

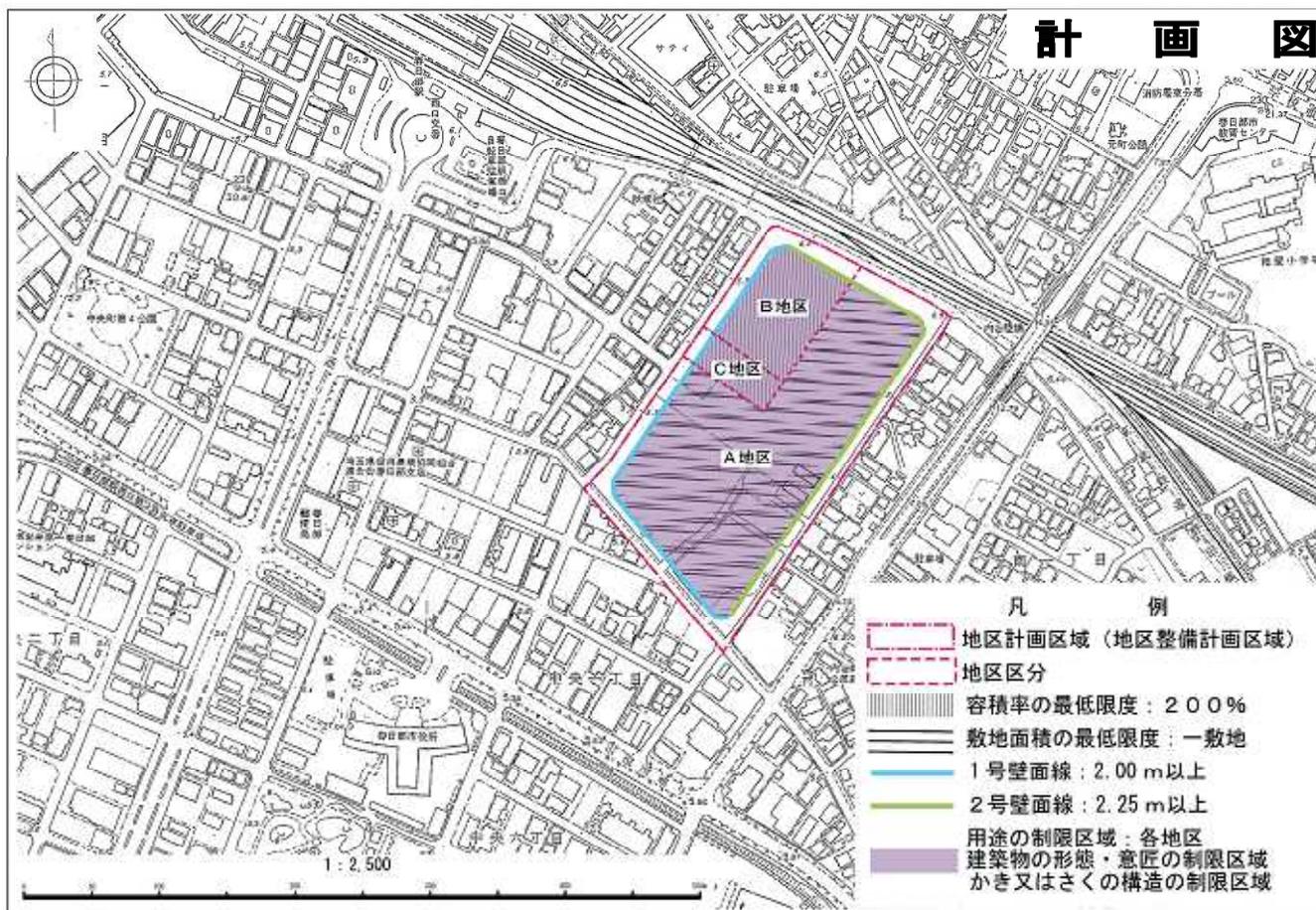
春日部駅西口南地区地区計画及び運用基準

- ・春日部駅西口南地区地区計画
- ・春日部駅西口南地区地区計画運用基準（抜粋）

計 画 書

名 称		春日部駅西口南地区地区計画			
位 置		春日部市南一丁目の一部			
面 積		約 4.0 ha			
地区計画の目標		<p>本地区は、春日部駅西口の南側約200mに位置し、春日部駅西口南土地区画整理組合が施行主体となって土地区画整理事業による基盤整備が行われている。また、大規模商業施設及び地域振興ふれあい拠点施設等の公益施設を整備することにより春日部市の新たな都市機能を担う中心地区として整備が進められている。そこで、賑わいのある商業拠点の形成及び地域振興ふれあい拠点施設の整備を目的とし、建築物等の規制と誘導を行い、無秩序な宅地開発の防止と良好な景観及び快適な市街地環境の形成を図ることを目標とする。</p>			
区 域 保 全 的 整 備 関 連 する 開発 方針	土地利用の方針	<p>本地区を含む春日部駅中心の商業業務地は、将来の人口増加の進展に伴い予想される商業業務施設の需要に対処するために、公共施設、建築物の整備等により土地の高度化を図るとともに、賑わいと活気あふれる魅力的な商業地区として、また市民生活の拠点、交流の場としての都市機能向上と利便の増進を図る。</p>			
	地区施設の整備の方針	<p>地区施設については、土地区画整理事業により、計画的に整備される道路等の公共施設の維持を図る。</p>			
	建築物等の整備の方針	<p>地区を以下の3地区に区分し、それぞれの地区において建築物等の用途の制限、容積率の最低限度、敷地面積の最低限度、建築物の壁面の位置の制限、建築物の意匠・形態及びかき又はさくの制限を定めるとともに、商業業務施設を中心とした施設誘導及びまとまりのある建築物の敷地の確保を図ることにより、良好な商業業務環境の誘導と整然とした街並みの形成を図る。 A地区：賑わいと活気あふれる新たな商業拠点地区として、商業環境の機能向上と利便の増進を図る。 B地区：地域の特色や資源を活かした産業の振興と地域住民の活動・交流の促進を図る。 C地区：魅力ある商業空間を形成するため、周辺環境と調和した街並み景観の誘導を図る。</p>			
地 区 建 築 物 等 整 備 関 連 する 計画 事項	地区の区分	地区の名称	A地区（商業地域）	B地区（商業地域）	C地区（商業地域）
		地区の面積	約 3.1 ha	約 0.7 ha	約 0.2 ha
	建築物等の用途の制限	建築物等の用途の制限	<p>地区内に建築する場合は、建築物の敷地面積の150%以上の床面積を店舗、事務所等の用途に供する建築物とする。（ただし、店舗、事務所等に附属する駐車場は除く） また、次に掲げる建築物は建築してはならない。 2階以下の部分を住宅の用途に供する建築物（ただし、出入口ホール、階段、エレベーターその他これらに類するもの等の共有部分は除く） 神社、寺院、教会 自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎 建築基準法別表第二(ほ)項第二号に掲げるもの（ただし、風営法第二条第一項第八号に掲げる施設はこの限りではない） 建築基準法別表第二(ち)項第二号及び第三号に掲げるもの 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150㎡を超える日刊新聞の印刷所及び自動車修理工場</p>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。 2階以下の部分を住宅の用途に供する建築物（ただし、出入口ホール、階段、エレベーターその他これらに類するもの等の共有部分は除く） 神社、寺院、教会 自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎 建築基準法別表第二(ほ)項第二号に掲げるもの（ただし、風営法第二条第一項第八号に掲げる施設はこの限りではない） 建築基準法別表第二(ち)項第二号及び第三号に掲げるもの 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150㎡を超える日刊新聞の印刷所及び自動車修理工場</p>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。 1階部分を住宅の用途に供する建築物（ただし、出入口ホール、階段、エレベーターその他これらに類するもの等の共有部分は除く） 神社、寺院、教会 自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎 建築基準法別表第二(ほ)項第二号に掲げるもの（ただし、風営法第二条第一項第八号に掲げる施設はこの限りではない） 建築基準法別表第二(ち)項第二号及び第三号に掲げるもの 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150㎡を超える日刊新聞の印刷所及び自動車修理工場</p>
		建築物の容積率の最低限度	10分の20		
		建築物の敷地面積の最低限度	地区全体を一敷地として使用する		
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、次に掲げる数値以上とする。 ・計画図に表示する1号壁面線：2.00m ・計画図に表示する2号壁面線：2.25m</p>			
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩については、周辺環境と調和した色調とする。 建築物の1階後退部分においては、広告塔、突出し看板等を設置しないものとする。（ただし、建物等を利用して設置する看板で、突出し幅が0.2m以下のもの、施設誘導等の案内板など施設管理の理由により、市長がやむを得ないと認めたものはこの限りでない。）</p>			
	かき又はさくの構造の制限	<p>道路境界に面して、かき又はさくは設置しないものとする。（ただし、移動可能なもの、危険防止や施設管理の理由により、市長がやむを得ないと認めたものはこの限りでない。）</p>			
	備考				

計 画 図



6 . 運用基準

(1) 「建築物等の用途の制限」の取扱いについて

A 地区

地区内に建築できるものは、建築物の敷地面積の150%以上の床面積を店舗、事務所等の用途に供する建築物とする。(ただし、店舗、事務所等に附属する駐車場は除く)

店舗・事務所等の床面積とは、以下に掲げるものの床面積とする。

- ・ 物品販売業を営む店舗又は飲食店
- ・ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋、その他これらに類するサービス業を営む店舗
- ・ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗
- ・ 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの
- ・ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- ・ 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗
- ・ 劇場、映画館、演芸場又は観覧場
- ・ ゲームセンター
- ・ 診療所
- ・ その他市長がやむを得ないと認めたもの

店舗、事務所等に附属する駐車場は除くものとする。

次に掲げる建築物は建築してはならない。

2 階以下の部分を住宅の用途に供する建築物（ただし、出入口ホール、階段、エレベーターその他これらに類するもの等の共有部分は除く）

- ・ 2 階以下の部分を住宅の用途に供する建築物とは、2 階以下の部分を建築基準法第 48 条第 1 項、別表第二（い）項第一号に掲げる「住宅」、第二号に掲げる「住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの」、及び第三号に掲げる「共同住宅、寄宿舎又は下宿」の用途に供する建築物とする。

政令で定めるものとは、建築基準法施行令第 130 条の 3 に掲げる「延べ面積の 1/2 以上を居住の用に供し、かつ、以下の用途（床面積は 50 m²以下）を兼ねるもの」とする。

- ・ 事務所
- ・ 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- ・ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- ・ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具その他これらに類するサービス業を営む店舗
- ・ 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの
- ・ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- ・ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房

- ・ ただし、出入口ホール、階段、エレベーターその他これらに類するもの等の共有部分は除く

神社、寺院、教会

- ・ 神社、寺院、教会とは、建築基準法別表第二（い）項第五号に掲げる「神社、寺院、教会その他これらに類するもの」とする。
- ・ その他これらに類するものは、寺院付属の納骨堂（昭和48通達・住街発第1084号）とする。（単独の納骨堂は含まれない。）

自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎

- ・自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎とは、建築基準法別表第二(に)項第五号に掲げる「自動車教習所」、及び第六号に掲げる「政令で定める規模の畜舎」とする。

政令で定める規模の畜舎とは、令第130条の7に掲げる「床面積の合計が15㎡を超えるの畜舎」とする。

建築基準法別表第2(ほ)項第二号に掲げるもの(ただし、風営法第2条第1項第八号に掲げる施設はこの限りではない)

- ・建築基準法別表第二(ほ)項第二号に掲げるものとは、「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」とする。
- ・その他これらに類するものは、射幸心をそそるおそれがある営業を営む施設として、モーターボート競走法に規定する場外発売所等が含まれる。
- ・ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(以下「風営法」という)第2条第1項第八号に掲げる営業を行う施設は除く。

風俗営業八号(風営法第2条第1項第八号)

八 スロットマシン、テレビゲーム機その他の遊戯設備で本来の用途以外の用途として射幸心をそそるおそれのある遊戯に用いることができるものを備える店舗その他これに類する区画された施設(旅館業その他の営業の用に供し、又はこれに随伴する施設で政令で定めるものを除く。)において当該遊戯設備により客に遊戯をさせる営業。

建築基準法別表第2(ち)項第二号及び第三号に掲げるもの

- ・建築基準法別表第二(ち)項第二号に掲げるものとは、「キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの」とし、風営法第2条第1項第一号から第四号に該当する営業を行う施設とする。
- ・その他これらに類するものは、客席における婦女従業員の接待を伴う営

業及び客にダンスをさせる営業を目的とする建築物をいう。

- ・料理店とは、遊興が主のものであり、飲食を主とする飲食店とは相違する。

風俗営業（風営法第2条第1項）

- 一 キャバレーその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客の接待をして客に飲食をさせる営業
- 二 待合、料理店、カフェーその他設備を設けて客の接待をして客に遊興又は飲食をさせる営業（前号に該当する営業を除く。）
- 三 ナイトクラブその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業（第一号に該当する営業を除く。）
- 四 ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業（第一号若しくは前号に該当する営業又は客にダンスを教授するための営業のうちダンスを教授するもの〔政令で定めるダンスの教授に関する講習を受けたその課程を修了した者その他ダンスを正規に教授する能力を有する者として政令で定める者に限る〕が客にダンスを教授する場合にのみ客にダンスをさせる営業を除く。）

- ・建築基準法別表第二（ち）項第三号に掲げるものとは、「個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの」とする。

政令で定めるものとは、令第130条の9の2に掲げるヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するものとする。

原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150㎡を超える日刊新聞の印刷所及び自動車修理工場

- ・原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150㎡を超える日刊新聞の印刷所及び自動車修理工場とは、建築基準法別表第二（り）項第二号に掲げる「原動機を使用する工場で作業所の床面積の合計が150㎡を超えるもの（日刊新聞の印刷所及び作業場の床面積の合計が300㎡を超える自動車修理工場を除く）」の日刊新聞の印刷所及び自動車修理工場で、作業場の床面積の合計が150㎡を超えるものとする。

B地区

次に掲げる建築物は建築してはならない。

2階以下の部分を住宅の用途に供する建築物（ただし、出入口ホール、階段、エレベーターその他これらに類するもの等の共有部分は除く）

・ A地区と同様

神社、寺院、教会

・ A地区と同様

自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎

・ A地区と同様

建築基準法別表第2(ほ)項第二号に掲げるもの（ただし、風営法第2条第1項第八号に掲げる施設はこの限りではない）

・ A地区と同様

建築基準法別表第2(ち)項第二号及び第三号に掲げるもの

・ A地区と同様

原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150㎡を超える日刊新聞の印刷所及び自動車修理工場

・ A地区と同様

C地区

次に掲げる建築物は建築してはならない。

1階部分を住宅の用途に供する建築物(ただし、出入口ホール、階段、エレベーターその他これらに類するもの等の共有部分は除く)

- ・1階部分を住宅の用途に供する建築物とは、1階部分を建築基準法第48条第1項、別表第二(い)項第一号に掲げる「住宅」、第二号に掲げる「住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの」、及び第三号に掲げる「共同住宅、寄宿舍又は下宿」の用途に供する建築物とする。
- ・ただし、出入口ホール、階段、エレベーターその他これらに類するもの等の共有部分は除く

神社、寺院、教会

- ・A地区と同様

自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎

- ・A地区と同様

建築基準法別表第2(ほ)項第二号に掲げるもの(ただし、風営法第2条第1項第八号に掲げる施設はこの限りではない)

- ・A地区と同様

建築基準法別表第2(ち)項第二号及び第三号に掲げるもの

- ・A地区と同様

原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150㎡を超える日刊新聞の印刷所及び自動車修理工場

- ・A地区と同様

(2) 「建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度」の取り扱いについて

B地区・C地区

10分の20

- ・ 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合は、10分の40以下であり、かつ、10分の20以上とする。
- ・ 同一敷地内に2以上の建築物がある場合は、各延べ面積の合計を延べ面積とする。

(3) 「建築物の敷地面積の最低限度」の取り扱いについて

A地区

地区全体を一敷地として使用する

- ・ 地区全体を建築物の一敷地として使用するものとし、敷地の分割は行わないものとする。
- ・ 現在及び将来の土地所有状況（現在の筆ごとの土地所有者、将来の土地売買等による分筆等を含む）に関わらず、A地区に建築物を建築する場合は、全体を一敷地として使用するものとし、筆単位等による個々の利用は行わないものとする。

(4) 「壁面の位置の制限」の取扱いについて

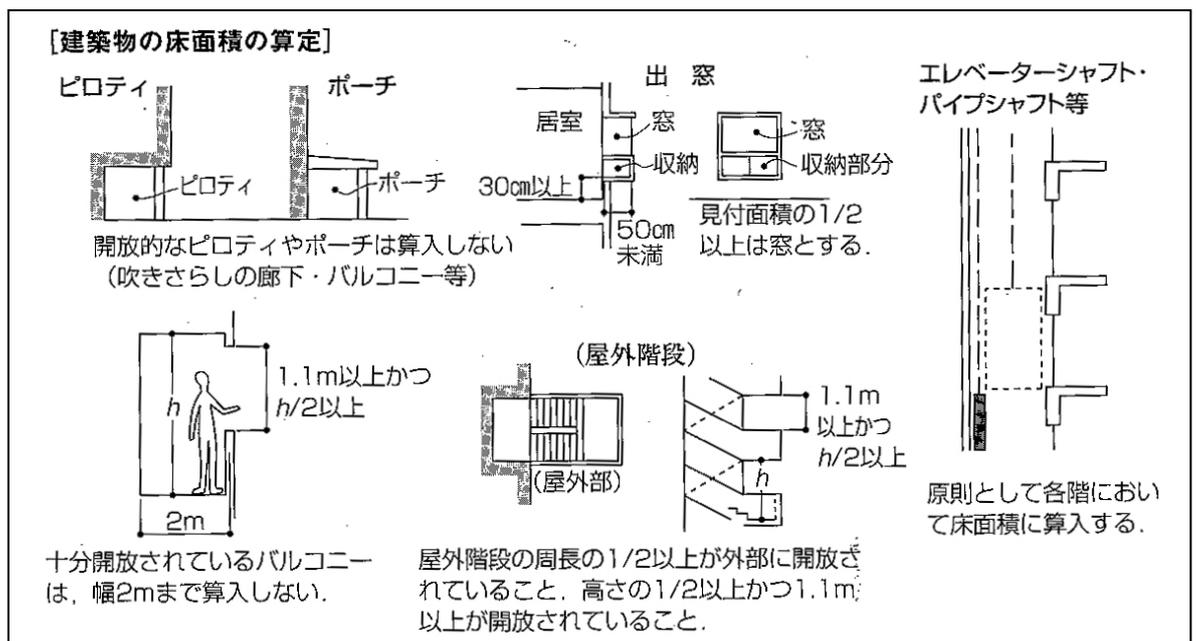
すべての地区

建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、次の各号に掲げる数値以上とする。

計画図に表示する1号壁面線：2.00m

計画図に表示する2号壁面線：2.25m

- ・壁面の位置の制限は、建築物の全階（地階を含む）に及ぶものとし、その制限の位置を超えて建築できないものとする。
- ・ただし、昭和61年建設省住指発第115号『床面積の算定について』における、床面積に参入されない建築物又は建築物の部分については、この限りではないものとする。



(参考) 床面積の算定方法について (昭61. 4. 30建設省住指発第115号)

【建築物の床面積の算定】

建築物の床面積は、建築物の各階又はその一部で、壁、扉、シャッター、手すり、柱等の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積によるものであるが、ピロティ、ポーチ等で壁、扉、柱等を有しない場合には、床面積に算入するかどうかは、当該部分が居住、執務、作業、集会、娯楽、物品の保管又は格納その他の屋内的用途に供する部分であるかどうかにより判断するものとする。

例えば、次の各号に掲げる建築物の部分の床面積の算定は、それぞれ当該各号の定めるところによるものとする。

- 1) ピロティ：十分外気に開放され、かつ、屋内的用途に供しない部分は、床面積に算入しない。
- 2) ポーチ：原則として床面積に算入しない。ただし、屋内的用途に供する部分は、床面積に算入する。
- 3) 公共用歩廊、傘型又は壁を有しない門型の建築物：ピロティに準ずる。
- 4) 吹きさらしの廊下：外気に有効に開放されている部分の高さが1.1m以上であり、かつ、天井の高さの1/2以上である廊下については、幅2mまでの部分を床面積に算入しない。
- 5) バルコニー・ベランダ：吹きさらしの廊下に準ずる。
- 6) 屋外階段：次の各号に該当する外気に有効に開放されている部分を有する階段については、床面積に算入しない。
 - イ 長さが当該階段の周長の1/2であること。
 - ロ 高さが1.1m以上、かつ、当該階段の天井の高さの1/2以上であること。
- 7) エレベーターシャフト：原則として各階において床面積に算入する。ただし、着床できない階であることが明らかである階については、床面積に算入しない。
- 8) パイプシャフト等：各階において床面積に算入する。
- 9) 給水タンク又は貯水タンクを設置する地下ピット：タンクの周囲に保守点検用の専用の空間のみを有するものについては、床面積に算入しない。
- 10) 出窓：次の各号に定める構造の出窓については、床面積に算入しない。
 - イ 下端の床面からの高さが30cm以上であること。
 - ロ 周囲の外壁面から水平距離50cm以上突き出していないこと。
 - ハ 見付面積の1/2以上が窓であること。
- 11) 機械式駐車場：つり上げ式自動車車庫、機械式立体自動車車庫等で、床として認識することが困難な形状の部分については、1台につき15m²を床面積として算定する。なお、床として認識が可能な形状の部分については、通常の算定方法による。
- 12) 機械式駐輪場：床として認識することが困難な形状の部分については、自転車1台につき1.2m²を床面積として算定する。なお、床として認識が可能な形状の部分については、通常の算定方法による。
- 13) 体育館のギャラリー等：原則として床面積に算入する。ただし、保守点検等一時的な使用を目的としている場合には、床面積に算入しない。

(5) 「建築物等の形態又は意匠の制限」の取扱いについて

すべての地区

建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩については、周辺環境と調和した色調とする。

- ・ 周辺環境と調和した色調とは、原色や蛍光色等の彩度の高い色調を避け、あくまでも一般的な範囲で周辺景観を阻害しない色調とする。
- ・ 今後の運用として、春日部市景観条例における景観アドバイザー制度の活用を図ることが考えられる。

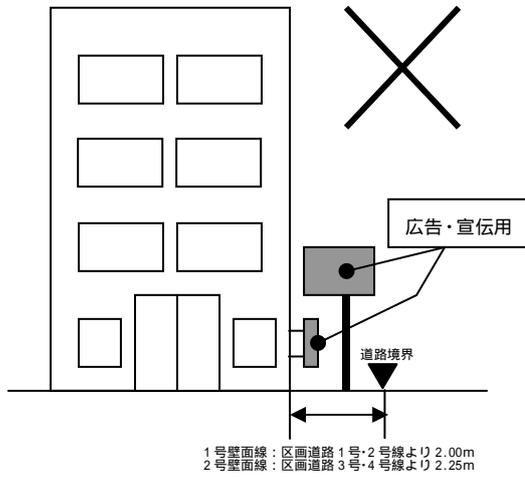
建築物の1階後退部分においては、広告塔、突出し看板等を設置してはならないものとする。

- ・ 建築物の1階後退部分とは、建築物の壁面の後退に示す道路境界から建築物の壁面の距離の部分であり、1号壁面線(区画道路1号、2号線)から2.00mの部分、2号壁面線(区画道路3号、4号線)から2.25mの部分とする。
- ・ 広告塔、突出し看板等とは、地盤面から基礎等を用いて設置するもの及び建築物を利用して1階部分に設置する突出し型のもので、その主目的が広告や宣伝等にあたる塔及び看板とする。

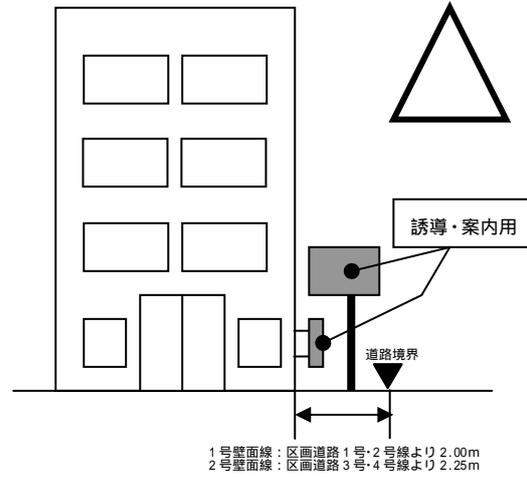
ただし、建物等を利用して設置する看板で、突出し幅が0.2m以下のもの、施設誘導等の案内板など施設管理の理由により、市長がやむを得ないと認めたものはこの限りでない。

- ・ 建物の壁面に沿って設置する看板で、突出し幅が0.2m以下のものについては設置可能とする。
- ・ 突出し幅の基準は、外壁に設置する看板の標準的な厚みを考慮し0.2mとする。
- ・ 施設誘導を目的としたサインや案内板、その他施設管理上の看板等については、看板等の設置形態に関わらず設置可能とする。
- ・ その他市長がやむを得ないと認めたものについては、設置可能とする。

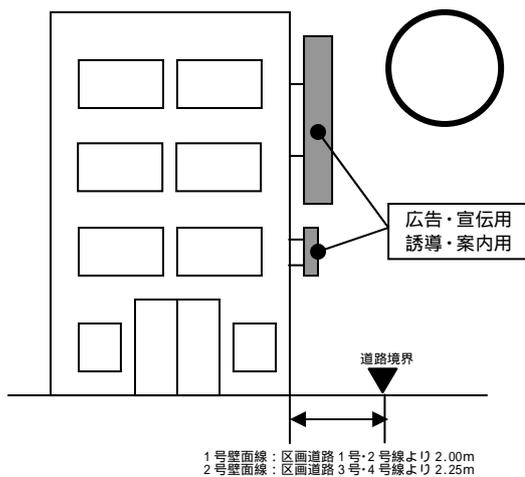
< 1 F 部分における突出し看板・広告塔 >
設置不可



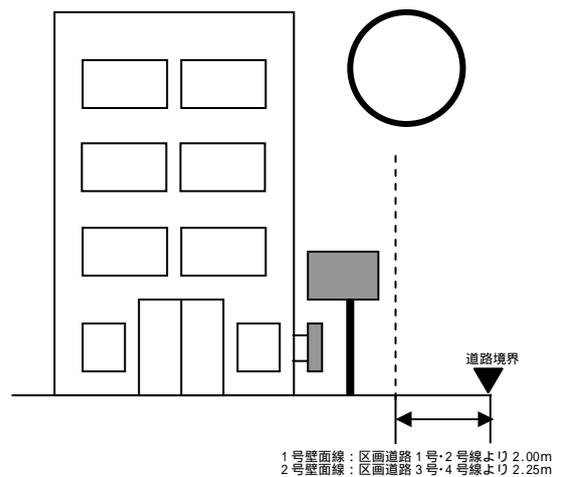
< 1 F 部分の誘導・案内用看板・広告塔 >
市長の承認により設置可能



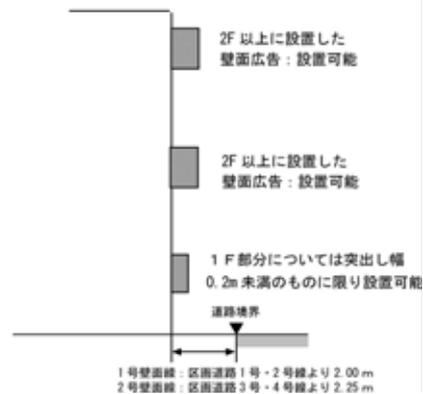
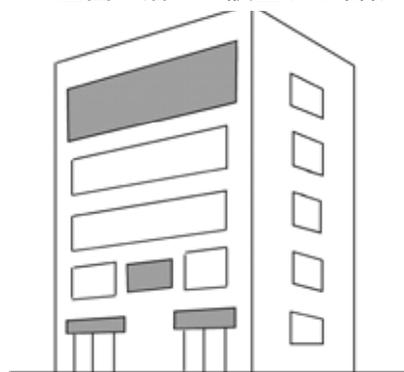
< 2 F 以上の部分における突出し看板・広告塔 >
設置可能



< 1 F 後退部分以外の看板・広告塔 >
設置可能



< 壁面に沿って設置する看板 >



(6) 「かき又はさくの構造の制限」の取扱いについて

すべての地区

道路境界に面して、かき又はさくは設置してはならないものとする。(ただし、移動可能なもの、危険防止や施設管理の理由により、市長がやむを得ないと認めたものはこの限りでない。)

- ・ かき又はさくは、基礎を構築するものすべてを対象とする。
- ・ 門柱及びそでの部分なども同様のものとする。
- ・ ただし、埋め込み型のポールなど移動可能なものや危険防止や施設管理上必要なものは、設置可能とする。
- ・ その他市長がやむを得ないと認めたものについては、設置可能とする。