坂 戸 都 市 計 画 地 区 計 画 の 変 更 （坂戸市決定）

都市計画にっさい花みず木地区地区計画を次のように変更する。

（決定告示年月日　平成３０年４月２日）

名　　称	**にっさい花みず木地区地区計画**
位　　置	坂戸市にっさい花みず木一丁目、にっさい花みず木二丁目、にっさい花みず木三丁目、にっさい花みず木四丁目、にっさい花みず木五丁目、にっさい花みず木六丁目、にっさい花みず木七丁目及びにっさい花みず木八丁目の各全部並びに大字沢木、大字戸口、大字新堀及び大字塚崎の各一部
面　　積	**約 １１９．８ ha**
地区計画の目標	本地区は、都市基盤整備公団の施行する坂戸入西特定土地区画整理事業地区に葛川河川改修地区を加えた地区にあたり、坂戸市の市街地中心部から北西約２．６㎞に位置する平坦地である。 当地区計画は、土地区画整理事業による整備の効果を維持し、水準の高い住宅地環境の形成を図るとともに、住宅地と調和し地域の活性化に寄与する良好な企業を誘致することによって、活き活きとした地域の形成と豊かな自然環境を生かした緑の多い魅力ある街並を創出することを目標とする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	◆地区施設の整備方針 土地区画整理事業により整備される１６ｍ～１８ｍの幹線道路、６ｍ～１２ｍの区画道路及び公園等の機能が損なわれないよう保持・保全を図る。 ◆建築物等の整備方針 良好な街並形成を実現していくため、建築物等の用途の制限、最低敷地面積の制限、壁面後退、建築物等の高さの制限を行う。 また、景観上の配慮から屋外広告物の表示制限を行うと共に敷地緑化を図るため、かき又はさくの構造の制限を行う。
土地利用に関する方針	本地区は住宅用地や公益的施設用地の他に誘致施設用地を設定しており、複合する土地利用の中で良好な住宅環境と就業環境を形成するために、大まかな地区構成によって土地利用区分を図っている。 ◆専用住宅地区－Ａ、－Ｂ；①地区中央部にまとめられた計画住宅地は、周辺住宅地と馴染む低層系の住宅街区で構成し、地区の顔となる景観形成を図る計画的住宅街区として位置づける。 ②地区内幹線道路入西環状線の沿道の専用住宅地区－Ｂにおいては、沿道立地施設の複合を許容する住宅街区として位置づける。 ③専用住宅地区－Ａにおいては、計画的かつ良好な戸建住宅中心の低層住宅街区として位置づける。 ◆住宅地区；地区東部の入西環状線及び９ｍの区画街路で囲まれた住宅地は、周辺誘致施設と連携する住宅地区として位置づける。 ◆幹線道路沿道地区；新川越坂戸毛呂山線沿道街区は、広域幹線道路の沿道土地利用の機能を併せもつ住宅街区として位置づける。 ◆センター地区；住宅用地との調和を保ちつつ地区中心の中央線の両街区は、本地区の日常生活の利便に資する魅力ある商業施設の形成を図る街区として位置づける。 ◆サブセンター地区；誘致施設地区及び住宅地区に接する共同住宅街区は、日常業務活動の利便に資する商業施設の機能を併せもつ街区として位置づける。 ◆誘致施設地区－Ａ、－Ｂ；研究開発系機能や地域活性化のための各種産業の立地を促進する地区として位置づけるとともに、適正な産業活動を行うため住宅地等の混在を排除し、土地利用の純化を図る。 さらに、誘致施設地区においては、周辺地区への環境に配慮するため緩衝帯を設置し植栽による緑化に努め、良好な地区環境を形成保持する。

地区整備計画										
建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	専用住宅地区 －Ａ	専用住宅地区 －Ｂ	住宅地区	幹線道路沿道地区	センター地区	ｻﾌﾞｾﾝﾀｰ地区	誘致施設地区 －Ａ	誘致施設地区 －Ｂ
		地区の面積	約 36.8ha	約 6.1ha	約　７．７ ha	約 15.9 ha	約 2.6 ha	約 1.0 ha	約　２８．３ ha	約　２１．４ ha
	建築物等の用途の制限		――		次に掲げる建築物等は、建築してはならない。 ① 床面積の合計が1,500㎡以上の物品販売業を営む店舗、飲食店。 ② 工場。(ただし、パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので、作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。)は除く。) ③ ホテル、旅館その他これらに類するもの。 ④ 自動車教習所。 ⑤ 畜舎等その他これに類するもの。	次に掲げる建築物等は、建築してはならない。 ① ホテル、旅館その他これらに類するもの。 ② 自動車教習所。 ③ 畜舎等その他これに類するもの。			次に掲げる建築物等は、建築してはならない。 ① 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿。 ② 物品販売業を営む店舗、飲食店。(ただし、建築物に付属した厚生施設として設けられるものを除く。) ③ 自動車教習所。 ④ 畜舎等その他これに類するもの。 ⑤ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの。 ⑥ カラオケボックスその他これに類するもの。 ⑦ キャバレー、料理店、ナイトクラブその他これらに類するもの。	次に掲げる建築物等は、建築してはならない。 ① 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿。 ② 自動車教習所。 ③ 畜舎等その他これに類するもの。 ④ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの。 ⑤ カラオケボックスその他これに類するもの。 ⑥ キャバレー、料理店、ナイトクラブその他これらに類するもの。 ⑦ 建築基準法別表第２（ぬ）第３号に掲げるもの。 ⑧ 別表1に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの。
	建築物の敷地面積の最低限度		１５０ ㎡						３，０００ ㎡	
	壁面の位置の制限		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へいの面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は次のとおりとする。 ① 道路境界線までの距離は1.5m以上とする。 ② 隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。			高さ2.0mを超える門若しくはへいの面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は次のとおりとする。 ① 道路境界線までの距離は1.5m以上とする。 ② 隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。			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へいの面から道路等の境界線及び隣地境界線までの距離は次のとおりとする。 ① 別紙の地区整備計画図で示す道路等の境界線までの距離は10.0m以上とする。 ② 図示以外の道路の境界線までの距離は1.5m以上とする。 ③ 隣地境界線までの距離は5.0m以上とする。
	建築物等の高さの最高限度		――	１５ m					――	
	建築物等の形態又は意匠の制限		広告板その他これらに類するものは、次の各号に掲げる要件に該当するものでなければならない。 ① 自己の用に供するものであること。 ② 広告物の意匠は、周辺環境との調和に配慮したものであること。 建築物等の屋根、外壁又はこれに代わる柱等の色彩は、周辺環境に調和した落ち着きのある色調とする。							
	かき又はさくの構造の制限		道路に面する側のかき又はさくは、次の各号の一つに掲げるものとする。ただし、門柱等出入口、駐車スペースに用いる部分を除く。 ① 生がき ② 鉄さくその他これに類する透視可能なフェンスで、道路側に幅50cm以上の植栽帯を設け植栽を施したもの。		――				道路に面する側のかき又はさくは、次の各号の一つに掲げるものとする。ただし、門柱等出入口、駐車スペースに用いる部分を除く。 ① 生がき ② 鉄さくその他これに類する透視可能なフェンスで、道路側に幅50cm以上の植栽帯を設け植栽を施したもの。	
			隣地との境界部分のかき又はさくは、生がきあるいは鉄さくその他これらに類する透視可能なフェンスとする。		――				隣地との境界部分のかき又はさくは、生がきあるいは鉄さくその他これらに類する透視可能なフェンスとする。	
備　　考										

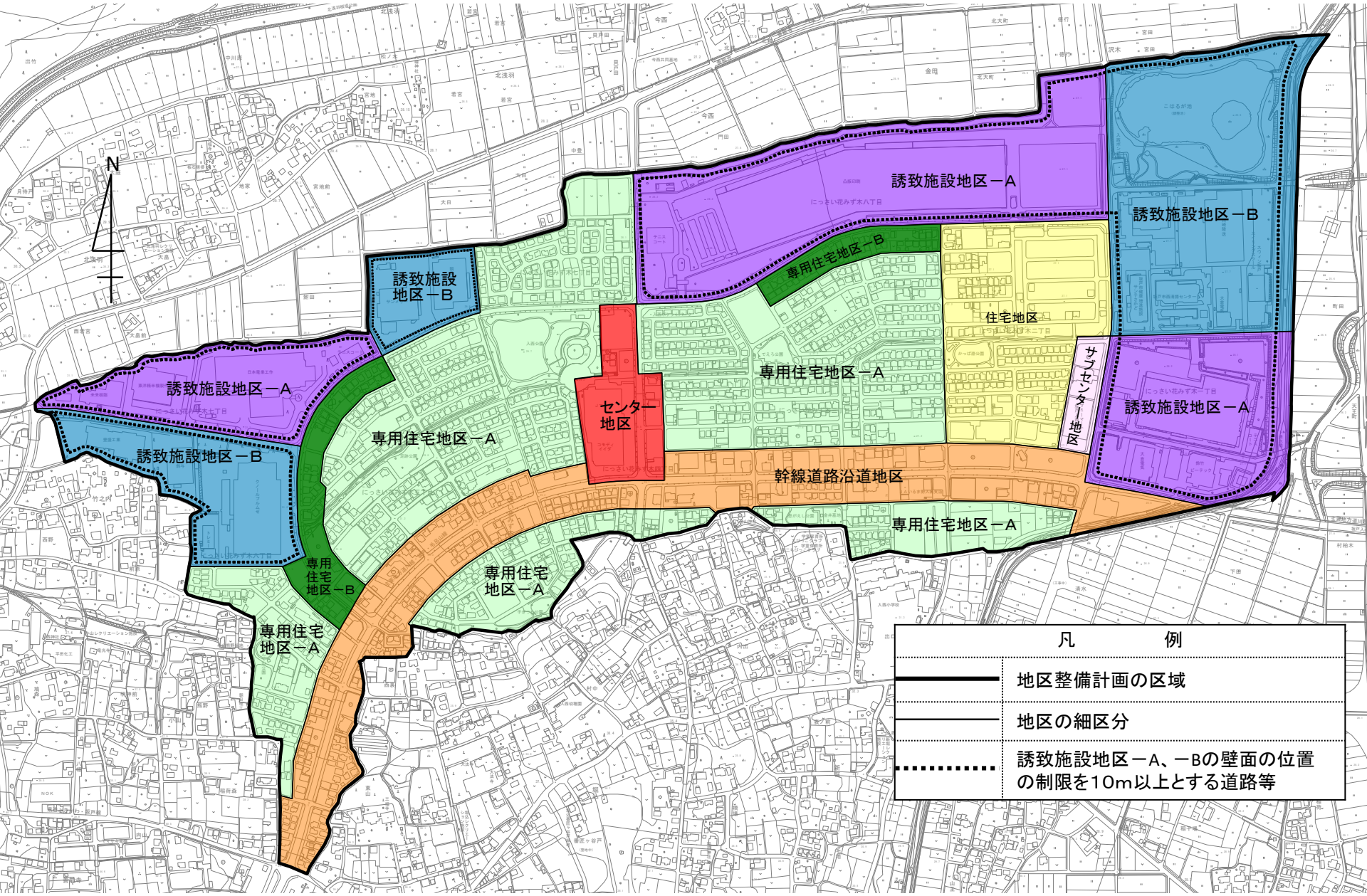
「区域及び地区整備計画は、計画図表示のとおり」

理　由　　建築基準法を引用している２地区の地区計画について、改正後の建築基準法に合わせるため、引用部分を変更するものです。

誘致施設地区－Ｂの建築用途制限　別表

◆別表１

1	火　薬　類 （玩具煙火を除く）	火薬	５０キログラム
		爆薬	２５キログラム
		工業雷管、電気雷管及び信号雷管	１万個
		銃用雷管	１０万個
		実包及び空包	３万個
		信管及び火管	３万個
		導爆線	１．５キロメートル
		導火線	５キロメートル
		電気導火線	３万個
		信号炎管、信号火箭及び煙火	２トン
		その他の火薬又は爆薬を使用した火工品	当該火工品の原料をなす火薬又は爆薬の数量に応じて、火薬又は爆薬の数量のそれぞれの限度による。
2	マッチ		３０マッチトン
	圧縮ガス		７００立方メートル
	液化ガス		７トン
	可燃性ガス		７０立方メートル
3	第一種石油類		１千リットル
	第二種石油類		５千リットル
	第三種石油類		２万リットル
	第四種石油類		３万リットル
4	塩素酸塩類		０．１トン
	過塩素酸塩類		０．１トン
	硝酸塩類		２トン
	黄燐		０．０４トン
	赤燐		０．１トン
	硫化燐		０．１トン
	金属カリウム		０．０１トン
	金属ナトリウム		０．０１トン
	マグネシューム		１トン
	過酸化水素水		０．１トン
	過酸化カリ		０．１トン
	過酸化ソーダ		０．１トン
	過酸化バリウム		０．１トン
	二硫化炭素		１００リットル
	メタノール		４００リットル
	アルコール		４００リットル
	エーテル		１００リットル
	アセトン		２００リットル
	酢酸エステル		４００リットル
	ニトロセルローズ		０．０２トン
	ベンゾール		２００リットル
	トルオール		２００リットル
	キシロール		１，０００リットル
	ピクリン酸		０．４トン
	ピクリン酸塩類		０．４トン
	テレピン油		１，０００リットル
	セルロイド		０．３トン
	カーバイト		０．６トン
	この表において、圧縮ガス及び可燃性ガスの容積の数値は、温度が０度で、かつ、気圧が、水銀柱で７６０ミリメートルの状態に換算した数値とする。		

上記の表に掲げる危険物の2種類以上を同一の建築物に貯蔵しようとする場合においては、上記に規定する危険物の数量の限度は、それぞれ当該各欄の危険物の数量の限度の数値で貯蔵しようとする危険物の数値を除し、それらの商を加えた数値が1である場合とする。

にっさい花みず木地区　地区計画　地区整備計画図