

富士見都市計画地区計画の変更（富士見市決定）

都市計画富士見上南畑地区地区計画を次のように決定する。

決定告示年月日
令和 年 月 日

名 称	富士見上南畑地区地区計画	
位 置	富士見市大字鶴馬字大沼の一部 富士見市大字上南畑字蛇木、字申塚、字下田、字九反所及び字池田の各一部	
面 積	約19.3ha	
地区計画の目標	<p>本地区は市の中央部に位置し、市の中央域を南北方向に縦貫する一般国道254号バイパスに接している。都心から約30km圏内にあり、関越自動車道川越ICからは9.0km、所沢ICからは8.0km、三芳スマートICからは4.9km、東京外環自動車道と光北ICからは9.0kmの位置にあり、高規格幹線道路へのアクセス性に優れた地区である。</p> <p>本地区の特徴を活かし、地域の活性化に寄与する製造業を中心とした産業系施設を集積を行うとともに、地区周辺における住環境や田園環境と調和した良好な産業団地の形成を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備、開発及び保全の方針	土地利用に関する方針	<p>特性に応じて地区を区分し、地区周辺における住環境や田園環境に配慮した計画的な土地利用を誘導する。</p> <p>○A地区 一般国道254号バイパスに接しているという地区のポテンシャルを活かし、製造業を中心に大規模な産業系施設を集積する。</p> <p>○B地区 地区周辺における住環境や田園環境に特に配慮し、製造業を中心に中・小規模な産業系施設を集積する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区周辺における住環境や田園環境と調和した良好な産業団地の形成を図るため、道路、公園、緑地（緑地・緩衝緑地）、公共空地（水路・調整池）を整備し、地区施設に定め、その機能の維持・保全を図る。</p> <p>なお、地区施設に定める緩衝緑地のうち幅員1/2以上の部分については、成木時で樹高4.0m以上となる在来種の樹木を植栽し、高木植栽空間の維持・保全を図る。</p> <p>また、調整池については、埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例の規則に定める技術的基準に従い対策を講じ、地区内の雨水排水を適切に調整したうえで流末水路に接続する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>土地利用の方針で示した産業団地を形成するため、建築物等の用途の制限、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、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、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意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度、垣又はさくの構造等の制限を定める。</p>
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<p>緑豊かで潤いのある市街地景観の形成、環境負荷の低減及び災害リスクの低減を図るため、敷地内緑化を推進するとともに、建築物の屋上緑化、壁面緑化等を推進し、防災機能の確保に努める。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長・面積	備考
		道路	区第1号線	10.0～ 15.0m	約800m	
区第2号線	9.0m		約200m			
区第3号線	4.0m		約200m			
区第4号線	10.0m		約40m			
公園、 緑地、 その他の 公共空地	公園	公園1号	—	約2,800m ²		
		公園2号	—	約2,800m ²		
	緑地	公共緑地	—	約300m ²		
		緩衝緑地1号	15.0m	約8,500m ²		
		緩衝緑地2号	15.0m	約6,500m ²		
		緩衝緑地3号	15.0m	約2,000m ²		
	その他の 公共空地	緩衝緑地4号	15.0m	約4,000m ²		
		水路1号	0.55～ 2.5m	約670m		
		水路2号	2.5m	約200m		
		水路3号	0.55m	約100m		
		調整池1号	—	約15,600m ²		
	調整池2号	—	約5,000m ²			

地区整備計画	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
			区分の面積	約11.7ha	約7.6ha
		<p>次の各号のいずれかに該当する建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 建築基準法別表第2(を)項に掲げるもの</p> <p>(2) 住宅</p> <p>(3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(4) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p>			
		<p>(5) 物品販売業を営む店舗又は飲食店(以下「店舗等」という。)(ただし、店舗等に供する部分の床面積の合計が500㎡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店舗等を除く。)</p>		<p>(5) 物品販売業を営む店舗又は飲食店(以下「店舗等」という。)(ただし、店舗等に供する部分の床面積の合計が150㎡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店舗等を除く。)</p>	
<p>建築物等の用途の制限</p> <p>(6) 図書館、博物館その他これらに類するもの</p> <p>(7) 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</p> <p>(8) 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</p> <p>(9) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(10) 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。)</p> <p>(11) 公衆浴場</p> <p>(12) 診療所</p> <p>(13) 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>(14) 自動車教習場</p> <p>(15) 畜舎</p> <p>(16) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(17) 火葬・墓地管理業、冠婚葬祭業の用に供する建築物</p> <p>(18) 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>(19) 火薬類取締法(昭和25年法律第149号)第2条に規定する火薬類の貯蔵又は処理に供するもの</p> <p>(20) 建築基準法別表第2(ぬ)項第3号(13)及び(13-2)に掲げる事業を営む工場</p> <p>(21) 建築基準法別表第2(る)項第1号(1)から(22)、(29)から(31)までに掲げる事業を営む工場</p>					

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の建蔽率の最高限度	60% (建築基準法第53条第3項第2号に定める街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地に建築する建築物についても同様とする。)		
		建築物の敷地面積の最低限度	10,000㎡	3,000㎡	
			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、この限りではない。 (1) 当該地区内で建築可能な店舗等 (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 (3) 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		
		壁面の位置の制限	(1) 計画図に表示する道路(区画道路1号)に面する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、出窓及び建築基準法第2条第3号に規定する建築設備を含む。)は、道路境界線から4.0m以上後退しなければならない。 (2) 計画図に表示する道路(区画道路2号・3号・4号)に面する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、出窓及び建築基準法第2条第3号に規定する建築設備を含む。)は、道路境界線から2.0m以上後退しなければならない。 (3) 計画図に表示する緩衝緑地(緩衝緑地1号・2号・3号・4号)に面する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、出窓及び建築基準法第2条第3号に規定する建築設備を含む。)は、道路又は水路と緩衝緑地の境界線から15.0m以上後退しなければならない。 (4) 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、出窓及び建築基準法第2条第3号に規定する建築設備を含む。)は、隣地境界線から2.0m以上後退しなければならない。		
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域には、工作物(地下工作物を除く。)を設置してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。 (1) 門柱、門扉 (2) 垣又はさくの構造等の制限に該当するもの (3) 安全又は保安上やむを得ないもの		
建築物等の高さの最高限度	25m	(1) 計画図に表示する緩衝緑地の境界線から5.0m未満の区域 8m (2) 計画図に表示する緩衝緑地の境界線から5.0m以上10.0m未満の区域 10m (3) 計画図に表示する緩衝緑地の境界線から10.0m以上15.0m未満の区域 12m (4) 前各号に掲げる区域以外の区域 15m (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及び棟飾、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、建築設備(避雷針を除く。)は5.0m以下とし、当該建築物等の高さに算入する。)			

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>(1) 建築物の外壁等及び屋根の色彩は、原色を避け、埼玉県景観条例に沿ったものとする。</p> <p>(2) 高架水槽等の屋上設置物及び工作物は、外部から直接見えにくい形態とする。</p> <p>(3) 屋外広告物は、埼玉県屋外広告物条例に沿って、周囲の環境・景観と調和したものとする。</p>
		建築物の緑化率の最低限度	100分の25
		垣又はさくの構造の制限	<p>道路、隣地又は緩衝緑地に面する垣又はさくの構造は、次の各号のいずれかに該当するものでなければならない。</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(2) 地盤面からの高さが60cm以下の基礎部分の上に透視可能なフェンス又は植栽を組み合わせたもので、高さ2.0m以下のものただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・壁面の位置の制限以上の距離にあるもの ・門柱、門に附属するそでで高さ2.0m以下及び両そでの合計が4.0m以下のもの ・安全又は保安上やむを得ないもの

「区域及び地区整備計画は、計画図表示のとおり」

理由 地域の活性化に寄与する製造業を中心とした産業系施設を集積するとともに、地区周辺における住環境や田園環境と調和した良好な産業団地の形成を図るため、地区計画を定める。