第 ２ ８ 回

吉 川 市 都 市 計 画 審 議 会

（ 議 案 書 ）

平成 27 年 12 月 17 日 （木）

吉川市中央公民館

202 研修室

目　　　　　次

議案概要一覧表・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

議第 54 号　越谷都市計画地区計画の変更について(吉川市決定)・・・・・・・・・・ 2

計　画　書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3

計　画　図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6

詳　細　図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7

議第55号　越谷都市計画防火地域及び準防火地域の変更について(吉川市決定)・・・ 8

計　画　書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9

新旧対照表・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10

計　画　図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11

詳　細　図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12

議 案 概 要 一 覧 表

議案番号	議案名 概要	決定権者 地域名	意見書 通数／人数
第 54 号	**越谷都市計画地区計画の変更について**	吉 川 市	
	【変更前】無指定 【変更後】 ・地区の区分 Ａ地区（第一種住居地域）約 10.1ha Ｂ地区（近隣商業地域）約 0.6ha 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、誘導する必要があり、地区計画を指定するものです。	中央西部地域 （本吉川地区）	0 / 0
第 55 号	**越谷都市計画防火地域及び準防火地域の変更について**	吉 川 市	
	【変更前】 無指定 【変更後】 ・準防火地域 第一種住居地域（200/60）約 10.1ha 近隣商業地域 （200/80）約 0.6ha 防災性の向上を図るうえで、建物の不燃化を促進し、火災の危険性を防除するとともに、延焼火災からの安全確保のために、建物を構造の面で規制しながら、災害に強いまちづくりを推進するため、準防火地域を指定するものです。	中央西部地域 （本吉川地区）	0 / 0

＊ 地域名：吉川市都市計画マスタープランの「地域区分」を記入。

＊ 意見書：都市計画法第 17 条第 2 項の規定に基づき提出された意見書。

議第 54 号

越谷都市計画
地区計画の変更について

（吉川市決定）

越谷都市計画地区計画の変更（吉川市決定）（案）

決定告示年月日
平成　　年　　月　　日

都市計画本吉川地区地区計画を次のように決定する。

名　　称		本吉川地区地区計画
位　　置		吉川市大字吉川字屋敷付の一部、大字平沼字町西側の一部及び大字関字根村の全部
面　　積		約 10.7ｈａ
地区計画の目標		本地区は、ＪＲ武蔵野線吉川駅から北西に約 1.3km に位置しており、中川の水運や街道の陸運で古くから栄え、吉川の中心市街地としてまちの発展を支えてきた地区である。 しかしながら、古くから栄えたことにより、道路などの都市基盤施設の整備が十分で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。 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、安全で快適に暮らせるまち」を目指す。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	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。 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。 2　Ｂ地区 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。
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び土地利用に関する方針に基づき、良好な住環境を有する市街地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。 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。 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。 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。 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。 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。 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。 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、「かき又はさくの構造の制限」を定める。

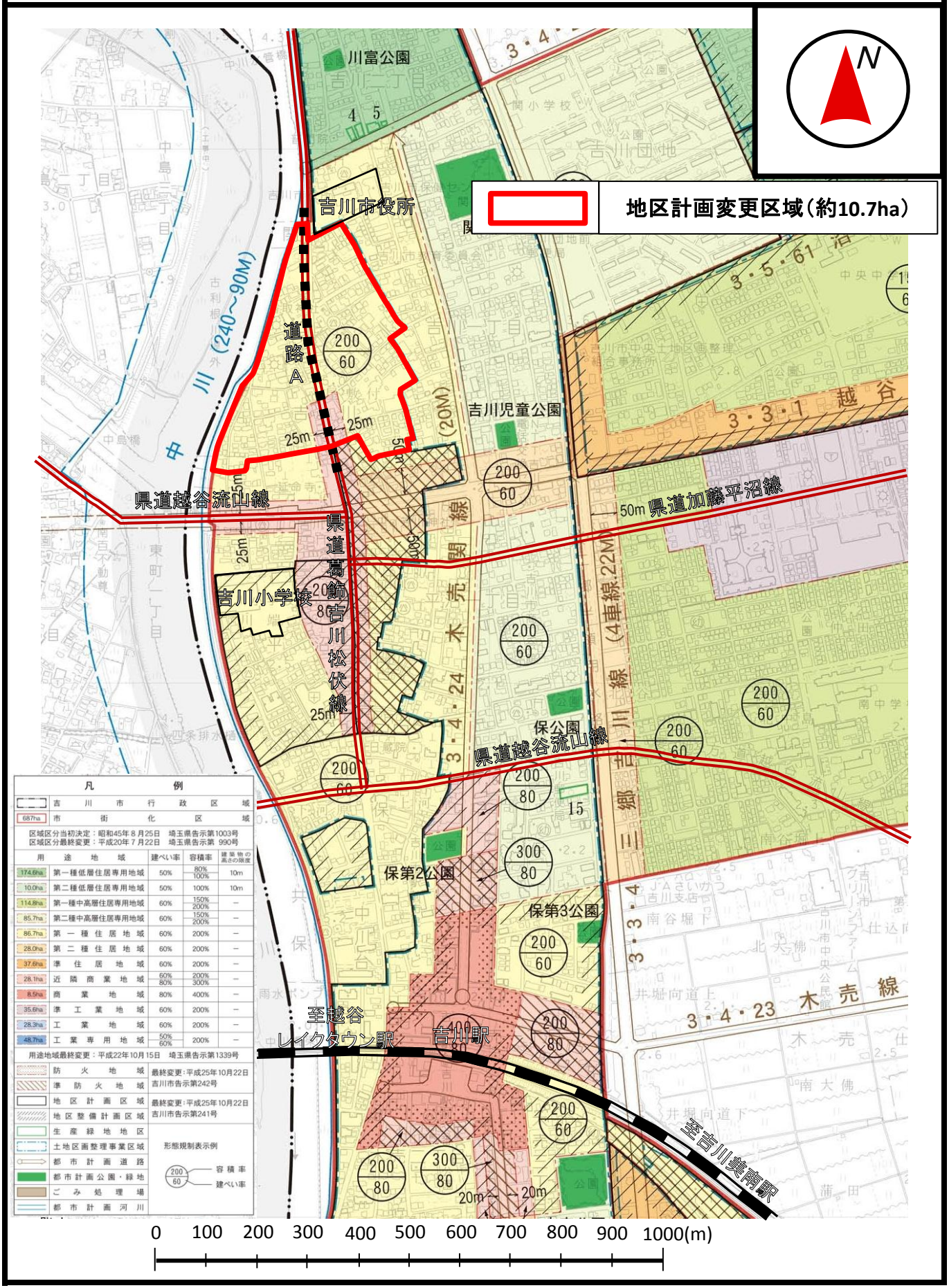
<table>
<tr><td rowspan="4">地区整備計画</td><td rowspan="4">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>区分の名称</td><td>A 地 区
（第一種住居地域）</td><td>B 地 区
（近隣商業地域）</td></tr>
<tr><td>区分の面積</td><td>約 10.1ｈａ</td><td>約 0.6ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td>次に掲げる建築物は、建築してはならない。
(1)店舗、飲食店、事務所その他これらに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 500 ㎡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 130 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 15 ㎡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 500 ㎡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</td><td>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 1,500 ㎡を超えるもの
(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。）
(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
(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 15 ㎡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 500 ㎡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)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
(10)カラオケボックスその他これに類するもの
(11)劇場、映画館、演芸場又は観覧場
(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８号並びに第４項から第１０項の営業の用に供するもの</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="2">130 ㎡
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 130 ㎡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 100 ㎡以上の場合
①230 ㎡未満の場合　1
②230 ㎡以上 330 ㎡未満の場合　2
③330 ㎡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</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="10">地区整備計画</td><td rowspan="10">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>区分の名称</td><td>A 地 区
（第一種住居地域）</td><td>B 地 区
（近隣商業地域）</td></tr>
<tr><td>区分の面積</td><td>約 10.1ｈａ</td><td>約 0.6ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td colspan="2">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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面後退区域における工作物の設置の制限</td><td colspan="2">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、かき、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。
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)道路交通標識等公益上必要なもの
(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
(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</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の高さの最高限度</td><td>10m以下とする。
ただし、地区計画の決定の際現に存する建築物で、その高さが 10mを超えるもの（以下「既存建築物」という。）の用に供されている敷地においては、既存建築物の高さを上限とする。</td><td>14m以下かつ地階を除く階数が 4 以下とする。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は意匠の制限</td><td colspan="2">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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">かき又はさくの構造の制限</td><td colspan="2">道路及び隣地に面する部分のかき又はさくの構造は、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
(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
(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
(5)他の法令等にかき又はさくの構造について定めがあるもの</td></tr>
<tr><td colspan="3">備考</td><td colspan="2">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。</td></tr>
</table>

「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。

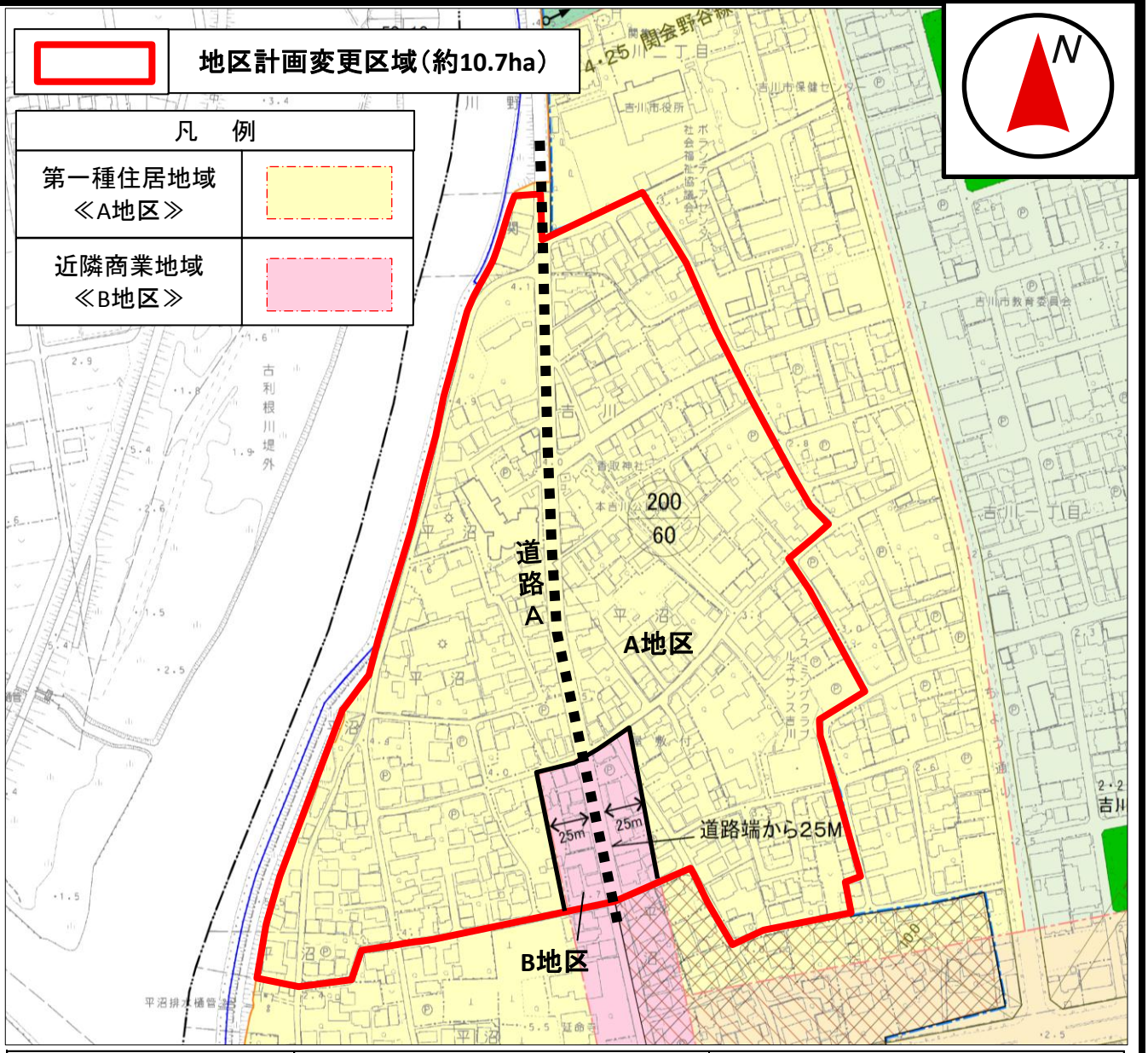
議第54号　　越谷都市計画地区計画の変更について（吉川市決定）

計　画　図



議第54号　　越谷都市計画地区計画の変更について（吉川市決定）

詳　細　図



地区区分 （用途地域） （面積）	A地区 （第一種住居地域） （10.1ha）	B地区 （近隣商業地域） （0.6ha）
建築物等の用途の制限	次の建築物は建てられません。 ホテル、旅館、自動車教習所など	ホテル、旅館、自動車教習所、マージャン屋、パチンコ屋、カラオケボックス、風俗営業等を営む施設など
建築物の敷地面積の最低限度	130㎡	
壁面の位置の制限	道路境界線及び隣地境界線から0.5m後退	
壁面後退区域における工作物の設置の制限	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、かき、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は設置してはならない。	
建築物等の高さの最高限度	10m以下（ただし、既存建築物で10mを超えるものは現在の高さを上限とする。）	14m以下かつ地階を除く階数が4以下
建築物等の形態又は意匠の制限	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する。	
かき又はさくの構造の制限	道路及び隣地に面する部分のかき又はさくの構造は、生け垣又は透視可能な柵とする。	

議第 55 号

越谷都市計画
防火地域及び準防火地域の変更について

（吉川市決定）

越谷都市計画防火地域及び準防火地域の変更（吉川市決定）（案）

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

決定告示年月日
平成　年 月 日

吉川市

種類	面積	備考
防火地域	約 14.5ha	
準防火地域	約 52.7ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

【理由】

本吉川地区は、住宅などの建物が密集しており、火災による延焼被害の危険性が高いことから、建物の不燃化を促進することにより、火災の危険性の防除及び延焼被害を抑制し、本地区の防災性の向上を図るものである。

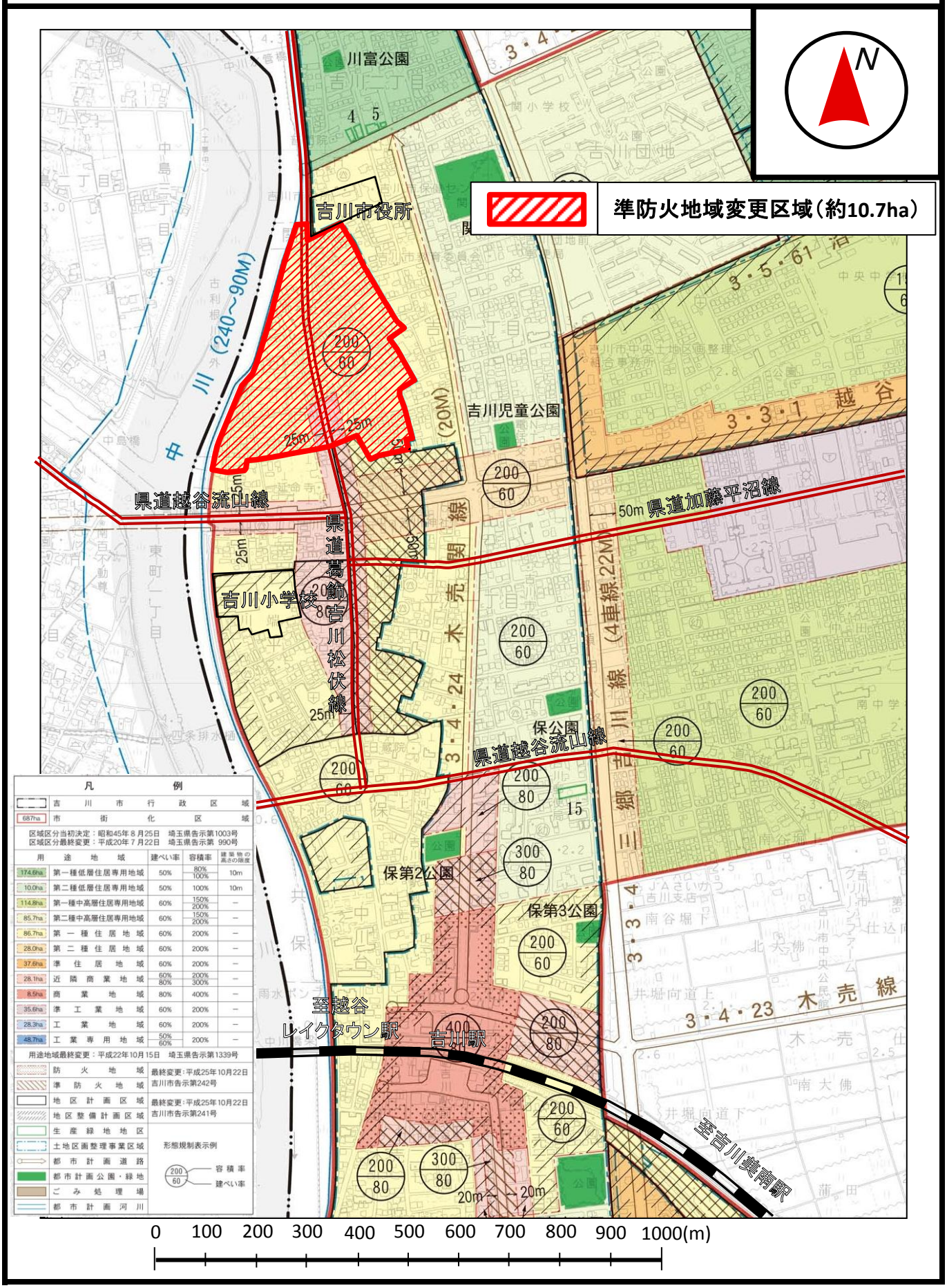
越谷都市計画防火地域及び準防火地域の新旧対照表

吉川市

種　類	新 面　積	旧 面　積	備　　考	
防火地域	約 6.0ha	約 6.0ha	近隣商業地域 (300/80)	
	約 8.5ha	約 8.5ha	商業地域 (400/80)	
準防火地域	約 6.4ha	約 6.4ha	第一種中高層住居専用地域 (150/60)	
	約 25.0ha	約 14.9ha	第一種住居地域 (200/60)	約 10.1ha 増
	約 5.4ha	約 5.4ha	第二種住居地域 (200/60)	
	約 0.8ha	約 0.8ha	準住居地域 (200/60)	
	約 7.8ha	約 7.8ha	近隣商業地域 (200/60)	
	約 7.3ha	約 6.7ha	近隣商業地域 (200/80)	約 0.6ha 増

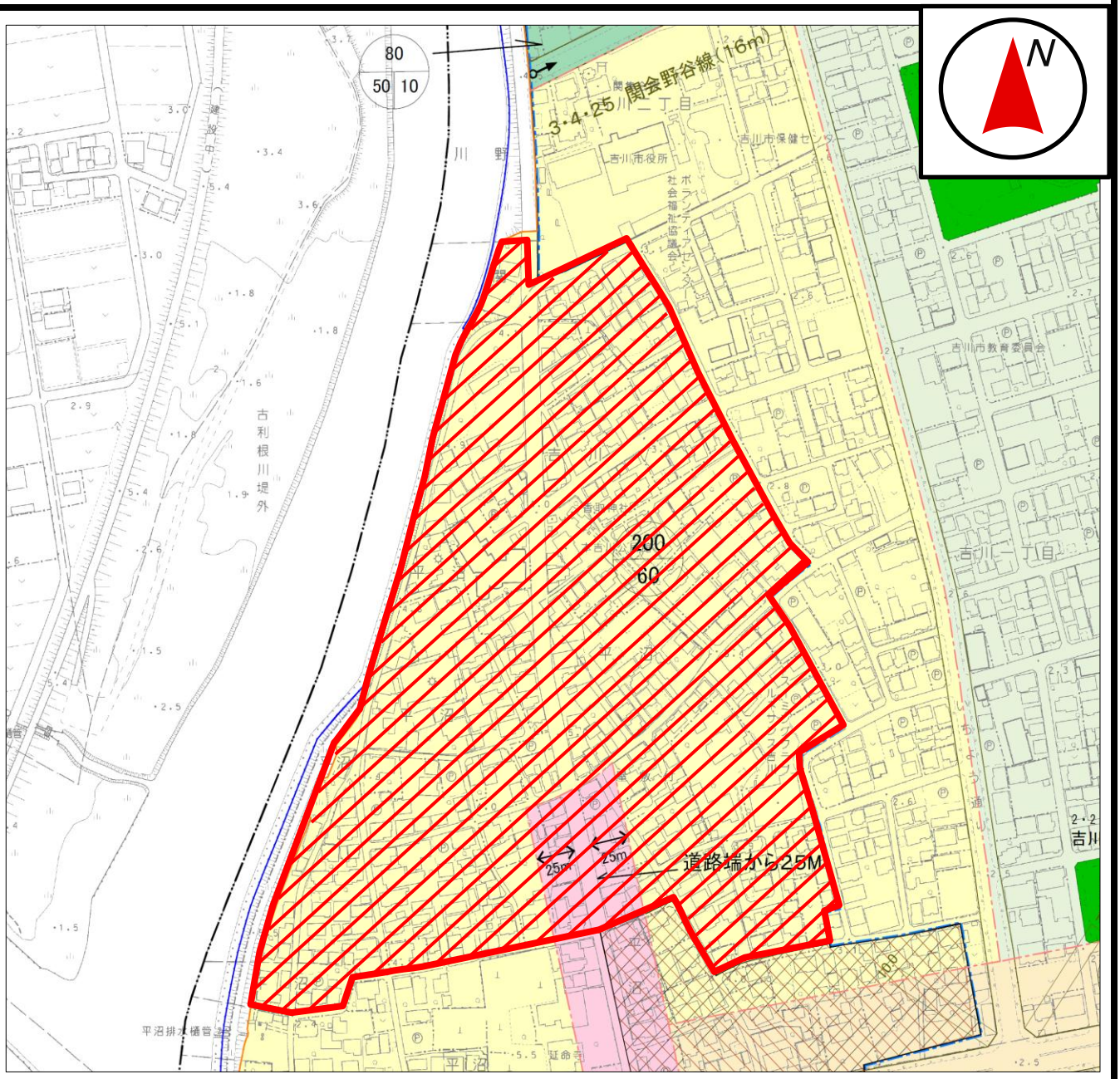
議第55号　越谷都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（吉川市決定）

計　画　図



議第55号　越谷都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（吉川市決定）

詳　細　図



準防火地域指定区域（約10.7ha）

準防火地域変更区域の内訳	用途地域	面積
	第一種住居地域	約10.1ha
	（200/60）	
	近隣商業地域	約0.6ha
	（200/80）	

凡　例	
第一種住居地域	
近隣商業地域	