

第二椿峰地区 地区計画の内容

名 称	第二椿峰地区地区計画	
位 置	所沢市小手指南二丁目、小手指南三丁目、小手指南四丁目及び小手指南五丁目の各一部 ※ 現在の町名を使用しています	
面 積	約33.9ha	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、市の南西部、狭山丘陵の一角に位置する緑豊かな起伏に富んだ地区であり、地区を含めた周辺の地域は、すぐれた自然の風景地の保護を目的として、県立自然公園に指定されている。</p> <p>地区周辺の状況として、北側では開発行為及び地区計画によるまちづくりが行われ、南側については土地区画整理事業（椿峰地区）及び地区計画や協定によるまちづくりが行われている。</p> <p>このような状況を踏まえ、本地区は、無秩序な市街化の防止と緑豊かで良好な景観及び居住環境を備えた市街地の形成を目的に、第二椿峰地区として地区名を受け継いだ土地区画整理事業の施行地区である。</p> <p>そこで、地区計画を策定することにより事業の効果の維持を図るとともに、地区の特性を活かし、『みどり』と『ゆとり』をテーマに、利便性をも兼ね備えた良好な居住環境づくりをすすめるため、店舗や公益施設等を適正に配置し、建築物等に一定の制限を行うことで、質の高い住宅市街地の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>ゆとりある質の高い低層戸建て住宅地（ガーデンハウスゾーン）を中心に、戸建て住宅（独立住宅ゾーン）を配置したまちづくりを行う。地区幹線道路の沿道には集合住宅地や住宅の一部に店舗等を兼ね備えた施設の立地が可能なゾーン等（集合住宅ゾーン、プラザハウスゾーン、公益施設ゾーン）を配置し、地区の顔となる中高層を主体とした住宅地を形成するとともに、後背の良好な低層住宅の住環境の維持・保全に努める。地区西側の地区界沿いの北野天神通り沿道には、利便性の高い沿道空間を誘導するため、沿道施設ゾーンを形成する。</p> <p>また、地区内の緑地については、防災及び良好な景観・環境の保全を目的として、公園・都市緑地として積極的に活用していくとともに、住宅地内の『みどり』の創出にも努めることで魅力ある生活環境を形成していくものとする。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区施設は、土地区画整理事業により道路・公園が計画的に整備されるため、今後良好な都市環境の維持増進を目的として、それらの維持、保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、住宅を主体とした本地区の良好な居住環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を行う。</p> <p>また、住宅地内において、敷地内の緑化に努め、商業機能や公益機能を備えた部分にはオープンスペースの確保に努める。</p>

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	プラザハウスゾーン (A 地区)	集合住宅ゾーン (B 地区)
		地区の面積	約1.6ha	約10.1ha
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1. 物置・倉庫で、床面積の合計が100㎡を超えるもの (ただし、他の用途に供する建築物の一部分に含まれる物置・倉庫で、当該建築物の床面積の合計の1/2以下のものを除く。)</p> <p>2. 幅員12m 道路端から25m以内の区域における独立自動車車庫</p>		
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	150㎡	
	壁面の位置の制限	<p>幅員12m道路に面する部分にあつては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離を1m以上とする。</p> <p>ただし、次に掲げるものはこの限りではない。</p> <p>1) 出窓で1ヶ所につき奥行き0.5m以下、長さの合計が3m以下のもの</p>	<p>幅員12m 道路に面する部分にあつては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離を1m以上とする。</p> <p>ただし、次に掲げるものはこの限りではない。</p> <p>1) 物置その他これに類する建築物で、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>2) 建築物の突出部分について、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の部分</p> <p>3) 出窓で1ヶ所につき奥行き0.5m以下、長さの合計が3m以下のもの</p> <p>4) 車庫で床面積の合計が20㎡以下のもの</p>	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物等の形態又は意匠は、次の各号に適合しなければならない。</p> <p>1. 看板広告物は、美観風致を良好に保つため、次の条件を満たすものに限るものとする。</p> <p>①埼玉県屋外広告物条例第7条における第4条の適用除外となるもの</p> <p>②赤紫色や橙色といった刺激的な色彩や点滅式のネオンサインといった装飾を用いていないもの</p> <p>2. 建築物の外壁の色彩は、地区の環境と調和した中間色とし、赤、黄色、青といった派手な原色を避けるものとする。</p>		
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路に沿って設けられる垣又はさくは、次の各号のいずれかに適合しなければならない。</p> <p>1. 生垣（基礎部の高さは、宅地地盤面から0.6m以下）とする。</p> <p>2. 透視可能なさく又はコンクリートブロック、石積等の塀は、宅地地盤面からの高さを1.5m以下とする。</p> <p>ただし、幅1.5m以下の門柱及びそで、門扉についてはこの限りではない。</p>	<p>道路に沿って設けられる垣又はさくは、次の各号のいずれかに適合しなければならない。</p> <p>1. 生垣（基礎部の高さは、宅地地盤面から0.6m以下）とする。</p> <p>2. 透視可能なさくは、宅地地盤面からの高さを1.5m以下（基礎部の高さは、0.6m以下）とする。</p> <p>3. コンクリートブロック、石積等の塀は、宅地地盤面からの高さを0.6m以下とする。</p> <p>ただし、幅1.5m以下の門柱及びそで、門扉、公園の敷地部分の垣又はさくについてはこの限りではない。</p>	

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	公益施設ゾーン (C 地区)	沿道施設ゾーン (D 地区)
		地区の面積	約0.5ha	約2.5ha
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 図書館、地区集会所、公民館 2. 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 3. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 4. 前各号の建築物に附属するもの 	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの 2. ホテル、旅館 3. 自動車教習所、床面積が15㎡を超える畜舎 4. 火薬類、ガス等危険物の貯蔵処理施設 5. 物置・倉庫で床面積の合計が100㎡を超えるもの（ただし、他の用途に供する建築物の一部分に含まれる物置・倉庫で、当該建築物の床面積の合計の1/2以下のものを除く） 6. 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項に定める店舗型風俗特殊営業の用に供する建築物 	
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	200㎡	
	壁面の位置の制限	<p>幅員1.2m道路に面する部分にあつては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離を1m以上とする。</p> <p>ただし、次に掲げるものはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 出窓で1ヶ所につき奥行き0.5m以下、長さの合計が3m以下のもの 	<p>北野天神通り及び幅員1.2m道路に面する部分にあつては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離を1m以上とする。</p> <p>ただし、次に掲げるものはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 建築物の突出部分について、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の部分 2) 出窓で1ヶ所につき奥行き0.5m以下、長さの合計が3m以下のもの 	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物の形態又は意匠は、次の各号に適合しなければならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 看板広告物は、美観風致を良好に保つため、次の条件を満たすものに限るものとする <ol style="list-style-type: none"> ①北野天神通りに面しない部分では、埼玉県屋外広告物条例第7条における第4条の適用除外となるもの ②北野天神通りに面する部分では、埼玉県屋外広告物条例第7条における第6条の適用除外となるもの ③赤紫色や橙色といった刺激的な色彩や点滅式のネオンサインといった装飾を用いていないもの〔ただし、北野天神通りに面するものを除く〕 2. 建築物の外壁の色彩は、地区の環境と調和した中間色とし、赤、黄色、青といった派手な原色を避けるものとする 		
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路に沿って設けられる垣又はさくは、次の各号のいずれかに適合しなければならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 生垣（基礎部の高さは、宅地地盤面から0.6m以下）とする 2. 透視可能なさく又はコンクリートブロック、石積等の塀は、宅地地盤面からの高さを1.5m以下とする <p>ただし、幅1.5m以下の門柱及びそで、門扉についてはこの限りではない。</p>		

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	ガーデンハウスゾーン (E 地区)	独立住宅ゾーン (F 地区)
		地区の面積	約2.7ha	約16.5ha
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 住宅、共同住宅、長屋 2. 保育所 3. 児童厚生施設その他これに類するもの 4. 前各号の建築物に附属するもの		
	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡	150㎡	
	壁面の位置の制限	道路及び隣地との境界に面する部分にあっては、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を1m以上とする。 ただし、次に掲げるものはこの限りではない。 1) 物置その他これに類する建築物で軒の高さが2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以下のもの 2) 建築物の突出部分について、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の部分 3) 出窓で1ヶ所につき奥行き0.5m以下、長さの合計が3m以下のもの 4) 車庫で床面積の合計が20㎡以下のもの		
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の形態又は意匠は、次の各号に適合しなければならない。 1. 看板広告物は、美観風致を良好に保つため、次の条件を満たすものに限るものとする。 ①埼玉県屋外広告物条例第7条における第4条の適用除外となるもの ②赤紫色や橙色といった刺激的な色彩や点滅式のネオンサインといった装飾を用いていないもの 2. 建築物の外壁の色彩は、地区の環境と調和した中間色とし、赤、黄色、青といった派手な原色を避けるものとする。		
	垣又はさくの構造の制限	道路に沿って設けられる垣又はさくは、原則として生垣（基礎部の高さは、宅地地盤面から0.6m以下）とする。 ただし、やむを得ず透視可能なさくとする場合には宅地地盤面からの高さは、1.5m以下（基礎部の高さは0.6m以下）とする。 なお、幅1.5m以下の門柱及びびそで、門扉についてはこの限りではない。	道路に沿って設けられる垣又はさくは、次の各号のいずれかに適合しなければならない。 1. 生垣（基礎部の高さは、宅地地盤面から0.6m以下）とする。 2. 透視可能なさくは、宅地地盤面からの高さを1.5m以下（基礎部の高さは、0.6m以下）とする。 3. コンクリートブロック、石積等の塀は、宅地地盤面からの高さを0.6m以下とする。 ただし、幅1.5m以下の門柱及びびそで、門扉、公園の敷地部分の垣又はさくについてはこの限りではない。	

「区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」