

所沢都市計画地区計画の変更（所沢市決定）

都市計画狭山ヶ丘駅東口地区地区計画を次のように変更する。

当初告示年月日	変更告示年月日
平成 3年 1月18日	令和 元年 7月10日

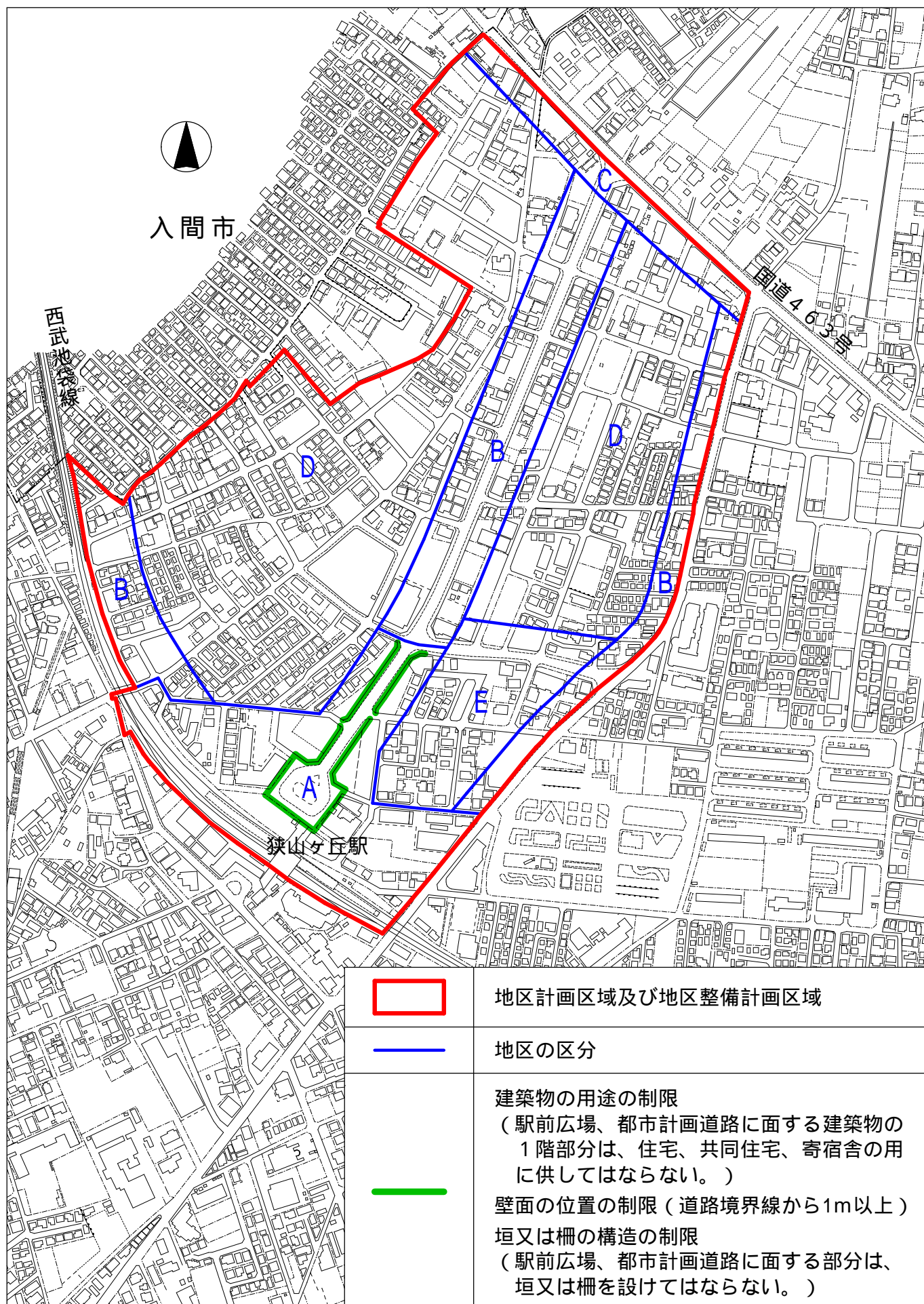
名 称		狭山ヶ丘駅東口地区地区計画					
位 置		所沢市東狭山ヶ丘一丁目及び狭山ヶ丘一丁目の各一部 現在の町名を使用しています。					
面 積		約29.9ha					
区域の整備 開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、市施行の狭山ヶ丘駅東口土地区画整理事業施行区域であり、事業による基盤整備の効果が損なわれることのないように、敷地の細分化の防止、建築物の用途の制限や壁面の位置の制限等により市街地形成の規制・誘導を図り、良好な環境の育成を図ることを目的とする。					
	土地利用の方針	1 A地区は、土地の高度利用を促進し、商業・業務施設の集積を進めることにより、地区の活性化を図る。 2 B地区は、後背地の居住環境を保護しつつ、交通便利地区として沿道サービス施設の誘導に努め、適正かつ合理的な土地利用を図る。 3 C地区は、幹線沿道地区として自動車関連施設を中心とした土地利用を図る。 4 D地区は、主に良好な住宅地としての形成を図る。 5 E地区は、住宅地としての土地利用を進めつつ、併せて健全な都市機能の形成を図る。					
	地区施設の整備の方針	駅前広場、道路及び公園は、土地区画整理事業により計画的に整備するとともに、区画道路については安全で快適な生活道路とする。					
	建築物等の整備の方針	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、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行うことにより、良好な都市環境の形成と向上に努める。					
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区
		地区の名称 地区の面積	約4.9ha	約5.7ha	約1.1ha	約16.2ha	約2.0ha
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (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500㎡を超えるもの (2)建築基準法別表第2(へ)項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫 (3)床面積の合計が300㎡を超える倉庫（建築物に附属する倉庫で倉庫部分の床面積の合計が、当該倉庫の敷地にある主たる建築物の床面積の合計の3分の1以内のものを除く。） (3)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項に定める風俗営業及び同条第6項に定める店舗型風俗特殊営業の用に供する建築物				
			(1)建築基準法別表第2(に)項第2号に掲げる工場 (2)床面積の合計が300㎡を超える倉庫（建築物に附属する倉庫で倉庫部分の床面積の合計が、当該倉庫の敷地にある主たる建築物の床面積の合計の3分の1以内のものを除く。） (3)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項に定める風俗営業及び同条第6項に定める店舗型風俗特殊営業の用に供する建築物	(1)建築基準法別表第2(へ)項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫 (2)床面積の合計が300㎡を超える倉庫（建築物に附属する倉庫で倉庫部分の床面積の合計が、当該倉庫の敷地にある主たる建築物の床面積の合計の3分の1以内のものを除く。） (3)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4項に定める接待飲食等営業及び同条第6項に定める店舗型風俗特殊営業の用に供する建築物	(1)倉庫（建築物に附属する倉庫で倉庫部分の床面積の合計が、当該倉庫の敷地にある主たる建築物の床面積の合計の3分の1以内のものを除く。） (2)床面積の合計が500㎡を超える店舗 (3)床面積の合計が500㎡を超える事務所	(1)床面積の合計が300㎡を超える倉庫（建築物に附属する倉庫で倉庫部分の床面積の合計が、当該倉庫の敷地にある主たる建築物の床面積の合計の3分の1以内のものを除く。）	

地区の区分	地区の名称	A 地区	B 地区	C 地区	D 地区	E 地区
		建築物等の用途の制限	(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4項に定める接待飲食等営業及び同条第6項に定める店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物 (5)駅前広場及び都市計画道路狭山ヶ丘駅東線に面する1階部分で住宅、共同住宅又は寄宿舍の用に供するもの。ただし、玄関、階段及びその他これらに類するものを除く。			
建築物の敷地面積の最低限度	100㎡					
壁面の位置の制限(有効)	駅前広場及び都市計画道路狭山ヶ丘駅東線に面する敷地の建築物の1階部分については、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、1m以上とする。					
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁及び屋外広告物は、地域の環境と調和したものとする。 埼玉県屋外広告物条例第6条の規定に準ずるものとする。					
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。 (1) 生垣 (2) 透視可能なフェンス等 (3) コンクリートブロックの塀その他これに類するもので、敷地地盤面からの高さが1.5m以下のもの					
	駅前広場及び都市計画道路狭山ヶ丘駅東線に面する部分については、垣又は柵(門柱、門扉及び門扉を含む。)は設けないものとする。					

「区域、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限及び垣又は柵の構造の制限は、計画図表示のとおり」

理由 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部改正に伴い、建築物等の用途の制限において、表記の変更等を行うものです。

< 狭山ヶ丘駅東口地区地区計画 計画図 >



壁面の位置の制限について（狭山ヶ丘駅東口地区）

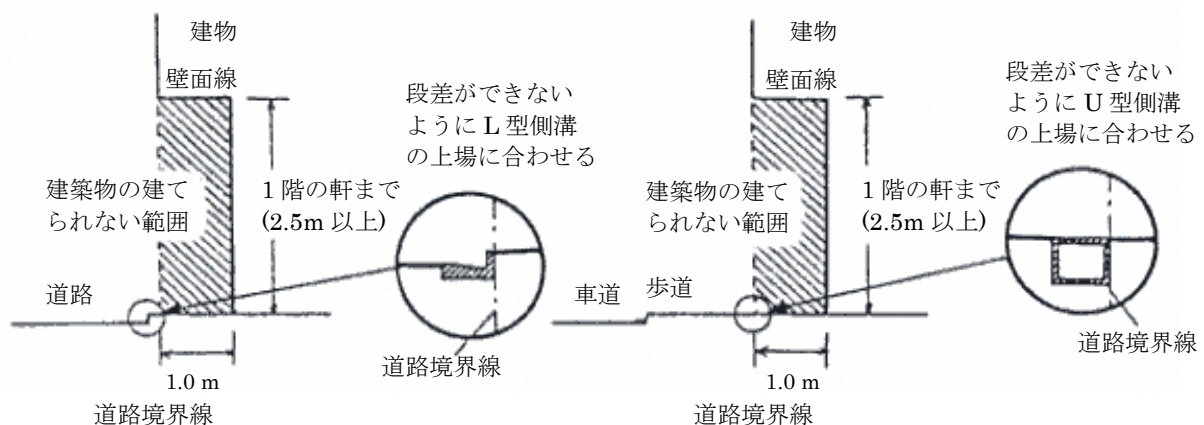
制限内容

A 地区

駅前広場及び都市計画道路狭山ヶ丘駅東線に面する敷地の建築物の1階部分については、建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1 m以上とする。

A 地区（近隣商業地域）は、今後地域の中心として商業・業務施設の誘導、発展が見込まれ、歩行者及び交通車両の増加が予想されます。

そこで、これらの円滑な処理と、安全で快適な商業・業務空間及び歩行空間の形成のために、駅前広場及び都市計画道路に面する部分については、建築物の壁面の位置の制限を定めます。



○ その他壁面の位置の制限に伴う制限項目

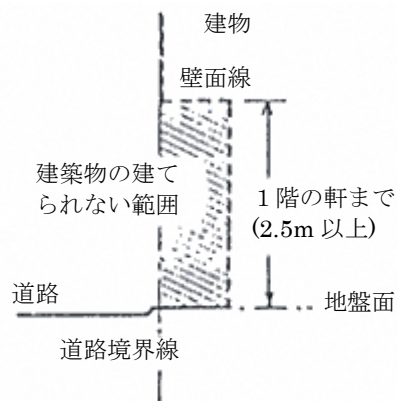
建築物の壁面の位置の制限は、歩行者及び車両交通の円滑な処理と、地域の中心にふさわしい安全で快適な買い物空間及び歩行者空間の形成を目的として行うものです。

そのため、前述の「壁面の位置の制限」の指定を受けたところについては、歩行を妨げる行為についても制限するものとします。（後述●の場所）

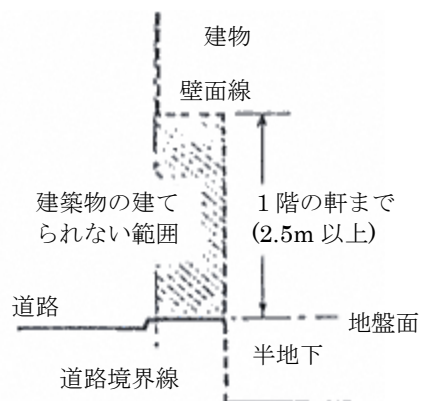
◎ 建築物の1階部分が壁面の位置の制限を受ける場合

※ 1階部分のみのセットバックの場合

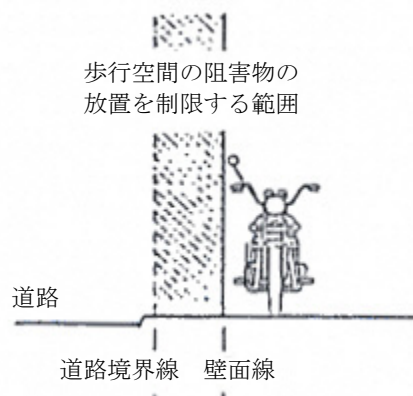
地盤面から1階の軒までの高さは、2.5m以上とする。



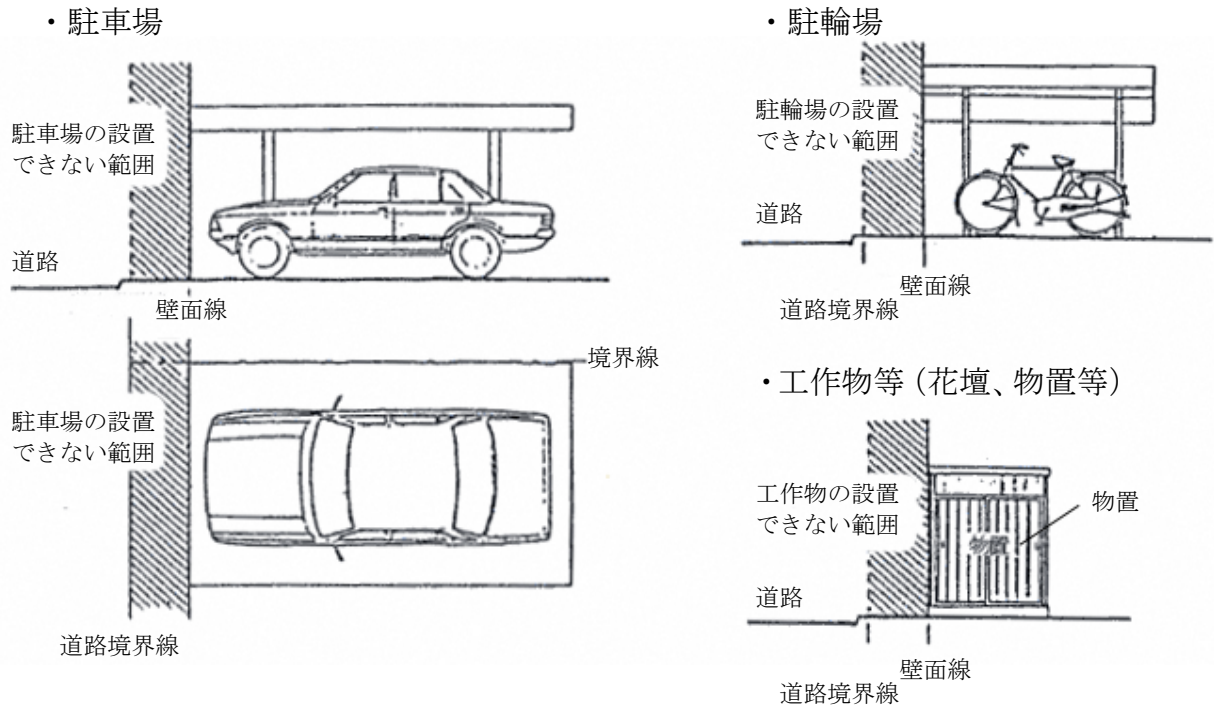
※ なお、半地下を設けた場合であっても、地盤面から1階の軒までの高さは、2.5m以上とする。



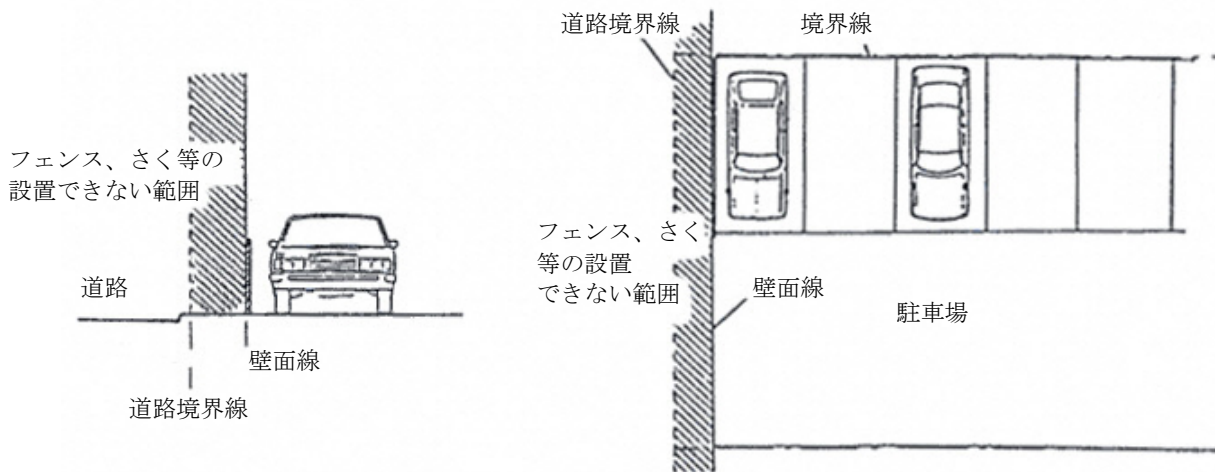
◎ 壁面線と道路境界の間の空間における歩行者空間の障害物（キャスター付き看板、販売用ワゴン、自転車、オートバイ、自動車等）の放置についても、地区計画の主旨をご理解の上、放置しないよう努めること。



- 建築物に付属する駐車場（屋根の有無に関わらず）、駐輪場（屋根の有無に関わらず）、工作物（ゴミ置場、花壇、物置等）、垣又はさく（生垣、フェンス等）、自動販売機等の設置



- 屋外に専用駐車場及び駐輪場を造る場合のフェンス、さく等の設置



※以上に示した行為を行おうとした場合についても、届出が必要です。