本庄早稲田駅周辺地区

地区計画ガイド

平成２７年４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

建築物等の高さの最高限度・・・・・・・・・・・・８

建築物等の形態又は意匠の制限・・・・・・・・・・９

垣又はさくの構造の制限・・・・・・・・・・・・１０

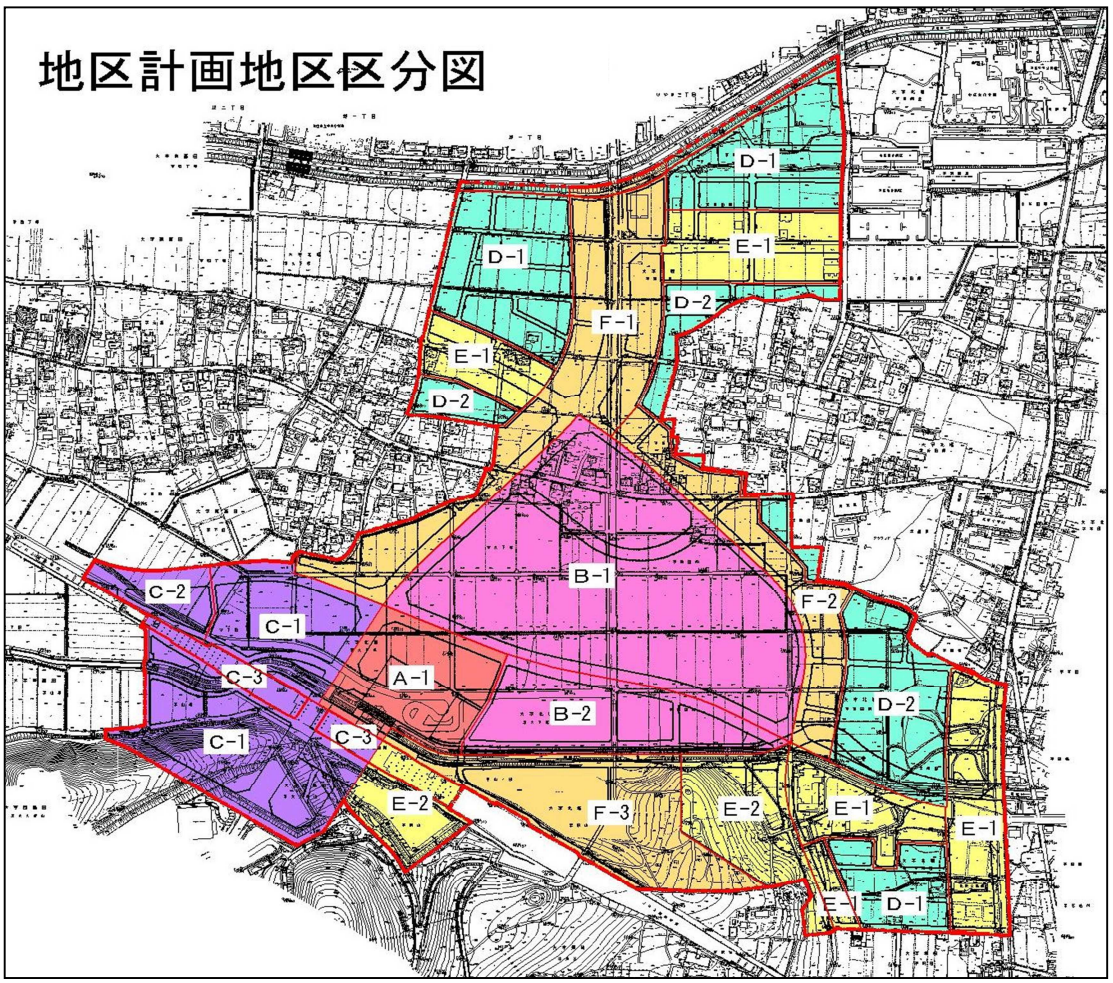
３．届出について・・・・・・・・・・・・・・・１１

４．Ｑ＆Ａ集　　・・・・・・・・・・・・・・・１３

1．土地利用の方針

本地区を 13 地区に細分し、それぞれの方針を次のように定めました。

地区区分	まちづくりの方針	面積	用途地域	建ぺい率	容積率	防火･準防火
A-1 地区	埼玉の北の玄関口にふさわしい商業・産業複合地区とします。	2.9ha	商業地域	80%	400%	防火
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します。	12.1ha	近隣商業地域	80%	200%	準防火
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します。	3.5ha	近隣商業地域	80%	200%	準防火
C-1 地区	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します。	7.2ha	準工業地域	60%	300%	防火
C-2 地区		1.0ha	準工業地域	60%	200%	準防火
C-3 地区		0.9ha	準工業地域	60%	300%	防火
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します。	8.2ha	第一種低層住居専用地域	50%	80%	無指定
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します。	5.4ha	第一種低層住居専用地域	50%	80%	無指定
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します。	8.2ha	第一種住居地域	60%	200%	準防火
E-2 地区	公園や調整池等の公共施設地区とします。	3.9ha	第一種住居地域	60%	200%	準防火
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します。	6.0ha	第二種住居地域	60%	200%	準防火
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します。	2.8ha	第二種住居地域	60%	200%	準防火
F-3 地区	広域的な行政・文化施設の誘致をめざす公共・公益施設地区とします。	4.2ha	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 制 限

建　築　物　の　用　途	A-1 商業地域	B-1 B-2 近隣商業地域	C-1 C-3 準工業地域	C-2 準工業地域	D-1 D-2 第一種低層住居専用地域	E-1 E-2 第一種住居地域	F-1 第二種住居地域	F-2 第二種住居地域	F-3 第二種住居地域
住宅(兼用住宅を含む)、共同住宅、寄宿舎、下宿	●	※2	●※1	※2			※3	※3	
葬儀屋(日本標準産業分類参照)	●	●	●	●	●	●	●	●	●
床面積の合計が10，000㎡を超える大規模集客施設			●	●					
床面積の合計が15㎡をこえる畜舎	●	●	●	●		●	●	●	●
マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所等	●		●	●			●	●	●
カラオケボックス等			●	●				●	●
自動車車庫	●								
営業用倉庫	●	●	●	●					
キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等	●		●	●					
個室付浴場業に係る公衆浴場等	●								
工場等で危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの			●	●					

■ 建てられない用途　　● 「地区計画」を定めることにより、建てられない建物

※1　寄宿舎は除く

※2　1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は建てられない

※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～東西通り線の間)に敷地が接している場合のみ、1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は建てられない

【解説】

本地区は、都市計画用途区分による建築物の用途制限のほかに、上記のような用途の建築を制限し、本地区が目標とする良好なまちづくり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します。建築基準法だけでは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（兼用住宅を含む）

人の居住の用に供する建築物または建築物の人の居住の用に供する部分をいいます。

◇共同住宅

集合住宅の形式で、１棟の建物に２戸以上の住宅があり、柱、壁、床などの構造、廊下や階段その他の生活施設を共用している住宅をいいます。アパート、マンション等がこれに含まれます。

◇寄宿舎

特定の学校や事業主等が、その学生や社員寮のために設けるもので、一般的に階段、通路等を共用しているほか、便所、浴室、食堂、炊事場なども共用している建築物をいいます。

◇下宿

家計を共にしない単身者が、比較的長い期間、賃貸で滞在・宿泊できるように造られた部屋を持つ建物をいいます。

建築物の敷地面積の最低限度

Ａ-1地区・・500㎡	Ｂ-1地区・1,000㎡	Ｂ-2地区・・300㎡
Ｃ-1地区・・500㎡	Ｃ-2地区・・500㎡	Ｄ-1地区・・150㎡
Ｄ-2地区・・150㎡	Ｅ-1地区・・150㎡	Ｅ-2地区・・150㎡
Ｆ-1地区・・200㎡	Ｆ-2地区・・200㎡	Ｆ-3地区・1,000㎡

【解説】

敷地の細分化による建築物の過密化（建て詰まり、日照・通風等の障害）を防止し、将来にわたってゆとりあるまちを維持していくため、建築物の敷地面積の最低限度を定めています。

ただし、「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」は、「本規定を適用しない」ものとします。

壁面の位置の制限

○B-1地区において、指定道路１に面する側にあっては、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以上とします。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します。

○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に面する側にあっては、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以上とします。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します。

○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以上とします。

○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（民民境界）までの距離は１m以上とします。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ありません。

《物置、車庫等の建築物の特例》
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。

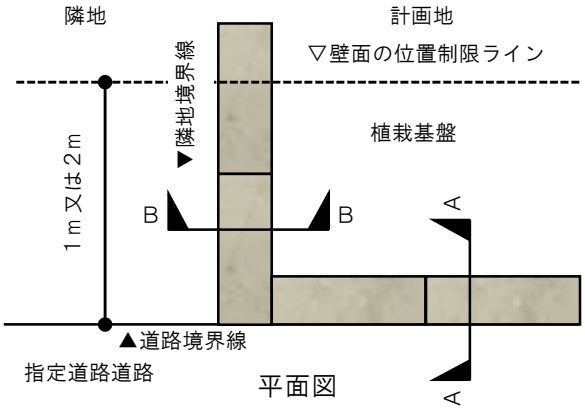
【解説】
ゆとりある空間を創造し、良好な居住環境とまちなみ景観を誘導していくため、道路境界から１m（または２m）以上後退して建築するように壁面の位置の制限を定めています。
特に、指定道路１では２m、指定道路２では１m とし、にぎやかで楽しいショッピングプロムナードの形成を目指します。この後退区域では、各種イベントの開催や、休憩スペースの設置など、にぎやかで楽しい空間を演出するため、移動困難な工作物の設置をすることができません。ただし、法令等で設置が義務付けられているものは除きます。

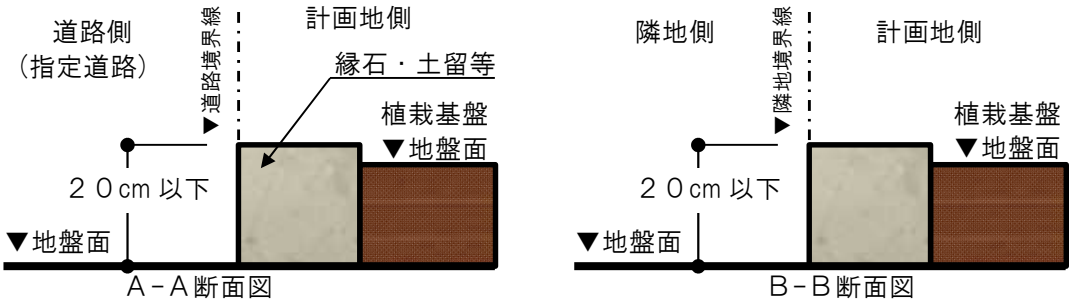
【用語解説】
外壁や軒の高さ等、用語の定義は基本的に建築基準法によるものとします。
◇外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界までの距離
建築物の壁面または、これに代わる面までの距離であり、壁や柱の芯までの距離ではありません。なお、屋根・庇や出窓（床面積に算入されるものを除く）は、この制限から除きます。（ただし、指定道路１又は２に面する屋根・庇や出窓は床面積に算入の可否にかかわらず２m 又は１m の壁面後退区域にかからないようにしてください。）
◇移動困難な工作物
看板や門、ブロック塀、フェンス、鉄柱、など土地に定着しているものをいいます。
（例：自動販売機、小規模な物置、車止めブロックなど）
ただし、次のものは設置可能とします。

◇設置可能な工作物

〇地中に埋設する工作物

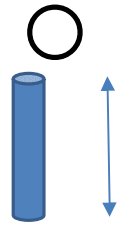
〇地盤面からの高さ２０cm 以下（設置するところの両端の地盤面からの高さが最高２０cm 以下）の植栽基盤（植栽に必要な縁石・土留等）





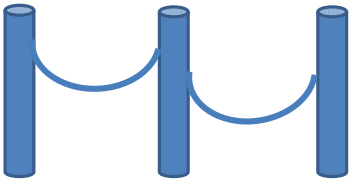
低い側の地盤面から２０cm 以下とする壁面の位置制限区域内

〇ポール型バリカーで地中へ収納ができるもの。または取り外しができる着脱式のもの。（ただし、チェーン等で繋がないこと。またポール型以外のものは収納や取り外しができても設置できません。）



設置可：ポール型バリカーで地中へ収納ができるもの。または取り外しができる着脱式のもの。

設置不可：土地に定着しているポール型バリカー



設置不可：ポール型バリカーをチェーン等でつなぐ
（地中格納式や着脱式も設置不可）

設置不可：ポール型以外のバリカー
（収納や取り外しができても設置不可）

〇法令等で義務づけがされているもの。

〇警察との協議等により設置を求められたもの。

〇防犯としての街路灯（ポールライト）

〇電線共同溝のための分電盤

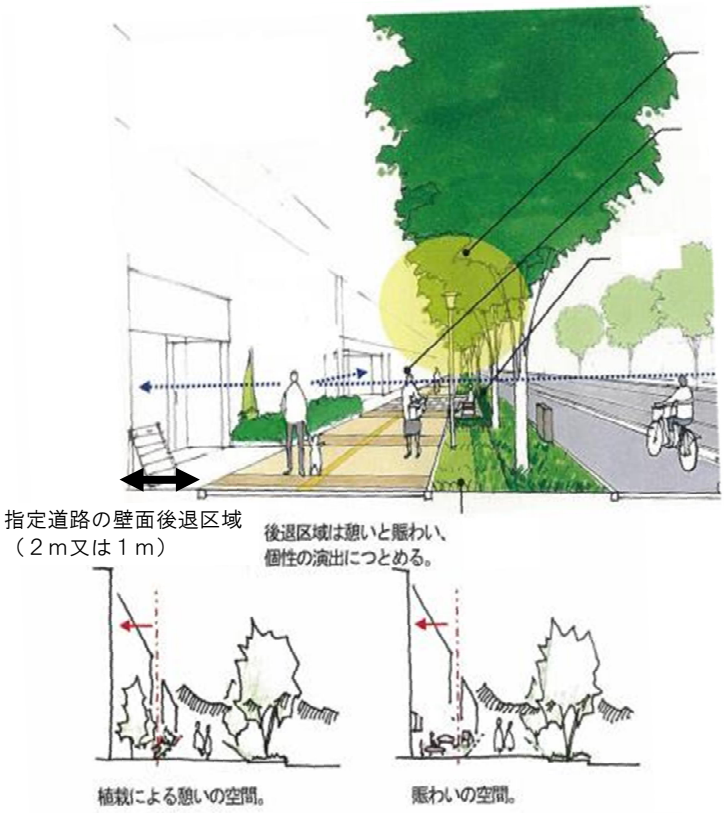
〇その他公益上必要な工作物

◇ショッピングプロムナード

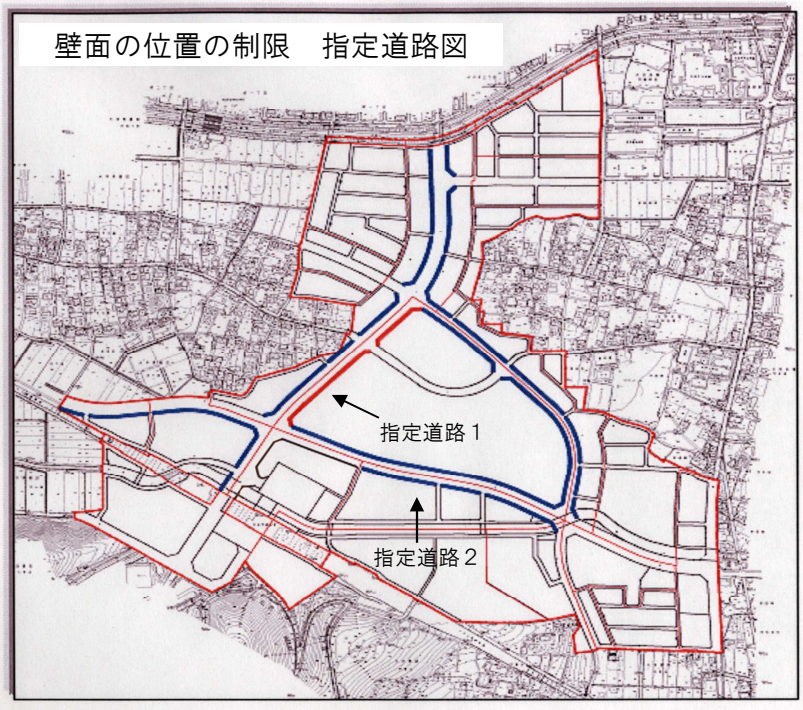
「散歩道」を表します。ここでは指定道路に面して店舗を誘導し、まちなみ・店舗の連続性をつくり、歩いて買物を楽しめるゆとりある歩行者空間をイメージしています。

壁面の位置　～指定道路の壁面後退区域のイメージ～

歩道のセットバックにより、その空間を活用した植栽（並木・花壇）やカフェ、歩行・休憩空間などを誘導する。



壁面の位置の制限　指定道路図

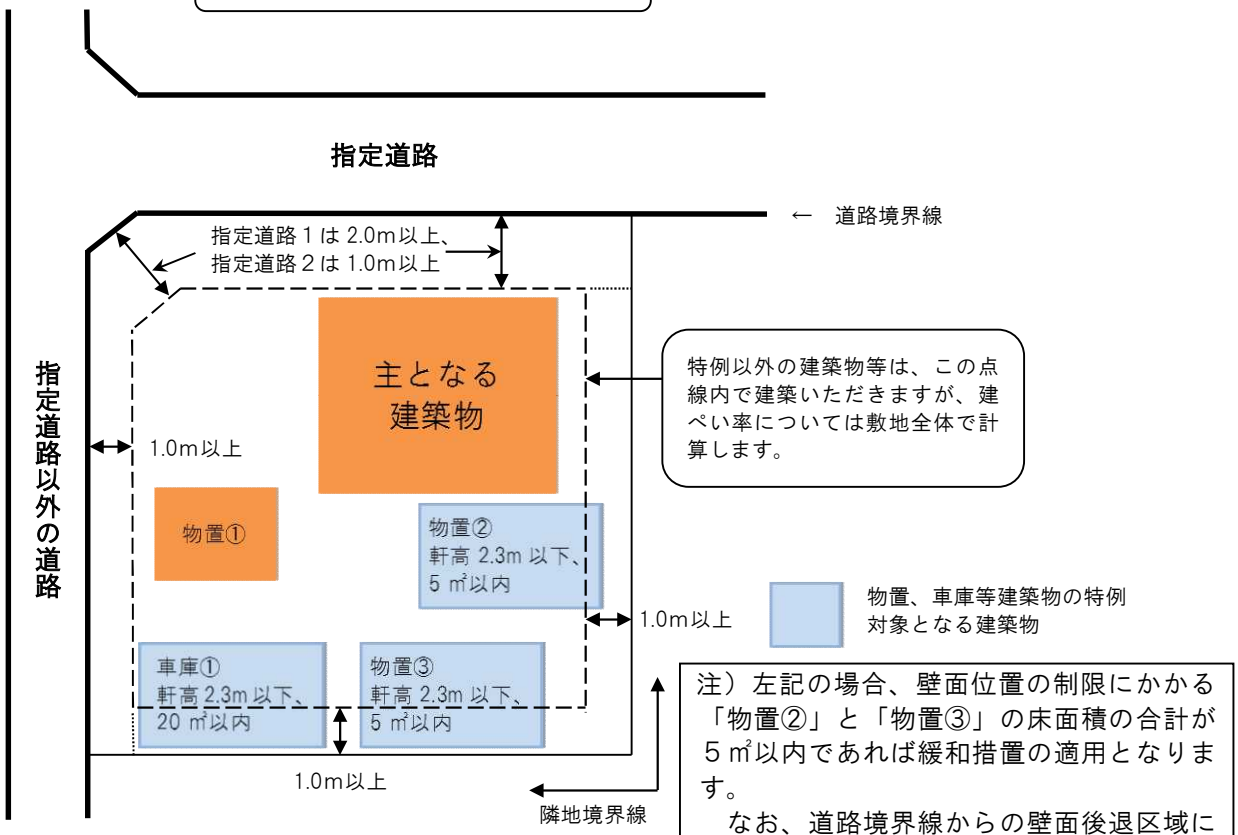


――――	指定道路１
建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界までの距離は２ｍ以上とし、その２ｍの区域内に工作物の設置不可	

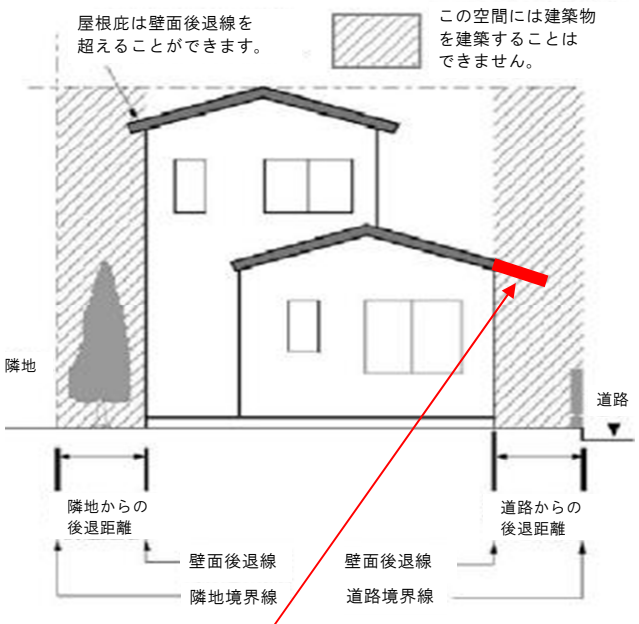
――――	指定道路２
建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界までの距離は１ｍ以上とし、その１ｍの区域内に工作物の設置不可	

――――	指定道路１，２以外の道路
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。	

壁面の位置



注）左記の場合、壁面位置の制限にかかる「物置②」と「物置③」の床面積の合計が５㎡以内であれば緩和措置の適用となります。
　なお、道路境界線からの壁面後退区域については物置、車庫等の特例はありません。



注）指定道路１又は２に面している場合は、屋根・庇や出窓等についても壁面後退区域を越えることはできません。

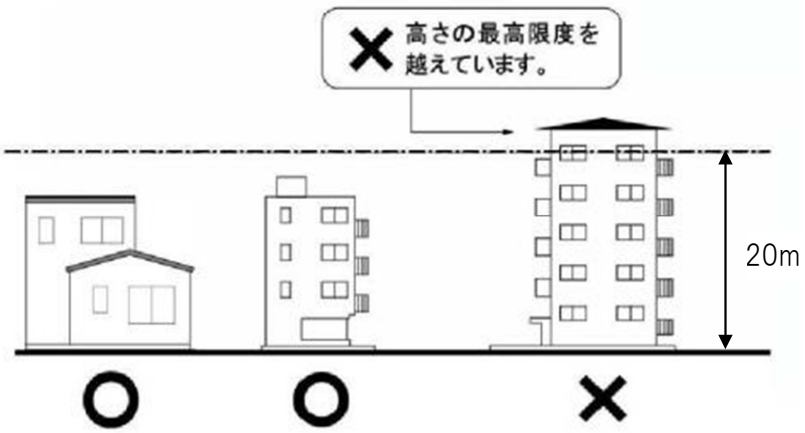
建築物等の高さの最高限度

B-1地区、B-2地区、F-1地区、F-2地区の建築物等の高さの最高限度は、20mです。

【解説】

本地区では、マリーゴールドの丘から赤城山やその周辺の山々の眺望を確保するため、該当する地区では２０ｍを超える建築物等を建築することができません。

なお、建築物等の高さの考え方は建築基準法による建築物の高さとします。



建築物等の形態又は意匠の制限

○外壁の色彩は、周囲の景観との調和に配慮した落ち着きのあるものとします。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きます。

《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》
①R、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。
②R、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。

《D-1地区・D-2地区・E-1地区・E-2地区・F-3地区》
①R、ＹR、Ｙ系の色相を使用し、明度３～８．５、彩度３以下とする。

○屋根の色彩は、周囲の景観との調和に配慮した落ち着きのあるものとします。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。
①R、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。
②R、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。
・物置の特例
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。
①R、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。
②R、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。

なお、色彩基準は、色の三属性による表示法（JIS Z8721）によります。

○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します。また、看板等による上空占用も認めないものとします。

【解説】
本地区は、周辺の環境と調和したまとまりのある落ち着いたまちなみを誘導し、またマリーゴールドの丘や駅などの高所からの眺望も配慮して、外壁と屋根に色彩のルールを定めています。色彩の基準はマンセル値を用いており、全体的に暖かみを感じさせる自然素材の色相で、周囲の緑とも調和するよう、それぞれを数値で定めています。
なお、外壁・屋根等の用語の考え方は建築基準法による外壁・屋根等とします。

【用語説明】
◇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。

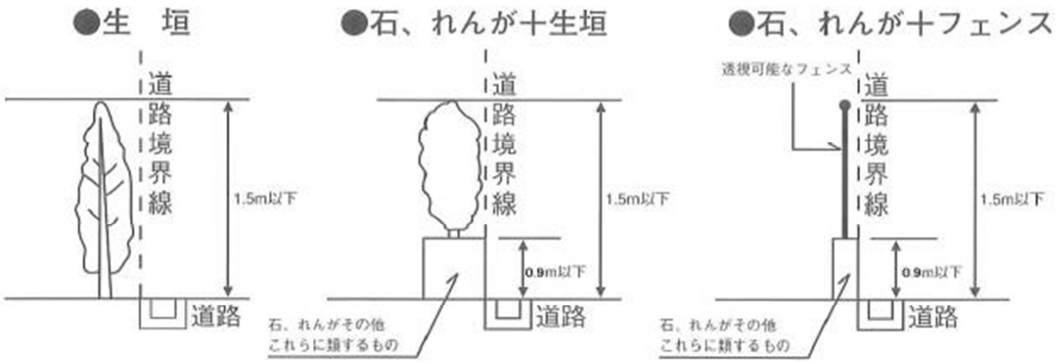
マンセル値の表示

１０ＹＲ 色相	６ 明度	／	２ 彩度
Ｎ 無彩色	８．５ 明度		

垣又はさくの構造の制限

○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。
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 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。

【解説】
道路境界に面して垣やさくを設ける場合には、プライバシーを守るために過度に隠すのではなく、開放的な空間を演出するために、生垣や開放的なフェンスを原則として、まちなみの形成を目指します。



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設
(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】
地区計画の届出は、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です。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。

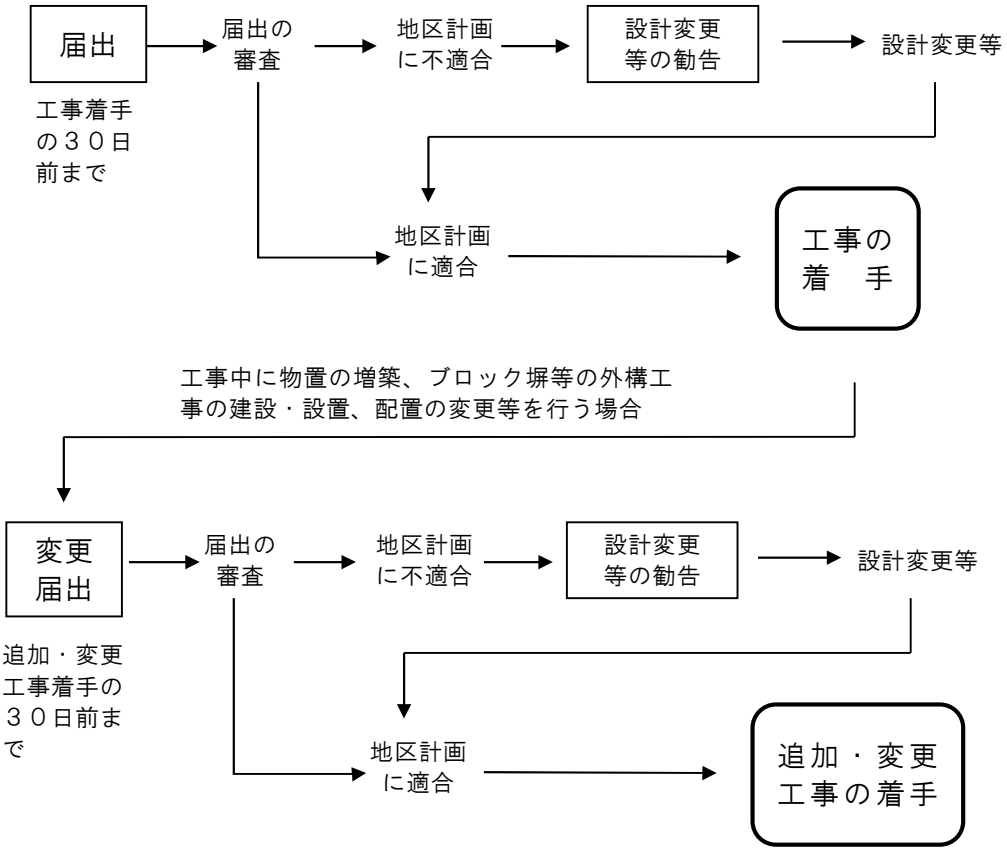
【用語解説】
◇土地の区画形質の変更
切土、盛土、道路・宅地の造成等をいいます。
◇建築物の建築
「建築物」には、車庫、物置等も含まれます。「建築」とは、建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいいます。
◇工作物の建設
垣・さく、門、塀、擁壁や、土地に定着する看板、柱（電柱、街路柱、その他電柱に類するものを除く）等の築造も含まれます。
◇建築物等の用途の変更
住宅を店舗併用住宅に変更するなど、用途の変更をいいます。
◇建築物等の形態又は意匠の変更
建築物等の建ぺい率、容積率、高さの変更や、屋根や外壁の色の変更をいいます。

【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）
※届出書は建築開発課に用意してあります。また本庄市ホームページ（http://www.city.honjo.lg.jp/kurashi/sumai/tutitoti/1375775186032.html）からも書式をダウンロードすることができます。
③代理人が届出を行う場合は「委任状」

２．届出先
本庄市都市整備部建築開発課
〒367-8501　本庄市本庄３－５－３
TEL　0495-25-1111（代表）
TEL　0495-25-1140（直通）

３．届出時期
工事着手の 30 日前まで

【本庄早稲田駅周辺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】



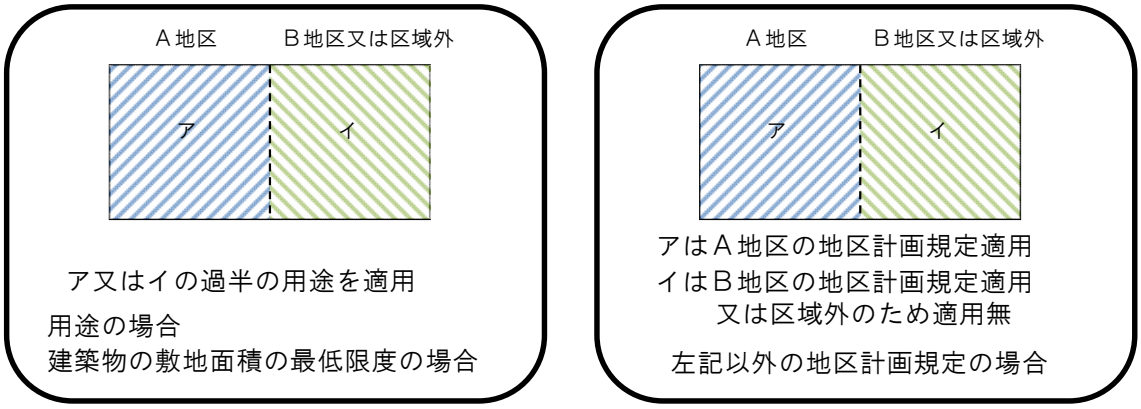
※ 工事完了後に物置の増築、ブロック塀等の外構工事の建設・設置、外壁の模様替え等を行う場合は変更届出ではなく再度届出を行ってください。

Ｑ＆Ａ集

【用途関係】

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

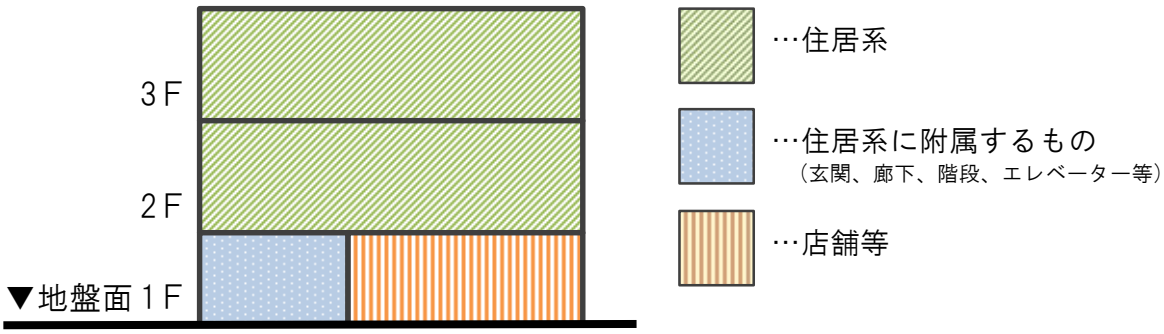
A1　２つの地区にまたがる場合、用途の制限は建築物の敷地の過半を要する地区の制限が適用されます。なお、「建築物の敷地面積の最低限度」も同様に敷地の過半を要する地区の制限が適用されます。ただし、「壁面の位置の制限」「建築物等の高さの最高限度」「建築物等の形態又は意匠の制限」「垣又はさくの構造の制限」については、建築物等又は敷地が属する地区計画の規定をそれぞれ適用します。



Q2　B-２地区にマンションを建てることはできますか？

A2　B-1、B-2、C-2、F-1、F-2 地区（ただし F-1、F-2 地区については指定された道路に接する場合）では、建築物の一階部分について住居系（住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿）の用途に供するものを制限しています。二階以上の部分についてこの制限はありませんので、二階以上を共同住宅とし、一階部分を店舗等の用途にする建築物は建てることができます。

　こうした建築物の場合、一階部分に廊下やエレベーター等住居系の用途に供する設備が二階以上への動線として必要となりますので、一階において住居系の用に供する部分として付属する玄関、玄関に付属する廊下又は広間の類（住居系の用途に供する部分への動線として必要なもの）、階段、エレベーター、管理人室、警備室（管理運営上やむを得ないもの）等の設置は制限を受けませんが、集会場や自動車車庫等は制限しています。



【建築物の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？

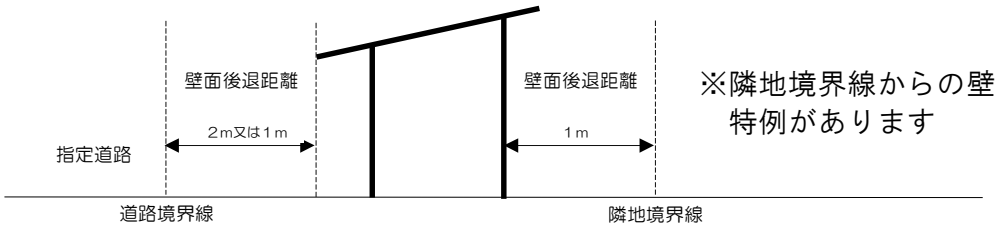
A1　看板を単独で設置しようとする場合はこの制限を受けません。しかし、壁面の位置の制限等を受けることになりますので届出を要します。

【壁面の位置の制限関係】

Q1　カーポートの設置を考えているのですが、壁面の位置の制限を受けますか？

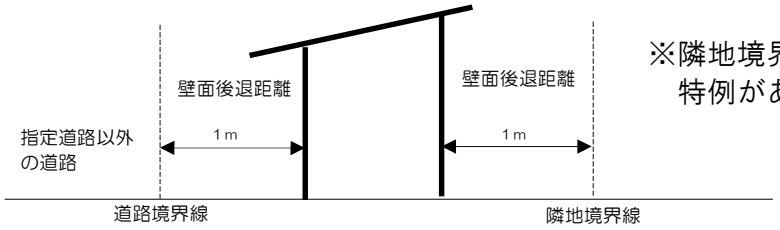
A1　カーポートも「車庫」であり、「物置、車庫等の建築物の特例」に該当するもの以外は、壁面の位置の制限を受けます。この場合、壁面の位置は柱の面までとし、柱が２つ以上ある場合には、最も近い柱の面までの距離とします。ただし、指定道路１又は２に面する側にあっては、空間を確保するためその距離は屋根・庇までとします。

指定道路に面する敷地の場合



※隣地境界線からの壁面後退は特例があります

指定道路以外の道路に面する敷地の場合



※隣地境界線からの壁面後退は特例があります

Q2　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しょうか？

A2　本地区計画では、隣地境界にまでの距離に関する「物置、車庫等の建築物の特例」および屋根の色彩の「物置の特例」を設けています。しかし、床面積５㎡以内であってもその他の制限については特例となっていません。したがって、その他の制限に適合していることを審査するため、地区計画の届出が必要となります。

Q3　指定道路１又は２に面する側に、ブロック（高さ 20cm）で囲む花壇を造りたいのですが、壁面の位置の制限にある「移動の困難な工作物」に該当しますか？

A3　指定道路１又は２の壁面後退区域においては「移動の困難な工作物」の設置を認めていませんが、植栽基盤として花壇等を造るために一定の基準を満たしたブロック等を設置する場合は、緑化空間を創出するものとして認めています。（５ページ用語解説参照）

なお、指定道路１又２以外の道路については「移動の困難な工作物」を制限していないため花壇を造ることは可能です。

また、敷地において新たな建築等の計画がなく、地盤面から高さ 20 ㎝以下のブロック等で植栽基盤のみを設置する場合は届け出者の負担を考慮し地区計画の届出は不要とします。

Q4　指定道路からの壁面後退区域に給水バルブを設置したいが可能か？

A4　地中に設置するものであれば可能ですが、地盤の段差がないように設置してください。なお、給水バルブのみを設置する場合は都市計画法施行令第 38 条の 5 の規定により届出は要しません。

Q5　「移動の困難な工作物」に樹木は含まれますか？

A5　樹木は工作物に含まれません。しかし、敷地の境界を囲うような生垣の場合は、垣又はさくの構造の制限をうけるため、届出が必要となります。また、樹木につきましても境界線を越境しないように管理してください。

Q6　道路に面し屋外広告物を設置したいのですが、壁面の位置の制限を受けますか？

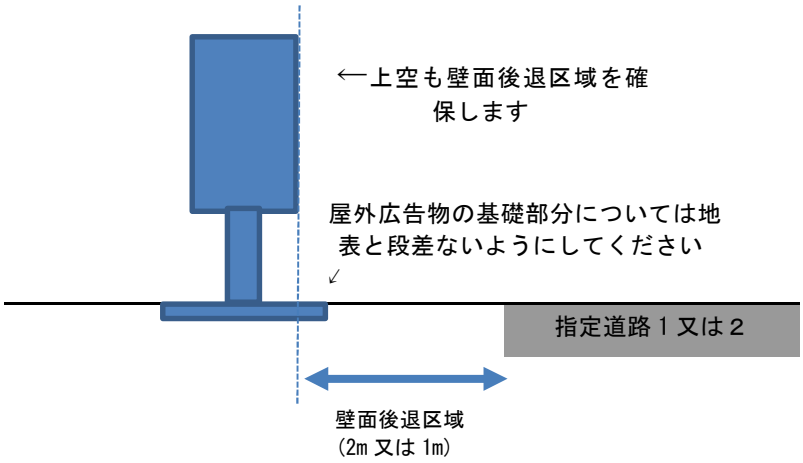
A6　土地又は建築物に定着する屋外広告物は移動の困難な工作物となります。このため、屋外広告物の大きさにかかわらず壁面の位置の制限を受けることとなります。

　指定道路１に面する側にあっては２m、指定道路２に面する側にあっては１m の壁面後退区域において、移動の困難な工作物の設置を制限しております。よって、上空も含め、壁面後退区域にかかるような土地に定着した屋外広告物を設置することはできません。

　指定道路以外の道路に面する側は壁面の位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努めてください。

　なお、表示面積が 1 ㎡以下、かつ、高さが３m以下の屋外広告物のみを設置する場合は制限は受けますが都市計画法施行令第 38 条の 5 の規定により届出は要しません。

指定道路に面する側に屋外広告物を設置する場合



Q7　指定道路１又は２の壁面後退区域にポールバリカー（ポールを地下に収納できるタイプ）を設置し、チェーンをかけたいと思っていますができますか。

A7　ポールを地下へ収納できるタイプのバリカーは設置ができますが、チェーンをかけることはできません。（５ページ用語解説参照）

　指定道路１又は２は、ゆとりある歩行空間、休憩空間、植栽による沿道景観を誘導するために道路境界から２m（又は１m）の壁面後退区域を設けています。（６ページイメージ図参照）このため、移動可能な工作物についても、歩行空間の確保や景観にご配慮下さいますようお願いします。

【建築物等の高さの最高限度関係】

Q1　ポール式看板にも、建築物等の高さの最高限度は適用されますか？

A2　建築物等の高さの最高限度により、20m までとなります。

【建築物等の形態又は意匠の制限関係】

Q1　瓦のいぶし銀色を、マンセル値で記入できないのですが・・・。

A1　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。

Q2　N（無彩色）の取扱いは？

A2　彩度（色の鮮やかさ）が 0 の無彩色（白～灰色～黒）は N と表示されます。
　N の明度は R、YR、Y 系と同様の扱いとします。

Q3　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らないか。

A3　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。

Q4　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？

Q4　キュービクルについては、色彩の制限から除きますが、彩度の高い色（鮮やかな色）や蛍光色を避けて、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。

Q5　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するが、本地区計画の外壁の色彩規制の対象となるか？また、申請を要しないものについてはどうか？

A5　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、本地区計画の外壁の色彩の制限から除きます。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。

Q6　外壁の木材について保護目的の塗料を塗る場合、色彩の扱いはどうなりますか？

A6　木目が生きるようなタイプの塗料でも、塗ることで素材の木の色が変わるものであれば色彩制限を守っていただくようお願いいたします。

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ケースがあります。建築設備の場合につきましても、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いたします。

【垣又はさくの構造の制限関係】

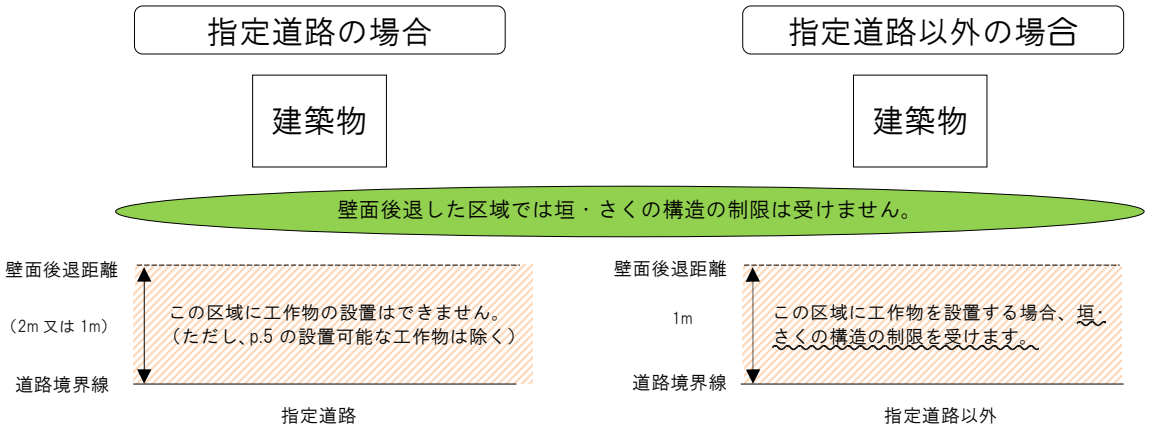
Q1　樹木を植えたいのですが、道路境界に面して設ける垣又はさくの構造の制限に該当しますか？

A1　植物を列植することで敷地を区切るような塀を形成するものが生垣（垣）となりますので、樹木を単独で植える場合にはこの制限に該当しません。

Q2　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・さくの制限を受けることになりますか？

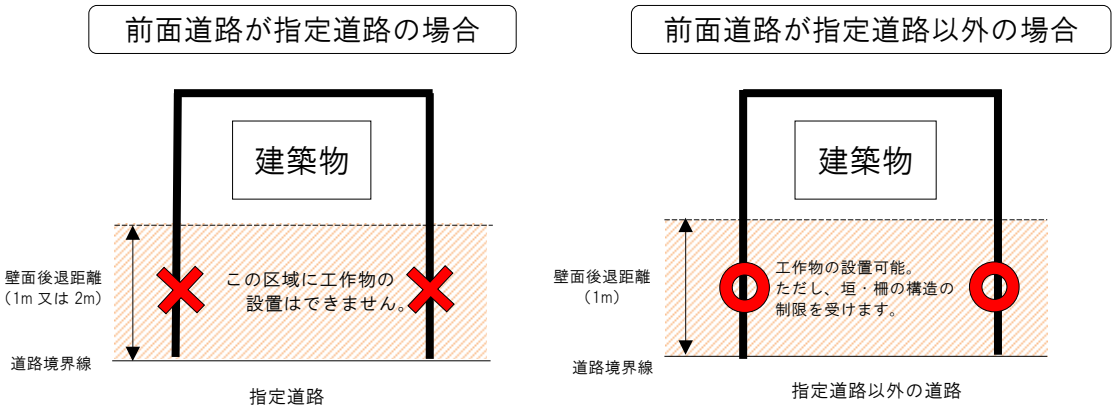
A2　面する道路が指定道路の場合には、壁面の位置の制限（２ｍ又は１ｍ）があり、この壁面後退区域では移動の困難な工作物の設置を制限しています。（ただし、５ページの設置可能な工作物は除く）。このため、指定道路に関してはこの壁面後退区域内に工作物を設置することはできません。

　指定道路以外の道路に面している場合は、道路境界から１ｍ以内に設置する工作物の場合は、垣・さくの構造の制限を受け、１ｍ以上離れた場所に設置する場合は垣・さくの構造の制限を受けないものとします。



Q3　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？

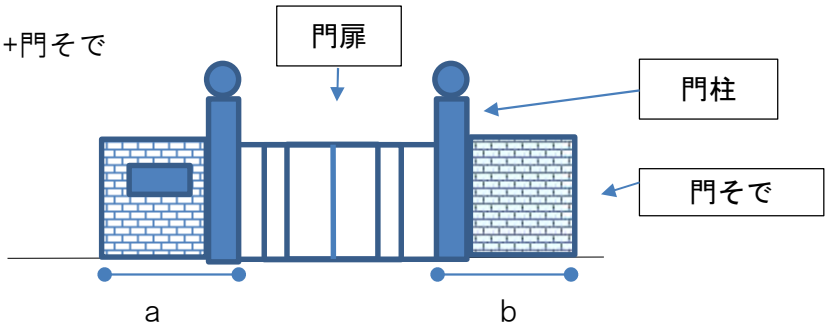
A3　前面道路が指定道路の場合は、壁面の位置の制限により壁面後退区域内に移動困難な工作物（ただし、５ページの設置可能な工作物は除く）の設置することを認めていません。したがって、この壁面後退区域内にブロックやフェンス（土留めも含む）を設置することはできません。また、指定道路以外の場合は、前面の道路境界壁面から後退部分１ｍまでについては垣・さくの構造の制限を受けることとなります。



Q4　前面道路が指定道路以外の道路で、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合わせて門柱･門扉･門そでの設置または建設を検討しています。高さが 1.5m を超えてしまいますが設置はできますか？

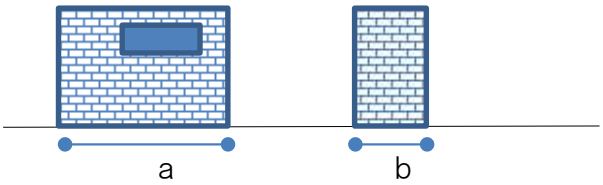
A4　指定道路以外の道路に面して設ける門柱･門扉については、高さの制限を受けません。ただし、ブロック塀と類似した構造である門そでは、長すぎると開放的な空間を妨げることから原則設置を制限しています。しかし、全てを制限するとポスト等の設置ができなくなります。このことから道路後退区域にかかる門そでについては、門の各開口部につき、各合計 2.0m 以内（ただし片側の最大幅 1.2m）のものは設置可能とします。また、スライド式の門の場合は、門そでの幅を２ｍ以内とします。次の門そでについては高さの制限を受けません。

例１　門扉+門柱+門そで



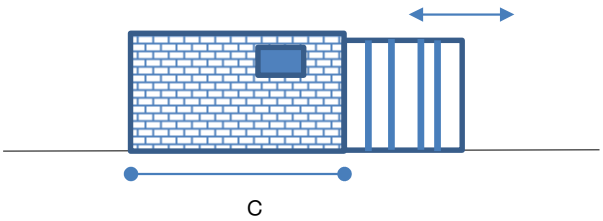
a＋b ≦２ｍ
ただし、ａ又はｂの最大幅 1.2m以下

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

Q4　「開放的なフェンス」とはどのようなものか？

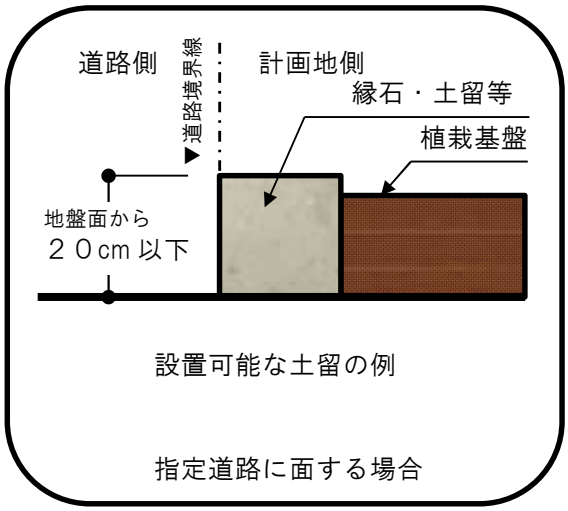
A4　正面からみて透過率 50%以上を基準とします。

Q5　土留の扱いは？

A5　土留は「移動困難な工作物」となります。

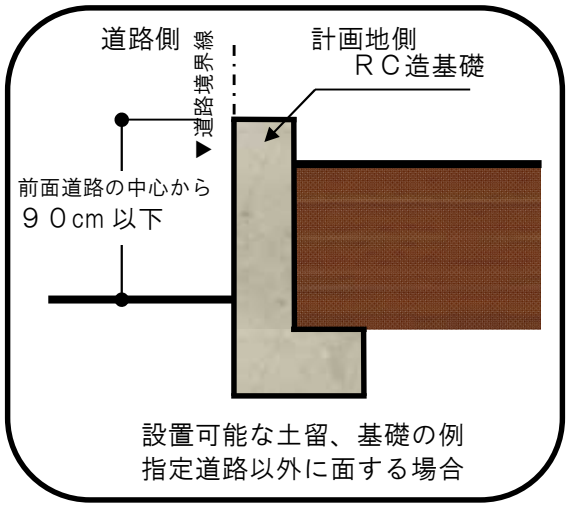
指定道路１又は２に面する場合、壁面後退区域内においては設置はできません。ただし、植栽基盤として土留を設置する場合は、地盤面から 20cm までの高さのものは設置ができます。（５ページ用語解説参照）

また、土留はさくの基礎と類似するため、指定道路以外の道路に面する壁面後退区域内に設置する場合は、道路境界に面して設ける「垣又はさくの設置の制限」により前面道路の中心から高さ 90cm 以下としてください。



設置可能な土留の例

指定道路に面する場合



設置可能な土留、基礎の例

指定道路以外に面する場合

【届出関係】

Q1　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？

A1　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やフェンス等、または管理施設のある駐車場を建設または設置される場合は、届出が必要です。

Q2　数年前に自宅を建築しました。その際、地区計画の行為の届出も提出しています。今回、新たに玄関の前にに門そでを造ろうと考えています。家の前の道路は地区計画の指定道路ではありません。門そでを設置する場所は、道路境界から１ｍ以上離れた場所を考えているので「垣又はさくの構造の制限」を受けないところになります。地区計画の届出は必要なのでしょうか？

A2　新たに外構などを造るときは、地区計画の区域内で工作物等を建設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、住宅等を先に建て、外構等を後で整備するような場合、それぞれの行為を行うごとに地区計画の届出が必要となりますのでご注意ください。