

亀久保地区地区計画

決定：平成2年10月30日（大井町告示第78号）

変更：平成19年2月2日（ふじみ野市告示第24号）

名 称	亀久保地区地区計画	
位 置	ふじみ野市大井中央1～4丁目の各一部及び亀久保1～4丁目の各一部	
面 積	約39.9ha	
区域の整備・保全に開発及び方針	地区計画の目標	本地区は、市街化に先行した土地区画整理事業施行地区であり、事業完了後の無秩序な市街地形成が予測されることから、今後の市街化を計画的な規制・誘導によりコントロールし、良好な市街地形成を図るとともに地域の活性化を促進することを目標とする。
	土地利用の方針	本地区を都市型住宅地として位置付け、土地の高度利用を促進するとともに良好な都市環境が維持増進されるよう規制誘導を行う。また、本地区の中心街区については、地区全体のコミュニティ形成の中心であるとともに、本町の行政核として位置付け、公共・公益施設を主体とした「シビックセンター街区」として整備誘導を図る。また、亀久保中央通線沿道でシビックセンター核から川越街道までは、大井町の都市軸を形成する商業・業務施設と集合住宅等の誘導を図る。
	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るが、シビックセンター核としての魅力づくり、歩行者環境の整備を目標として幹線道路交差点に広場等の整備を図る。
	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本町のシビックセンター核としての市街地形成を図るため、建築物の用途制限、壁面の位置の制限を行うとともに最低敷地面積、建築物の高さの制限を行う。 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制限を行い、地域の緑化を推進する。
	その他当該地区の整備・開発・保全に関する方針	当地区の良好な自然環境を形づくる樹林地・樹木については、保全するものとする。

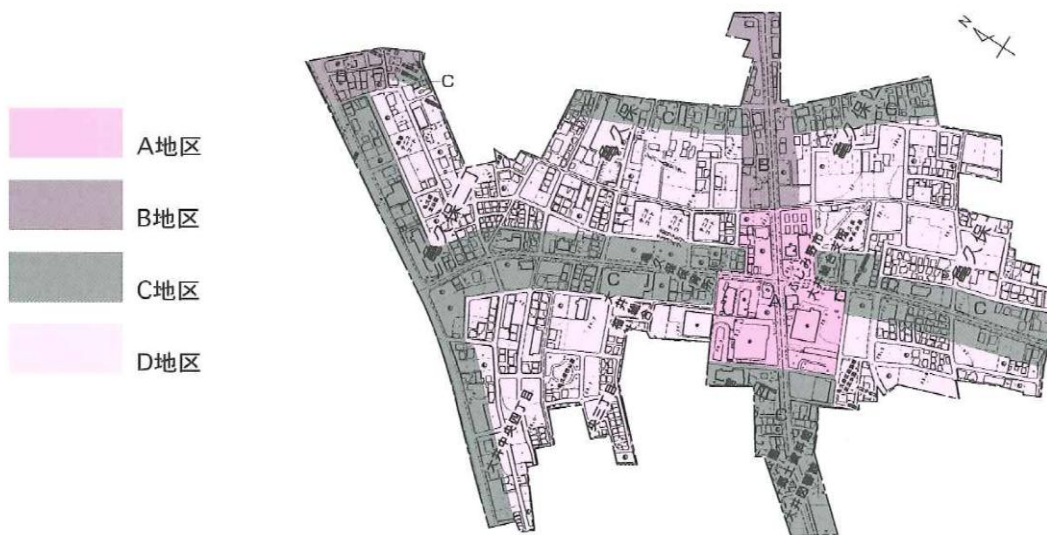
地区施設の配置及び規模	公園及び緑地	緑地 ポケット・パーク 3箇所 (123㎡, 50㎡, 50㎡) 計 223㎡				
	緑道	緑道 幅員 6m 延長 41m				
建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	A地区	B地区	C地区	D地区
		区分の面積	約3.3ha	約3.6ha	約12.7ha	約20.3ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。				
		①ホテル又は旅館 ②工場。ただし、建築基準法施行令第130条の6で定めるものを除く。 ③附属倉庫以外の倉庫でその用途に供する部分の床面積の合計が300㎡以上のもの。	①ホテル又は旅館 ②附属倉庫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。				
建築物の敷地面積の最低限度	150㎡ ただし、制限が適用された際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は制限が適用された際、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合を除く。					
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に示す壁面線をこえてはならない。ただし、地区計画決定時の敷地（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	15m。 ただし、1000㎡以上の敷地の建築物を除く。
	かき又はさくの構造制限	①かき又はさくは、生け垣又はフェンス等透視可能なものとし、コンクリートブロック等これらに類するものは設置してはならない。 ②かき又はさくの高さは、概ね1.5m以下とする。 ③道路に接する部分のかき又はさくは、当該道路境界線から0.6m以上後退した位置に設け、後退した敷地の部分は緑化を図る。
	現に存する樹林地・草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限	亀久保神明神社の緑地及び市道第3-58号線（旧川越街道）沿道の樹木の保全
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

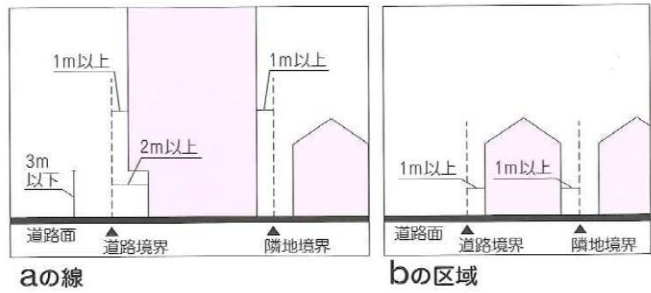
地区名称	地区面積	目標	用途地域 容積率/建ぺい率	建築することのできない建築物 (左記の用途地域による制限に加えて)
A地区	3.3 ha	●公共・公益施設を誘導整備して「シビックセンター核街区」を形成する。	●第2種住居地域 ●準防火地域 ●200%/60%	●ホテル又は旅館 ●工場。ただし、建築基準法施行令第130条の6で定めるものを除く ●付属倉庫以外の倉庫で、その用途に供する床面積の合計が300㎡以上のもの ●共同住宅で1住戸の専有面積が39㎡未満のもの
B地区	3.6 ha	●亀久保中央通線沿道でシビックセンター核から川越街道までは、都市軸を形成する。	●第2種住居地域 ●200%/60%	●ホテル又は旅館 ●付属倉庫以外の倉庫で、その用途に供する床面積の合計が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
C地区	12.7 ha		●第1種住居地域 ●200%/60%	●ホテル又は旅館 ●付属倉庫以外の倉庫で、その用途に供する床面積の合計が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
D地区	20.3 ha		●第1種中高層住居専用地域 ●150%/60%	●共同住宅で1住戸の専有面積が39㎡未満のもの



壁面の位置の制限

A、B、C、D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。ただし、地区計画決定時において、狭小な宅地等は除きます。
 尚、後退距離は有効距離をもって適用します。

快適でゆとりをもった住宅地とするためには、建物の過度の建て詰めを防ぎ、道路から少し後退して建てたり、隣地との間隔を充分にとって建てる必要があります。そこで、建物の壁、柱については、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。



■壁面の位置の制限及び地区施設の配置図



図に示す位置に緑地及び緑道を配置します。

- 緑地 A 123㎡
- 緑地 B 50㎡
- 緑地 C 50㎡
- 緑地 D 幅員6m 延長41m