

越谷都市計画地区計画の変更（吉川市決定）

越谷都市計画吉川美南駅東口周辺地区地区計画を次のように変更する。

変更告示年月日
令和5年2月3日

名称	吉川美南駅東口周辺地区地区計画	
位置	吉川市大字富新田、大字高久、大字中曽根及び大字道庭の各一部	
面積	約59.1ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、JR武蔵野線吉川美南駅の東側に位置しており、JR武蔵野線と県道越谷流山線に囲まれた土地区画整理事業区域である。</p> <p>このため、土地区画整理事業による基盤整備等の事業効果の維持増進を図るとともに、周辺環境と共生・調和した笑顔と緑あふれる都市空間を創出する良好な住宅地、魅力ある商業・業務地及び周辺環境に配慮した工業地等の複合多機能都市の形成を図ることを目標とする。</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>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（商業・業務地：近隣商業地域） 吉川美南駅の西側地区と一体となった駅前にはふさわしい賑わいと魅力ある商業・業務地の形成を図る。</p> <p>2 B地区（工業地：工業地域） 工場等の良好な操業環境を維持するとともに、周辺の住環境と農業生産環境等に配慮した工業地の形成を図る。</p> <p>3 C地区（沿道地：準住居地域） 幹線道路の沿道にふさわしい自動車交通の利便性を活かした沿道サービス施設や日常生活を支える生活サービス施設の立地を図る。</p> <p>4 D地区（沿道住宅地：第一種住居地域） 中高層住宅や日常生活に必要な店舗、飲食店、事務所等が調和し、職住近接にもつながる良好な住環境を有する住宅地の形成を図る。</p> <p>5 E地区（戸建住宅地：第一種住居地域） 小規模な店舗、飲食店、事務所等の立地を許容しながら、多様なライフスタイルや多世代同居にも対応できる、ゆとりのある戸建住宅を主体とした良好な住環境を有する住宅地の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>土地区画整理事業により整備される都市計画道路、区画道路、公園・緑地等については、その機能の維持保全を図る。</p> <p>また、周辺の住環境と農業生産環境等を保全するとともに、道路沿いの連続的な緑あふれる都市空間を創出する工業地の形成を図るため、B地区の外周道路（緑道を含む。）に面する宅地内に緩衝緑地帯を配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>「地区計画の目標」及び「土地利用の方針」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、商業・業務地及び工業地それぞれにふさわしい秩序ある建築物等の立地を誘導し、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 住宅地、商業・業務地及び工業地それぞれにふさわしいゆとりある敷地規模を維持し、質の高い良好な市街地環境の形成、保全を図るため、「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、災害時の延焼被害の軽減と避難通路の確保等を図るため、「壁面の位置の制限」を定める。</p> <p>④ 連続した開放的な道路空間を創出した良好な街並み景観の形成を図るとともに、地区施設を維持するため、「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 日照や採光、通風等の確保、及び圧迫感の軽減を図るとともに、秩序ある良好な街並み景観の形成を図るため、「建築物等の高さの最高限度」を定める。</p> <p>⑥ 秩序ある良好な街並み景観の形成を図るため、「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 周辺の住環境と農業生産環境等を保全するとともに、緑あふれる都市空間の創出を図るため、「建築物の緑化率の最低限度」を定める。</p> <p>⑧ 緑あふれる街並みを創出するとともに、震災時の防災等を考慮し、「垣又はさくの構造の制限」を定める。</p>

		種類	名称	幅員	延長	備考
地区施設の配置及び規模		緑地	緩衝緑地帯1号	3m	約1,110m	ただし、車両等の出入口、その他公益上、防火上、安全上、保安上やむを得ない工作物（地下工作物を含む。）、又は、良好な街並みの形成、コミュニティ空間の形成に資するものを除く。
地区 の 区分	区分の名称	A地区 (商業・業務地：近隣商業地域)				
	区分の面積	約6.7ha				
	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) 都市計画道路吉川美南駅東口駅前通り線（以下「吉川美南駅東口駅前通り線」という。）又は都市計画道路吉川美南駅東口中央線（以下「吉川美南駅東口中央線」という。）の境界線から20m以内の建築物の1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの（玄関、階段、ホール等を除く。） (2) 工場（建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く。） (3) 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 (4) 自動車教習所 (5) ガソリンスタンド (6) 畜舎（動物病院、ペットショップ、ペットホテルその他これらに類するものを除く。） (7) 倉庫（建築物に附属する倉庫を除く。） (8) 集会場（業として葬儀を行なうものに限る。） (9) 危険物の貯蔵又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。） (10) 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4項から第10項に該当する営業の用に供するもの				
	建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡ 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				
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から、次の各号に掲げる境界線までの距離は、各号に掲げる数値以上でなければならない。 (1) 吉川美南駅東口駅前通り線との境界線までの距離 3.0m (2) 吉川美南駅東口中央線、計画図に示す道路A又は道路Bとの境界線までの距離 2.0m (3) その他の道路（緑道を含む。）境界線又は隣地境界線までの距離 1.0m ただし、次に掲げるものについては、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 (2) 公共用歩廊、道路の上空に設けられる渡り廊下その他歩行者の通行の用途に供する建築物					

地 区 整 備 計 画	地区 の 区分	区分の 名称	A地区 (商業・業務地：近隣商業地域)
		区分の 面積	約6.7ha
	壁面後退区域に おける工作物の 設置の制限	<p>吉川美南駅東口駅前通り線、吉川美南駅東口中央線、計画図に示す道路A又は道路Bから壁面後退した区域には、垣、柵、塀、門、屋外広告物、自動販売機等の工作物（地下工作物を除く。）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) 街灯、電柱等公益上必要となるもの</p> <p>(2) 防火施設、交通標識等防火上、安全上必要となるもの</p> <p>(3) プランターボックス、ベンチ等、良好な街並みの形成又はコミュニティ空間の形成に資するもの</p>	
	建築物等の形態 又は色彩その他 の意匠の制限	<p>1 外壁及び屋根の色彩については周辺の景観及び環境との調和に配慮したものとする。</p> <p>2 屋外広告物については自己の用に供するもの又は公益上やむを得ないものとし、色彩は周辺の景観及び環境との調和に配慮したものとする。</p>	
	建築物の 緑化率の 最低限度	<p>緑化率は、10分の2以上とする。</p> <p>ただし、3,000㎡未満の敷地については、10分の1以上とする。</p>	
垣又はさくの 構造の制限	<p>道路（緑道を含む。）又は隣地に面する垣又はさくの構造は、次に掲げるものとする。</p> <p>ただし、門柱、門柱の袖壁、門扉その他これらに類する安全上、保安上必要なものを除く。</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(2) 高さ2.0m以下の透視可能な柵で、基礎を構築する場合は、基礎の高さを0.6m以下とする。</p> <p>(3) 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>		
備考			

地 区 整 備 計 画	地区 の 区分	区分の 名称	B地区 (工業地：工業地域)
		区分の 面積	約8.0ha
	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) 住宅 (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5) 公衆浴場 (6) 物品販売業を営む店舗又は飲食店（当該地区内の工場で製造、加工又は貯蔵をする製品を主に販売又は提供をする店舗又は飲食店で、その用途に供する部分の床面積の合計が300㎡以内のものを除く。） (7) ガソリンスタンド (8) 葬儀場、セレモニーホールその他これらに類するもの (9) 保育所・幼保連携型認定こども園（当該地区内にて事業を営む企業の関係者の用に供するものを除く。） (10) 図書館、博物館その他これらに類するもの (11) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (12) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (13) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 (14) 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 (15) カラオケボックスその他これに類するもの (16) 自動車教習所 (17) 自動車車庫（建築物に附属する自動車車庫を除く。） (18) 畜舎 (19) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理業の用に供するもの (20) レディーミクストコンクリートの製造を営む工場 (21) 火薬類取締法（昭和25年法律第149号）第2条に規定する火薬類の貯蔵又は処理に供するもの (22) 建築基準法別表第2（る）項第一号に掲げるもの	
		建築物の 敷地面積の 最低限度	5,000㎡ 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
壁面の位置の 制限	1 道路（緑道を含む。）境界線との距離 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路（緑道を含む。）境界線までの距離は5.0m以上でなければならない。 ただし、延べ面積が30㎡以内の倉庫その他の附属建築物については、この限りでない。 2 隣地境界線との距離 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は1.0m以上でなければならない。		

地区 区 整 備 計 画	地区 の 区分	区分の 名称	B地区 (工業地：工業地域)
		区分の 面積	約8.0ha
	壁面後退区域に おける工作物の 設置の制限	壁面後退した区域のうち、吉川美南駅東口中央線の境界線から3.0mの区域には、垣（生垣を除く。）、柵、塀、門、屋外広告物、自動販売機等の工作物（地下工作物を除く。）を設置してはならない。 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) 街灯、電柱等公益上必要となるもの (2) 防火施設、交通標識等防火上、安全上必要となるもの (3) プランターボックス、ベンチ等、良好な街並みの形成又はコミュニティ空間の形成に資するもの	
	建築物等の 高さの最高限度	25m以下	
	建築物等の形態 又は色彩その他 の意匠の制限	1 外壁及び屋根の色彩については周辺の景観及び環境との調和に配慮したものとする。 2 屋外広告物については自己の用に供するもので2基以内又は公益上やむを得ないものとし、色彩は周辺の景観及び環境との調和に配慮したものとする。	
	建築物の 緑化率の 最低限度	緑化率は、10分の2以上（緩衝緑地帯の緑化地を含む。）とする。 ただし、3,000㎡未満の敷地については、10分の1以上（緩衝緑地帯の緑化地を含む。）とする。	
垣又はさくの 構造の制限	道路（緑道を含む。）、隣地又は緩衝緑地帯に面する垣又はさくの構造は、次に掲げるものとする。 ただし、門柱、門柱の袖壁、門扉その他これらに類する安全上、保安上必要なものを除く。 (1) 生垣 (2) 高さ2.0m以下の透視可能な柵で、基礎を構築する場合は、基礎の高さを0.6m以下とする。 (3) 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		
備考			

地 区 整 備 計 画	地区 の 区分	区分の 名称	C地区 (沿道地：準住居地域)
		区分の 面積	約7.9ha
	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) 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 (2) 自動車教習所 (3) 畜舎(動物病院、ペットショップ、ペットホテルその他これらに類するもの又は建築物に附属する床面積の合計が15㎡以下のものを除く。) (4) 倉庫(建築物に附属する倉庫を除く。)	
	建築物の 敷地面積の 最低限度	200㎡ 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	
	壁面の位置の 制限	1 道路(緑道を含む。)境界線との距離 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、次の各号に掲げる境界線までの距離は、各号に掲げる数値以上でなければならない。 (1) 吉川美南駅東口中央線又は計画図に示す道路Bとの境界線までの距離 2.0m (2) その他の道路(緑道を含む。)境界線までの距離 1.0m 2 隣地境界線との距離 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は0.75m以上でなければならない。	
	建築物等の 高さの最高限度	20m以下	
	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、屋根の色彩については周辺の景観及び環境との調和に配慮したものとする。	
	垣又はさくの 構造の制限	1 道路(緑道を含む。)に面する部分の垣又はさくの構造は、生け垣とする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りではない。 (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 (2) 道路面と敷地の地盤面の高さの差が0.3m以下の場合に行う土留め擁壁等で、道路面からの高さが0.6m以下のもの (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 (4) 生け垣を併設した透視可能な柵 (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 2 道路に面する部分以外の垣又はさくの構造は、生け垣又は透視可能な柵とする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りではない。 (1) 敷地の地盤面からの高さが0.6m以下のもの (2) 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	
備考			

地区 の 区分	区分の 名称	D地区 (沿道住宅地：第一種住居地域)	E地区 (戸建住宅地：第一種住居地域)
	区分の 面積	約15.4ha	約21.1ha
地 区 整 備 計 画	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) 自動車教習所 (2) 畜舎（動物病院、ペットショップ、ペットホテルその他これらに類するもの又は建築物に附属する床面積の合計が15㎡以下のものを除く。） (3) 倉庫（床面積の合計が1,500㎡以下のものを除く。） (4) 工場（建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く。） (5) 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。） (6) 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150㎡を超えるもの (2) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの (3) 病院 (4) ホテル又は旅館 (5) 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に規定する運動施設 (6) 自動車教習所 (7) 畜舎（動物病院、ペットショップ、ペットホテルその他これらに類するもの又は建築物に附属する床面積の合計が15㎡以下のものを除く。） (8) 倉庫（建築物に附属する倉庫を除く。） (9) 自動車車庫（建築物に附属する自動車車庫を除く。） (10) 工場（建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く。） (11) 危険物の貯蔵又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。） (12) 集会場（業として葬儀を行なうものに限る。） (13) ガソリンスタンド
	建築物の 敷地面積の 最低限度	150㎡ 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	
	壁面の位置の 制限	1 道路（緑道を含む。）境界線との距離 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路（緑道を含む。）境界線までの距離は1.0m以上でなければならない。 2 隣地境界線との距離 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は0.75m以上でなければならない。	
	建築物等の 高さの最高限度	20m以下	12m以下

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	D地区 (沿道住宅地：第一種住居地域)	E地区 (戸建住宅地：第一種住居地域)
			区分の 面積	約15.4ha	約21.1ha
		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、屋根の色彩については周辺の景観及び環境との調和に配慮したものとする。		
		垣又はさくの 構造の制限	<p>1 道路(緑道を含む。)に面する部分の垣又はさくの構造は、生け垣とする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りではない。</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) 生け垣を併設した透視可能な柵</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>2 道路に面する部分以外の垣又はさくの構造は、生け垣又は透視可能な柵とする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りではない。</p> <p>(1) 敷地の地盤面からの高さが0.6m以下のもの</p> <p>(2) 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>		
備考					

「区域及び地区整備計画は、計画図表示のとおり」

理由 土地地区画整理事業による基盤整備等の事業効果の維持増進を図るとともに、周辺環境と共生・調和した笑顔と緑あふれる都市空間を創出する良好な住宅地、魅力ある商業・業務地及び周辺環境に配慮した工業地等の複合多機能都市の形成を図るため。