

# 吉川美南駅東口周辺地区 都市計画の変更について

## 【 用途地域、準防火地域、地区計画 】



吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業につきましては、「まちづくりコンセプト」に基づき、地区を4つのゾーンに分けて土地利用を図ることとしております。(下図参照)  
 つきましては、「まちづくりコンセプト」と本市の都市計画の基本的な方針である「吉川市都市計画マスタープラン」の実現を目指すため、地区の将来像にふさわしい適切な用途地域、準防火地域、地区計画となるよう、都市計画を変更していきます。  
 今回、令和5年2月3日付けで、「沿道サービスゾーン」と「住宅ゾーン」の都市計画変更の告示を行うこととなりましたので、お知らせします。



### まちづくりコンセプト【笑顔と緑あふれるみんなの庭 ~Everyone's Garden~】

地区全体を市民すべての庭として捉え、都市と自然の共生の中に笑顔と緑あふれる空間が生まれ、市民一人ひとりが安らぎと潤いを感じられるまちづくりを目指しています。

#### 沿道サービスゾーン【おしゃれな庭】

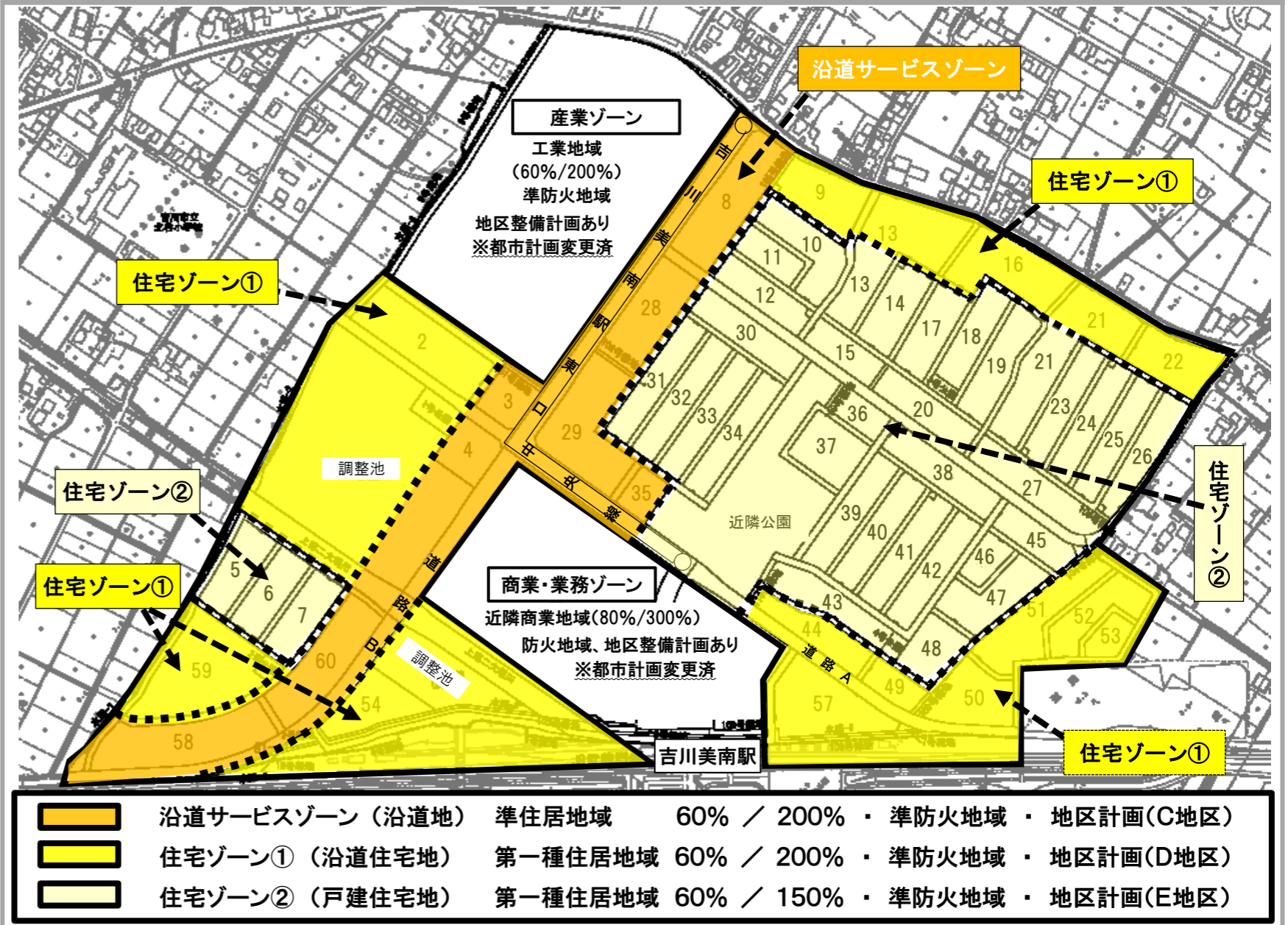
まち歩きで立寄れる店舗や飲食店などが建ち並び、街並みがおしゃれな空間。カフェ、花屋などと共に、地元の魅力を発信する商店が連なり、まち歩きを楽しめる空間を創出します。

#### 住宅ゾーン【和みの庭】

緑豊かな潤いがあり、多世代が支えあう、誰もが住み続けたいと思える住宅地。省エネ住宅、医療施設、様々な世代向けの集合住宅などの立地とともに、街角にスポット的な坪庭を配置し、和みの空間を創出します。

**【お問合せ先】** 吉川市役所 都市整備部 都市計画課 都市計画担当  
 〒342-8501 吉川市きよみ野一丁目1番地  
 電話：048-982-9903 FAX：048-981-5392  
 メール：toshikei2@city.yoshikawa.saitama.jp

## 都市計画の変更箇所



## 用途地域の変更・準防火地域の指定について

### 【沿道サービスゾーン (沿道地) 地区計画(C地区)】

吉川美南駅東口中央線及び道路Bの沿道は、自動車交通の利便性を活かした沿道サービス施設や地域住民の日常生活を支える生活サービス施設等の立地を誘導するため、準住居地域 (建ぺい率：60%・容積率：200%) に変更します。

### 【住宅ゾーン① (沿道住宅地) 地区計画(D地区)】

中高層住宅と日常生活に必要な店舗、飲食店、事務所等の立地を許容し、良好な住環境を有する住宅地とするため、第一種住居地域 (建ぺい率：60%・容積率：200%) に変更します。

### 【住宅ゾーン② (戸建住宅地) 地区計画(E地区)】

小規模な店舗、飲食店、事務所等の立地を許容し、ゆとりがある戸建住宅を主体とした質の高い良好な住環境を有する住宅地とするため、第一種住居地域 (建ぺい率：60%・容積率：150%) に変更します。

### 【準防火地域の指定 (上記の全てのゾーン)】

火災に強い市街地にするため、建築物の難燃化等を促進し、火災時の延焼被害の軽減等を図るため、準防火地域を指定します。なお、新築、改築、増築、移転の際、建築物の規模や階数等に応じて、建築物に一定の防火措置等を講じていただきます。

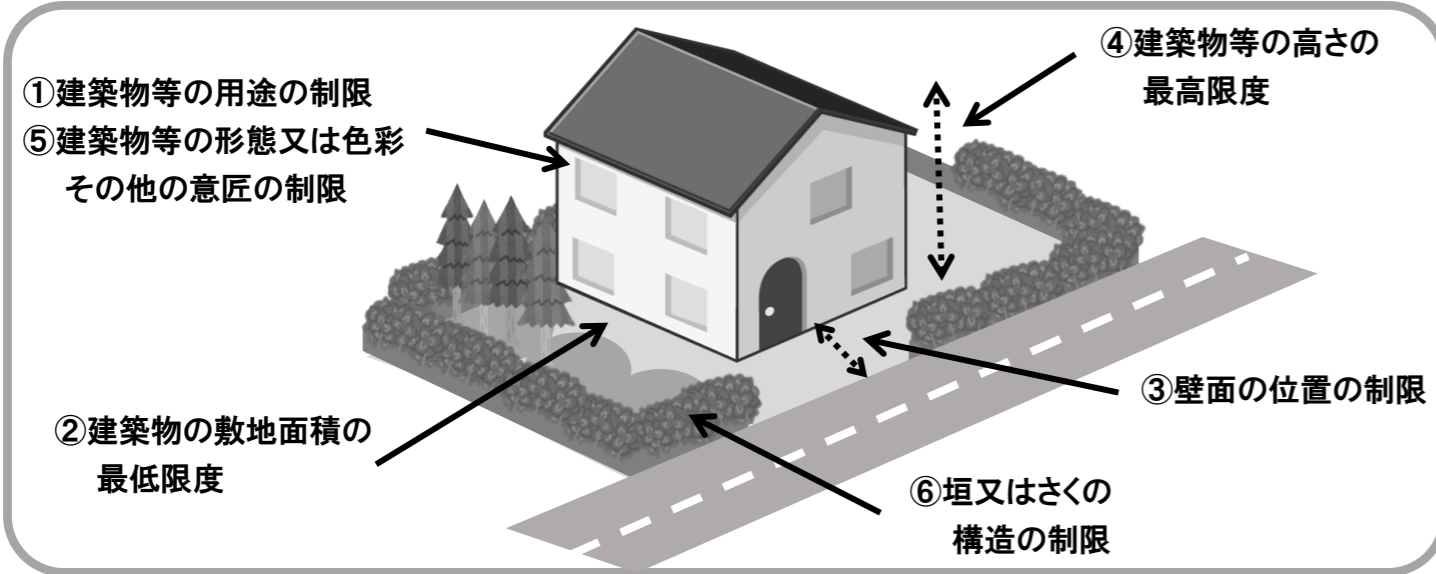
用途地域	現在			
	建ぺい率	容積率	高さ	防火・準防火地域
第一種低層住居専用地域	50%	80%	10m	—

用途地域	変更 (原案)			
	建ぺい率	容積率	高さ ※地区計画	防火・準防火地域
準住居地域 (沿道地)	60%	200%	20m	準防火地域
第一種住居地域 (沿道住宅地)	60%	200%	20m	準防火地域
第一種住居地域 (戸建住宅地)	60%	150%	12m	準防火地域

## 地区計画の指定について【概要】

### 地区計画とは

地区計画とは、用途地域よりも、さらにきめ細かなまちづくりを行うためのルールを定めることです。建築物の用途や敷地面積、高さの制限等をきめ細かくルール（地区整備計画）として定めることにより、その地区にふさわしい建築物等を誘導することができ、地区の特性に応じた良好なまちづくりが進められます。



### 地区整備計画の主な目的・考え方

本地区では、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ため、地区計画を指定し、地区整備計画を定めます。

なお、地区整備計画の主な目的・考え方については、以下のとおりとなっています。

【①建築物等の用途の制限】 C・D・E地区にふさわしい秩序ある建築物等の立地を誘導し、良好な住環境の形成、保全を図るため、建築物等の用途の制限を定めます。

**C地区:** 幹線道路の沿道にふさわしい商業施設等と住宅が調和した沿道地の形成を図るため、マーシャン屋、ぱちんこ屋、単独倉庫等の建築を制限します。

**D地区:** 中高層住宅と日常生活に必要な店舗、飲食店、事務所等の立地を許容する良好な住宅地の形成を図るため、大規模な倉庫や畜舎、ガソリンスタンド等の建築を制限します。

**E地区:** 戸建住宅を主体とした質の高い良好な住宅地の形成を図るため、床面積が150㎡を超える店舗・飲食店・事務所のほか、単独倉庫や畜舎、ガソリンスタンド、ホテル・旅館等の建築を制限します。

【②建築物の敷地面積の最低限度】 ゆとりある敷地規模を確保し、質の高い良好な住環境の形成、保全を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

【③壁面の位置の制限】 開放的な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、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、建築物等の壁面の位置の制限を定めます。

【④建築物等の高さの最高限度】 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、統一感のある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ます。

**C・D地区:** 戸建住宅地（E地区）の住環境や周辺環境に配慮するため、20m以下とします。

**E地区:** 戸建住宅を主体とした質の高い良好な住環境を有する住宅地とするため、12m以下とします。

【⑤建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限】 秩序ある良好な街並み景観の形成を図るため、建築物や屋外広告物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定めます。

【⑥垣又はさくの構造の制限】 緑あふれるうらおいのあ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ます。

### 地区整備計画の主な内容

地区の区分	C地区 (準住居地域)	D地区 (第一種住居地域)	E地区 (第一種住居地域)
	沿道サービスゾーン (沿道地)	住宅ゾーン① (沿道住宅地)	住宅ゾーン② (戸建住宅地)
①建築物等の用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>マーシャン屋、ぱちんこ屋その他これらに類するもの</li> <li>倉庫（建築物に附属する倉庫は建築可）</li> <li>畜舎（動物病院、ペットショップ等は建築可）</li> <li>自動車教習所</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>床面積の合計が1,500㎡を超える倉庫</li> <li>畜舎（動物病院、ペットショップ等は建築可）</li> <li>自動車教習所</li> <li>工場、危険物の貯蔵又は処理に供するもの</li> <li>ガソリンスタンド</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>店舗、飲食店、事務所等の床面積の合計が150㎡を超えるもの</li> <li>倉庫（建築物に附属する倉庫は建築可）</li> <li>畜舎（動物病院、ペットショップ等は建築可）</li> <li>自動車教習所</li> <li>工場、危険物の貯蔵又は処理に供するもの</li> <li>ガソリンスタンド</li> <li>大学、高等専門学校</li> <li>病院（診療所は建築可）</li> <li>ホテル、旅館</li> <li>ボーリング場、スケート場</li> <li>自動車車庫（建築物に附属する自動車車庫は建築可）</li> <li>葬儀場 など</li> </ul>
②建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	150㎡	
	ただし、公衆便所、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などは除く。		
③壁面の位置の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>吉川美南駅東口中央線、道路Bの境界線から2m以上</li> <li>その他の道路（緑道を含む）の境界線から1m以上</li> <li>隣地の境界線から0.75m以上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路（緑道を含む）の境界線から1m以上</li> <li>隣地の境界線から0.75m以上</li> </ul>	
④建築物の高さの最高限度	20m以下		12m以下
⑤建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁や屋根の色彩は、周辺の景観及び環境との調和に配慮したものとします。また、屋外広告物の色彩も同様とします。		
⑥垣又はさくの構造の制限	1 道路に面する部分は、生け垣又は生け垣と併設した透視可能な柵とします。 2 道路に面する部分以外は、生け垣又は透視可能な柵とします。		

### 手続の経過・流れについて

