

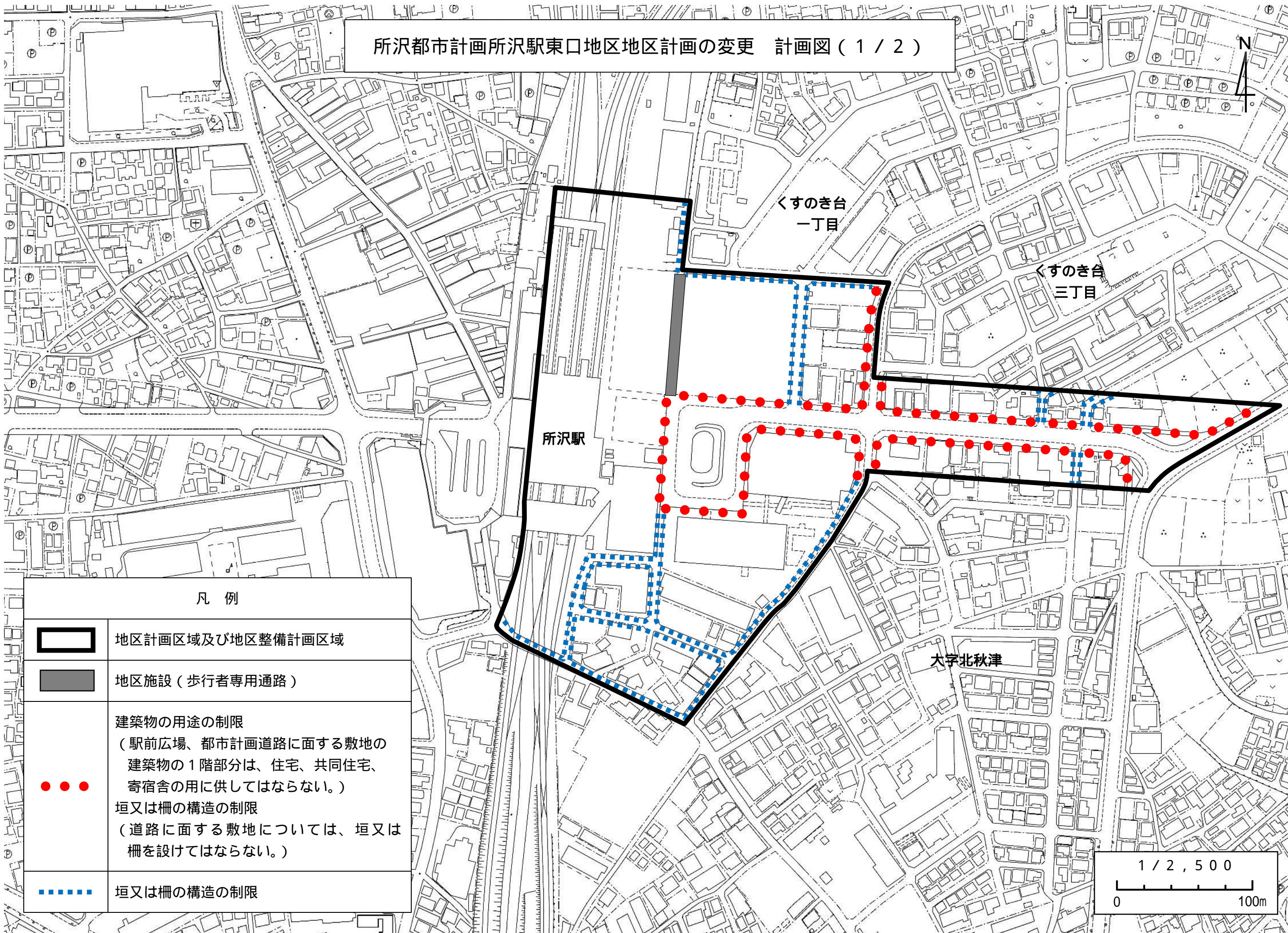
所沢都市計画地区計画の変更（所沢市決定）

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 平成 3年 1月18日	変更告示年月日 令和 元年 7月10日
名 称	所沢駅東口地区地区計画		
位 置	所沢市くすのき台一丁目、三丁目及び日吉町の各一部		
面 積	約9.1ha		
区域の整備 開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、本市の中心駅である所沢駅の東口に位置し、既に土地区画整理事業によって、道路・公園等の公共施設及び宅地が整備された商業・業務地となっている。また、本市の表玄関にふさわしい賑わいの創出を図るため、所沢駅をはじめとした施設等の更新が進められている。</p> <p>そこで、地区計画により、土地区画整理事業の効果を維持し、街の利便性の一層の向上とともに健全な商業・業務地として賑わいの創出を図りながら、良好な都市環境をさらに充実させることを目標とする。</p>	
	土地利用の方針	<p>用途は、商業及びサービス業務を主体とし、敷地の細分化を防止する手立てとして敷地面積の最低限度を設定し、魅力的な商業・業務地の育成に努める。</p>	
	地区施設の整備の方針	<p>回遊性を有し、賑わいのある魅力的な街の形成を目指し、子供から高齢者、障害者など全ての人に配慮した、歩行者空間としての歩行者専用通路を設ける。</p>	
	建築物等の整備の方針	<p>用途の混在による環境悪化、地区の施設の狭小化による建築物の過密化等の防止、道路境界からの壁面後退による空地の確保、街並みの美観・防災上から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及び都市景観を創出する。</p> <p>駅東西間における歩行者の交通利便性の向上を図るため、子供から高齢者、障害者など全ての人に配慮した、複数の東西自由通路を設ける。</p> <p>駅周辺の交通対策に資するため駐車場の確保を行う。</p>	
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	公園、緑地、広場その他の公共空地	<p>歩行者専用通路は、幅員7m、高さ4.5m及び延長約90mの空間を確保するものとする。なお、通路面より高さ2.5mを越える部分において公共用途の看板、照明等を設置する場合は、この限りでない。</p>
	建築物に関する事項	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(ハ)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、第2号及び第3号並びに同条第6項に定める営業の用に供する建築物</p> <p>2 計画図に表示する道路に面する敷地の建築物の1階部分は、居住の用に供してはならない。ただし、玄関、階段及びその他これらに類するものを除く。</p>
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	敷地面積が165㎡未満のものは、30/10を限度とする。
		建築物の敷地面積の最低限度	100㎡
		壁面の位置の制限	建築物の1階部分の壁若しくは、これに代わる柱又は、門若しくは塀は、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。
		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、門塀及び門扉を除く。)の構造は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。ただし、計画図に表示する道路に面する敷地については、垣又は柵を設けてはならない。</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(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、又は植栽を組み合わせたもので、全体の高さは前面道路の路面の中心からの1.5m以下のもの</p>

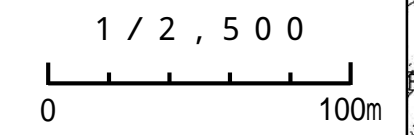
「区域、地区施設、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限及び垣又は柵の構造の制限は計画図表示のとおり」
 理由 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部改正に伴い、建築物等の用途の制限において、表記の変更等を行うものです。

所沢都市計画所沢駅東口地区地区計画の変更 計画図(1/2)

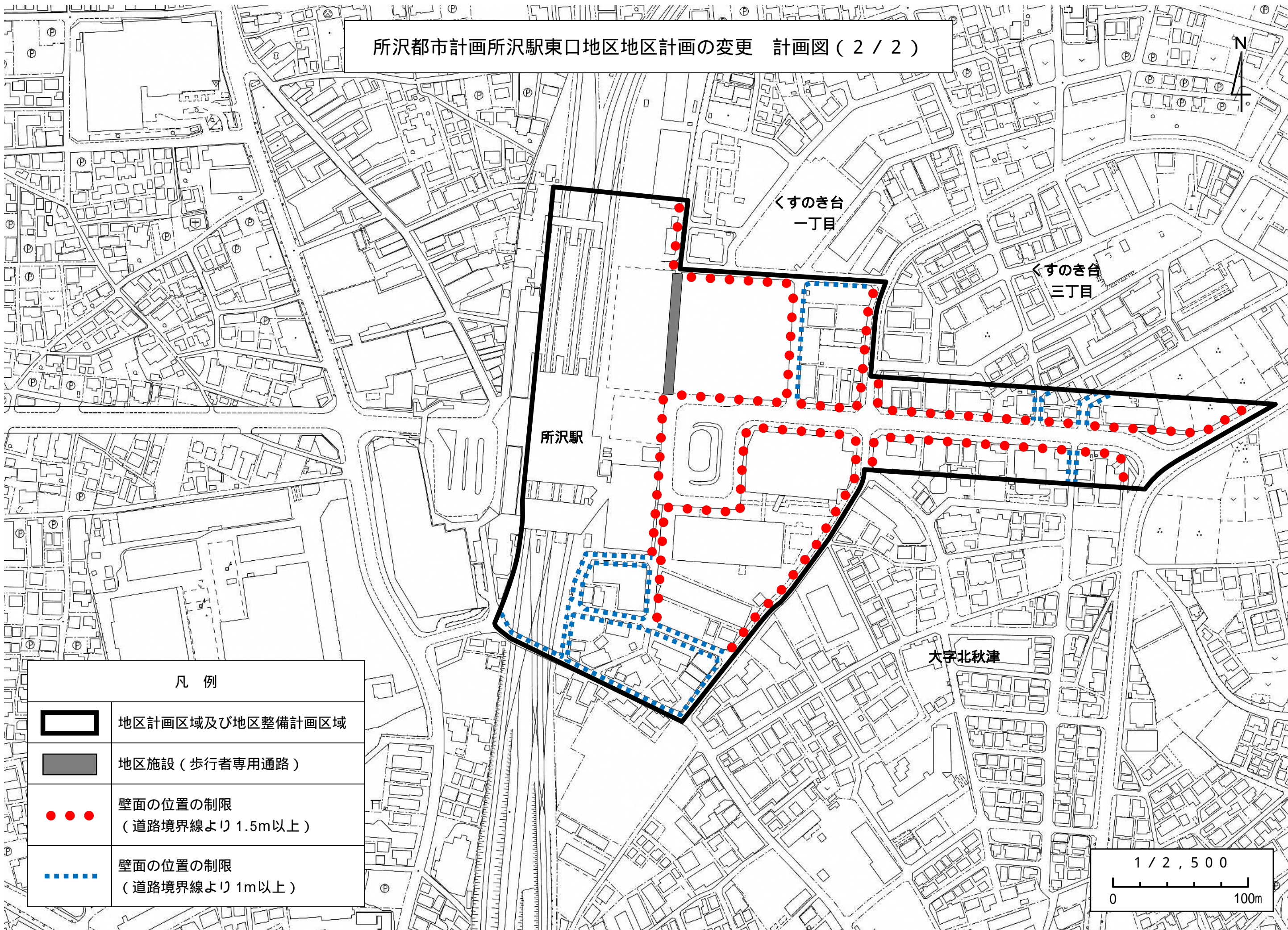


凡例





	地区計画区域及び地区整備計画区域
	地区施設(歩行者専用通路)
	建築物の用途の制限 (駅前広場、都市計画道路に面する敷地の建築物の1階部分は、住宅、共同住宅、寄宿舍の用に供してはならない。) 垣又は柵の構造の制限 (道路に面する敷地については、垣又は柵を設けてはならない。)
	垣又は柵の構造の制限

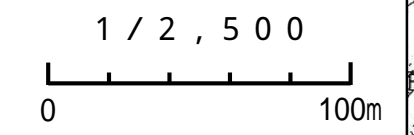


所沢都市計画所沢駅東口地区地区計画の変更 計画図(2/2)



凡例

	地区計画区域及び地区整備計画区域
	地区施設(歩行者専用通路)
	壁面の位置の制限 (道路境界線より1.5m以上)
	壁面の位置の制限 (道路境界線より1m以上)



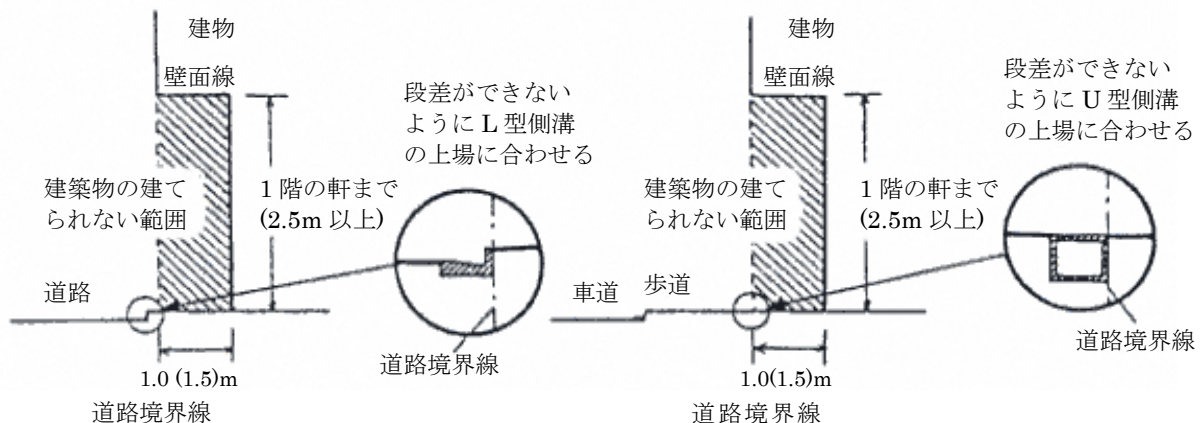
壁面の位置の制限について（所沢駅東口地区）

制限内容

建築物の1階部分の壁若しくは、これに代わる柱または、門若しくは塀は、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。

当地区は、今後中心市街地としての発展が見込まれ、歩行者及び車両交通の増加が予想される。そこで、それらの円滑な処理と中心市街地にふさわしい安全で快適な商業空間及び歩行者空間の形成のために、建築物の壁面の位置の制限を定める。

- 壁面の位置の制限……… 1階部分が道路境界線から1 m（1.5 m）以上セットバック

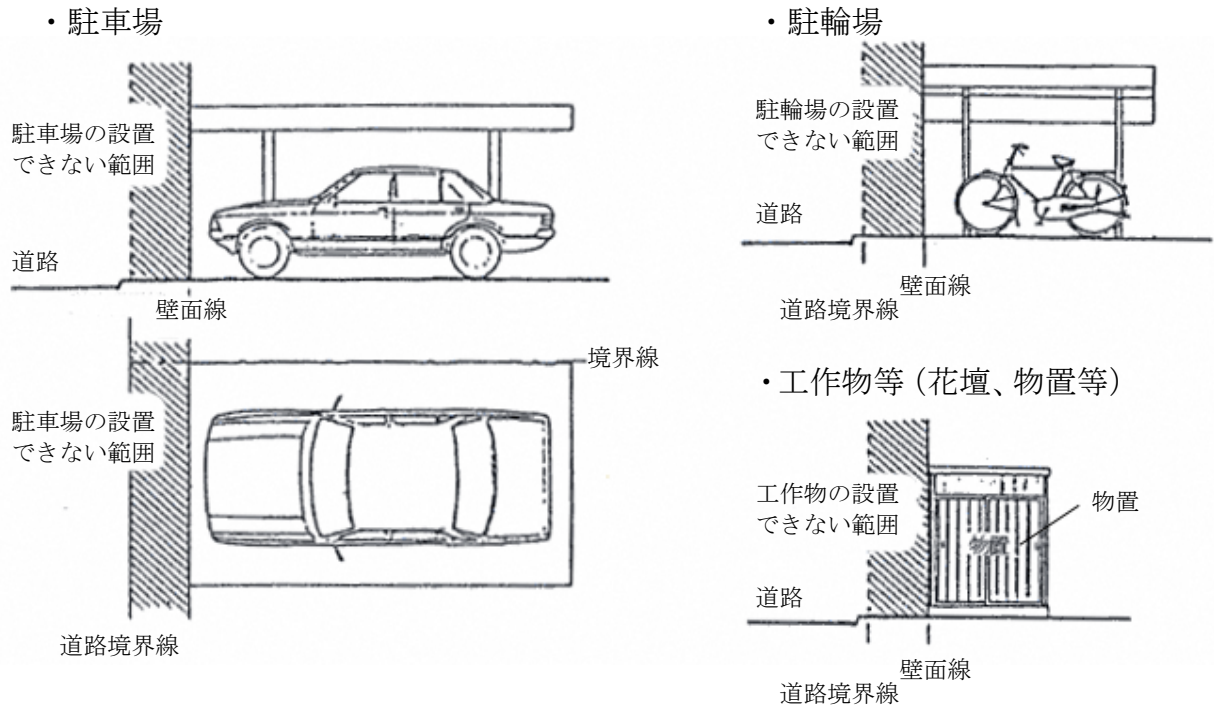


- その他壁面の位置の制限に伴う制限項目

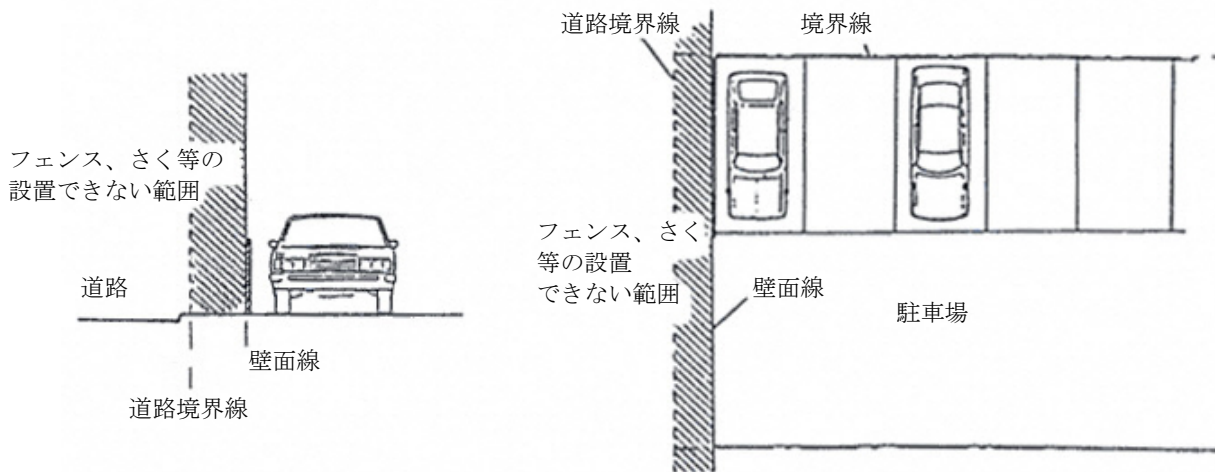
建築物の壁面の位置の制限は、歩行者及び車両交通の円滑な処理と中心市街地にふさわしい安全で快適な歩行者空間の形成を目的として行うものである。

そのため、『垣又はさくを設けることができる場所で、壁面後退が1.5 m以上の箇所で土地利用をする場合、又は壁面後退が1.0 m以上の箇所で商業業務系の土地利用をする場合』については、次に示すような歩行を妨げる行為についても制限するものとする。

- 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



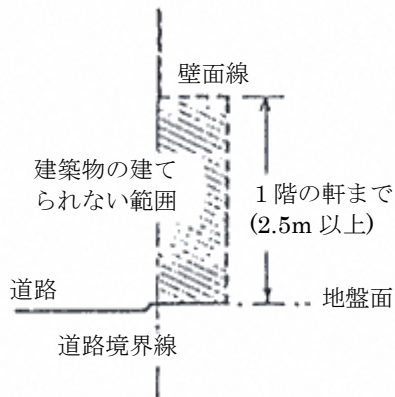
なお、暫定的に駐車場及び駐輪場を設ける場合は、地区計画の主旨に沿うように努めること。

※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。

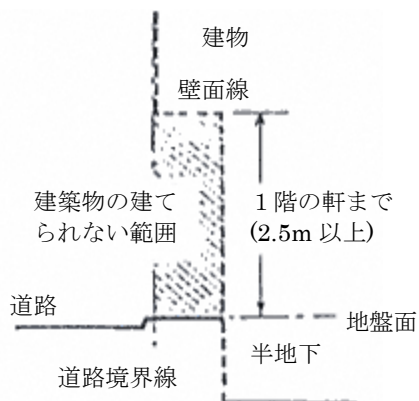
◎ 建築物の1階部分が壁面の位置の制限を受ける場合

※ 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。

