

【武蔵藤沢駅周辺地区地区計画の内容】

名 称	武蔵藤沢駅周辺地区地区計画
位 置	入間市下藤沢一丁目、下藤沢二丁目、下藤沢三丁目、下藤沢四丁目及び下藤沢五丁目の全部、並びに大字下藤沢字水押、字山ノ神の全部及び字筑地の一部、並びに東藤沢六丁目及び東藤沢七丁目の各一部
面 積	約71.4 ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標
	土地利用の方針
	<p>本地区は、入間市の東南部に位置し、西武鉄道池袋線武蔵藤沢駅の西口に接する土地区画整理事業による基盤整備が行われた区域を中心とする地区であり、入間市の都市づくりの中で、入間市駅前に次ぐ第二の中心商業地として、また今後の人口増加の受皿となる良好な住宅供給地として位置づけられている。</p> <p>そこで、地区計画の策定により、土地区画整理事業の効果の維持及び促進並びに商業地及び住宅地の健全な土地利用の誘導を図るとともに、地区内の敷地狭小化による建築物の過密化、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、土地利用計画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する。</p> <p>[A地区]</p> <ol style="list-style-type: none"> 駅前広場及び駅前通りの沿道部については、美しく整然とした街並みを持った地域中心商業地を形成する上で、その機能、景観構成等における拠点地区と位置づけ、恵まれた交通条件を活かした大規模な商業及び業務施設の立地を積極的に誘導する。 上記以外の区域については、同様に地域中心商業地の一角を形成するものとし、歩行者優先のショッピングモールを軸に、特に専門店を主体とした活気のある商店街として計画し、積極的な育成及び誘導をする。 <p>[B地区]</p> <ol style="list-style-type: none"> 駅前通りの沿道部については、地域中心商業地との一体性に配慮し、そのイメージを継承するとともに、恵まれた交通条件を活かして沿道サービス型施設等を主体とする大規模な商業及び業務施設の立地を積極的に誘導する。 上記以外の区域については、専門店を主体とした活気のある商店街として計画し、積極的な育成及び誘導をする。 <p>[C地区]</p> <ol style="list-style-type: none"> 駅前通りの沿道部等の区域については、地域中心商業地等との一体性に配慮し、そのイメージを継承するとともに、恵まれた交通条件を活かした沿道サービス型施設等と都市型住宅との調和のある土地利用を展開し、大規模な施設の立地を積極的に誘導する。 上記以外の区域については、都市型住宅との調和に配慮しつつ、その立地条件を活かして、幹線道路及び鉄道の沿道部については、沿道サービス型施設等の立地を、その他の区域については主として駅前中心機能の補完と、中心市街地形成のための、スポーツ施設、各種利便施設、都市型レジャー施設等の立地を誘導する。 <p>[D地区]</p> <ol style="list-style-type: none"> 駅前の中心商業地等に隣接した区域については、中高層住宅を主体とした都市型住宅と必要な利便施設の立地を積極的に誘導する。 上記以外の区域については、都市型住宅の専用区域とし、中高層住宅及び低層住宅の立地を誘導する。

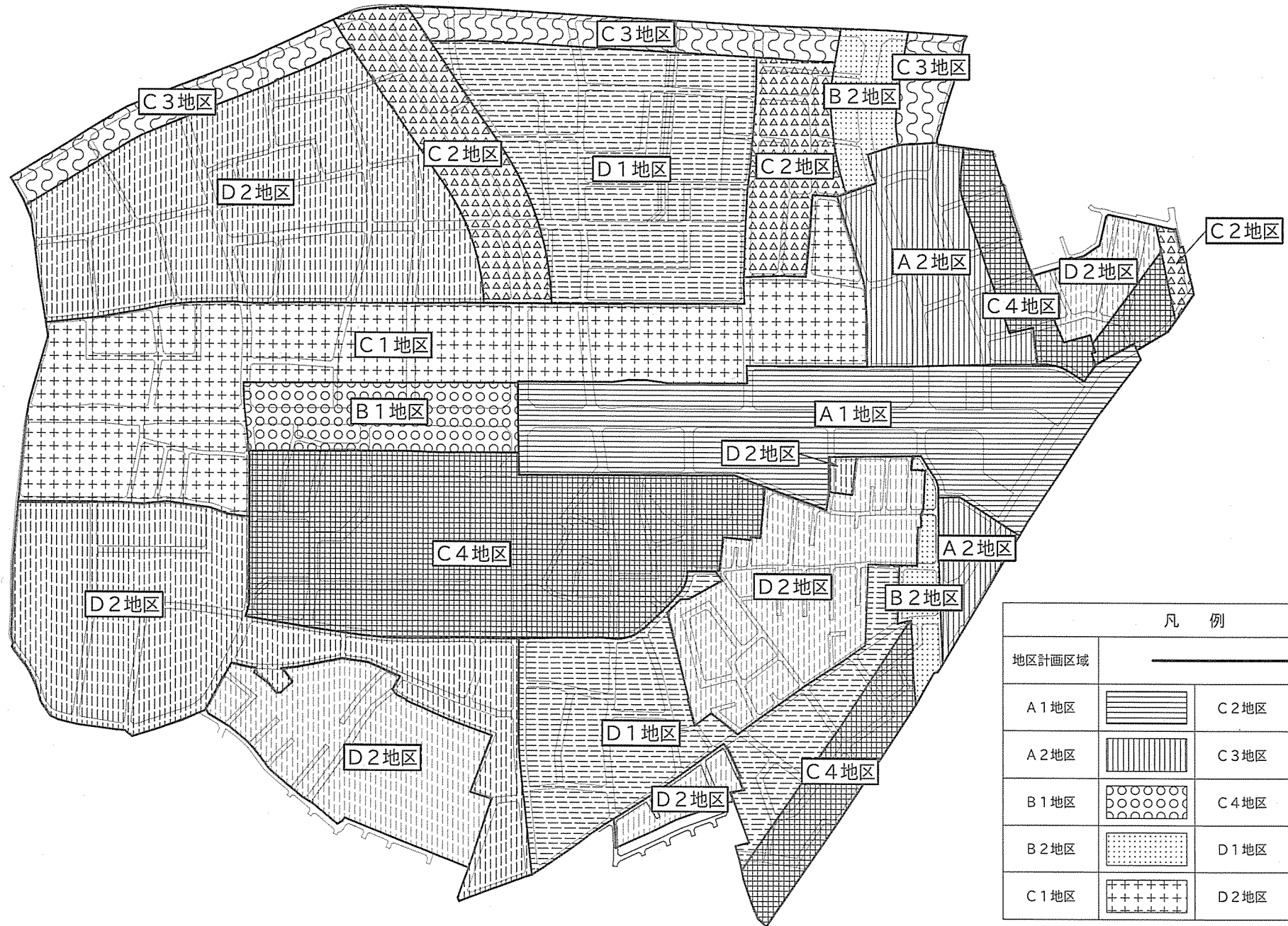
地区施設の整備の方針	既存の道路、公園等の施設は、その機能、環境が損なわれないよう維持及び保全を図る。
建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標、土地利用の方針等の実現のため、建築物等について、次のような規制及び誘導等を行う。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 各地区の土地利用の方針に見合った健全な街並みを形成するため、建築物等の用途について必要な規制及び誘導をする。 2. ゆとりある街並み形成のため、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度を規制する。 3. 美しい街並み形成と合理的な土地利用を促進するため、建築物の敷地面積の最低限度を規制し、宅地の細分化と過密化を防止する。 4. 商店街等において、特に美しい街並み形成を図るため、建築物の外壁等の色彩について規制及び誘導を行う。 5. 歩行空間の確保と沿道景観整備のため、壁面の位置の制限を行う。この壁面の位置の制限により後退した土地については、前面道路と一体的に利用する。 6. 安全で快適な街並み形成のため、かき又はさくの構造を制限する。 7. 緑豊かな環境づくりのため、積極的な緑化を推進するものとし、必要な誘導を行う。 8. 生活環境及び景観構成への配慮のため、敷地の地盤高について必要な誘導を行う。

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	A		B		C				D	
				1地区 (商業地域)	2地区 (商業地域)	1地区 (近隣商業地域)	2地区 (近隣商業地域)	1地区 (第二種住居地域)	2地区 (第二種住居地域)	3地区 (第一種住居地域)	4地区 (第一種住居地域)	1地区 (第二種中高層住居専用地域)	2地区 (第一種中高層住居専用地域)
		区分の面積	約6.0ha	約3.2ha	約1.7ha	約1.5ha	約9.1ha	約3.8ha	約2.9ha	約10.3ha	約10.4ha	約22.5ha	
		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. 倉庫業を営む倉庫。	2. 一階部分が住宅、共同住宅又は寄宿舎の用途に供するもの。ただし、玄関ホール、階段その他これらに類するものを除く。	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1号から第6号までに規程する営業に供するもの。	4. 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。	5. 次の用途に供する部分が3000㎡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。	6. 工場。ただし、作業場の床面積の合計が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。	9. 大学、高等専門学校、専修学校、各種学校、病院。				

地 区 整 備 計 画	建築物等 に関する 事項									7. ガソリン スタンド。 8. 倉庫。ただし、主たる建 築物に附属する倉庫を除く。	
	建築物の建築面積の 敷地面積に対する割 合の最高限度	7/10									
	建築物の敷地面積の 最低限度(※)	300㎡	150㎡	200㎡	100㎡	130㎡			110㎡		
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱並びに門、塀その 他これらに類するものについては、計画図に表示する 壁面の位置の制限線を越えてはならない。									
	建築物等の形態又は 意匠の制限	建築物の外壁については、地区の環境及び景観構成計画への適合を図り、特に道路等公共空間における緑との景観上の調和に配慮した色彩とする。									
	かき又はさくの構造 の制限	<p>1. 道路境界線及び壁面の位置の制限線に接して設置することができるかき又はさくの構造は、次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 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。</p> <p>(2) 前面道路地盤面から高さが1.2m以下の透視可能なさく等で、宅地側に植栽をしたもの。</p> <p>2. 壁面の位置の制限を受けた範囲については、その制限線を越えてかき又はさくを設置してはならない。</p> <p>3. 第1項以外のかき又はさくを設置しようとする場合は、前面道路地盤面からの高さを1.5m以下にするとともに、道路境界線又は壁面の位置の制限線より0.6m以上後退し、その後退した部分には植栽をする。</p>									
備 考	<p>※以下の場合にはこの限りではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・この基準の適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地でこの基準に適合しないものであり、その全部を一の敷地として使用する場合。 ・この基準の適用の際、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならばこの基準に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合。 										

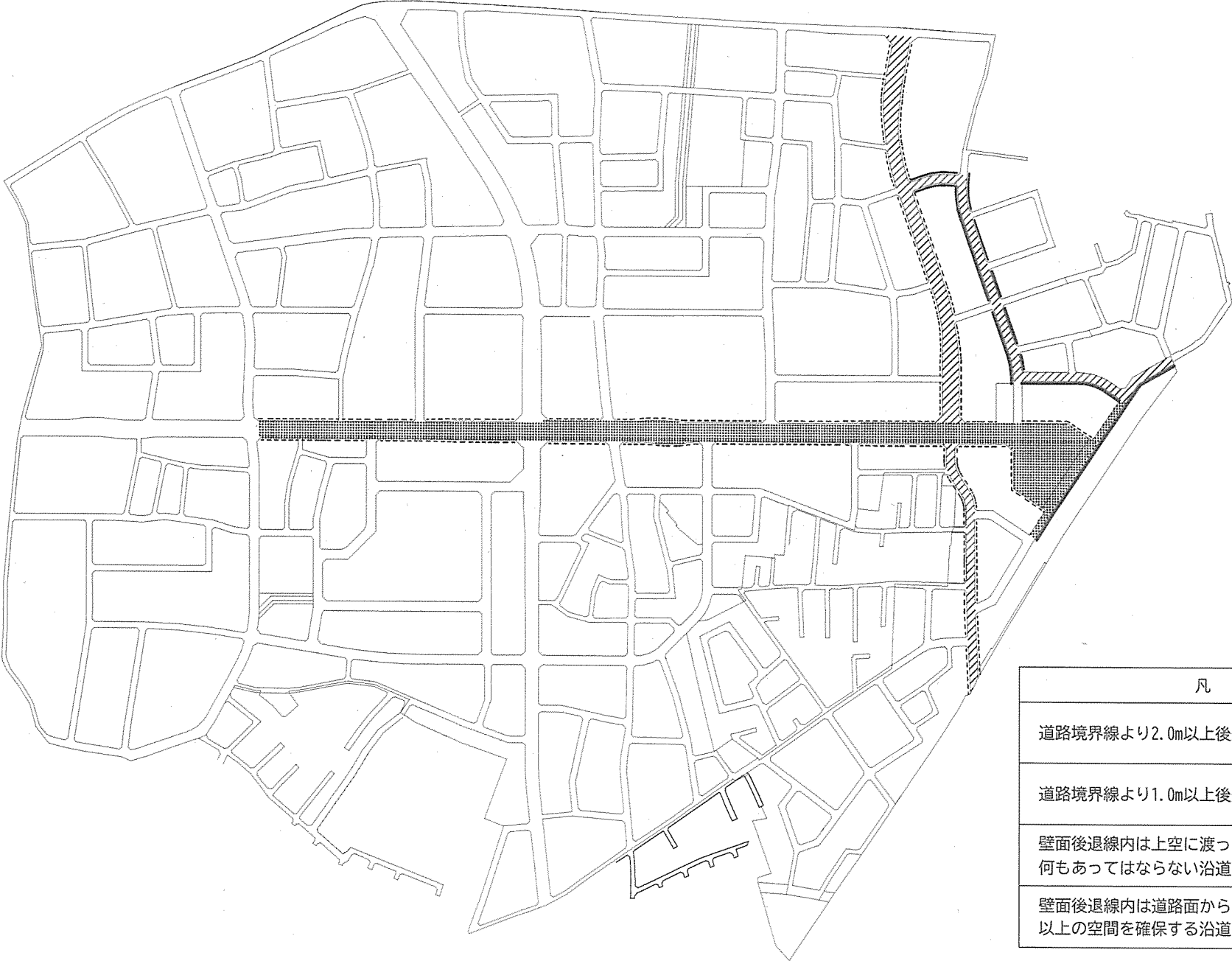
「区域、地区の区分及び壁面位置の制限については別紙のとおり」

区域及び地区の細区分図



凡 例			
地区計画区域			
A1地区		C2地区	
A2地区		C3地区	
B1地区		C4地区	
B2地区		D1地区	
C1地区		D2地区	

壁面の位置の制限図



凡 例	
道路境界線より2.0m以上後退	——
道路境界線より1.0m以上後退	-----
壁面後退線内は上空に渡って何もあってはならない沿道	▨
壁面後退線内は道路面から2.5m以上の空間を確保する沿道	▧