

所沢都市計画地区計画の変更（所沢市決定）

都市計画小手指ハナミズキ地区地区計画を次のように変更する。

決 定 告 示 年 月 日 平成19年8月21日

名	称	小手指ハナミズキ地区地区計画
位	置	所沢市小手指町一丁目の一部
面	積	約12.9ha
地区計画の目標		本地区は土地区画整理事業により、すでに基盤整備が完了している区域に位置している。また、西武鉄道池袋線や都市計画道路北野下富線、榎戸豊岡線に接し、地区内にも都市計画道路北野北線及び12m幹線街路が灑置されていることから、市街化が進み、広域的な商業業務地としての役割が定着しつつある。そこで、健全な商業環境を育成していくとともに、後背地の住環境が損なわれることのないよう、地区計画の設定により適正かつ合理的な土地利用を促進し、魅力ある街並みを形成することを目的とする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	広域的な商業業務地としての良好な商業業務施設の誘導、都市型住宅の整備を通して、商業と住宅が調和のとれた土地利用を進めていく。特に駅周辺部は本地区の商業業務地の中心として、周辺の住環境に配慮した土地の有効・高度利用の促進を図り、魅力ある商業業務施設の集積を誘導する。また、地区内の土地利用更新による駐車場不足に備え、今後の建築物の建築に際しては駐車場を確保するよう配慮し、併せて専用レーンの設置に努めるものとする。 地区内の幹線街路沿道には植樹、植栽ゾーンが設置され、本地区の良好な環境を形成している。特に、ハナミズキは地域のシンボルとして欠かせないものとなっている。このため、これらの既存樹木の保全を図るとともに、さらに地域の緑化に努めるものとする。
	地区施設の整備の方針	本地区における地区施設は、土地区画整理事業により整備されているので、今後は道路、公園、緑地等地区内の環境が損なわれないよう地区計画の目標に照らし維持・保全を図る。また、地区内の新たな開発においては、地区の商業環境及び住環境の魅力の向上を図るため、ゆとりある歩行者空間や、広場・公園、空地等オープンスペースの確保に努める。
	建築物等の整備の方針	用途地域の混在による環境悪化を防止するため、建築物等の用途の制限を定める。また、本地区にふさわしい都市景観の創出、歩行者空間の確保を行なうとともに、敷地の狭小化による建築物の過密を防ぐため、壁面の位置の制限、建築物の敷地面積の最低限度を定める。さらに、周辺の住環境に配慮し、建築物等の高さの最高限度を定めるとともに、美観・防災上の観点から、垣又はさくの構造の制限を行い、魅力ある街並みの維持・保全に努める。

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)	D 地区 (近隣商業地域)	
	地区の面積		約 1.4 ha	約 1.3 ha	約 4.8 ha	約 5.4 ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの。</p> <p>(2) 倉庫業を営む倉庫。</p> <p>(3) 床面積の合計が300㎡を超える倉庫。(建築物に付属する倉庫で、倉庫部分の床面積の合計が当該建築物の3分の1を超えないものはこの限りではない。)</p> <p>(4) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第4項に定める接待飲食等営業、同条第6項に定める店舗型性風俗特殊営業及び同条第9項に定める店舗型電話異性紹介営業の用に供する建築物。</p> <p>(5) 計画図の凡例に掲げる記号(ろ)(に)が表示されている道路に面する敷地の建築物の1階部分及び計画図の凡例に掲げる記号(い)が表示されている道路に面する敷地の建築物の1、2階部分で、居住の用に供するもの。[ただし、玄関、階段、その他これらに類するものを除くとともに、計画図の凡例に掲げる記号(へ)が表示されている箇所は、既存の用途においても建て替えは可能とする。]</p>				
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	2,500㎡	165㎡		
	壁面の位置の制限	<p>建築物の壁若しくはこれに代わる柱、又は門若しくは塀は計画図に掲げる凡例に表示されている壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。ただし、D地区のうち、計画図の凡例に掲げる記号(は)が表示されている箇所の門又は塀については、適用しないものとする。</p>				
	建築物等の高さの最高限度			30m		
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面する側の垣又はさく(門柱、門塀、門扉を除く)の構造は、次の各号の一に掲げるものとする。特に土地利用の方針に基づき(1)(2)とするよう努めるものとする。</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(2) 透視可能なフェンス等</p> <p>(3) コンクリートブロックの壁、その他これに類するもので前面道路の路面の中心からの高さが1.5m以下のもの</p> <p>また、計画図の凡例に掲げる記号(い)(ろ)(は)(に)(ほ)に表示している垣又はさくの位置の制限を超えて、設置してはならない。ただし、D地区のうち、計画図の凡例に掲げる記号(は)に表示している垣又はさくの位置の制限は、適用しないものとする。</p>				

「区域、既存建築物の建て替え範囲、壁面の位置の制限及び垣又はさくの位置の制限は計画図・凡例表示のとおり。」

理由 周辺の住環境に配慮しながら良好な商業業務施設等の集積を誘導し、利便性の高い市街地の形成を図るため。