

所沢都市計画地区計画の変更（所沢市決定）

所沢都市計画上安松・下安松西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      年      月      日

|                 |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名 称             |                         | 上安松・下安松西地区地区計画                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 位 置             |                         | 所沢市大字上安松及び大字下安松の一部                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 面 積             |                         | 約 3 4 . 4 h a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 地区計画の目標         |                         | <p>本地区は、所沢市の東部に位置し、西武鉄道池袋線・新宿線の所沢駅から東側に約 1 . 3 ～ 2 . 0 k m、西武鉄道池袋線秋津駅及び J R 武蔵野線新秋津駅から北側に約 0 . 8 ～ 1 . 4 k m の距離にある地区である。</p> <p>地区の大半を上安松・下安松西土地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する。</p>                                                                                                       |
| 区域の整備、開発及び保全の方針 | 土地利用の方針                 | <p>1 A 地区は、低層住宅地区として、低層の戸建て住宅等を中心に良好な住環境の整備及び向上を図る地区とする。</p> <p>2 B 地区は、沿道沿線利用地区として、周辺の住環境に調和し、幹線道路沿道及び鉄道沿線に適した土地利用を図る地区とする。</p> <p>3 C 地区は、居住環境保全地区として、周辺の環境と調和のとれた住環境に適した土地利用を図る地区とする。</p>                                                                                                                                                                                         |
|                 | 地区施設の整備の方針              | 土地地区画整理事業により区画道路を適正に配置・整備し、地区内の利便性及び防災性の向上を図ることで、安全・安心な街づくりを行う。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                 | 建築物等の整備の方針              | <p>1 A 地区は、周辺の環境と調和のとれた低層住宅等による良好な住環境を形成し、保全するため、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及び垣又は柵の構造の制限を定める。</p> <p>2 B 地区は、周辺の環境と調和し、幹線道路沿道及び鉄道沿線に適した街並みを形成し、保全するため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又は柵の構造の制限を定める。</p> <p>3 C 地区は、周辺の環境と調和のとれた低層住宅等による良好な住環境を形成し、保全するため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又は柵の構造の制限を定める。</p> |
|                 | その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針 | 市街地の浸水被害を軽減する雨水貯留浸透施設及び避難場所となる公園を整備することにより、災害に強い市街地の形成を図る。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|        |             |            |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                  |                  |
|--------|-------------|------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| 地区整備計画 | 地区施設の配置及び規模 |            | 道路    | <div>区画道路 1      幅員 7 m      延長約 5 0 m</div> <div>区画道路 2      幅員 7 m      延長約 1 3 0 m</div> <div>区画道路 3      幅員 6 m      延長約 3 8 0 m</div> <div>区画道路 4      幅員 6 m      延長約 2 5 0 m</div>                                                                                                                                                                                                                                                          |                  |                  |
| 地区整備計画 |             | 地区の区分      | 区分の名称 | A地区<br>(第一種低層住居専用地域)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | B地区<br>(第一種住居地域) | C地区<br>(第一種住居地域) |
|        |             |            | 区分の面積 | 約 2 2 . 2 h a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 約 9 . 7 h a      | 約 2 . 5 h a      |
|        |             | 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。ただし、この地区計画の都市計画決定の告示の際、現に存する建築物には適用しない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 ホテル又は旅館</li> <li>2 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 6 の 2 で定める運動施設</li> <li>3 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</li> <li>4 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>5 自動車教習所</li> <li>6 畜舎（動物病院及びペットショップ、ペットホテルその他これらに類するものを除く。）</li> <li>7 葬祭場その他これらに類するもの</li> <li>8 遺体保管所、エンバーミング施設その他これらに類するもの</li> <li>9 ペット火葬場その他これらに類するもの</li> </ol> |                  |                  |

|  |  |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--|--|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | 建築物の敷地面積の最低限度 | <p>120㎡</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。</p> <p>1 地区計画の決定の告示日において、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（この号及び第3号において「当該規定」という。）に適合しないもの又は地区計画の告示日において、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</p> <p>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（120㎡未満の敷地に限る。）として使用するもの</p> <p>3 土地の一部を道路等の公共施設として使用する場合又はその他市長がやむを得ないと認める事情により当該規定に適合しなくなった場合において、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</p> <p>4 公益上必要な建築物の敷地として使用するもの</p> <p>5 土地区画整理法第103条第1項の規定による換地処分又は同法第98条第1項の規定による仮換地の指定を受けた土地で、かつ、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地（120㎡未満の敷地に限る。）として使用するもの</p> |
|  |  | 壁面の位置の制限      | <p>建築物（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を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面までの水平距離は道路境界線から1.0m以上とし、隣地境界線から0.7m以上とする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。</p> <p>1 物置で軒の高さ2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以内のもの</p> <p>2 車庫（駐輪場含む。）で床面積の合計が30㎡以内のもの</p> <p>3 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|        |            |                |                                                                                                                                                 |      |      |
|--------|------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物等の高さの最高限度   | —                                                                                                                                               | 2.5m | 1.2m |
|        |            | 建築物等の形態又は意匠の制限 | <p>1 建築物の屋根、外壁又は工作物は、周辺環境や自然環境に調和したものとする。</p> <p>2 建築物等の色彩は、周辺環境等に調和させ、配色のバランスを整える。</p>                                                         |      |      |
|        |            | 垣又は柵の構造の制限     | <p>道路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1.5m以下のもの</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、土地区画整理事業によって都市基盤と宅地の整備を行い、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りつつ、計画的かつ合理的な土地利用を誘導するため、地区計画を決定するものです。