

上安松・下安松西地区の 用途地域等の変更に関する説明会

次 第

日時：令和7年11月9日（日）
場所：松井まちづくりセンター ホール

- 1 開 会
- 2 説 明
- 3 質疑応答
- 4 閉 会

配布資料
・説明会資料
・説明会アンケート

上安松・下安松西地区の 用途地域等の変更に関する説明会

所沢市 街づくり計画部 市街地整備課

■ 説明内容

1 まちづくりの経緯について

- (1) 旧暫定逆線引き地区について P 1
- (2) まちづくりの経緯について P 2～P 3
- (3) (仮称)上安松・下安松西土地区画整理事業の土地利用計画について P 4～P 5

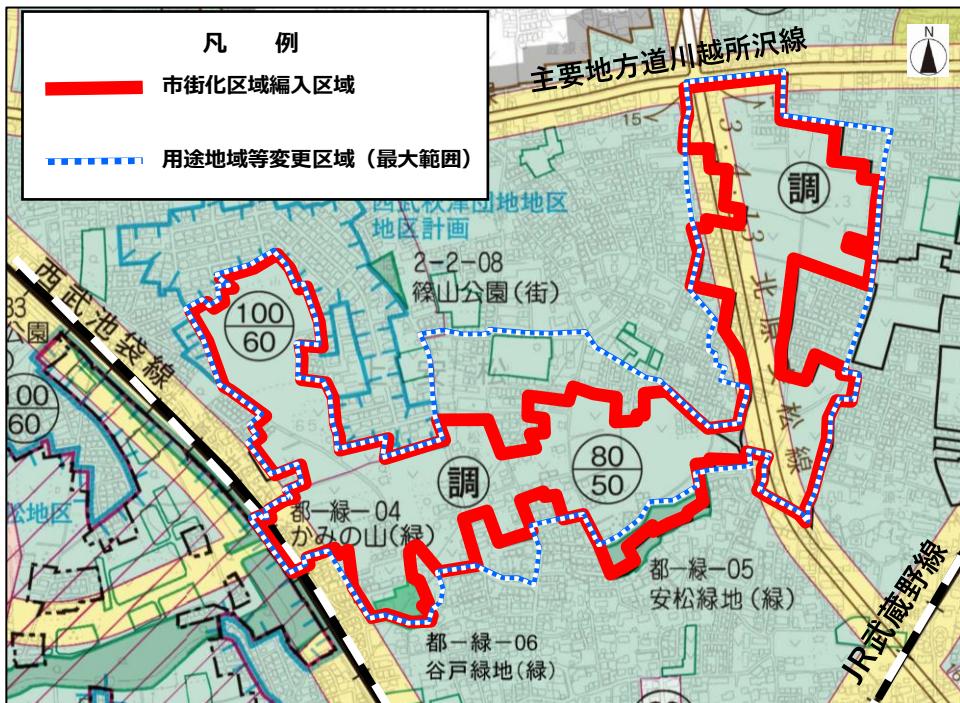
2 上安松・下安松西地区の用途地域等の変更について

- (1) 変更する都市計画 P 6～P9
- (2) 用途地域 P10～P26
- (3) 防火地域及び準防火地域 P 27～P 29
- (4) 地区計画 P 30～P 35

3 今後の予定について

P 36

■ 本日の説明会のポイント



上安松・下安松西地区では、土地区画整理事業区域や市街化区域編入区域と異なる区域で用途地域等の都市計画変更を予定しています。

用途地域

用途地域の種類を変更する区域と、用途地域の種類は変更せず建蔽率や容積率を変更する区域があります。

防火地域及び準防火地域

上安松・下安松西地区では、準防火地域を指定する予定です。

地区計画

上安松・下安松西地区地区計画を新たに策定する予定です。

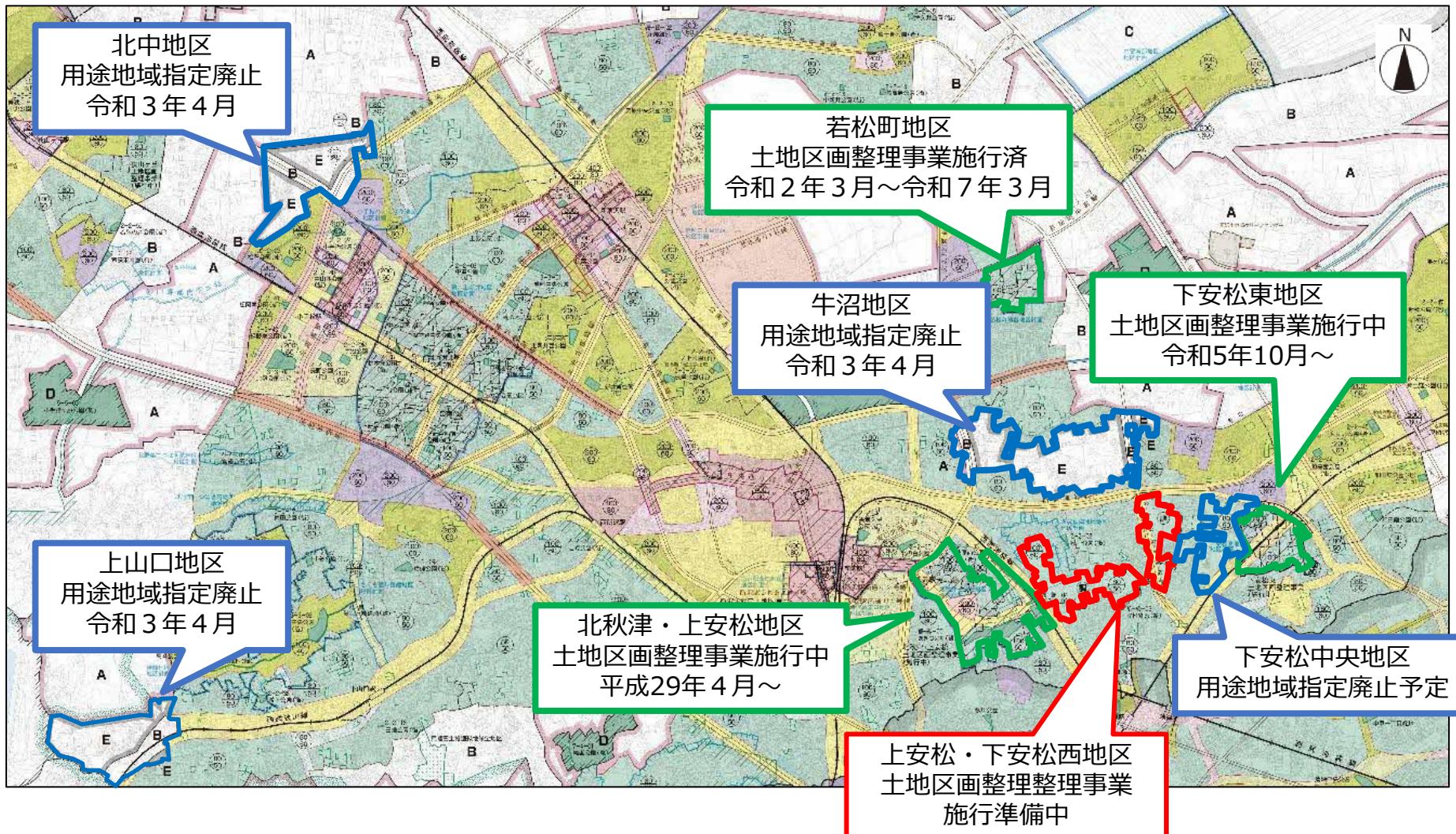
本日の説明会は、

- ① 土地区画整理事業や市街化区域編入区域に含まれない方で、用途地域等の都市計画が変更となる方
 - ② 都市計画道路北原安松線の線形変更に伴い用途地域等の都市計画が変更となる方
- を対象としています。

1 まちづくりの経緯について

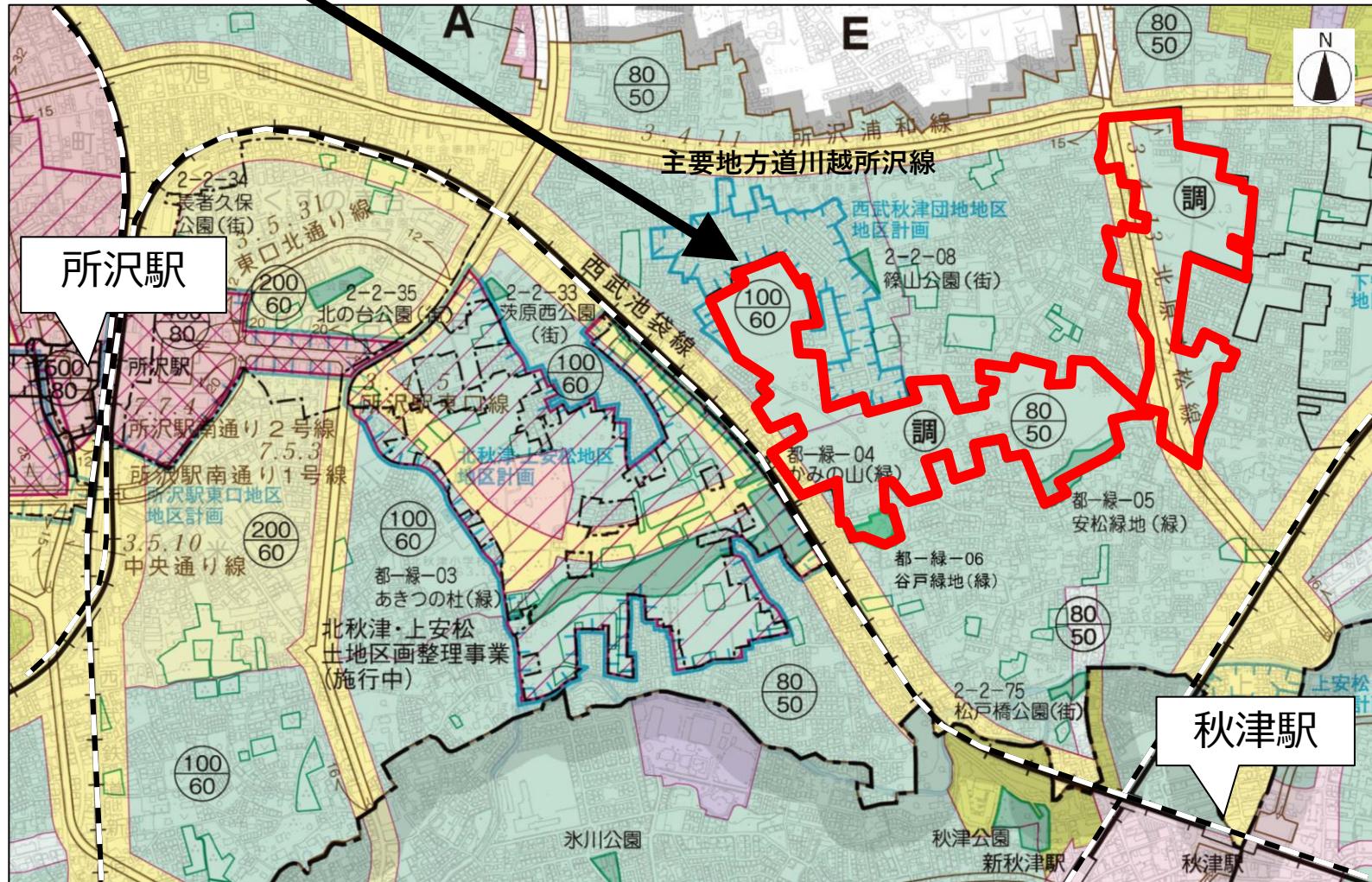
(1) 旧暫定逆線引き地区について

旧暫定逆線引き地区一覧図



(2) まちづくりの経緯

上安松・下安松西地区



(2) まちづくりの経緯

上安松・下安松西地区における都市計画の経緯

暫定逆線引き制度とは…

計画的な市街地整備を行うため、用途地域の指定を残したまま暫定的に市街化調整区域に編入し、その後、まちづくりの実施が確実になつた時点で、再び市街化区域に編入することができた制度。

昭和45年 所沢市における『線引き制度』の開始

→優先的かつ計画的に市街化を図る『市街化区域』に指定



昭和59年 平成3年 埼玉県による『暫定逆線引き制度』の導入

→暫定的に、市街化を抑制する『市街化調整区域』に指定



平成15年 埼玉県が暫定逆線引き制度を廃止



本地区におけるまちづくりの方向性について検討を開始

(3) 上安松・下安松西地区の土地利用の計画について

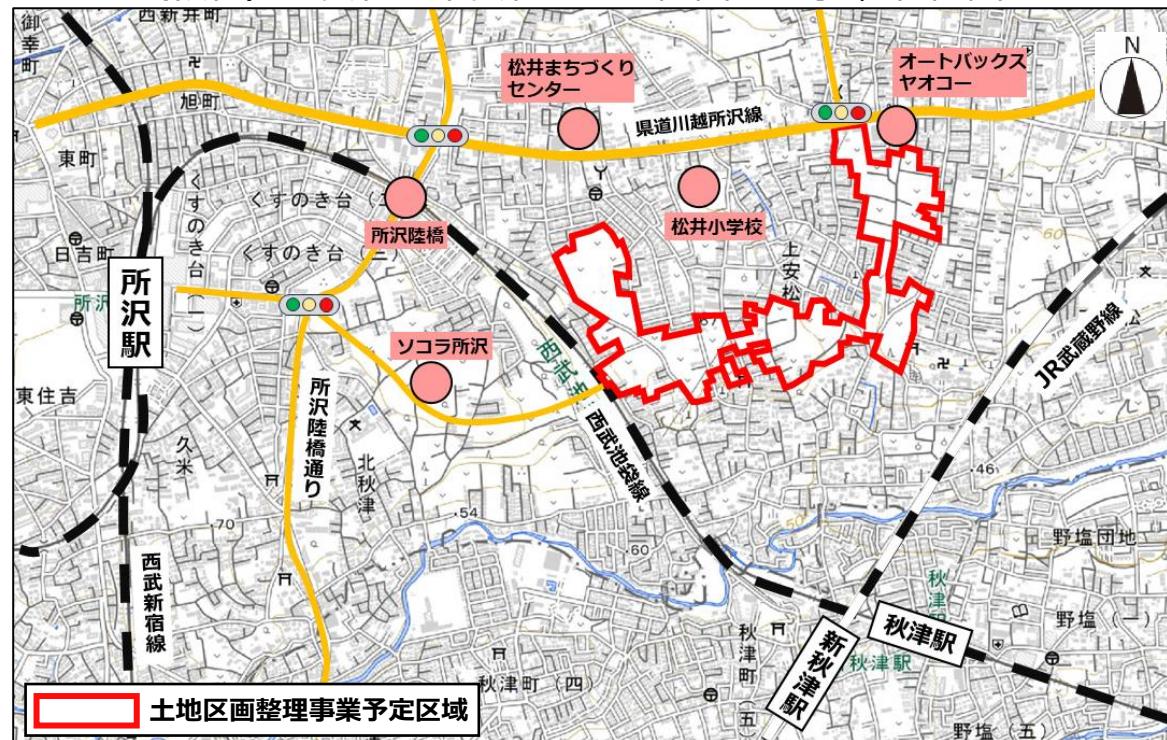
土地区画整理事業の概要

平成30年、地権者主体の組織である「所沢市上安松・下安松西地区画整理事業準備組合」が結成されました。現在、土地区画整理事業による新たなまちづくりの実現に向けて、様々な検討を進めております。

事業計画の概要

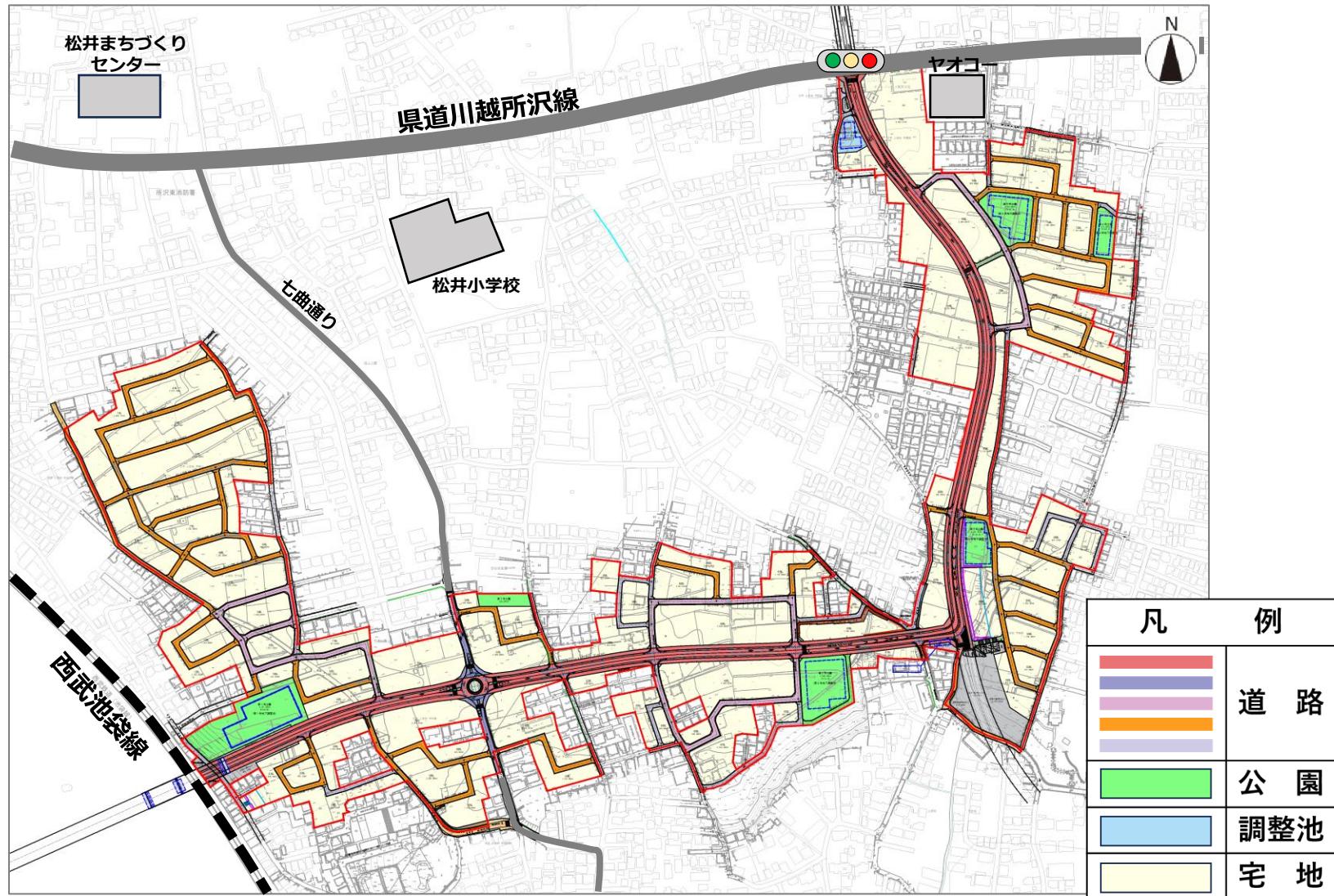
施行予定面積	約21.5ha
事業期間	R8年度～ (10年間程度)
総事業費	約118億円
想定土地利用	住居系
業務代行予定者	野村不動産 戸田建設
事業協力者	大和測量

(仮称) 上安松・下安松西地区画整理事業 位置図



(3) 上安松・下安松西地区の土地利用の計画について

土地利用の計画図（案）

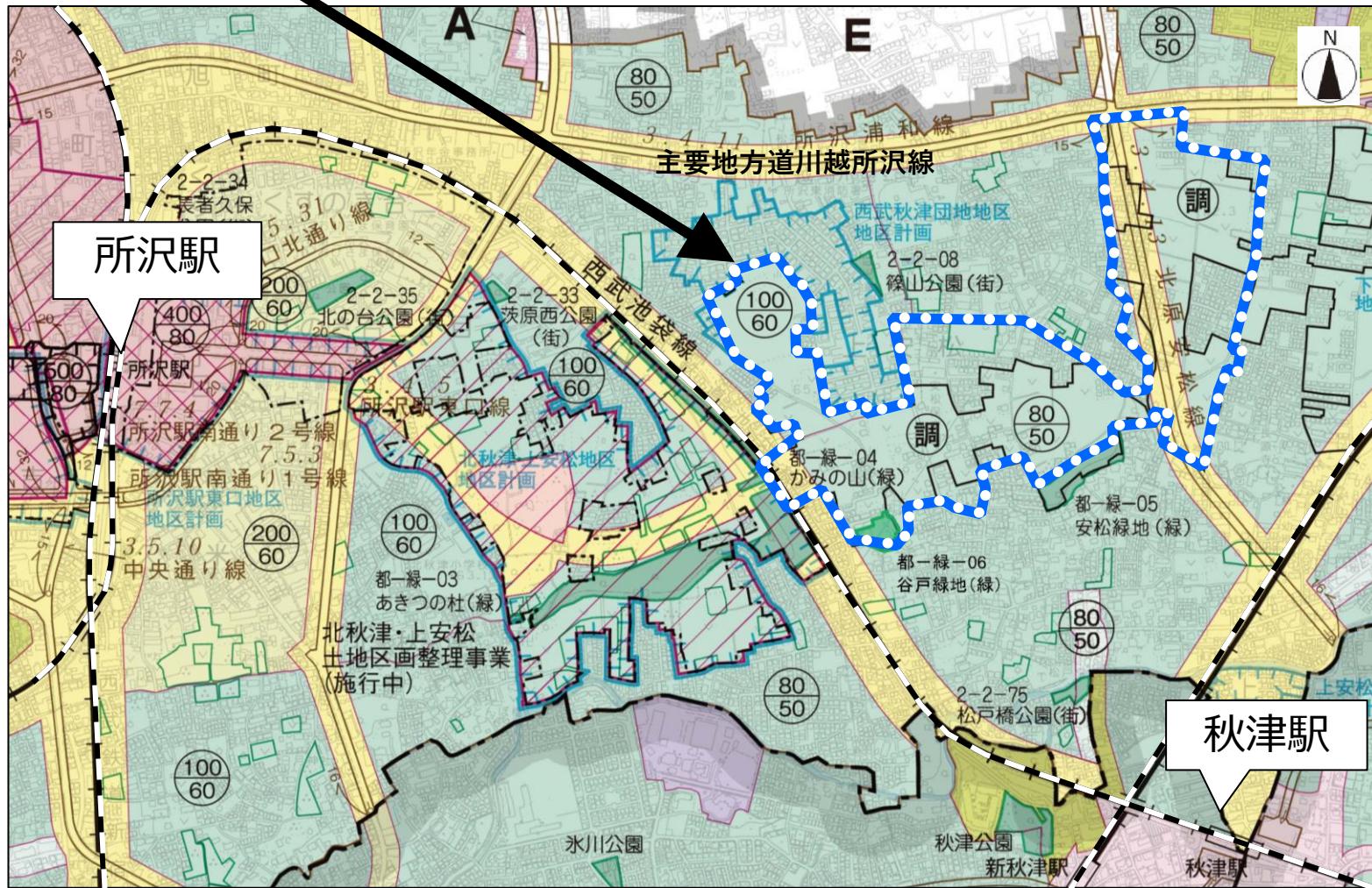


2

上安松・下安松西地区 の用途地域等の変更について

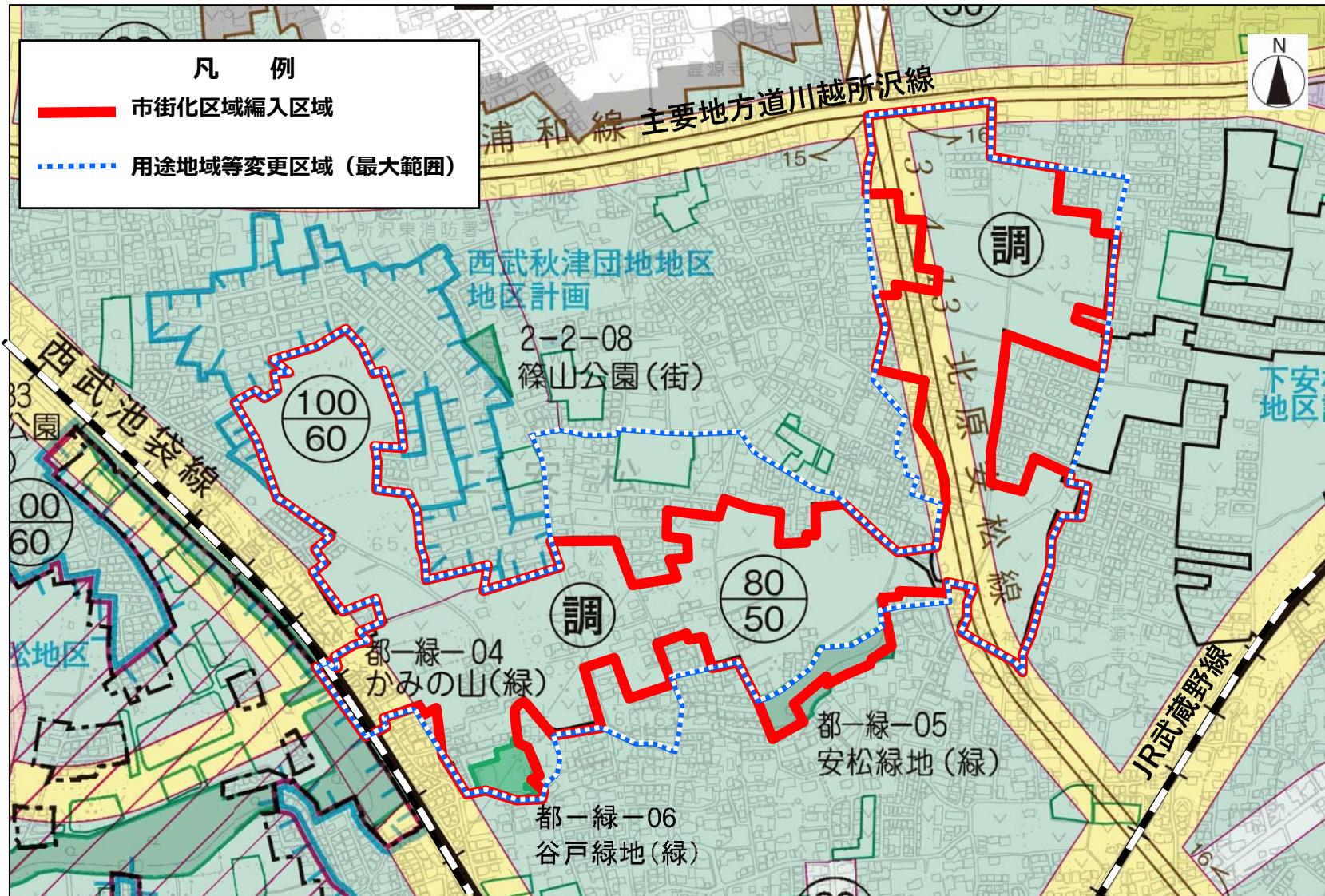
(1) 変更する都市計画

对象区域



(1) 変更する都市計画

対象区域



(1) 変更する都市計画

区域区分 (埼玉県決定)

防火地域及び準防火地域

土地区画整理事業

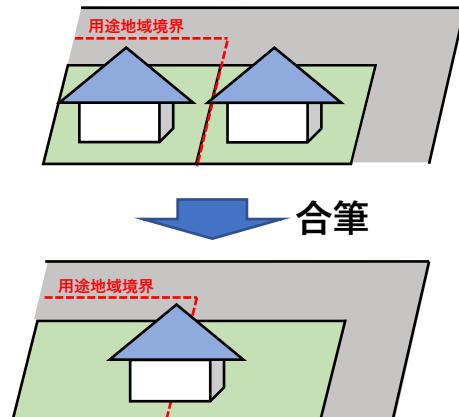
地区計画

用途地域

道路

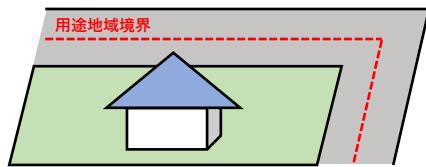
(1) 変更する都市計画（変更区域について）

【上安松・下安松西地区における境界設定の課題】



市街化区域編入や土地区画整理事業を行う旧暫定逆線引き地区の境界（7ページ赤線の区域）には筆界となっている箇所が多いため、これに合わせて用途地域を変更してしまうと、土地所有者により分合筆などが行われた場合に境界が不明瞭となってしまいます。

【都市計画を決定（変更）する際の原則】



都市計画運用指針において、用途地域等の区域の境界は、原則として、道路、鉄道その他の施設、河川などの地形、地物等により範囲を明確にすることとされています。



市街化区域編入や土地区画整理事業を行う区域から近い道路を用途地域の境界とします（7ページ青白線の区域）。

用途地域

(2) 用途地域



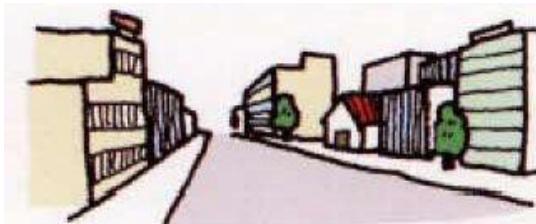
(2) 用途地域

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000m²までの店舗、事務所、ホテルなどが建てられます。

(2) 用途地域（建蔽率・容積率とは）

$$\text{建蔽率} (\%) = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$(\text{下図の場合}) = \frac{b}{A} \times 100$$

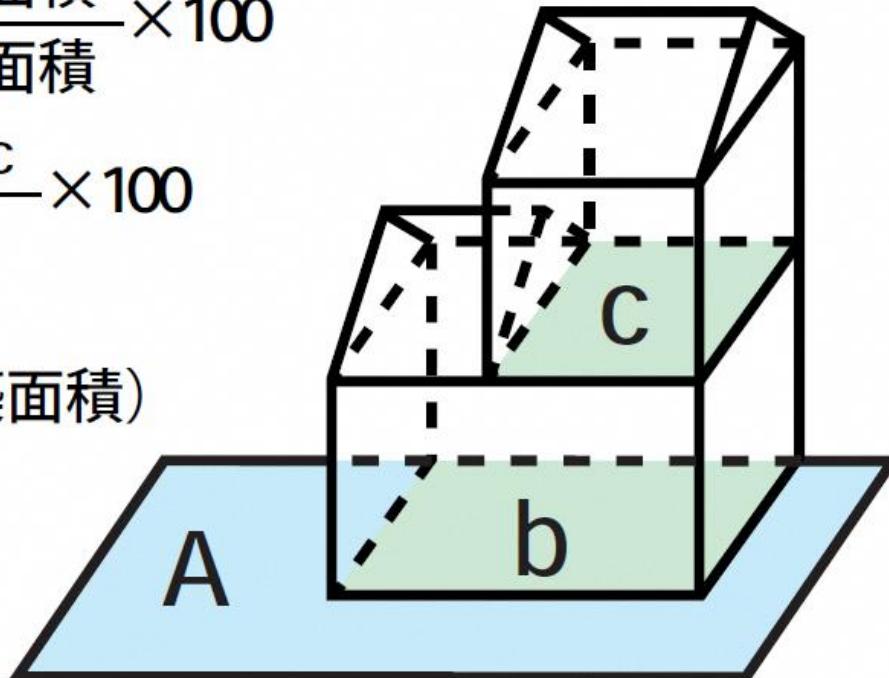
$$\text{容積率} (\%) = \frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$(\text{下図の場合}) = \frac{b+c}{A} \times 100$$

$A = \text{敷地面積}$

$b = 1\text{階床面積(建築面積)}$

$c = 2\text{階床面積}$



(2) 用途地域（用途地域を変更する理由）

【用途地域の指定（変更）に関する考え方】

●用途地域を見直すタイミング

用途地域の指定又は変更は、土地利用の動向や公共施設の整備状況を勘案するとともに、社会状況の変化に対応して適切な見直しをすることとしています。

⇒上安松・下安松西地区画整理事業による周辺環境の変化にあわせて用途地域の見直しを行います。

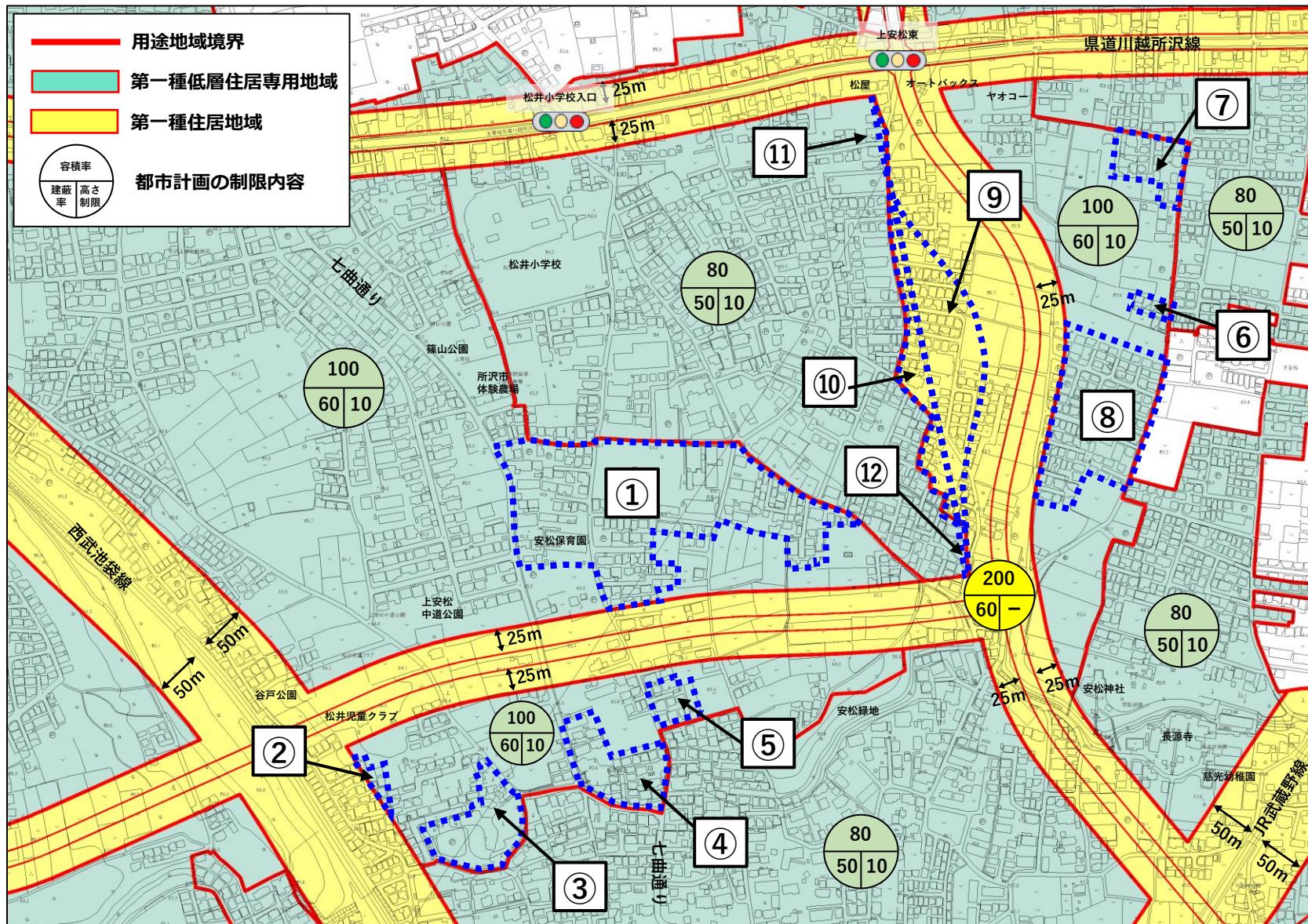
●上安松・下安松西地区の用途地域を変更する理由

土地区画整理事業による面的な整備の実施が確実な区域で、低層住宅地としての良好な環境を維持しつつ、敷地の細分化の防止や防災性の向上等を考慮したうえで土地の有効利用を図るべき区域です。

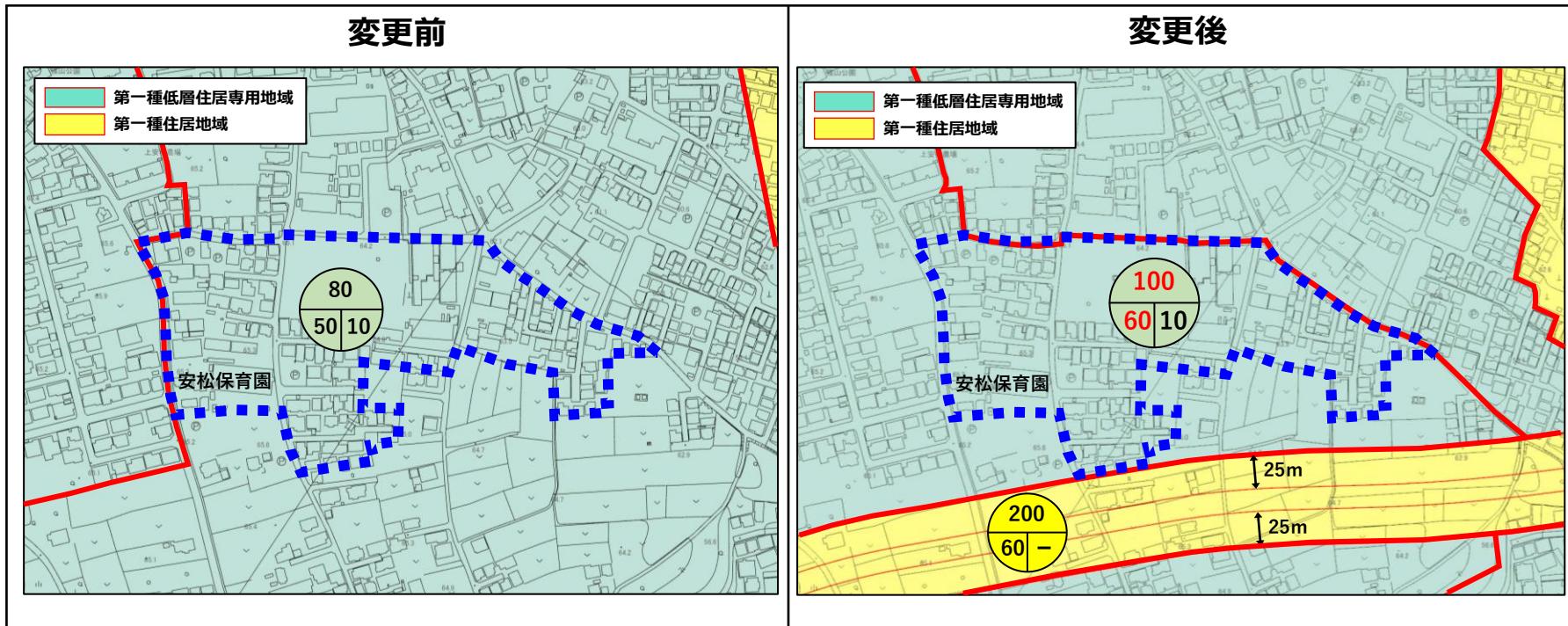
⇒上安松・下安松西地区画整理事業によって広幅員の道路が整備されるため、周辺の区域についても、これまでよりも土地の有効活用が可能となるよう、用途地域（建蔽率・容積率）の変更を行います。

⇒低層住居に係る良好な住環境の誘導や保護、居住水準の向上又は防災性の向上を図るため、用途地域の変更と併せて準防火地域や地区計画を定めます。

(2) 用途地域（用途地域等の変更箇所）

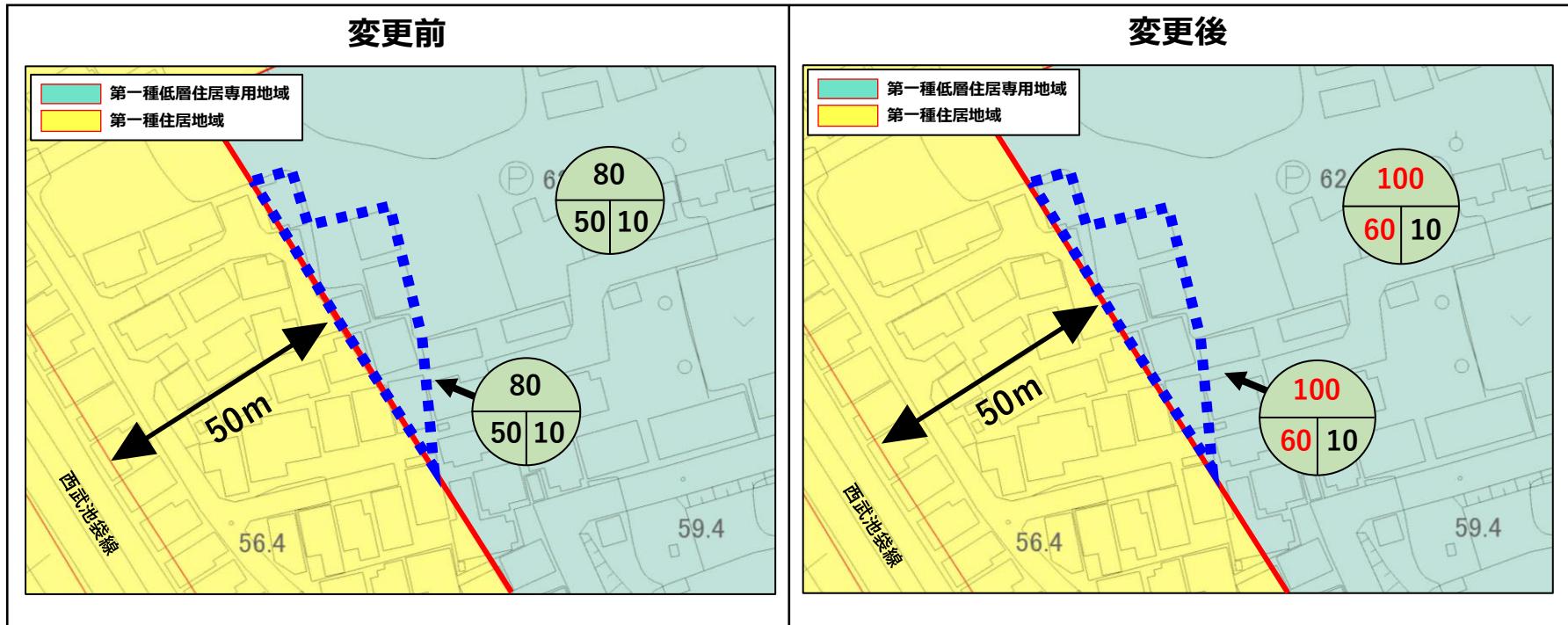


(2) 用途地域 (用途地域等の変更箇所 ①)



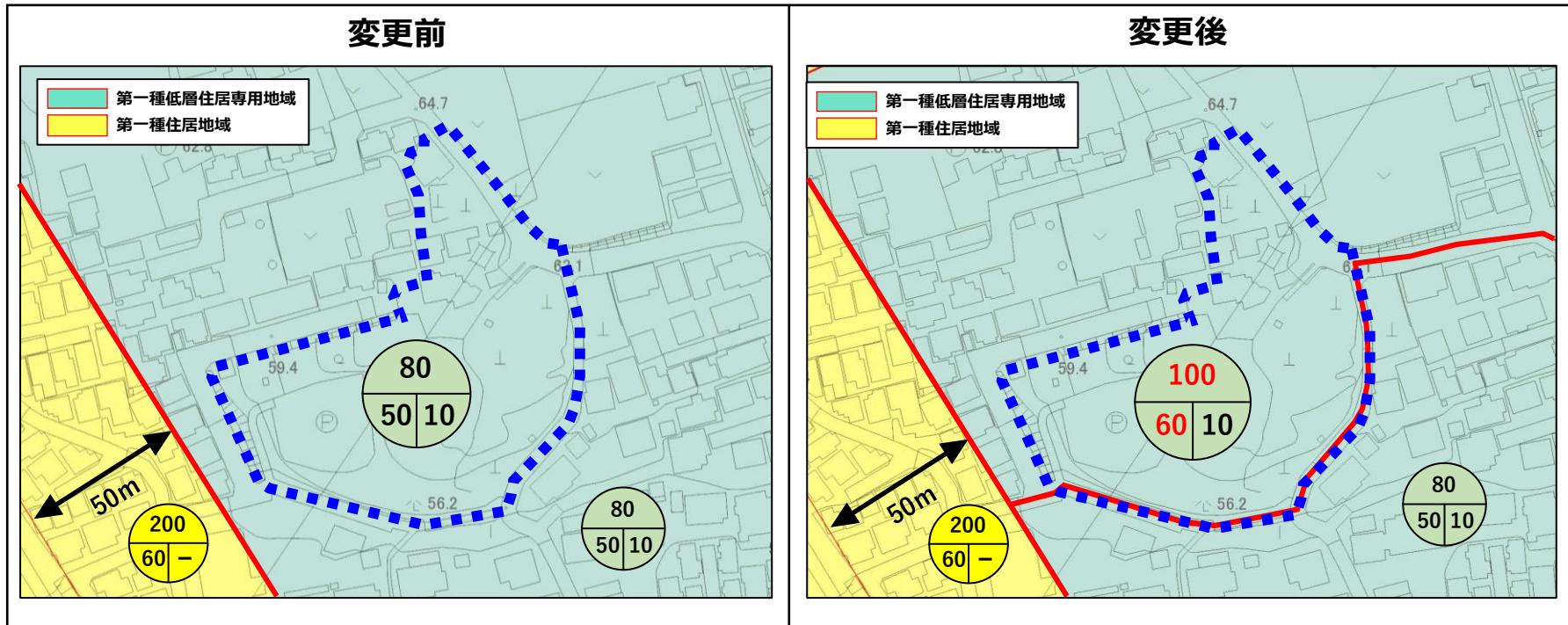
		変更前	変更後
用途地域	種類	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域
	建蔽率／容積率	50% / 80%	60% / 100%
	高さ制限	10m	10m
防火地域及び準防火地域		なし	準防火地域
地区計画		なし	上安松・下安松西地区地区計画(A地区)

(2) 用途地域 (用途地域等の変更箇所 ②)



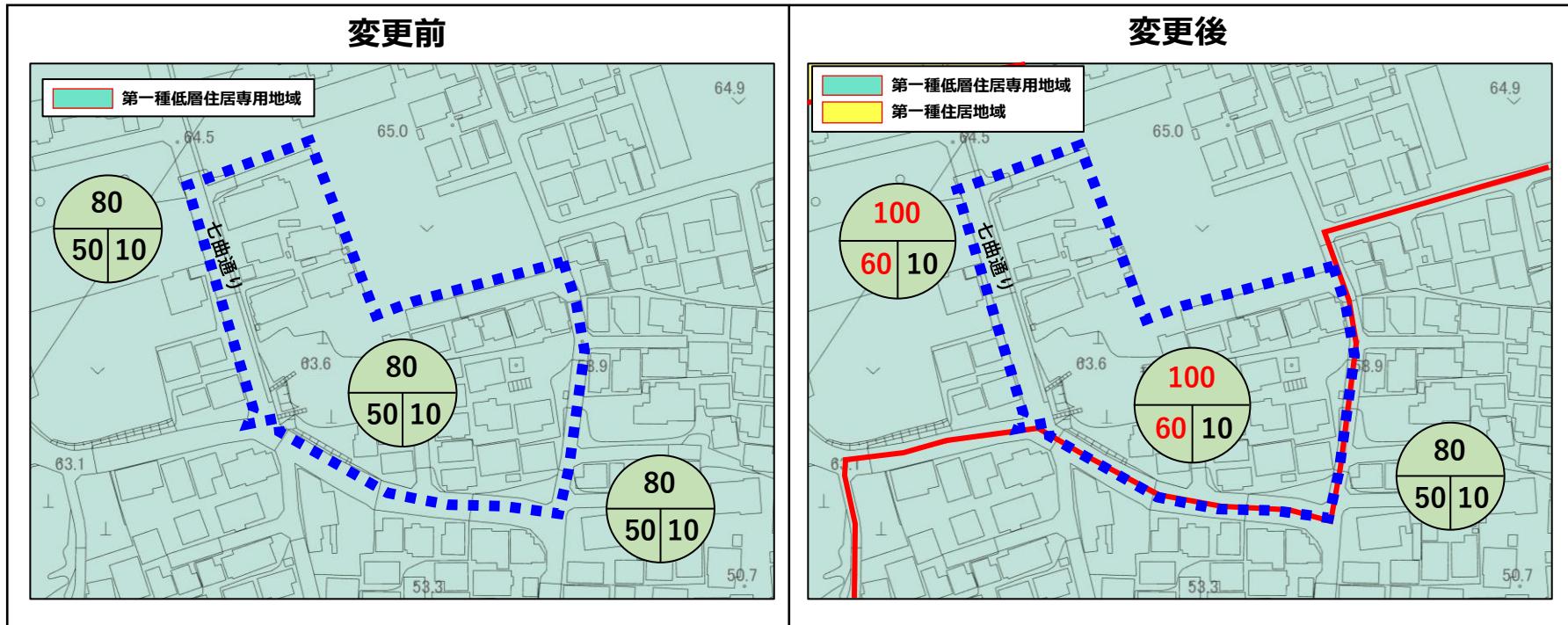
用途地域	種類	変更前	変更後
	建蔽率／容積率	第一種低層住居専用地域 50% / 80%	第一種低層住居専用地域 60% / 100%
	高さ制限	10m	10m
防火地域及び準防火地域		なし	準防火地域
地区計画		なし	上安松・下安松西地区地区計画(A地区)

(2) 用途地域 (用途地域等の変更箇所 ③)



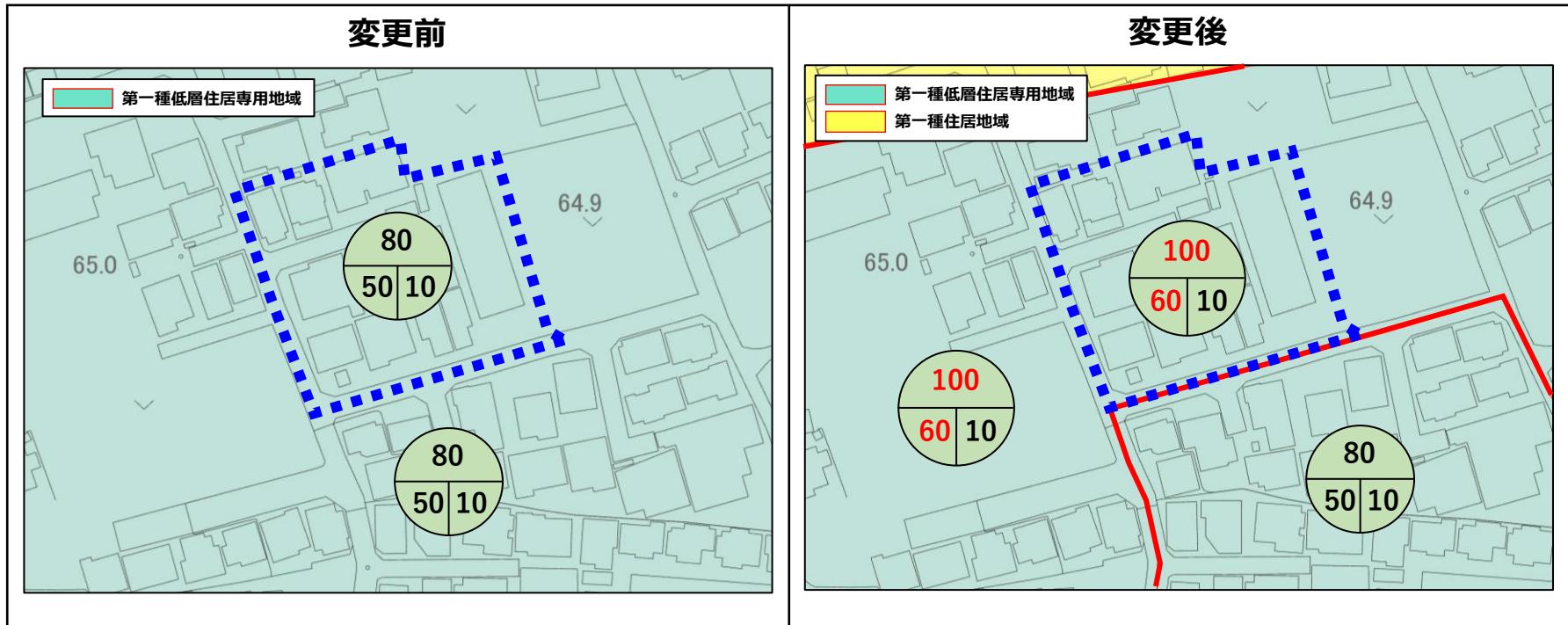
用途地域	種類	変更前	変更後
	建蔽率／容積率	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域
	高さ制限	50 % / 80 %	60 % / 100 %
防火地域及び準防火地域	なし	なし	準防火地域
地区計画	なし	なし	上安松・下安松西地区地区計画(A地区)

(2) 用途地域 (用途地域等の変更箇所 ④)



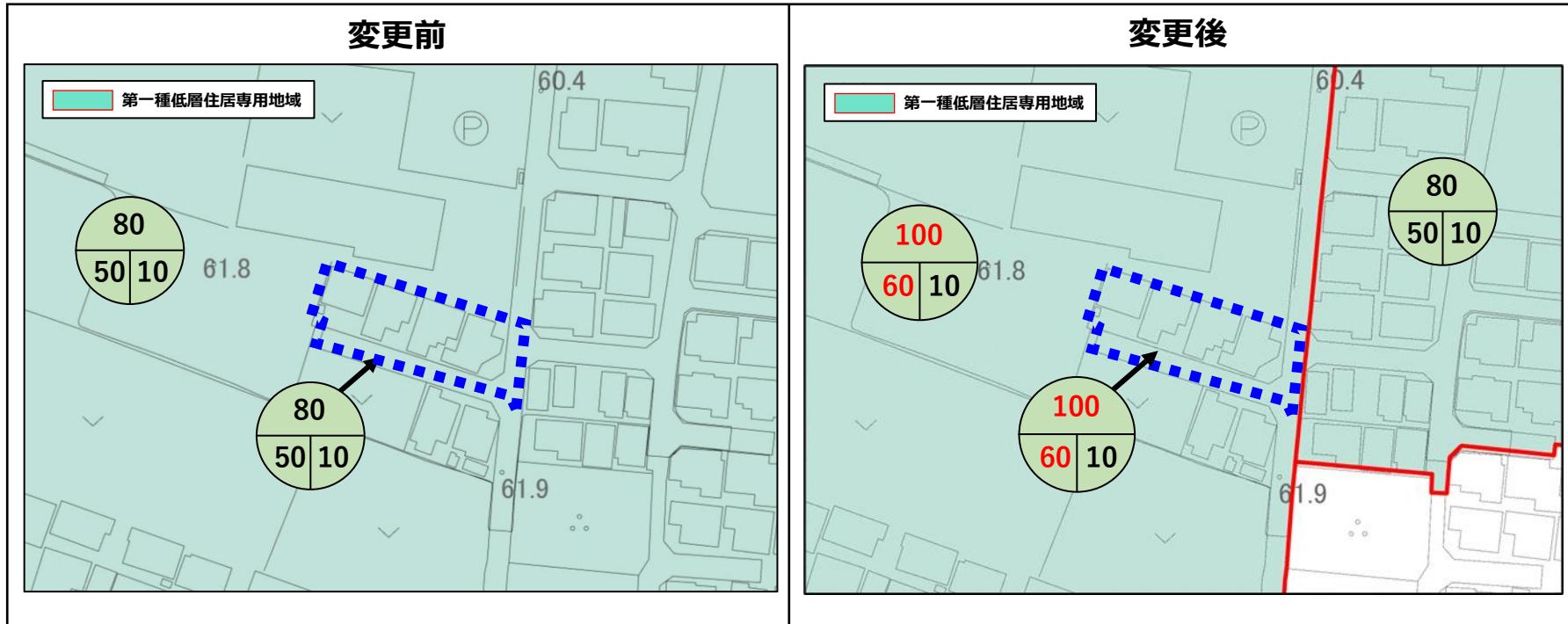
		変更前	変更後
用途地域	種類	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域
	建蔽率／容積率	50% / 80%	60% / 100%
	高さ制限	10m	10m
防火地域及び準防火地域		なし	準防火地域
地区計画		なし	上安松・下安松西地区地区計画(A地区)

(2) 用途地域 (用途地域等の変更箇所 (5))



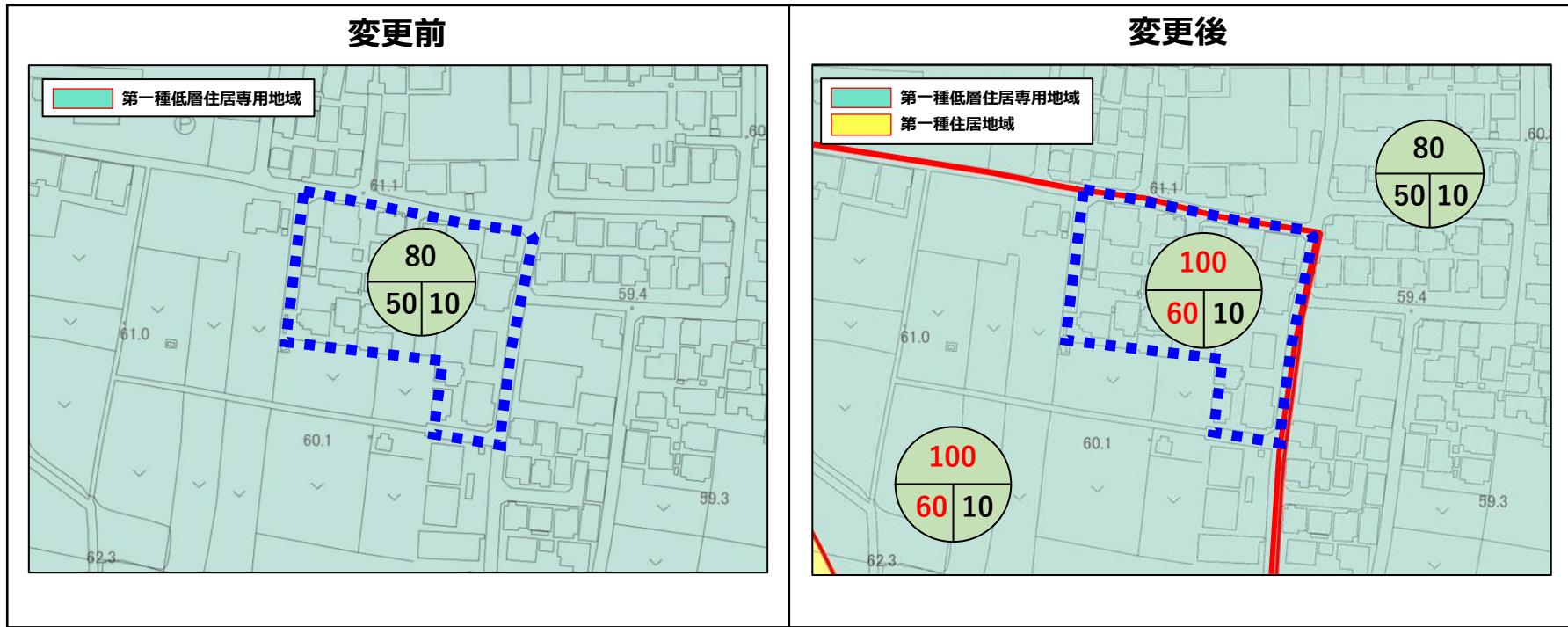
		変更前	変更後
用途地域	種類	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域
	建蔽率／容積率	50% / 80%	60% / 100%
	高さ制限	10m	10m
防火地域及び準防火地域		なし	準防火地域
地区計画		なし	上安松・下安松西地区地区計画(A地区)

(2) 用途地域 (用途地域等の変更箇所 ⑥)



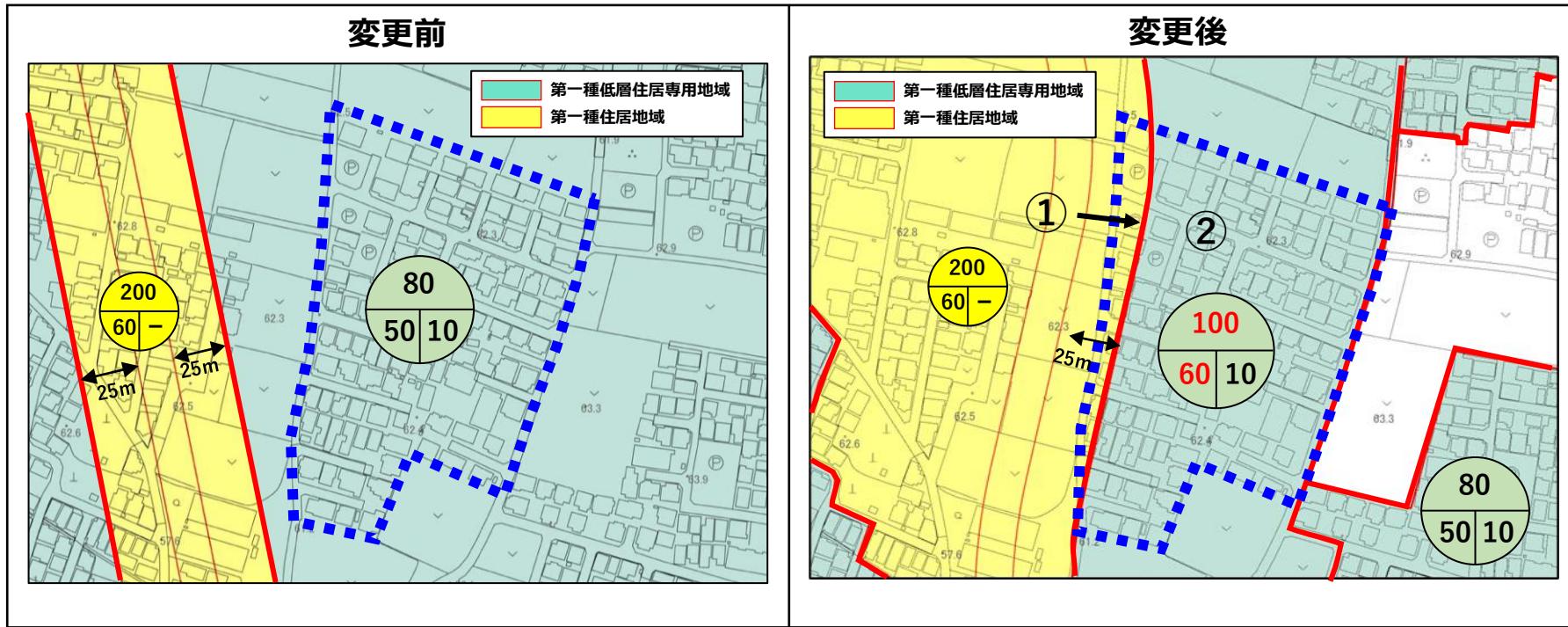
		変更前	変更後
用途地域	種類	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域
	建蔽率／容積率	50% / 80%	60% / 100%
	高さ制限	10m	10m
防火地域及び準防火地域		なし	準防火地域
地区計画		なし	上安松・下安松西地区地区計画(A地区)

(2) 用途地域 (用途地域等の変更箇所 ⑦)



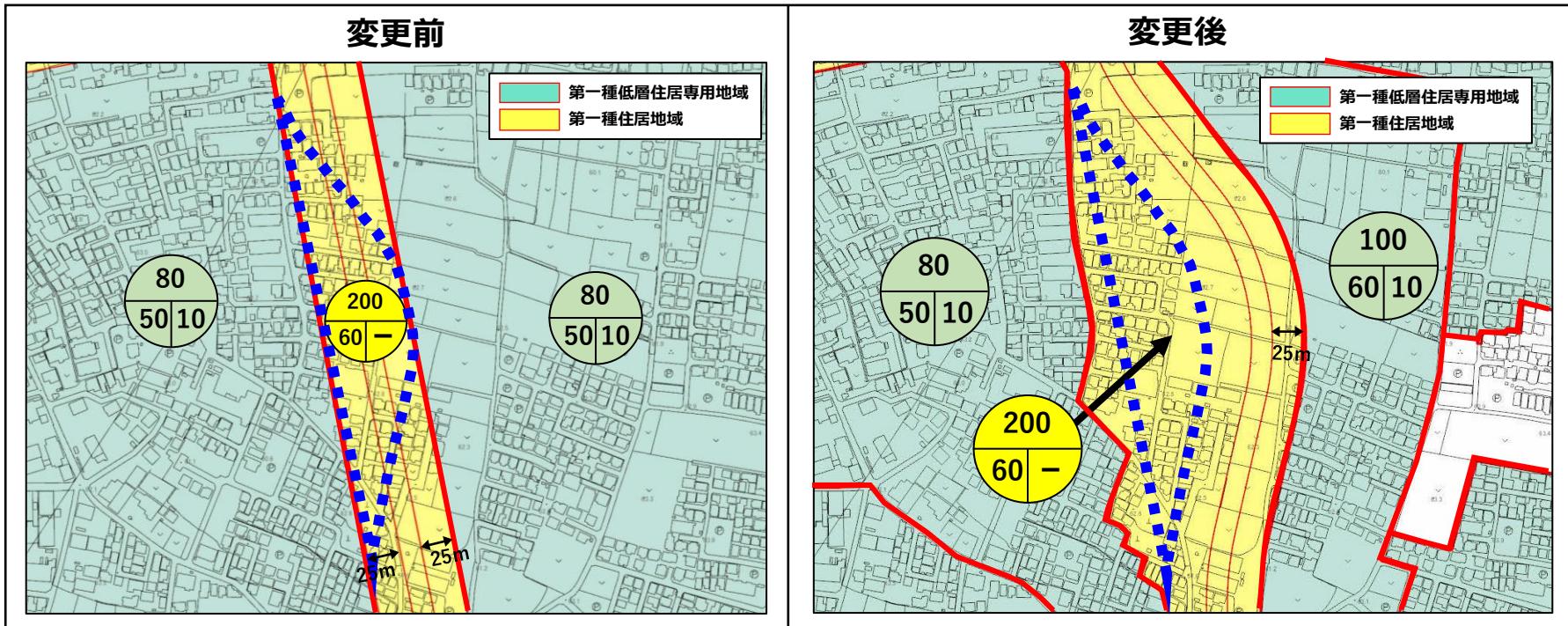
		変更前	変更後
用途地域	種類	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域
	建蔽率／容積率	50% / 80%	60% / 100%
	高さ制限	10m	10m
防火地域及び準防火地域		なし	準防火地域
地区計画		なし	上安松・下安松西地区地区計画(A地区)

(2) 用途地域 (用途地域等の変更箇所 (8))



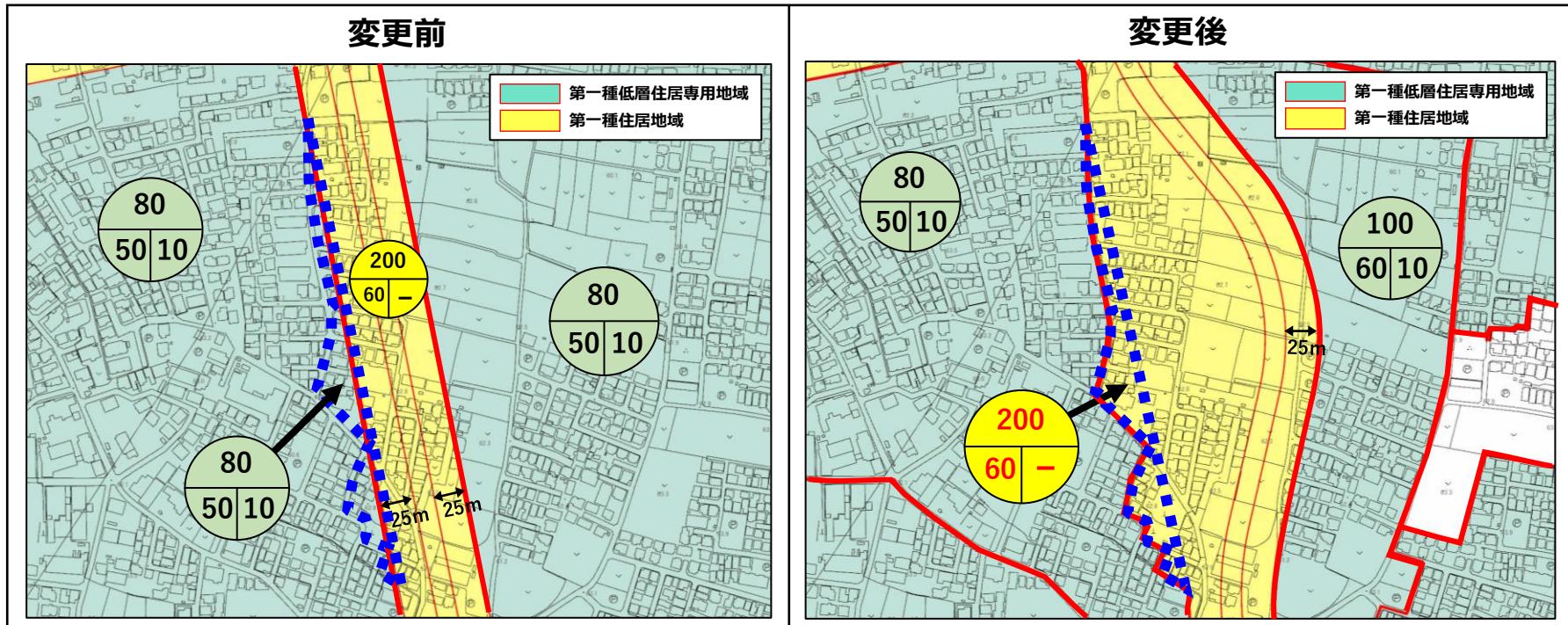
		変更前	変更後
用途地域	種類	第一種低層住居専用地域	①第一種住居地域 ②第一種低層住居専用地域
	建蔽率／容積率	50% / 80%	①60% / 200% ②60% / 100%
	高さ制限	10m	①なし ②10m
防火地域及び準防火地域		なし	準防火地域
地区計画		なし	①上安松・下安松西地区地区計画(B地区) ②上安松・下安松西地区地区計画(A地区)

(2) 用途地域 (用途地域等の変更箇所 ⑨)



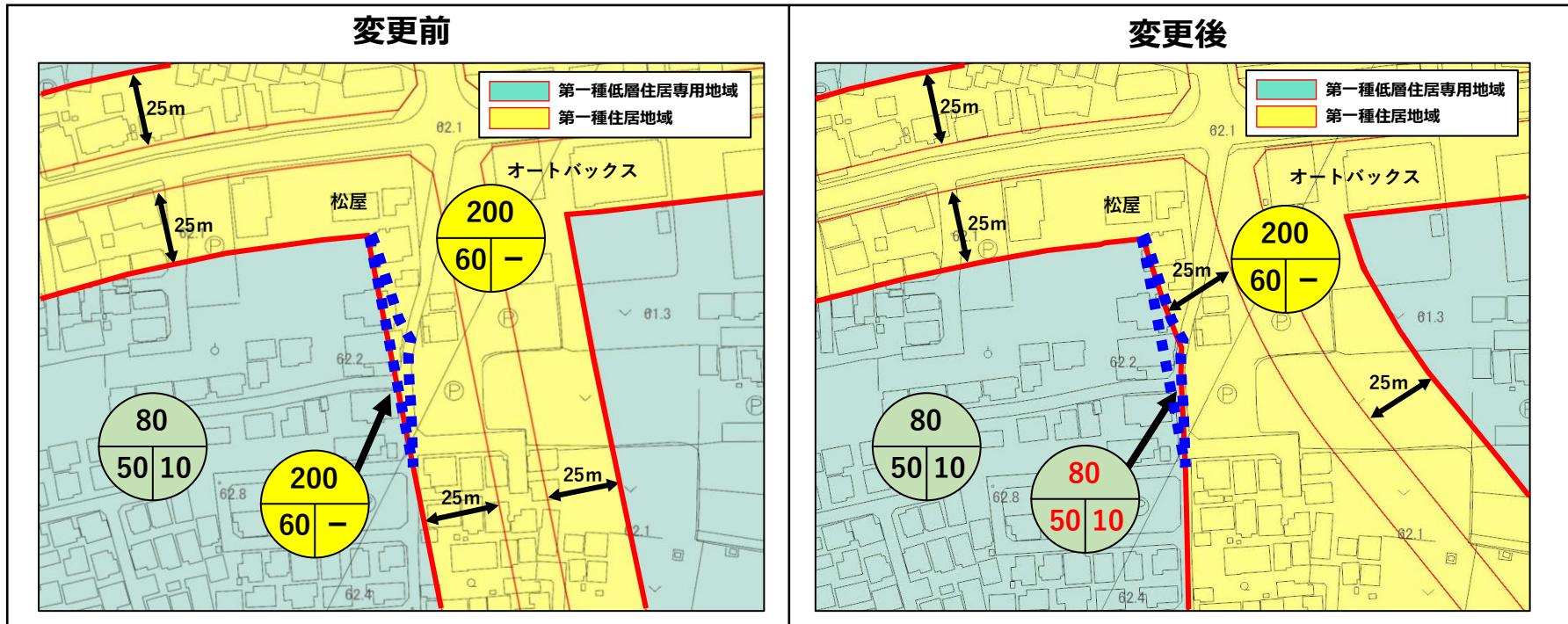
		変更前	変更後
用途地域	種類	第一種住居地域	第一種住居地域
	建蔽率／容積率	60% / 200%	60% / 200%
	高さ制限	なし	なし
防火地域及び準防火地域		なし	準防火地域
地区計画		なし	上安松・下安松西地区地区計画(C地区)

(2) 用途地域 (用途地域等の変更箇所 ⑩)



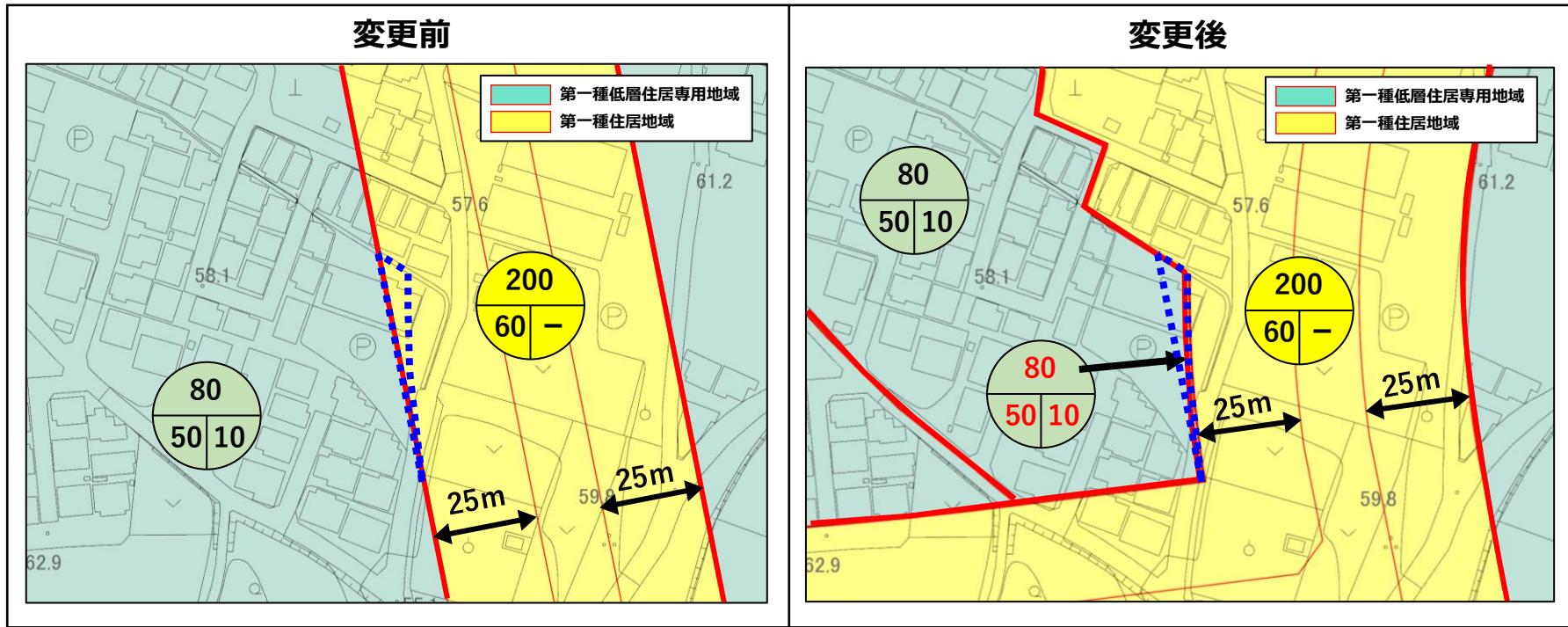
		変更前	変更後
用途地域	種類	第一種低層住居専用地域	第一種住居地域
	建蔽率／容積率	50% / 80%	60% / 200%
	高さ制限	10m	なし
防火地域及び準防火地域		なし	準防火地域
地区計画		なし	上安松・下安松西地区地区計画(C地区)

(2) 用途地域 (用途地域等の変更箇所 ⑪)



用途地域	種類	変更前	変更後
	建蔽率／容積率	第一種住居地域 60% / 200%	第一種低層住居専用地域 50% / 80%
	高さ制限	なし	10m
防火地域及び準防火地域	なし	なし	なし
地区計画	なし	なし	なし

(2) 用途地域 (用途地域等の変更箇所 ⑫)



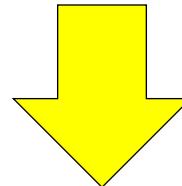
用途地域	種類	変更前	変更後
	建蔽率／容積率	第一種住居地域 60% / 200%	第一種低層住居専用地域 50% / 80%
	高さ制限	なし	10m
防火地域及び準防火地域		なし	なし
地区計画		なし	なし

防火地域及び準防火地域

(3) 防火地域及び準防火地域

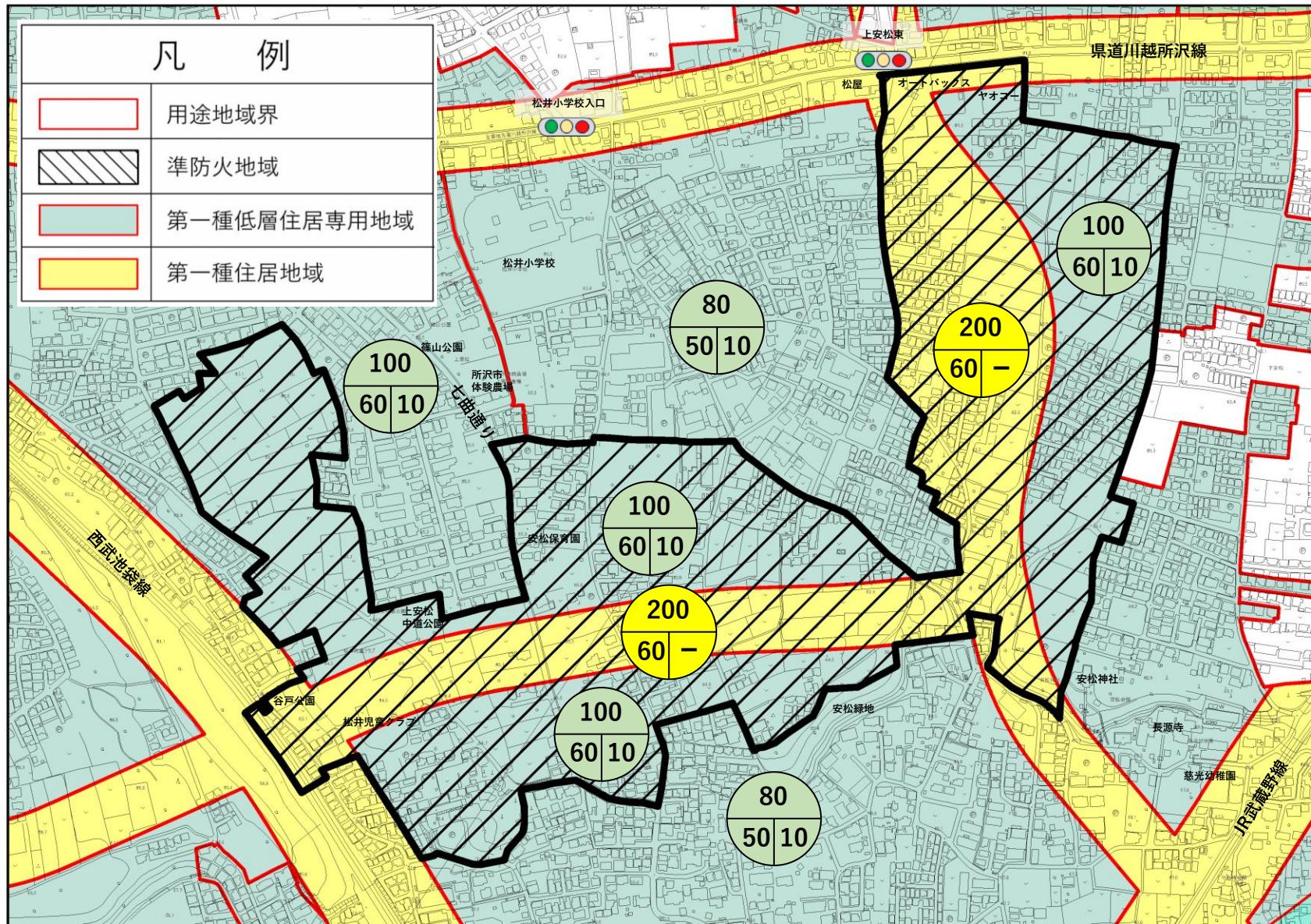
防火地域及び準防火地域の指定の目的

建築物の不燃化・難燃化の促進

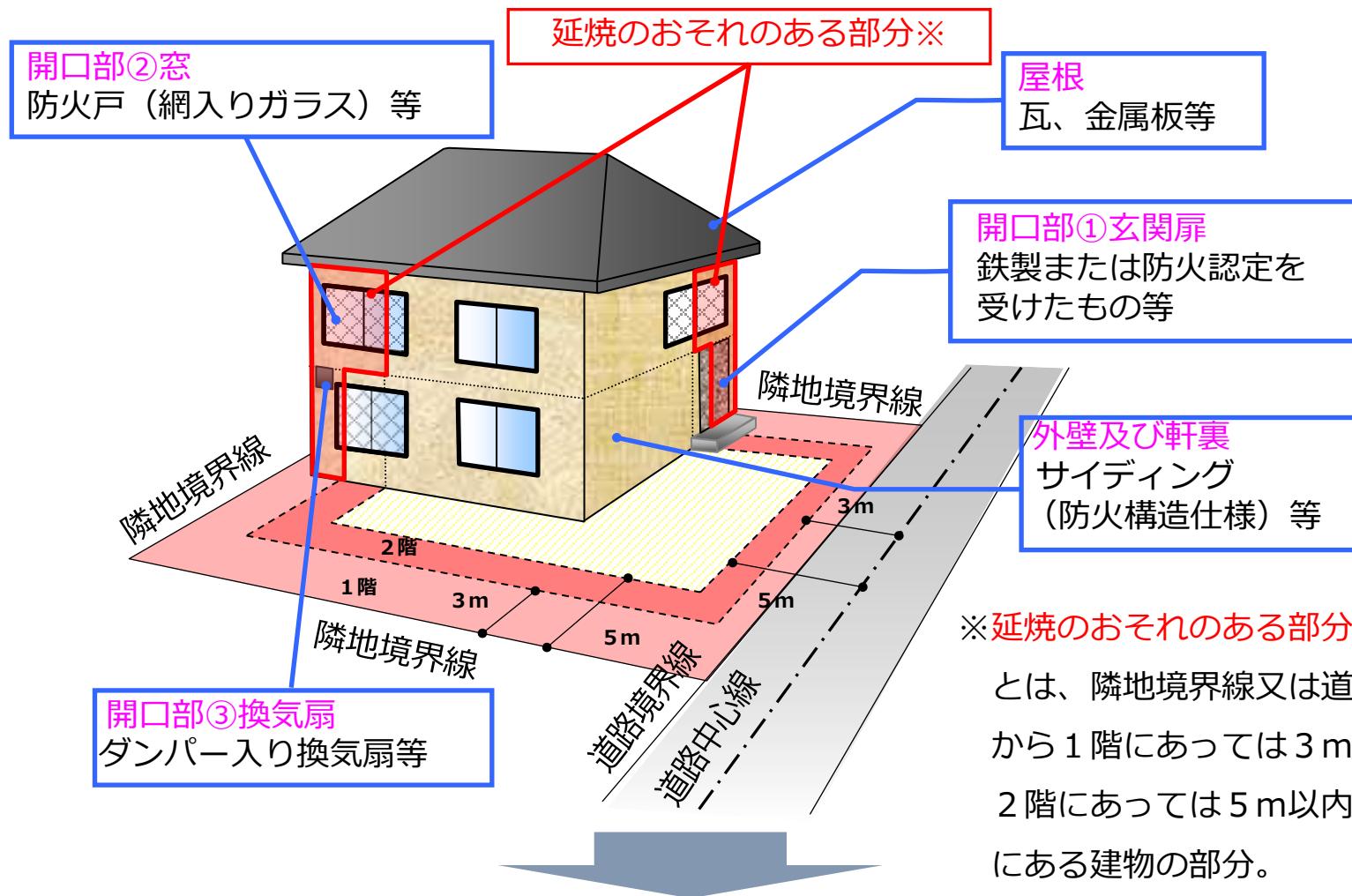


防火地域及び準防火地域の指定

(3) 防火地域及び準防火地域



(3) 防火地域及び準防火地域（防火措置の内容）



木造2階一戸建ての住宅においては、屋根及び外壁は、概ね防火性能を満足する部材の使用が見込まれるため、**実質的な防火措置は、延焼の恐れのある開口部及び軒裏のみ**となります。

地区計画

(4) 地区計画

地区計画とは

街づくりのルール

地区計画は、「地区施設」「建物の用途」など、地区の特性に応じて定める街づくりのルール。

地区レベルのきめ細かい都市計画

地区計画は、生活に密着した身近な都市計画。

(4) 地区計画 (地区計画のしくみ)

地区 計 画

1 地区計画の目標

街づくりの全体構想

2 地区計画の方針

地区計画の目標を実現するための
土地利用、地区施設、建築物に関する整備の方針等

3 地区整備計画

地区計画の方針に従った道路や公園の配置、
建築物等に関する制限等

(4) 地区計画（地区計画策定の方針）

1 地区計画の目標

地区の大半を上安松・下安松西土地区画整理事業により計画的な基盤整備を行い、地区内の土地利用を適正に誘導及び日常生活に必要な都市機能を集積するとともに、脱炭素社会の構築に貢献し、周辺環境に調和したみどり豊かでうるおいのある街並みと、良好な住環境の形成を図ることを目標とします。

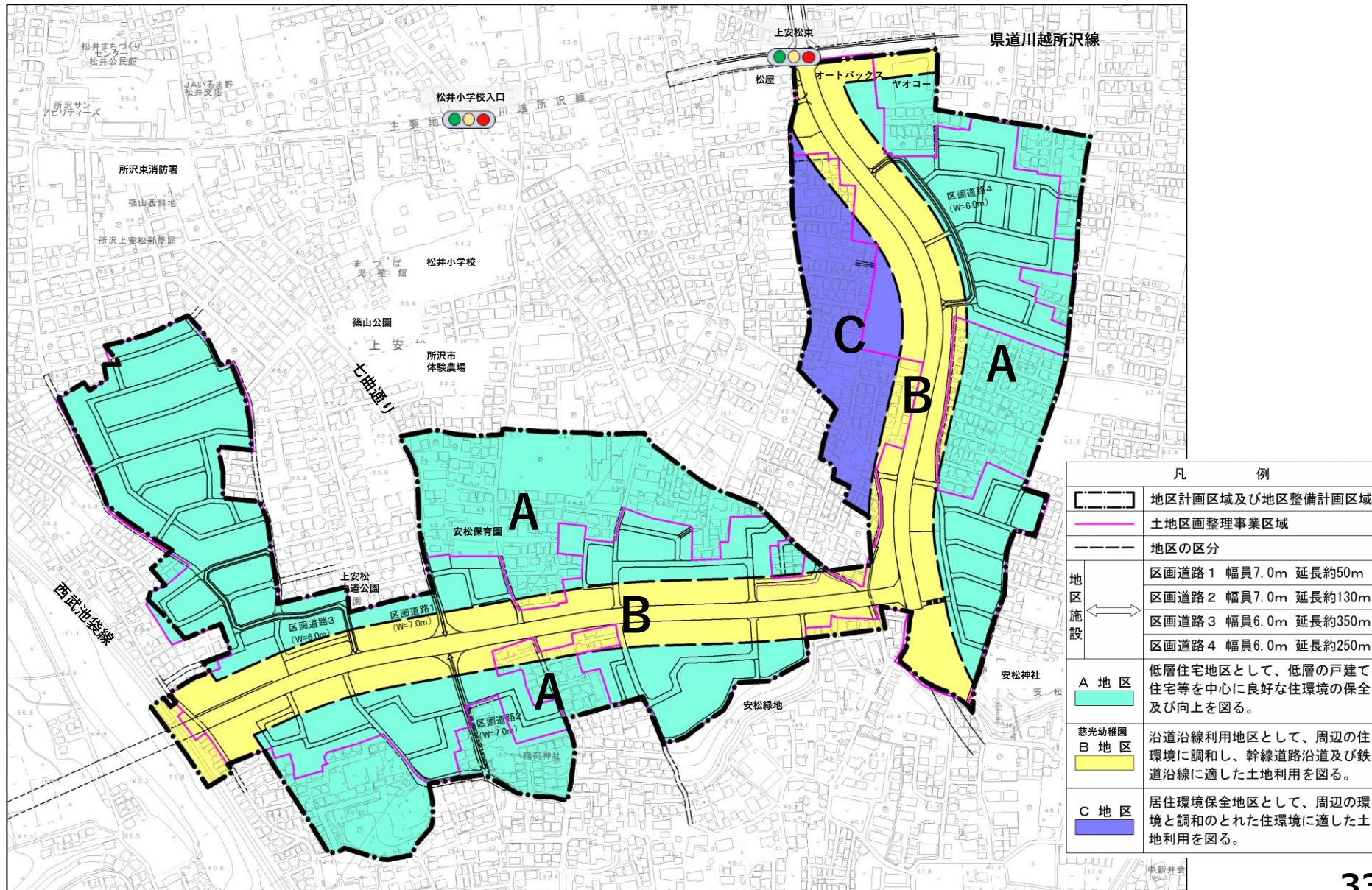
2 地区計画の方針

- ①土地利用の方針
- ②地区施設の整備の方針
- ③建築物等の整備の方針
- ④その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針

3 地区整備計画

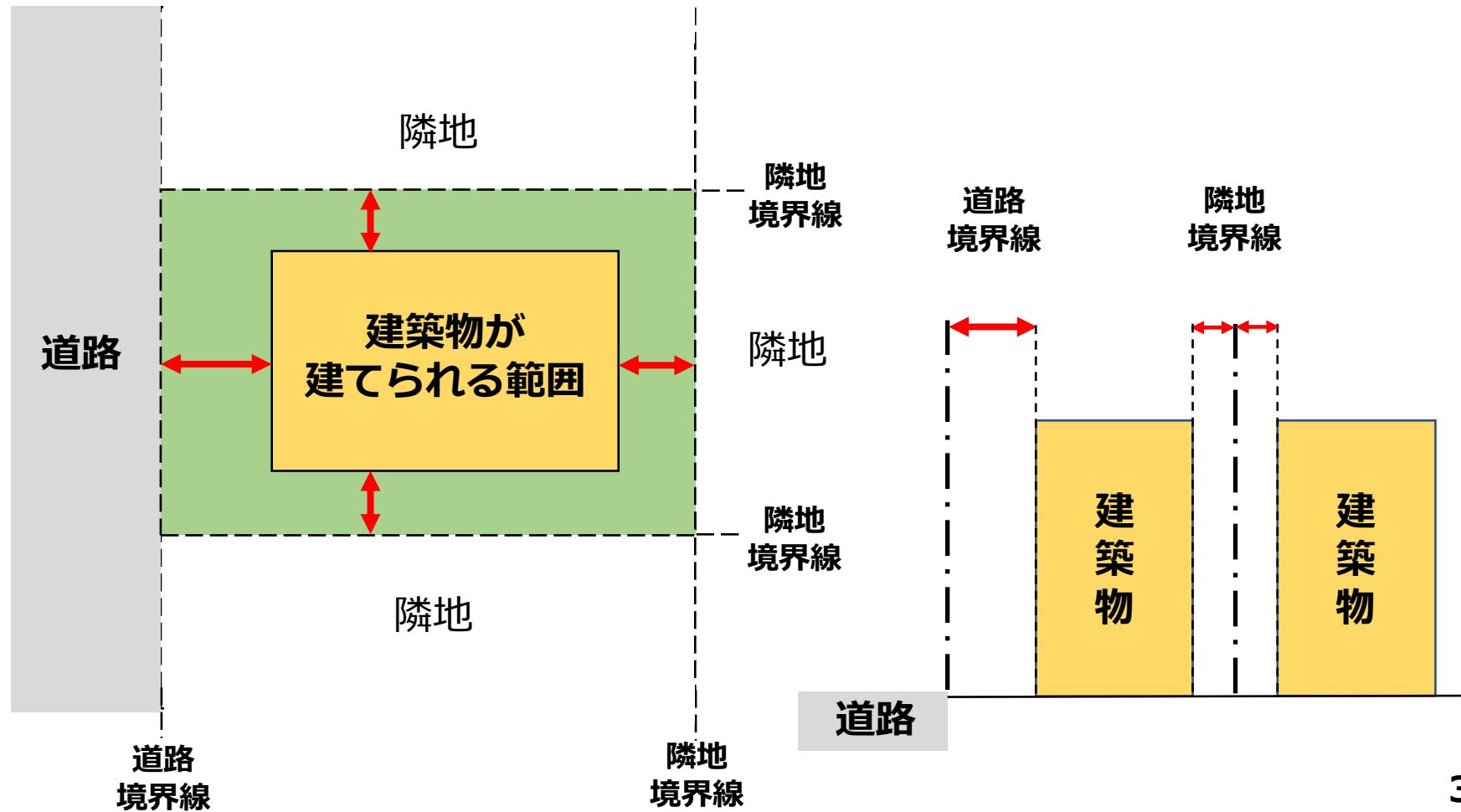
- ①地区施設の配置及び規模
- ②地区の区分
- ③建築物等に関する事項
 - ・建築物等の用途の制限
 - ・壁面の位置の制限
 - ・建築物等の形態又は意匠の制限
 - ・建築物の敷地面積の最低限度
 - ・建築物等の高さの最高限度
 - ・垣又は柵の構造の制限

(4) 地区計画 (上安松・下安松西地区地区計画)



(4) 地区計画（壁面の位置の制限のイメージ）

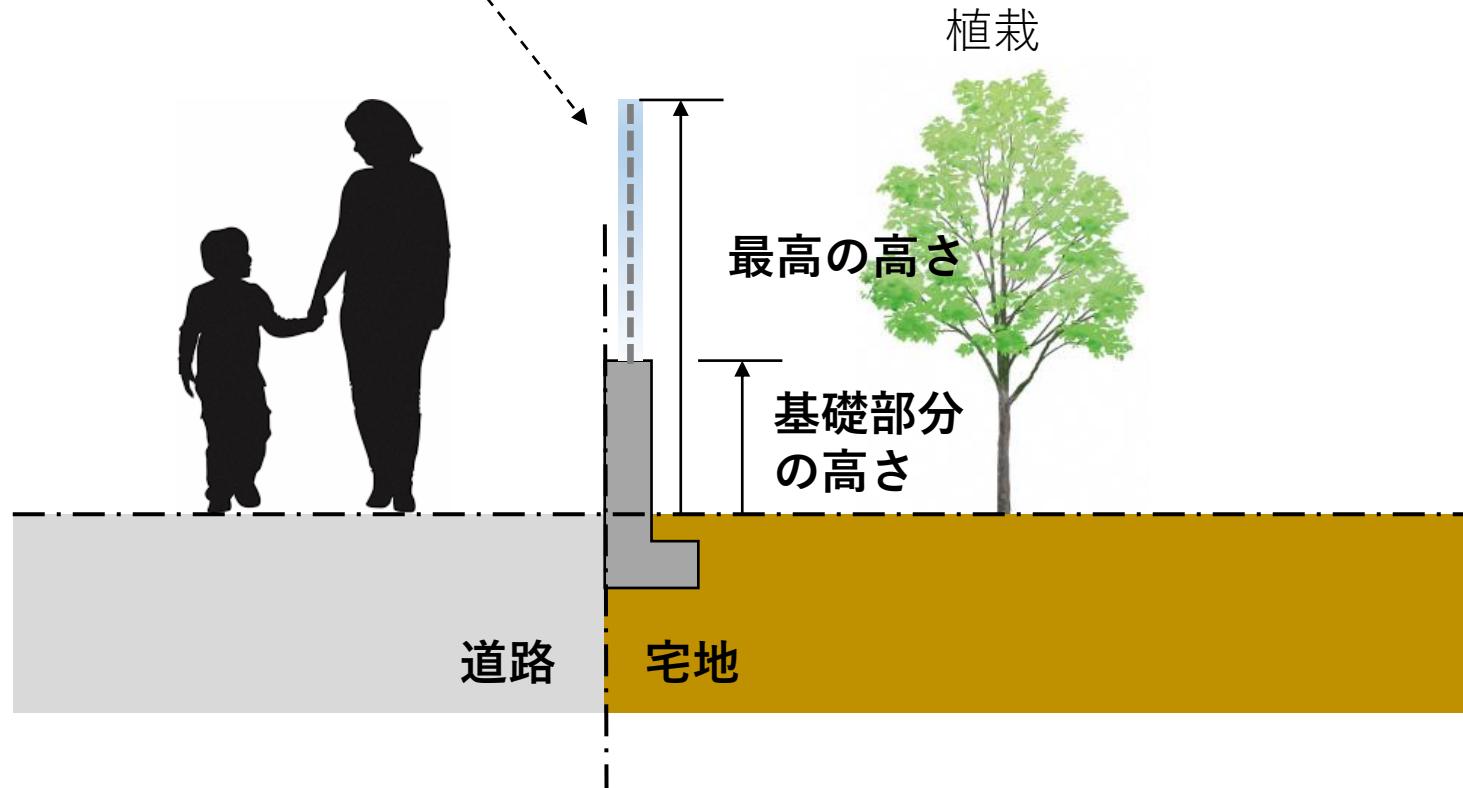
壁面の位置は道路境界線からの距離、隣地境界線からの距離について定めます。
* 壁面とは、建築物の外壁面（または外壁に代わる柱の面）のことをいいます。



(4) 地区計画（垣又は柵の構造のイメージ）

○ フェンス等を設ける場合の例

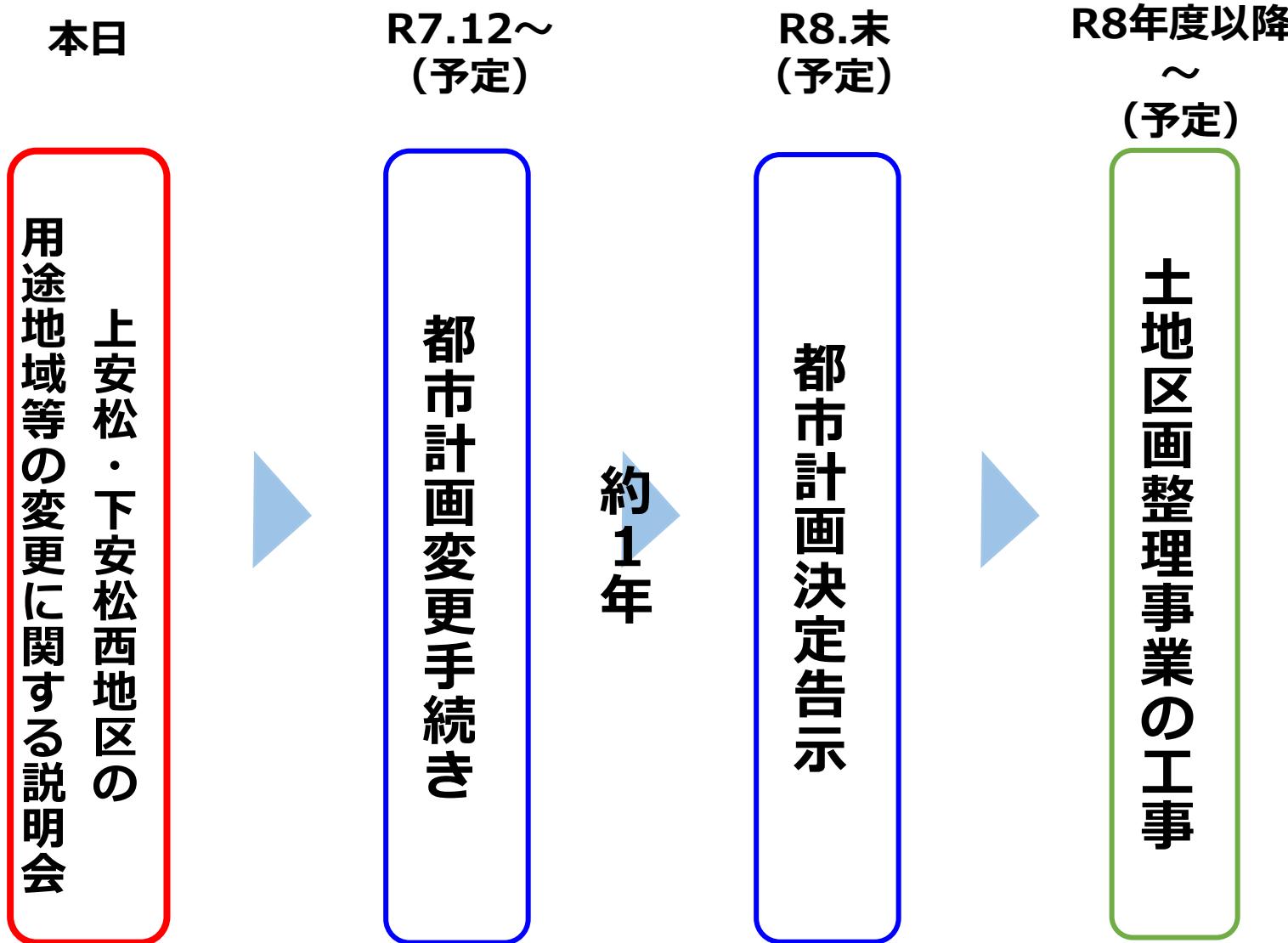
透視可能なフェンス等



3

今後の予定について

■今後の予定



※現時点での想定であり、関係機関との調整等の状況により変更となる可能性があります。

ご清聴ありがとうございました



所沢市街づくり計画部市街地整備課
04-2998-9208（直通）