

東久保地区地区計画

決定：平成 7 年 12 月 22 日（大井町告示第 184 号）

変更：平成 19 年 2 月 2 日（ふじみ野市告示第 24 号）

名 称	東久保地区地区計画	
位 置	ふじみ野市ふじみ野 1 丁目～4 丁目の全部	
面 積	約 37.9 ha	
区域の整備・保全発に及びる方針	地区計画の目標	本地区は、計画的で良好な市街地の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、町の将来像である「文化のかおりと活力あふれるライフタウン」を実現するため、土地区画整理事業による計画的な都市基盤整備とともに、ふじみ野市の都市核の 1 つとして「文化・業務核」の形成と計画的で魅力ある市街地環境を形成することを目的とする。
	土地利用の方針	「文化・業務ゾーン」は、地区のシンボルとなる文化施設とオフィス等の業務施設及びこれらに関連した商業施設の誘導と共に、高層の都市型集合住宅を配置することによって、新しい地域文化の創造を目指し、多様な活動・交流の場として整備、誘導を図る。 また、「都市軸ゾーン」及び「川越街道沿道ゾーン」では、町の軸に相応しい商業施設等と住宅が共存する中高層の建築物で構成する街並みを誘導する。 住宅地については、駅周辺という利便性の高さを活かして、快適な都市環境の都市型住宅地の整備を行う。中でも、地区北側の住宅地については、良好な居住環境の住宅地を誘導する。
	地区施設の整備の方針	都市施設は土地区画整理事業により整備されることから、街区での開発にあたっては、公的な空間、歩行者空間、緑地等の確保を誘導する。
	建築物等の整備の方針	「文化・業務ゾーン」は、地区のシンボルに相応しい都市空間を形成するために、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限を行うと共に、敷地内のオープンスペースの整備を誘導する。 「都市軸ゾーン」及び「川越街道沿道ゾーン」は、幹線道路沿いにゆとりある空間を創出するために壁面の位置の制限を行うと共に沿道サービス施設及び良好な都市型集合住宅の誘導を図る。また、良好な環境を形成するために敷地面積の最低限度、高さの最高限度等の制限を行う。 住宅地については、周辺環境と調和した住宅地として形成するために、適切な建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、建築物の高さの制限、壁面の位置の制限等を行う。 また、これらの建築物に関する制限と併せてかき又はさくの制限と緑化の誘導を行い良好な町並みの形成を図る。

地区の区分	区分の名称	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区
	区分の面積	約 2.8ha	約 2.5ha	約 7.4ha	約 3.1ha	約 22.1ha
建築物等に關する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。				
		①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。	ホテル又は旅館			付属倉庫以外の倉庫で、その用途に供する部分の床面積の合計が、500㎡以上のもの。
		②倉庫業を営む倉庫 ③1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。				
共同住宅で1住戸の専有面積が39㎡未満のもの。						

		A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	300㎡	6000㎡	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以上とする。 $y = 135\text{㎡} + (\text{戸数} - 1) \times 20\text{㎡}$ y：共同住宅の敷地面積の最低限度		
	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。	
	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、計画図に示す壁面線を超えてはならない。 ただし狭小宅地や小規模な付属建築物を除く。				
	かき又はさくの構造の制限				①透視可能な構造とし、ブロックやこれに類する構造としてはならない。ただし基礎などで、前面道路からの高さが概ね60cm以下のものは除く。 ②高さは前面道路から概ね1.5m以下とする。 ③道路に接する部分の垣又は柵は道路境界線から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。	
備考						

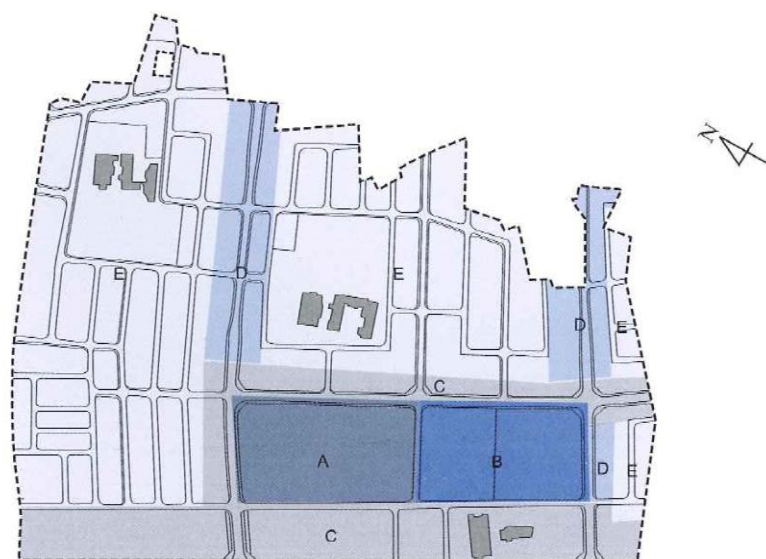
「区域及び地区整備計画は計画図表示のとおり」

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	2.8ha	● 文化施設、業務施設、商業施設等を誘導し「文化・業務ゾーン」を形成する。	● 近隣商業地域 ● 準防火地域 ● 200%/80%	● 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 ● 倉庫業を営む倉庫 ● 1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 ● 共同住宅で1住戸の専有面積が39㎡未満のもの
B 地区	2.5ha		● 第2種住居地域 ● 準防火地域 ● 200%/60%	● 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 ● 共同住宅で1住戸の専有面積が39㎡未満のもの
C 地区	7.4ha	● 町の軸や川越街道沿道にふさわしいゾーンとして整備、誘導する。	● 第2種住居地域 ● 200%/60%	● ホテルは旅館 ● 共同住宅で1住戸の専有面積が39㎡未満のもの
D 地区	3.1ha	● 快適な都市環境の都市型住宅地として整備、誘導する。	● 第1種住居地域 ● 200%/60%	● 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
E 地区	22.1ha		● 第2種中高層住居専用地域 ● 200%/60%	● 付属倉庫以外の倉庫で、その用途に供する部分の面積の合計が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

● ゾーン区分図

- A地区
- B地区
- C地区
- D地区
- E地区

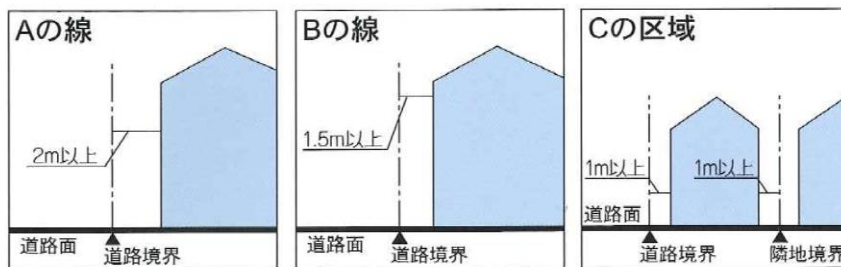


壁面の後退




A、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。ただし、狭小宅地や小規模な付属建築物については除きます。尚、後退距離は有効距離をもって適用します。

建築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。



■壁面の位置の制限

-  Aの線
-  Bの線
-  Cの区域

