

国道 254 号バイパスふじみ野地区地区計画

決定：令和 3 年 3 月 3 0 日（ふじみ野市告示第 8 4 号）

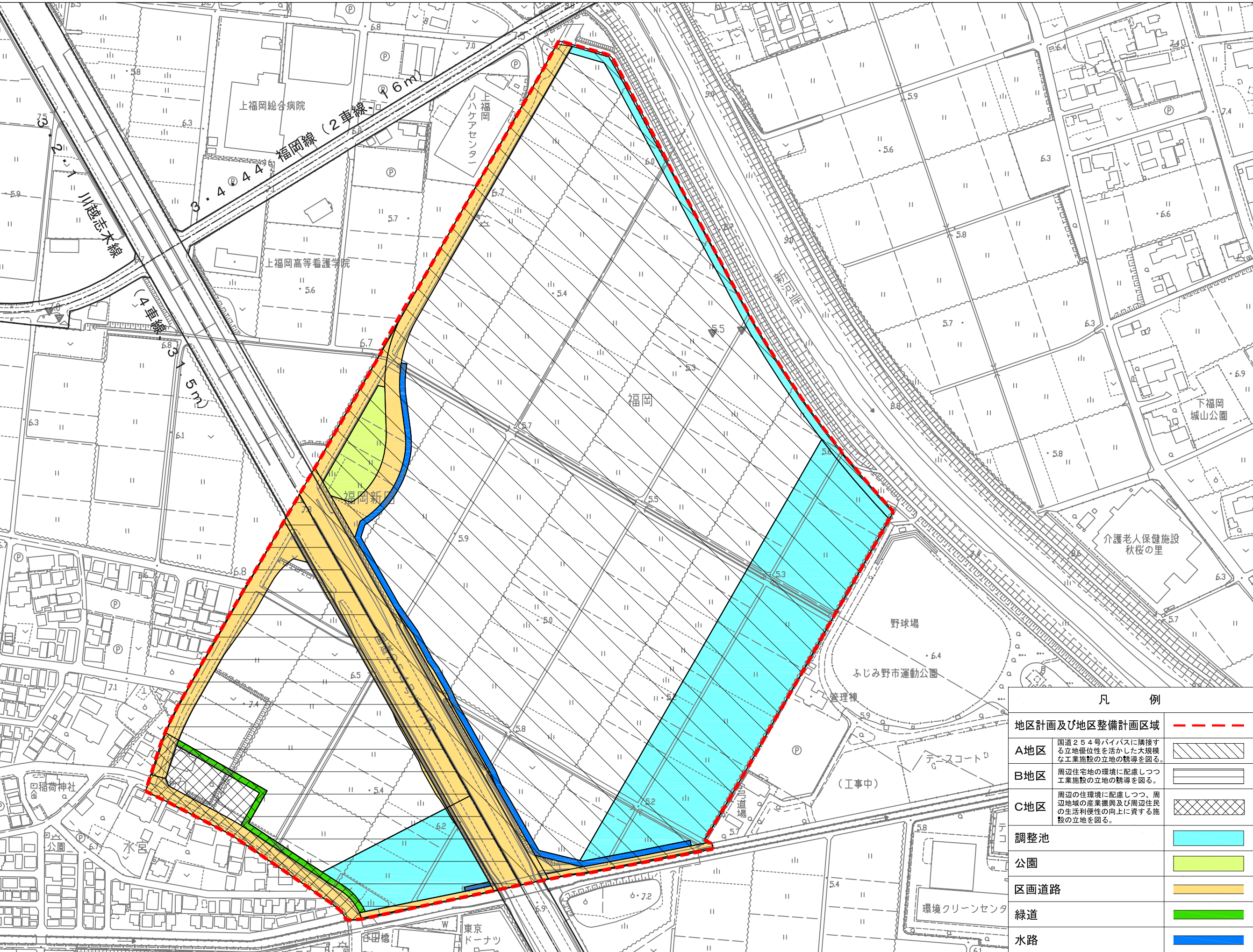
変更：令和 6 年 7 月 2 9 日（ふじみ野市告示第 2 5 8 号）

名 称			国道 254 号バイパスふじみ野地区地区計画
位 置			ふじみ野市福岡、福岡新田、駒林及び谷田二丁目の各一部
面 積			約 18.0ha
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、国道 254 号バイパス沿道に位置する新市街地であり、交通の利便性を生かしつつ、土地区画整理事業の事業効果の維持と増進を図るとともに、産業拠点にふさわしい工業団地の形成、周辺の農地・住宅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。	
	土地利用の方針	本地区を 3 つの地区に区分し、それぞれの特性に応じた適切な土地利用を行うことにより、良好な住環境の保全を図る。 ①A地区 国道 254 号バイパスに隣接する立地優位性を活かした大規模な工業施設の立地の誘導を図る。 ②B地区 周辺住宅地の環境に配慮しつつ工業施設の立地の誘導を図る。 ③C地区 周辺の住環境に配慮しつつ、周辺地域の産業振興及び周辺住民の生活利便性の向上に資する施設の立地を図る。	
	地区施設の整備の方針	土地区画整理事業により整備する区画道路等を地区施設に定め、その機能の維持・保全を図る。 また、A地区及びB地区においては、周辺の農地・既存集落に配慮した田園産業都市にふさわしい緑豊かで良好な市街地環境を形成するために、緩衝緑地帯及び高木植栽帯を配置する。	
	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に、建築物等の用途制限、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、垣又は柵の構造の制限、建築物の緑化率の最低限度を定める。	
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	緑豊かでうるおいのある市街地景観の形成及び環境負荷の低減を図るとともに、建築物の屋上緑化、壁面緑化等に努める。	
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路	区画道路 10－1 号 幅員 10m 延長 約 195m 区画道路 10－2 号 幅員 10m 延長 約 135m 区画道路 10－3 号 幅員 10m 延長 約 100m 区画道路 10－4 号 幅員 10m 延長 約 250m 区画道路 4－1 号 幅員 4m 延長 約 100m 区画道路 4－2 号 幅員 4m 延長 約 120m
		公園、緑地、広場その他の公共空地	1 号公園 約 2,100 m² 1 号緩衝緑地帯 道路端から幅員 15m（うち高木植栽帯 幅員 5m 以上を含む） 延長 約 415m（ただし、車両等の出入口、遊歩道、休養施設、その他安全上、保安上必要な施設の設置に必要な部分を除く） 2 号緩衝緑地帯 幅員 11m（うち高木植栽帯 幅員 5m 以上を含む） 延長 約 155m（ただし、車両等の出入口、遊歩道、休養施設、その他安全上、保安上必要な施設の設置に必要な部分を除く） 高木植栽帯 幅員 5m 以上（原則 40m に 10 本以上を植栽） 延長 約 1,980m（ただし、車両等の出入口を除く） 緑道 幅員 4m 延長 約 205m 1 号調整池 約 4,500 m² 2 号調整池 約 23,200 m²

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	A地区 (工業専用地域)	B地区 (工業地域)	C地区 (工業地域)		
		地区の面積		約 14.1ha	約 3.4ha	約 0.5ha		
		建築物等の用途の制限						
				建築基準法に定めるもののほか、次に掲げる建築物は建築してはならない。		次に掲げる建築物以外は建築してはならない。		
				1 事務所 ただし、附帯施設として設置されるものを除く 2 床面積の合計が 10,000 ㎡以下の物品販売業を営む店舗を除く店舗 3 床面積の合計が 10,000 ㎡以下の展示場、遊技場 4 床面積の合計が 10,000 ㎡以下のカラオケボックスその他これに類するもの 5 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 6 公衆浴場 7 診療所 8 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 9 自動車教習所 10 自動車車庫 ただし、附属車庫として設置されるものを除く 11 畜舎 12 法別表第 2 (る) 項第 1 号 (1) から (12)、(16) から (22)、(24) 及び (30) に掲げる事業を営む工場 13 法別表第 2 (と) 項 4 号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの (敷地内建築物の供給処理に伴うガス、石油類の貯蔵施設を除く。)		1 住宅 2 長屋 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿、その他居住の用に供するもの 4 床面積の合計が 10,000 ㎡以下の店舗、飲食店 ただし、店舗に供する部分の床面積の合計が150㎡以下かつ当該地区内の工場で製造、加工された製品を主に販売又は提供することを目的とする店舗を除く 5 事務所 ただし、附帯施設として設置されるものを除く 6 床面積の合計が 10,000 ㎡以下の展示場、遊技場、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 7 ボーリング場、スケート場その他これらに類するもの 8 床面積の合計が 10,000 ㎡以下のカラオケボックスその他これに類するもの 9 図書館、博物館その他これらに類するもの 10 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 11 公衆浴場 12 診療所 13 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの 14 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 15 自動車教習所 16 自動車車庫 ただし、附属車庫として設置されるものを除く 17 畜舎 18 法別表第 2 (る) 項第 1 号		1 住宅 ただし、地区計画の決定告示日において、現に存する建築物の用途の変更を伴わない新築及び増改築で土地区画整理事業による仮換地の指定又は換地処分を受けた敷地を一の敷地として使用するものに限る 2 床面積の合計が 300 ㎡以下の店舗、飲食店 ただし、建築基準法施行令第 130 条の 5 の 2 に規定されるものに限る 3 床面積の合計が 300 ㎡以下かつ 2 階以下の事務所 4 工場 ただし、建築基準法施行令第 130 条の 6 に規定されるものに限る 5 診療所、保育所 ただし、診療所においては、病床のないものに限る 6 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 ただし、居住 (宿泊) を伴わないものに限る

地区整備計画	建築物等に関する事項		(1) から (12)、(16) から (22)、(24) 及び (30) に掲げる事業を営む工場 19 法別表第2(と)項4号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの(敷地内建築物の供給処理に伴うガス、石油類の貯蔵施設を除く。)	
		建築物の敷地面積の最低限度	50,000 m ²	20,000 m ²
			500 m ²	
		壁面の位置の制限	ただし、建築物の敷地面積の最低限度未満の土地で、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 地区計画の決定の告示日において、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地区計画の決定の告示日において、現に存する所有権その他の権利に基づく土地で、土地地区画整理事業による換地処分又は仮換地の土地について、その全部を一の敷地として使用するもの。 (2) 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。	
			道路及び水路に面する壁面で、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置については、次に掲げるとおりとする。 ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物、建築物の部分、施設の安全上、保安上必要なもので、市長が公益上やむを得ないと認めたものについては、この限りではない。	
		建築物等の高さの最高限度	1 計画図に表示する区画道路10-1号及び区画道路10-4号においては、道路境界線までの距離は、15.0m以上とする。 2 計画図に表示する緑道においては、緑道境界線までの距離は、11.0m以上とする。 3 計画図に表示するその他の道路及び水路においては、道路及び水路境界線までの距離は、5.0m以上とする。	計画図に表示する道路においては、道路境界線までの距離は、1.0m以上とする。
			建築物等の高さは、31m以下でなければならない。ただし、計画図に表示する区画道路10-4号及び区画道路10-3号の道路境界からの壁面後退距離が30m以上の場合、建築物の高さは、35m以下とする。	建築物等の高さは、31m以下でなければならない。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の高さは、12m以下でなければならない。	建築物等の高さは、12m以下でなければならない。
		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(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) 7.5Yから7.5GYまで(ただし、7.5Yを含まない。)の場合は、彩度4以下 (3) 7.5GYから7.5RPまで(ただし、7.5GY及び7.5RPを含まない。)の場合は、彩度2以下 (4) 7.5RP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 2 戸外から望見される高架水槽及び工作物は、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	同左 ただし、住宅については、この限りではない。

			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。	
		垣又は柵の構造の制限	道路に面する部分は、生垣又前面道路の路面の中心から高さ2.0m以下の透視可能なフェンスその他これらに類する開放性のあるもので、美観を損ねるおそれのないものとする。 ただし、以下の場合はこの限りではない。 (1) 60cm以下のフェンス等の基礎 (2) 高さ2.0m以下の門柱・門扉・門袖（門柱及び門袖の長さは3m以下で、出入口部からの見通しを妨げない配置をしたもの） また、大型車両の出入口部分については、必要に応じて、道路境界から後退させるなど、車両がスムーズに出入りできるようにする。	道路に面する部分は、生垣又は前面道路の路面の中心から高さ1.5m以下の透視可能なフェンスとする。 ただし、60cm以下のフェンス等の基礎の場合はこの限りではない。
		建築物の緑化率の最低限度	20% ただし、建築物の敷地面積の最低限度未満の土地で、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はこの限りではない。	—
		土地の利用に関する事項	1 埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例に基づいた貯留量を有する雨水流出抑制施設の設置及び管理をするもの。 2 緩衝緑地帯及び高木植栽帯の区域に設置する緑地等の適切な整備及び管理をするもの。	—



記号

△ 37.2	三角点
● 25.62	水準点
○ 42.3	標高
▽ 35.6	標高
△ 25.73	標高
△ 12.3	標高
△ 15.8	標高

凡例

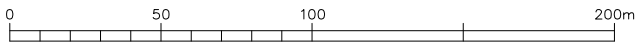
地区計画及び地区整備計画区域	-----
A地区	斜線
B地区	白
C地区	格子
調整池	青
公園	黄
区画道路	黄
緑道	緑
水路	青

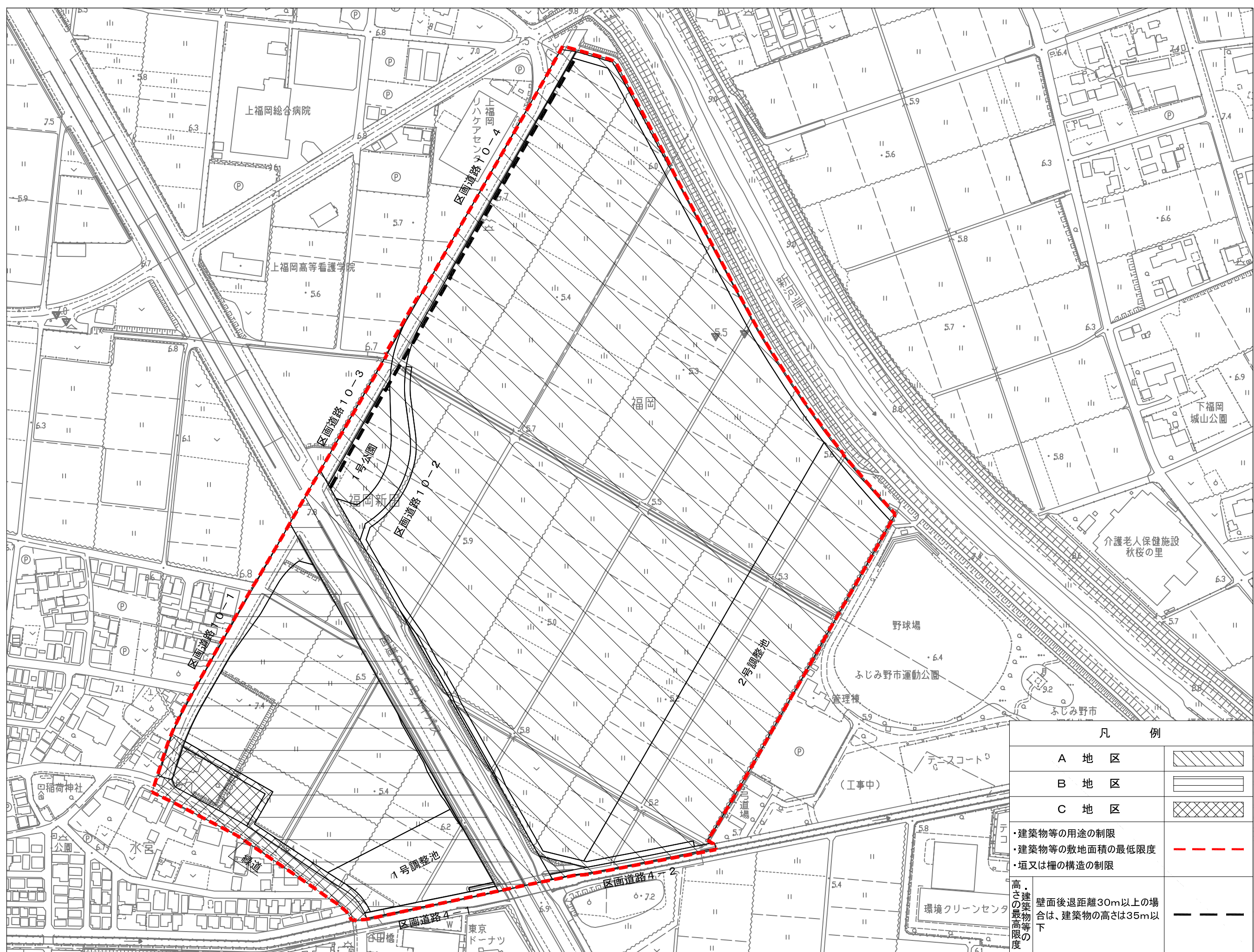
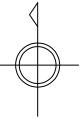
記号

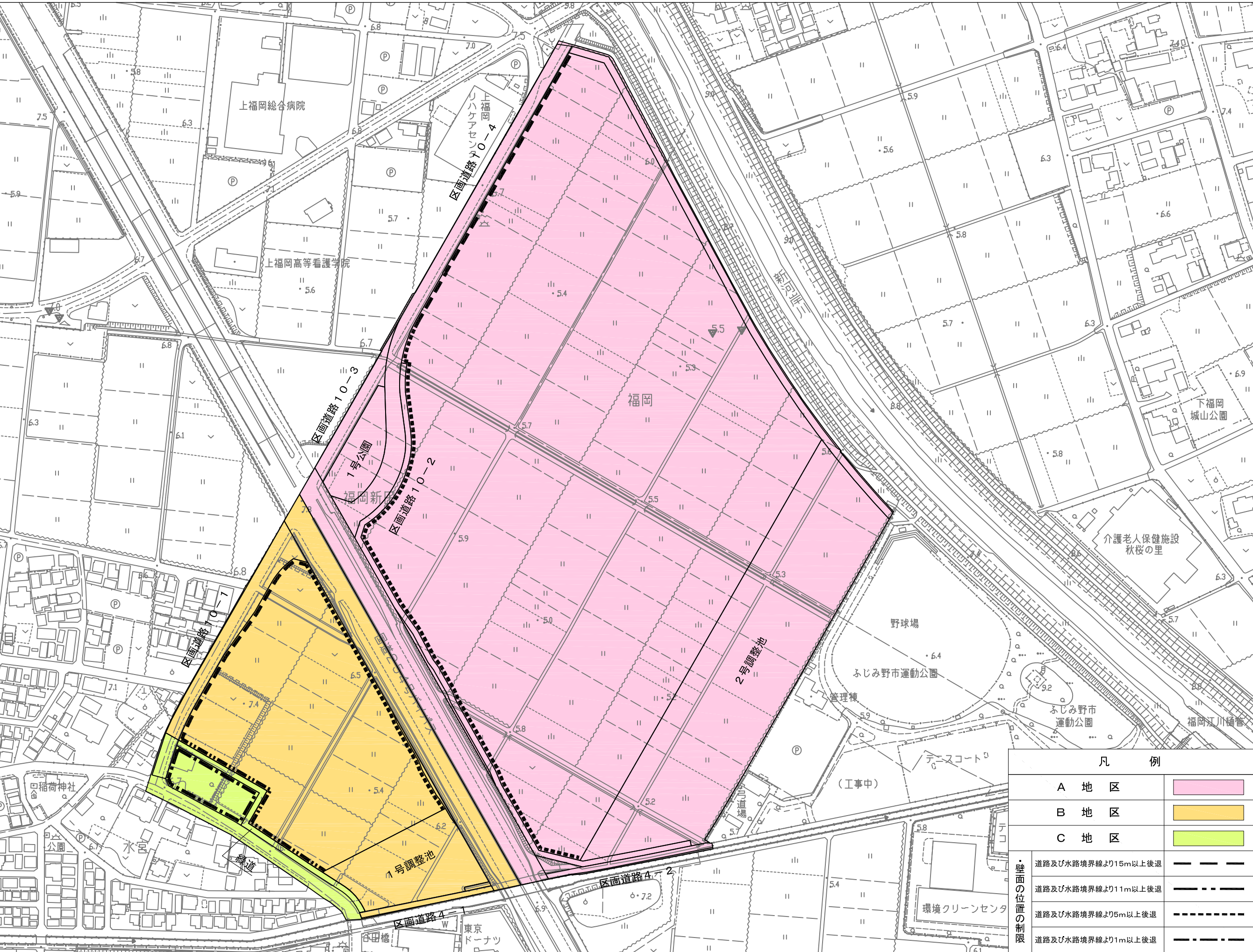
△ 37.2	三角点
● 25.62	水準点
○ 42.3	標高
▽ 35.6	標高
△ 25.73	標高
△ 12.3	標高
△ 15.8	標高

凡例

地区計画及び地区整備計画区域	-----
A地区	斜線
B地区	白
C地区	格子
調整池	青
公園	黄
区画道路	黄
緑道	緑
水路	青



[illegible]



記号

△ 37.2	三角点
■ 25.62	水準点
● 42.3	地籍点
▽ 35.6	地籍点
▲ 25.73	地籍点
△ 12.3	地籍点
▽ 15.8	地籍点

凡例

A 地区	
B 地区	
C 地区	

壁面の位置の制限

道路及び水路境界線より15m以上後退	
道路及び水路境界線より11m以上後退	
道路及び水路境界線より5m以上後退	
道路及び水路境界線より1m以上後退	

記号

△ 37.2	三角点
■ 25.62	水準点
● 42.3	地籍点
▽ 35.6	地籍点
▲ 25.73	地籍点
△ 12.3	地籍点
▽ 15.8	地籍点

凡例

A 地区	
B 地区	
C 地区	

壁面の位置の制限

道路及び水路境界線より15m以上後退	
道路及び水路境界線より11m以上後退	
道路及び水路境界線より5m以上後退	
道路及び水路境界線より1m以上後退	

