

二ツ家一丁目・二丁目地区 地区計画

当初：平成22年2月5日（北本市告示第21号）

地区計画とは、敷地や建築物等にルールを設け、それによって良好なまちづくりを行うことです。

本地区では計画的で安心・安全なまちづくりを進めるため、道路の配置と土地利用について次のルールを定めています。

- ①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壁面位置の制限
- ④壁面後退区域における工作物等の設置の制限
- ⑤建築物の高さの最高限度
- ⑥建築物等の形態又は意匠の制限
- ⑦垣又は柵の構造の制限
- ⑧土地の利用に関する事項



建築物等のルールの説明

柵、門、広告物、看板等の工作物及び軒、庇、出窓等は、道路境界線を越えないようにする。

屋根や外壁の色は、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にする。

高さ制限：B地区 15m

建築基準法の床面積に参入されない付属物、床面積が5㎡以下の物置、高さが3m以下の自動車車庫は、壁面の位置の制限がかからない。

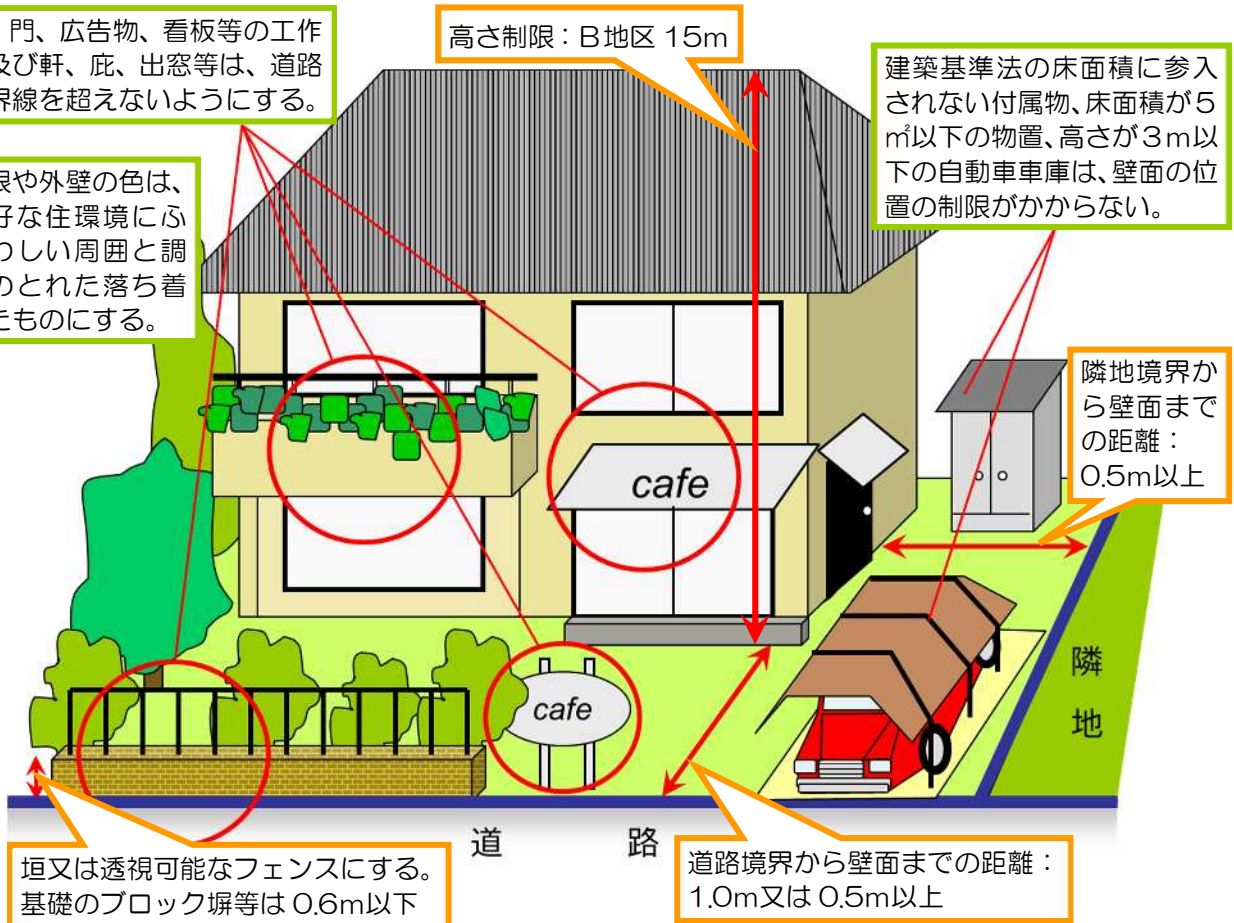
隣地境界から壁面までの距離：0.5m以上

垣又は透視可能なフェンスにする。基礎のブロック塀等は0.6m以下

道路

道路境界から壁面までの距離：1.0m又は0.5m以上

隣地



地区計画の概要

地区施設

◎区画道路

次の道路を主要な道路として地区施設に位置づけます。なお、交差部には隅切りを設けるものとします。

- ・ 区画道路 1号 延長 180m 幅員 5m
- ・ 区画道路 2号 延長 140m 幅員 6m
- ・ 区画道路 3号 延長 110m 幅員 5m



建築物等に関する事項

①建築物等の用途の制限

現在の土地利用の状況、用途地域、道路状況を勘案して地区を区分し、目標とする土地利用にふさわしい街並みを形成するため、建築物の用途制限を定めています。

A地区 (中山道沿道地区) 約1.7ha

第一種住居地域に建築可能な建築物を建てることができます。ただし、次に掲げる建築物は建てることができません。

- ①自動車教習所
- ②畜舎 (床面積の合計が15㎡を超えるもの。ペットショップ又は動物病院に付属するものは可能。)

B地区 (一般住宅地区) 約4.7ha

第一種住居地域に建築可能な建築物を建てることができます。ただし、次に掲げる建築物は建てることができません。

- ①工場 (建築基準法施行令第130条の6に定めるものは可能。)
- ②公衆浴場その他これに類するもの
- ③自動車教習所
- ④畜舎 (床面積の合計が15㎡を超えるもの。ペットショップ又は動物病院に付属するものは可能。)



C地区 (低層住宅地区) 約5.7ha

第一種中高層住居専用地域に建築可能な建築物 (公衆浴場その他これらに類するものを除く。)を建てることができます。

②建築物の敷地面積の最低限度

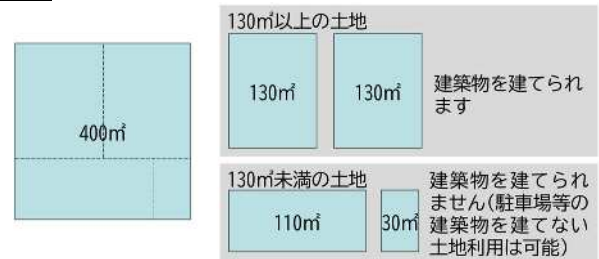
衛生面や防災上の観点から、敷地の細分化に伴う建て詰まりを防止するため、建築物の敷地面積の最低限度に関するルールを定めます。

●敷地面積の最低限度 130㎡

※ 次に該当するものは、適用しません。

- ①告示日時点の面積が400㎡未満の土地を分割して110㎡以上の敷地として使用する場合
- ②公益上又は告示日時点で110㎡未満の土地
- ③その他特別の理由によるもの

例1 400㎡の土地を分割



例2 告示日時点で400㎡未満の土地を分割



③壁面の位置の制限

道路空間の確保及び日照・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を確保するため、建築物等の壁面の位置のルールを定めています。

●110㎡以上の敷地

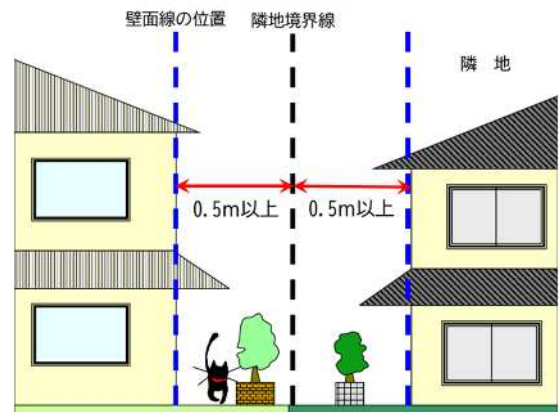
道路境界線から1.0m以上、隣地境界線から0.5m以上

●110㎡未満の敷地

道路境界線及び隣地境界線から0.5m以上

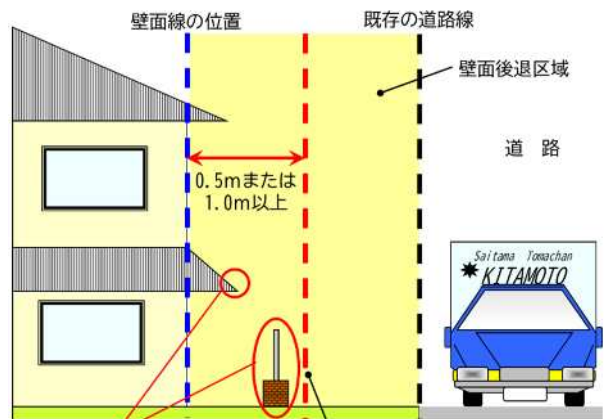
※ 建築基準法の床面積に算入されない付属物、床面積が5㎡以下の物置、高さが3m以下の自動車車庫は、適用されません。

※ 道路境界線とは、現在ある道路のほか、地区施設に位置づけた区画道路の計画がある場合、その計画線が境界となります。



④壁面後退区域における工作物の設置の制限

良好な居住環境と地区施設の確保のため、壁面後退区域に設置できる垣、柵、門、広告物、看板等の工作物及び軒、庇、出窓等は道路境界線を超えて設置できません。



柵、門、看板等の工作物及び軒、庇、出窓等は、道路境界線を超えないようにする

⑤建築物の高さの最高限度

良好な住環境を保全、誘導するため、B地区(一般住宅地区)では、建築物の高さを15mに制限します。なお、第一種低層住居専用地域に定められているC地区は、10mの最高高さ制限が定められています。

⑥建築物等の形態又は意匠の制限

建築物の屋根及び外壁の色は、原色や派手な色の使用を避けるため、埼玉県景観計画「色彩の制限基準：都市区域」の規定を準用します。また、色の組合せにも配慮し、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してください。

<色の組合せの例>



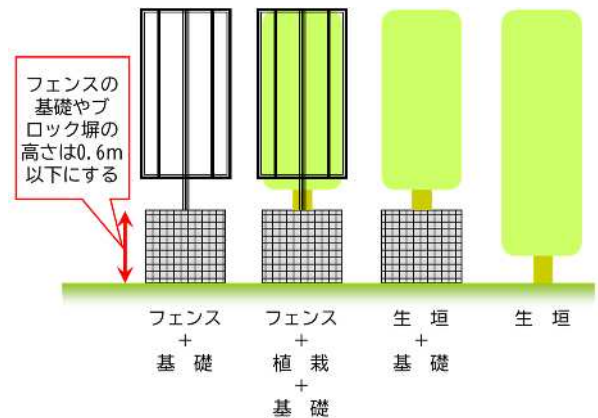
埼玉県景観計画「色彩の制限基準：都市区域」		
下表に該当する色彩及び点滅する高原の合計面積が、各立面につき3分の1を超えてはならない。		
色の系統	色相(マンセル値) ^{※1}	彩度 ^{※2}
赤・黄赤・黄	7.5Rから7.5Y	6を超える
赤紫・赤・黄・黄緑	7.5RPから7.5R/7.5Yから7.5GY (7.5GY及び7.5Yは含まない。)	4を超える
黄緑・緑・青緑・青・青紫・紫・赤紫	7.5GYから7.5RP (7.5GY及び7.5RPは含まない。)	2を超える

※1 JIS Z 8721「色の標記方法—三属性による表示」による。

※2 鮮やかさの度合い。0～14で数値が大きいかほど鮮やか。

⑦垣又は柵の構造の制限

緑にあふれた潤いのあるまちづくり及び安全なまちづくりを進めるため、垣や柵は生垣又は透過性の高いフェンス等にしてください。ただし、基礎やブロック塀等の部分の高さが0.6m以下であれば、問題ありません。



⑧土地の利用に関する事項

緑豊かな街並みを形成するため、敷地内緑化に努めてください。

届出 (事前にご相談ください。)

- 届出対象行為(告示日以前から立地している建築物や工作物等は、適用を除外されます。)
 - ・建築物、工作物等の築造 ・建築物、工作物等の用途の変更、模様替え
 - ・増築又は建替え等(外観部分の小規模な模様替え、小規模な増築、垣や柵のみの工事等を含む。)
 - ・土地の区画形質の変更 ・その他これらに類する行為
- 届出期日
 - ・工事に着手する30日前まで(北本市開発指導要綱に係るものは別途協議が必要。)
- 必要書類(正副各1部)
 - ・届出書
 - ・案内図、地積測量図、配置図、平面図、立面図、垣又は柵の構造が分かる図面等
 - ・公図の写し及び土地登記事項証明書又は過去の確認済み証の写し(敷地面積の最低限度の規定を受けない場合に限る。)

問合せ先 北本市都市整備部都市計画課 ☎048-591-1111(代表)