

地区計画運用基準

この運用基準は、地区計画の運用を円滑に行うため、必要な事項を定める。

北本市決定 平成 22 年 2 月 5 日 告示第 21 号 平成 30 年 4 月 1 日 告示第 102 号	北本都市計画地区計画 ① 緑一丁目・本町四丁目地区地区計画 ② 下石戸一丁目・緑三丁目地区地区計画 ③ 下石戸一丁目地区地区計画 ④ 緑四丁目・下石戸五丁目地区地区計画 ⑤ 二ツ家一丁目・二丁目地区地区計画 ⑥ 中丸六丁目・二ツ家二丁目地区地区計画
--	--

項 目

- 第 1 建築物の用途の制限に関する事項
- 第 2 建築物の敷地面積の最低限度に関する事項
- 第 3 壁面の位置の制限に関する事項
- 第 4 壁面後退区域における工作物等の設置の制限に関する事項
- 第 5 建築物の高さの最高限度に関する事項
- 第 6 建築物等の形態又は意匠の制限に関する事項
- 第 7 垣又はさくの構造の制限に関する事項
- 第 8 敷地が地区計画の内外にわたる場合に関する事項
- 第 9 敷地が 2 以上の地区の区分にわたる場合に関する事項
- 第 10 区域内における建築行為等の届出に関する事項

第1 建築物の用途の制限に関する事項

良好な市街地環境の維持、形成を図るため、地区区分毎の方針に応じて、次に掲げる用途の建築物は建築することはできない。

番号	建築することができない建築物	用途制限する地区と地区区分											
		緑一・本町四		緑二 下右戸一・		下右戸一	緑四・ 下右戸五		ニツ家一・二		ニツ家二 中丸六・		
		A	B	A	B		A	B	A	B	C		
		一低	二住	一中	二住	一中	一住	一低	一住	一住	一低	一低	
(1)	公衆浴場、公衆浴場その他これに類するもの ※公衆浴場その他これに類するもの…銭湯、スーパー銭湯、健康ランド、岩盤浴場、サウナ、クアハウス、スパ・テルメ等を有する施設をいう。	X	○	X※	○	X※	X※	X	○	X※	X	X	
(2)	工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、その他これらに類するもので、作業場の床面積50㎡以内（原動機出力の合計は0.75kw以下に限る）のものを除く） ! …建基法施行令第130条の5の2第3、4各号による作業場は建築することができる		○	!	○	!	X		○	X			
(3)	自動車教習所		X		X		X		X	X			
(4)	畜舎（床面積の合計が15㎡を超えるもの（ハットジョブ又は動物病院に付属するものを除く））		X		X		X		X	X			
(5)	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		X		X								
(6)	カラオケボックスその他これに類するもの		X		X								

× …地区計画により建築不可 灰色マス…用途地域により建築不可 ○…制限なし

※ 適用の除外について

地区計画の都市計画決定又は変更の告示があった日（以下「基準時」という。）において、既に存在している建築物又は工事中の建築物で、(1)～(6)の各用途に該当しない建築物（以下、「既存不適格建築物」という。）については、当該規定は適用しない。また、既存不適格建築物を一定の範囲内において増築又は改築をする場合もしくは大規模の修繕又は模様替においても、当該規定は適用しないこととして制限を緩和する。

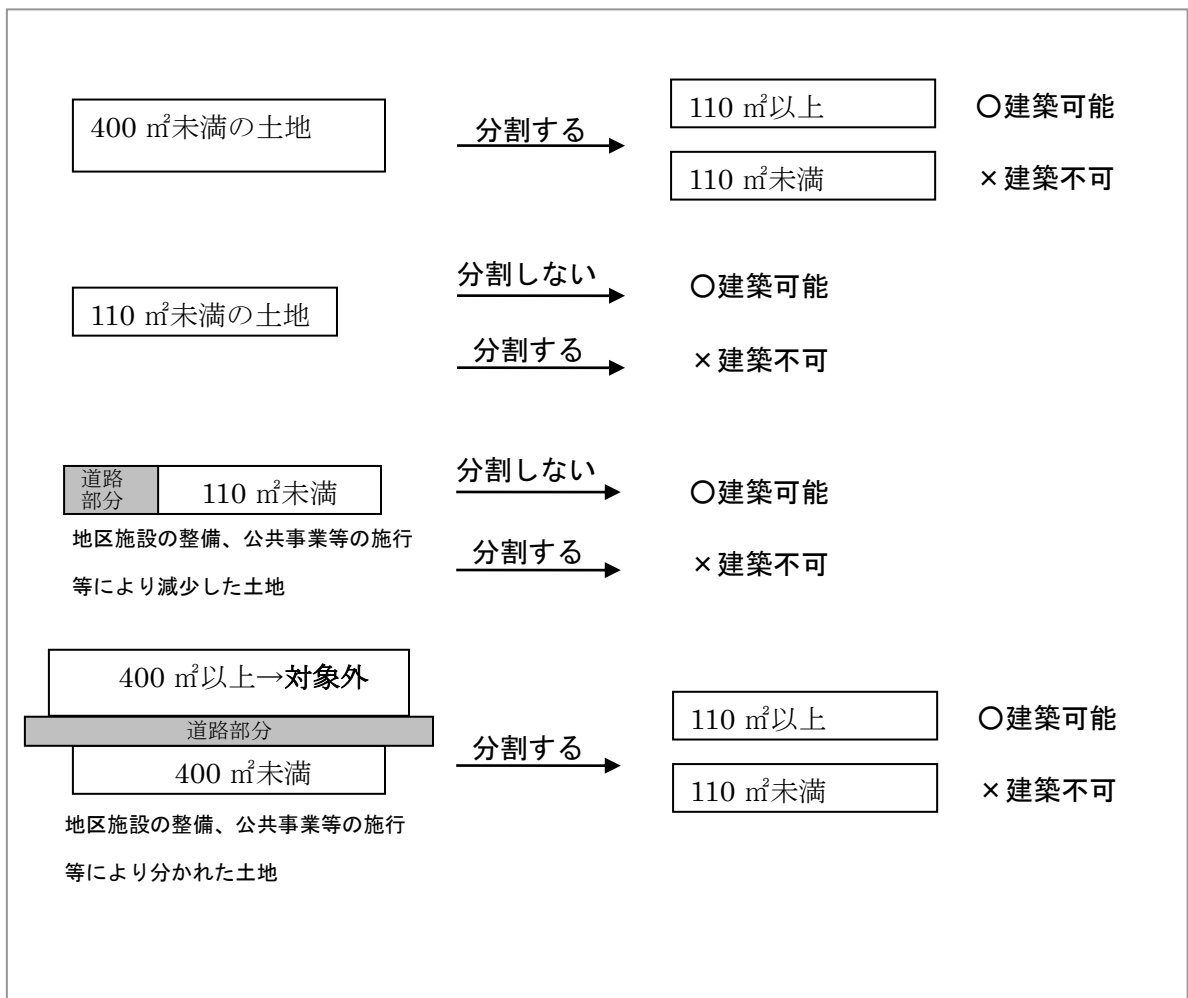
ただし、基準時以前の規定に違反している建築物又は新築の場合においては、当該規定が適用される。【基準時：平成〇〇年〇〇月〇〇日】

第2 建築物の敷地面積の最低限度に関する事項

敷地の細分化による市街地環境の悪化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を130㎡とするものとする。敷地を分割する場合は、分割後の全ての敷地が敷地面積の最低限度である数値よりも広くなければならない。

ただし、次の事項に該当するもので市長が認めた場合は当該規定の適用はしない。

- (1) 基準時の面積が400㎡未満の土地を分割するなどして110㎡以上の敷地として使用するもの。
- (2) 公益上必要でやむを得ないと認めた場合。
- (3) 基準時で110㎡未満の土地で、既に建築物の敷地として使用されている土地、現に存する所有権などのその他の権利に基づいて使用する又は基準時以降に所有権などのその他の権利を取得した土地についてその全部を一の敷地として使用する場合。
- (4) 基準時以降に地区施設の整備又は公共事業等により減少した110㎡未満の土地の全部を一の敷地として使用するもの。
- (5) 基準時以降に地区施設の整備又は公共事業等により分かれた400㎡未満の土地を分割して110㎡以上の敷地として使用するもの。
- (6) その他上記によらないもので、特別な理由として認められた場合。



第3 壁面の位置の制限に関する事項

道路空間の確保、日照・通風等の居住環境を確保するとともに、沿道における緑化等のゆとり空間の確保をするため、道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離を定めるものとする。

なお、道路境界線には地区施設の区画道路として計画図に示す線を含み、隅切り部分は除く。
(第4において同じ)

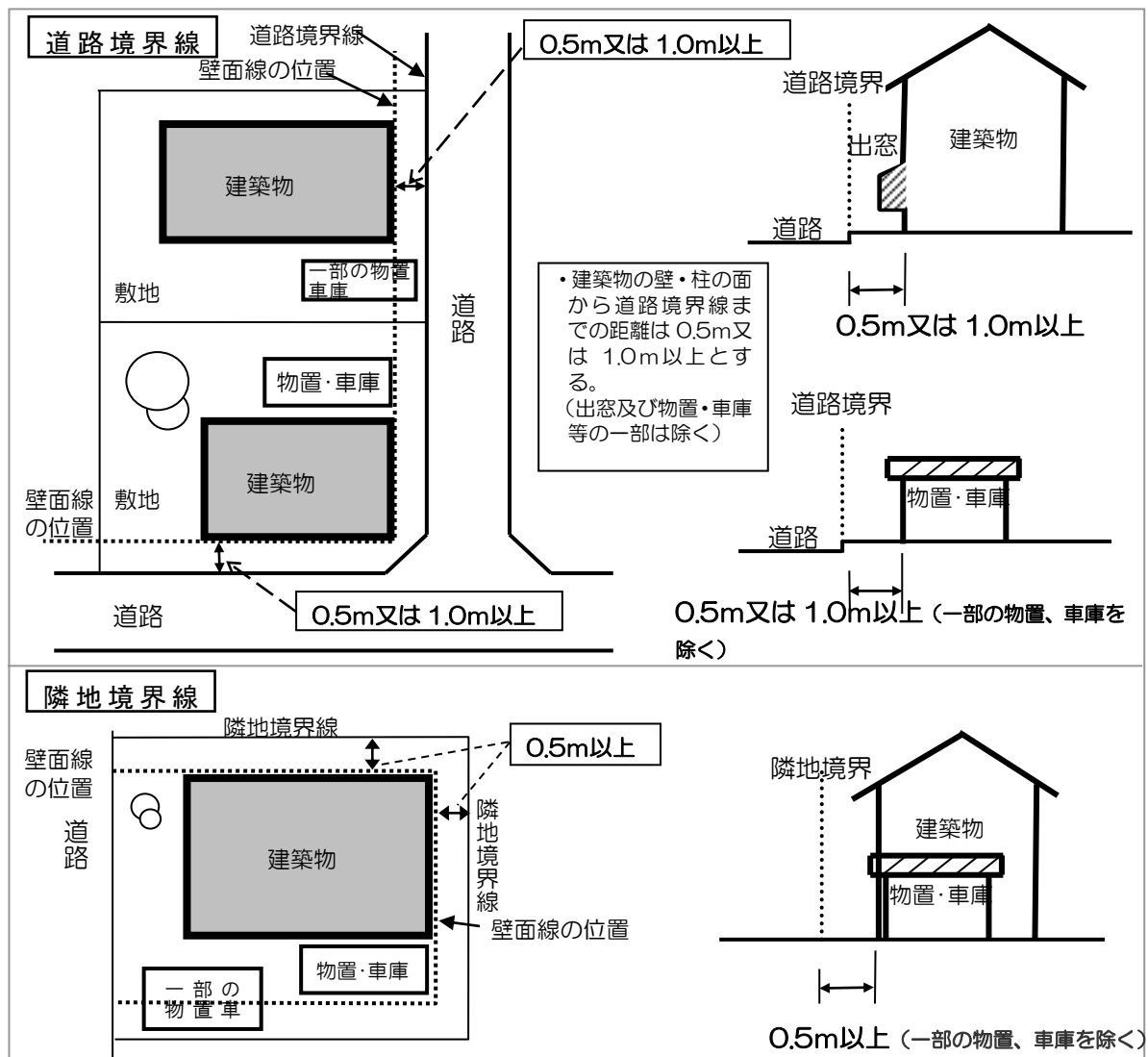
※ 建築基準法外道路及び認定外道路の境界線は「隣地境界線」の扱いとする。

※ 増築・大規模な修繕等で、基準時以前の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの距離が当該規定に満たない部分を除き、当該規定が適用される。

敷地面積	道路境界線からの距離	隣地境界線からの距離
110㎡以上	1.0m以上	0.5m以上
110㎡未満	0.5m以上	

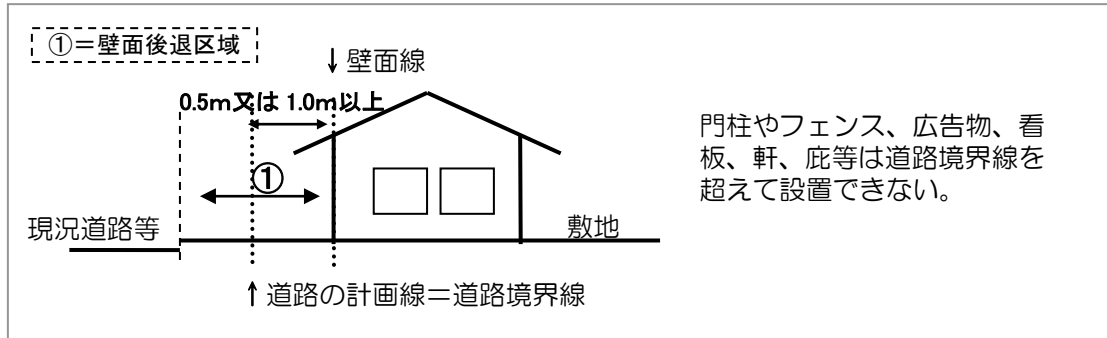
ただし、次に掲げるものについて当該数値は適用しない。

- (1) バルコニー、吹きさらしの廊下、屋外階段、出窓等の付属部分で建築基準法の床面積に算入されないもの
- (2) 単体の物置で床面積の合計が5㎡以下のもの
- (3) 単体の自動車車庫で高さが3m以下のもの



第4 壁面後退区域における工作物等の設置の制限に関する事項

良好な居住環境と地区施設の確保のため壁面後退区域（壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の区域）には、さく、門、広告物、看板等の工作物及び軒、庇、出窓等これに類するものは、道路境界線を超えて設置することはできない



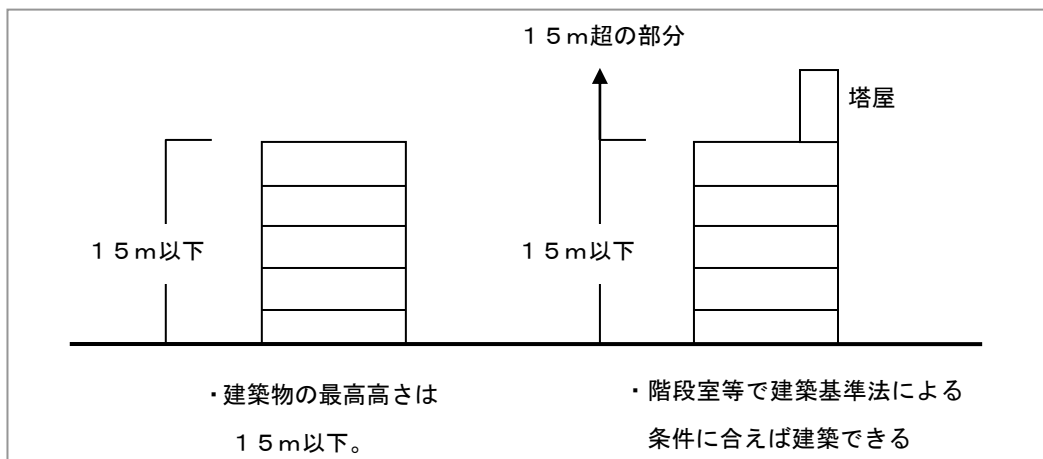
第5 建築物の高さの最高限度の制限に関する事項

集合住宅を含む低中層の良好な居住環境を図る地区については、高さの最高限度を以下の通り定めるものとする。

	高さ制限する地区と地区区分										
	緑一・本町四		下右戸一・緑三		下右戸一	下右戸五・緑四		二ツ家一・二			中丸六・二ツ家一
	A	B	A	B	—	A	B	A	B	C	—
高さの最高限度を15mに定める地区	※	—	○	—	○	○	※	—	○	※	※

○…適用 ※…用途地域により最高高さ（10m）の制限あり

なお、建築物の高さの算定は、建築基準法施行令第2条第1項第6号によるものとする。



第6 建築物等の形態又は意匠の制限に関する事項

建築物の屋根及び外壁等の色は、原色や派手な色の使用を避けるほか、色の組み合わせ等にも配慮し、良好な住環境にふさわしい周囲と調和のとれた落ち着いたものとする。なお、壁面や屋根等に使用する色彩や使用面積の最低限の基準として埼玉県景観計画「色彩の制限基準：都市区域」を適用するものとする。

参照：県ホームページ <http://www.pref.saitama.lg.jp/a1104/keikan-todoke.html>

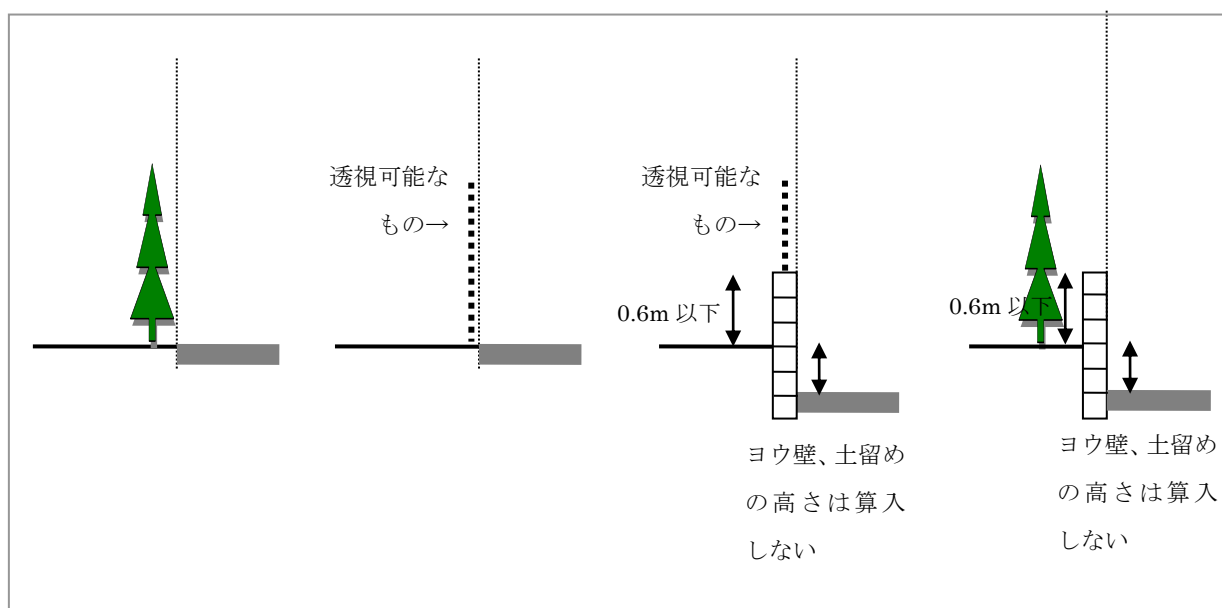
■埼玉県景観計画「色彩の制限基準：都市区域」

この表に該当する色彩及び点滅する光源が形成する面積の合計（石、木、土、レンガ及びコンクリート等のうち着色していない素材で仕上げる外観の部分を除く。）が、外観のうち各立面につき、当該立面の面積の3分の1を超えてはならない。		
色相	明度	彩度
7.5Rから7.5Y	—	6を超える
7.5RPから7.5R(7.5Rは含まない) 7.5Yから7.5GY(7.5Yは含まない)	—	4を超える
7.5GYから7.5RP (7.5GY及び7.5RPは含まない)	—	2を超える

第7 垣又はさくの構造の制限に関する事項

緑あふれた潤いのある安全なまちづくりを進めるために、道路に面する生垣又はフェンス等透視可能なものとし、ブロック塀等これらに類するものは設置することはできない。ただしフェンス等の基礎でブロック等これに類するもので敷地面からの高さが0.6m以下（道路と敷地の高低差によるヨウ壁又は土留め等の部分の高さは算入しない）のものは設置できる。

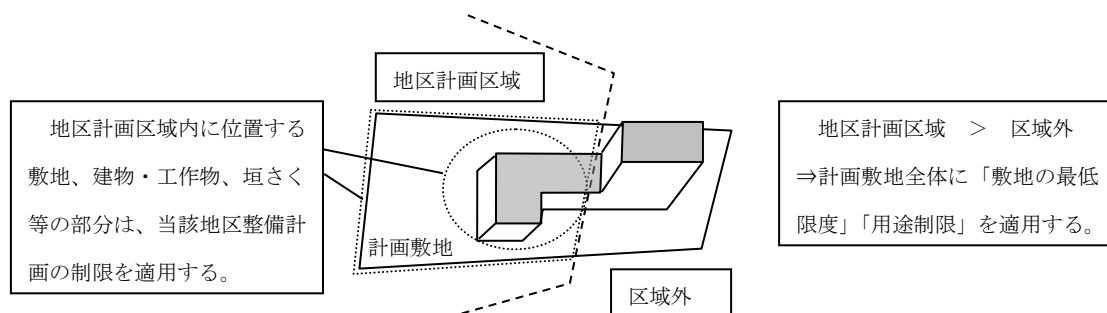
※建築基準法外道路及び認定外道路等に面する部分についても、安全なまちづくりを進めるため同様の取扱いをお願いします。



第8 建築物の敷地が地区計画の内外にわたる場合に関する事項

敷地が地区計画の内外にわたる場合には、次のように取り扱うものとする。

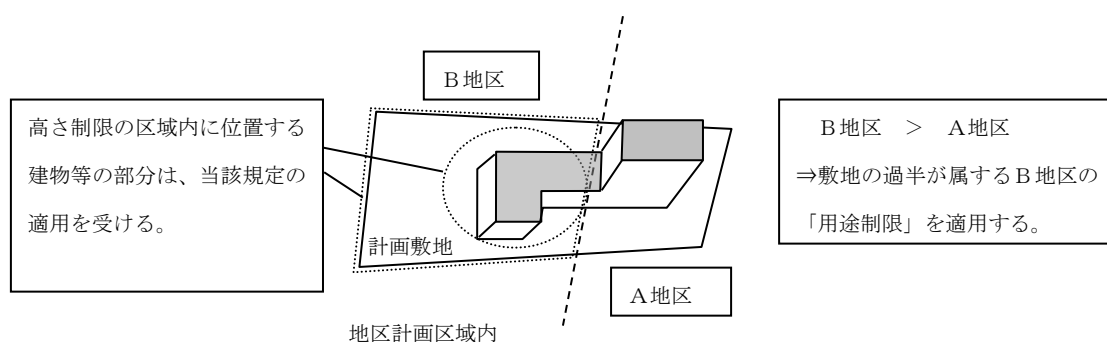
- (1) 「建築物等の用途の制限」「建築物の敷地面積の最低限度」については、敷地の過半が地区計画区域内にあるときにこの規定を適用するものとする。
- (2) 上記(1)以外の建築物等に関する事項は、敷地が地区計画区域内に位置する部分のみにこの制限を適用するものとする。



第9 建築物の敷地が2以上の地区の区分にわたる場合に関する事項

敷地が2以上の地区にわたる場合には、次のように取り扱うものとする。

- (1) 「建築物等の用途の制限」については、敷地の過半が属する地区に係る規定を適用するものとする。
- (2) 「建築物の高さの最高限度」については、敷地が地区に位置する部分のみにこの制限を適用するものとする。



第10 区域内における建築行為等の届出に関する事項（都市計画法第58条の2関係）

- (1) 地区計画の区域内において、建築行為等を行おうとする者は、別紙様式1に定める「地区計画の区域内における行為の届出書」の正本及び副本に必要な図書を添付し、工事着手（建築確認申請が必要な場合は建築確認申請書の提出）の30日前までに市長あてに届出なければならない。
- (2) 市長は、届出の内容が地区計画に適合していると認めた場合は、届出書に「適合」の旨を押印して、副本を届出者に返却するものとする。副本は、建築確認申請の際に、添付するものとする。（副本に）
- (3) 市長は、届出の内容が地区計画に適合していないと判断した場合は、改善の指導を行うことができる。なお、指導に従わなかった場合には、市長は勧告することができる。
- (4) 市長は、敷地面積の最低限度の規定を適用しない事項に該当すると認めた場合など、当該地区計画の規定を適用しない場合には、別紙様式2に定める「地区整備計画の規定適用に関する通知書」を届出者に発行するものとする。この通知書は、当該事項の建築確認申請審査における「市長が認めるもの」を証する書面とする。
- (5) 地区計画の区域内において、「北本市開発行為等の指導に関する要綱」第3条に規定する事業を行おうとする者は、事前協議終了後、別紙様式3に定める「地区計画の区域内における行為の届出事前協議書」の正本及び副本に必要な図書を添付し、市長あてに届出する。地区計画の内容に即していると認める場合は、協議書に「適合」の旨を押印して、副本を届出者に返却するものとする。

※様式1、様式2及び様式3については、別紙のとおり。