

本庄早稲田駅周辺地区 地区計画

平成30年7月

本庄市

本庄都市計画地区計画の変更 (本庄市決定)

都市計画本庄早稲田駅周辺地区地区計画を次のように変更する。

名称	本庄早稲田駅周辺地区地区計画	
位置	本庄市東富田字下田の一部、北堀字前山の一部、北堀字山ノ根の一部、早稲田の杜一丁目、早稲田の杜二丁目、早稲田の杜三丁目の一部、早稲田の杜四丁目の一部、早稲田の杜五丁目の一部	
面積	約66.3ha	
地区計画の目標	本地区は、上越新幹線本庄早稲田駅を含み、JR高崎線本庄駅、関越自動車道本庄・児玉ICからも近接しており交通利便性に富んでいる。また、早稲田リサーチパークと隣接しており、連携し地域産業振興や新産業の創出等本地域の経済、社会の中心として発展が期待されている。このような特性を生かし、商業施設、産業施設、住宅施設等の多様な土地利用の共存を図り、周辺の自然環境と調和した、にぎわいと活力あふれる魅力あるまちづくりを目標とする。	
保全に関する方針	区域の整備、開発及び土地利用の方針	地区を13地区に細分し、それぞれの方針を次のように定める。
		A-1地区 埼玉の北の玄関口にふさわしい商業・産業複合地区とする。
		B-1地区 広域的な複合商業施設を誘致し、にぎわいを演出する商業業務地区とする。
		B-2地区 まちを彩り、にぎわいを演出する商業業務地区とする。
		C-1, -2, -3 早稲田リサーチパークと連携した研究開発系施設の集積をめざす産業業務地区とする。
		D-1地区 緑豊かでゆとりある戸建て住宅を中心とした住宅地とする。
		D-2地区 既存の農村集落と調和した戸建て住宅を中心とした住宅地とする。
		E-1地区 幹線道路と住宅地との緩衝帯となる沿道サービス地区とする。
		E-2地区 公園や調整池等の公共施設地区とする。
		F-1地区 歩いて楽しめるショッピングプロムナードを形成する地区とする。
	F-2地区 幹線道路の沿道としての特性を活かした沿道サービス地区とする。	
	F-3地区 広域的な行政・文化施設の誘致をめざす公共・公益施設地区とする。	
	地区施設の方針	本庄早稲田駅周辺土地地区画整理事業により地区施設を整備するとともに、その機能・環境が損なわれないよう維持・保全を図るものとする。
建築物等の整備の方針	目標とする土地利用にふさわしいまとまりのある街並みやゆとりのある街並みを形成するために、建築物等の用途制限や敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度、形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限や屋外広告物の制限を行う。	

区分の名称	A-1 「商業・産業複合地区」 (商業地域)	B-1 「商業業務①地区」 (近隣商業地域)	B-2 「商業業務②地区」 (近隣商業地域)	C-1 「産業業務①地区」 (準工業地域)	C-2 「産業業務②地区」 (準工業地域)	C-3 「産業業務③地区」 (準工業地域)	D-1 「住宅①地区」 (第一種低層住居専用地域)	D-2 「住宅②地区」 (第一種低層住居専用地域)	E-1 「沿道サービス①地区」 (第一種住居地域)	E-2 「公共施設地区」 (第一種住居地域)	F-1 「沿道サービス地区」 〈中央通り線〉 (第二種住居地域)	F-2 「沿道サービス地区」 〈環状線〉 (第二種住居地域)	F-3 「公共・公益地区」 (第二種住居地域)
区分の面積	2.9ha	12.1ha	3.5ha	7.2ha	1.0ha	0.9ha	8.2ha	5.4ha	8.2ha	3.9ha	6.0ha	2.8ha	4.2ha
建築物等の用途の制限※1	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。												
	1. 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供する建築物 2. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 3. キャバレー、料理店その他これらに類するもの、個室付き浴場業に係る公衆浴場等、風俗施設等※2 4. 自動車車庫 5. 倉庫業を営む倉庫 6. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 7. 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. 一階部分が住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供する建築物※3 2. 倉庫業を営む倉庫 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）	1. 一階部分が住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供する建築物※3 2. 倉庫業を営む倉庫 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）	1. 住宅、共同住宅、下宿の用に供する建築物 2. カラオケボックスその他これに類するもの 3. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 4. キャバレー、料理店その他これらに類するもの 5. 倉庫業を営む倉庫 6. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 7. 危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場等※4 8. 床面積の合計が1万㎡を超える大規模集客施設※5 9. 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. 一階部分が住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供する建築物※3 2. カラオケボックスその他これに類するもの 3. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 4. キャバレー、料理店その他これらに類するもの 5. 倉庫業を営む倉庫 6. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 7. 危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場等※4 8. 床面積の合計が1万㎡を超える大規模集客施設※5 9. 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. 住宅、共同住宅、下宿の用に供する建築物 2. カラオケボックスその他これに類するもの 3. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 4. キャバレー、料理店その他これらに類するもの 5. 倉庫業を営む倉庫 6. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 7. 危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場等※4 8. 床面積の合計が1万㎡を超える大規模集客施設※5 9. 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. 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. 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. 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） 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される建築物） 2. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎	1. 一階部分が住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供する建築物※3（都市計画道路中央通り線及び新都心環状線（但し、中央通り線から東西通り線の間に接する場合に適用する。） 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）	1. 一階部分が住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供する建築物※3（都市計画道路中央通り線及び新都心環状線（但し、中央通り線から東西通り線の間に接する場合に適用する。） 2. カラオケボックスその他これに類するもの 3. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 4. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 5. 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）
建築物の敷地面積の最低限度※6	500㎡	1,000㎡	300㎡	500㎡	500㎡	—	150㎡	150㎡	150㎡	150㎡	200㎡	200㎡	1,000㎡

建築物等に関する事項
地区整備計画

地区整備計画	壁面の位置の制限	<p>○B-1地区において、指定道路1に面する側にあつては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界までの距離は2m以上とする。また、この壁面後退区域においては、移動の困難な工作物（法令等で設置が義務付けられているものは除く）の設置は認めないものとする。</p> <p>○B-1地区、B-2地区、C-1地区、C-2地区、F-1地区、F-2地区では、指定道路2に面する側にあつては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界までの距離は1m以上とする。また、この壁面後退区域においては、移動の困難な工作物（法令等で設置が義務付けられているものは除く）の設置は認めないものとする。</p> <p>・指定道路1及び指定道路2については、地区整備計画図を参照すること。</p> <p>○建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、前述の指定道路1及び指定道路2以外の道路等（公園、調整池等公共用地を含む）までの距離は1m以上とする。</p> <p>○A-1地区を除く地区で、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界（民境界）までの距離は1m以上とする。ただし、物置、車庫等の建築物の特例に該当する場合はこの限りではない。</p> <p>・物置、車庫等の建築物の特例</p> <p>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。</p> <p>② 自動車車庫等の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20㎡以内であるもの。</p>												
	建築物等の高さの最高限度	—	20m	20m	—	—	—	—	—	—	—	20m	20m	—
	建築物等に関する事項	<p>○外壁の色彩は、周囲の景観との調和に配慮した落ち着いたものとし、その範囲は次の各号に掲げるものとする。ただし、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部分を除く。</p> <p>《A-1地区・B-1地区・B-2地区・C-1地区・C-2地区・C-3地区・F-1地区・F-2地区》</p> <p>① R、YR、Y系の色相を使用する場合は、明度6～9、彩度2以下とする。</p> <p>② R、YR、Y系以外の色相を使用する場合は、明度6～9、彩度1以下とする。</p> <p>《D-1地区・D-2地区・E-1地区・E-2地区・F-3地区》</p> <p>① R、YR、Y系の色相を使用し、明度3～8.5、彩度3以下とする。</p> <p>○屋根の色彩は、周囲の景観との調和に配慮した落ち着いたものとする。ただし、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部分及び物置の特例に該当する場合は除く。</p> <p>① R、YR、Y系の色相を使用する場合は、明度6以下、彩度2以下とする。</p> <p>② R、YR、Y系以外の色相を使用する場合は、明度6以下、彩度1以下とする。</p> <p>・物置の特例</p> <p>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3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以内であるものの屋根の色彩については、次の各号に掲げるものとする。</p> <p>① R、YR、Y系の色相を使用する場合は、明度7.5以下、彩度2以下とする。</p> <p>② R、YR、Y系以外の色相を使用する場合は、明度7.5以下、彩度1以下とする。</p> <p>なお、色彩基準は、色の三属性による表示法（JIS Z8721）による。</p> <p>○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とともに、公共用地内の設置を禁止するものとする。また、看板等による上空占用も認めないものとする。</p>												
垣又はさくの構造の制限	<p>○道路境界に面して設ける垣・柵等（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ものとする。</p> <p>① 垣・柵等を設置する場合は、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高さ1.5m以下とする。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>													

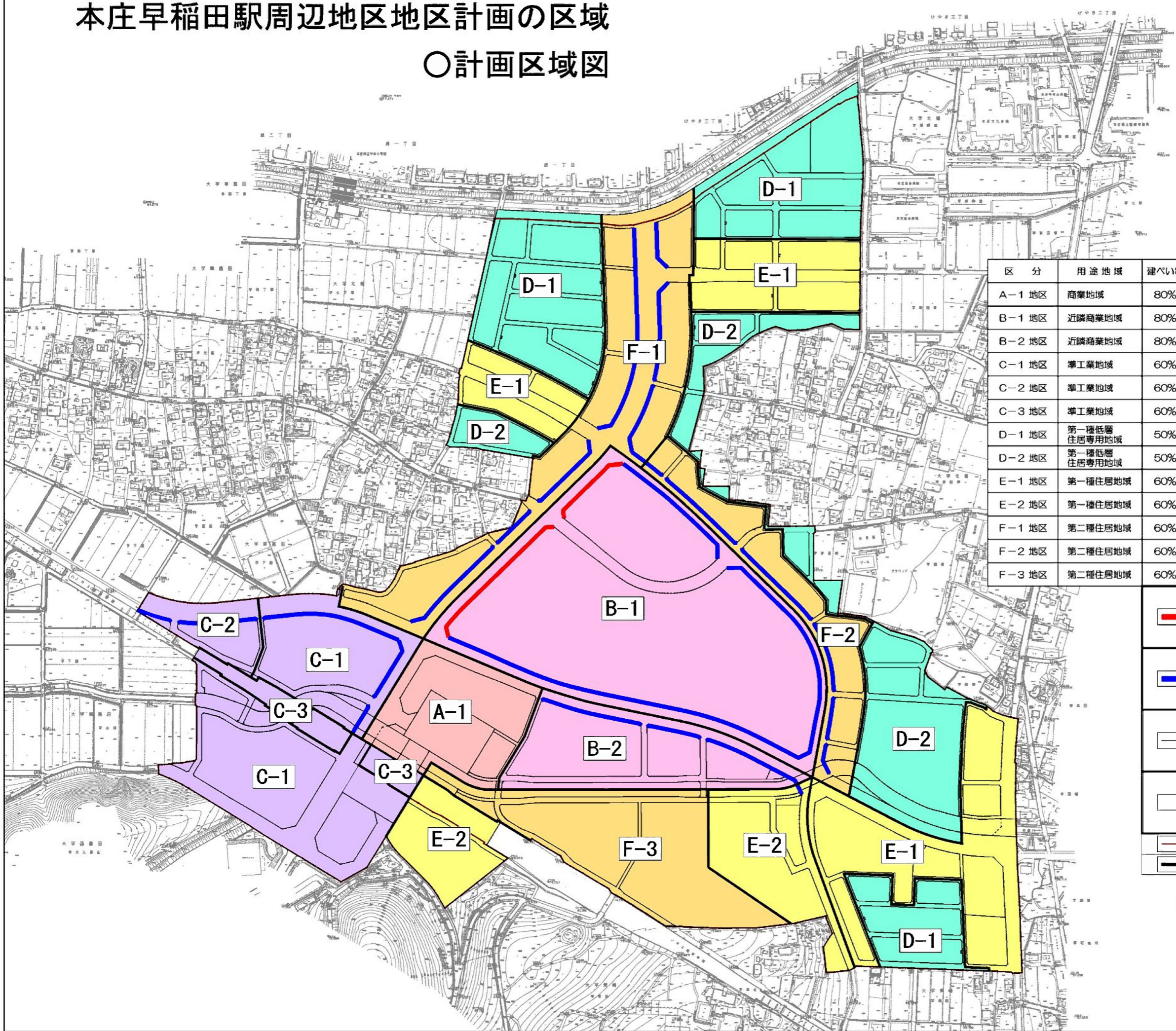
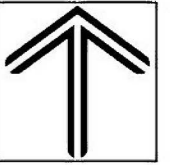
- ※1 建築物等の用途の制限において本庄早稲田駅周辺土地区画整理事業の施行により本庄市長が必要と認めた場合は、本規定を適用しないものとする。
- ※2 風俗施設等とは建築基準法施行令第三十条の九の五に定める建築物をいうものとする。
- ※3 一階において住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供する部分が廊下又は広間の類、階段、エレベーターその他これらに類するもののみであるものは除くものとする。
- ※4 危険性や環境を悪化させるおそれが多い工場等とは、建築基準法別表第2（ぬ）の項第1号、第2号、第3号に掲げる建築物をいうものとする。
- ※5 大規模集客施設とは、建築基準法別表第2（か）に掲げる建築物をいうものとする。
- ※6 建築物の敷地面積の最低限度において巡查派出所、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及び本庄早稲田駅周辺土地区画整理事業の施行により本庄市長が必要と認めた場合は、本規定を適用しないものとする。

「区域、地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

理由：都市緑地法等の一部を改正する法律の施行に伴い、所要の変更を行う。

本庄早稲田駅周辺地区地区計画の区域

○計画区域図

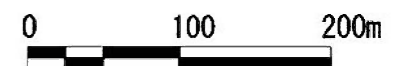


区分	用途地域	建ぺい率	容積率	防火・準防火	建築物の敷地面積の最低限度	建築物等の高さの最高限度
A-1地区	商業地域	80%	400%	防火	500㎡	—
B-1地区	近隣商業地域	80%	200%	準防火	1,000㎡	20m
B-2地区	近隣商業地域	80%	200%	準防火	300㎡	20m
C-1地区	準工業地域	60%	300%	防火	500㎡	—
C-2地区	準工業地域	60%	200%	準防火	500㎡	—
C-3地区	準工業地域	60%	300%	防火	—	—
D-1地区	第一種低層住居専用地域	50%	80%	無指定	150㎡	10m
D-2地区	第一種低層住居専用地域	50%	80%	無指定	150㎡	10m
E-1地区	第一種住居地域	60%	200%	準防火	150㎡	—
E-2地区	第一種住居地域	60%	200%	準防火	150㎡	—
F-1地区	第二種住居地域	60%	200%	準防火	200㎡	20m
F-2地区	第二種住居地域	60%	200%	準防火	200㎡	20m
F-3地区	第二種住居地域	60%	200%	準防火	1,000㎡	—

	指定道路 ①	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界までの距離は2m以上&工作物不可
	指定道路 ②	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界までの距離は1m以上&工作物不可
	指定道路 ①②以外	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界までの距離は1m以上
	A-1地区を除く全域	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界(民境界)までの距離は1m
	土地区画整理事業施行地区界	
	地区区分界	

内は、地区計画に定める制限

S=1:5,000



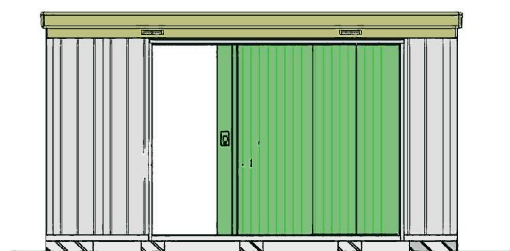
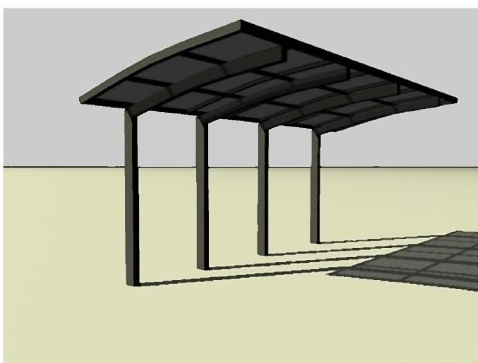
お気を付け下さい！

本庄早稲田駅周辺土地区画整理事業の施行区域内には、防火地域・準防火地域が指定されている地域があります。

本来建築確認の申請手続きは一部の地域を除き、10㎡を超えるカーポート等の車庫や物置等の建築物についても必要とされているところですが、防火地域・準防火地域内では、10㎡以内の建築物についても、建築確認の申請手続きが必要です。（建築基準法第6条）

また、本庄早稲田駅周辺地区地区計画では、道路境界からの壁面後退、民地境界からの壁面後退の制限も地区ごとに定めており、物置、カーポート等の車庫についても面積によっては壁面の位置の制限を受けることとなります。

建築をご検討の際には、事前に本庄市建築開発課建築指導係にご相談ください。



物置等の建築物は、基礎工事及びそれに緊結するアンカー工事等が必要です。

本庄市都市整備部建築開発課建築指導係
電話0495-25-1140（直通）

本庄早稲田駅周辺地区地区計画 Q & A

本庄早稲田周辺地区地区計画は平成21年7月から始めました。

区画整理事業も進み、今後も多くの建築行為等が行われることが想定されますのでQ & Aを作成しました。

Q & Aには問い合わせの多いものや、地区計画の文章から解釈するのが難しいものを中心に掲載しています。

地区計画は、今後、必要に応じて見直し等が行われることもありえますので、建築行為等を行う前に最新の地区計画をご確認いただきますようお願いいたします。

Q 1. 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。

A 1. 地区計画では、指定道路における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。ブロックやフェンス等を建築される場合は届出が必要です。

Q 2. 指定道路の壁面後退区域で制限を受ける移動の困難な工作物とはどのような物ですか。

A 2. 土地に定着するブロックやフェンス、鉄柱等の工作物をいいます。

Q 3. 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・柵等の制限を受けることになりますか。

A 3. 指定道路には壁面の位置の制限があり、壁面後退区域は1mもしくは2mとなっています。壁面後退区域においては移動の困難な工作物の設置を認めないとしています。

また、指定道路以外の道路等については建物の外壁又はこれらに代わる柱の面から道路までの距離は1m以上としています。

このため、指定道路に関しては壁面後退区域内の目隠し等の工作物は認められません。

指定道路以外の道路については、建物の外壁又はこれらに代わる柱の面から道路までの距離1mの制限を準用し、1m以内については目隠しの場合も柵と同様の高さ等の制限を受け、道路等から1m以上離れた区域は垣・柵等の制限を受けないものとします。

Q 4. 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。

A 4. 前面道路が指定道路となっている場合は、壁面の位置の制限により壁面道路後退区域内に移動の困難な工作物の設置は認めないとしています。したがって、壁面道路後退区域内にブロックやフェンス等の設置はできません。

また、指定道路以外の道路の場合はQ 3、A 3を準用し、前面の道路境界から1mまでの部分については、前面道路に対し垂直方向に建築するブロックやフェンスも道路境界に面して設ける垣・柵等と考え、垣又は柵の構造の制限を受けることとなります。

Q5-1. 前面道路が指定道路以外の道路で、ブロック・フェンスの建築に併せ、門柱・門扉・門そでの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ないのでしょうか。

A5-1. 門柱、門扉については制限を受けません。門そでのについては、ブロックと類似している構造ですので門そでが長すぎると開放的な空間が保てません。しかし、全く設置を認めないとすると、ポストの設置等もできなくなってしまいます。そこで、門そでの設置については開口部幅程度までといたします。設置の予定がある場合は事前にご相談ください。

Q5-2. 前段A5-1で門そでの長さは開口部幅程度までとありますが、開口部が非常に広い場合でもその開口部の長さの門そでの設置は可能ですか。

A5-2. 地区計画では門そでの設置は本来認めておりませんが、A5-1にてポストの設置等ができる長さは認めるとしているものです。具体的には一般的なポストの設置に必要な幅(ブロック3枚・120cm)と開口部を挟んだ反対側の幅(ブロック2枚・80cm)を認めております。なお、スライド式の門を検討される方もおりますので、門そでの幅については合計2mまでといたします。(平成24年7月追加)

Q6. 床面積5㎡以内の市販の物置の設置を検討しています。壁面の位置の制限に物置、車庫等の建築物の特例がありますが、地区計画の届出は必要ですか。

A6. この地区計画では隣地境界までの外壁等の距離について、物置、車庫等の建築物の特例を設けております。しかし、この特例は隣地境界までの距離の特例ですので、物置、車庫等はその他の制限等について特例となっていません。よって、他の制限等に適合している事を審査するため、地区計画の届出は必要となります。

Q7. 市販の物置を建築しようとしたところ、建築物等の形態又は意匠の制限で該当するものが見つかりません。どうすればよいでしょうか。

A7. この地区計画は、今後この地区の特性に応じ、どの様な「まち」を造っていくか、地域代表等で協議されたきめ細やかなルールを、都市計画審議会により定めた計画です。

地域のみなさまで造っていく「まちづくり」ですので、市販の物置の色が合わない時は、屋根を塗るなどの工夫による対応をお願いしています。