

鶴瀬駅東口地区地区計画

決定：平成18年12月1日

	名 称	鶴瀬駅東口地区地区計画					
	位 置	富士見市鶴瀬東一丁目及び大字鶴馬字名シ久保の各一部					
	面 積	約 4.9 ha					
	地区計画の目標	<p>本地区は、東武東上線鶴瀬駅の東側に位置し、鉄道の開通以来まちの玄関口として急速に市街化が進んだ地区である。これまで、市の中心的な商業地として発展したものの、都市基盤整備が伴わない無計画な宅地化によって、都市環境の低下とともに都市の活力が停滞化している状況である。</p> <p>そこで、本市の中心市街地である駅前地区にふさわしい魅力的なまちとして再生するため、都市基盤の整備と併せ建築物等の適切な規制誘導により、商業業務地、住宅地としての機能の増進と防災機能の向上を図りつつ、地域の拠点として賑わいのある安全で快適な駅前市街地の形成を図ることを目標とする。</p>					
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	商業地区	中心市街地として、駅前広場を中心に地域の拠点にふさわしい賑わいのあるまちを目指し、土地の高度利用を図る。				
		沿道地区	都市計画道路鶴瀬駅東通線沿線については、共同住宅や店舗・事務所等を中心とし魅力ある街並みの形成を図る。				
		住宅地区	居住環境を守りつつ、良好な低中層住宅地としての形成を図る。				
	地区施設の整備の方針	土地区画整理事業により適正配置される道路については、機能を損なわないようこれを維持・保全する。					
	建築物等の整備の方針	<p>賑わいと魅力ある商業業務地の創出と快適な居住環境を確保し、街並み景観に配慮した市街地の形成を図るため、建築物の用途の制限、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限を定めるとともに、緑化への配慮と防犯・防災に考慮し、かき又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>また、土地区画整理事業の効果を損なうことのないよう、敷地の細分化を防止するとともに、適正な土地利用を誘導し、良好な市街地環境を維持するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p>					
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	本地区は、駅前広場と都市計画道路鶴瀬駅東通線を含む土地区画整理事業区域であることから、駅へのアクセスをはじめ交通処理の円滑化が図られることから、魅力的な駅前商業地の形成と土地の高度利用や建物の共同化を進め、賑わいのある市街地としての環境づくりを進める。					
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種 類	道 路	名 称	幅員	延 長	備 考
				区8-1号線	8m	約23m	
				区8-2号線	8m	約127m	
				区8-3号線	8m	約186m	
				区6-1号線	6m	約54m	
				区6-2号線	6m	約43m	
				区6-3号線	6m	約64m	
				区6-4号線	6m	約47m	
				区6-5号線	6m	約28m	
				区6-6号線	6m	約35m	
				区6-7号線	6m	約125m	
				区6-8号線	6m	約88m	
				区6-9号線	6m	約116m	
				区6-10号線	6m	約47m	
				区6-11号線	6m	約54m	
				区5-1号線	5m	約85m	
				区5-2号線	5m	約8m	
				区4-1号線	4m	約28m	
				区4-2号線	4m	約65m	
				特6-1号線	6m	約36m	
				特6-2号線	6m	約35m	
				特4-1号線	4m	約36m	
特4-2号線	4m	約32m					
特4-3号線	4m	約20m					
公園緑地	1号街区公園	面積 約633㎡					
	緑 地	面積 約902㎡		1箇所			
その他の公共空地	権 平 川	2.5m	約140m				

地 区 整 備 計 画 項	建 築 物	地区の 区分	地区の名称	商業地区 〔商業地域〕	沿道地区 〔第1種住居地域〕	住宅地区 〔第1種住居地域〕							
		地区の面積	約2.4ha	約1.9ha	約0.6ha								
	建築物の用途の制限 〔条例による制限〕	次に掲げる建築物は、建築してはならない。											
	建築物の敷地面積の 最低限度 〔条例による制限〕	(1) 倉庫(建築物に附属するものを除く) (2) 工場(パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のものを除く) (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条第6項第4号に該当するもの (4) 建築物の1階の道路に面する部分を居住の用に供するもの(住居の出入り口部分を除く) (5) 建築物の1階の駅前広場及び鶴瀬駅東通線に面する部分を駐車場の用に供するもの	(1) 倉庫(建築物に附属するものを除く)	(1) 倉庫(建築物に附属するものを除く)	(1) 倉庫(建築物に附属するものを除く)								
壁面の位置の制限	計画図に表示する道路(当該地区内の道路の全て)に面する建築物で、道路面から高さ2.5m未満の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線(隅切り部分を除く)から1m以上後退しなければならない。	計画図に表示する道路(区8-2号線、区8-3号線、区6-2号線)に面する建築物で、道路面から高さ2.5m未満の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線(隅切り部分を除く)から1m以上後退しなければならない。 その他の道路に面する建築物で、外壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に附属する高さ2.0mを超える門若しくは塀の面は、道路境界線から1m以上後退しなければならない。	計画図に表示する道路(区6-4号線)に面する建築物で、道路面から高さ2.5m未満の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線(隅切り部分を除く)から1m以上後退しなければならない。 その他の道路に面する建築物で、外壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に附属する高さ2.0mを超える門若しくは塀の面は、道路境界線から1m以上後退しなければならない。	ただし、壁面の位置の制限を越えて存する建築物の部分が、次のいずれかに該当する場合は当該規定は適用しない。 (1) バルコニー、出窓、屋外階段及び玄関ポーチ等で外壁又は柱のないもの並びにひさし (2) 物置、車庫等で軒高2.3m以下で床面積の合計が5㎡以内のもの (3) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの (4) 曳家及び切取工法による補償等で、事業施行上やむを得ないと市長が認めたもの (5) 地盤面下の部分 (6) 奥行1.1m未満の敷地(下表のとおり)	ただし、壁面の位置の制限を越えて存する建築物の部分が、次のいずれかに該当する場合は当該規定は適用しない。 (1) バルコニー、出窓、屋外階段及び玄関ポーチ等で外壁又は柱のないもの並びにひさし (2) 物置、車庫等で軒高2.3m以下で床面積の合計が5㎡以内のもの (3) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの (4) 曳家及び切取工法による補償等で、事業施行上やむを得ないと市長が認めたもの (5) 地盤面下の部分 (6) 奥行1.1m未満の敷地(下表のとおり)								
		<table border="1"> <tr> <th>奥行</th> <th>壁面後退距離</th> </tr> <tr> <td>11.0m 未満～10.0m 以上</td> <td>0.8m</td> </tr> <tr> <td>10.0m 未満～9.0m 以上</td> <td>0.6m</td> </tr> <tr> <td>9.0m 未満</td> <td>—</td> </tr> </table>		奥行	壁面後退距離	11.0m 未満～10.0m 以上	0.8m	10.0m 未満～9.0m 以上	0.6m	9.0m 未満	—		
奥行	壁面後退距離												
11.0m 未満～10.0m 以上	0.8m												
10.0m 未満～9.0m 以上	0.6m												
9.0m 未満	—												
		(7) 仮換地の指定又は換地処分において、敷地面積が最低限度未満の土地。ただし、当該敷地がその後の事由により本地区整備計画の規定に適合するに至った場合は、この限りでない。											

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面後退区域における工作物等の設置の制限	計画図に表示する道路(当該地区内の道路の全て)に面する壁面後退区域内には工作物等(自動販売機、プランター、門、塀、かき又はさく等の容易に移動が困難なものを含む)を設置してはならない。	計画図に表示する道路(区8-2号線、区8-3号線、区6-2号線)に面する壁面後退区域内には工作物等(自動販売機、プランター、門、塀、かき又はさく等の容易に移動が困難なものを含む)を設置してはならない。	計画図に表示する道路(区6-4号線)に面する壁面後退区域内には工作物等(自動販売機、プランター、門、塀、かき又はさく等の容易に移動が困難なものを含む)を設置してはならない。
		建築物の高さの最高限度 [条例による制限]	30m	21m	12m
		かき又はさくの構造の制限	—	道路に面する側のかき又はさくの構造は、次のいずれかに該当するものでなければならない。 (1) 生垣 (2) 地盤面からの高さが60cm以下の基礎部分(コンクリートブロックやレンガ又は石積等)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1.5m以下のもの ただし、壁面の位置の制限以上の距離にあるもの及び門柱及び門に附属するそで(高さ2m以下で両そでの合計4m以下のもの)は、適用しない。	

「区域及び地区整備計画は、計画図表示のとおり」