

所沢都市計画地区計画の変更（所沢市決定）

所沢都市計画椿峰地区地区計画を次のように決定する。

告示年月日
令和6年 8月20日

名称	椿峰地区地区計画	
位置	所沢市大字山口、大字上山口、小手指南三丁目及び小手指南六丁目の各一部	
面積	約50.1ha	
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で起伏に富んだ地域である。昭和50年代に土地区画整理事業が施行され、これまで建築協定及び緑地協定により、緑化された良好な住環境が維持されている。</p> <p>これまでの経緯を踏まえ、地区計画に移行することにより、都市緑地（狭山丘陵緑地）及び地区周囲に位置する狭山丘陵の豊かな緑と、より一層の調和を図るとともに、将来にわたり緑あふれる良好な住環境の維持及び保全、増進を目標とする。</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>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。</p> <p>1 A地区は、低層住宅を主体とした良好な住宅地の維持・保全を図る。</p> <p>2 B地区は、中高層住宅を主体とした良好な住宅地の維持・保全を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>クラスター方式の住宅地においては、良好な住環境の形成を図るため、道路（コモンロード）を計画的に配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>A地区 低層住宅を主体とした良好な住宅地としてゆとりある住環境の維持、保全及び増進を図るとともに景観上又は防犯上の観点から、建築物の建蔽率の最高限度、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設ける。</p> <p>B地区 中高層住宅を主体とした良好な住宅地としてゆとりある住環境の維持、保全及び増進並びに生活利便性の向上を図るとともに景観上又は防犯上の観点から、建築物の建蔽率の最高限度、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設ける。</p>
	その他当該区域の整備、開発及び保全の方針（緑化の方針）	<p>地区周囲に位置する狭山丘陵の豊かな緑とより一層の調和を図る。</p> <p>また良好な住環境を維持、保全及び増進させるため敷地内緑化を推進する。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路	道路（コモンロード） 6箇所 幅員5m 延長52.8m	
		地区の区分	地区の名称	A地区 (第一種低層住居専用地域) (第二種低層住居専用地域)
	地区面積		約25.7ha	約24.4ha
	建築物の建蔽率の 最高限度	40% ただし、敷地面積が150㎡未満の建築物の敷地はこの限りでない。 なお、建築基準法第53条第3項第2号の加算は適用しないものとする。		
		建築物の敷地面積の 最低限度	150㎡ 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。 1 この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（この号において「当該規定」という。）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 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（150㎡未満の敷地に限る。）として使用するもの 3 土地の一部を道路等の公共施設として使用する場合において、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 4 公益上必要な建築物で次に掲げるもの (1) 路線バスの停留所の上家 (2) ガス事業法第2条第13項に規定するガス工作物（同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）の設置に係る建築物	
	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隣地境界線、道路境界線、都市緑地（狭山丘陵緑地）境界線までの距離は、次の各号による。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線、道路境界線、都市緑地（狭山丘陵緑地）境界線までの距離は、次の各号による。
		1 隣地境界線までは1.0m以上とする。 ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 (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) 車庫（駐輪場含む。）で床面積の合計が30㎡以下のもの (3) 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	1 隣地境界線までは1.0m以上とする。 ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 (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) 車庫（駐輪場含む。）で床面積の合計が30㎡以下のもの (3) 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	
	建築物等に関する事項			

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>2 道路境界線までは1.2m以上とする。 ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</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) 車庫（駐輪場含む。）で床面積の合計が30㎡以下のもの</p> <p>(3) 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</p> <p>3 都市緑地（狭山丘陵緑地）境界線までは5.0m以上とする。 ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</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) 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</p>	<p>2 道路境界線までは2.0m以上（最高高さ10m以下の建築物にあっては1.2m以上）とする。 ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</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) 車庫（駐輪場含む。）で床面積の合計が30㎡以下のもの</p> <p>(3) 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</p> <p>3 都市緑地（狭山丘陵緑地）境界線までは5.0m以上とする。 ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</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) 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</p>
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の色彩は、地区の環境と調和し美観を損なわないものとする。	
	建築物の緑化率の最低限度	20%	
	垣又は柵の構造の制限	<p>なお、公益上必要な建築物の敷地として使用するもので、次のいずれかに該当するものはこの限りでない。</p> <p>(1) 路線バスの停留所の上家</p> <p>(2) ガス事業法第2条第13項に規定するガス工作物（同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）の設置に係る建築物</p> <p>1 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> <p>2 道路に面する門扉は、道路境界線から1.0m以上後退したものとする。</p>	

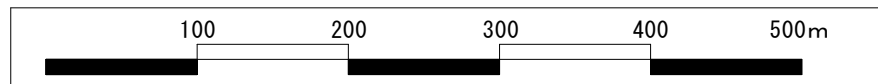
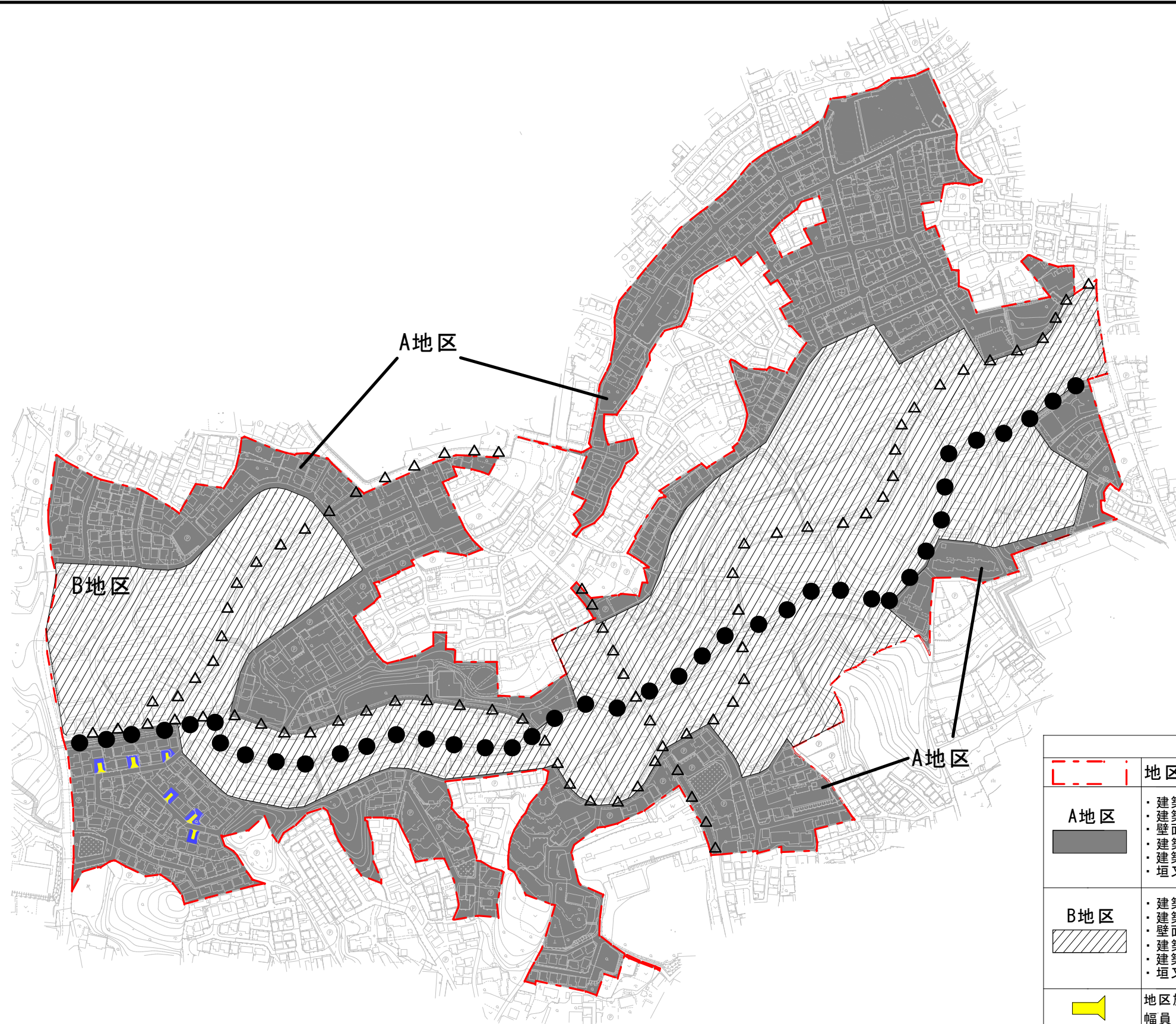
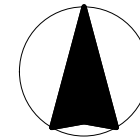
地区整備計画	土地利用の制限に関する事項	緑地保全を図るための制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 法面は緑化に努めるものとし、高さ1.5m以上の擁壁を築造する場合には原則として水平距離で1m以上の緑地帯を設ける、又は、つた類及び緑化ブロック等により擁壁面の緑化に努めるものとする。なお、幹線道路（幅員9.0m以上）に面する法面は、原則として自然法面とし、擁壁を築造する場合には、緑化ブロック等として緑化に努めるものとする。 2 計画図の凡例に掲げる記号（い）が表示されている部分（コモンスペース）については、緑地を保全するものとし、建築物の建築及び工作物の建設をしてはならない。 3 計画図の凡例に掲げる記号（ろ）が表示されている部分については、壁面後退区域を植樹帯緑地とし、緑化に努めるものとする。 4 道路境界に面して透視可能なフェンス等の柵を設ける場合は、フェンスに沿って幅0.6m以上の植栽帯を設置するものとする。なお、隣地境界においても、緑化に努めるものとする。
--------	---------------	--------------	--

「区域及び地区整備計画は計画図表示のとおり」

理由 都市緑地（狭山丘陵緑地）及び地区周囲に位置する狭山丘陵の豊かな緑と、より一層の調和を図るとともに、将来にわたり緑あふれる良好な住環境の維持及び保全、増進するため。

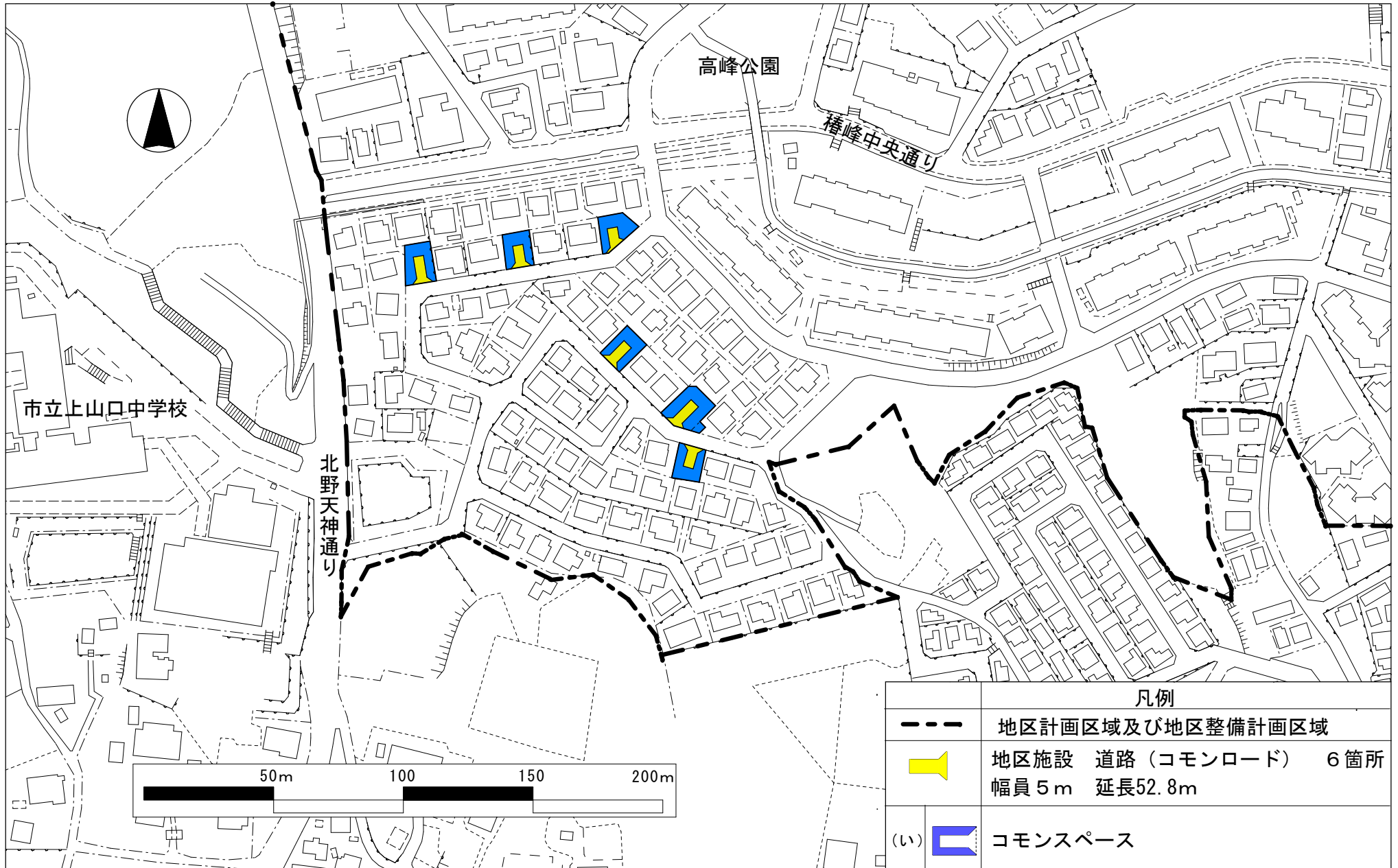
椿峰地区 計画図 (地区整備計画図)

S=1:2500



凡例	
	地区計画区域及び地区整備計画区域
A地区	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の建蔽率の最高限度を40%とする 建築物の敷地面積の最低限度を150㎡とする 壁面の位置の制限 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は20%とする 垣又は柵の構造の制限
B地区	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の建蔽率の最高限度を40%とする 建築物の敷地面積の最低限度を150㎡とする 壁面の位置の制限 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は20%とする 垣又は柵の構造の制限
	地区施設 道路(コモンロード) 6箇所 幅員5m 延長52.8m
(い)	コモンスペース
(ろ)	都市緑地 壁面の位置の制限 都市緑地境界線までは5.0m以上
	幹線道路 幅員9.0m以上

椿峰地区 計画図（地区整備計画図）（拡大図）



●建築物の緑化率の最低限度について

【制限項目】

20%以上
<p>なお、公益上必要な建築物の敷地として使用するもので、次のいずれかに該当するものはこの限りでない。</p> <p>(1) 路線バスの停留所の上家</p> <p>(2) ガス事業法第2条第13項に規定するガス工作物（同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）の設置に係る建築物</p>

【趣旨】

敷地内緑化を行うことで良好な住環境の維持・保全を図るため、緑化率の最低限度を定めたものである。

【取扱】

緑化率とは、敷地面積に対する緑化施設の面積の割合をいう。

なお、緑化施設とは、都市緑地法第34条第2項に掲げるもので、樹木や芝等の地被植物による植栽、花壇等の緑化のための施設及び敷地内の保全された樹木並びにこれらに附属して設けられる園路、土留め等の施設をいい、緑化施設の面積の算出は、都市緑地法施行規則第9条に定める方法によるものとする。

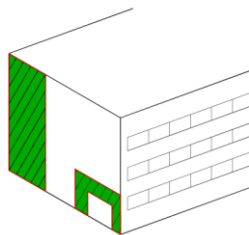
〈緑化施設面積の計算方法〉※参考：都市緑地法施行規則第9条

(建築物の緑化率の算定の基礎となる緑化施設の面積)

第9条 法第40条の緑化施設の面積は、次の各号に掲げる緑化施設の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める方法により算出した面積の合計とする。

1 建築物の外壁に整備された緑化施設

緑化施設が整備された部分の鉛直投影面積の合計



: 緑化施設が整備された部分

鉛直投影面積は、壁の正面から見た際の 部分の面積をいう。

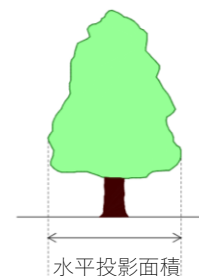
2 前号に掲げる緑化施設以外の緑化施設

次に掲げる緑化施設の区分に応じ、それぞれ次に定める方法により算出した面積の合計

イ 樹木

次のいずれかの方法により算出した面積の合計

- (1) 樹木ごとの樹冠（その水平投影面積が他の樹冠の水平投影面と一致する部分を除く。）の水平投影面積の合計

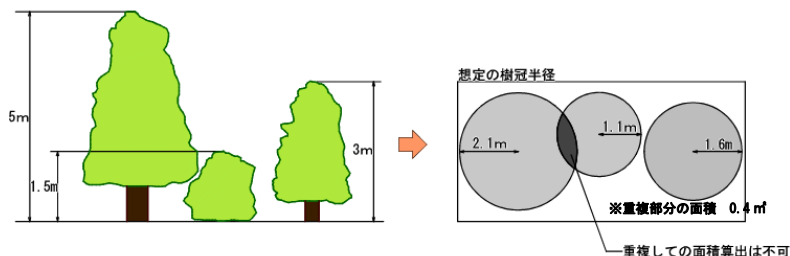


※緑化施設的面積は、植栽時の実際の水平投影面積とする。なお、他の樹木の樹冠と重なる場合は、重複して計上することは不可とする。

- (2) 樹木（高さ1m以上のものに限る。以下（2）において同じ。）ごとの樹冠の水平投影面について、次の表の上欄に掲げる樹木の高さに応じてそれぞれ同表の下欄に掲げる半径をその半径とし、当該樹木の幹の中心をその中心とする円とみなして算出した当該円（その水平投影面が他の樹木の幹の中心をその中心とする円とみなしてその水平投影面積を算出した当該円の水平投影面又は（1）の樹冠の水平投影面と一致する部分を除く。）の水平投影面積の合計

(植栽時の) 樹木の高さ	半径	面積(参考)
1m以上 2.5m未満	1.1m	→ およそ 3.79 m ²
2.5m以上 4m未満	1.6m	→ およそ 8.03 m ²
4m以上	2.1m	→ およそ 13.84 m ²

〈算出例〉 想定 of 樹冠の面積での計算方法



投影面積の合計

$$(5\text{mの樹木}) 13.84 + (3\text{mの樹木}) 8.03 + (1.5\text{mの樹木}) 3.79 - (5\text{mと}3\text{mの樹木の重複部分}) 0.40 = \underline{\underline{25.26 (m^2)}}$$

- (3) 敷地内の土地又はその土地に存する建築物その他の工作物のうち樹木が生育するための土壌その他の資材で表面が被われている部分であって、次に掲げる条件に該当するもの（その水平投影面が(1)の樹冠の水平投影面又は(2)の円の水平投影面と一致する部分を除く。）の水平投影面積の合計
- (i) 当該被われている部分に植えられている樹木の本数が、次に掲げる式を満たすものであること。

$$A \leq 18T_1 + 10T_2 + 4T_3 + T_4$$

この式において、 A 、 T_1 、 T_2 、 T_3 、 T_4 は、それぞれ次の数値を表すものとする。

A 当該部分の水平投影面積（単位 m^2 ）

T_1 高さが4m以上の樹木の本数

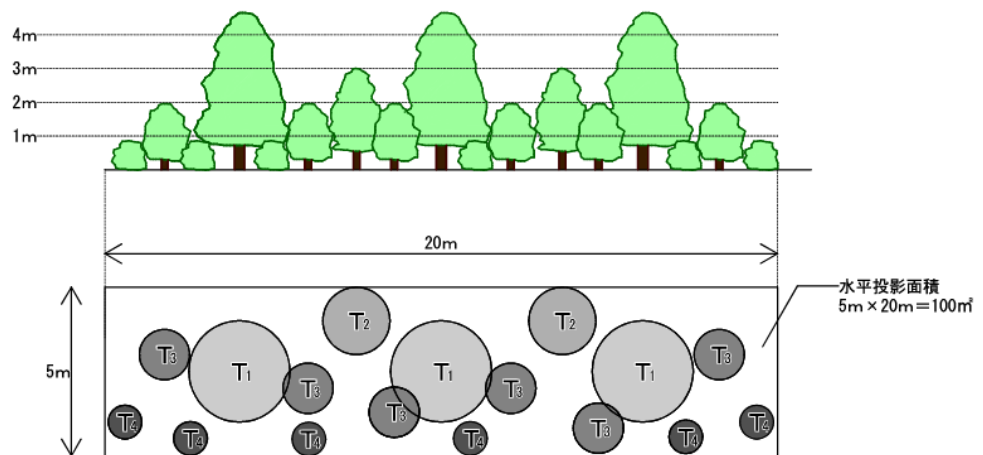
T_2 高さが2.5m以上4m未満の樹木の本数

T_3 高さが1m以上2.5m未満の樹木の本数

T_4 高さが1m未満の樹木の本数

- (ii) (i)の樹木が当該部分の形状その他の条件に応じて適切な配置で植えられていること。

〈算出例〉



T_1 : 3本、 T_2 : 2本、 T_3 : 6本、 T_4 : 6本

$$A \leq 18T_1 + 10T_2 + 4T_3 + T_4$$

左辺 $A = 100 m^2$

右辺 $18 \times 3 + 10 \times 2 + 4 \times 6 + 6 = 104$

左辺 $1 \leq$ 右辺 \therefore OK

⇒緑化施設の面積は、 $100 m^2$ とすることができる

ロ 芝その他の地被植物

敷地内の土地又はその土地に存する建築物その他の工作物のうち芝その他の地被植物で表面が被われている部分（その水平投影面がイの規定によりその水平投影面積を算出した水平投影面と一致する部分を除く。）の水平投影面積

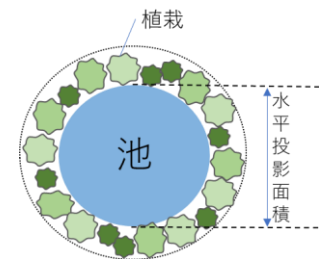
ハ 花壇その他これらに類するもの

敷地内の土地又はその土地に存する建築物その他の工作物のうち草花その他これらに類する植物が生育するための土壌その他の資材で表面が被われている部分（その水平投影面がイ又はロの規定によりその水平投影面積を算出した水平投影面と一致する部分を除く。）の水平投影面積

※花壇には、プランター等移動可能なものは含まないものとする。

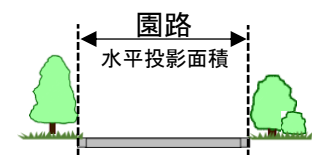
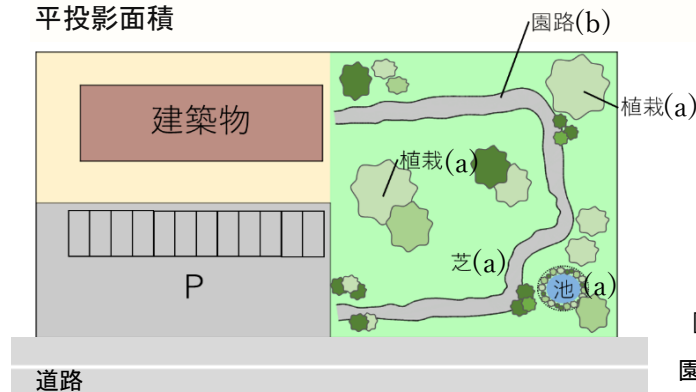
ニ 水流、池その他これらに類するもの

敷地内の土地又はその土地に存する建築物その他の工作物のうち水流、池その他これらに類するものの存する部分（その水平投影面がイからハまでの規定によりその水平投影面積を算出した水平投影面と一致する部分を除き、樹木、植栽等と一体となって自然的環境を形成しているものに限る。）の水平投影面積



ホ 前号の施設又はイからニまでの施設に附属して設けられる園路、土留その他の施設

当該施設（その水平投影面がイからニまでの規定によりその水平投影面積を算出した水平投影面と一致する部分を除き、前号及びイからニまでの規定により算出した面積の合計の4分の1を超えない部分に限る。）の水平投影面積



[園路等当該施設の面積算定の条件]

$$\text{園路 (b)} \leq \text{植栽等 ((a) の合計)} \times 1/4$$

●垣又は柵の構造の制限

【整備項目】

- 1 道路に面する側の垣又は柵（門柱、門扉及び門塀を除く。）の構造は、次のいずれかに掲げるものとする。
- （1）生垣
 - （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
- 2 道路に面する門扉は、道路境界線から1.0m以上後退したものとする。

【趣旨】

緑豊かで良好な街並みの景観の保全、震災等におけるブロック塀等の倒壊防止や防犯上の観点から、垣又は柵の構造の制限を定めるものである。

【取扱】

整備項目2について、道路に面する門扉は道路境界線より有効で1.0m以上後退した位置に設置する。

なお、制限の対象となる門扉には、駐車場の用の供する門扉（ゲート等を含む。）は含まないものとする。

