

越谷都市計画地区計画の変更（吉川市決定）

越谷都市計画吉川橋周辺地区地区計画を次のように変更する。

決定告示年月日
令和3年1月27日

名称	吉川橋周辺地区地区計画	
位置	吉川市大字平沼字町西側及び字川端の各一部、大字吉川字屋敷付の一部	
面積	約5.1ha	
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1kmに位置しており、西側を中川に面し、中央を県道越谷流山線（都市計画道路越谷吉川線）、東側を県道葛飾吉川松伏線が通過している。また、中川の水運や街道の陸運などで、古くから、吉川市の玄関口としてまちの発展を支えてきた地区である。</p> <p>現在においても中川の景観の良さや歴史を感じさせる建築物が存在している。また、伝統のある八坂祭りなどの行事を通じて、良好な地域コミュニティが形成されている。</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	土地利用の方針	<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 古くから中川の水運などにより栄えた店舗などを生かし、地域に密着した身近な商店と住宅が共存した良好な市街地の形成を図る。</p> <p>2 B地区 歴史を感じさせる店舗などを生かし、地域に密着した身近な商店と住宅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・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 住宅地及び身近な商店街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、「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色彩その他の意匠の制限」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、「垣又はさくの構造の制限」を定める。</p>

地区の区分	区分の名称	A地区 (第一種住居地域)	B地区 (近隣商業地域)
	区分の面積	約3.9ha	約1.2ha
地区の区分	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(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500㎡を超えるもの（既存の建築物でこの規定に適合しないものを除く。）</p> <p>(2) 自動車修理工場</p> <p>(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130条の6の2で定める運動施設</p> <p>(4) ホテル又は旅館</p> <p>(5) 自動車教習所</p> <p>(6) 畜舎（建築物に附属する床面積の合計が15㎡以下のものを除く。）</p> <p>(7) 倉庫（倉庫の用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以下のものを除く。）</p> <p>(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。）</p> <p>(9) ガソリンスタンド</p>	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(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1,500㎡を超えるもの</p> <p>(2) 自動車修理工場（ガソリンスタンドに付属するものを除く。）</p> <p>(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130条の6の2で定める運動施設</p> <p>(4) ホテル又は旅館</p> <p>(5) 自動車教習所</p> <p>(6) 畜舎（建築物に附属する床面積の合計が15㎡以下のものを除く。）</p> <p>(7) 倉庫（倉庫の用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以下のものを除く。）</p> <p>(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。）</p> <p>(9) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(10) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(11) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場</p> <p>(12) 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1項第5号並びに第4項から第10項の営業の用に供するもの</p>
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>130㎡</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(3) 道路後退による残地を一の敷地として使用する場合</p> <p>(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130㎡未満となった土地を一の敷地として使用する場合</p> <p>(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100㎡以上の場合</p> <p>① 230㎡未満の場合 1</p> <p>② 230㎡以上330㎡未満の場合 2</p> <p>③ 330㎡以上の場合 130で除した数について小数点第1位を四捨五入した数</p>	

地区の区分	区分の名称	A地区 (第一種住居地域)	B地区 (近隣商業地域)
	区分の面積	約3.9ha	約1.2ha
地区整備に関する事項	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（計画図に示す道路Aに面し、当該道路の歩道面からの高さが2.5m以下の部分は、片持ちバルコニー、軒、庇、出窓、戸袋その他これらに類するものの面も含む。）から道路境界線（隅切り部分を除く。）及び隣地境界線までの距離は0.5m以上でなければならない。	
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>計画図に示す道路Aの道路境界線から0.5mの線と敷地境界線との間の土地の区域のうち、当該道路の歩道面からの高さ2.5m以下の部分には、垣、柵、塀、門、広告物、看板、自動販売機等の交通の妨げとなる工作物を設置してはならない。</p> <p>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。</p> <p>(1) 道路交通標識等公益上必要なもの</p> <p>(2) 良好な街並みの形成に資するプランターボックス等で容易に移動できるもの</p> <p>(3) 計画図に示す道路Aの歩道幅員が2.0m以上確保されている土地</p>	
	建築物等の高さの最高限度	1.4m以下かつ地階を除く階数が4以下とする。	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	屋外広告物や外壁、屋根の色については周辺の景観との調和に配慮したものとすることによって、良好な居住環境の形成に努める。	
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路及び隣地に面する部分の垣又はさくの構造は、生け垣又は透視可能な柵とする。</p> <p>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。</p> <p>(1) 門柱、幅が1.0m以内の門柱の袖壁、門扉その他これらに類するもの</p> <p>(2) 道路面と敷地の地盤面の高さの差が0.3m以下の場合に行う道路に面する部分の土留め擁壁等で、道路面からの高さが0.6m以下のもの</p> <p>(3) 道路面と敷地の地盤面の高さの差が0.3mを超える場合に行う道路に面する部分の土留め擁壁等で、敷地の地盤面からの高さが0.3m以下のもの</p> <p>(4) 隣地に面する部分に行う敷地の地盤面からの高さが0.6m以下のもの</p> <p>(5) 他の法令等に垣又はさくの構造について定めがあるもの</p> <p>(6) 寺院の境内及び墓地の敷地においては、高さ2.0m以下のもの</p> <p>(7) 敷地面積が1,000㎡を超える飲食店の敷地においては、高さ2.0m以下のもの</p>	
	備考	現に存する建築物を増築等する場合、既存建築物の部分については、「壁面の位置の制限」の規定は、適用しないものとする。	

「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。