

坂戸都市計画地区計画

(坂戸市告示第264号 平成27年10月21日)

名 称		エコタウン北坂戸地区地区計画							
位 置		坂戸市末広町の一部							
面 積		約 2.9 ヘクタール							
地 区 計 画 の 目 標		本地区は、東武東上線北坂戸駅から北へ約450mに位置し、良好な居住環境を有した健全な市街地の形成を図るための区域とする。 本地区計画は、埼玉エコタウン・イニシアティブプロジェクトと整合した「住」のエコ化を基本とし、既存地域の環境と調和しつつ、より先駆的なスマートシティを実現し、市内外へ坂戸市のイメージアップや先導的なエコタウンをアピールできる街づくりの形成を図ることを目標とする。							
及区域の全に整備する方針	土 地 利 用 に 関 する 方 針	本地区を2地区に区分し、西側については、住宅地としての土地利用を図り、東側については、商業施設地区を配置して、安全で快適かつ利便性の高い商業空間の形成を図る。 ・住宅地区；良好な住宅地としての土地利用を図る。 ・商業施設地区；周辺環境との調和を図りつつ、主に商業施設を誘導し、土地の高度利用を図る。							
	地 区 施 設 の 整 備 の 方 針	良好な住宅地及び魅力ある商業地の形成のため、次のとおり環境緑地の整備を図り、うるおいのある住環境を創出する。 1. 地域住民にとって安全で快適な歩行者空間を創出するため、次の各号のいずれかに該当する敷地の部分に地区整備計画図に示す環境緑地1号（幅員1.0m）及び環境緑地3号（幅員0.3m）を配置する。 （1）市道第3372号路線沿い （2）市道第3373号路線沿い （3）市道第3374号路線沿い（住宅地区は除く。） （4）市道第3708号路線沿い 2. 商業施設地区内において、隣接する住宅地区の良好な住環境を創出するため、住宅地区（公園の出入口部分を除く。）に接する敷地の部分に環境緑地2号（幅員2.0m）を配置する。 3. 環境緑地は、道路に面する敷地の部分のすべてを低木及び生垣等の植栽により緑化する。ただし、人及び車両等の出入口の部分確保することにより、所定の長さを緑化することが困難な場合等、やむを得ない理由があるときは、敷地内に同等の緑化を行い、環境の確保に努める。							
	建物等の整備の方針	良好な住宅地及び魅力ある商業地の形成を図るため、建築物等の用途、敷地面積の規模、壁面の位置、建築物等の高さ及び建築物の形態又は色彩その他意匠の制限を行うとともに、うるおいのある住環境を創出するため、かき又はさくの構造の制限を行い敷地緑化を図る。							
地 区 建 築 物 等 整 備 関 連 計 画 事 項	地区施設の配置及び規模		区 画 道 路	1 本	幅 員	6.0 m	延 長	161.55 m	
				1 本	幅 員	5.5 m	延 長	210.65 m	
				2 本	幅 員	5.0 m	延 長	181.85 m	
			歩行者専用道路	1 本	幅 員	3.0 m	延 長	15.22 m	
			歩 道	1 本	幅 員	2.0 m	延 長	19.39 m	
			公 園	2 箇所	面 積		479.32 m ²		
			環境緑地1号		幅 員	1.0 m	延 長	318.63 m	
			環境緑地2号		幅 員	2.0 m	延 長	160.22 m	
	環境緑地3号		幅 員	0.3 m	延 長	245.75 m			
	地区の区分	地区の名称	住宅地区（第一種低層住居専用地域）			商業施設地区（第一種低層住居専用地域・第一種住居地域）			
		地区の面積	約 1.5 ヘクタール			約 1.4 ヘクタール			
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物以外の建築物等は、建築してはならない。 ① 一戸建ての住宅 ② 三戸以下の長屋 ③ 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のうち、建築基準法施行令第130条の3で定めるもの ④ 集会所 ⑤ 建築基準法施行令第130条の4第3号で定める公衆便所又は休憩所 ⑥ 上記に掲げる建築物に附属するもの			次に掲げる建築物等は、建築してはならない。 ① 工場（ただし、建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く。） ② ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2で定める運動施設 ③ ホテル、旅館 ④ 自動車教習所 ⑤ 畜舎（規模不問）			
	建築物の敷地面積の最低限度		135 m ²			500 m ²			
	※壁面の位置の制限		1. 地区整備計画図で壁面の位置の制限が定められている敷地においては、建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面、又は高さ2.0mを超える門若しくは塀の面から道路境界線までの距離は、次に掲げるとおりとする。 ① 3号壁面線：1.0m以上 ② 4号壁面線：0.5m以上 2. 前項の規定は、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次に掲げるいずれかに該当する場合については、適用しない。 ① 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること ② 物置その他これらに類する用途（自動車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5m ² 以内であること ③ 自動車庫で外壁を有しないもの 3. 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面、又は高さ2.0mを超える門若しくは塀の面から隣地境界線までの距離は、0.5m以上とする。 4. 前項の規定は、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次に掲げるいずれかに該当する場合については、適用しない。 ① 物置その他これらに類する用途（自動車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5m ² 以内であること ② 自動車庫で外壁を有しないもの			1. 地区整備計画図で壁面の位置の制限が定められている敷地においては、建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面、又は高さ2.0mを超える門若しくは塀の面から道路境界線までの距離は、次に掲げるとおりとする。 ① 1号壁面線：1.0m以上 2. 地区整備計画図で壁面の位置の制限が定められている敷地においては、建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面、又は高さ2.0mを超える門若しくは塀の面から隣地境界線までの距離は、次に掲げるとおりとする。 ① 2号壁面線：2.0m以上			
	建築物等の高さの最高限度					15 m			
	軒の高さの最高限度		7 m						
	建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限		1. 建築物等の外壁又はこれに代わる柱、屋根及び工作物等の色彩は、刺激的な色彩又は装飾を避け、周辺環境に調和したものとす。ただし、商業施設地区については、周辺環境との調和を著しく損なわない範囲で、賑わいの感じられる比較的光る色調とすることができ 2. 屋外広告物、看板その他これらに類するものは、次に掲げる要件に該当するものでなければならない。ただし、市長が防災上又は安全上やむを得ないと認めたものは、この限りでない。 ① 自己の用に供するもの ② 刺激的な色彩又は装飾を避け、かつ過大とならない大きさ及び設置場所に留意し、周辺環境との調和に配慮したもの ③ スピーカー等を設置しないもの						
	垣又はさくの構造制限		1. 道路、公園及び歩行者専用道路に面する側の垣又はさくは、次に掲げるいずれかとする。 ① 生垣 ② 透視可能で周辺環境と調和したフェンス等（0.6m以下の基礎部分を除く。） 2. 前項の規定は、次に掲げるいずれかに該当する場合については、適用しない。 ① 人及び車両等の出入口の部分に用いる門柱等（意匠上これに付属する部分等も含む。） ② 良好な沿道環境の形成に配慮したデザインウォール等 ③ 良好な住環境の確保に配慮し、かつ、沿道環境に圧迫感を感じさせない目隠しフェンス等 ④ 高さ0.6m以下の塀等 ⑤ 道路側に幅0.5m以上の植栽帯を設け、植栽を施したもの 3. 隣地（集会所及びゴミ集積所も含む。）に面する側の垣又はさくは、次に掲げるいずれかとする。 ただし、隣地の良好な住環境の確保に配慮し、かつ、隣地に圧迫感を感じさせない目隠しフェンス等はこの限りでない。 ① 生垣 ② 透視可能で周辺環境と調和したフェンス等（0.6m以下の基礎部分を除く。）			1. 道路、公園及び歩行者専用道路に面する側の垣又はさくは、次に掲げるいずれかとする。 ① 生垣 ② 透視可能で周辺環境と調和したフェンス等（0.6m以下の基礎部分を除く。） 2. 前項の規定は、次に掲げるいずれかに該当する場合については、適用しない。 ① 人及び車両等の出入口の部分に用いる門柱等（意匠上これに付属する部分等も含む。） ② 良好な沿道環境の形成に配慮したデザインウォール等 ③ 良好な住環境の確保に配慮し、かつ、沿道環境に圧迫感を感じさせない目隠しフェンス等 ④ 高さ0.6m以下の塀等 ⑤ 道路側に幅0.5m以上の植栽帯を設け、植栽を施したものの住宅地区に面する側の垣又はさくは、次に掲げるいずれかとする。 ただし、隣地の良好な住環境の確保に配慮し、かつ、隣地に圧迫感を感じさせない目隠しフェンス等はこの限りでない。 ① 生垣 ② 透視可能で周辺環境と調和したフェンス等（0.6m以下の基礎部分を除く。）			
	備 考		※壁面の位置の制限の規定は、床面積に算入しない出窓、バルコニー、ベランダ、屋根、ポーチ及びその他これらに類するもの及び工作物については、適用しない。						