

## 勝瀬原地区地区計画

決定：平成2年7月17日

変更：平成7年12月22日

変更：平成15年11月21日

名 称	勝瀬原地区地区計画
位 置 ※	富士見市大字勝瀬字外記塚、字新田西、字稲荷久保、字苗間後、字中沢及び字南武蔵野の全部 富士見市大字勝瀬字市街道、字道京及び字茶立久保の各一部
面 積	約72.7ha
地区計画の目標	<p>本地区は、東武東上線ふじみ野駅が地区の中心に位置し、国道254号に隣接するなど、立地条件や交通条件を生かし、良好で活力のある市街地の形成を図り、新たな拠点とするため、土地区画整理事業を実施している地区である。</p> <p>そこで、地区計画の策定により、建築物等を適切に規制・誘導し、土地区画整理事業の効果を維持するとともに、地域の拠点にふさわしいにぎわいを創出するため、商業系施設の誘導を図り、また、ゆとりある居住環境の形成を図ることを目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 商業系にあっては、建物の用途の混在化、敷地の細分化などによる環境の悪化等を防止するとともに、適正かつ合理的な土地利用を図り、良好な商業空間を形成し保持する。</li> <li>2 住居系にあっては、住宅地の環境を保護するため、用途の異なる建築物の混在を防止するとともに、適正な敷地規模の確保、建築物の高さの制限（共同住宅区を除く）等を定め、良好な居住環境を確保する。</li> <li>3 うるおいのある快適な街並み景観を創出するため、壁面位置の制限、かき又はさくの構造を定める。</li> </ol>
土地利用に関する方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 新駅東通り線及び新駅西通り線のうち、幅員28mの道路の沿道については、地域の拠点にふさわしい地区とするため、商業系の土地利用を図る。</li> <li>2 国道254号沿道、幅員16m以上の都市計画道路沿道及び東武東上線沿線については、沿道サービス施設や中層住宅の立地を図るとともに、これらが調和した土地利用を図る。</li> <li>3 共同住宅地区は、高層の共同住宅地としての土地利用を図る。</li> <li>4 その他の地区は、主に中層住宅地としての土地利用を図る。</li> </ol>
再開発等促進区	
主要な公共施設の配置及び規模	地区施設は、土地区画整理事業により整備されるため、その機能が損なわれないよう維持・保全を図る。

※ 勝瀬原特定土地区画整理事業の換地処分に伴い、F地区（大字勝瀬字南武蔵野）を除き、平成22年5月1日から町名地番が変更されました。新たな位置（町名）は次のとおりです。

- ・ 富士見市ふじみ野東一丁目、二丁目、三丁目、四丁目の全部
- ・ 富士見市ふじみ野西一丁目、二丁目、三丁目、四丁目の全部

地区の区分		地区施設の配置及び規模		歩行者専用道路 18本 延長 528m 幅員 5m 遊歩道 1本 延長 471m			
		A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	F地区
建築物等に 関する 計画 事項	地区の名称	約4.1ha	約3.8ha	約18.4ha	約9.0ha	約37.3ha	約0.1ha
	地区の面積	約4.1ha	約3.8ha	約18.4ha	約9.0ha	約37.3ha	約0.1ha
	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第2(ハ)項第2号に掲げる工場及び(ト)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) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条6項第4号に該当するもの (4) 新駅東通り線及び新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	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第2(ハ)項第2号に掲げる工場及び(ト)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) 新駅東通り線及び新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	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館 (2) 倉庫(建築物に附属するものを除く。)	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 共同住宅 (2) 巡査派出所、公衆電話所及び建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物 (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建築物 (4) 店舗で床面積の合計が500㎡以内の建築物(2階以上の部分をその用途に供するものを除く。)	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 倉庫(床面積の合計が500㎡以内のものを除く。)	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 倉庫(建築物に附属するもの及び床面積の合計が500㎡未満のものを除く。) (2) 共同住宅で1戸の専有面積が39㎡未満のもの
建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	200㎡	135㎡	—	135㎡	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。 $y = 135 + 1 \times (\text{戸数} - 1) \times 20$ y: 敷地面積の最低限度	
壁面の位置の制限	敷地が新駅東通り線及び新駅西通り線に面する建築物で、歩道面から高さ2.5m未満の外壁又はこれに代わる柱の面は、当該道路境界線から1.0m以上後退しなければならない。 地区整備計画図(以下「計画図」という。)に表示する道路に面する敷地にある建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は高さ2.0mを超える門若しくは塀の面は、道路境界線から1.5m以上後退しなければならない。	敷地が新駅東通り線及び新駅西通り線に面する建築物で、歩道面から高さ2.5m未満の外壁又はこれに代わる柱の面は、当該道路境界線から1.0m以上後退しなければならない。 地区整備計画図(以下「計画図」という。)に表示する道路に面する敷地にある建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は高さ2.0mを超える門若しくは塀の面は、道路境界線から1.5m以上後退しなければならない。	計画図に表示する道路に面する敷地にある建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は高さ2.0mを超える門若しくは塀の面は、道路境界線から1.5m以上後退しなければならない。その他の道路	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は高さ2.0mを超える門若しくは塀の面は、道路境界線から2.0m以上後退しなければならない。	計画図に表示する道路に面する敷地にある建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は高さ2.0mを超える門若しくは塀の面は、道路境界線から1.5m以上後退しなければならない。その他の道路	道路に面する敷地にある建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から1.0m以上後退しなければならない。 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、隣地境界線から1.0m以上後退	

		A 地区	B 地区	C 地区	D 地区	E 地区	F 地区
地 区 等 に 関 す る 事 項	建 築 物	その他の道路に面するものは、道路境界線から1.0m以上後退しなければならない。		に面するものは、道路境界線から1.0m以上後退しなければならない。 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、隣地境界線から1.0m以上後退しなければならない。		に面するものは、道路境界線から1.0m以上後退しなければならない。 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、隣地境界線から1.0m以上後退しなければならない。	しなければならない。
	建築物の 高さの 最高 限度			15m		15m	15m ただし、1,000㎡以上の敷地にある建築物はこの限りでない。
	かき又はさくの 構造の 制限	道路に面する側及び隣地境界側のかき又はさくの構造は、次の各号の一に該当するものでなければならない。 ただし、壁面位置の制限以上の距離にあるものについては、この限りでない。 (1) 生垣 (2) 高さ60cm以下のコンクリートブロック、レンガ又は石積等の基礎部分の上に植栽を施したもの (3) 高さ60cm以下のコンクリートブロック、レンガ又は石積等の基礎部分の上に透視可能なフェンスを施したもので、高さが1.5m以下のもの					道路に面する側及び隣地境界側のかき又はさくの構造は、次の各号の一に該当するものでなければならない。 また、道路に面する部分のかき又はさくは、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を行わなければならない。 (1) 生垣で、前面道路からの高さが1.5m以下のもの (2) 高さ60cm以下のコンクリートブロック、レンガ又は石積等の基礎部分の上に植栽又は透視可能なフェンスを施したもので、前面道路からの高さが1.5m以下のもの。

「区域及び地区整備計画は計画図表示のとおり」