

富士見市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

平成18年12月15日

条例第45号

改正 平成21年3月10日条例第5号

平成23年2月1日条例第1号

平成27年3月27日条例第12号

令和7年6月25日条例第26号

(目的)

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）

第68条の2第1項の規定に基づき、地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限る。以下「地区整備計画区域」という。）内における建築物に関する制限を定めることにより、調和のとれた良好な都市環境を確保することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語は、特別の定めのある場合を除くほか、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）において使用する用語の例による。

(適用区域)

第3条 この条例の規定は、別表第1に掲げる区域に適用する。

(建築物の用途の制限)

第4条 地区整備計画区域内においては、別表第2（ア）欄に掲げる計画地区（地区計画で定める地区をいう。以下同じ。）の区分に応じ、それぞれ同表（イ）欄に定める建築物は、建築してはならない。

2 法第3条第2項の規定により前項の規定の適用を受けない建築物について、規則で定める範囲内において増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替えをする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、前項の規定は、適用しない。

(建築物の建蔽率の最高限度)

第5条 建築物の建蔽率は、別表第2（ア）欄に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表（ウ）欄に定める数値以下の割合としなければならない。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第6条 建築物の敷地面積は、別表第2（ア）欄に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表（エ）欄に定める数値以上の面積としなければならない。

2 前項の規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの又は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同項の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に限り、同項の規定は、適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。

(1) 前項の規定を改正する条例による改正後の同項の規定の施行又は適用の際、建築物の敷地として使用されている土地で改正前の同項の規定に違反しているもの又は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改正前の同項の規定に違反することとなった土地

(2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は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同項の規定に適合するに至った土地

3 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で第1項の規定に適合しなくなるもの又は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同項の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に限り、同項の規定は、適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。

(1) 法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行により土地の面積が減少した際、当該面積の減少がなくとも第1項の規定に違反していた建築物の敷地又は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同項の規定に違反することとなった土地

(2) 第1項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は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同項の規定に適合するに至った土地

(建築物の高さの最高限度)

第7条 建築物の高さは、別表第2（ア）欄に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表（オ）欄に定める数値以下の高さとしなければならない。

（壁面の位置の制限）

第8条 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に附属する門若しくは塀であって高さ2メートルを超えるものの面から地区整備計画で定める道路（以下「地区施設道路」という。）、緩衝緑地と接する道路若しくは水路又は隣地の境界線までの水平距離（以下「壁面の後退距離」という。）は、別表第2（ア）欄に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表（カ）欄に定める数値以上の距離でなければならない。

2 前項の規定は、建築物又は建築物の部分（富士見上南畑地区地区整備計画区域内のものを除く。）が次の各号のいずれかに該当する場合には、適用しない。

（1）建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの

（2）物置その他これらに類する用途に供されるもので、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内のもの

（3）出窓（出窓部分の見付面積の2分の1以上が開口部の見付面積であり、天袋、地袋その他これらに類するものを備えないものに限る。）で、床面から下端までの高さが30センチメートル以上で、かつ、出幅が50センチメートル以下のもの

3 第6条第2項本文に該当する土地上の建築物については、第1項の規定は、適用しない。

4 第1項の規定の施行又は適用の際、現に存する建築物又は建築物の部分については、同項の規定は、適用しない。ただし、同項の規定の施行又は適用の後、地区施設道路又は壁面の後退距離内で増築し、改築し、又は移転する場合には、この限りでない。

（建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合等の措置）

第9条 建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合は、その敷地の過半が地区整備計画区域内に属するときは、当該建築物又はその敷地の全部について、第4条及び第6条の規定を適用し、その敷地の過半が地区整備計画区域外に属するときは、当該建築物又はその敷地の全部について、これらの規定を適用しない。

2 建築物の敷地が計画地区の2以上の区域にわたる場合においては、その建築物又

はその敷地の全部について、当該敷地の過半が属する計画地区に適用される第4条及び第6条の規定を適用する。

(用途変更に対する準用)

第10条 第4条第1項の規定は、法第87条第2項の規定により建築物の用途を変更する場合について準用する。

(公益上必要な建築物等の特例)

第11条 市長が、公益上必要な建築物で用途上若しくは構造上やむを得ないと認めて許可したもの及びその敷地又は計画地区の区域内の良好な都市環境を害するおそれがないと認めて許可した建築物及びその敷地については、当該許可の範囲内において、この条例の規定は、適用しない。

(委任)

第12条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

(罰則)

第13条 次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

- (1) 第4条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の建築主
 - (2) 第5条、第6条第1項(次号に規定する場合を除く。)、第7条又は第8条の規定に違反した場合における当該建築物の設計者(設計図書を用いずに工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者)
 - (3) 建築物を建築した後に当該建築物の敷地を分割したことにより、第5条又は第6条第1項の規定に違反することとなった場合における当該敷地の所有者、管理者又は占有者
 - (4) 第10条において準用する第4条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者
- 2 前項第2号に規定する違反があった場合において、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対して同項の刑を科する。
- 3 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して、前2項の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して第1項の刑を科する。

別表第1（第3条関係）

名称	区域
鶴瀬駅東口地区地区整備計画区域	平成18年富士見市告示第280号に定める鶴瀬駅東口地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
針ヶ谷地区地区整備計画区域	昭和59年富士見市告示第121号に定める針ヶ谷地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
勝瀬原地区地区整備計画区域	平成2年富士見市告示第78号に定める勝瀬原地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域（F地区として区分された区域を除く。）
鶴瀬駅西口地区地区整備計画区域	平成7年富士見市告示第168号に定める鶴瀬駅西口地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
つるせ台地区地区整備計画区域	平成20年富士見市告示第283号に定めるつるせ台地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
水子地区地区整備計画区域	平成22年富士見市告示第354号に定める水子地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
諏訪地区地区整備計画区域	平成22年富士見市告示第354号に定める諏訪地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
富士見上南畑地区地区整備計画区域	令和4年富士見市告示第65号に定める富士見上南畑地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域

別表第2（第4条—第8条関係）

名称	(ア)	(イ)	(ウ)	(エ)	(オ)	(カ)
	計画地区	建築物の用途の制限	建築物の建蔽率の最高限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの最高限度	壁面の位置の制限
鶴瀬駅東口地区地区整備計画区域	商業地区	<p>(1) 倉庫（建築物に附属するものを除く。）</p> <p>(2) 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営む工場で、作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のものを除く。）</p> <p>(3) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。以下「風</p>		100平方メートル	30メートル	

		<p>営法」とい う。) 第2条 第6項第4号 に該当する営 業に係るもの</p> <p>(4) 1階部分を 居住の用に供 するもの(道 路に面する部 分(住居の出 入口部分を除 く。)に限 る。)</p> <p>(5) 1階部分を 駐車場の用に 供するもの (駅前広場及 び鶴瀬駅東通 線に面する部 分に限る。)</p>			
	沿道地区	倉庫(建築物に 附属するものを 除く。)		100平方 メートル	21 メート ル
	住宅地区	倉庫(建築物に 附属するものを 除く。)		100平方 メートル	12 メート ル
針 ヶ 谷	A地区	第一種中高層住 居専用地域内に 建築することが		120平方 メートル	15 メート ル

地区 地区 地区 整備 計画		できる建築物のうち、2階以上の部分を法別表第2（い）項に掲げる建築物以外の用途に供するもの				
画 区 域	B地区	第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物以外の用途に供するもの		120平方メートル	15メートル	
	C地区			120平方メートル	15メートル	
勝 瀬 原 地区 地区 整備 計画 画 区 域	A地区	(1) 法別表第2（へ）項第2号に掲げる工場及び同表（と）項第4号に規定するもの (2) 倉庫（建築物に附属するものを除く。） (3) 風営法第2条第6項第4		200平方メートル		

	<p>号に該当する 営業に係るもの</p> <p>(4) ふじみ野駅 東通り線及び ふじみ野駅西 通り線に面す る建築物の1 階部分が居住 の用に供する もの</p>				
B地区	<p>(1) 法別表第2 (へ) 項第2 号に掲げる工 場及び同表 (と) 項第4 号に規定する もの</p> <p>(2) 倉庫（建築 物に附属する ものを除 く。）</p> <p>(3) ふじみ野駅 東通り線及び ふじみ野駅西 通り線に面す る建築物の1 階部分が居住 の用に供する もの</p>		200平方 メートル		

C地区	<p>(1) ホテル又は旅館</p> <p>(2) 倉庫（建築物に附属するものを除く。）</p>		135平方メートル	15メートル	
D地区	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 共同住宅</p> <p>(2) 交番、公衆電話所及び建築基準法施行令第130条の4に定める公益上必要な建築物</p> <p>(3) 町内会等一定の地区の住民を対象とし、当該地区内の住民の社会教育的な活動又は自治活動の目的の用に供する公民館、集会所その他これらに類するもの</p>				

域		に面する部分を 倉庫（建築物に 附属するものを 除く。）及び工 場（建築基準法 施行令第130 条の6に規定す るものを除 く。）の用に供 するもの			
C地区		都市計画道路鶴 瀬駅西通線に面 する部分を倉庫 （建築物に附属 するものを除 く。）の用に供 するもの		200平方 メートル	20 メート ル
D地区		工場（建築基準 法施行令第 130条の6に 規定するものを 除く。）		100平方 メートル	15 メート ル
E地区		法別表第2 （に）項第2号 から第4号まで に規定するもの		100平方 メートル	12 メート ル
F地区				100平方 メートル	12 メート ル

つ る せ 台 地 区 地 区 整 備 計 画 区 域	住宅地区	(1) 倉庫（防災 用倉庫及び建 築物に附属す るものを除 く。） (2) 共同住宅 で、床面積が 25平方メー トル未満の住 戸を5戸以上 有するもの （管理人室を 除く。）		120平方 メートル（公 益上必要な建 築物の敷地と して使用する 場合を除 く。）	計画図 に示す 区域内 に限り 12 メー トルと する。	
	公共公益 施設地区				計画図 に示す 区域内 に限り 12 メー トルと する。	
水 子 地 区 地 区 整 備	住宅地区			125平方 メートル（地 区施設道路部 分を除く。） ただし、公益 上必要な建築 物の敷地とし て使用する場	15 メー トル（地 区計画 決定時 に規定 する高 さの限	地区施設道 路までの距 離0.5 メー トル

計 画 区 域				合を除く。	度を 超 え て い る 既 存 建 築 物 の 増 築 又 は 改 築 に つ い て は 、 既 存 建 築 物 の 高 さ を 超 え な い 範 囲 と す る 。)	
	低層住宅 地区			125平方 メートル（地 区施設道路部 分を除く。） ただし、公益 上必要な建築 物の敷地とし て使用する場 合を除く。		地区施設道 路までの距 離0.5 メートル
	諏訪 地区 地区 地区	低層住宅 地区			125平方 メートル（地 区施設道路部 分を除く。） ただし、公益 上必要な建築	

整備計画区域				物の敷地として使用する場合を除く。		
富士見上南畑地区 整備計画区域	A地区	<p>(1) 法別表第2 (ぬ) 項第3号(13)及び(13の2)に規定する事業を営む工場</p> <p>(2) 法別表第2 (る) 項第1号(1)から(22)まで及び(29)から(31)までに規定する事業を営む工場</p> <p>(3) 法別表第2 (を) 項に規定するもの</p> <p>(4) 住宅</p> <p>(5) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(6) 老人ホーム、福祉ホームその他これ</p>	10分の6 (法第53条第3項第1号に該当する建築物については、10分の7)	<p>10,000平方メートルただし、建築物の敷地面積の最低限度未満の土地で、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 当該地区内で建築可能な物品販売業を営む店舗又は飲食店</p> <p>(2) 当該地区内の事業所に勤務する者の用に供する保育所</p>	25メートル	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面(ベランダ、バルコニー、屋根、軒、庇、階段、出窓及び法第2条第3号に規定する建築設備を含む。)から次に掲げる境界線までの距離</p> <p>(1) 区第1号線 4メートル</p> <p>(2) 区第3号線及び区第4号線 2メートル</p>

		らに類するもの			(3) 緩衝緑地 3号又は緩衝緑地 4号と接する道路又は水路 15メートル
		(7) 物品販売業を営む店舗又は飲食店（床面積の合計が500平方メートル以内かつ当該地区内の工場で製造又は加工する製品を主に販売若しくは提供するものを除く。）			(4) 隣地 2メートル
		(8) 図書館、博物館その他これらに類するもの			
		(9) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設			
		(10) 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

(11) 神社、寺
院、教会その
他これらに類
するもの

(12) 保育所（当
該地区内の事
業所に勤務す
る者の用に供
するものを除
く。）

(13) 公衆浴場

(14) 診療所

(15) 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

(16) 自動車教習
場

(17) 畜舎

(18) カラオケ
ボックスその
他これに類す
るもの

(19) 火葬・墓地
管理業、冠婚
葬祭業の用に

	<p>供する建築物</p> <p>(20) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理業の用に供する建築物</p> <p>(21) 火薬類取締法（昭和25年法律第149号）第2条第1項に規定する火薬類の貯蔵又は処理に供するもの</p>				
B地区	<p>(1) 法別表第2(ぬ)項第3号(13)及び(13の2)に規定する事業を営む工場</p> <p>(2) 法別表第2(る)項第1号(1)から</p>	<p>10分の6（法第53条第3項第1号に該当する建築物に</p>	<p>3,000平方メートルただし、建築物の敷地面積の最低限度未満の土地で、次の各号のいずれかに該当する場合は、</p>	<p>(1) 計画図に表示する緩衝地の境界線か</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（ベランダ、バルコニー、屋根、軒、庇、階段、出窓及び法</p>

<p>(22)まで及び(29)から(31)までに規定する事業を営む工場</p> <p>(3) 法別表第2(を)項に規定するもの</p> <p>(4) 住宅</p> <p>(5) 共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>(6) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(7) 物品販売業を営む店舗又は飲食店(床面積の合計が150平方メートル以内かつ当該地区内の工場で製造又は加工する製品を主に販売若しくは提供するものを除く。)</p>	<p>ついては、10分の7)</p>	<p>この限りでない。</p> <p>(1) 当該地区内で建築可能な物品販売業を営む店舗又は飲食店</p> <p>(2) 当該地区内の事業所に勤務する者の用に供する保育所</p>	<p>ら5メートル未満の区域</p> <p>8メートル</p> <p>(2) 計画図に表示する緩衝緑地の境界線から5メートル以上10メートル未満の区域</p>	<p>第2条第3号に規定する建築設備を含む。)から次に掲げる境界線までの距離</p> <p>(1) 区第1号線 4メートル</p> <p>(2) 区第2号線 2メートル</p> <p>(3) 緩衝緑地1号又は緩衝緑地2号と接する道路又は水路 15メートル</p> <p>(4) 隣地 2メートル</p>
---	--------------------	---	---	---

(8) 図書館、博物館その他これらに類するもの

(9) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設

(10) 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

(11) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの

(12) 保育所（当該地区内の事業所に勤務する者の用に供するものを除く。）

(13) 公衆浴場

(14) 診療所

トル
(3) 計画図に表示する緩衝緑地の境界線から
10メートル以上
15メートル未満の区域
12メートル
(4) 前各号に掲げる区域以外

		<p>(15) 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</p> <p>(16) 自動車教習場</p> <p>(17) 畜舎</p> <p>(18) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(19) 火葬・墓地管理業、冠婚葬祭業の用に供する建築物</p> <p>(20) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理業の用に供する建築物</p> <p>(21) 火薬類取締法第2条第1項に規定する火薬類の貯蔵又は処理に供するもの</p>		<p>の区域 15 メートル</p>	
--	--	---	--	----------------------------	--

備考 富士見上南畑地区地区整備計画区域における階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分、棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物並びに建築物と一体となって屋上に設置する工作物及び建築設備（避雷針を除く。）の高さは5メートル以下とし、当該建築物の高さに算入する。