

富士見都市計画地区計画の変更について (富士見上南畑地区)

令和6年1月
富士見市まちづくり推進課

都市計画の変更について

(1) 経緯と概要

(2) 地区計画の変更について

- ・ 地区の位置
- ・ 新旧対象表
- ・ 建蔽率の最高限度 ※条例化に伴う変更

(3) 都市計画変更のスケジュール (予定)

(1) 経緯と概要

■富士見上南畑地区地区計画

○当初決定 令和4年2月28日

○第1回変更 令和5年4月28日

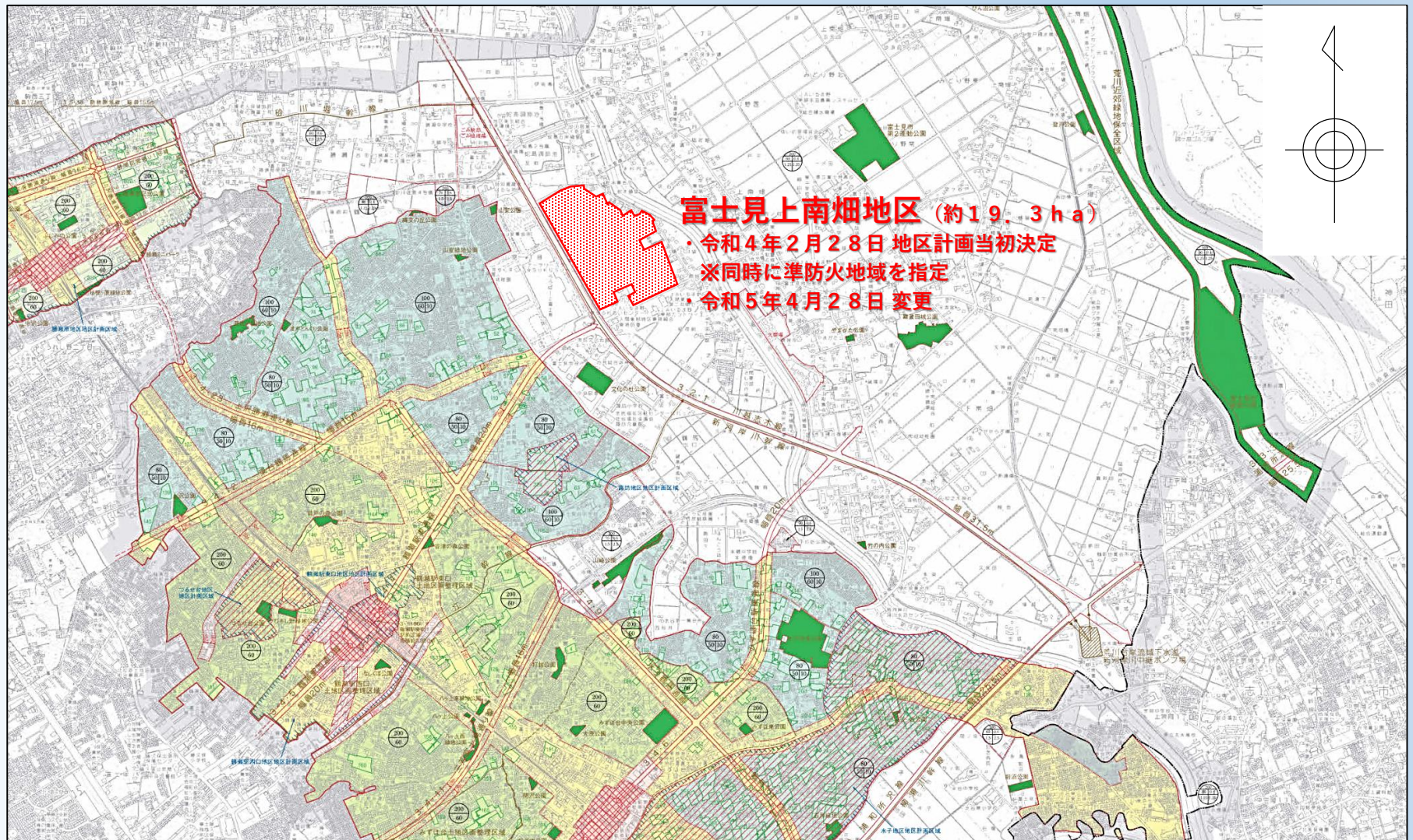
(理由) 設計変更に伴う、地区施設の一部変更

◎今回の変更 令和6年2月29日(予定)

(理由) 建築基準法に基づく条例化に伴う、

計画書の文言の一部変更

(2) 地区計画の変更について (地区の位置)



(2) 地区計画の変更について (新旧対象表)

		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、東京外環自動車道と光北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>(略)</p>
区域の整備、保全の方針、開発及び	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	<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>	<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>

(2) 地区計画の変更について (新旧対象表)

		新	旧	
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の 最高限度 の 率の 制限	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っては70%とする。</u>	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。)
		壁面の位置の制限	(1) 計画図に表示する道路 (<u>区第1号線</u>) 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 (<u>区第2・3・4号線</u>) 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) 計画図に表示する緑地 (<u>緩衝緑地1・2・3・4号</u>) 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。 (略)	(1) 計画図に表示する道路 (<u>区画道路1号</u>) 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 (<u>区画道路2号・3号・4号</u>) 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 <u>緩衝緑地 (緩衝緑地1号・2号・3号・4号)</u> 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。 (略)
		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。)	(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。)
		建築物の最低限度の緑化率	<u>25%</u>	100分の25

(2) 地区計画の変更について (建蔽率の最高限度)

	新	旧
建築物の 建蔽率の最高限度	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っては70%とする。</u>	60% (<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>)

○ 建築基準法第53条

(建蔽率)
建築基準法 第53条

第1項

第2項

第3項

第4項

⋮

第8項

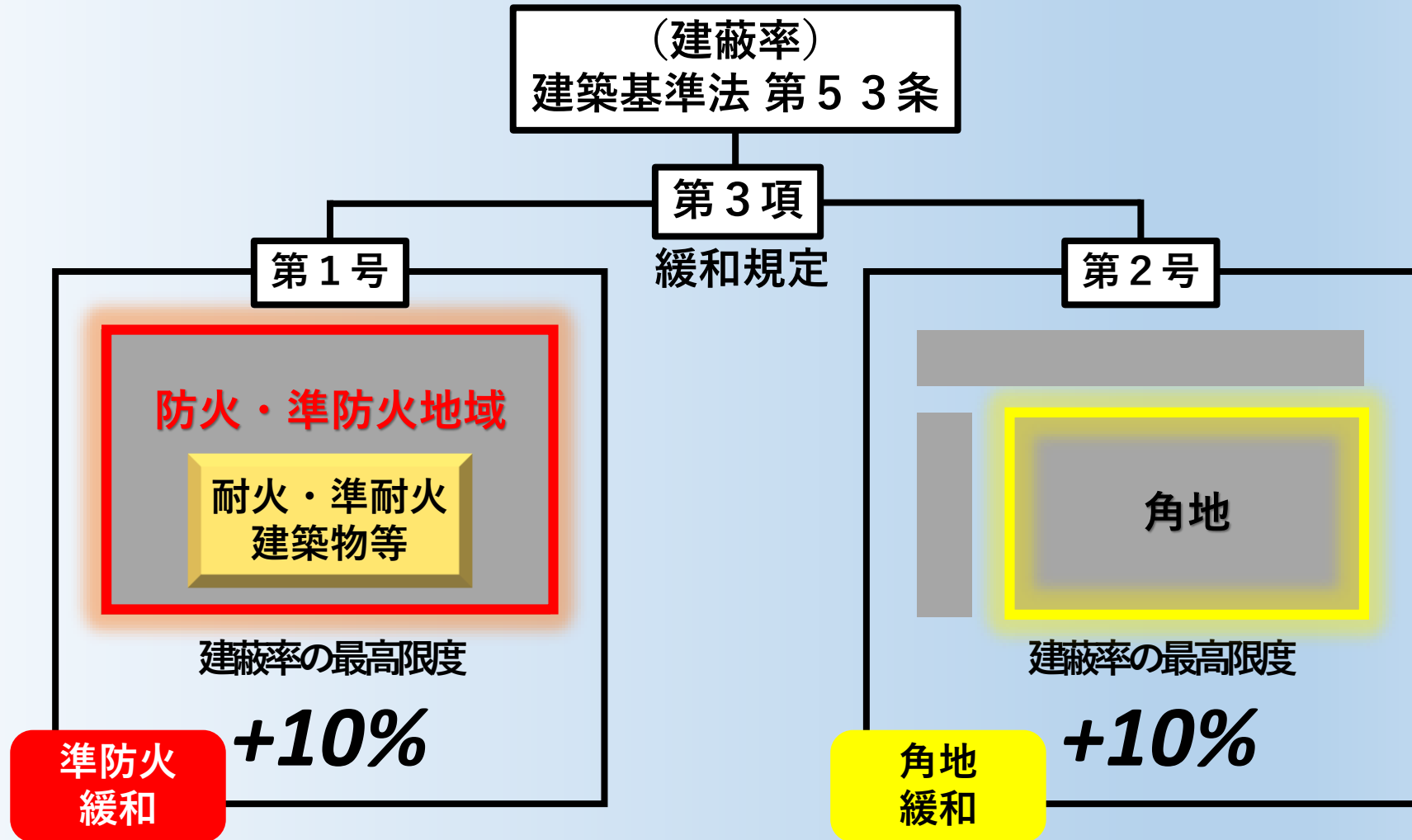
第9項

建蔽率の緩和 (10%を加える規定)

今回の地区計画の変更に関連

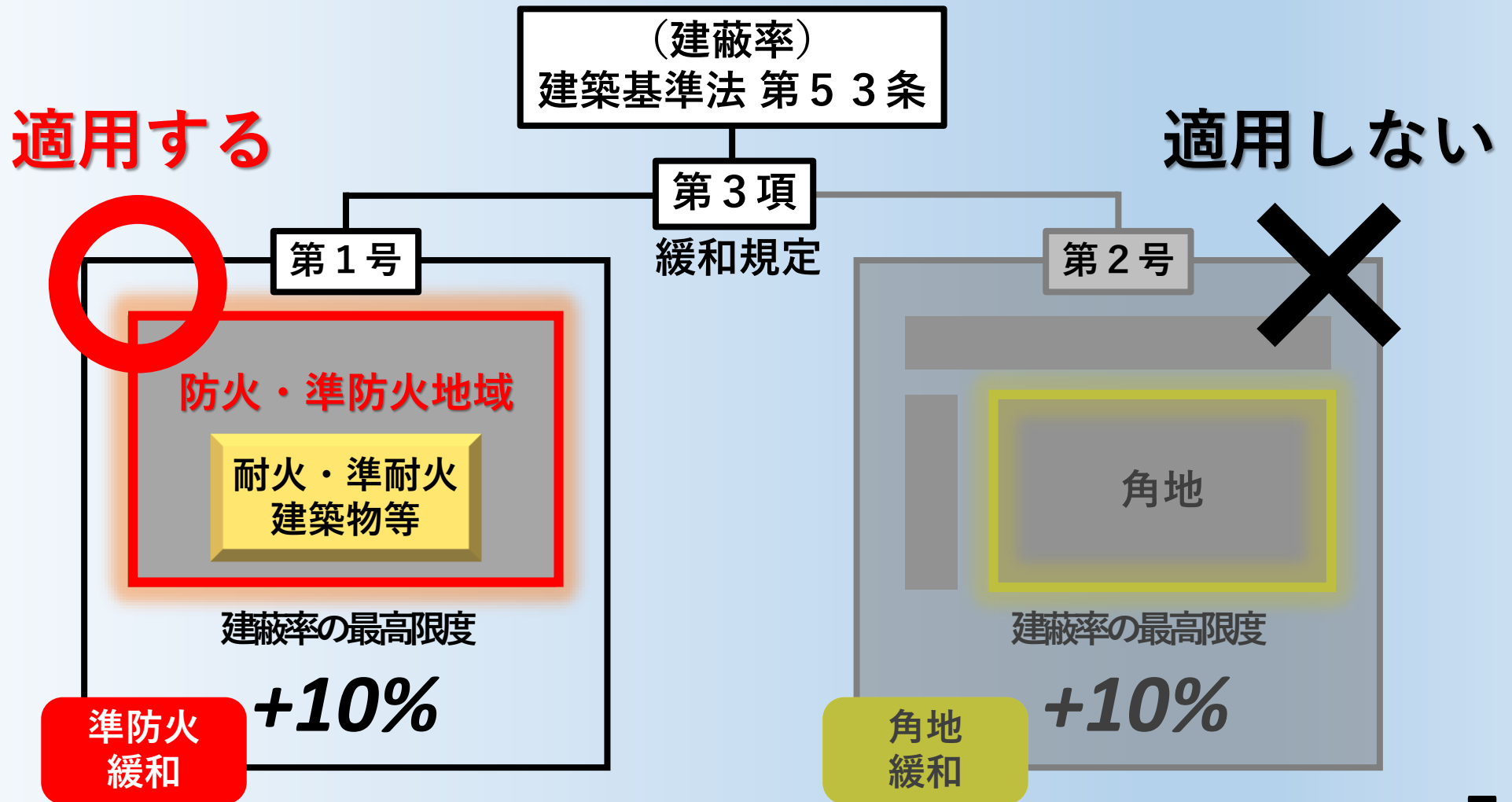
(2) 地区計画の変更について (建蔽率の最高限度)

○ 建築基準法第53条第3項



(2) 地区計画の変更について (建蔽率の最高限度)

○ 建築条例化による制限内容



(2) 地区計画の変更について (建蔽率の最高限度)

○ 変更内容 (新旧対照)

	新	旧
建築物の 建蔽率の最高限度	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っては70%とする。</u>	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。)
	「適用する例外規定」を明記	「適用しない例外規定」を記載

【建築条例化による制限内容】

- ・ 建築物の建蔽率の最高限度は60%とする。
- ・ 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（防火地域内の耐火建築物等、準防火地域内にある耐火または準耐火建築物等）にあっては、建蔽率の最高限度に10%を加える。
	✕ 第2号に該当する建築物（角地内にある建築物）にあっては、建蔽率の最高限度に10%を加える。

○ 変更理由

【建築条例化による制限内容】と、地区計画の制限内容を一致させるため。

(3) 都市計画変更のスケジュール (予定)

○ 地区計画の変更スケジュール

