

狭山都市計画地区計画の変更（狭山市決定）

決定告示年月日

平成31年1月29日

都市計画上広瀬西久保地区地区計画を次のように決定する。

名 称	上広瀬西久保地区地区計画	
位 置	狭山市大字上広瀬字東久保、字西中原、字西久保、字西原、大字下広瀬字上久保、大字根岸字大道東及び広瀬台三丁目の各一部	
面 積	約11.3ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、首都圏中央連絡自動車道狭山日高インターチェンジに近接し、都市計画道路熊谷入間線と都市計画道路東京狭山線の交差部に位置し、広域交通の利便性の高い立地状況となっていることから、隣接する工業団地との一団の工業・流通拠点として既存の住宅、業務施設との調和を図りつつ、良好な工業団地の維持・形成を図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>本地区を3地区に区分し、各地区の地区特性に応じて、計画的な土地利用を図るために、それぞれの方針を次のように定める。</p> <p>①A地区 狭山日高インターチェンジに近接する立地優位性を活かした新たな工業施設や流通業務施設などの立地を誘導する地区とする。</p> <p>②B地区 産業施設等の操業環境及び既存住宅等の土地利用に配慮しつつ、産業系用地としての土地利用の誘導を図る地区とする。</p> <p>③C地区 既存住宅等の集約換地先として、公園等の公共施設との調和による複合的な地区とする。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>既存立地施設との調和を図りつつ、工業・流通拠点として良好な工業団地の維持・形成を図るため、道路や公園等を適切に配置する。</p> <p>A地区において、周辺の住宅地等に配慮し、縁辺部に緩衝帯を配置する。なお、緩衝帯には、在来種の樹木を植樹する高木植栽空間を設ける。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>土地利用の方針で示した良好な工業団地を形成するため、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>環境負荷の低減や周辺環境との調和に配慮するため、敷地内の空地等は、植栽等による緑化を図り、良好な環境の維持管理に努める。</p> <p>緑化にあたっては、ボリューム感や奥行きのある緑化を図るため、壁面緑化や屋上緑化等に努める。</p>

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	幅員10.0m	延長約705m											
			区画道路2号	幅員10.0m	延長約30m											
			区画道路3号	幅員0.5~6.0m	延長約340m											
			区画道路4号	幅員6.0m	延長約55m											
			歩行者専用通路	幅員4.0m	延長約30m											
	公 園	1ヶ所 面積 約3,400㎡														
		緑 地	<table border="1"> <thead> <tr> <th>施設名</th> <th>幅員</th> <th>延長</th> <th>適用</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>緩衝帯</td> <td>10.0m</td> <td>約1,030</td> <td rowspan="2">車両等の出入り口 や、門柱、門扉等安全上、保安上必要な施設の設置に必要な部分を除く。</td> </tr> <tr> <td>うち高木植栽帯 原則10㎡に1本 以上の高木(成木時)を植栽</td> <td>5.0m 以上</td> <td>m</td> </tr> </tbody> </table>				施設名	幅員	延長	適用	緩衝帯	10.0m	約1,030	車両等の出入り口 や、門柱、門扉等安全上、保安上必要な施設の設置に必要な部分を除く。	うち高木植栽帯 原則10㎡に1本 以上の高木(成木時)を植栽	5.0m 以上
	施設名		幅員	延長	適用											
	緩衝帯		10.0m	約1,030	車両等の出入り口 や、門柱、門扉等安全上、保安上必要な施設の設置に必要な部分を除く。											
	うち高木植栽帯 原則10㎡に1本 以上の高木(成木時)を植栽	5.0m 以上	m													
地区の 区分	地区の名称	A地区	B地区	C地区												
	地区の面積	約6.7ha	約2.8ha	約1.8ha												
建築物等 に 関 する 事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 公衆浴場 2 診療所 3 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの 5 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 6 自動車教習所 7 畜舎 8 カラオケボックスその他これに類するもの 9 住宅 10 共同住宅、寄宿舎又は下宿 11 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの 12 図書館、博物館その他これらに類するもの 13 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設 14 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 15 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理業の用に供する建築物 16 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(る)項第1号に掲げる事業を営む工場または施設 17 火薬類取締法(昭和25年法律第149号)第2条に規定する火薬類の貯蔵又は処理に供するもの 														
		物品販売業を営む店舗又は飲食店(店舗又は飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が300㎡以内かつ当該地区内の工場で製造、加工する製品を主に販売又は提供する附属施設を除く。)は建築してはならない。	物品販売業を営む店舗又は飲食店で、これらの用に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるものは建築してはならない。	物品販売業を営む店舗又は飲食店(店舗又は飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が300㎡以内かつ当該地区内の工場で製造、加工する製品を主に販売又は提供する附属施設を除く。)は建築してはならない。												

			<p>ただし、地区計画の決定の告示日において、現に存する建築物を引き続き使用する場合、又は同用途で建て替える場合は、この限りでない。</p>	<p>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) 地区計画の決定の告示日において、現に存する建築物を引き続き使用する場合、又は同用途で建て替える場合</p> <p>(2) 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第98条第1項の規定による仮換地の指定又は同法第103条第1項の規定による換地処分を受けた権利者又は相続人その他の一般承継人が、自己の用に供するために建築する場合</p> <p>(3) 土地区画整理法第98条第1項の規定による仮換地の指定又は同法第103条第1項の規定による換地処分を受けて、現に存する建築物を移転、改築した土地において同用途で建て替える場合</p>
		10,000㎡	3,000㎡	500㎡
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>ただし、建築物の敷地面積の最低限度未満の土地で、次のいずれかに該当する場合は、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利用されている建築物の敷地面積の最低限度未満の土地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建築物の敷地面積の最低限度未満の土地について、その全部を一の敷地として使用する場合</p> <p>(2) 土地区画整理法第98条第1項の規定による仮換地の指定又は同法第103条第1項の規定による換地処分を受けた土地で、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</p>		

	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号壁面線の道路境界線までの水平距離は、10m以上とする。</p> <p>2 計画図に表示する2号壁面線の敷地境界線までの水平距離は、10m以上とする。</p> <p>3 その他の道路及び隣地境界線までの水平距離は、2m以上とする。</p> <p>ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物、建築物の部分又は工作物で、管理上最小限必要な付帯施設は、この限りではない。</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路及び隣地境界線までの水平距離は、2m以上とする。</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路及び隣地境界線までの水平距離は、0.5m以上とする。</p>
		<p>ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物、建築物の部分又は工作物で、次のいずれかに該当する場合は、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、現に存している建築物を引き続き使用する場合</p> <p>(2) 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下である場合</p> <p>(3) 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内である場合</p> <p>(4) 外壁又はこれに代わる柱（ベランダ、バルコニー、屋根、軒、庇、階段、出窓及び建築基準法第2条第3号に規定する建築設備を含む。）の中心線の長さの合計が3m以下である場合</p>		
	建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の高さの最高限度は、31m以下とする。</p>	<p>建築物の高さの最高限度は、次に掲げるとおりとする。</p> <p>1 10,000㎡以上の敷地における建築物の高さの最高限度は、31m以下とする。</p> <p>2 10,000㎡未満の敷地における建築物の高さの最高限度は、25m以下とする。</p>	<p>建築物の高さの最高限度は、15m以下とする。</p>
		<p>高さが10mを超える建築物は、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、平均地盤面からの高さが4mの水平面に敷地境界線からの水平距離が5mを超え、10m以内の範囲においては5時間以上、10mを超える範囲においては3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しなければならない。</p>		

		<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p>	<p>1 建築物等の外壁の各立面の色彩は、刺激的な色彩や装飾（光又は明かりを用い、点滅する装置を含む。以下同じ。）を避け、次に掲げるマンセル表色系に該当する色彩及び点滅する光源が形成する面積の合計（着色していない石、木、土、レンガ及びコンクリート等の素材で仕上げる外観の部分を除く。）は、各立面の面積の3分の1を超えない範囲とする。</p> <p>(1) 色相が7.5Rから7.5Yまでの彩度6を超えるもの</p> <p>(2) 色相が7.5Yから7.5GYまで（ただし、7.5Yを含まない）の彩度4を超えるもの</p> <p>(3) 色相が7.5GYから7.5RPまで（ただし、7.5GY及び7.5RPを含まない）の彩度2を超えるもの</p> <p>(4) 色相が7.5RPから7.5Rまで（ただし、7.5Rを含まない）の彩度4を超えるもの</p> <p>2 戸外から望見される高架水槽及び工作物は、周辺の眺望・景観と調和するよう位置、大きさ、設置方法、色彩等に配慮したものとする。</p> <p>3 表示または掲出することができる屋外広告物（埼玉県屋外広告物条例（昭和50年埼玉県条例第42号）第7条第1項に規定するものを除く。）は、自己の用に供し、周辺の眺望・景観と調和するよう位置、大きさ、設置方法、色彩、装飾等に配慮したものとする。</p> <p>ただし、地区計画の決定の告示日において、現に存する建築物を現在の形態、色彩、意匠のまま引き続き使用する場合においては、当該規定は適用しない。</p>		
		<p>建築物の緑化率の最低限度</p>	<p>20%</p>	<p>20%</p> <p>ただし、次のいずれかに該当する場合、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利用されている敷地について、その全部を一敷地として引き続き使用する場合</p> <p>(2) 土地区画整理法第98条第1項の規定による仮換地の指定又は同法第103条第1項の規定による換地処分を受けた土地で、敷地面積が3,000㎡未満の場合</p>	<p>—</p>

		垣又は柵の構造の制限	<p>道路又は隣地境界に面する垣又は柵の構造は、生垣又は透視可能なフェンスとし、高さは敷地面から2.0m以下、基礎の高さを0.6m以下とする。</p> <p>ただし、次のいずれかに該当する場合、この限りでない。</p> <p>(1) 門柱、門扉又は安全、保安上やむを得ない場合。</p> <p>(2) 地区計画の決定の告示日において、現に存する建築物を引き続き使用する場合。</p>
--	--	------------	---

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。」

理 由

狭山工業団地と一体となった一団の工業・流通拠点として、土地区画整理事業による事業効果の維持・増進を図り、周辺環境と調和した良好な工業系市街地の形成を図る。