

理 由 書

本理由書は、富士見都市計画地区計画の変更（富士見市：富士見上南畑地区）についての理由を示したものです。

I. 富士見都市計画区域の位置等

富士見都市計画は、東京都の中心部から約30km圏、本県の南部に位置しています。また、富士見都市計画区域に含まれる土地の区域は、富士見市、ふじみ野市及び三芳町の全域です。

【富士見市：富士見上南畑地区】

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ます。地区の東側には新河岸川があり、南東方向約2.5kmの地点には一般国道463号があります。また、東京都の中心部から約30km圏内にあり、関越自動車道川越ICからは約9.0km、所沢ICからは約8.0km、三芳スマートICからは約4.9km、東京外環自動車道和光北ICからは約9.0kmの位置にあります。

II. 変更理由

【富士見市：富士見上南畑地区】

本地区では、計画的な産業系土地利用を推進するため、埼玉県企業局による産業団地整備事業が進められております。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し、周辺環境と調和した良好な産業団地の形成を目指すこととしており、地区整備計画においては、区域の整備、開発及び保全の方針に基づき、建築物等に関する事項を定めております。

今回は、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に本地区計画の内容を新たに追加するにあたり、建築基準法第68条の2の規定により、地区整備計画の「建築物の建蔽率の最高限度」に同法第53条第3項第1号の規定を明記する必要があることから、その記載内容を変更するとともに、誤記修正等、一部表記を変更するものです。

III. 変更内容

【富士見市：富士見上南畑地区】

建築物の建蔽率の最高限度について、次のとおり変更します。

			新	旧
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%	60%
			<u>ただし、建築基準法第53条第3項第1号に該当する建築物にあつては70%とする。</u>	<u>(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。)</u>

その他の一部表記について、次のとおり変更します。

		新	旧
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。東京都の中心部からは約30km圏内にあり、関越自動車道川越ICからは約9.0km、所沢ICからは約8.0km、三芳スマートICからは約4.9km、東京外環自動車道和光北ICからは約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>(略)</p>	<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。東京都の中心部からは約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、東京外環自動車道和光北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>(略)</p>
区域の整備 開発及び保全の方針	地区施設の整備の方針	<p>(略)</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施行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>	<p>(略)</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>土地利用に関する方針で示した産業団地を形成するため、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、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、建築物の緑化率の最低限度、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>	<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>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<p>(略)</p> <p>(19) 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>(20) 建築基準法別表第2(ぬ)項第3号(13)及び(13の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)まで、(29)から(31)までに掲げる事業を営む工場</p>	建築物等の用途の制限	<p>(略)</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>
		壁面の位置の制限	<p>(1) 計画図に表示する道路(区第1号線)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。</p> <p>(2) 計画図に表示する道路(区第2・3・4号線)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。</p> <p>(3) 計画図に表示する緑地(緩衝緑地1・2・3・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。</p> <p>(略)</p>	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(略)</p>	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の高さの最高限度	(略) (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、当該建築物の高さに算入する。)	建築物等の高さの最高限度	(略) (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。)
		建築物の緑化率の最低限度	<u>25%</u>	<u>100分の25</u>	

IV. 関連する都市計画

本地区計画の変更に伴う、その他の都市計画の決定・変更はありません。