

武蔵藤沢駅周辺地区のまちづくり ～長期未着手土地区画整理事業区域の解消～

入間市都市整備部
都市計画課・区画整理課

内 容

1. 武蔵藤沢駅周辺地区について	…	1
2. 長期未着手土地区画整理事業区域の課題	…	3
3. 課題解決に向けたまちづくり	…	6
(1) 基本的な考え方		
(2) 武蔵藤沢駅周辺土地区画整理事業の変更		
(3) 武蔵藤沢駅周辺地区地区計画の変更		
4. 経過と今後のスケジュール	…	18

1. 武蔵藤沢駅周辺地区について

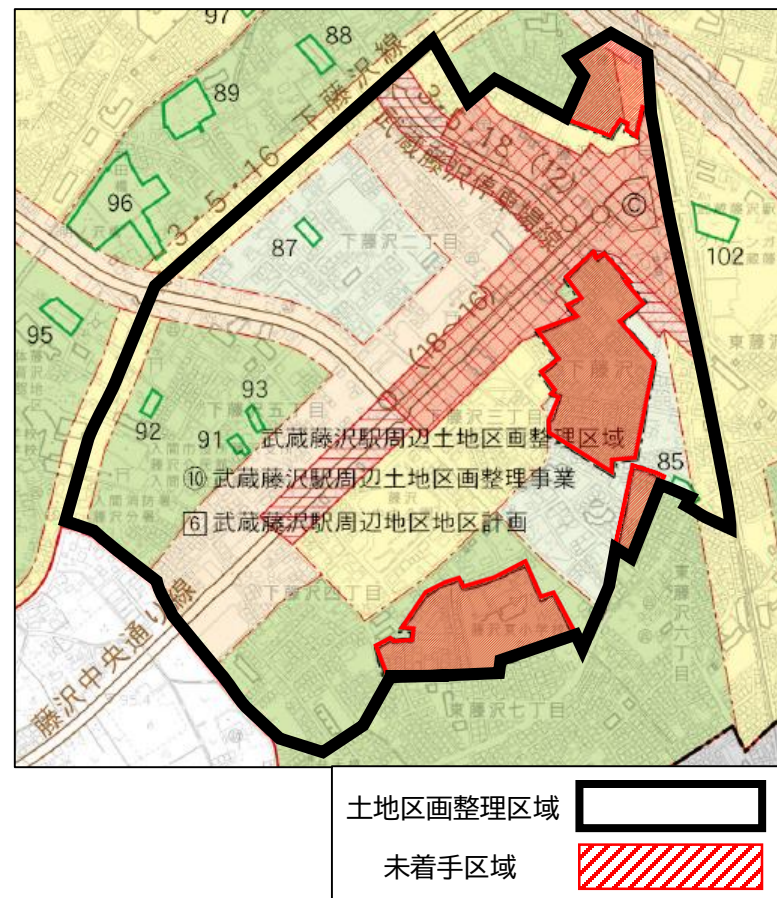
○武蔵藤沢駅周辺地区の概要

武蔵藤沢駅周辺地区は、昭和45年の市街化区域編入に併せて、土地区画整理区域が都市計画決定されました。

その後、土地区画整理事業による整備が進み、令和3年4月に事業が完了しました。

しかし、一部の区域について、地元の合意形成が図られなかった等の理由により事業が未着手となっています。

(長期未着手土地区画整理事業区域)



2. 長期未着手土地区画整理事業 区域の課題

○長期未着手土地区画整理事業区域の課題

①建築物の制限

土地区画整理区域内は、建築物の制限が課せられており、用途地域に応じた建築物が建築されていません。

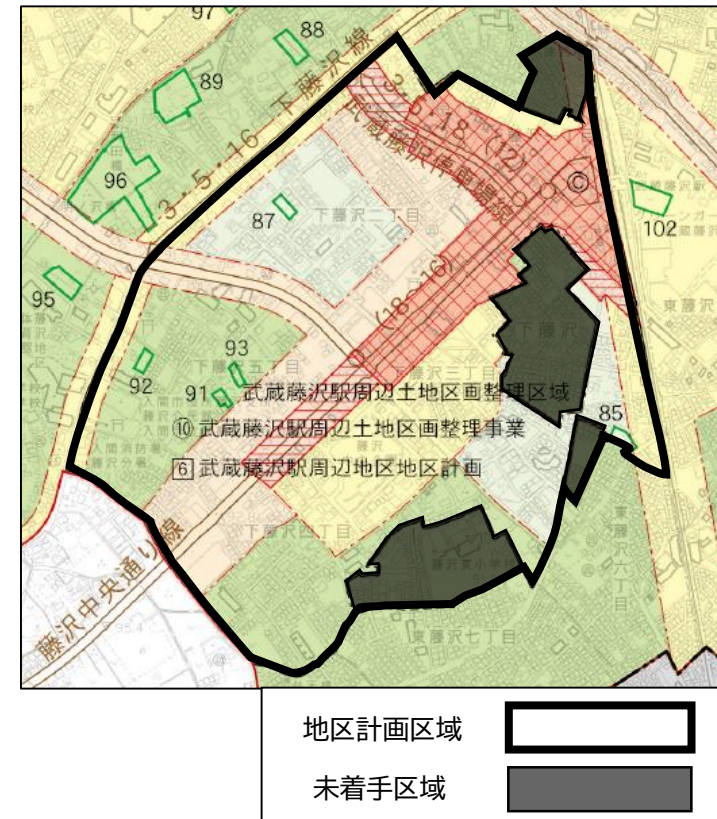
○都市計画法第53条第1項 建築許可基準

項 目	許可基準等
階数・形状	階数が3階以下で、かつ、地階を有しないこと
主要構造部	木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造
移転・除却の容易性	容易に移転し、又は除却することができるものであること

②まちづくりのルール

土地区画整理事業が行われた区域には良好な住環境、街並みの維持・形成を図るため、まちづくりのルール（地区計画）が設定されていますが、長期未着手土地区画整理事業区域には設定されていません。

そのため、周辺地区にそぐわない建築物が建築される可能性があります。



3. 課題解決に向けたまちづくり

(1) 基本的な考え方

未着手土地区画整理事業区域は、公共下水道や生活道路などの社会基盤整備は概ね整備されており、埼玉県が定める『長期未着手土地区画整理事業区域に係る市街地整備方針』の整備水準も満たされています。

また、地権者に対しアンケートを実施した結果、土地区画整理事業の廃止及び地区計画の設定について賛成多数となりました。

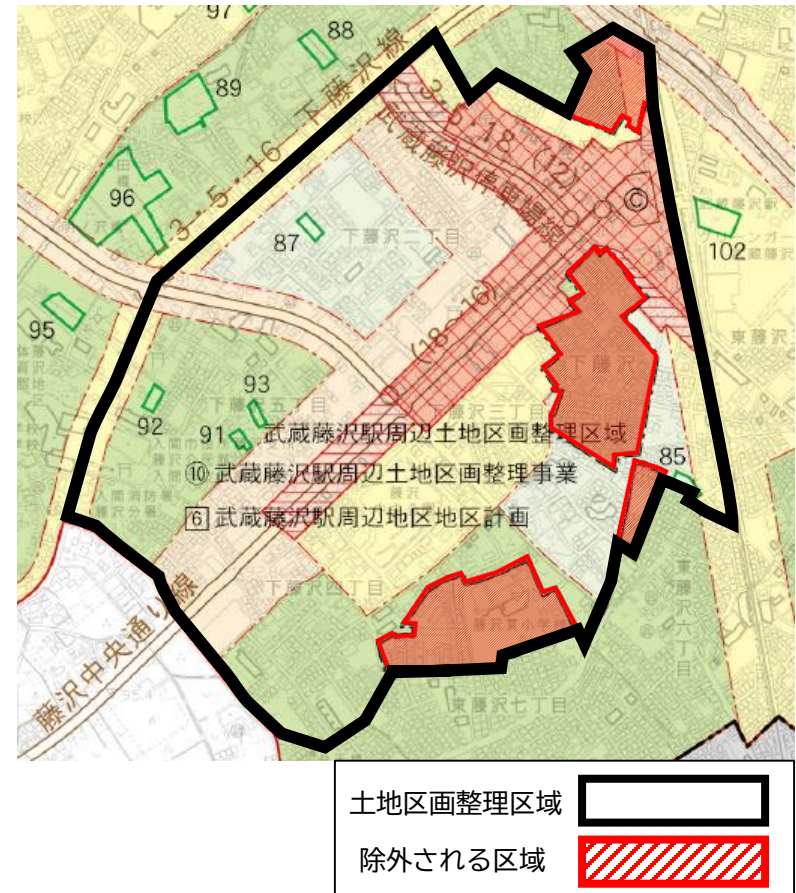
このため、当該区域については、①区画整理の計画を廃止し、まちづくりのルール②「地区計画」を定めることで、良好な住環境、街並みの維持・形成を図っていきます。

(2) 武蔵藤沢駅周辺土地区画整理事業の変更

武蔵藤沢駅周辺土地区画整理区域から長期未着手土地区画整理事業区（約8.7ha）を除外し、土地区画整理区域を縮小します。

（面積71.4ha⇒62.7ha）

除外する区域については、都市計画法第53条の制限（建築物の制限）が無くなります。



(3) 武蔵藤沢駅周辺地区地区計画の変更

長期未着手土地区画整理事業区域の良好な住環境の維持、保全を図るとともに、武蔵藤沢駅周辺の一体的なまちづくりを推進するため、既決定の地区計画（武蔵藤沢駅周辺地区地区計画）に長期未着手土地区画整理事業区域（約8.7ha）を追加します。

地区計画とは

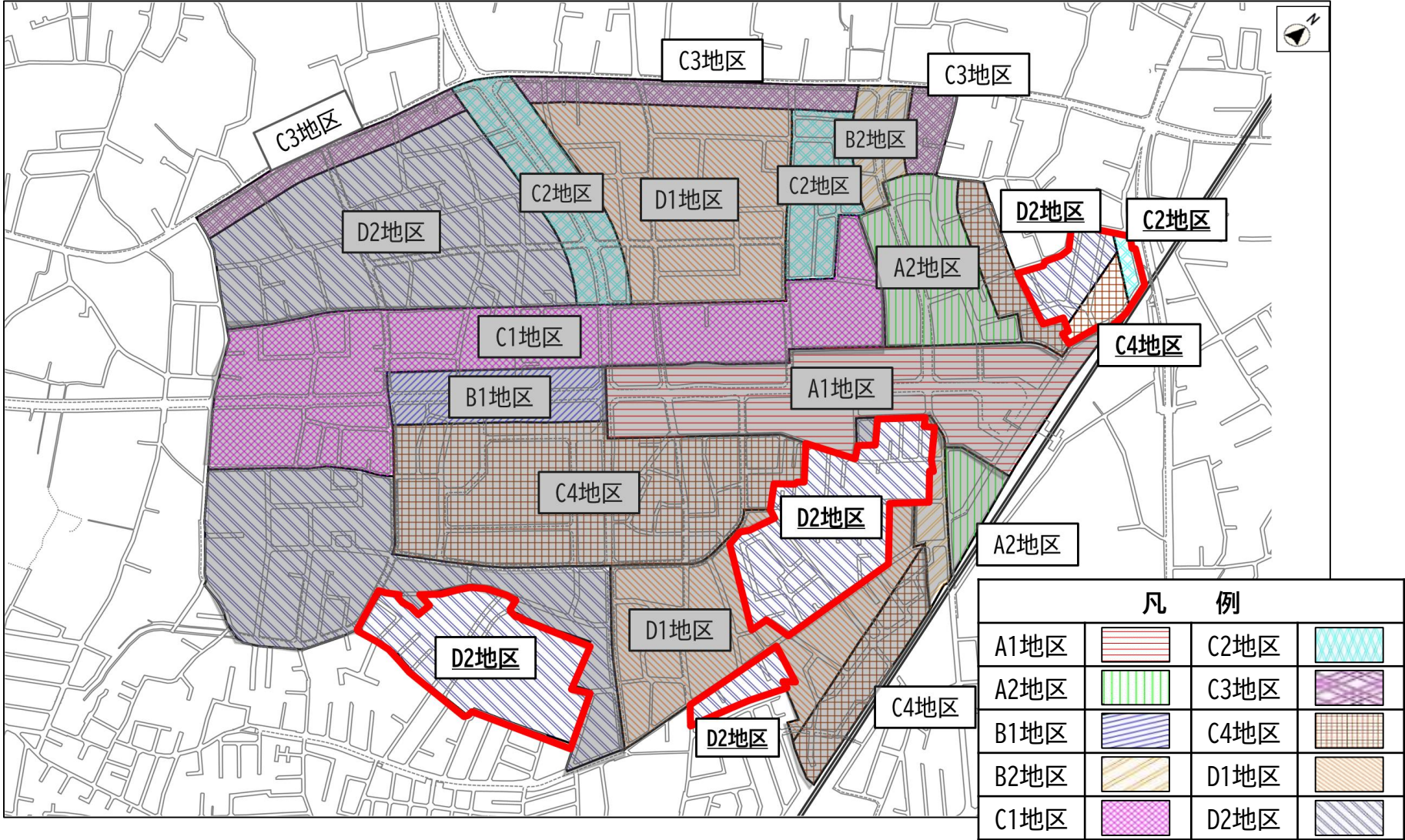
●地区計画とは、目指すべきまちづくりの将来像を実現するため、地区の特性に応じた建物の建て方等のルールを都市計画にきめ細かく定めるものです。（地区レベルの都市計画）

●建て替えなどの際、定めたルールに合わせた計画とすることで、まちづくり計画の実現を図っていきます。

地区計画の目標

地区計画を設定することで、健全な土地利用の誘導を図りつつ、建築物の過密化、建築物等の用途の混在化による相互環境の悪化防止等を行うことにより、地区の土地利用に見合った適切な市街地環境の形成及び保持を図ることを目標とします。

地区の区分



建築物等の整備の方針

災害時の安全性向上を図り、住宅を中心とした良好な環境を形成するため、以下のルールを定めます。

- 建築物等の用途の制限
- 建築物の敷地面積の最低限度
- 建築物の形態又は意匠の制限
- かき又はさくの構造の制限

建築物等の用途の制限

用途地域の制限に加えて、住宅を中心とする本地区になじまないと考えられる、次の建築物の建築を制限します。

地 区	制限する建築物
C2地区	カラオケボックス、麻雀屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所その他これらに類するもの 次の用途に供する部分が3,000㎡を超えるもの。 (1)店舗又は事務所(2)ボーリング場、スケート場又は水泳場 (3)ホテル又は旅館
C4地区	工場（作業場の底面積が50㎡以内であり、かつ、出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等の食品製造業を営むものを除く）
D2地区	大学、高等専門学校、専修学校、各種学校、病院

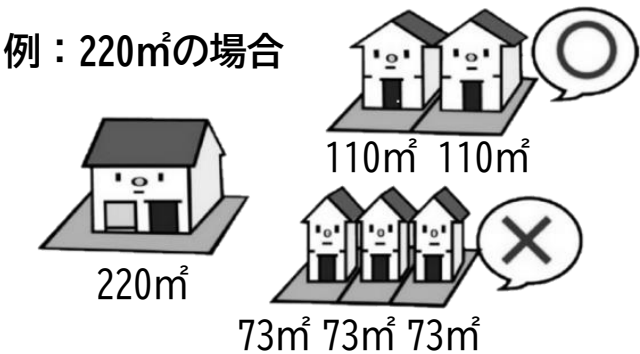
建築物の敷地面積の最低限度

建物の密集による日当たりや風通しなどの居住環境の悪化を防止し、地震等による火災の延焼の危険性を防ぐために、「建築物の敷地面積の最低限度」を定め、現在の住環境を守り、災害に強いまちを目指します。

地 区	最低敷地面積
C2、C4地区	1 3 0㎡
D2地区	1 1 0㎡

【参考】敷地面積の最低限度の考え方

- ・新たに敷地を分割する際に適用となります。
- ・現在の敷地をそのまま使用する場合は、適用されません。

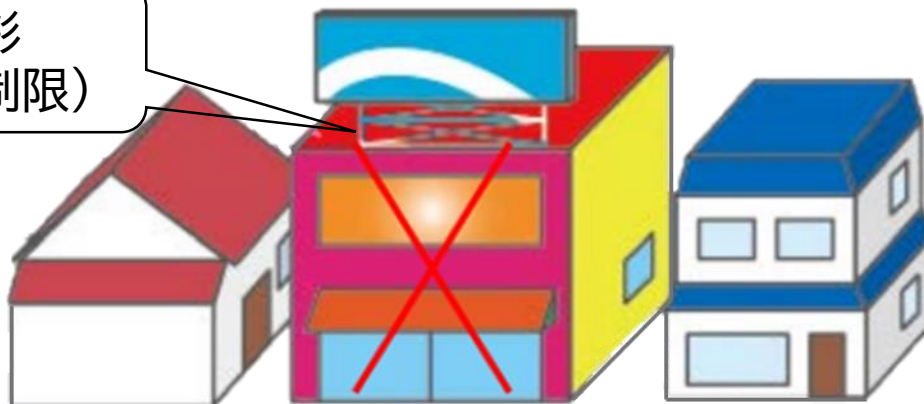


建築物等の形態又は意匠の制限

住宅を中心とした落ち着いた住宅地として、建物の形や色合いなど、比較的調和のある街並みを守るために、建築物の外壁は周りの建物や公共空間に配慮した色彩とします。

地 区	形態・意匠
計画区域全域	外壁の色彩の制限 (地区の景観の調和に配慮した色彩)

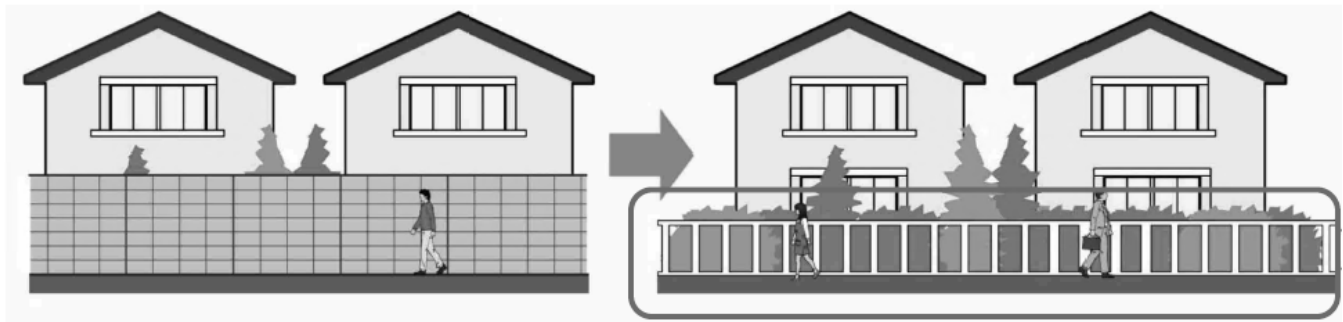
建物の外壁の色彩
(派手な色合い等の制限)



かき又はさくの構造の制限

見通しを良くして圧迫感を軽減するとともに、災害時の倒壊による道路閉鎖リスクを軽減するため、道路境界に設けるかき又はさくの構造は生垣やフェンス等とします。

地 区	かき又はさくの構造
計画区域全域	<ul style="list-style-type: none">・ 生垣、竹垣、高さ0.6m以下の構造物で植栽を目的とした花壇等・ 高さ1.2m以下の透視可能なさく等（宅地側に植栽）・ それ以外の場合、高さ1.5m以下で道路境界線より0.6m以上後退して設置（後退部分に植栽）



4. 経過と今後のスケジュール

年 月	内 容
令和4年12月～ 令和5年1月	・ 長期未着手土地区画整理事業区域についての地権者アンケートを実施
5月	・ 長期未着手土地区画整理事業区域の都市計画の変更に関する説明会を開催
7月	・ 都市計画の原案の縦覧（7/5～7/19）
8月	・ 埼玉県知事協議
9月	・ 都市計画の案の縦覧（9/11～9/25）
11月	・ 入間市都市計画審議会（本日）
12月	・ 都市計画の変更告示（予定）