

大井・苗間第一地区地区計画

決定：平成元年9月29日（大井町告示第81号）

変更：平成19年2月2日（ふじみ野市告示第24号）

名称	大井・苗間第一地区地区計画	
位置	ふじみ野市苗間1丁目、旭1丁目、うれし野1～2丁目、大井1～2丁目、市沢1～3丁目の全部	
面積	約77.0ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、計画的で良好な市街地形成を目的とした土地区画整理事業施行地区である。 本地区計画は、土地区画整理事業による都市基盤整備後の計画的な市街地形成とともに、本町基本構想の将来都市像である「文化のかおりと活力あふれるライフタウン」づくりの実現を目標とする。
	土地利用の方針	本地区は、都市型中高層住宅地を主体とした街区とし、土地の高度利用を促進するとともに、居住環境が損なわれないよう規制誘導を行う。 また、本地区及び周辺地域の中心商業地及びコミュニティ形成の場として、「地区センター」街区を配置する。
	地区施設の整備の方針	地区施設は、土地区画整理事業により整備されるが、今後良好な都市環境の維持増進を目的として、大街区における緑道、広場等の整備、誘導を図る。
	建築物等の整備の方針	本地区を良好な都市型住宅地及び高次の商業地として市街地の形成を図るため、建築物の用途制限、壁面の後退を行うとともに、敷地規模に応じた容積率の制限、最低敷地面積、建築物の高さの制限を行い、敷地の共同化を通じて高度利用の促進を図る。 「地区センター」緑道沿道については、店舗等の用途の誘導を図り、魅力とにぎわいのある商業地として形成を図る。 また、快適な都市環境空間を創出するために、かき又はさくの構造の制限を行い、敷地内緑化を推進するとともに、屋外広告物の表示制限を行う。
その他当該地区の整備・開発・保全に関する方針	当該地区の良好な環境を形づくる樹木地、樹木については、これを保全し生かすこととする。	

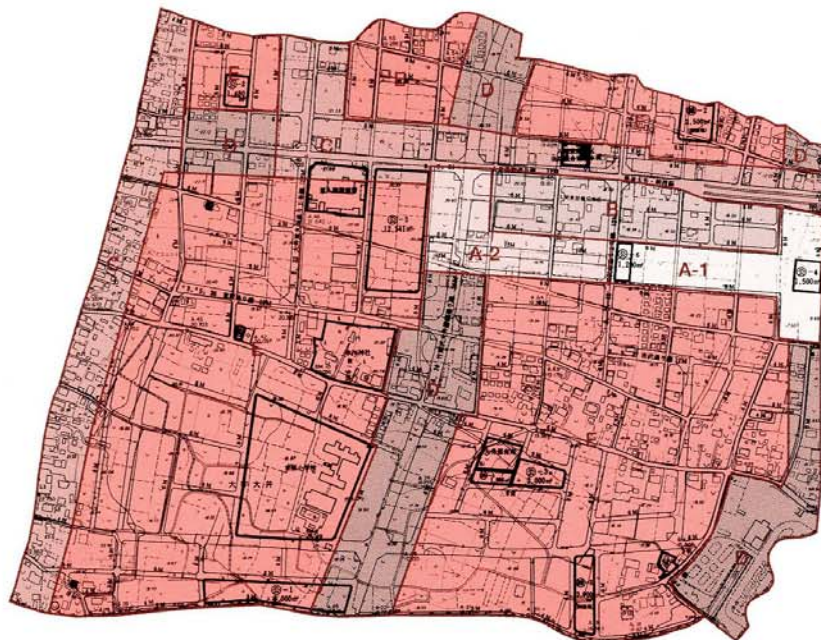
地区の区分	区分の名称	A-1地区 (商業地域)	A-2地区 (商業地域)	B地区 (近隣商業地域)	C地区 (第2種住居地域)	D地区 (第1種住居地域)	E地区 (第2種中高層住居専用地域)
	区分の面積	約2.6ha	約2.2ha	約3.4ha	約9.8ha	約10.1ha	約48.9ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。					
		①倉庫業を営む倉庫 ②自動車修理工場 A-1-aゾーン ①1階、2階及び3階を住宅又は駐車場の用途に供するもの。ただし、階段、玄関その他管理上必要な部分を除く。 ②4階以上の階を住宅の用途以外に供するもの。ただし、公共施設を除く。 A-1-bゾーン ①1階を住宅又は駐車場の用途に供するもの。ただし、階段、玄関その他管理上必要な部分を除く。 ②2階以上の階を住宅以外の用途に供するもの。 A-1-cゾーン ①1階及び2階を住宅又は駐車場の用途に供するもの。ただし、階段、玄関その他管理上必要な部分を除く。 ②3階以上の階を住宅以外の用途に供するもの。 A-1-dゾーン ①1階及び2階を住宅又は駐車場の用途に供するもの。	①1階及び2階を住宅の用途に供するもの。ただし、階段、玄関その他管理上必要な部分を除く。 ②倉庫業を営む倉庫 ③工場。ただし、建築基準法施行令第130条の6で定めるものを除く。	①倉庫業を営む倉庫 ②工場。ただし、建築基準法施行令第130条の6で定めるものを除く。	①ホテル又は旅館 ②付属倉庫以外の倉庫でその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以上のもの。	付属倉庫以外の倉庫でその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以上のもの。	
		共同住宅で1住戸の専有面積が39㎡未満のもの。					

		A-1地区	A-2地区	B地区	C地区	D地区	E地区
地区整備計画	建築物等に関する事項						
	建築物の敷地面積の最低限度		280㎡	300㎡	135㎡ ただし、共同住宅の場合（6戸以下の場合を除く）は、次の式で算出した数値とする。 $y = 135\text{㎡} + \{ (\text{戸数} - 1) \times 20\text{㎡} \}$ y：共同住宅の敷地面積の最低限度		
	壁面の位置の制限	建築物の壁面若しくはこれに代わる柱は、計画図1で示す壁面線をこえてはならない。	建築物の壁面、若しくはこれに代わる柱は、計画図2に示す壁面線をこえてはならない。ただし、仮換地指定時の敷地（画地）形状が狭小な宅地及び小規模な附属建築物を除く。				
	建築物の高さの最高限度	建築物の建築の高さは、計画図3に示す制限線をこえてはならない。	15m ただし、1000㎡以上の敷地の建築物を除く。				
	建築物等の形態又は意匠の制限		<p>広告物その他これに類するもの（埼玉県屋外広告物条例第7条第1項の各号に定めるものは除く。）は、次の各号に掲げるものでなければならない。</p> <p>①自己の用に供するもの（同条例第7条第2項第1号に定めるものをいう。）であること。</p> <p>②建築物に設置する場合は、突き出し幅は1m以下とし、かつ地盤面から3m以上で軒の高さ以下であるもの。</p>				
	かき又はさくの構造の制限		<p>①かき又はさくは、透視可能な構造とし、ブロック等これに類する構造としてはならない。ただし、かき又はさくの基礎等で、全面道路からの高さが概ね60cm以下のものを除く。</p> <p>②かき又はさくの高さは、全面道路から概ね1.5m以下とする。</p> <p>③道路、歩行者専用道路等に接する部分のかき又はさくは、道路境界線から60cm以上後退した位置に設け、後退した空地の緑化等を行うものとする。</p> <p>④他の法令等にかき又はさくの構造について制限があるものについては、上記規定を適用せずその例による。</p>				
	土地利用の制限に関する事項		計画図6に示す地区内の樹林地、樹木については、当分の間保全することとする。				
	備考						

「区域及び地区整備計画は計画図表示のとおり」

ゾーン区分、用途地域と用途の制限

地区名称	地区面積	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)
A-1	2.6ha	<ul style="list-style-type: none"> ●商業地域 ●防火地域 ●400%/80% 	<ul style="list-style-type: none"> ●倉庫業を営む倉庫 ●自動車修理工場 ●共同住宅で、1住戸の専有面積が39m²未満のもの <p>aゾーン 1・2・3階は住宅・駐車場* 4階以上は住宅以外*</p> <p>bゾーン 1階は住宅・駐車場* 2階以上は住宅以外</p> <p>cゾーン 1・2階は住宅・駐車場* 3階以上は住宅以外</p> <p>dゾーン 1・2階は住宅・駐車場</p> <p>★階段・玄関その他管理上必要な部分は除く ★公共施設は除く</p>
A-2	2.2ha	<ul style="list-style-type: none"> ●商業地域 ●防火地域 ●300%/80% 	<ul style="list-style-type: none"> ●1階及び2階を住宅の用途に供するもの。但し階段、玄関その他管理上必要な部分を除く ●倉庫業を営む倉庫 ●工場。但し建築基準法施行令第130条の6で定めるものを除く ●共同住宅で1住戸の専有面積が39m²未満のもの
B	3.4ha	<ul style="list-style-type: none"> ●近隣商業地域 ●防火地域 ●300%/80% 	<ul style="list-style-type: none"> ●倉庫業を営む倉庫 ●工場。但し建築基準法施行令第130条の6で定めるものを除く ●共同住宅で1住戸の専有面積が39m²未満のもの
C	9.8ha	<ul style="list-style-type: none"> ●第2種住居地域 ●200%/60% 	<ul style="list-style-type: none"> ●ホテル、旅館 ●付属倉庫以外の倉庫で500m²以上のもの ●共同住宅で1住戸の専有面積が39m²未満のもの
D	10.1ha	<ul style="list-style-type: none"> ●第1種住居地域 ●200%/60% 	<ul style="list-style-type: none"> ●ホテル、旅館 ●付属倉庫以外の倉庫で500m²以上のもの ●共同住宅で1住戸の専有面積が39m²未満のもの
E	48.9ha	<ul style="list-style-type: none"> ●第2種中高層住居専用地域 ●200%/60% 	<ul style="list-style-type: none"> ●付属倉庫以外の倉庫で500m²以上のもの ●共同住宅で1住戸の専有面積が39m²未満のもの



●ゾーン区分図

壁面の後退

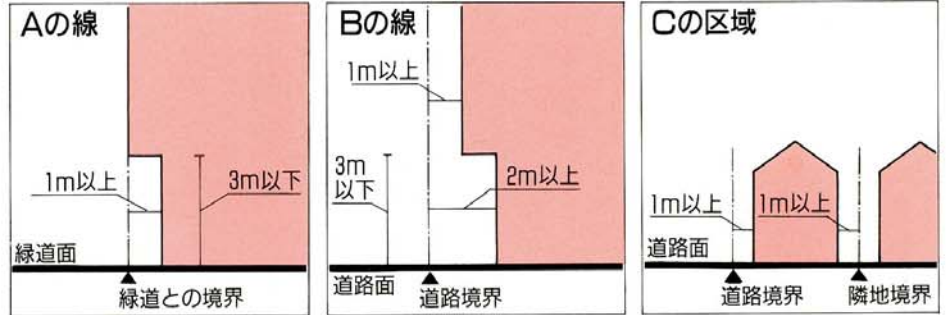
A-2、B、C、D、E地区

建築物の壁面、柱は、下図に示す壁面線をこえて建築してはいけません。

但し、仮換地指定時において、狭小な宅地等は除きます。

建物の建てづまりを防ぎ、安全で安心できる街とするために、建物の壁面は、道路や隣地から後退して設けることとしました。

尚、後退距離は有効距離をもって適用します。



緑の保全

A-2、B、C、D、E地区

地区内の樹林地、樹木は自分の間保全することとしました。

大井・苗間第一地区には貴重な樹木や樹林地が未だ相当残っていることから、これらの緑を残すと共に、開発に当たってはこうした既存の緑を生かして開発するようお願いします。

● 壁面の位置の制限図

- - - - - Aの線
- Bの線
- Cの区域

