

新田原本田地区 地区計画ガイド

令和 2 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)

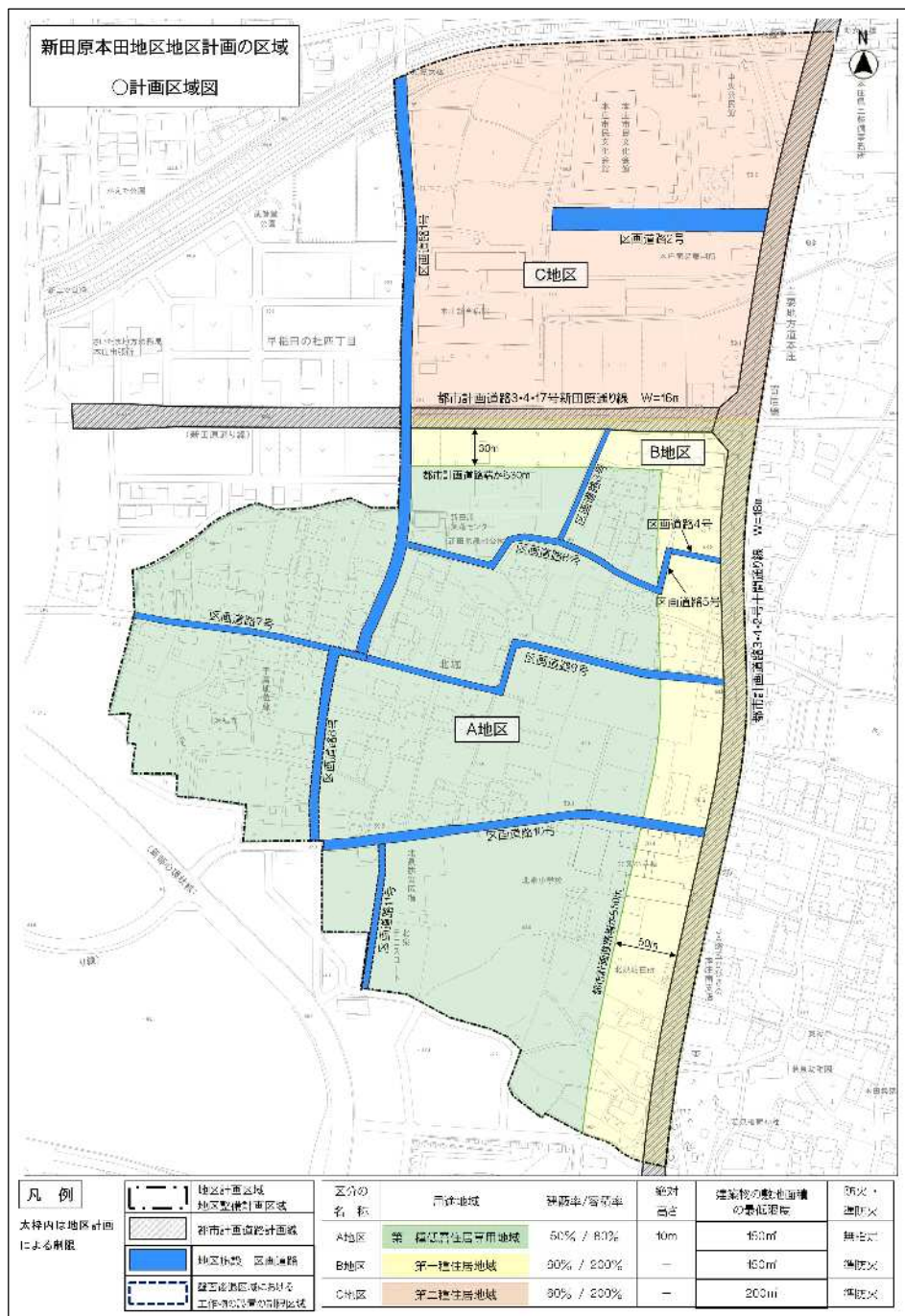
目 次

1. 土地利用の方針	1
2. 地区整備計画	2
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	3
地区施設道路	5
壁面の位置の制限	6
壁面後退区域における工作物の設置の制限	8
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	8
垣又は柵の構造の制限	9
防火地域及び準防火地域	10
3. 届出について	11
4. Q&A	13

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	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14.7ha	第一種低層住居専用地域	50%/80%	無指定
B地区	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4.8ha	第一種住居地域	60%/200%	準防火
C地区	行政・文化施設等を配置する公共・公益施設地区とする。	約9.3ha	第二種住居地域	60%/200%	準防火



2. 地区整備計画

建築物等の用途の制限

	A地区	B地区	C地区	備考
地区の面積(ha)	約14.7	約4.8	約9.3	
用途地域	第一種低層住居 専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	
建蔽率(%) 〔建築面積/敷地面積〕	50	60	60	
容積率(%) 〔延床面積/敷地面積〕	80	200	200	
住宅・共同住宅・寄宿舍・下宿				
兼用住宅で非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ床面積の2分の1未満のもの	●①	●①	●①	●①葬儀屋(兼用住宅) 不可
店	店舗等の床面積が3,000㎡以下のもの	●②	●②	●②葬儀屋不可
舗	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの		●②	●②葬儀屋不可
等	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの			
事務	事務所等の床面積が150㎡以下のもの			
所	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			
等	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの			
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの			
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの			
ホテル、旅館		※		※3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	※		※3,000㎡以下
	カラオケボックス等		●	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券販売所等		●	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等			
	キャバレー、個室付浴場等			
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校			
	大学、高等専門学校、専修学校等			
	図書館等			
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等			
	神社、寺院、教会等			
	病院			
	公衆浴場、診断所、保育所等			
	老人ホーム、身体障がい者福祉ホーム等			
	老人福祉センター、児童厚生施設等	※		※600㎡以下
	自動車教習所	※		※3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫(付属車庫を除く)	※	※	※300㎡以下、2階以下
	建築物付属自動車車庫 ①②については、建築物の延べ床面積1/2以下かつ 備考欄に記載の制限	※①	※②	※①600㎡以下、1階以下 ※②2階以下
	倉庫業倉庫			
	自家用倉庫	※		※3000㎡以下
	畜舎(15㎡を超えるもの)	●	●	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、寝具屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下			
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	※	※	※作業場床面積50㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場			
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場			
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれのある工場			
	自動車修理工場	※	※	※作業場床面積50㎡以下
	火薬、石油等、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量	※		※3,000㎡以下
	量が非常に少ない施設			
	量が少ない施設			
	量がやや多い施設			
	量が多い施設			

■ 建てられない建物 ● 「地区計画」を定めることにより、建てられない建物

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	第一種低層 住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域
建築物等の 用途の制限	1. 葬儀屋(日本標準産業分類における葬儀業に供される建築物)	1. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 2. 葬儀屋(日本標準産業分類における葬儀業に供される建築物)	1. カラオケボックスその他これに類するもの 2. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券場売場その他これらに類するもの 3. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 4. 葬儀屋(日本標準産業分類における葬儀業に供される建築物)

【解説】

本地区は、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。

また、本地区計画における建築物の用途とは、建築基準法で定義する建築物の用途となります。建築基準法だけで読み取れない用途については、※印や括弧書きで説明しています。

【用語説明】

☆住宅(兼用住宅含む)

人の居住の用に供する建築物又は建築物の人の居住の用に供する部分。

☆共同住宅

集合住宅の形式で、1棟の建物に2戸以上の住戸があり、柱・壁・床などで区画されており、廊下や階段その他の生活施設を共有している住宅。

☆寄宿舍

特定の学校や事業主等が、その学生や社員のために設けるもので、一般的に階段や通路等を共有しているほか、便所・浴室・食堂・炊飯場なども共有している建築物。

☆下宿

旅館業法上の施設で、1ヶ月以上の期間を単位とする宿泊料を受けて、人を宿泊させる施設。

建築物の敷地面積の最低限度

【解説】

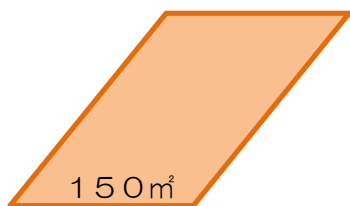
狭小な敷地に建築物が建つことにより、建築物が過密化し、日照・通風等の障害による住環境の悪化が危惧されます。こうしたことを防ぎ、ゆとりあるまちなみを形成するため、敷地面積の最低限度を定めます。

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。

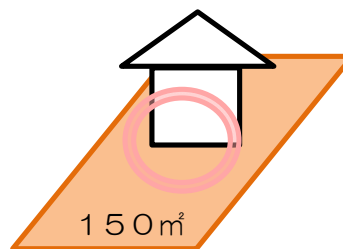
地区	A地区	B地区	C地区
	150 m ²	150 m ²	200 m ²
建築物等の敷地面積の最低限度	ただし、次のいずれかに該当するものについては、建築物の敷地面積の最低限度を適用しない。 1. この地区計画を決定した告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しなくなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの 2. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するもの 3. 公共事業又は公益施設の用地として買収等のた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		

敷地面積の最低限度が150m²の場合

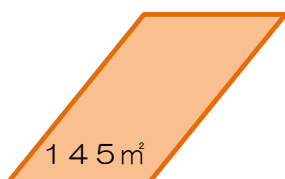
地区計画決定時



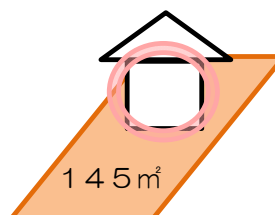
地区計画決定後



地区計画決定時

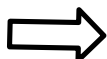
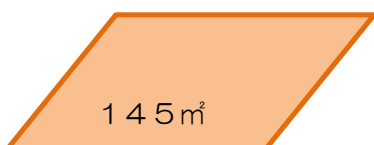


地区計画決定後

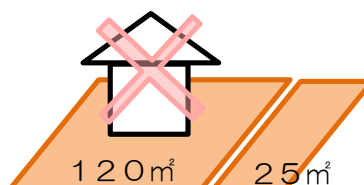


地区計画決定時に 150 m² 未満であった敷地をそのまま使用の場合は、建築物を建てることはできません。

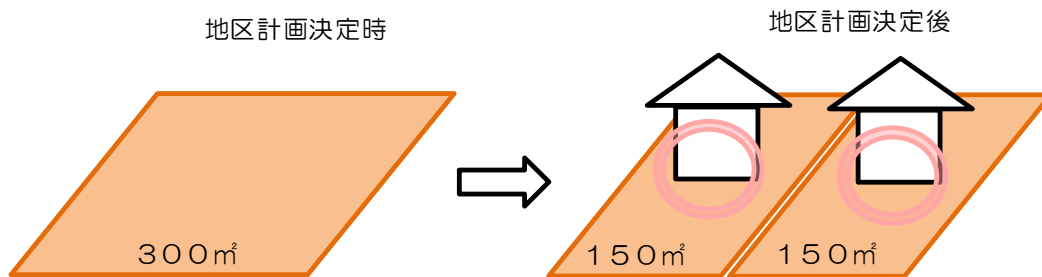
地区計画決定時



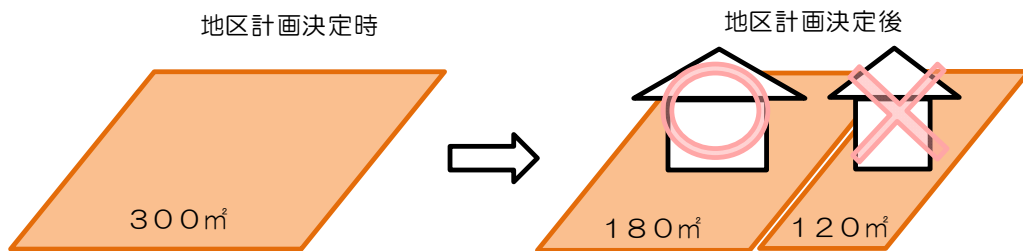
地区計画決定後



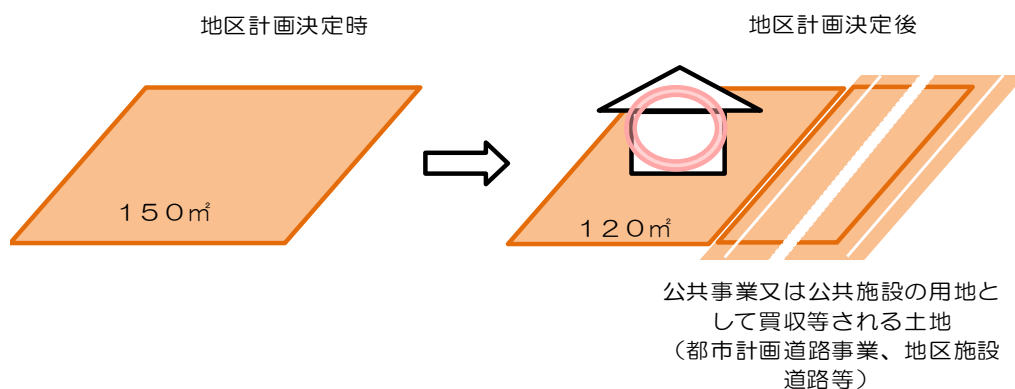
地区計画決定時に 150 m² 未満であった敷地を分割し、建築物を建てることはできません。（駐車場など建築敷地以外の用途に使うことはできます。）



分割したそれぞれの敷地の面積が 150 ㎡以上である場合は、建築物を建てるができます。



分割した一方の敷地（面積 120 ㎡）が 150 ㎡未満である場合は、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、建築物を建てるができます。

地区施設道路

【解説】

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。

なお、11 路線ある区画道路のうち、区画道路 8 号及び区画道路 11 号は緊急車両の通行の円滑化を図るため、拡幅整備を行う道路とします。

地区施設名	計画幅員	路線延長	整備方法
区画道路 8 号	幅員 6m	延長約 178m	用地買収
区画道路 11 号	幅員 4m	延長約 115m	東側一方後退

壁 面 の 位 置 の 制 限

【解説】

壁面の位置の制限は、ゆとりある空間を創出するほか、災害時における建築物の倒壊による道路空間の閉塞及び延焼の抑制効果が見込まれます。

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路や隣地の境界から 1m 以上後退するよう地区計画で定めます。

一定規模以下の物置等や外壁のない自動車車庫等は、壁面の位置の制限を適用しませんが、区画道路 8 号及び区画道路 11 号のそれぞれの区画道路区域内に建築することはできません。

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 8 号又は区画道路 11 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。 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 8 号又は区画道路 11 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 2.3 m 以下でかつ床面積の合計が 5 m² 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】

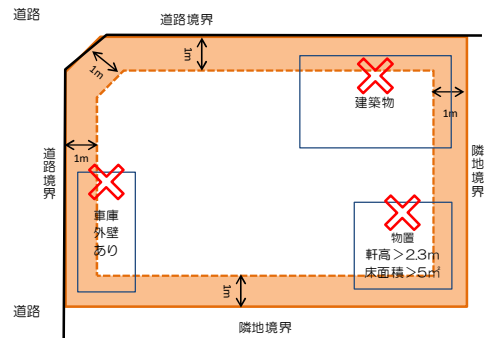
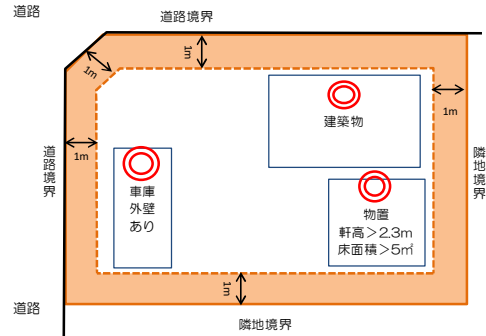
外壁や軒の高さ等、用語の定義は基本的に建築基準法によるものとします。

※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。

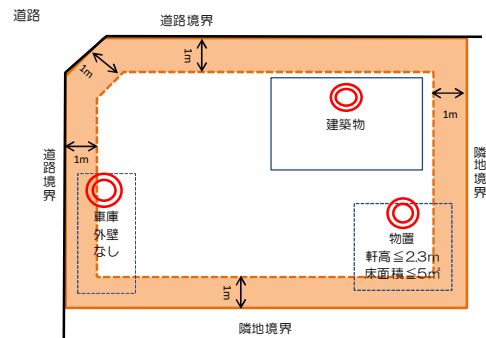
壁面の位置

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。



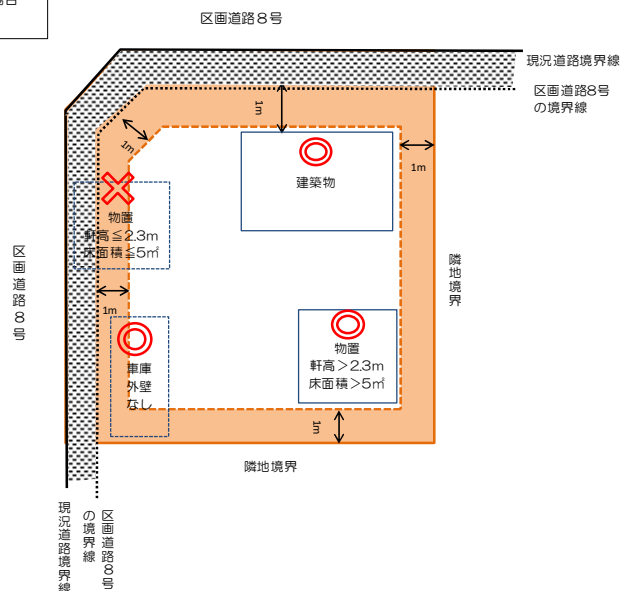
ただし、次の建築物は壁面の制限が適用されません。

- ・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）



区画道路8号又は11号に面している場合
(区画道路8号に面している例)

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8号又は区画道路11号の境界を越えて建築することはできません。

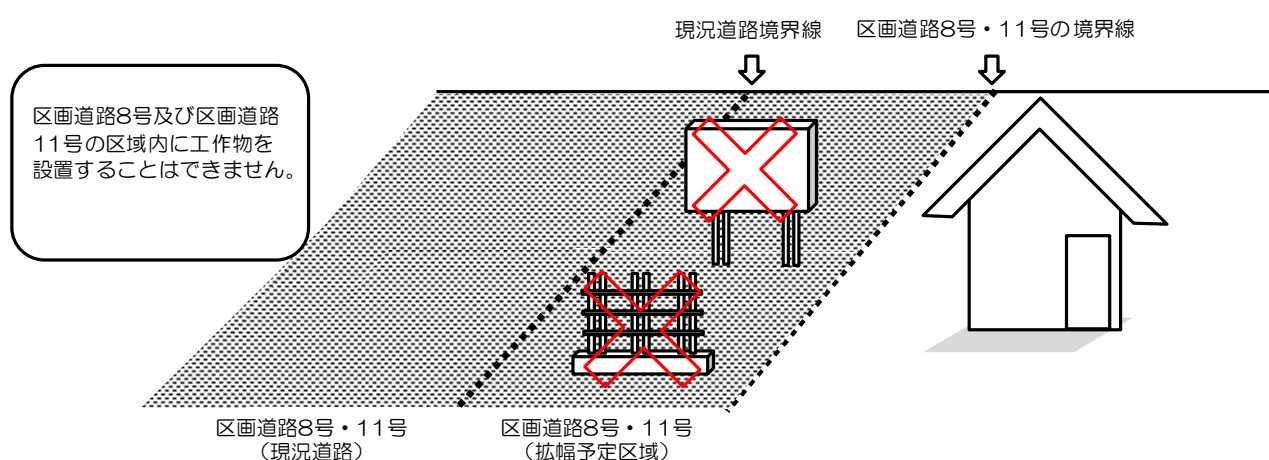


壁面後退区域における工作物の設置の制限

【解説】

区画道路 8 号及び区画道路 11 号は既存道路の拡幅整備を行うため、それぞれの区画道路区域内において、工作物の設置を制限します。

壁面後退区域における 工作物の設置の制限	区画道路 8 号又は区画道路 11 号に面する場合、当該区画道路区域内に垣、柵、門、看板等、当該区画道路の妨げとなる工作物を設置してはならない。
-------------------------	--



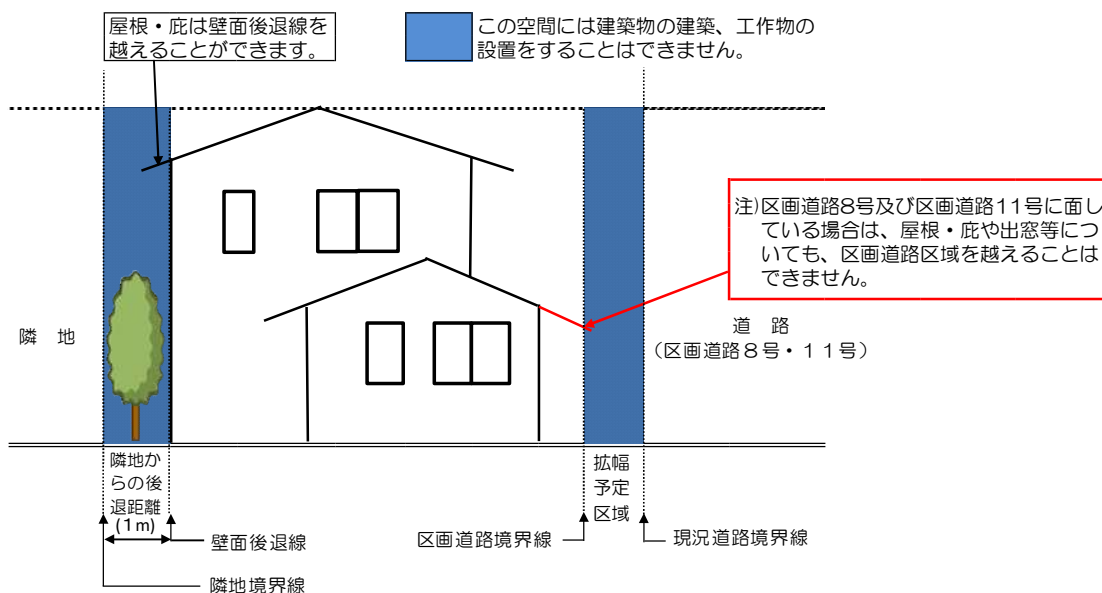
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

【解説】

区画道路 8 号及び区画道路 11 号は拡幅整備を行う道路のため、それぞれの区画道路区域上空に、軒や庇などがかかることを制限します。

また、落ち着いた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 8 号又は区画道路 11 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。
--------------------------	--

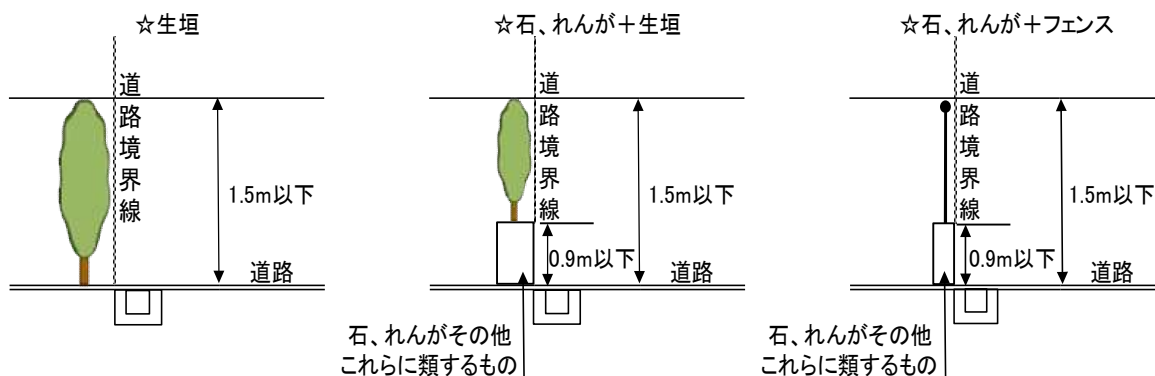


垣又は柵の構造の制限

【解説】

垣又は柵については、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8号又は区画道路11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。
------------	--



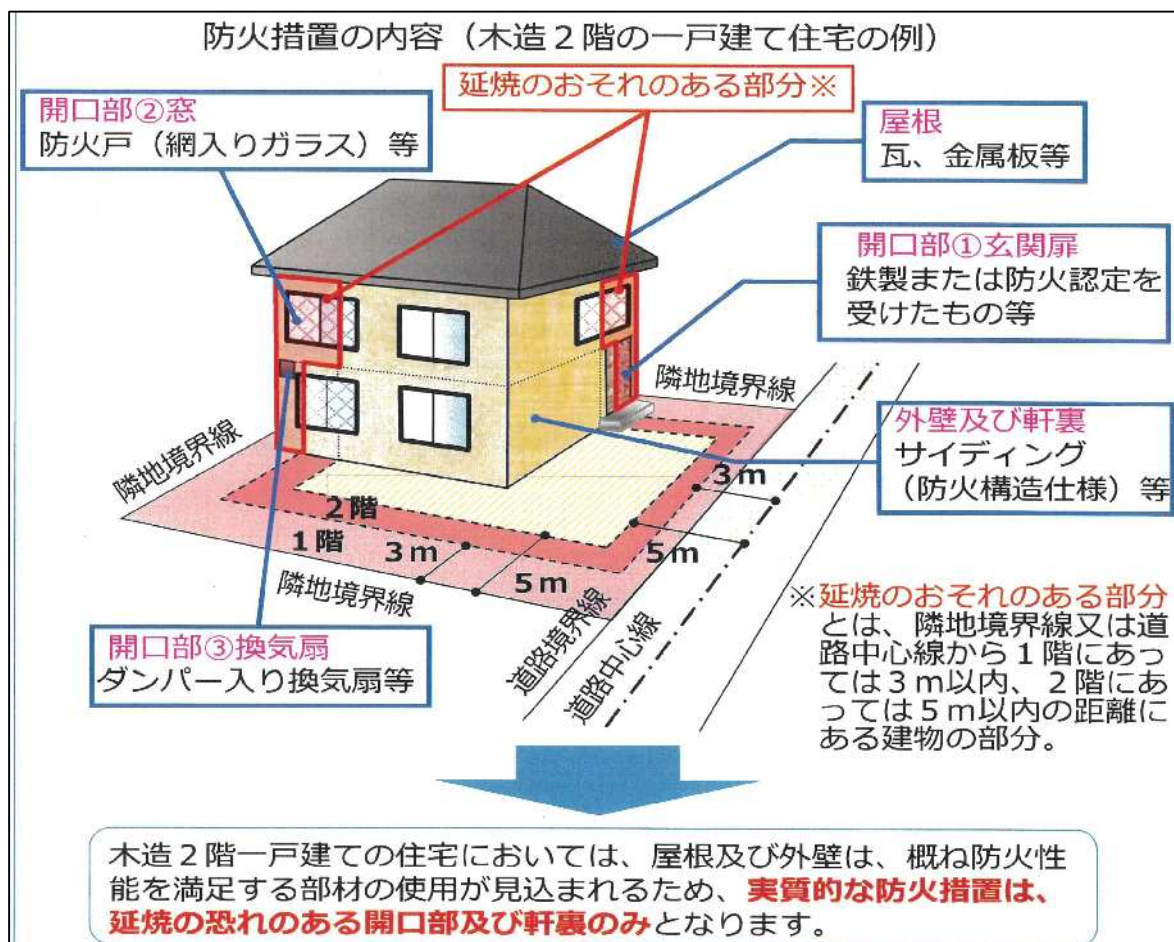
防火地域及び準防火地域

【解説】

防火地域・準防火地域とは、都市計画で定める制度であり、市街地における火災の延焼被害を抑えることを目的としています。指定された地域では、建築物等の規模や階数等に応じて、建築等(新築、増築、改築又は移転)の際、建築物に一定の耐火性能や防火性能が義務付けられます。

本地区では防火地域の指定はありませんが、B地区及びC地区において準防火地域を指定し、新築や増改築等により基準を満たした建築物となることで、地区の防火性能の向上を図ります。

地区	B地区、C地区
防火地域及び準防火地域	準防火地域



※埼玉県作成「みんなで取り組もう火災に強いまちづくり～建築物等の不燃化・難焼化のすすめ～」より、準防火地域の構造の概要、木造2階建ての住宅における防火措置の例

3. 届出について

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

【解説】

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。

【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」（詳細は届出書をご覧ください）

※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様式のダウンロードが可能です。

- ③代理人が届出を行う場合は「委任状」

本庄市 地区計画 

2. 届出先

本庄市都市整備部建築開発課

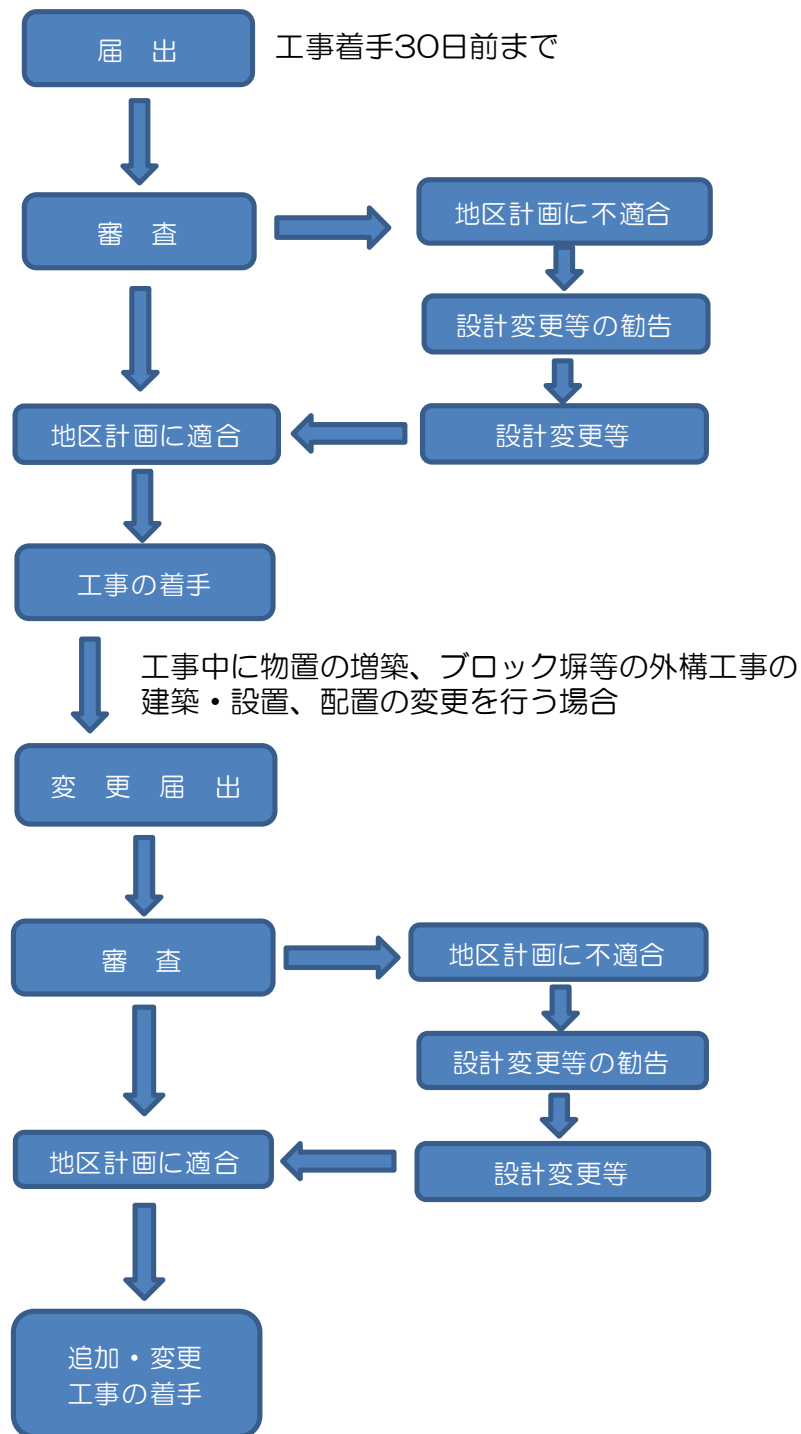
〒367-8501 本庄市本庄三丁目 5 番 3 号

TEL 0495-25-1140(直通)

3. 届出時期

工事着手の 30 日前まで

【新田原本田地区地区計画における届出から工事(追加・変更工事)着手までの流れ】



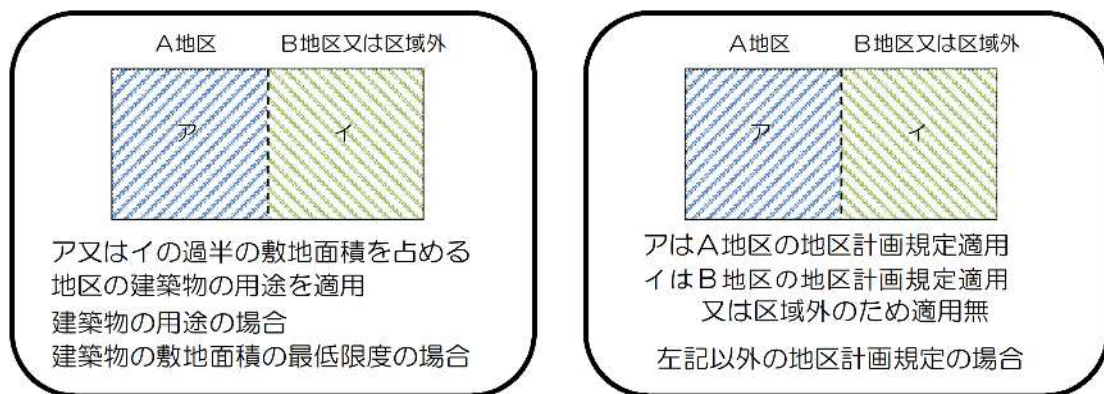
※工事完了後に物置の増築、ブロック塀等の外構工事の建築・設置、外壁の模様替え等を行う場合は、変更の届出ではなく、再度届出を行ってください。

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」「垣又は柵の構造の制限」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。



【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。

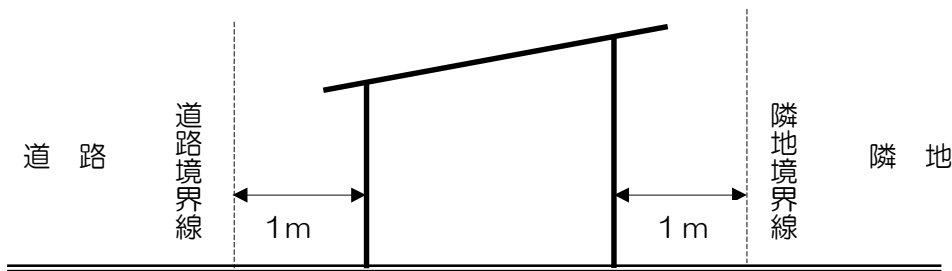
A2 看板を単独で設置する場合にはこの制限を受けません。ただし、区画道路8号又は区画道路11号に面している場合には、区画道路区域内に設置することはできません。また、看板は工作物に該当するため、地区計画の届出が必要になります。

【壁面の位置の制限関係】

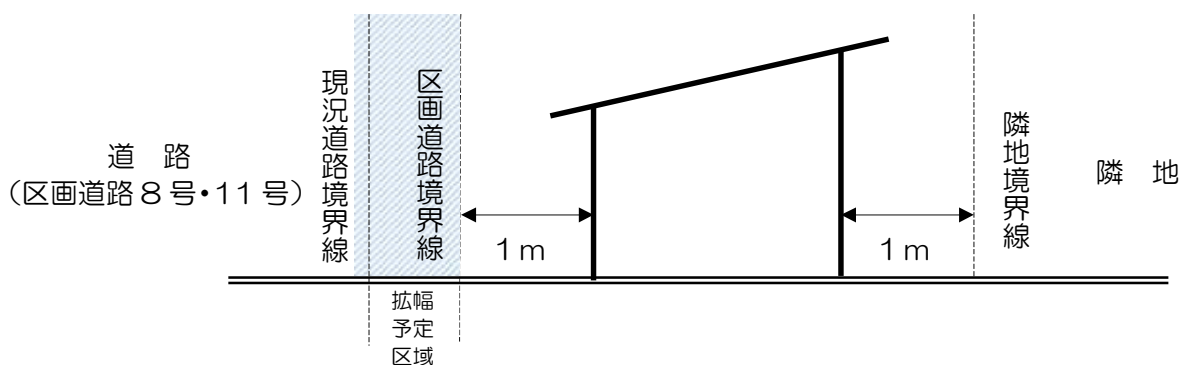
Q3 カーポートについては、壁面の制限を受けますか。

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。

区画道路8号・11号以外の道路に面する敷地の場合



区画道路8号・11号に面する敷地の場合



Q4 床面積 5 m²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。

【工作物の設置の制限関係】

Q5 道路に面して屋外広告物を設置する予定ですが、工作物の設置の制限を受けますか。

A5 面する道路が区画道路 8 号及び区画道路 11 号の場合には、上空も含めて区画道路 8 号及び区画道路 11 号の区域内に屋外広告物を設置することはできません。

面する道路が区画道路 8 号及び区画道路 11 号以外の場合には、工作物の設置の制限は受けませんが、良好な景観の形成と防災性の向上のため、道路から 1m 以内に設置する場合は、開放的な空間を確保するように努めてください。

なお、表示面積が 1 m²以下、かつ、高さが 3m 以下の屋外広告物のみ設置する場合は、区画道路 8 号及び区画道路 11 号の区域内に設置することはできませんが、都市計画法施行令第 38 条の 5 の規定により届出を要しません。

【色彩その他の意匠の制限関係】

Q6 刺激的な色とは、例えばどのような色ですか？

A6 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。

A7 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ものになるよう努めてください。

A8 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。

Q9 太陽光パネルの取り扱いはどうなりますか。

A9 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。

Q10 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。

A10 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。

Q11 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。

A11 区画道路 8 号又は区画道路 11 号に面する場合には、区画道路区域内に工作物を設置することはできません。

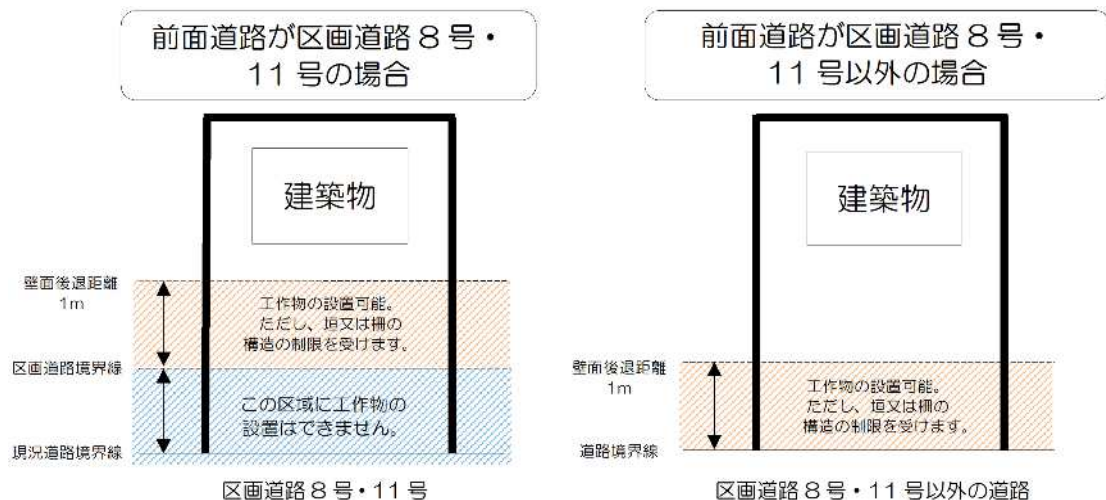
道路境界（区画道路 8 号又は区画道路 11 号に面する場合は、当該区画道路の境界）から 1m 以内に設置する工作物の場合は垣又は柵の構造の制限を受けませんが、1m 以上離れた場所に設置する場合は垣又は柵の構造の制限を受けません。



Q12 前面道路に対し、垂直方向の隣地境界にブロックやフェンスの建築を検討しています。何か制限を受けますか。

A12 前面道路が区画道路 8 号又は区画道路 11 号の場合には、区画道路区域内における工作物の設置の制限により、ブロックやフェンスを設置することはできません。

また、区画道路 8 号又は区画道路 11 号以外の場合には、前面道路の道路境界壁面から後退部分 1m までについては垣又は柵の構造の制限を受けることになります。

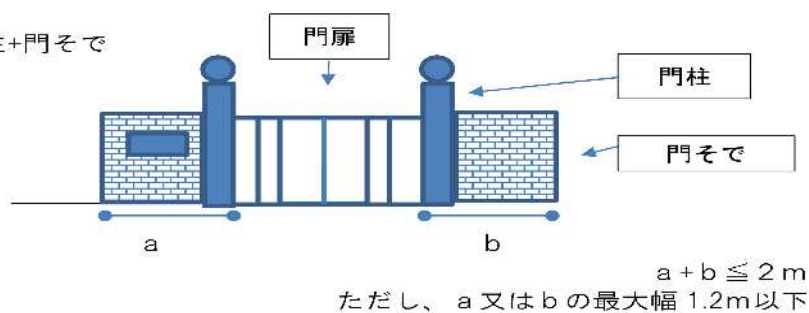


Q13 前面道路が区画道路 8 号又は区画道路 11 号以外の道路で、道路境界線から 1m 以内の場所にブロックフェンスの建築にあわせて門柱・門扉・門そでの設置又は建築を検討しています。高さが 1.5m を超えてしましますが、設置はできますか。

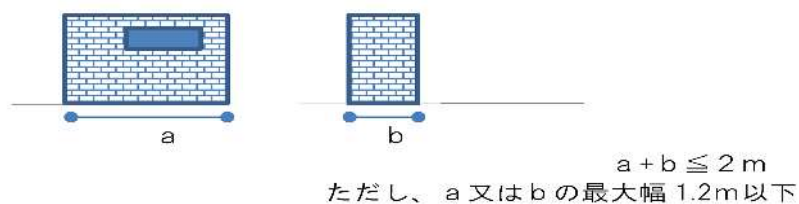
A13 区画道路 8 号又は区画道路 11 号以外の道路に面して設ける門柱・門扉については、高さの制限は受けません。

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。次の門そでは、高さの制限を受けません。

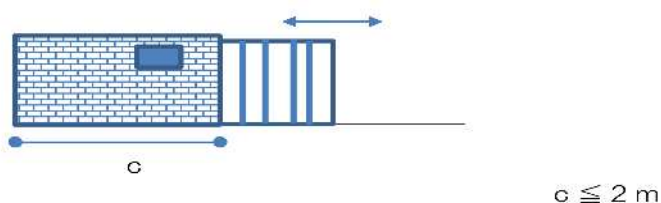
例 1 門扉+門柱+門そで



例 2 門そでのみ



例 3 スライド式の門



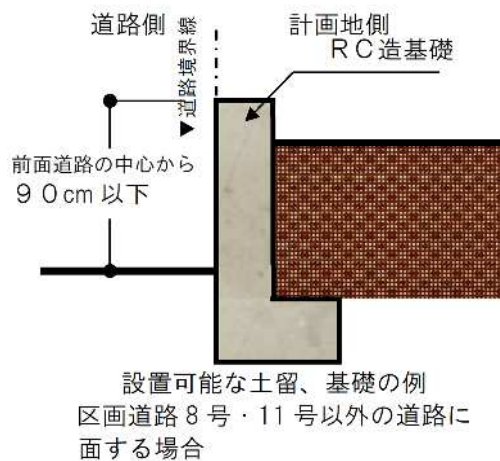
Q14 「開放的なフェンス」とはどのようなものですか。

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 以下とさせていただきます。

ただし、面する道路が区画道路 8 号又は区画道路 11 号の場合には、区画道路区域内に土留めを設置することができません。



【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。

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。前面道路は区画道路8号及び区画道路11号ではなく、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。

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。

【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」「壁面後退区域における工作物の設置の制限」「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」「壁面後退区域における工作物の設置の制限」「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。