

つるせ台地区地区計画

決定：平成20年11月21日

名 称		つるせ台地区					
位 置		富士見市鶴瀬西二丁目及び三丁目の各一部					
面 積		約 9.5 ha					
地区計画の目標		<p>本地区は東武東上線鶴瀬駅から徒歩圏内に位置し、老朽化する機構住宅の建て替えを促進し、土地の有効・高度利用を図るとともに居住水準の向上と住環境の整備を図る地区として位置付けられている。</p> <p>そこで、地域に開かれた住宅団地の再生を進めながら、身近に緑を感じる公園・広場をつくり、又、安全な生活基盤づくりを進めるとともに、周辺の居住環境への配慮とゆとりある居住水準の向上を図ることにより、地域の将来像である緑豊かで、安全・安心のまちを目指す。</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>本地区を大きく2つの地区に区分し、それぞれの特性に応じた良好な環境の形成及び保全を図り、適切な土地利用を実現する。</p> <p>1 住宅地区 土地の有効・高度利用や利便性を考慮したゆとりとうるおいのある住宅市街地を形成する。</p> <p>2 公共公益施設地区 周辺地域に開かれた小学校及び緑豊かな公園としてふさわしい環境を形成する。</p>					
	地区施設の整備の方針	本地区内及び周辺地区の地域住民の利便性及び安全性を確保するため、主要区画道路及び区画道路を地区施設の道路として適切に配置し、歩行者空間の充実とネットワーク化を図る。					
	建築物等の整備の方針	良好な住環境を形成し保全するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、壁面位置の制限を定めるとともに、街並み景観の向上と防犯・防災を考慮し、垣又はさくの構造の制限を定める。					
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	地区内の既存樹木は、積極的に活用を図り、敷地内緑化に努める。					
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考	
		道 路	主要区画道路1号		12m	約270m	
			区画道路1号		8m	約330m	
			区画道路2号		8m～10m	約240m	
			区画道路3号		8.7m～8.9m	約90m	
			区画道路4号		6m	約120m	
			区画道路5号		6m	約95m	
			区画道路6号		6m	約140m	
			区画道路7号		6m	約135m	
	区画道路8号		5.5m～6m	約90m			
区画道路9号		4m～4.2m	約280m				
建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	住宅地区 (約7.0ha)		公共公益施設地区 (約2.5ha)		
		地区の面積	近隣商業地域 約0.04ha	第一種住居地域 約2.8ha	第一種中高層住居専用地域 約4.88ha	近隣商業地域 約0.03ha	第一種中高層住居専用地域 約2.47ha
	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（防災用倉庫、建築物に附属するものを除く） (2) 共同住宅で、床面積が25㎡未満の住戸を5戸以上有するもの（管理人室を除く）			—————	
	建築物の敷地面積の最低限度		120㎡ 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。			—————	

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>計画図に表示する道路（主要区画道路1号）に面する建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に附属する高さ2mを超える門もしくは扉の面は、道路境界線（隅切りを除く）から2m以上後退しなければならない。</p> <p>その他の道路に面する建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に附属する高さ2mを超える門もしくは扉の面は、道路境界線（隅切りを除く）から1m以上後退しなければならない。</p> <p>計画図に表示する隣地境界に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、隣地境界線から1m以上後退しなければならない。</p> <p>ただし、壁面の位置の制限を超えて存する建築物の部分が、次のいずれかに該当する場合は、適用しない。</p> <p>(1) シルコニー、出窓、屋外階段及び玄関ポーチ等で外壁又は柱のないもの並びにひさし</p> <p>(2) 物置、車庫等で軒高2.3m以下で床面積の合計が5㎡以内のもの</p> <p>(3) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの</p> <p>(4) 地盤面下の部分</p> <p>(5) 奥行が11m未満の敷地にあつては、下表のとおりとする。なお、計画図に表示する道路（主要区画道路1号）又は計画図に表示する隣地境界からの壁面の位置の制限については、下表にかかわらず道路境界線から2m以上又は隣地境界線から1m以上後退しなければならない。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>奥行</th> <th>壁面後退距離</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10.0m以上～11.0m未満</td> <td>0.8m</td> </tr> <tr> <td>9.0m以上～10.0m未満</td> <td>0.6m</td> </tr> <tr> <td>9.0m未満</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>	奥行	壁面後退距離	10.0m以上～11.0m未満	0.8m	9.0m以上～10.0m未満	0.6m	9.0m未満	—
		奥行	壁面後退距離								
		10.0m以上～11.0m未満	0.8m								
9.0m以上～10.0m未満	0.6m										
9.0m未満	—										
建築物等の高さの最高限度	計画図に示す区域内に限り12mとする。										
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) 地盤面から高さ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又は門柱及び門引に附属するそで（高さ2m以下で合計の長さが4m以下のもの）は、適用しない。</p>										

「区域及び地区整備計画は、計画図表示のとおり」