

所沢都市計画地区計画の変更（所沢市決定）

都市計画所沢駅西口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27年9月30日	変更告示年月日 令和4年9月1日
名称		所沢駅西口地区地区計画	
位置		所沢市東住吉及び日吉町の各一部	
面積		約7.9ha	
地区計画の目標		<p>本地区は、所沢駅の西口に位置しており、市の表玄関にふさわしいにぎわいと活力ある街並みの創出を図るため、土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行を行う。</p> <p>そこで、当該事業に併せて新しいライフスタイルを発信する拠点となるよう、商業・サービス、教育・文化等の新たな都市機能を備えた質の高い都市型住宅や広域的な商業・業務施設を誘導するとともに、災害に強い安全な市街地、良好な都市景観の形成により、駅前にふさわしい都市環境を創出することを目標とする。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>1. A地区は、土地の高度利用による商業・業務機能を兼ね備えた都市型住宅を配置するとともに、にぎわいの拠点となる広場等の有効な空地を確保する。</p> <p>2. B地区は、商業・業務施設の誘導に努め、適正かつ合理的な土地利用を図る。</p> <p>3. C地区は、にぎわい創出の核となる地区として、緑化や環境への配慮に努め、魅力的で親しみのある広域的な商業・業務施設等の誘導を図る。</p> <p>4. D地区は、周辺環境と調和した良好な住環境の形成を図る。</p>	
	地区施設の整備の方針	<p>駅前の顔づくりとして、にぎわいと活力を創出し多くの人が集い憩える広場等の有効な空地を配置する。</p>	
	建築物等の整備の方針	<p>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、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度及び垣又は柵の構造の制限を行うことにより、駅前にふさわしい健全な商業環境、住環境及び都市景観等を創出する。</p>	
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	<p>区画街路 幅員12～15m 延長 279m</p> <p>区画街路 幅員8m 延長 227m</p>
		公園、緑地、広場その他の公共空地	<p>広場等の有効な空地 約700㎡ (前面に接している壁面後退分を含む。)</p>

地区の区分	地区の名称	A地区 (商業地域)	B地区 (商業地域)	C地区 (商業地域)	D地区 (第一種住居地域)
	地区の面積	約0.6ha	約0.4ha	約4.4ha	約2.5ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限			
		<p>1.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(へ)項第2号に掲げる原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの又は同項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫。</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項第1号から第3号まで及び第6項に定める営業の用に供する建築物。</p> <p>(3)葬祭場その他これらに類するもの。</p> <p>(4)遺体保管所、エンパーミング施設その他これらに類するもの。</p> <p>(5)ペット火葬場その他これらに類するもの。</p> <p>2.建築物の1階及び2階部分は、居住の用に供してはならない。</p> <p>ただし、玄関、階段その他これらに類するものを除く。</p>	<p>1.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(へ)項第2号に掲げる原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの又は同項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫。</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項第1号から第3号まで及び第6項に定める営業の用に供する建築物。</p> <p>(3)葬祭場その他これらに類するもの。</p> <p>(4)遺体保管所、エンパーミング施設その他これらに類するもの。</p> <p>(5)ペット火葬場その他これらに類するもの。</p> <p>2.建築物の1階部分は、居住の用に供してはならない。</p> <p>ただし、玄関、階段その他これらに類するもの並びに土地区画整理事業により移転する建築物で、移転前及び移転後の用途が一戸建ての住宅の場合を除く。</p>	<p>1.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(い)項第5号に掲げる神社、寺院、教会その他これらに類するもの。</p> <p>(2)建築基準法別表第2(へ)項第2号に掲げる原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの又は同項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫。</p> <p>(3)建築基準法別表第2(ほ)項第2号に掲げるマージャン屋、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(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項第5号に該当するものを除く。)</p> <p>(4)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(第5号を除く。)に定める風俗営業、同条第6項から第10項までに定める性風俗関連特殊営業、同条第11項に定める特定遊興飲食店営業及び第13項に定める接客業務受託営業の用に供する建築物。</p>	<p>1.次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1)葬祭場その他これらに類するもの。</p> <p>(2)遺体保管所、エンパーミング施設その他これらに類するもの。</p> <p>(3)ペット火葬場その他これらに類するもの。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限			<p>(5)葬祭場その他これらに類するもの。</p> <p>(6)遺体保管所、エンバール施設その他これらに類するもの。</p> <p>(7)ペット火葬場その他これらに類するもの。</p> <p>2. 建築物の1階から4階部分(建築物の敷地面積の最低限度に満たない敷地のうち土地区画整理事業により換地処分又は仮換地の指定を受けた土地を、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場合における建築物にあつては、1階及び2階)は、居住の用に供してはならない。</p> <p>ただし、玄関、階段その他これらに類するものを除く。</p>	
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m ²	165 m ²	10,000 m ²	100 m ²
			ただし、土地区画整理事業により換地処分又は仮換地の指定を受けた土地で、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場合においてはこの限りでない。	ただし、土地区画整理事業により換地処分又は仮換地の指定を受けた土地で、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場合においてはこの限りでない。	ただし、土地区画整理事業により換地処分又は仮換地の指定を受けた土地で、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場合においてはこの限りでない。	

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に表示する壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。</p> <p>ただし、歩行者専用通路、これに付属するエスカレーター、エレベーター、階段若しくはスロープ又は歩行者の安全性若しくは快適性を確保するために必要な庇、支柱を設けない日除けテント等はこの限りでない。</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に表示する壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。</p> <p>ただし、建築物の敷地面積の最低限度に満たない敷地で、土地区画整理事業により換地処分又は仮換地の指定を受けた土地で、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場合における建築物の外壁又はこれに代わる柱においてはこの限りでない。</p> <p>また、歩行者専用通路若しくは車路、これらに付属するエスカレーター、エレベーター、階段若しくはスロープ又は歩行者の安全性若しくは快適性を確保するために必要な庇、支柱を設けない日除けテント等はこの限りでない。</p>
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面後退区域には、通行の妨げとなる自動販売機、ごみ置き場等は設置してはならない。</p> <p>ただし、植栽、ベンチその他の工作物（回遊性又はにぎわいの創出に寄与し、快適性の向上に必要なものその他公益上又は安全上やむを得ないものをいう。）はこの限りでない。</p>	<p>壁面後退区域には、通行の妨げとなる自動販売機、ごみ置き場等は設置してはならない。</p> <p>ただし、植栽、ベンチその他の工作物（回遊性又はにぎわいの創出に寄与し、快適性の向上に必要なものその他公益上又は安全上やむを得ないものをいう。）はこの限りでない。</p>

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">地区整備計画</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">建築物等に関する事項</p>	<p style="text-align: center;">建築物等の 形態又は色彩 その他の意匠の 制限</p>	<p>(1)建築物の屋根、外壁又は工作物等は、周辺環境に調和したものとする。</p> <p>(2)色彩は、周辺の建築物等に調和させ、商業地らしいにぎわいや活気が感じられるものとする。</p> <p>(3)空調室外機、受変電設備(キュービクルを含む。)等は、周囲から直接見えないよう工夫する。</p>	<p>(1)建築物の屋根、外壁又は工作物等は、当該地区としての統一感に配慮し、かつ、周辺環境に調和したものとする。</p> <p>(2)色彩は、当該地区としての統一感に配慮し、周辺の建築物等に調和させ、商業地らしいにぎわいや活気が感じられるものとする。</p> <p>(3)空調室外機、受変電設備(キュービクルを含む。)等は、周囲から直接見えないよう工夫する。</p> <p>(4)回遊性を高めるために設置する歩行者専用通路部分については、基調となる色彩を揃えるなど、利用者にとって分かりやすい連続性のある形態意匠とする。</p> <p>(5)次のいずれかに該当する屋外広告物は設置することができない。 突出し広告 屋上利用広告 (自家広告物を除く。) 一般広告物のうち、主として特定の者の営利を目的としたもの(映像装置を用いるものを除く。)</p>	<p>(1)建築物の屋根、外壁又は工作物等は、周辺環境に調和したものとする。</p> <p>(2)色彩は、周辺の建築物等に調和させ、配色のバランスを整える。</p> <p>(3)空調室外機、受変電設備(キュービクルを含む。)等は、周囲から直接見えないよう工夫する。</p>
---	---	--	---	---	--

<p>地区整備計画</p>	<p>建築物等に関する事項</p>	<p>建築物等の 形態又は色彩 その他の意匠の 制限</p>		<p>(6)廃棄物集積所等は周囲から直接見えないよう工夫する。</p> <p>(7)周辺の日照に配慮した環境を形成するため、高さが10mを超える建築物(敷地内に2以上の建築物がある場合は、これらの建築物を一つの建築物とみなす。)で、区画街路(幅員12～15m)の中心線より西側に位置する第一種住居地域に日影を生じさせるものは、当該住居地域内において冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において平均地盤面(当該建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面の高さをいう。)からの高さ4mの水平面に、敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲において、2.5時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとする。</p>	
---------------	-------------------	--	--	--	--

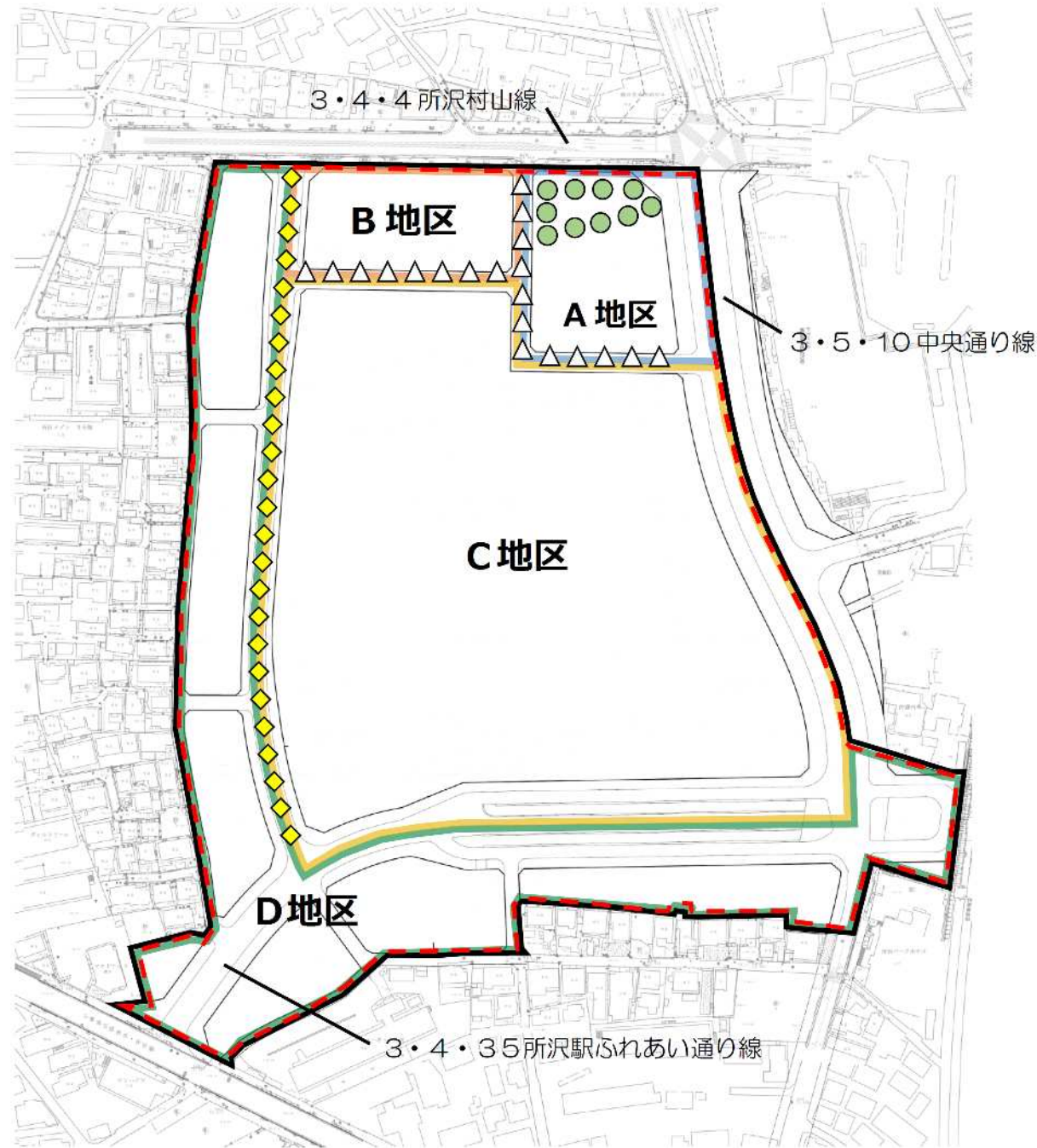
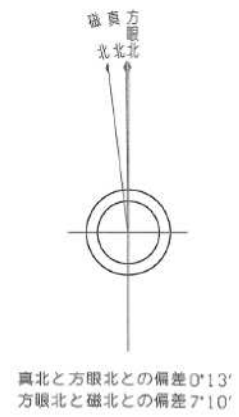
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の緑化率の最低限度			敷地面積に対して、10% ただし、建築物の敷地面積の最低限度に満たない敷地で、土地区画整理事業により換地処分又は仮換地の指定を受けた土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用する場合においてはこの限りでない。	
		垣又は柵の構造の制限	垣又は柵(門柱、門扉を含む。)は設けないものとする。	道路に面する側の垣又は柵(門柱、門扉を含む。)は設けないものとする。 ただし、土地区画整理事業により移転する建築物で、移転前及び移転後の用途が一戸建ての住宅の場合で、次の各号の一に掲げるものを設置するときは、この限りでない。 (1)生垣 (2)高さ60cm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、全体の高さが敷地地盤面から1.5m以下のもの。	垣又は柵(門柱、門扉を含む。)は設けないものとする。 ただし、廃棄物集積所等の周囲その他安全上又は防音上やむを得ないものはこの限りでない。	道路に面する側の垣又は柵(門柱、門扉を除く。)の構造は、次の各号の一に掲げるものとする。 (1)生垣 (2)高さ60cm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、全体の高さが敷地地盤面から1.5m以下のもの。

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">地区整備計画</p>	<p>土地の利用の制限</p>			<p>積極的な緑化に努めること。土地区画整理事業による公園と隣接する部分においては、憩いとにぎわいの場を創出するとともに、緊急時に周辺住民の一時避難場所として利用できる広場、空地その他これらに類するものを当該公園と一体的に配置すること。</p>	
---	-----------------	--	--	--	--

「区域及び地区整備計画は計画図表示のとおり」

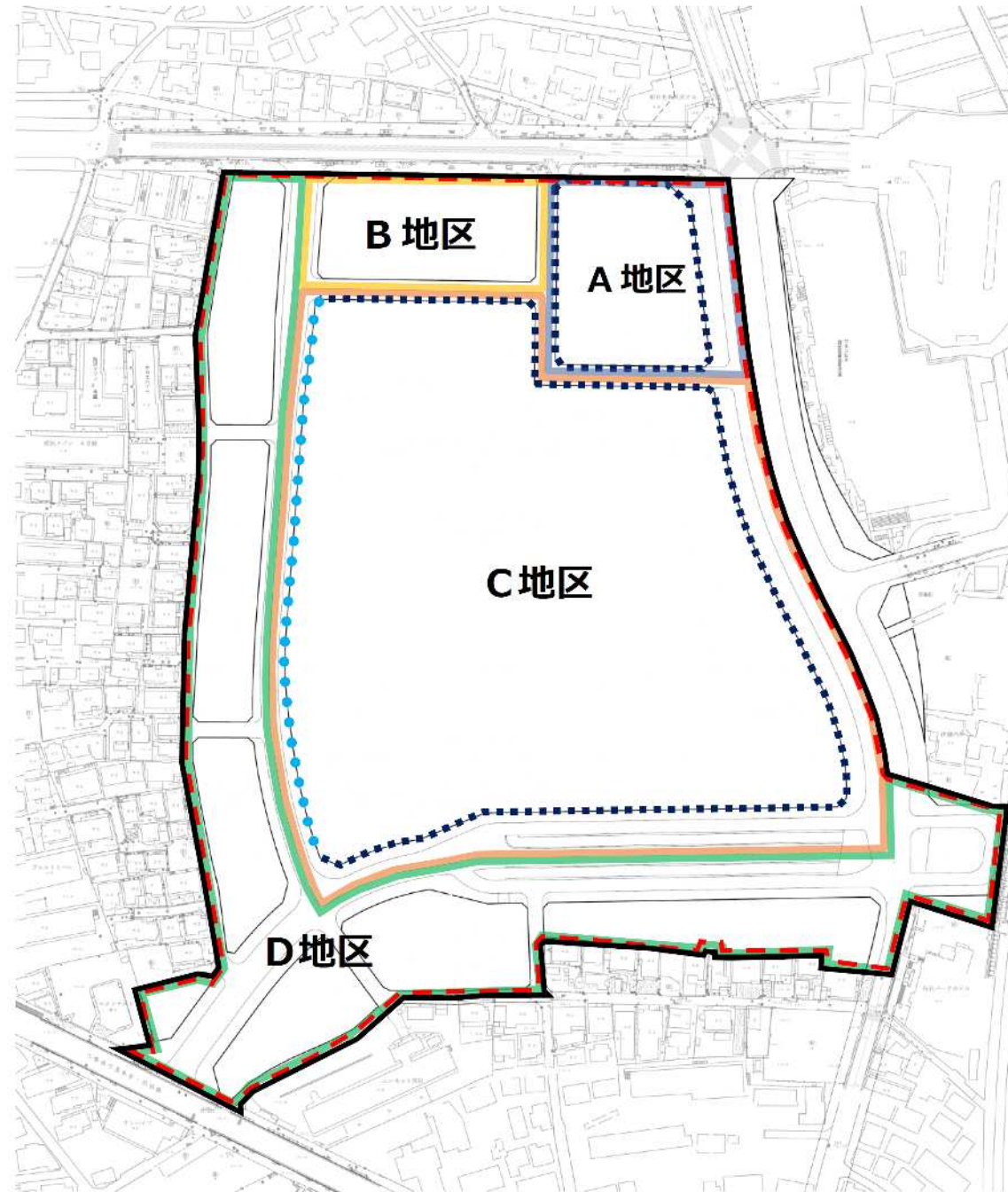
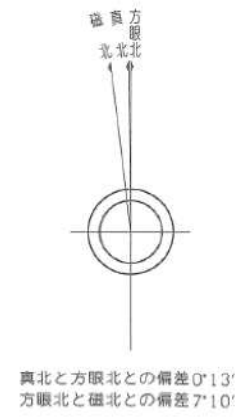
理由 地域住民や駅利用者などの利便性の向上に寄与する公益上必要な工作物について、新たに許容する必要があるため、壁面後退区域における工作物の設置制限を変更するものです。

また、安全・安心な市街地環境を確保するため、垣又は柵の構造の制限を併せて変更するものです。



凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	地区施設 区画街路 幅員 8 m
	地区施設 区画街路 幅員 1.2 m～1.5 m
	地区施設（広場等の有効な空地） 都市計画道路 3・5・10 中央通り線と都市計画道路 3・4・4 所沢村山線の交差点に接する、A地区の北側に配置 ※前面に接している壁面後退分を含む
	建築物の敷地面積の最低限度を 1,000 m ² とする 建築物等の用途の制限 壁面後退区域における工作物の設置の制限 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
	建築物の敷地面積の最低限度を 165 m ² とする 建築物等の用途の制限 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
	建築物の敷地面積の最低限度を 10,000 m ² とする 建築物等の用途の制限 壁面後退区域における工作物の設置の制限 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 建築物の緑化率の最低限度 土地の利用の制限
	建築物の敷地面積の最低限度を 100 m ² とする 建築物等の用途の制限 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限





凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	壁面の位置の制限 (道路境界線から 4 m)
	壁面の位置の制限 (道路境界線から 6 m)
	垣又は柵（門柱、門扉、門扉を含む）を設けない区域
	道路に面する側の垣又は柵（門柱、門扉、門扉を含む）を設けない区域
	垣又は柵（門柱、門扉、門扉を含む）を設けない区域
	道路に面する側の垣又は柵（門柱、門扉、門扉を除く）の構造を制限する区域

