

坂戸都市計画地区計画の変更（坂戸市決定）

坂戸都市計画坂戸インターチェンジ地区地区計画を次のように決定する。

告 示 年 月 日
令和 7 年 1 月 1 0 日

名 称		坂戸インターチェンジ地区地区計画
位 置		坂戸市大字小沼字島崎、字附島、字五反田、字雲雀町、字東谷町、字堀ノ内、字大道路、字松ノ木、字高尾名、字二ツ島及び字砂田の各一部
面 積		約 47.4 ha
地 区 計 画 の 目 標		本地区は、首都圏中央連絡自動車道坂戸インターチェンジに直結する交通利便性の高い地区である。産業拠点としてふさわしい計画的な都市基盤整備と土地利用の規制・誘導を行うことにより、周辺環境と調和する田園産業都市の形成を図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	土 地 利 用 の 方 針	周辺環境との調和に配慮しつつ、首都圏中央連絡自動車道坂戸インターチェンジに直結する立地特性をいかし、工業・流通系施設の立地を主体とした土地利用とする。 1 A地区 周辺農地との調和に配慮しつつ工業・流通系施設等の立地を主体とした土地利用とする。 2 B地区 周辺農地や既存集落との調和に配慮しつつ工業・流通系施設等の立地を主体とした土地利用とする。 3 C地区 大規模な工業・流通系施設等の立地を主体とした土地利用とする。
	地区施設の 整備の方針	土地区画整理事業により区画道路、歩行者専用道路、公園及び水災害に配慮した調整池を適正に配置し、機能の維持・保全を図る。 また、周辺農地や既存集落に配慮した工業・流通系の土地利用を推進するため、地区外周部に屋敷林をイメージした緩衝緑地帯を配置する。
	建築物等の 整備の方針	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、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、建築物の緑化率（都市緑地法第34条第2項に規定する緑化率）の最低限度、垣又はさくの構造の制限を定める。

	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針		地区内では、建築物の壁面緑化等を含めた敷地内緑化に努めるなど積極的に環境負荷の低減（二酸化炭素排出の吸収、空調エネルギーの削減など）を図る。			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	名 称		幅 員	延長又は面積	摘 要
		道 路	区画道路 1 号	12.0m	約 1,350m	
			区画道路 2 号	8.5m	約 500m	
			区画道路 3 号	8.0m	約 90m	
			区画道路 4 号	8.0m	約 30m	
			区画道路 5 号	6.5m	約 300m	
			区画道路 6 号	6.0m	約 100m	
			区画道路 7 号	6.0m	約 670m	
			歩行者専用道路	6.0m	約 200m	
		公 園	公 園		約 15,600 m ²	
		緑 地	緩衝緑地帯	20.0m 15.0m 10.0m		幅員のうち10m以上を高木（成木時4m以上）植栽空間とする。 ただし、車両等の出入口についてはこの限りでない。（幅員20mの緩衝緑地帯には、適用しない。） 高木（成木時4m以上）植栽空間とする。
				5.0m		
		雨水貯留浸透施設	調整池 1 号 調整池 2 号		約 90,300 m ² 約 10,200 m ²	
建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	A地区（工業地域）		B地区（工業地域）	C地区（工業地域）
		地区の面積	約 17.2ha		約 10.3ha	約 19.9ha
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 住宅 2 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 3 共同住宅、寄宿舍又は下宿 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 図書館、博物館その他これらに類するもの 7 店舗、飲食店その他これらに類するもの（ただし、物品販売業を営む店舗又は飲食店で店舗等に供する部分の床面積の合計が 500 m ² 未満の建築物を除く。） 8 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの 9 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 10 遊技場 11 カラオケボックスその他これに類するもの 12 畜舎 13 自動車教習所			

地区整備計画	建築物等に関する事項		14 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、産業廃棄物の処理の用に供するもの（自己の廃棄物の処理の用に供する場合を除く） 15 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		
		建築物の敷地面積の最低限度	10,000 m ²		
			ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 物品販売業を営む店舗又は飲食店の敷地としてのみ使用するもので、その敷地面積が 1,000 m ² 以上のもの。 (2) 土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 103 条第 1 項の規定による換地処分又は同法第 98 条第 1 項の規定による仮換地の指定を受けた土地で、かつ、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もの。 (3) 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）第 2 条第 1 項第 16 号に規定する電気事業の用に供するもの。 (4) 市長が公益上やむを得ないと認めた建築物の敷地として使用するもの。		
		壁面の位置の制限	建築物等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位置については、次に掲げるとおりとする。ただし、建築物の敷地面積の最低限度未満の土地は、この限りでない。		
(1) 計画図に表示する 1 号壁面線の水路境界線までの距離は、20m 以上とする。 (2) 計画図に表示する 2 号壁面線の道路境界線までの距離は、20m 以上とする。 (3) 計画図に表示する 5 号壁面線の道路境界線までの距離は、5 m 以上とする。 (4) 隣地境界線までの距離は、5 m 以上とする。	(1) 計画図に表示する 1 号壁面線の水路境界線までの距離は、20m 以上とする。 (2) 計画図に表示する 4 号壁面線の調整池 2 号又は歩行者専用道路境界線までの距離は、10m 以上とする。 (3) 計画図に表示する 5 号壁面線の道路境界線までの距離は、5 m 以上とする。 (4) 隣地境界線までの距離は、5 m 以上とする。		(1) 計画図に表示する 3 号壁面線の道路境界線までの距離は、15m 以上とする。 (2) 計画図に表示する 5 号壁面線の道路境界線までの距離は、5 m 以上とする。 (3) 隣地境界線までの距離は、5 m 以上とする。		

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	31m	31m ただし、敷地面積が 50,000 m ² 以上の敷地内の建築物で建築物等の外壁若しくはこれに代わる柱の面から道路及び隣地境界線までの距離が 20m以上のものは、高さの最高限度を 40mとする。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物等の外観（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部分を除く。）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、周辺の眺望・景観と調和するよう、次に掲げるマンセル表色系の範囲とする。 ただし、各立面の面積の 3 分の 1 を超えない部分についてはこの限りではない。 (1) 7.5R から7.5Y までの場合は彩度 6 以下 (2) 7.5R P から7.5R まで（ただし、7.5R を含まない。）の場合は彩度 4 以下 (3) 7.5Y から7.5G Y まで（ただし、7.5Y を含まない。）の場合は彩度 4 以下 (4) 7.5G Y から7.5R P まで（ただし、7.5G Y 及び7.5R P を含まない。）の場合は彩度 2 以下 2 戸外から望見される高架水槽などの工作物は、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。 3 表示又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。	
		建築物の緑化率の最低限度	20%	
		垣又はさくの構造の制限	道路及び隣地との境界部分の垣又はさくの構造は、生垣あるいは透視可能なフェンスとし、高さは宅地地盤面から 2.0m 以下、基礎等の高さは 1.2m 以下とする。 ただし、門柱等出入口に用いる部分を除く。	

「区域及び地区整備計画は、計画図表示のとおり」

理 由 首都圏中央連絡自動車道坂戸インターチェンジの出入口が隣接する立地特性をいかし、計画的な都市基盤整備によって、周辺環境に配慮した工業・流通系施設の適切な立地誘導及び工業・流通系施設の立地環境を保持するため。