下石戸一丁目地区　地区計画

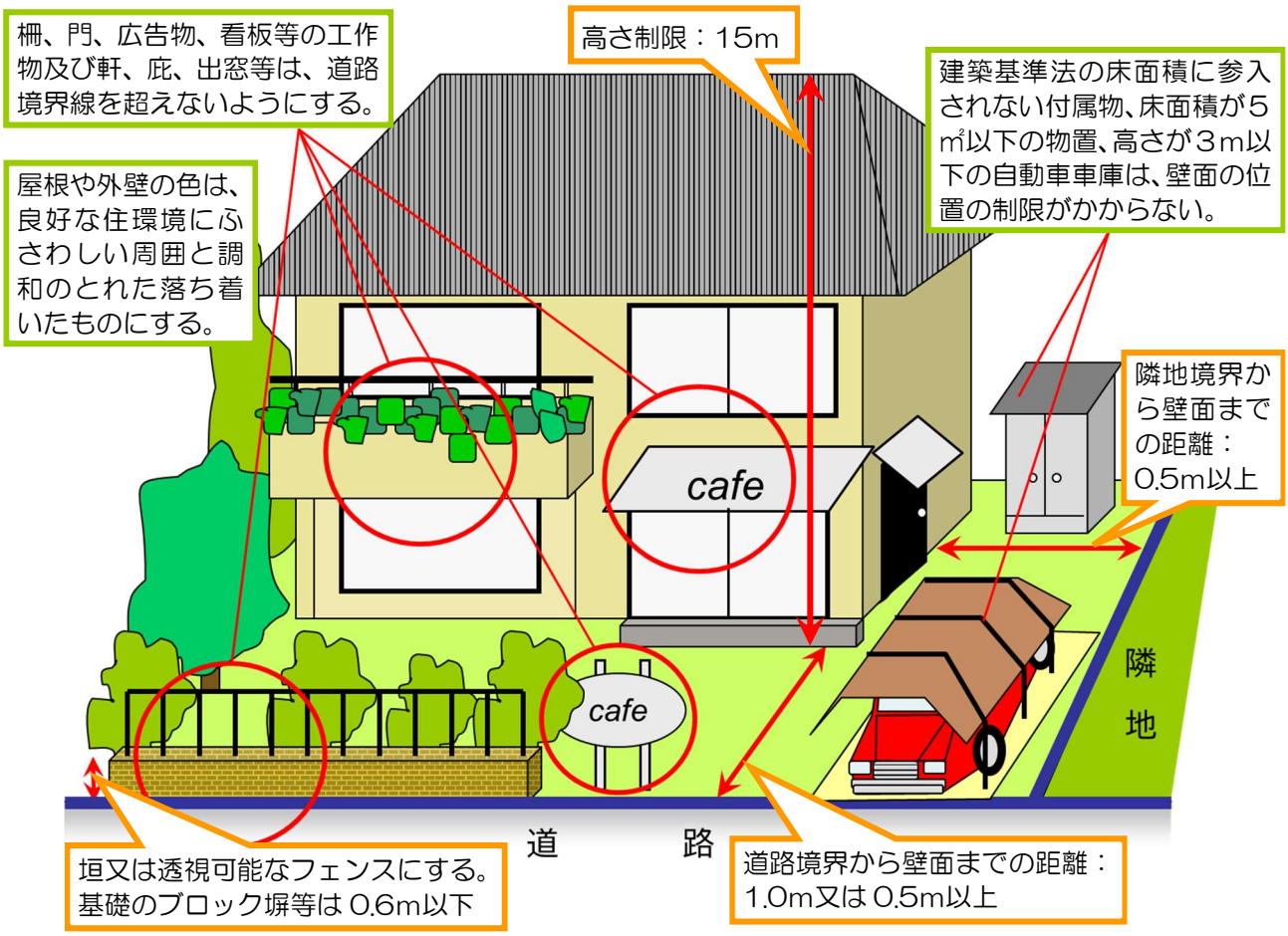
当初：平成２２年２月５日（北本市告示第２１号）、変更：平成３０年４月１日（北本市告示第１０２号）

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ような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壁面の位置の制限
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



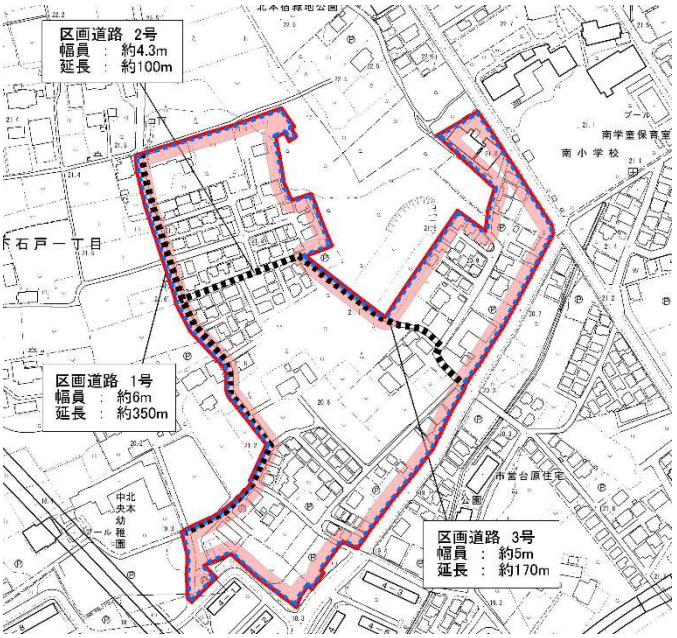
地区計画の概要

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 350m 幅員 6m
・区画道路２号 延長 100m 幅員 4.3m
・区画道路３号 延長 170m 幅員 5m



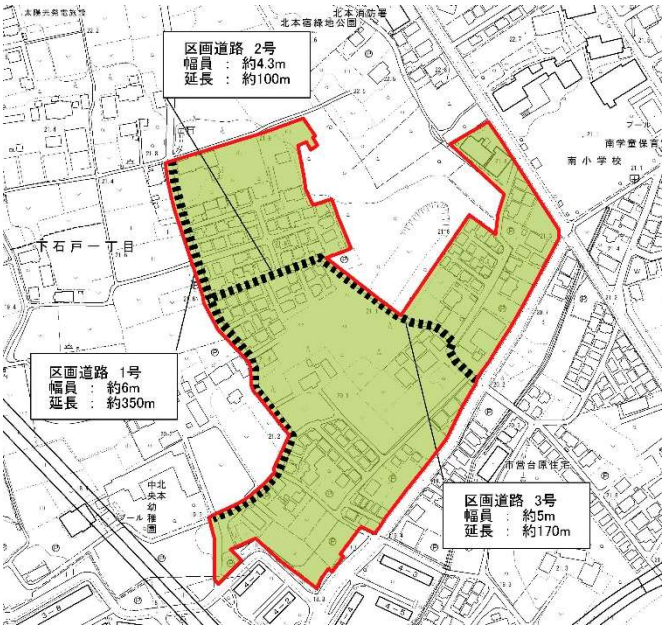
建築物等に関する事項

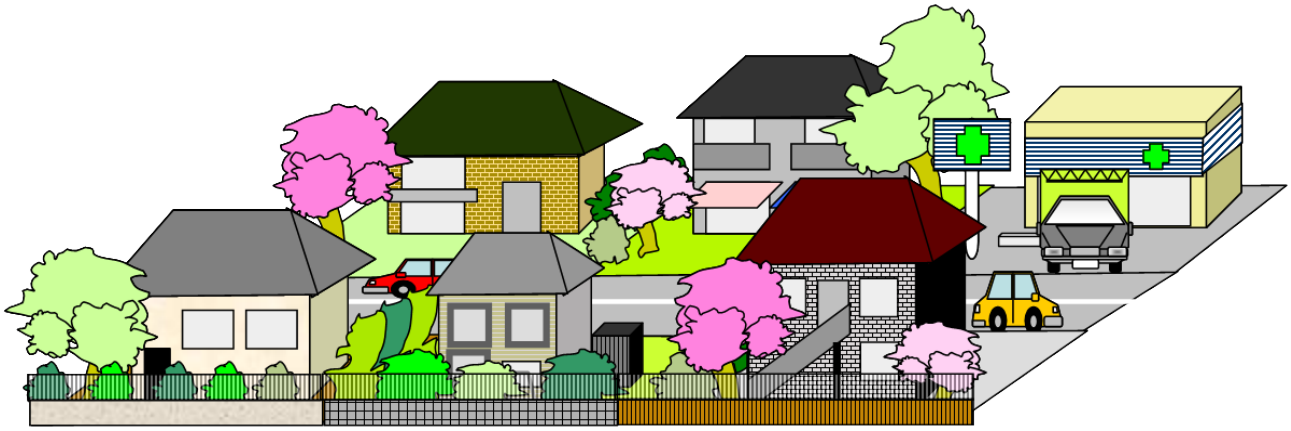
①建築物等の用途の制限

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。

地区の面積：約５．９ha

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㎡

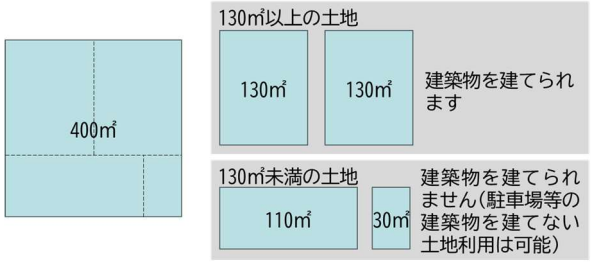
※　次に該当するものは、適用しません。

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

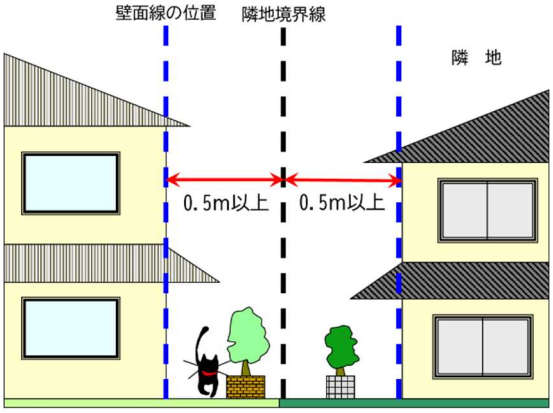
道路境界線から１．０ｍ以上、隣地境界線から０．５ｍ以上

●１１０㎡未満の敷地

道路境界線及び隣地境界線から０．５ｍ以上

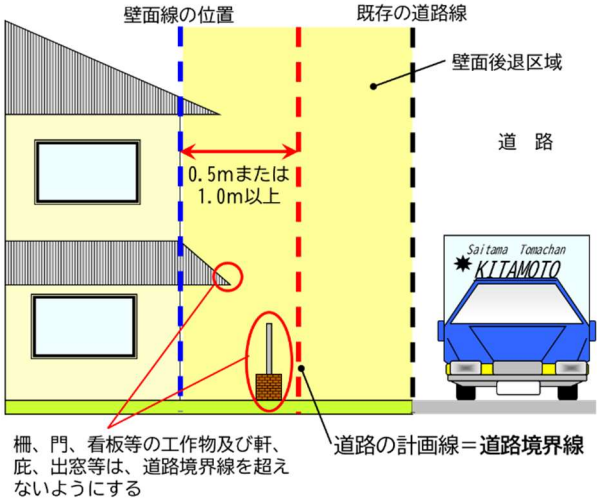
※　建築基準法の床面積に算入されない付属物、床面積が５㎡以下の物置、高さが３ｍ以下の自動車車庫は、適用されません。

※　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。



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、建築物の高さを１５ｍに制限します。

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。

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光源の合計面積が、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

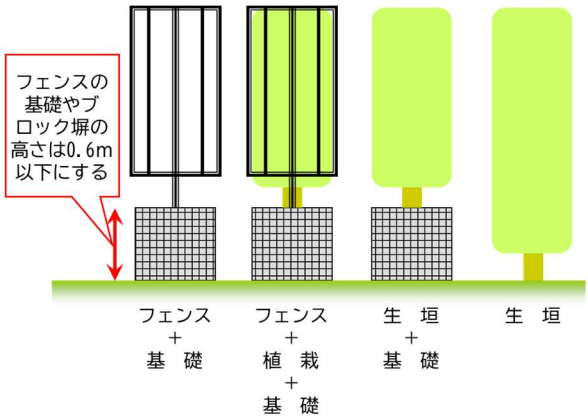
※1 JIS Z 8721「色の標記方法―三属性による表示」による。
※2 鮮やかさの度合い。0～14で数値が大きいほど鮮やか。

＜色の組合せの例＞

屋根 GY 系、外壁 Y 系　　屋根 N 系、外壁 YR 系　　屋根 YR 系、外壁 Y 系

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）