

## 所沢都市計画地区計画の変更（所沢市決定）

所沢都市計画三ヶ島工業団地周辺地区地区計画を次のように変更する。

		当 初 告 示 年 月 日 令 和 5 年 1 0 月 6 日	変 更 告 示 年 月 日 令 和 年 月 日
名 称	三ヶ島工業団地周辺地区地区計画		
位 置	所沢市林一丁目の一部		
面 積	約 2 8 . 6 h a		
地区計画の目標	<p>本地区は、所沢市の西端に位置し、首都圏中央連絡自動車道入間インターチェンジ等に近接する交通の利便性に優れた地区である。また、本地区の一部では、市街地における住工混在の解消を目的とした工業団地の整備が完了している。</p> <p>このような本地区の特徴を活かし、既存工業団地の拡張として土地区画整理事業による計画的な基盤整備を行い、地域の活性化に寄与する製造業を中心とした産業施設の立地を誘導・集積するとともに、脱炭素社会の構築に貢献し、周辺環境と調和した先進的・合理的な土地利用を図るものとする。</p>		
区域の整備、開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>1 A地区は、既存工業団地の操業環境を保全し、新たな産業団地と一体的な土地利用を図る。</p> <p>2 B地区は、産業施設の利便を増進するとともに、周辺環境に配慮した産業団地を形成する。</p> <p>3 C地区は、既存住宅を集約し、周辺環境との調和が図られた良好な居住環境を形成する。また、地区の就業者の利便に供する店舗、飲食店等の立地を図る。</p>	
	地区施設の整備の方針	<p>周辺環境と調和した良好な市街地環境を形成するため、土地区画整理事業により整備される道路や公園、緑地（緩衝緑地）、雨水貯留浸透施設（調整池）を地区施設に定め、その機能の維持・保全を図る。</p> <p>なお、緩衝緑地帯に設ける高木植栽空間については、成木時で4m以上となる樹木を植栽し、維持・保全を図る。</p> <p>また、調整池については、埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例施行規則に定める技術的基準に従い対策を講じ、地区内の雨水排水を適切にしたうえで流末水路に接続する。</p>	
	建築物等の整備の方針	<p>土地利用の方針で示した市街地を形成するため、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、建築物等の高さの最高限度、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定める。</p>	
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>緑豊かでうるおいのある市街地景観の形成及び環境負荷の低減、防災機能の確保を目的として、積極的に敷地内緑化を推進するとともに、建築物の屋上緑化、壁面緑化等、脱炭素社会の実現に向けた取組を推進する。</p>	

		名称	幅員	延長・面積	摘要	
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	区画道路1号	12.5m	約800m	一部地区外道路(入間市道F177号線)を含む全幅員6.0m
			区画道路2号	12.5m	約210m	
			区画道路3号	12.0m	約330m	
			区画道路4号	9.5m	約280m	
			区画道路5号	9.5m	約280m	
			区画道路6号	1.5~6.0m	約320m	
			区画道路7号	6.0m	約20m	
			区画道路8号	6.0m	約90m	
		公園	1号公園	-	約3,100m <sup>2</sup>	
			2号公園	-	約1,500m <sup>2</sup>	
3号公園	-		約3,000m <sup>2</sup>			
緑地	緩衝緑地帯	緩衝緑地帯1	5.0m	約6,400m <sup>2</sup>	幅員のうち5.0m以上を高木植栽空間とする。 ただし、車両等の出入り口、門柱、門扉、守衛所その他これらに類する安全上、保安上やむを得ないものについてはこの限りでない。	
		緩衝緑地帯2	15.0m	約19,000m <sup>2</sup>		
		緩衝緑地帯3	5.0m	約3,800m <sup>2</sup>		ただし、車両等の出入り口、門柱、門扉、守衛所その他これらに類する安全上、保安上やむを得ないものについてはこの限りでない。
雨水貯留浸透施設	調整池	調整池1	-	約8,200m <sup>2</sup>		
		調整池2	-	約4,200m <sup>2</sup>		
		調整池3	-	約1,545m <sup>2</sup>		
		調整池4	-	約1,310m <sup>2</sup>		
		調整池5	-	約680m <sup>2</sup>		

地区 の 区分	区分の 名称	A 地区	B 地区	C 地区
	区分の 面積	約 7.1 h a	約 19.2 h a	約 2.3 h a
	建築物等の用途 の制限	<p>建築基準法別表第 2 (わ)項及び次に掲げる建築物は、 建築してはならない。</p> <p>1 公衆浴場 2 診療所 3 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 4 自動車教習所 5 畜舎 6 カラオケボックスその他これらに類するもの 7 保育所（当該地区内の事業所又は当該地区内で協働 して事業を行うため設立された中小企業等協同組合法 に定める事業協同組合等が設置する保育所を除く。）</p>		<p>次に掲げる建築物以外の 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 1 号から第 9 号まで に掲げるもの 2 建築基準法別表第 2 (は)項第 5 号に掲げるも の 3 前各号の建築物に附属 するもの（建築基準法施 行令第 130 条の 5 に規 定する建築物は除く。）</p>
		建築物の敷地面 積の最低限度	500㎡	3,000㎡
建築物等に関する事項	<p>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。</p> <p>1 地区計画の決定の告示日において、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 もの又は地区計画の決定の告示日において、現に存す る所有権その他権利に基づく土地で、土地区画整理事 業による換地処分若しくは仮換地の指定を受けて建築 物の敷地として使用するならば当該規定に適合しない こととなるものについて、その全部を一の敷地として 使用するもの</p> <p>2 当該地区内の事業所又は当該地区内で協働して事業 を行うため設立された中小企業等協同組合法に定める 事業協同組合等が設置する保育所の敷地として使用す るもの</p> <p>3 当該地区内で協働して事業を行うため設立された、 中小企業等協同組合法に定める事業協同組合等の事務 所の敷地として使用するもの</p> <p>4 建築基準法別表第 2 (い)項第 9 号に規定する公益上 必要な建築物の敷地として使用するもの</p>		<p>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。</p> <p>1 地区計画の決定の告示 日において、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 合しないもの又は地区計 画の決定の告示日におい て、現に存する所有権そ の他権利に基づく土地 で、土地区画整理事業に よる換地処分若しくは仮 換地の指定を受けて建築 物の敷地として使用する ならば当該規定に適合し ないこととなるものにつ いて、その全部を一の敷 地として使用するもの</p> <p>2 建築基準法別表第 2 (い)項第 9 号に規定する 公益上必要な建築物の敷 地として使用するもの</p>	
	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>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置については、次に掲げるとおりとする。</p> <p>1 計画図に表示する1号壁面線の隣地境界線までの水平距離は5.0m以上とする。</p> <p>2 その他の道路及び隣地境界線までの水平距離は1.0m以上とする。</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置については、次に掲げるとおりとする。</p> <p>1 計画図に表示する1号壁面線の道路境界線までの水平距離は5.0m以上とする。</p> <p>2 計画図に表示する2号壁面線の道路、河川及び隣地境界線までの水平距離は15.0m以上とする。</p> <p>3 計画図に表示する3号壁面線の道路境界線までの水平距離は25.0m以上とする。</p> <p>4 その他の道路境界線までの水平距離は2.0m以上とする。</p> <p>5 その他の隣地境界線までの水平距離は5.0m以上とする。</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置から道路及び隣地境界線までの水平距離は1.0m以上とする。</p>
			<p>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。</p> <p>1 守衛所その他これらに類する安全上、保安上やむを得ないもの</p> <p>2 当該地区内の事業所又は当該地区内で協働して事業を行うため設立された中小企業等協同組合法に定める事業協同組合等が設置する保育所</p> <p>3 当該地区内で協働して事業を行うため設立された、中小企業等協同組合法に定める事業協同組合等の事務所</p> <p>4 建築基準法別表第2(イ)項第9号に規定する公益上必要な建築物</p>	<p>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。</p> <p>1 守衛所その他これらに類する安全上、保安上やむを得ないもの</p> <p>2 建築基準法別表第2(イ)項第9号に規定する公益上必要な建築物</p>	
			建築物等の高さの最高限度	2.0 m	3.1 m
		建築物の緑化率の最低限度	3,000㎡以上の建築物の敷地にあつては、10分の2とする。ただし、所沢市工場立地法地域準則条例の規定が適用されるときは、この限りでない。		

		<p>垣又は柵の構造の制限</p>	<p>道路及び隣地境界線に面する垣又は柵の構造は、次の各号に掲げるものとする。ただし、門柱、門扉その他これらに類する安全上、保安上やむを得ないものは、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 生垣</li> <li>2 宅地地盤面から高さ0.6 m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2.0 m以下のもの</li> </ol>	<p>道路又は隣地境界線に面する垣又は柵の構造は、次の各号に掲げるものとする。ただし、門柱、門扉その他これらに類する安全上、保安上やむを得ないものは、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 生垣</li> <li>2 宅地地盤面から高さ0.6 m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1.5 m以下のもの</li> </ol>
--	--	-------------------	---	---

「区域及び地区整備計画は、計画図表示のとおり」

理由 地区全体の産業系土地利用面積を拡大することで、より効果的な産業団地を創出するとともに、既存工業団地による有効な土地利用を促進することで、更なる地域の活性化を図るため、地区区分の区域を変更するものです。また、これに伴い周辺環境との調和を図るための緩衝緑地帯の面積を変更するものです。