

藤金地区の都市計画変更について

～土地区画整理事業施行区域の縮小・土地利用計画（用途地域・地区計画）の変更～

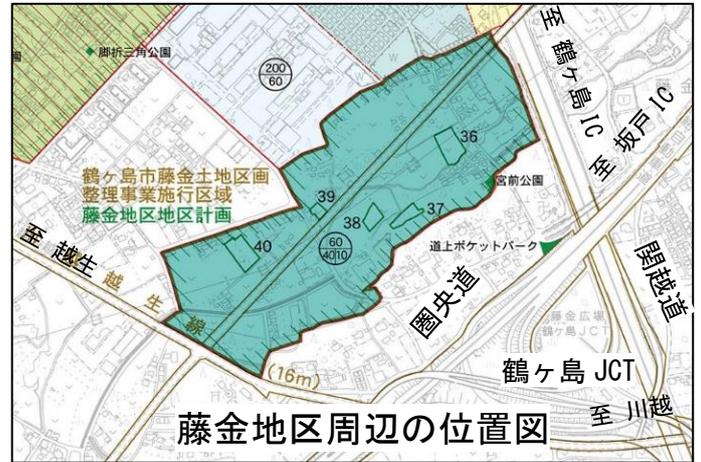
●地区の概要

藤金地区（約 19.7ha）は土地区画整理事業による基盤整備を前提として平成 7 年に市街化区域に編入されたが、地元での合意形成が図られなかったため、事業認可に至らず未着手の状況である。

この間、地区内では徐々に宅地化が進行し権利者が増え続けていることや、事業を取り巻く社会経済情勢が厳しさを増していることから、本地区全体で土地区画整理事業を実施することはますます困難な状況となっている。

また、平成 26 年度に実施した地権者のアンケート調査においても、「土地区画整理事業によるまちづくり」が望ましいという回答は全体の 1/4 に過ぎず、「必要最小限の整備」・「何も行わなくても支障がない」が約 6 割を占めるなど、土地区画整理事業に対しては消極的な意向が見受けられた。

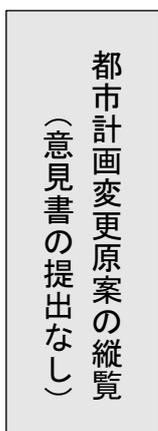
こうしたことから、埼玉県の指針などに基づき事業の検証を行い、土地区画整理事業の施行が必要な区域を約 4.8ha に縮小し、併せて、施行区域から除外する約 14.9ha の区域については地区計画（地区整備計画）に地区施設（道路・広場）や建築物に対する制限などを定めることにより、現実的な事業手法を用いて早期に安全で快適なまちづくりを進めていくこととした。



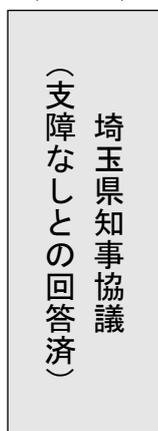
都市計画変更手続の流れ

(令和 2 年)

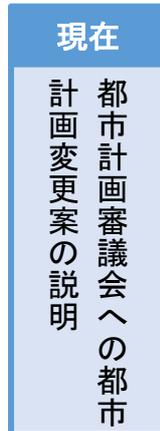
11/6～11/20



12/2～12/14

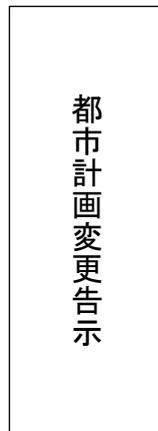
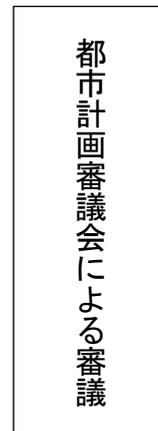
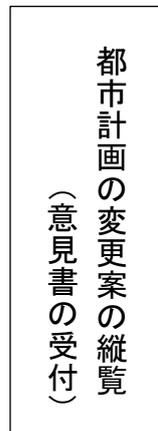


12/23



(令和 3 年)

1/15～1/29 (予定)

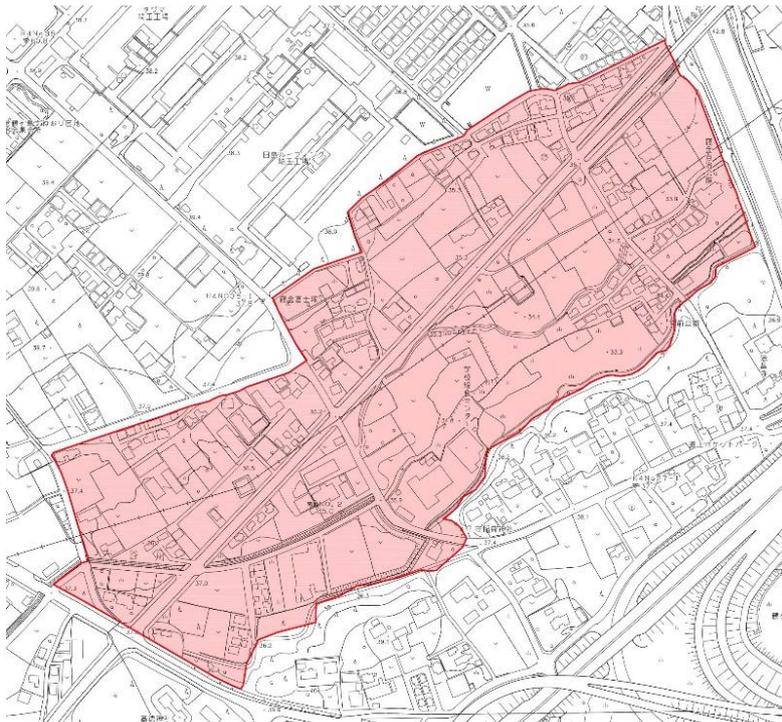


都市計画の変更案の概要

●土地区画整理事業の変更（施行区域の縮小）

現在は、地区全体（約 19.7ha）が土地区画整理事業施行区域になっているが、実情に即して、この施行区域を、土地区画整理事業のような整備手法（道路の配置や土地の交換分合などによる敷地の整序）を用いない限り土地の有効活用が図られないエリアのみ（約 4.8ha）に縮小する。

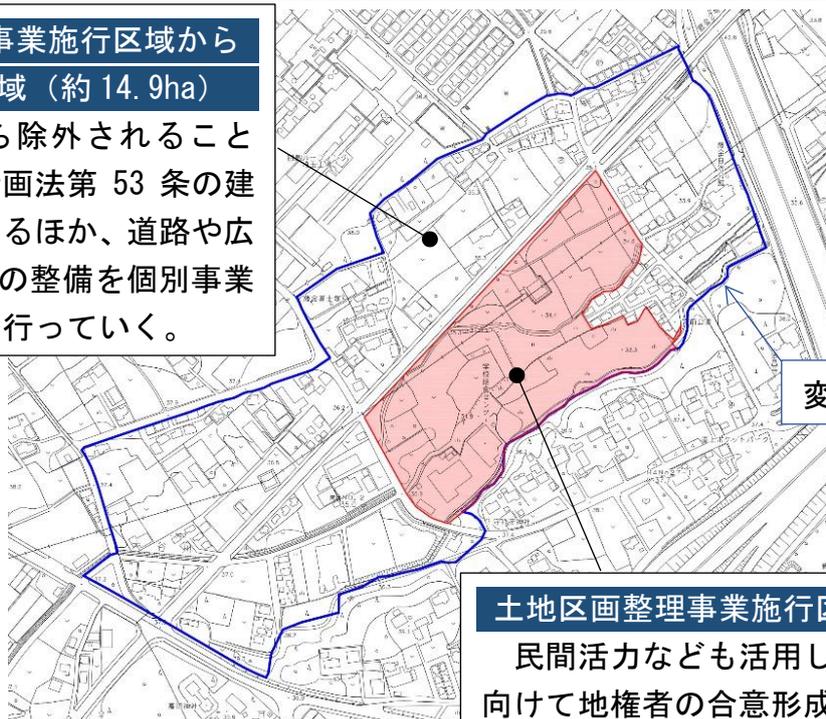
変更前（施行区域面積：約 19.7ha）



変更後（施行区域面積：約 4.8ha）

土地区画整理事業施行区域から除外される区域（約 14.9ha）

施行区域から除外されることにより、都市計画法第 53 条の建築制限がなくなるほか、道路や広場、下水道などの整備を個別事業として計画的に行っていく。



変更前の施行区域

土地区画整理事業施行区域（約 4.8ha）

民間活力なども活用しながら、事業化に向けて地権者の合意形成を促進する。

●用途地域の変更

用途地域は、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、用途の混在の防止、住居の環境の保護または業務の利便の増進を目的としている。用途地域の種類ごとに建築できる建物の用途に合わせて、容積率、建ぺい率などの建築形態規制も定められる。

藤金地区の現在の用途地域（第一種低層住居専用地域）は、市街化区域編入及び土地区画整理事業施行区域の都市計画決定と同時に暫定的に指定されたものであるが、都市計画道路富士見通線は既に整備されており、現状のゆとりある良好な住環境を維持しつつ土地の有効利用を図られるようにするため用途地域（容積率・建ぺい率・建物の高さなど建築形態規制も含む）を変更する。

変更前	
	<p>第一種低層住居専用地域 （容積率 60%・建ぺい率 40%・高さ制限 10m）</p> <p>（第一種低層住居専用地域とは…） 低層住宅のための地域。 小規模なお店や事務所を兼ねた住宅、小中学校などが建てられる。</p>
変更後	
	<p>都市計画道路及び関越自動車道沿道 ⇒ 第一種住居地域 （容積率 200%・建ぺい率 60%）</p> <p>都市計画道路の后背地 ⇒ 第一種低層住居専用地域 （容積率 100%・建ぺい率 50%・高さ制限 12m）</p> <p>土地区画整理事業の施行区域 ⇒ 第一種低層住居専用地域 （容積率 60%・建ぺい率 40%・高さ制限 10m） ※今後事業化に併せて変更する</p> <p>（第一種住居地域とは…） 住居の環境を守るための地域。 3,000㎡までの店舗、事務所などが建てられる。</p>

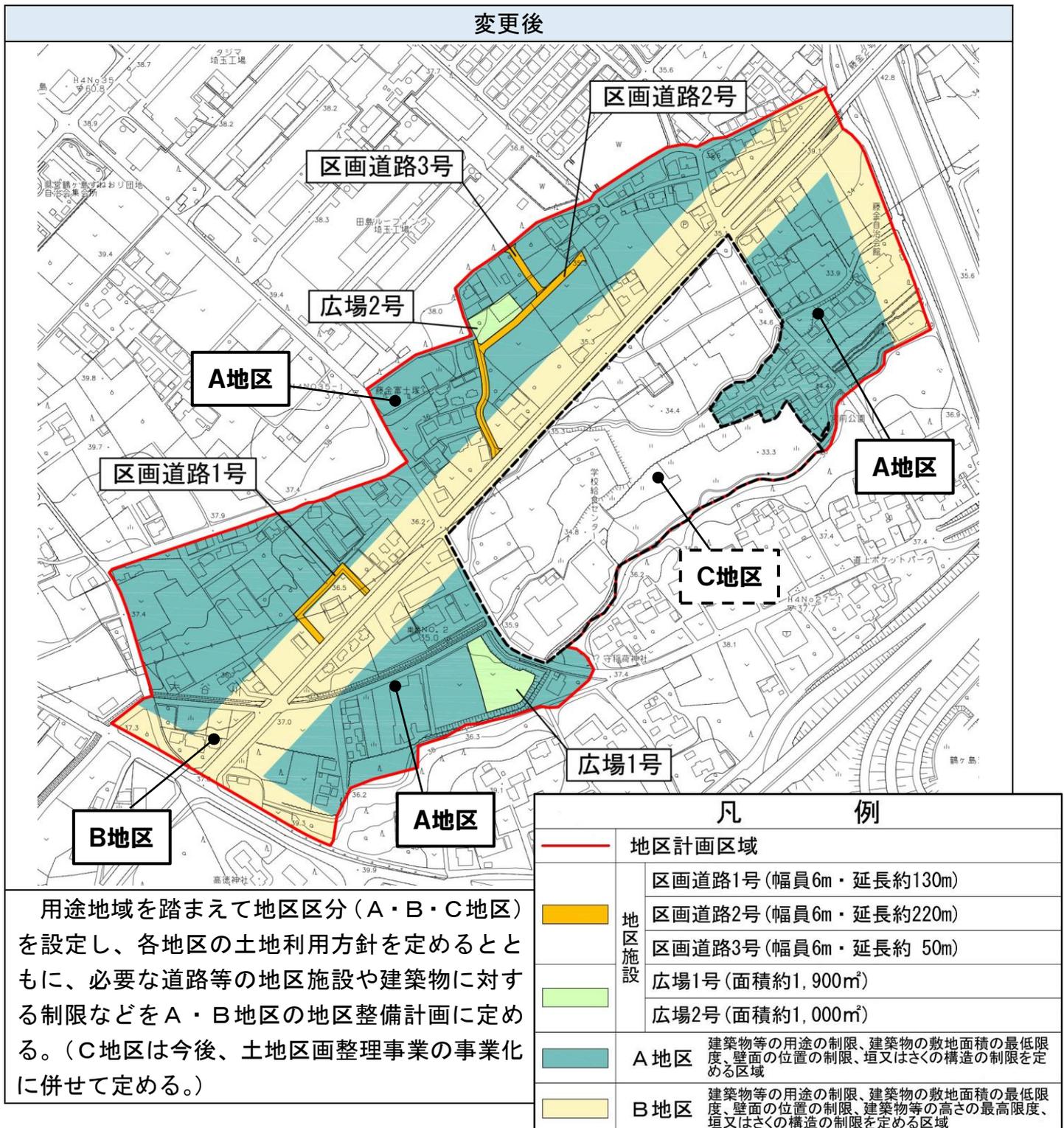
● 地区計画の変更

地区計画は、都市全体の土地利用の大枠を定める用途地域制度などを補完し、地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために定める地区レベルの都市計画である。

地区計画の区域内で行われる開発・建築行為の際に、この計画に基づいて規制・誘導することにより、その地区にふさわしい良好な市街地の形成を図ろうとするもの。

藤金地区においては、現在は土地地区画整理事業を前提として地区内の整備・開発・保全の方針のみが定められており、具体的な規制事項は定められていない。

土地地区画整理事業施行区域から除外する区域について、地区施設（道路・広場）や建築物に対する制限などを定め、逐次市街地環境の向上を図ろうとするもの。



○地区計画計画書

名 称	藤金地区地区計画	
位 置	鶴ヶ島市大字藤金字宮前の全部及び字宮裏、字橋上、字泉橋、字後谷、字道上の各一部、大字三ツ木字泉橋の一部	
面 積	約19.7ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、東武東上線坂戸駅や若葉駅などを中心とする市街化区域の南端に位置し、若葉駅、関越自動車道鶴ヶ島インターチェンジ、首都圏中央連絡自動車道圏央鶴ヶ島インターチェンジからそれぞれ約1.5kmの位置にあり、埼玉県道川越越生線が区域に接し、都市計画道路富士見通線が区域内を縦貫する交通利便性の高い地区である。</p> <p>本地区は平成7年1月に秩序ある市街地の形成を図るために、約19.7haが市街化区域への編入と併せて土地区画整理事業施行区域が都市計画決定されたが、関係権利者との合意形成が図られないまま事業は未着手となっている。</p> <p>本地区全体で土地区画整理事業を実施することは極めて困難であることから、『埼玉県 長期未着手土地区画整理事業区域に係る市街地整備指針』に基づき検証を行い、区域内の約14.9haを土地区画整理事業の施行区域から除外することとした。</p> <p>土地区画整理事業の施行区域から除外する区域については、地区施設の配置や敷地面積の最低限度などを定め、低層低密度のゆとりある住環境を維持・保全するとともに、幹線道路沿道においては、後背の住環境に配慮しつつ複合的な土地利用を誘導する。</p> <p>土地区画整理事業施行区域として存置する区域は、都市基盤整備による良好な住環境の形成を基調としつつ、生活支援・生活利便機能等についても適切に配置する。</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	<p>地区計画を定める区域は、以下の区分によりそれぞれの方針に従って土地利用の形成を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 A地区は、ゆとりある低層住居専用の土地利用を誘導する地区とする。 2 B地区は、周辺の住環境との調和に配慮した沿道サービス施設等の立地を誘導する地区とする。 3 C地区は、土地区画整理事業により良好な住環境等を創出する地区とする。
	地区施設の整備の方針	<p>本地区における地区施設は、主に未接道地の解消を図るために新たに地区施設道路を配置するとともに、地域の憩いや日常生活交流、緊急時の避難場所を確保するため、効果的な場所に広場を適宜配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 用途の混在を防止し、良好な市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 2 敷地の細分化を防止し、良好な市街地の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度及び建築物等の高さの最高限度を定める。 3 ゆとりある生活空間の確保とみどり豊かな市街地景観の形成を図るため、壁面の位置の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。

地区 整備 計画	地区施設の配置及び規模		道路	区画道路1号 幅員6m 延長約130m 区画道路2号 幅員6m 延長約220m 区画道路3号 幅員6m 延長約50m
			広場	広場1号 面積約1,900㎡ 広場2号 面積約1,000㎡
	地区の区分	区分の名称	A地区 (第一種低層住居専用地域)	B地区 (第一種住居地域)
		区分の面積	約9.6ha	約5.3ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 畜舎	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 自動車教習所 3 畜舎 4 工場(ただし、当該規定が定められた際、現に存する工場で、建築基準法施行令第137条の7で定める範囲で増築及び改築する場合を除く。) 5 ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場
		建築物の敷地面積の最低限度	135㎡ ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。 1 公共公益上必要な建築物の敷地として使用する場合 2 当該規定が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないものを継続して使用する場合 3 当該規定が定められた際、現に存する所有権その他の権利に基づいてその土地の全部を一の敷地として使用する場合 4 当該規定が定められた以降に道路後退による残地を一の敷地として使用する場合 5 当該規定が定められた際、現に同一人が所有権を有している土地について、当該土地の面積を135㎡以上ごとに分割し、その結果生じた100㎡以上の残地を一の敷地として使用する場合	
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は0.7m以上とする。	
		建築物等の高さの最高限度	—	15m
		垣又はさくの構造の制限	道路に面する側の垣又はさく(門は除く。)の構造は、次の各号に掲げるものとする。 1 生垣 2 高さ0.6m以下の基礎部分の上に透視可能なフェンスを施したもの(宅地地盤面からの高さが1.5mを超えないものに限る。) ただし、道路側に幅0.5m以上の植栽帯を設け、植栽を施したものはこの限りではない。	

○地区計画に掲げる各制限項目のねらい

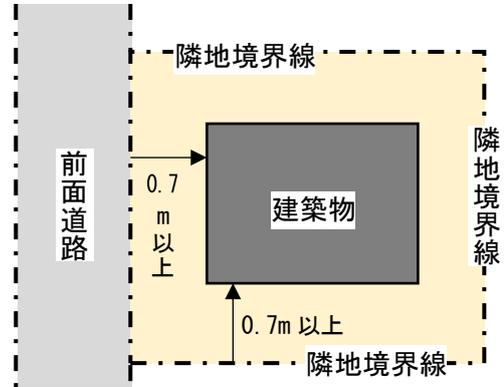
《建築物等の用途の制限》

用途地域の制限に加え、地区内にふさわしくない建物の立地の防止



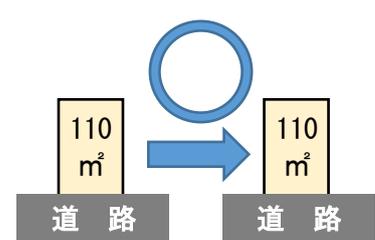
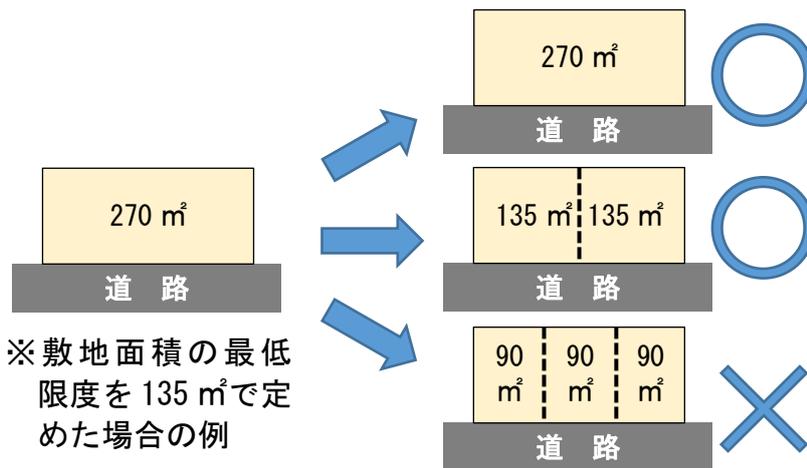
《壁面の位置の制限》

建て詰まりの防止、延焼防止、景観への配慮、ゆとりある沿道空間の形成



《建築物の敷地面積の最低限度》

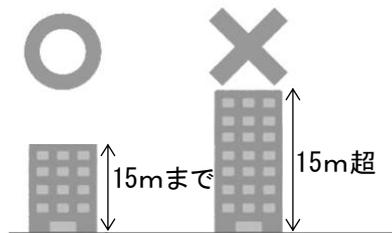
敷地の細分化による居住空間の悪化の防止



※当該規定が定められた際、最低限度に満たない敷地は、新たに分割しない限り適合とする。

《建築物等の高さの最高限度》

良好な景観やゆとりある街並みの形成



※A地区は用途地域（第一種低層住居専用地域）で12mを定めるため、この地区計画では定めない。

《垣又はさくの構造の制限》

歩行者への圧迫感の低減、地震等の際の倒壊防止

