

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



- 平成7年1月に土地区画整理事業による基盤整備を前提として市街化区域に編入されたが、地元の合意形成が図られなかつたため、事業認可に至らず未着手の状況である。
- この間、地区内の宅地化の進行による権利者の増加や、社会経済情勢が厳しさを増していくことから、本地区全体で土地区画整理事業を実施することは困難な状況である。
- 過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対しては消極的な意向が過半数を超えて見受けられた。
- のことから、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。

都市計画変更に係るスケジュール

(令和2年)

11/6～11/20

都市計画変更原案の縦覧
(意見書の提出なし)

12/2～12/14

(支障なしとの回答済)
埼玉県知事協議

12/23

都市計画審議会への都市計画
変更案の説明

(令和3年)

1/15～1/29

都市計画の変更案の縦覧
(意見書の提出なし)

3/22

現在
都市計画審議会への諮問

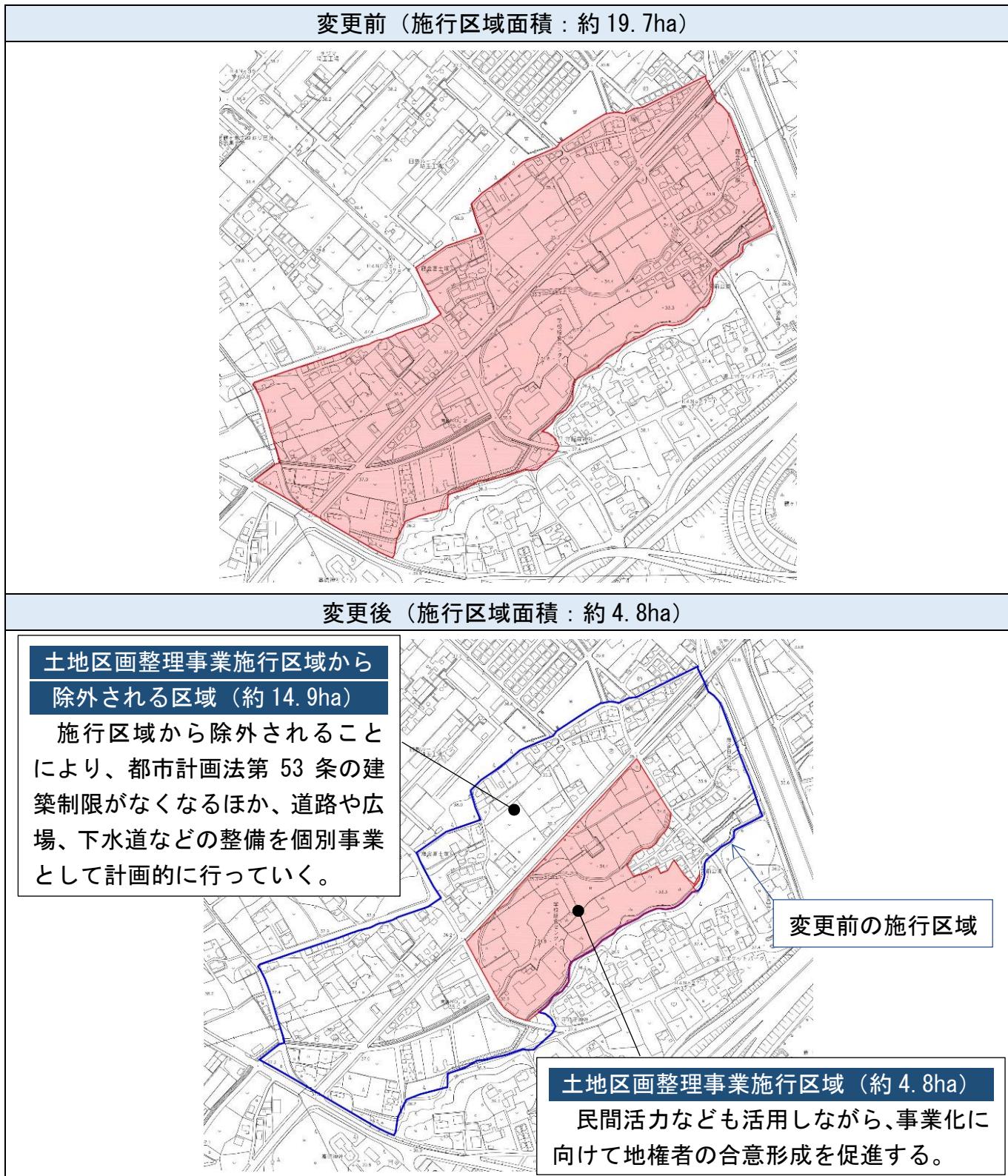
都市計画変更告示

資料 2

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）

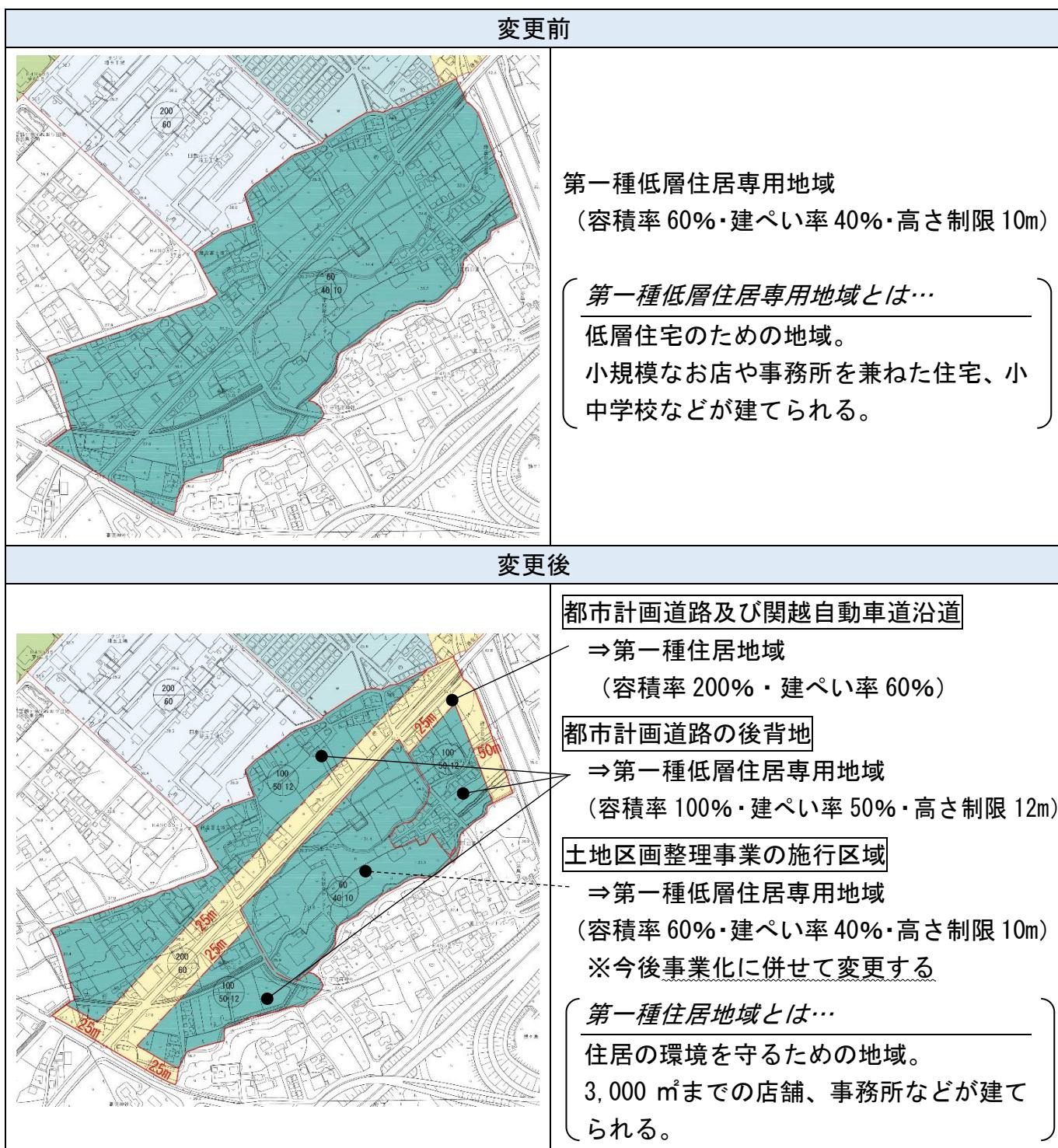
現在は、地区全体（約 19.7ha）が土地区画整理事業施行区域になっているが、実情に即して、この施行区域を、土地区画整理事業のような整備手法（道路の配置や土地の交換分合などによる敷地の整序）を用いない限り土地の有効活用が図られないエリアのみ（約 4.8ha）に縮小する。



●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。



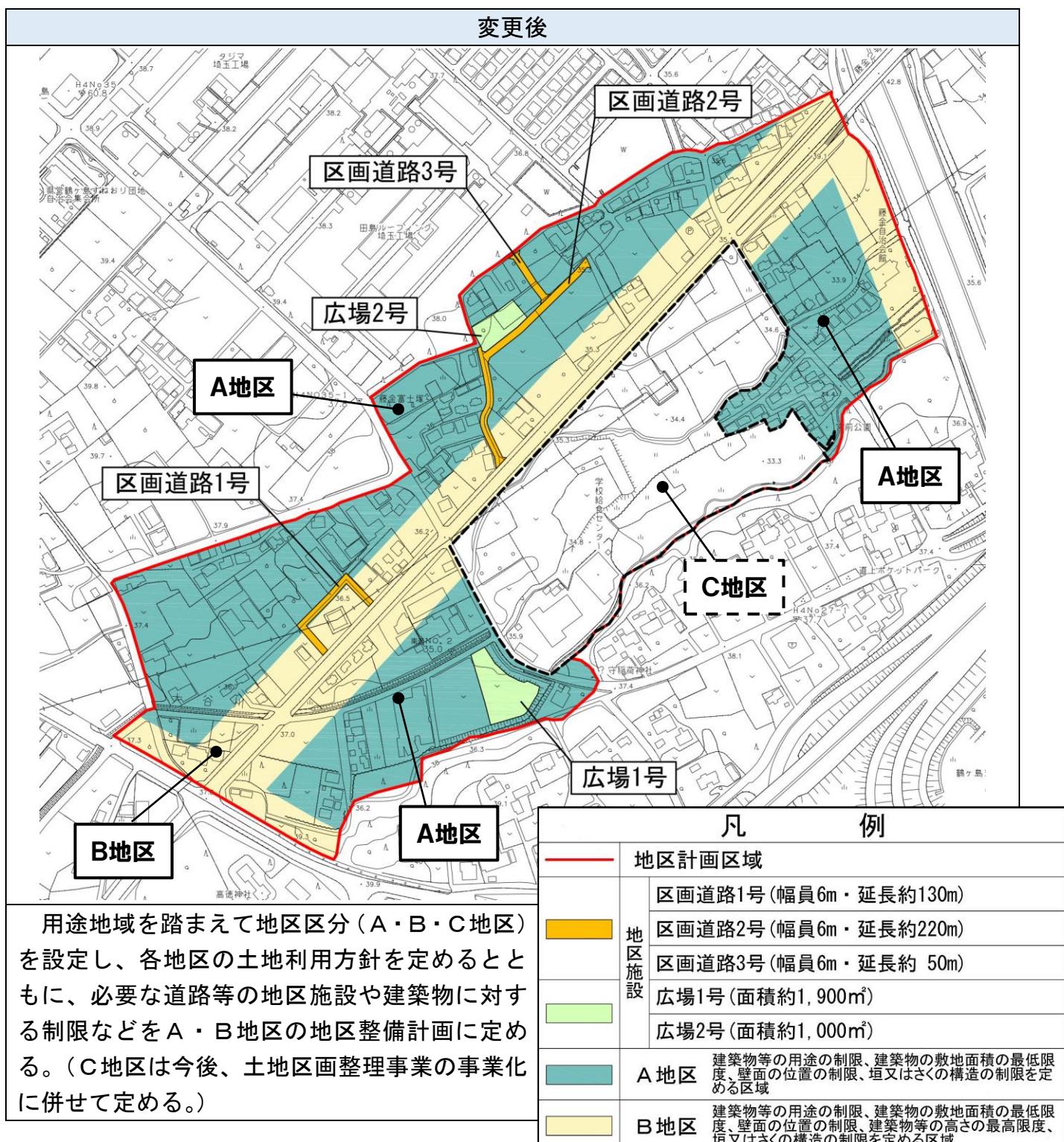
●地区計画の変更

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. 7 h a	
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	<p>土地利用の方針</p> <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"> 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。 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。 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。 <p>地区施設の整備の方針</p> <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、地域の憩いや日常の生活交流、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> <p>建築物等の整備の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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1,900m ² 広場2号 面積約1,000m ²
	地区の区分	区分の名称 (第一種低層住居専用地域)	A地区 (第一種低層住居専用地域)
		区分の面積	約9.6ha
	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
			135m ² 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135m ² 以上ごとに分割し、その結果生じた100m ² 以上の残地を一の敷地として使用する場合
	建築物の敷地面積の最低限度		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。
	壁面の位置の制限		
	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、植栽を施したもののはこの限りではない。