

所沢都市計画地区計画の変更（所沢市決定）

所沢都市計画フラワーヒル地区地区計画を次のように決定する。

決 定 告 示 年 月 日
令和7年 6月 20日

名 称	フラワーヒル地区地区計画			
位 置	所沢市大字下富及び大字北岩岡の各一部			
面 積	約12.2ha			
地区計画の目標	<p>本地区は、市の北部に位置し、昭和47年から民間開発によって狭山市の一部と一体的に整備された住宅地である。</p> <p>これまでの建築協定により、大谷石とレンガ等で造られた花壇等(植栽帯が無い形態を含む。以下「フラワーベルト」という。)が道路面に連続して配置され、良好な住環境が維持・保全されている。</p> <p>これらの経緯を踏まえ、建築協定から地区計画に移行することにより、本地区の特徴であるフラワーベルトを保全するとともに、敷地の細分化を防止し、周辺環境と調和したみどり豊かでゆとりある住環境を将来に渡り維持・保全することを目標とする。</p>			
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	現在の良好な住環境を維持・保全するため、低層の戸建て住宅を主体とした土地利用とする。		
	建築物等の整備の方針	ゆとりある低層住宅地として、良好な住環境を維持・保全するため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、並びに美観上の観点から建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を定める。		
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針 (緑化の方針)	周辺環境と調和したみどり豊かな街並みとするため、敷地内緑地であるフラワーベルトを保全する。		
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	A地区
		地区の区分	区分の面積	約12.2ha

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 一戸建ての住宅 2 長屋（住戸の数が2以下のものに限る。） 3 兼用住宅で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供しかつ、次に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。） <ol style="list-style-type: none"> (1) 事務所 (2) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 4 診療所 5 公益上必要な建築物で次に掲げるもの <ol style="list-style-type: none"> (1) 郵便局（延べ面積が500㎡以内のもの） (2) 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物（延べ面積が600㎡以内のもの） (3) 公園内の公衆便所又は休憩所 (4) 路線バスの停留所の上家 (5) 公衆電話所 (6) ガス事業法第2条第13項に規定するガス工作物（同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）の設置に係る建築物 6 近隣に居住する者の利用に供する建築物で次に掲げるもの <ol style="list-style-type: none"> (1) 集会所 (2) 防災備蓄倉庫その他これに類するもの 7 一般乗合旅客自動車運送事業の用に供する建築物で次に掲げるもの <ol style="list-style-type: none"> (1) 当該事業の事業者の利用に供する休憩所 (2) 駐輪場（路線バスを利用する者の利用に供する駐輪場に限る。） 8 前各号の建築物に付属するもので第一種低層住居専用地域内に建築することができるもの
		建築物の容積率の最高限度	100%
		建築物の遮蔽率の最高限度	<p>50%</p> <p>ただし、敷地面積が150㎡未満の建築物の敷地は除く。</p> <p>なお、建築基準法第53条第3項第2号の基準に該当する建築物にあっては、60%とする。</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>150㎡</p> <p>ただし、次の各号に該当する場合は、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 この地区計画の決定の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で地区整備計画に定める建築物の敷地面積の最低限度に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの 2 前号の土地に当該土地に隣接する土地の全部又は一部を加えて、その全部を一の敷地（150㎡未満の敷地に限る。）として使用するもの 3 土地の一部を道路等の公共施設として使用する場合において、土地の区画を変更することなく建築物の敷地として使用するもの

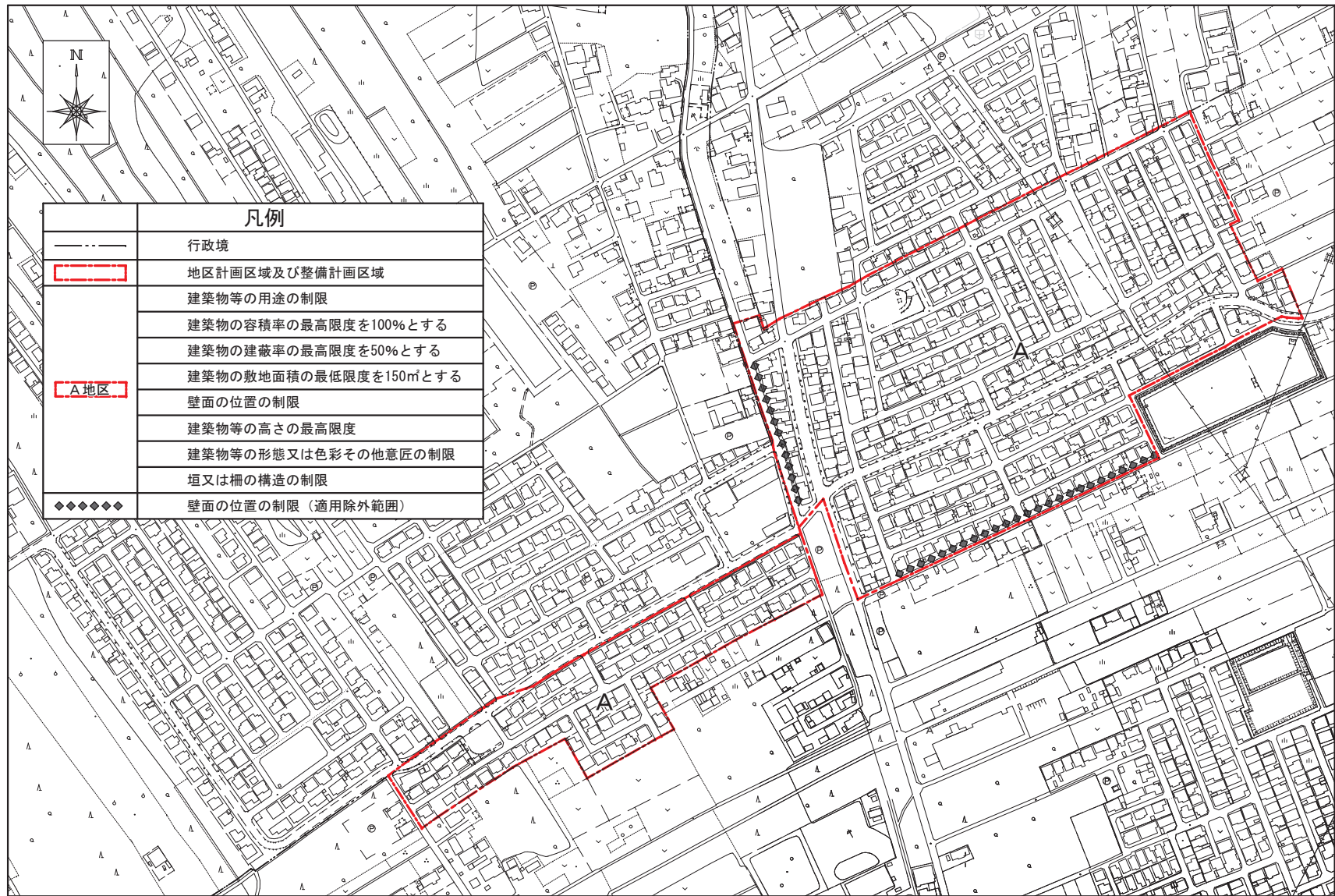
地区整備計画	建築物等に関する事項		<p>4 次に掲げる公益上必要な建築物の敷地として使用するもの</p> <p>(1) 郵便局</p> <p>(2) 公園内の公衆便所又は休憩所</p> <p>(3) 路線バスの停留所の上家</p> <p>(4) 公衆電話所</p> <p>(5) ガス事業法第2条第13項に規定するガス工作物（同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）の設置に係る建築物</p> <p>5 近隣に居住する者の利用に供する防災備蓄倉庫その他これに類する建築物の敷地として使用するもの</p> <p>6 次に掲げる一般乗合旅客自動車運送事業の用に供する建築物の敷地として使用するもの</p> <p>(1) 当該事業の事業者の利用に供する休憩所</p> <p>(2) 駐輪場（路線バスを利用する者の利用に供する駐輪場に限る。）</p>
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに替わる柱の面から隣地境界線及び道路境界線までの距離は次の各号に掲げるものとする。</p> <p>ただし、路線バスの停留所の上家並びに一般乗合旅客自動車運送事業の用に供する路線バス事業の休憩所及び駐輪場についてはこの限りでない。</p> <p>1 隣地境界線までは、1.0m以上とする。</p> <p>ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下のもの</p> <p>(2) 物置で軒の高さが2.3m以下かつ、床面積の合計が5㎡以下のもの</p> <p>(3) 外壁を有しない車庫（駐輪場含む。以下同じ。）で床面積の合計が30㎡以下のもの</p> <p>(4) 地区整備計画に定める建築物の敷地面積の最低限度の適用を受けない建築物</p> <p>2 道路境界線までは、0.6m以上とする。</p> <p>ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下のもの</p> <p>(2) 物置で軒の高さが2.3m以下かつ、床面積の合計が5㎡以下のもの</p> <p>(3) 外壁を有しない車庫で床面積の合計が30㎡以下のもの</p> <p>(4) 計画図に表示する道路に面する部分</p>
		建築物等の高さの最高限度	<p>最高の高さ 10m以下</p> <p>軒の高さ 7m以下</p> <p>建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線又は前面道路の反対側の境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とする。なお、建築基準法第56条第7項第3号の規定は適用しない。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物の敷地の地盤面は、この地区計画決定の際の高さを変更してはならない。ただし、出入口用通路又は車庫を設置するために切土、盛土を行う場合の変更で、地区内の周囲と著しく異ならない必要最低限度の変更はこの限りでない。</p> <p>2 建築物及び人工地盤は、道路に面する土留め天端を超えて道路方向に張り出してはならない。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>(1) この地区計画の決定の際、現に存する土留め天端から張り出している人工地盤</p> <p>(2) 上記の人工地盤の形態を限度として修復又は改築するもの</p> <p>3 地上から直接2階以上又は屋上に通じる階段（直接外気に開放された階段に限る。以下この項において同じ。）を設置してはならない。ただし、主として車庫の用に供する建築物の屋上に通じる階段はこの限りでない。</p> <p>4 フラワーベルトは、この地区計画の決定の際の形態を変更してはならない。ただし、工事等によりやむを得ず撤去する場合は、この地区計画の決定の際のフラワーベルトと同等の材料及び色彩、形態（植栽帯を含む。）に復旧するものとする。なお、計画図に示す部分については、フラワーベルトのうち植栽帯を要しない形態とすることができる。</p> <p>5 出入口用通路及び車庫の設置により、フラワーベルトをやむを得ず撤去する際は、各々の道路に面するフラワーベルトの延長が各4.0メートル以上となるよう維持又は復旧するものとする。なお、地区計画決定の際にフラワーベルトの延長が4.0メートルに満たない場合は、地区計画決定の際のフラワーベルトの延長と同等以上の延長とする。</p>
		垣又は柵の構造の制限	<p>道路境界線及び隣地境界線に面する側の垣又は柵（門柱、門扉及び門扉を除く。）の構造は次の各号に掲げるものとする。</p> <p>ただし、路線バスの停留所の上家並びに一般乗合旅客自動車運送事業の用に供する路線バス事業の休憩所及び駐輪場の利用に供する敷地についてはこの限りでない。</p> <p>1 道路及び隣地境界線に面する垣又は柵（門柱、門扉及び門扉を除く。）の構造は、次のいずれかに掲げるものとする。</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(2) 宅地地盤面から高さ0.6m以下の基礎の上に透視可能なフェンス等の柵を施したもので、全体の高さが宅地地盤面から1.8m以下のもの</p> <p>2 道路に面する垣又は柵は、フラワーベルトから後退した位置に設けるものとする。（フラワーベルトの設置されている部分に限る。）</p>
	土地利用の制限に関する事項	フラワーベルトの保全	<p>フラワーベルトは保全しなければならない。ただし、出入口用通路及び車庫への出入口に必要な部分（門柱、門扉及び門扉を含む。）については、この限りでない。</p>

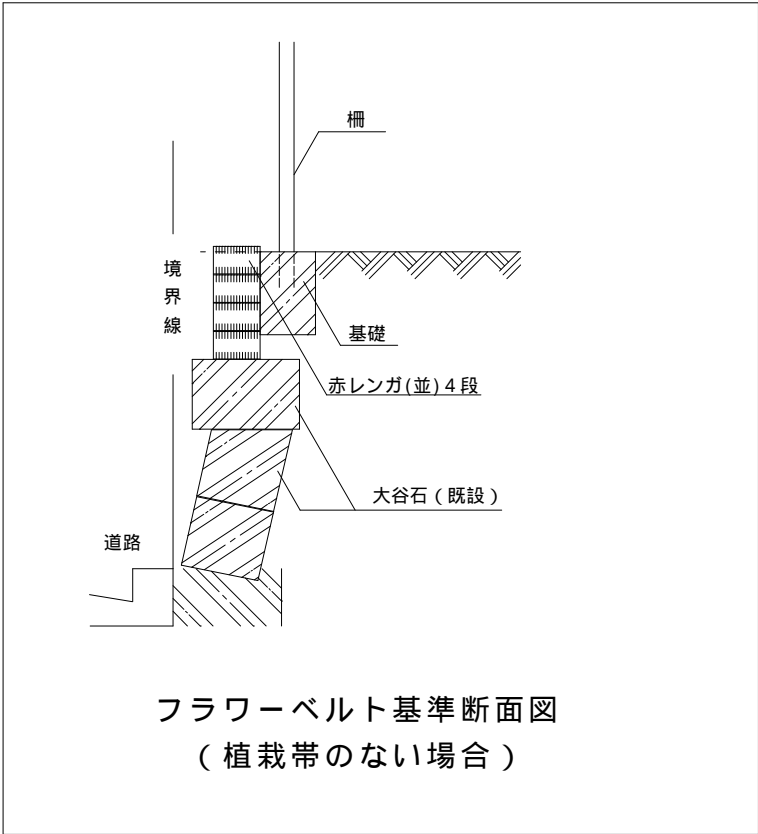
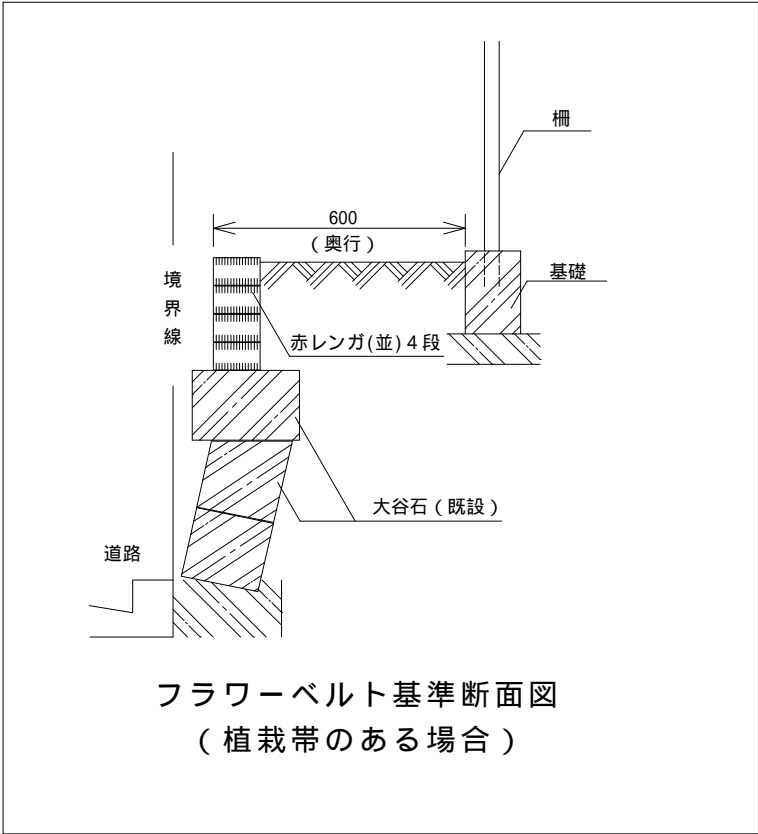
「区域及び地区整備計画は計画図表示のとおり」

理由 本地区は、建築協定から地区計画に移行することにより、当該地区の特徴である道路面に連続して配置されているフラワーベルトを保全するとともに、敷地の細分化を防止し、周辺環境と調和したみどり豊かでゆとりある住環境を将来にわたり維持・保全を図る。

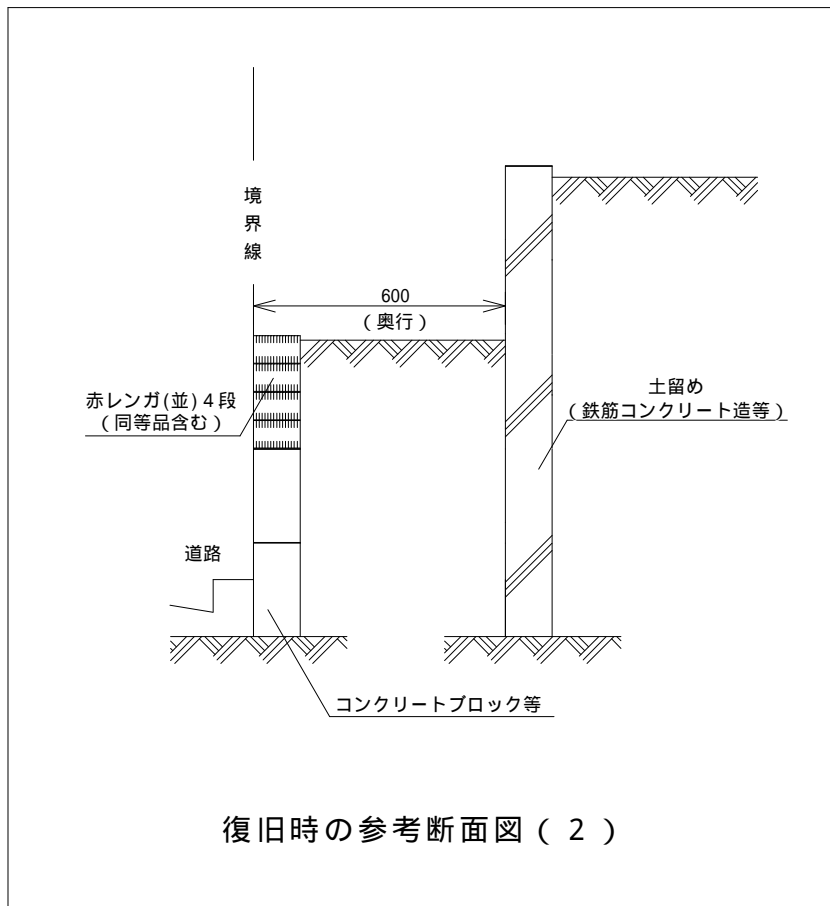
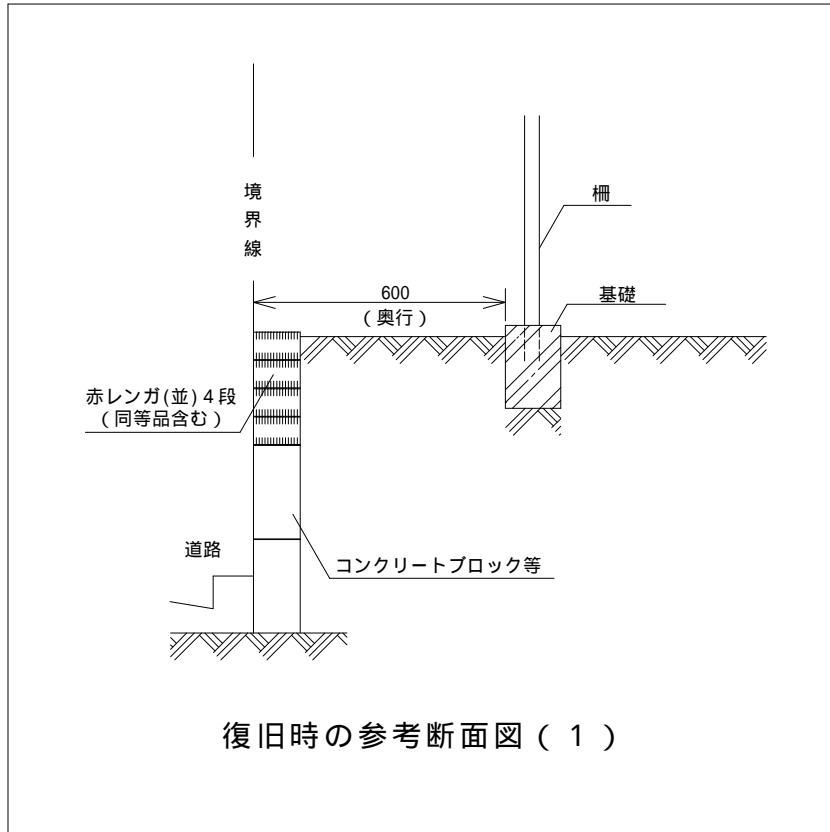
フラワーヒル地区 計画図 (地区整備計画図)



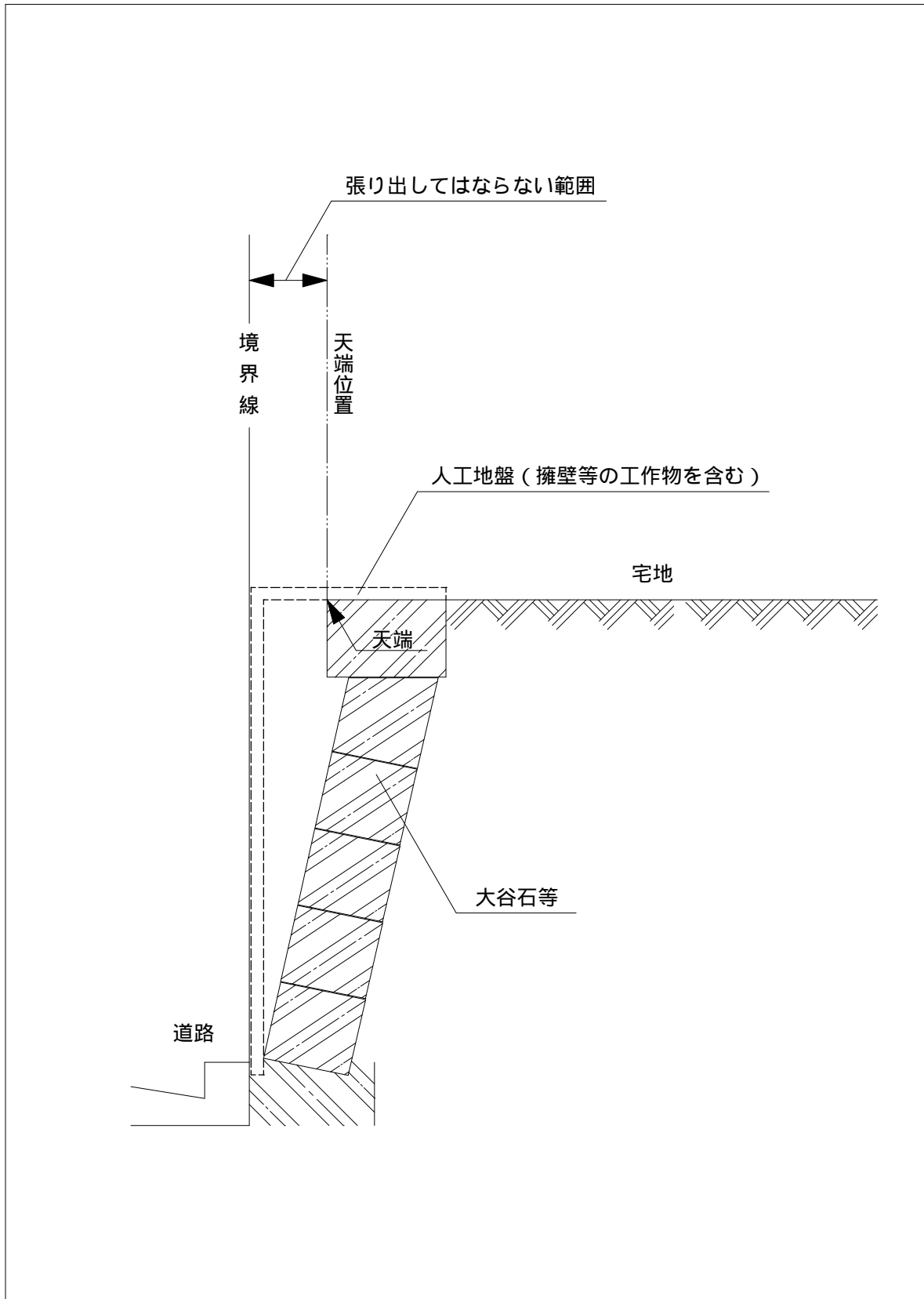
地区計画決定時のフラワーベルトの基準断面図（参考図）



フラワーベルト復旧時の基準断面図（参考図）



人工地盤 参考図 (擁壁等の工作物を含む)



【フラワーベルトを一部撤去し復旧する際の延長 算出方法】

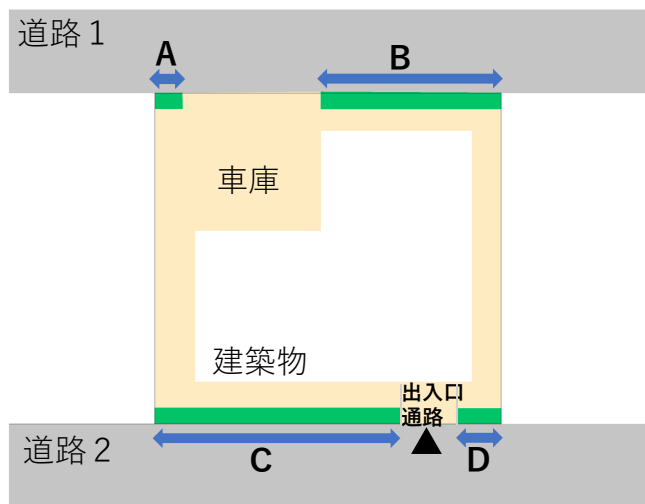
- 5 出入口用通路及び車庫の設置により、フラワーベルトをやむを得ず撤去する際は、各々の道路に面するフラワーベルトの延長が各4.0メートル以上となるよう維持又は復旧するものとする。なお、地区計画決定の際にフラワーベルトの延長が4.0メートルに満たない場合は、地区計画決定の際のフラワーベルトの延長と同等以上の延長とする。

<フラワーベルトを一部撤去し復旧する際の延長 算出方法>

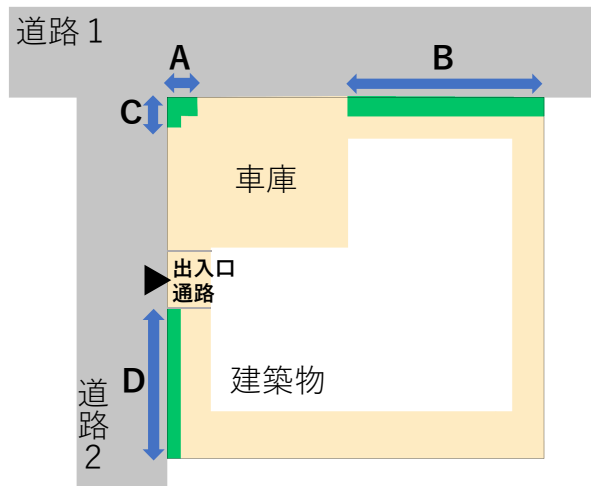
既設のフラワーベルトをやむを得ず撤去することを認める部分は、出入口用の通路及び車庫への出入り口に必要部分（門柱、門扉及び門扉を含む。）とし、その部分の撤去の際に、既設及び新設フラワーベルトの合計の延長を4.0m以上として維持又は復旧するものとする。2方向以上の道路に面する敷地の際は、各々の道路で各4.0m以上設けるものとする。なお、建築計画前から既設のフラワーベルトの延長が4.0mを満たない際は、既設の延長と同等以上確保するものとする。

○算出例

【パターン1】



【パターン2】



○算出方法

<道路1> : $A+B \geq 4.0\text{m}$ <道路2> : $C+D \geq 4.0\text{m}$

※道路1、2ともに満たすことが必要

※1の道路に対し、建築計画前から既設フラワーベルトの延長が4.0mを満たない場合は、延長4.0mを既設フラワーベルトの延長の数値に置き換えるものとする。なお、既存建築物を撤去する際にフラワーベルトを併せて撤去し、更地として整地した場合は、延長を4.0mのままの取扱いとする。

フラワーヒル地区地区計画の届出における必要図書一覧

□ 地区計画の区域内における行為の届出

(1部提出)

書類名・図面名		備考
1	地区計画の区域内における行為の届出書	規定の様式を使用してください。
2	委任状	代理人が代理で届出をする場合に提出してください。
3	案内図	
4	配置図	<ul style="list-style-type: none"> ・「壁面の位置の制限」がある場合には、壁面後退の有効寸法を記入してください。 ・建築物の隅にGL高さを記載してください。
5	敷地面積求積図	
6	敷地面積求積表	
7	建築物の求積図、求積表	
8	平面図	
9	立面図	<ul style="list-style-type: none"> ・最高高さ及び軒の高さを記入してください。 ・平均地盤面が生じる場合は算定式を記載してください。 ・北側斜線制限に適合していることが分かる算定式を記載してください。
10	垣又はさくの図	垣又はさくの構造および寸法がわかるもの(例:構造図)が必要となります。
11	現況図	既存地盤レベル及び既存フラワーベルトの延長を記入してください。
12	外構計画図	計画地盤レベル及び復旧後のフラワーベルトの延長を記入してください。
13	フラワーベルトの断面図	復旧後のフラワーベルトの形態を図示し、必要事項(使用材料、色彩等)を記入してください。

注)その他、参考となるべき事項を記載した図書もお願いすることがあります。

注)配置図・現況図・外構計画図を兼ねることは可能となります。