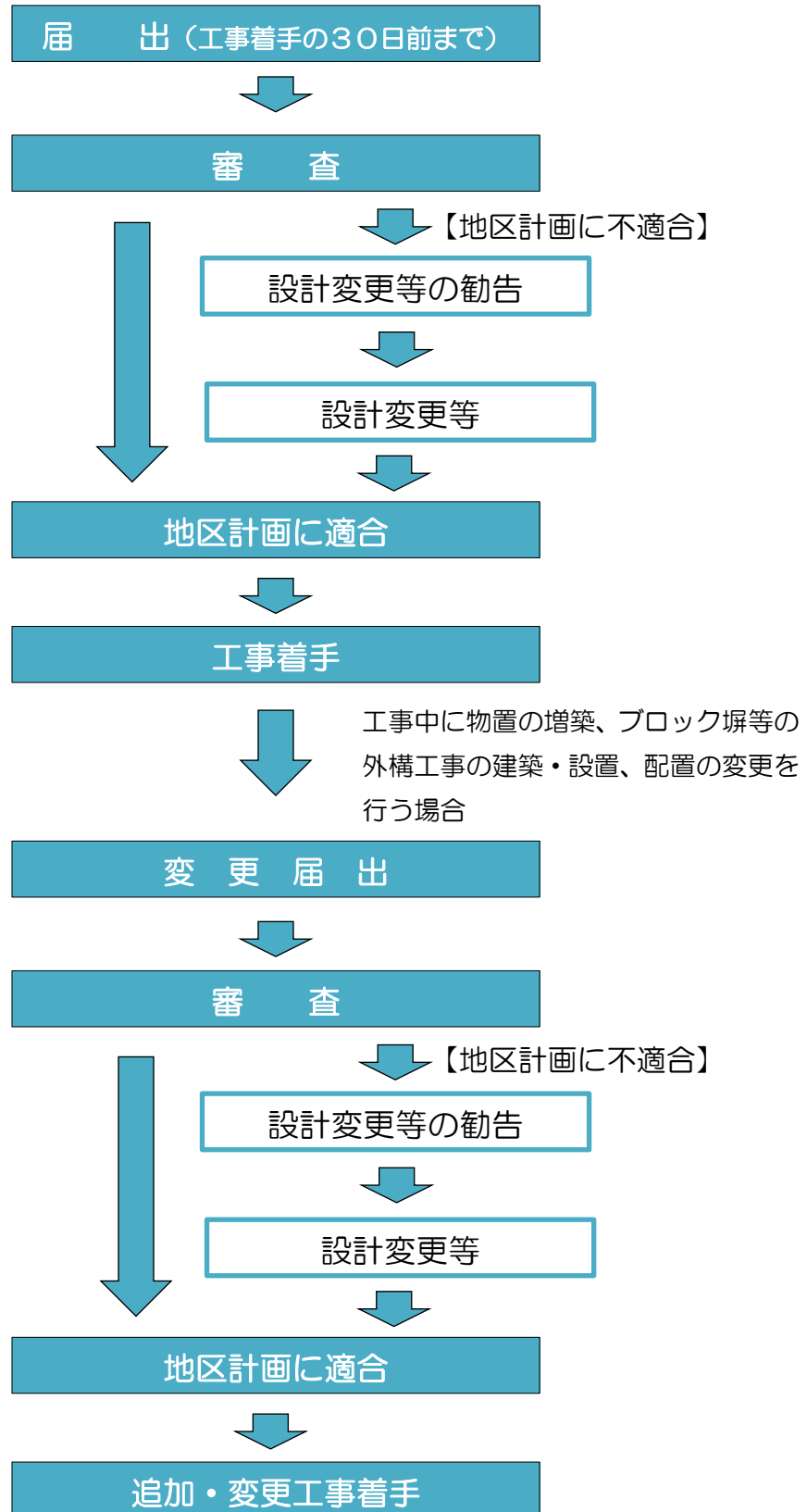
〒367-8501 本庄市本庄三丁目 5 番 3 号

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

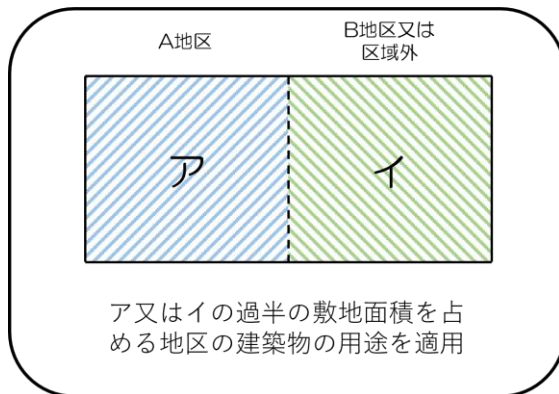
### 【用途地域関係】

Q1 建築物の敷地が2つの地区にまたがる場合、建築物の用途の制限はどちらが適用されますか。

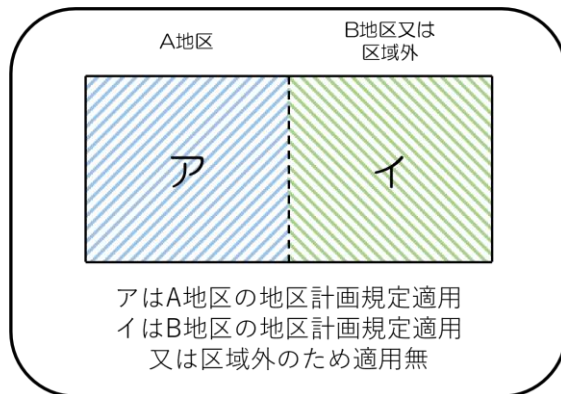
A1 2つの地区にまたがる場合、建築物の用途の制限は建築物の敷地面積の過半を占める地区の制限が適用されます。なお、「建築物の敷地面積の最低限度」も同様に敷地面積の過半を占める地区の制限が適用されます。ただし、「壁面の位置の制限」「建築物等の形態又は意匠の制限」「垣又はさくの構造の制限」については、建築物等又は敷地が属する地区計画の規定をそれぞれ適用します。

- 建築物等の用途の制限
- 建築物の敷地面積の最低限度

の場合



- 左記以外の地区計画規定の場合



### 【敷地面積の最低限度関係】

Q2 看板は敷地面積の最低限度の制限を受けますか。

A2 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】

Q3 カーポートについては、壁面の制限を受けますか。

A3 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。この場合、壁面の位置は柱の面までとし、柱が2つ以上ある場合には、最も近い柱の面までの距離とします。

Q4 床面積 5 m<sup>2</sup>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。

A4 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】

Q5 瓦のいぶし銀色を、マンセル値で記入しなければなりませんか。

A5 瓦のいぶし銀色は自然の色合いとし、素材で仕上げたものとしてみます。よって、素材で仕上げる部分は形態又は意匠の制限を受けませんので、記入する必要はありません。

Q6 外壁にいくつかの色が混在しているサイディングを用いたいですが、使用されている全ての色がマンセル値の基準を満たさなければなりませんか。

A6 いくつかの色が混在している場合は、それぞれの色のマンセル値が基準を満たしている必要があります。複数の種類の色が混在しているような外壁の場合は、地区計画の届出書にそれぞれのマンセル値を記入してください。

Q7 刺激的な色とは、例えばどのような色ですか。

A7 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。

Q8 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。

A8 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いた色のあるものになるよう努めてください。

Q9 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。

A9 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せんが、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。

Q10 太陽光パネルの取り扱いはどうなりますか。

A10 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。

【垣又はさくの構造の制限関係】

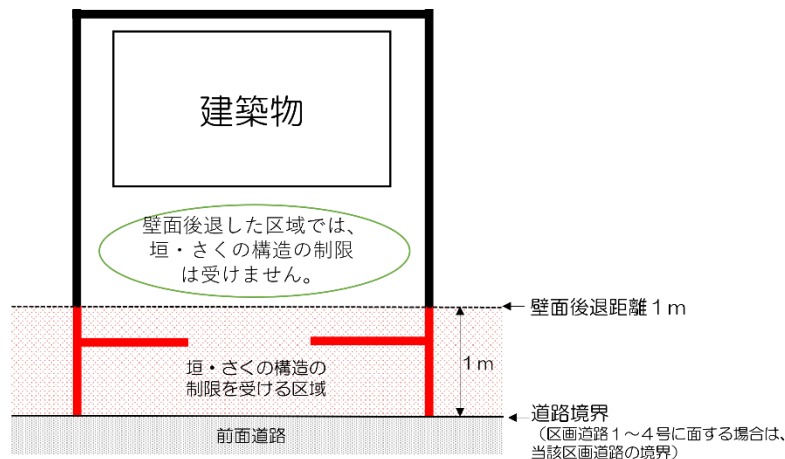
Q11 樹木を植える場合、道路境界に面して設ける垣又はさくの構造の制限に該当しますか。

A11 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。

Q1 2 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さく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。

A1 2 道路境界（区画道路1～4号に面する場合は、当該区画道路の境界）から1 m以内に設置する工作物（塀等を含む）の場合は垣又はさくの構造の制限を受けますが、1 m以上離れた場所に設置する場合は垣又はさくの構造の制限を受けません。



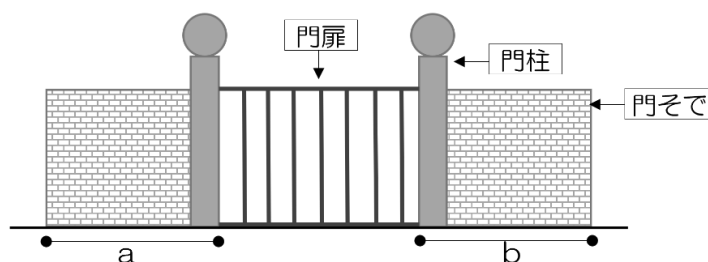
Q1 3 道路境界線から1 m以内の場所にブロックフェンスの建築にあわせて門柱・門扉・門そでの設置又は建築を検討しています。高さが1.5mを超えてしまいましたが、設置はできますか。

A1 3 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1 m以内の区域にかかる門そでは、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。

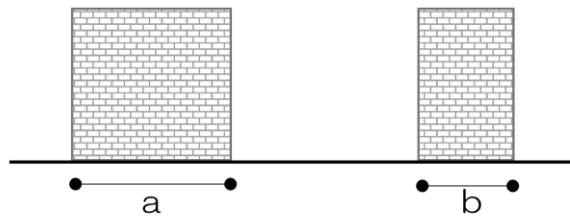
次の門そでについては高さの制限を受けません。

例1 門扉 + 門柱 + 門そで



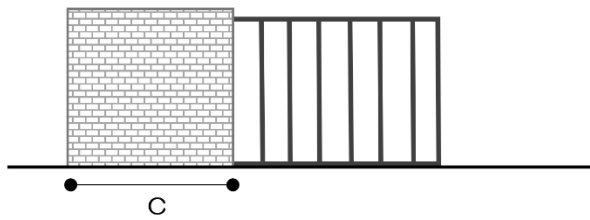
$$a + b \leq 2\text{m (ただし、} a \text{又は} b \text{の最大幅} 1.2\text{m以下)}$$

例2 門そでのみ



$a + b \leq 2\text{m}$  (ただし、 $a$ 又は $b$ の最大幅1.2m以下)

例3 スライド式の門



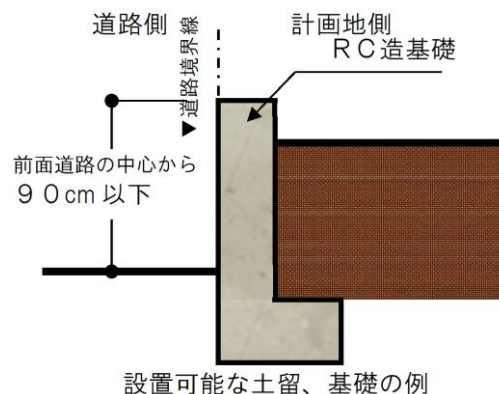
$c \leq 2\text{m}$

Q14 「開放的なフェンス」とはどのようなものですか。

A14 正面から見て、透過率 50%以上を基準とします。

Q15 土留めの扱いはどうなりますか。

A15 土留めはさくの基礎と類似するため、道路境界に面して設ける「垣又はさくの構造の制限」により、前面道路の中心から高さ 90cm 以下としてください。



【届出関係】

Q16 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。

A16 本地区計画では、壁面の位置の制限や垣又はさく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。

Q17 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、垣又はさく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。

A17 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、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。

Q18 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。

A18 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】

Q19 「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」「垣又はさくの構造の制限」では告示日において適合しないものがあつた場合、どのような対応になりますか。

A19 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」「垣又はさくの構造の制限」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。