

所沢都市計画地区計画の変更（所沢市決定）

所沢都市計画北秋津・上安松地区地区計画を次のように変更する。

		当初告示年月日 平成29年3月31日	変更告示年月日 令和 年 月 日
名 称		北秋津・上安松地区地区計画	
位 置		所沢市大字北秋津、大字上安松の各一部	
面 積		約33.0ha	
地区計画の目標		本地区は、西武鉄道池袋線・新宿線の所沢駅の東側約0.4kmから1.4kmに位置し、地区の大半は土地区画整理事業により道路、公園、下水道等の都市基盤整備が行われる地区である。また、地区内には既存樹林が広がるなど、自然環境に恵まれた地区である。 このような地区の特性を活かし、地区計画を策定することにより、所沢駅東口に近接する住宅地として、脱炭素社会の構築に貢献し、生活利便の向上に資する都市機能と自然環境が調和した良好な市街地及び緑地保全の形成を誘導することを目標とする。	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	地区計画を定める区域は、以下の区分によりそれぞれの方針に従って土地利用の形成を図る。 1 A地区は、良好な住環境の保全及び向上を図るため、敷地の細分化を防止し、みどりと調和した落ち着いた低層住宅の形成を図る地区とする。 2 B地区は、良好な住環境の保全及び向上を図るため、敷地の細分化を防止するとともに、既存樹林を保全し、閑静でみどり豊かな低層住宅の形成を図る地区とする。 3 C地区は、敷地の細分化を防止するとともに、補助幹線道路沿道という特性を活かした沿道サービス施設の立地を図る地区とする。 4 D地区は、良好な住環境を確保した中層集合住宅の形成を図る地区とする。 5 E地区は、敷地の細分化を防止するとともに、既存の幹線道路に適した沿道サービス施設の立地を図る地区とする。 6 F地区は、地区住民の生活拠点にふさわしい生活利便施設の立地を図る地区とする。 7 G地区は、敷地の細分化を防止し、豊かに残る既存樹林を保全するとともに、みどりと調和した建築物の立地を図る地区とする。	
	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計画的に整備し、地区内の利便性及び防災性の向上を図る。	

区域の整備、開発及び保全に関する方針		建築物等の整備の方針		1 適正な土地利用により、用途が混在する建築物を防止し、良好な市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 2 敷地の細分化を防止し、良好な市街地の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度及び建築物等の高さの最高限度を定める。 3 ゆとりある生活空間の確保とみどり豊かな市街地景観の形成を図るため、壁面の位置の制限及び垣又は柵の構造の制限を定める。 4 本地区にふさわしい魅力あるみどりと調和した街並み景観の創出を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。						
		その他当該地区の整備開発及び保全に関する方針		西武鉄道池袋線沿線や地区南側斜面地の既存緑地の保全を図り、自然環境と調和した街並みの形成を図る。						
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	A地区 (第一種低層住居専用地域)	B地区 (第一種低層住居専用地域)	C地区 (第一種住居地域)	D地区 (第一種住居地域)	E地区 (第一種住居地域)	F地区 (第二種住居地域)	G地区 (第一種住居地域)
			区分の面積	約11.6ha	約9.6ha	約4.4ha	約1.4ha	約1.0ha	約2.1ha	約2.9ha
		建築物等の用途の制限		—	—	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 ホテル又は旅館 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 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 4 神社、寺院、教会その他これら	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの 2 ホテル又は旅館 3 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 4 大学、高等専門学校、専修学校その他こ	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 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建築基準法施行令第130条の6の2で定める運動施設 2 工場（建築基準法施行令第130条の5の2及び6で規定するものを除く。） 3 畜舎（動物病院及びペットショップ、ペッ	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 ホテル又は旅館 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 3 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 ホテル又は旅館 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 3 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの 4 大学、高等専門学校、専修学校その他こ

					に類するもの	れらに類するもの	トホテルその他これらに類するものを除く。）	4 カラオケボックスその他これに類するもの	れらに類するもの
					5 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。）	5 神社、寺院、教会その他これらに類するもの		5 病院	6 畜舎
					6 工場（建築基準法施行令第 130 条の 5 の 2 で規定するものを除く。）	6 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		5 大学、高等学校、専修学校その他これらに類するもの	7 工場
					7 葬祭場その他これらに類するもの	7 病院		6 神社、寺院、教会その他これらに類するもの	8 自動車修理工場
					8 遺体保管所、エンバークメント施設その他これらに類するもの	8 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（高齢者の居住の安定確保に関する法律第 5 条第 1 項に規定するサービス付き高齢者向け住宅を除く。）		7 公衆浴場	9 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
					9 ペット火葬場その他これらに類するもの	9 自動車教習場		8 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	10 葬祭場その他これらに類するもの
						10 畜舎		9 病院	11 遺体保管所、エンバークメント施設その他これらに類するもの
						11 工場（建築基準法施行令第 130 条の 5 の 2 で規定するものを除く。）		10 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの	12 ペット火葬場その他これらに類するもの
						12 自動車修理工場		11 自動車教習場	
						13 葬祭場その他これらに類するもの		12 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。）	
						14 遺体保管所、エンバークメント施設その他これらに類するもの		13 工場（建築基準法施行令第 130 条の 5 の 2 及び 6 で規定するものを除く。）	
								14 自動車修理工場	

						ーミング施設その他これらに類するもの 15 ペット火葬場その他これらに類するもの		15 葬祭場その他これらに類するもの 16 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 17 ペット火葬場その他これらに類するもの	
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	1 0 0 m ²	1 1 0 m ²	1 0 0 m ²	3,000 m ²	1 0 0 m ²	10,000 m ²	1 0 0 m ²
			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はない。 1 当該地区計画の決定の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は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 2 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 3 公益上必要な建築物の敷地として使用するもの 4 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として使用するもの						
		壁面の位置の制限	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は、1.0m以上とする。 ただし、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 1 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 2 軒の高さが 2.3m 以下でかつ床面積の合計が 5m² 以内である物置及び床面積の合計が 30m² 以内である車庫						

		建築物の高さの制限	—	—	2 5 m	—	1 5 m	2 5 m	
					ただし、次の各号に掲げる高さの算定方法は、それぞれ当該各号に定めるものとする。 1 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分は、当該建築物の高さに算入する。 2 太陽光発電設備等の設備部分は当該建築物の高さに算入しない。		ただし、次の各号に掲げる高さの算定方法は、それぞれ当該各号に定めるものとする。 1 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分は、当該建築物の高さに算入する。 2 太陽光発電設備等の設備部分は当該建築物の高さに算入しない。		
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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。 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。						
		垣又は柵の構造の制限	道路に面する側の垣又は柵（門柱、門扉を除く。）の構造は、次の各号に掲げるものとする。 1 生垣 2 敷地地盤面からの高さが0. 6 m以下の基礎の上に、透視可能な材料でつくられたもので、敷地地盤面からの高さが1. 5 m以下のもの						

「区域、地区の区分、地区施設の配置は、計画図及び地区区分図表示のとおり。」

理 由 本地区東側の上安松・下安松地区内で土地区画整理事業による新たな街づくり計画を予定しており、所沢駅とのアクセス機能の強化、防災機能及び生活環境の向上などを担う路線として、都市計画道路3・4・36号北秋津安松線の新規追加を予定しています。新たに追加される都市計画道路と重複しないよう、都市計画道路の変更と併せて、地区施設を廃止するものです。

また、地区施設のうち区画道路1～59については、市道認定及び築造が完了し、令和7年3月に供用が開始されたことから廃止するものです。