

富士見都市計画地区計画の変更（富士見市決定）

都市計画水子地区地区計画を次のように変更する。

決定告示年月日
令和 年 月 日

名	称	水子地区地区計画
位	置	富士見市大字水子字北別所、字谷ッ合及び字観音前の全部 富士見市大字水子字西原、字西並木、字栗谷ッ、字別所、字東並木、 字台、字正網、字向山前、字薬師下、字台下、字東台、字石井、字京 塚、字東石井、字久保新田、字神明、字岡ノ坂、字城ノ下、字町谷前、 字東前及び字山下の各一部
面	積	約 95.0ha
地区計画の目標		本地区は、東武東上線みずほ台駅の東側に位置する地区であり、地権 者との合意のもとに都市基盤整備を推進し、豊かな自然と調和したう るおいとゆとりある居住環境を形成することを目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	駅至近の地区及び都市計画道路又は国道・県道などの主要な道路に沿 った地区の一部は、居住環境を保護しつつ良好な街並み景観の形成を図 る。 その他の地区は、緑豊かなうるおいある住宅地としての土地利用を推 進する。
	地区施設の整備の方針	新たに整備される道路により、地区内外を結び、交通の安全性及び利 便性を確保する。 また、交差点における安全性を担保するため、隅切り（3m以上）を 設置する。
	建築物等の整備の方針	街並み景観の創出と良好な住環境の維持を図り、快適で安全なまち づくりを実現するために壁面の位置の制限、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を定めるとともに、緑化へ の配慮と防犯・防災を考慮し、垣又はさくの構造の制限を定める。 また、敷地の細分化を防止し、ゆとりある居住環境の形成を図るた め、建築物の敷地面積の最低限度を定める。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	本地区は、良好な居住環境を有する住宅地の形成を推進するほか、地 区東側に連なる斜面緑地、社寺、鎌倉古道等の緑地資源を適切に維持・ 保全し、都市における貴重な緑地空間又は公園として整備を推進する。

			名 称	幅 員	延 長
			地 区 整 備 計 画	地区施設の配 置及び規模	道路
			6-2号	6.0m	約 228m
			6-3号	6.0m	約 310m
			6-4号	6.0m	約 452m
			6-5号	6.0m	約 220m
			6-6号	6.0m	約 346m
			6-7号	6.0m	約 747m
			6-8号	6.0m	約 345m
			6-9号	6.0m	約 95m
			6-10号	6.0m	約 360m
			6-11号	6.0m	約 165m
			6-12号	6.0m	約 350m
			6-13号	6.0m	約 210m
			6-14号	6.0m	約 80m
			6-15号	6.0m	約 416m
			6-16号	0.0m~3.9m(6.0m) ()は区域外を含む全幅員	約 1,182m
			6-17号	6.0m	約 267m
			6-18号	6.0m	約 63m
			6-19号	6.0m	約 204m
			6-20号	6.0m	約 162m
			5-1号	5.0m	約 148m
			5-2号	5.0m	約 98m
			5-3号	5.0m	約 137m
			5-4号	5.0m	約 97m
			5-5号	5.0m	約 92m
			5-6号	5.0m	約 78m
			5-7号	5.0m	約 21m
			5-8号	5.0m	約 118m
			5-9号	5.0m	約 61m
			5-10号	5.0m	約 134m
			5-11号	5.0m	約 73m
			5-12号	5.0m	約 117m
			5-13号	5.0m	約 83m
			5-14号	5.0m	約 102m
			5-15号	5.0m	約 150m
			5-16号	5.0m	約 130m
			4. 8-1号	4.8m	約 218m
			4. 8-2号	4.8m	約 200m
			4. 8-3号	4.8m	約 129m
			4. 8-4号	4.8m	約 185m
			4. 8-5号	4.8m	約 119m
			4. 8-6号	4.8m	約 310m
			4. 8-7号	4.8m	約 155m
			4. 8-8号	4.8m	約 55m
			4. 8-9号	4.8m	約 343m
			4. 8-10号	4.8m	約 350m
			4. 8-11号	4.8m	約 75m
			4. 8-12号	4.8m	約 58m
			4. 8-14号	4.8m	約 125m
			4. 8-15号	4.8m	約 291m

地 区 整 備 計 画	地区施設の配置及び規模		道路	4. 8-16号 4. 8-17号 4. 8-18号 4. 8-19号 4. 5-1号 4-1号 4-2号 4-3号 4-4号 4-5号	4.8m 4.8m 4.8m 4.8m 4.5m~5.6m 4.0m~4.8m 4.0m~4.8m 4.0m~4.8m 4.0m~6.0m 4.0m	約 93m 約 274m 約 269m 約 210m 約 225m 約 236m 約 404m 約 190m 約 163m 約 215m
	地区の区分	区分の名称	住宅地区 (第一種住居地域)	低層住宅地区 (第一種低層住居専用地域)		
		区分の面積	約28.4ha	約66.6ha		
	建築物の敷地面積の最低限度		125㎡ ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する場合を除く。			
	建築物等に関する事項		壁面の位置の制限			
			<p>計画図に表示する地区施設道路に面する建築物で、その外壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に付属する高さ2mを超える門若しくは塀の面は、道路中心線から計画幅員の2分の1に0.5mを加えた距離以上後退しなければならない。</p> <p>ただし、次に掲げる地区施設道路については、以下のとおりとする。</p> <p>(1) 6-16号に面する建築物で、その外壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に付属する高さ2mを超える門若しくは塀の面は、水路側の道路境界線から6.5m以上後退しなければならない。</p> <p>(2) 4-1号及び4-2号の一部（鉄道境界に接する箇所）に面する建築物で、その外壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に付属する高さ2mを超える門若しくは塀の面は、鉄道側の道路境界線から4-1号においては5.3m、4-2号においては4.5m以上後退しなければならない。</p> <p>(3) 4.8-18号の一部（がけ地に接する箇所）に面する建築物で、その外壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に付属する高さ2mを超える門若しくは塀の面は、がけ地側の道路境界線から5.3m以上後退しなければならない。</p> <p>(4) 4.5-1号の一部（幅員4.5m以上の道路として整備済の箇所）に面する建築物で、その外壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に付属する高さ2mを超える門若しくは塀の面は、道路境界線から0.5m以上後退しなければならない。</p>			

地 区 整 備 計 画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<p>(5) 4-1号、4-2号及び4-3号の一部（幅員4m以上の道路として整備済の箇所）に面する建築物で、その外壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に付属する高さ2mを超える門若しくは塀の面は、道路境界線から0.5m以上後退しなければならない。</p> <p>上記に示した壁面の位置の制限のうち、地区計画決定時における125㎡未満の土地については、それぞれに規定する制限距離から0.5mを減じるものとする。</p>	
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面後退した部分のうち、地区施設道路として定めた区域については、工作物（自動販売機、門、塀、垣又はさくなど）を設置してはならない。</p>	
		建築物の高さの最高限度	1.5m	—
		垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面する側の垣又はさくの構造は、次のいずれかに該当するものでなければならない。</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(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。</p> <p>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付属するそで（高さ2m以下で両そでの合計4m以下のもの）は、適用しない。</p>	

「区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。」

理 由

本地区区計画に基づいた、小規模土地区画整理事業の実施が確実な地区（北別所）において計画されている道路を地区施設として位置づけ、当該事業の確実な実現を目指すため。