

## 中富南部地区 地区計画の内容

名 称	中富南部地区地区計画		
位 置	所沢市中富南一丁目の一部、二丁目、三丁目及び四丁目		
面 積	約58.6ha		
区域の整備、開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、所沢市の北東部に位置しており、中富南部特定土地区画整理事業により学園住区を目的として基盤整備が完了している。そこで、地区計画の策定により、土地区画整理事業の効果の維持・増進を図ると共に、地区全体としての調和のとれた良好な住環境の形成・保全並びに商業の利便性の向上を図り、快適なまちづくりを目標とする。	
	土地利用の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. A地区は、まちづくりの核としてすでに形成されている商業施設の維持・保全を図ると共に、地区住民のコミュニティ形成の場としての機能を兼ね備えた活気ある近隣センターとしての街区の形成を図る。</li> <li>2. B地区は、適正なオープンスペースが確保された新市街地にふさわしい集合住宅地として良好な住環境が既に形成されているので、その環境の維持・保全を図る。</li> <li>3. C地区は、専用住宅を主体に良好な住宅地の形成を図る。</li> <li>4. D地区は、低層住宅地としての良好な住宅地の形成を図る。</li> <li>5. E地区は、幹線道路の沿道にふさわしい街区の形成に努める。</li> <li>6. F地区は、学園街区とする。</li> <li>7. G地区は、地区住民の日常生活に必要な店舗及び事務所等のための街区の形成に努める。</li> </ol>	
	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、地区施設の機能が損なわれないよう維持・保全を図る。	
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき良好な住環境の形成を図るため、建築物の用途・高さの最高限度・敷地面積の最低限度・壁面の位置の制限及び垣又はさくの構造の制限を行う。	
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路	シンボル道路 幅員10m～13m 延長619m

地区の区分	地区の名称	A 地区	B 地区	C 地区	D 地区	E 地区	F 地区	G 地区
	地区の面積	約 1.4ha	約 1.2ha	約 20.4ha	約 7.9ha	約 7.2ha	約 13.9ha	約 6.6ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1. 1 階が居住の用に供する建築物（玄関、階段、その他これらに類するものを除く。）</p> <p>2. 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 1 項に定める風俗営業及び同条第 6 項に定める店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物。</p> <p>3. 建築基準法別表第 2（～）項に掲げる工場</p> <p>4. 倉庫（建築物に附属する倉庫で倉庫部分の床面積の合計が、当該倉庫の敷地にある主たる建築物の床面積の合計の 3 分の 1 以内のものを除く。）</p>			<p>次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。</p> <p>1. 住宅（住戸の数が 3 以上の長屋を除く。）</p> <p>2. 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うち、建築基準法施行令第 130 条の 3 で定めるもの</p> <p>3. 共同住宅（住戸の数が 3 以上のものを除く。）</p> <p>4. 診療所</p> <p>5. 巡査派出所、公衆電話所、その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 4 で定める公益上必要な建築物</p> <p>6. 1 から 5 の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第 130 条の 5 で定めるものを除く。）</p>	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1. 建築基準法別表第 2（に）項に掲げる工場</p> <p>2. 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 6 項に定める店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物。</p> <p>3. 同一敷地内の床面積の合計が 100 m<sup>2</sup> 以上の倉庫（建築物に附属する倉庫で倉庫部分の床面積の合計が、当該倉庫の敷地にある主たる建築物の床面積の合計の 3 分の 1 以内のものを除く。）</p>		<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1. 倉庫（建築物に附属する倉庫で倉庫部分の床面積の合計が、当該倉庫の敷地にある主たる建築物の床面積の合計の 3 分の 1 以内のものを除く。）</p>
	建築物等の用途の制限							

地区の 区分	地区の 名称	A 地区	B 地区	C 地区	D 地区	E 地区	F 地区	G 地区	
		建築物等の高さの最高限度			15m	10m			
		建築物の敷地面積の最低限度	120㎡			140㎡	120㎡		120㎡
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、それぞれ次に掲げるものとする。ただし、建築物に附属する床面積の合計が5㎡以下の物置及び床面積の合計が30㎡以下の車庫は、この限りでない。</p> <p>1. 道路境界線(道路法に基づく自転車歩行者専用道路を除く。)までの距離は、2m以上とする。</p> <p>2. 道路法に基づく自転車歩行者専用道路までの距離は、1階を1m以上とする。</p> <p>3. 隣地境界線までの距離は1m以上とする。</p>			<p>1. 道路境界線・隣地境界線までの距離は、1m以上とする。</p>	<p>1. 道路境界線・隣地境界線までの距離は、2m以上とする。</p>	<p>1. 道路境界線・隣地境界線までの距離は、1m以上とする。</p>	
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の構造は、それぞれ次の各号の一に掲げるものとする。ただし、門柱・門扉及び門扉並びに防球ネット並びに公園及び調整池に面するものは、この限りでない。</p> <p>1. 生垣</p> <p>2. 補強コンクリートブロック造及び鉄筋コンクリート造等の塀で、道路面からの高さが1.0m以下のもの(シンボル道路については1.3mまで)。ただし、塀と道路の間に0.6m以上の植栽帯を施した場合には1.3mまでとすることができる。</p> <p>3. ネットフェンス及び鉄柵等の透視可能なもので、道路面からの高さが1.5m(土止め壁を含む基礎部の高さは1m)以下のもの。</p>					<p>3. ネットフェンス及び鉄柵等の透視可能なもので、道路面からの高さが2m(土止め壁を含む基礎部の高さは1m)以下のもの。</p>	<p>3. ネットフェンス及び鉄柵等の透視可能なもので、道路面からの高さが1.5m(土止め壁を含む基礎部の高さは1m)以下のもの。</p>		
<p>なお、2及び3については、道路境界線からの壁面線の位置の制限以上後退し、道路との間に植栽帯を施した場合には、制限を適用しない。</p>									

地区整備計画

建築物等に関する事項

「区域・地区整備計画の区域及び地区の細区分は計画図表示のとおり」