

# 第4章 土地利用

## 1. 区域区分(市街化区域及び市街化調整区域)

区域区分は、無秩序な市街化を防止し、計画的に良好な都市形成を図るため、都市計画区域を区分（線引き）して定めるものです。

本市では、昭和 45 年 8 月 25 日に市街化区域及び市街化調整区域の区域区分が行われ、その後 10 回の変更を経て現在に至っています。

また、それらの面積は、令和 4 年 3 月末現在、市街化区域が 849ha(43.0%)、市街化調整区域が 1121ha(57.0%)となっています。

### ①市街化区域

市街化区域は、すでに市街地を形成している区域、及びおおむね 10 年以内に優先的、計画的に市街化を図る区域をいい、用途地域を定め土地利用のコントロールや、道路、下水道など都市基盤施設の整備を行います。

### ②市街化調整区域

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域をいい、農業の振興や自然環境の保全を図るものです。この区域においては、都市施設の整備は原則的に行いません。また、自己の負担で公共施設を整備する相当規模以上のものを除き、宅地開発は原則として認められません。

## 2. 用途地域

建築物を自由に建てることができると、住宅と工場が隣接し合うなど、様々な用途の建築物が混在し、生活環境の悪化や都市機能が混乱してしまいます。

用途地域は、このようなことを未然に防止するため、住居、商業、工業その他の用途を適正に配分し、土地利用の純化を図り良好な環境を確保するものです。

また、用途地域ごとに、建ぺい率、容積率、高さ制限が定められています。

本市では、昭和 45 年 12 月 28 日に住居地域、商業地域及び準工業地域の 3 種類の用途地域が指定されました。

そして、昭和 48 年 1 月 16 日には第一種住居専用地域、第二種住居専用地域、住居地域、近隣商業地域、商業地域及び準工業地域の 6 種類が指定され、さらに、平成 4 年 6 月の法改正により総合的な土地政策の一環として、良好な住宅市街地の整備を図る観点から従来の 8 つの用途地域が 12 種類に細分化されたことに伴い、平成 7 年 12 月 22 日に新しい用途地域に変更され、現在に至っています。



第一種低層住居専用地域の例



第一種中高層住居専用地域の例

※写真は市内の用途地域で撮影されたものです。



第一種住居地域の例



第二種住居地域の例



近隣商業地域の例



準工業地域の例

※写真は市内の用途地域で撮影されたものです。

種別	用途地域の概要	構成比
第一種低層住居専用地域	低層住宅のための地域で、本市では東上線以東を中心に広く指定されています。小規模な店舗を兼ねた住宅や小中学校なども建てられます。	30.9%
第二種低層住居専用地域	主に低層住宅のための地域です。上記に加え150㎡以内の日常生活に必要な店舗なども建てられます。(本市指定なし)	—
第一種中高層住居専用地域	中高層住宅のための地域で本市では中央～南部を中心に指定されています。上記に加え大学、病院、500㎡以内の一定の店舗等も建てられます。	23.5%
第二種中高層住居専用地域	主に中高層住宅のための地域です。上記に加え1,500㎡までの店舗や事務所なども建てられます。本市では勝瀬原地区の住宅地に指定されています。	5.1%
第一種住居地域	住環境を守りながら一定の利用を図る地域で、商業地の周辺や主要道路沿いなど本市で最も多く指定されています。3,000㎡超の事務所、店舗等の建築はできません。	35.3%
第二種住居地域	住宅と商業施設等の共存を図る地区です。本市では勝瀬原地区の主要道路沿いのみ指定されています。大規模な店舗、カラオケボックス、パチンコ屋等も建てられます。	0.2%
準住居地域	幹線道路沿いで自動車関連施設等との共存を図る地域です。(本市指定なし)	—
近隣商業地域	日用品の買い物などをするための地域です。本市では、商業地域の周辺や商店街に指定されています。	2.3%
商業地域	銀行・映画館・飲食店・事務所などの商業施設が集まる地域です。本市では各駅前商業地に指定されています。	2.2%
準工業地域	主に軽工業を主体とした工場やサービス施設等が立地する地域です。本市では水谷東地区のみに指定されています。	0.5%
工業地域	工場のための地域ですが、住宅や店舗も建てられます。(本市指定なし)	—
工業専用地域	工場のための地域で、住宅や店舗は建てられません。(本市指定なし)	—

□ 白抜きは本市指定なし

### 3. 防火地域及び準防火地域

防火地域及び準防火地域は、商業・業務地や市街化の中心部などの建物が密集した地域における火災の危険を防ぐため、建築物の柱や屋根など構造面から規制するものです。

これらの地域における規制は、建築基準法に定められており、一定の建築物を耐火建築物又は準耐火建築物としなければなりません。

本市では、商業系用途地域が指定されているみずほ台駅周辺と鶴瀬駅東口周辺を防火地域に、ふじみ野駅周辺と鶴瀬駅西口周辺を防火地域及び準防火地域に、水子地区と諏訪地区の各一部及びつるせ台地区を準防火地域に指定しています。



防火地域の例（ふじみ野駅西口）

また、上記以外の市街化区域内では、建築基準法第22条・23条により、建物の屋根、外壁について防火上の規定が定められています。

### 4. 近郊緑地保全区域

近郊緑地保全区域は、首都圏の近郊整備地帯における緑地の保全、無秩序な市街地の拡大を防止するため、良好な自然環境を形成している樹林地や水辺地などについて、内閣総理大臣が指定する区域です。

近郊緑地保全区域内において、建築物の新築や木竹の伐採などを行うときは、事前に知事への届け出が必要です。

本市では、荒川沿岸の富士見市運動公園を含む46haが昭和42年2月16日に指定されています。

### 5. 生産緑地地区

生産緑地地区は、市街化区域内の農地等がもつ緑地機能に着目し、公害や災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等に役立つ農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の保全を図るものです。

地区に指定されると、原則農地として保全することが義務付けられ、農林漁業を営むために必要なもの以外の建築等の行為はできません。

本市では、令和4年3月末現在 226 地区 73.26ha を指定しています。



生産緑地地区の例

## 6. 地区計画

地区の個性を活かし良好な市街地の環境を保全・創出するためには全国一律の用途地域や建築基準法の規制だけでは必ずしも十分とは言えません。

地区計画は、地区の特性に応じたきめ細かなまちづくりのルールを定め、建てられる建物の用途、高さ、敷地面積、生垣の配置や建物の色等の制限、道路の整備や公園・緑地の保全など

を定め、よりよい生活環境の形成を図るための計画です。

本市では、地域住民の方々との話し合いのもと、針ヶ谷地区、勝瀬原地区、鶴瀬駅西口地区、鶴瀬駅東口地区、つるせ台地区、水子地区、諏訪地区、上南畑地区について地区計画が定められています。

