

## 鶴ヶ岡地区地区計画

決定：昭和58年3月4日（大井町告示第22号）

変更：平成19年2月2日（ふじみ野市告示第24号）

	名 称	鶴ヶ岡地区地区計画
	位 置	ふじみ野市鶴ヶ岡一丁目及び鶴ヶ岡二丁目の各一部
	面 積	約17.5ha
区域の整備・保全発に及びする方針	地区計画の目標	本地区は市街化に先行して土地区画整理事業が施行されている地区であり、事業施行後の無計画的な市街地形成が予測されることから、市街化を計画的にコントロールするとともに、必要な地区施設の整備を行い、良好な市街地形成を図ることを本地区計画の目標とする。
	土地利用の方針	<p>① 県道所沢福岡大宮線及び西口駅前通線沿道については、中層の共同住宅、商業施設等高度な土地利用を図る。</p> <p>② 鶴ヶ岡通線沿道は、本地区の中心地として位置付け、中層の共同住宅、商業施設等の土地利用を図るとともに、地区中心にふさわしい街づくりを進める。</p> <p>③ 他の街区については、計画的かつ良好な一戸建住宅中心の低層住宅地区として位置付ける。</p> <p>④ 地区内の大街区については、当面農用地区として位置付けるとともに、二次開発に際しては、計画的に誘導する。</p> <p>⑤ 地区内に存在する樹林地は、本地区に古くから残るものであり、その保全を図るとともに、二次開発に際しては、計画的に誘導する。</p>
	地区施設の整備の方針	本地区における地区施設は、土地区画整理事業により整備されている。したがって、本地区計画においては、大街区の農用地について、計画的な二次開発を担保する措置として、街区内に区画道路を整備する。
	建築物等の整備の方針	<p>① 鶴ヶ岡通線沿道は、中層の共同住宅、商業施設等の建設を誘導するとともに、歩道と壁面後退による空地との一体的整備等により、本地区の中心にふさわしい街づくりを図る。</p> <p>② 低層住宅地区については、一戸建住宅を中心とし、敷地の最小限規制、敷地内の空地の確保、垣・柵の整備、敷地内の緑化、区画道路に沿った街並みの整備等の施策により、ゆとりを持った良好な住環境の形成とその維持、保全を図る。</p> <p>③ 地区内におけるアパート等の住宅建設については、極力、建物の共同化を考慮するとともに、質・形態について良好なものを建設し、維持、管理に努める。</p> <p>④ 地盤面は周辺の環境をそこなわない高さとする。</p>

地区 整備 計画	地区施設の 配置及び規模	道 路	区画道路 幅員 4. 2m、2本、総延長270. 5m 計画図(4)に表示するとおりとする。		
	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3. 0ha	約3. 4ha	約11. 1ha
	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	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。		
			(イ) 建築基準法別表 第2第(ろ)項第5 号に掲げるホテル 又は旅館		
			共同住宅で1住戸の専有面積が39㎡未満のもの。		
	建築物の敷地面積の 最低限度	150㎡			
	壁面の位置の制限	建築物の壁若しくはこれに代わる柱、又は高さ 2メートルを越える門若しくはへいは、計画図 (2)の(イ)、(ロ)に表示する壁面線を越えて 建築してはならない。		計画図(2)の(ハ)の区 域については、道路境界 線及び隣地境界線より 1メートル以上とする。	
	建築物の高さの 最高限度	15m			
	かき又はさくの構造の 制限	計画図(3)の区域については、次の各号に掲げるものとする。 (イ) 垣又は柵は生垣あるいはフェンス、鉄柵等透視可能なものとし、ブロ ック等これらに類するものは設置してはならない。ただし、フェンス等の基 礎で前面道路面からの高さが60センチメートル以下のもの、あるいは門柱に あつてはこの限りでない。 (ロ) 垣又は柵の高さは、前面道路面から1.5m以下とする。 (ハ) 道路に接する部分の垣又は柵は、道路境界線より60センチメートルに 後退した位置に設け、後退した空地の緑化を行う。			
土地利用の制限に関す る事項	計画図(4)に表示する樹林地(面積約5,900㎡)は当分の間保全する。				

「区域及び地区整備計画は計画図表示のとおり」

## 地区の区分と用途の制限

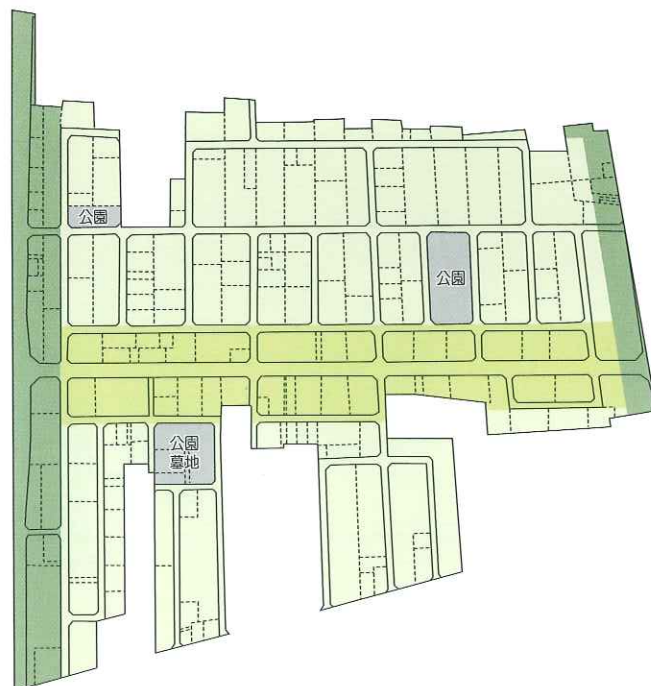
鶴ヶ岡地区の「地区計画」では、地区を3つに区分して街づくりを進めています。  
それぞれの地区ごとに、下のような建物の用途や高さの制限を設けています。

地区名称	地区面積	目標	用途地域 容積率/建ぺい率	建築することのできない建築物 (左記の用途地域による制限に加えて)
<b>A</b> 地区	3.0 ha	中層の共同住宅・商業施設等高度な土地利用を図る。	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 第1種住居地域</li> <li>● 200%/60%</li> <li>● 第2種住居地域</li> <li>● 200%/60%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ホテル又は旅館</li> <li>● 共同住宅で1住戸の専有面積が39㎡未満のもの</li> </ul>
<b>B</b> 地区	3.4 ha	地区中心にふさわしい共同住宅・商業施設等による街づくりを行う。	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 第1種中高層住居専用地域</li> <li>● 200%/60%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ホテル又は旅館</li> <li>● 共同住宅で1住戸の専有面積が39㎡未満のもの</li> </ul>
<b>C</b> 地区	11.1 ha	良好な低層住宅地域とする。	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 第1種低層住居専用地域</li> <li>● 150%/50%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 共同住宅で1住戸の専有面積が39㎡未満のもの</li> </ul>



地区区分図

- A地区
- B地区
- C地区



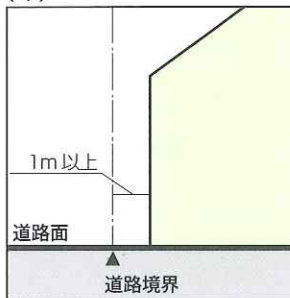
## 壁面の位置の制限

### A,B,C 地区

建築物の壁面、柱又は高さ2mをこえる門、若しくはへいは、下図に示す壁面線をこえて建築してはいけません。

建て詰まりを防ぎ、ゆとりをもった街とするために、建物の壁、柱、又は2mをこえる門やへいについては、下のそれぞれの図に示す範囲をこえない位置に設けることとします。隣りの建物との間隔が十分に空いていないと、日当たり、風通しあるいはプライバシーへの影響、さらに延焼の恐れなどが予想され、安全性とともに住みやすさが損なわれます。そこで建物の壁面、柱または2mをこえる門、もしくはへいは、道路や隣地から後退して設けます。

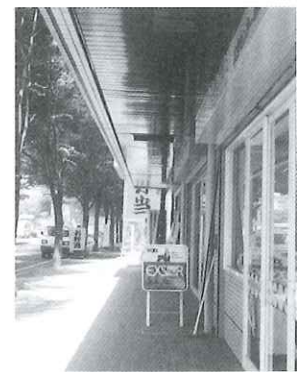
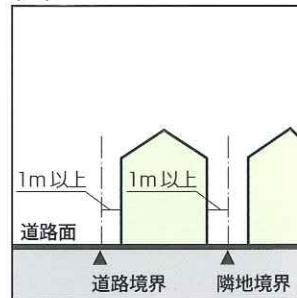
(イ)



(ロ)






(ハ)



### 壁面位置の制限図



-  (イ) 道路境界線より1m以上後退
-  (ロ) 道路境界線より2m以上後退
-  (ハ) 道路境界線及び隣地境界線より1m以上後退