

越谷都市計画地区計画の変更（吉川市決定）

決定告示年月日
平成31年1月28日

都市計画吉越橋周辺地区地区計画を次のように決定する。

名 称	吉越橋周辺地区地区計画	
位 置	吉川市大字保字下河原及び字上河原の各一部並びに字森下の全部	
面 積	約7.3ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、JR武蔵野線吉川駅から北西に約500mに位置しており、西側が中川に面し、地区を縦断する県道葛飾吉川松伏線沿いに古くから住宅などが立ち並び、JR武蔵野線吉川駅の開通などを契機に発展してきた地区である。</p> <p>しかしながら、一部の地区において道路などの基盤整備が追いつかないまま現在の市街地が形成され、その結果、道路の幅員が狭く建築物が密集していることから、火災時の延焼の危険性など、防災性の向上の課題を抱えている市街地である。</p> <p>そこで、防災性の向上を図るとともに、良好な住環境の形成や街並みの創出を図るため、本地区の状況及び特性を考慮しつつ、土地利用及び建築物等を規制、誘導し、「災害に強く、安全で安心して暮らせるまち」を目指す。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用に関する方針	<p>地区を2区分し、それぞれの方針により土地利用を誘導する。</p> <p>1 A地区 既存の住宅の市街地環境に配慮した、低層住宅を主体とした良好な住宅地の形成を図る。</p> <p>2 B地区 吉川駅から北西400mの立地を鑑み、住宅を主体としながらも商店などが共存した良好な市街地の形成を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>本地区は、土地利用の適正化、建築物の新築・改築時の適切な誘導及び不燃化・難燃化・耐震化、都市基盤施設の整備、敷地内の緑化、空地の確保などにより、住宅地としての安全性と快適性の向上を図り、もって良好な住環境を有する市街地の形成を図る。</p> <p>なお、建築物等の整備の方針については、地区計画の目標及び土地利用に関する方針に基づき、それぞれの地区にふさわしい街区の形成が図られるよう建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <p>① 住宅地及び小規模な商業地としての良好な市街地環境の形成、保全を図るため、「建築物等の用途の制限」を定める。</p> <p>② 敷地の細分化による居住環境の悪化を防止するため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。</p> <p>③ 良好な街並み景観の形成を図るとともに、災害時の避難通路の確保と延焼の軽減を図るため、「壁面の位置の制限」を定める。</p> <p>④ 県道葛飾吉川松伏線及び市道2-397号線の歩道と一体となった連続的に有効な歩行者空間を確保するため、「壁面後退区域における工作物の設置の制限」を定める。</p> <p>⑤ 良好な住宅地としての日照や通風、採光等を確保するため、「建築物等の高さの最高限度」を定める。</p> <p>⑥ 秩序ある街並み景観の形成が図られるよう、「建築物等の形態又は意匠の制限」を定める。</p> <p>⑦ 緑豊かな街並みを創出するとともに、震災時の防災を考慮し、「垣又は柵の構造の制限」を定める。</p>

地 区 建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の 区分	区分の名称	A 地 区 (第一種住居地域)	B 地 区 (第一種住居地域)
		区分の面積	約 3. 2 h a	約 4. 1 h a
	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) 店舗、飲食店、事務所その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 5 0 0 m ² を超えるもの (2) 自動車修理工場 (3) ボーリング場、スケート場、水泳場及び建築基準法施行令第 1 3 0 条の 6 の 2 で定める運動施設 (4) ホテル又は旅館 (5) 自動車教習所 (6) 畜舎（建築物に附属する床面積の合計が 1 5 m ² 以下のものを除く。） (7) 倉庫（倉庫の用途に供する部分の床面積の合計が 5 0 0 m ² 以下のものを除く。） (8) 危険物の貯蔵または処理に供するもの（敷地内建築物の供給処理に伴うものを除く。） (9) ガソリンスタンド	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 店舗、飲食店、事務所その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 1, 5 0 0 m ² を超えるもの (2) 自動車修理工場 (3) ボーリング場、スケート場、水泳場及び建築基準法施行令第 1 3 0 条の 6 の 2 で定める運動施設 (4) ホテル又は旅館 (5) 自動車教習所 (6) 畜舎（建築物に附属する床面積の合計が 1 5 m ² 以下のものを除く。） (7) 倉庫（倉庫の用途に供する部分の床面積の合計が 5 0 0 m ² 以下のものを除く。） (8) 危険物の貯蔵または処理に供するもの（敷地内建築物の供給処理に伴うものを除く。） (9) ガソリンスタンド	
建築物の敷地面積の最低限度	1 3 0 m 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) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用する場合 (2) 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又は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当該規定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又は当該規定に適合しないこととなる二以上の土地についてその全部を一の敷地として使用する場合 (3) 道路後退による残地を一の敷地として使用する場合 (4) 土地収用法第 2 条の規定による土地の収用をしたことにより 1 3 0 m ² 未満となった土地を一の敷地として使用する場合 (5) 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（道路後退部分及び開発行為に伴う公共施設の面積を除く。）の区画数は、次に掲げる各区分に応じ、当該区分の定める数以内で、面積が 1 0 0 m ² 以上の場合 ① 2 3 0 m ² 未満の場合 1 ② 2 3 0 m ² 以上 3 3 0 m ² 未満の場合 2 ③ 3 3 0 m ² 以上の場合 1 3 0 で除した数について小数点第 1 位を四捨五入した数			

地区の区分	区分の名称	A 地区 (第一種住居地域)	B 地区 (第一種住居地域)
	区分の面積	約 3. 2 h a	約 4. 1 h a
地区整備に関する事項	建築物等に備える	壁面の位置の制限	
	建築物等に備える	壁面後退区域における工作物の設置の制限	
	建築物等に備える	建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さの最高限度
	建築物等に備える	建築物等の形態又は意匠の制限	
	建築物等に備える	垣又は柵の構造の制限	
	建築物等に備える	備考	

「区域及び地区整備計画は計画図表示のとおり」

理由 防災性の向上を図るとともに、良好な住環境の形成や街並みの創出を図るため。