

第 4 1 回

吉 川 市 都 市 計 画 審 議 会

(参 考 資 料)

令和 4 年 1 1 月 1 7 日 (木)

吉川市役所 2 階 2 0 4 会議室

目 次

議第76号 越谷都市計画用途地域の変更について（吉川市決定）	1
理由書	2
経緯の概要	4
議第77号 越谷都市計画地区計画の変更について（吉川市決定）	5
理由書	6
新旧対照表	7
経緯の概要	18
議第78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）	19
理由書	20
経緯の概要	22
その他参考資料	23
上位計画の位置付け	24
説明会開催状況調書	33
吉川美南駅東口周辺地区 都市計画の変更（案）について	37
準防火地域について	39

議第 76 号 (参考資料)

越谷都市計画
用途地域の変更について

(吉川市決定)

理 由 書

本理由書は、越谷都市計画用途地域の変更（吉川市：吉川美南駅東口周辺地区）についての理由を示したものです。

I. 越谷都市計画区域における位置等

越谷都市計画区域に含まれる土地の区域は、吉川市、越谷市及び松伏町の行政区域の全域です。

【吉川市：吉川美南駅東口周辺地区】

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、現在施行中の吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業区域です。

II. 変更理由

【吉川市：吉川美南駅東口周辺地区】

本地区は、吉川市が施行する吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業の進捗に併せて、本地区における市街地像の実現に向け、適正かつ合理的な土地利用及び建築物等の規制・誘導を図るため、用途地域を変更するものです。

III. 変更内容

【吉川市：吉川美南駅東口周辺地区】

本地区については、現在、第一種低層住居専用地域（80/50）、近隣商業地域（300/80）及び工業地域（200/60）を指定しています。

①準住居地域（200/60）

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ため、第一種低層住居専用地域を準住居地域に変更します。

②第一種住居地域（200/60）

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ため、第一種低層住居専用地域を第一種住居地域に変更します。

③第一種住居地域（150/60）

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ため、第一種低層住居専用地域を第一種住居地域に変更します。

新		旧		
	種 類	面 積	種 類	面 積
1	準住居地域 (200/60)	約 7.9ha	第一種低層住居専用地域 (80/50) 10m	約 47.1ha
2	第一種住居地域 (200/60)	約 18.1ha		
3	第一種住居地域 (150/60)	約 21.1ha		

() 内は、容積率/建蔽率、() の右側は、建築物の高さの限度

IV. 関連する都市計画

【吉川市：吉川美南駅東口周辺地区】

本地区の用途地域の変更と併せ、以下の都市計画を変更する予定です。

- ①防火地域及び準防火地域（吉川市決定）
- ②地区計画（吉川市決定）

越谷都市計画用途地域の変更

経緯の概要（吉川市：吉川美南駅東口周辺地区）

- | | | |
|---|----------|----------------------|
| 1 | 原案の閲覧 | 令和4年7月19日から8月2日まで |
| 2 | 説明公聴会 | 令和4年7月24日 |
| 3 | 県知事協議 | 令和4年9月28日 |
| 4 | 県知事協議回答 | 令和4年10月12日 |
| 5 | 案の縦覧公告 | 令和4年10月14日 |
| 6 | 案の縦覧 | 令和4年10月14日から10月28日まで |
| 7 | 市都市計画審議会 | 令和4年11月17日 |
| 8 | 決定告示 | 令和5年2月（予定） |
| 9 | 図書の写しの送付 | 令和5年2月（予定） |

議第 77 号 (参考資料)

越谷都市計画
地区計画の変更について

(吉川市決定)

理 由 書

本理由書は、越谷都市計画地区計画の変更（吉川市：吉川美南駅東口周辺地区）についての理由を示したものです。

I. 越谷都市計画区域における位置等

越谷都市計画区域に含まれる土地の区域は、吉川市、越谷市及び松伏町の行政区域の全域です。

【吉川市：吉川美南駅東口周辺地区】

本地区は、J R 武蔵野線吉川美南駅の東側に位置しており、J R 武蔵野線と県道越谷流山線に囲まれた、現在施行中の吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業区域です。

II. 変更理由

【吉川市：吉川美南駅東口周辺地区】

本地区は、令和3年1月27日に地区計画を都市計画決定していますが、吉川市が施行する吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業の進捗に伴い、順次、新たな土地利用が可能になることから、用途地域の変更に併せて、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、地区計画を変更するものです。

III. 変更内容

【吉川市：吉川美南駅東口周辺地区】

本地区の地区計画のうち、「区域の整備、開発及び保全に関する方針」を変更するとともに、用途地域の変更区域に新たに「地区整備計画」を定めます。

IV. 関連する都市計画

【吉川市：吉川美南駅東口周辺地区】

本地区の地区計画の決定と併せ、以下の都市計画を変更する予定です。

- ①用途地域（吉川市決定）
- ②防火地域及び準防火地域（吉川市決定）

吉川美南駅東口周辺地区地区計画 新旧対照表

	新	旧
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） <u>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。</u></p> <p>4 D地区（沿道住宅地：第一種住居地域） <u>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。</u></p> <p>5 E地区（戸建住宅地：第一種住居地域） <u>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。</u></p>	<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>
建築物等の整備の方針	<p>① <u>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。</u></p>	<p>① 商業・業務地及び工業地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 商業・業務地及び工業地にふさわしいゆとりある敷地</p>

	② <u>住宅地、商業・業務地及び工業地</u> 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。	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。											
地区整備計画 建築物等に関する事項	<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">地区の区分</td> <td>区分の名称</td> <td>C地区 (沿道地：準住居地域)</td> </tr> <tr> <td>区分の面積</td> <td>約7.9ha</td> </tr> <tr> <td>建築物等の用途の制限</td> <td colspan="2"> 次に掲げる建築物は建築してはならない。 <u>(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</u> <u>(2) 自動車教習所</u> <u>(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。）</u> <u>(4) 倉庫（建築物に附属する倉庫を除く。）</u> </td> </tr> <tr> <td>建築物の敷地面積の最低限度</td> <td colspan="2"> <u>200㎡</u> 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。 <u>(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</u> </td> </tr> </table>	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。 <u>(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</u> <u>(2) 自動車教習所</u> <u>(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。）</u> <u>(4) 倉庫（建築物に附属する倉庫を除く。）</u>		建築物の敷地面積の最低限度	<u>200㎡</u> 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。 <u>(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</u>		
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。 <u>(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</u> <u>(2) 自動車教習所</u> <u>(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。）</u> <u>(4) 倉庫（建築物に附属する倉庫を除く。）</u>												
建築物の敷地面積の最低限度	<u>200㎡</u> 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。 <u>(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</u>												

		<p><u>(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</u></p>	
	<p><u>壁面の位置の制限</u></p>	<p><u>1 道路（緑道を含む。）境界線との距離</u> <u>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。</u> <u>(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. 0 m</u> <u>(2) その他の道路（緑道を含む。）境界線までの距離 1. 0 m</u> <u>2 隣地境界線との距離</u> <u>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. 7 5 m以上でなければならない。</u></p>	
	<p><u>建築物等の高さの最高限度</u></p>	<p><u>2 0 m以下</u></p>	

<p><u>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</u></p>	<p><u>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。</u></p>	
<p><u>垣又はさくの構造の制限</u></p>	<p><u>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。</u></p> <p><u>(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</u></p> <p><u>(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</u></p> <p><u>(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</u></p> <p><u>(4) 生け垣を併設した透視可能な柵</u></p> <p><u>(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</u></p> <p><u>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。</u></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	
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)
	区分の面積	約15.4ha
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) 自動車教習所</p> <p>(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。）</p> <p>(3) 倉庫（床面積の合計が1,500㎡以下のものを除く。）</p> <p>(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。）</p> <p>(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。）</p> <p>(6) ガソリンスタンド</p>

	<u>建築物の敷地面積の最低限度</u>	<u>150㎡</u> <u>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。</u> <u>(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</u> <u>(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</u>	
	<u>壁面の位置の制限</u>	<u>1 道路（緑道を含む。）境界線との距離</u> <u>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。</u> <u>2 隣地境界線との距離</u> <u>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。</u>	
	<u>建築物等の高さの最高限度</u>	<u>20m以下</u>	
	<u>建築物等</u>	<u>屋外広告物や外壁、屋根の色彩について</u>	

	<u>の形態</u> <u>又は色彩</u> <u>その他</u> <u>の意匠の</u> <u>制限</u>	<u>は周辺の景観及び環境との調和に配慮し</u> <u>たものとする。</u>	
	<u>垣又はさ</u> <u>くの</u> <u>構造の制</u> <u>限</u>	<u>1 道路(緑道を含む。)に面する部分の垣</u> <u>又はさくの構造は、生け垣とする。ただ</u> <u>し、次の各号のいずれかに該当するもの</u> <u>については、この限りではない。</u> <u>(1) 門柱、幅が1.0m以内の門柱の袖壁、</u> <u>門扉その他これらに類するもの</u> <u>(2) 道路面と敷地の地盤面の高さの差が</u> <u>0.3m以下の場合に行う土留め擁壁等</u> <u>で、道路面からの高さが0.6m以下の</u> <u>もの</u> <u>(3) 道路面と敷地の地盤面の高さの差が</u> <u>0.3mを超える場合に行う土留め擁壁</u> <u>等で、敷地の地盤面からの高さが0.3</u> <u>m以下のもの</u> <u>(4) 生け垣を併設した透視可能な柵</u> <u>(5) 他の法令等に垣又はさくの構造につ</u> <u>いて定めがあるもの</u> <u>2 道路に面する部分以外の垣又はさく</u> <u>の構造は、生け垣又は透視可能な柵とす</u> <u>る。ただし、次の各号のいずれかに該当</u> <u>するものについては、この限りではな</u> <u>い。</u> <u>(1) 敷地の地盤面からの高さが0.6m以</u>	

		<p>下のもの</p> <p>(2) <u>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</u></p>
地区の区分	区分の名称	<p>E地区</p> <p>(戸建住宅地：第一種住居地域)</p>
	区分の面積	<p>約21.1ha</p>
建築物等の用途の制限		<p>次に掲げる建築物は、<u>建築してはならない。</u></p> <p>(1) <u>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</u></p> <p>(2) <u>大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</u></p> <p>(3) <u>病院</u></p> <p>(4) <u>ホテル又は旅館</u></p> <p>(5) <u>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</u></p> <p>(6) <u>自動車教習所</u></p> <p>(7) <u>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。）</u></p> <p>(8) <u>倉庫（建築物に附属する倉庫を除く。）</u></p>

		<p>(9) <u>自動車車庫（建築物に附属する自動車車庫を除く。）</u></p> <p>(10) <u>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。）</u></p> <p>(11) <u>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。）</u></p> <p>(12) <u>集会場（業として葬儀を行なうものに限る。）</u></p> <p>(13) <u>ガソリンスタンド</u></p>	
	<p><u>建築物の敷地面積の最低限度</u></p>	<p><u>150㎡</u></p> <p><u>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。</u></p> <p>(1) <u>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</u></p> <p>(2) <u>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</u></p>	
	<p><u>壁面の位置の制限</u></p>	<p><u>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</u></p>	

		<p>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。</p> <p>2 隣地境界線との距離</p> <p>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。</p>	
	建築物等の高さの最高限度	1.2m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	<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</p>	

		<p><u>等で、敷地の地盤面からの高さが0.3 m以下のもの</u></p> <p><u>(4) 生け垣を併設した透視可能な柵</u></p> <p><u>(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</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>(1) 敷地の地盤面からの高さが0.6 m以下のもの</u></p> <p><u>(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</u></p>	
	備考		

越谷都市計画地区計画の変更

経緯の概要（吉川市：吉川美南駅東口周辺地区）

- | | | |
|----|----------|----------------------|
| 1 | 原案の縦覧公告 | 令和4年7月15日 |
| 2 | 原案の縦覧 | 令和4年7月19日から8月2日まで |
| 3 | 説明公聴会 | 令和4年7月24日 |
| 4 | 県知事協議 | 令和4年9月28日 |
| 5 | 県知事協議回答 | 令和4年10月12日 |
| 6 | 案の縦覧公告 | 令和4年10月14日 |
| 7 | 案の縦覧 | 令和4年10月14日から10月28日まで |
| 8 | 市都市計画審議会 | 令和4年11月17日 |
| 9 | 決定告示 | 令和5年2月（予定） |
| 10 | 図書の写しの送付 | 令和5年2月（予定） |

議第 78 号 (参考資料)

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)

理 由 書

本理由書は、越谷都市計画防火地域及び準防火地域の変更（吉川市：南中学校東側地区及び吉川美南駅東口周辺地区）についての理由を示したものです。

I. 越谷都市計画区域における位置等

越谷都市計画区域に含まれる土地の区域は、吉川市、越谷市及び松伏町の行政区域の全域です。

【吉川市：南中学校東側地区】

本地区は、J R武蔵野線吉川駅の北東約1.2kmから約2.3kmに位置する既成市街地であり、地区の中央には保防災公園が整備されています。また、東側には一級河川である大場川が流れ、地区の北側は県道加藤平沼線が横断している区域です。

【吉川市：吉川美南駅東口周辺地区】

本地区は、J R武蔵野線吉川美南駅の東側に位置しており、J R武蔵野線と県道越谷流山線に囲まれた、現在施行中の吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業区域です。

II. 変更理由

【吉川市：南中学校東側地区】

本地区は、昭和48年のJ R武蔵野線吉川駅の開業などを契機に、宅地開発が進み現在の市街地が形成されました。

開発された当時の町の宅地開発指導要綱において、1区画の最低敷地面積を90㎡と定めていたことなどから、建物が密集しており、火災時の延焼の危険性など防災上の課題を抱えている市街地となっています。

また、本地区は、行き止まり道路も複数存在していることにより、火災時の避難経路の確保等の問題も抱えています。

本地区の防災性を高めるうえでは、建物の不燃化・難燃化を促進し、火災の危険性の防除や延焼被害を抑制する必要があるため、建物の構造面から規制する準防火地域を指定するものです。

【吉川市：吉川美南駅東口周辺地区】

本地区は、吉川市が施行する吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業区域において、事業の進捗に伴い、順次、新たな土地利用が可能になることから、用途地域の変更に併せて、建物の構造面から規制することにより、火災の危険性を防除するとともに延焼拡大を防止し、災害に強いまちづくりを実現するため、準防火地域を指定するものです。

III. 変更内容

【吉川市：南中学校東側地区】

本地区については、現在防火地域及び準防火地域の指定はありません。

建物の不燃化・難燃化を促進するため、以下の表のとおり、新たに準防火地域を指定します。

新		旧	
種類	面積	種類	面積
準防火地域	約 79.4ha	—	約 79.4ha

【吉川市：吉川美南駅東口周辺地区】

本地区においては、災害に強いまちづくりを実現するため、以下の表のとおり、新たに準防火地域を指定します。

新		旧	
種類	面積	種類	面積
防火地域	約 7.0ha	防火地域	約 7.0ha
準防火地域	約 55.1ha	準防火地域	約 8.0ha
		—	約 47.1ha

IV. 関連する都市計画

【吉川市：南中学校東側地区】

関連する都市計画の変更はありません。

【吉川市：吉川美南駅東口周辺地区】

本地区の防火地域及び準防火地域の変更と併せ、以下の都市計画を変更する予定です。

- ①用途地域（吉川市決定）
- ②地区計画（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

経緯の概要（吉川市：南中学校東側地区及び吉川美南駅東口周辺地区）

- | | | |
|----|-----------|----------------------|
| 1 | 原案の閲覧 | 令和4年7月19日から8月2日まで |
| 2 | 説明公聴会 | 令和4年7月24日 |
| 3 | 地元消防長協議 | 令和4年8月18日 |
| 4 | 地元消防長協議回答 | 令和4年8月22日 |
| 5 | 県知事協議 | 令和4年9月28日 |
| 6 | 県知事協議回答 | 令和4年10月12日 |
| 7 | 案の縦覧公告 | 令和4年10月14日 |
| 8 | 案の縦覧 | 令和4年10月14日から10月28日まで |
| 9 | 市都市計画審議会 | 令和4年11月17日 |
| 10 | 決定告示 | 令和5年2月（予定） |
| 11 | 図書の写しの送付 | 令和5年2月（予定） |

越谷都市計画の変更

その他参考資料

《吉川美南駅東口周辺地区に関する上位計画の位置付け》

【越谷都市計画都市計画区域の整備、開発、及び保全の方針】 ※関連箇所抜粋

第1 都市計画の目標

3 地域毎の市街地像

○ 生活拠点

蒲生駅、北越谷駅、大袋駅、せんげん台駅、越谷レイクタウン駅、吉川美南駅の周辺、公共交通によるアクセスの利便性が高いゆめみ野周辺は、商業施設、公共施設、医療・福祉・子育て支援施設などが充実した地域生活を支える拠点を形成する。

第3 主要な都市計画の決定の方針

1 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

(1) 主要用途の配置の方針

住居、商業、工業等の各機能について、地域の特性に応じた用途を適切に配置する。

なお、市町境界の周辺においては、隣接地との調和に配慮した用途を配置する。

○ 住宅地

住宅地は、高齢者をはじめ誰もが安心・安全に歩いて暮らせるまちづくりを推進するため、公共交通機関及び公共施設、医療・福祉・子育て支援施設、店舗等の生活利便施設の利便性を勘案して配置する。

良好な住居の環境を保護する地域については、住居専用地域を定めるなど、各々の地域の特性に応じた用途を配置する。

○ 沿道地

幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図る地域については、当該道路の有する機能及び整備状況、交通量、周辺土地利用の動向、各拠点が担う役割を勘案するとともに、後背地の土地利用や周辺環境に配慮して、適切な用途を配置する。

(2) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

主要用途ごとに、都市基盤の整備状況や土地利用の動向を勘案するとともに、市町境界の周辺においては、隣接地との調和に配慮する。

(3) 市街地における住宅建設の方針

① 安心と安全を支える住まいづくりに関する方針

少子高齢化が進む社会においても、すべての県民が安心・安全に暮らせる住まいづくりを進める。特に、高齢者の急激な増加に備えた居住の安定を確保するとともに、身体能力の変化などに対応した住まいづくりを進める。

住宅・宅地の耐震化や防災性能の向上など住宅の基本的な安全性の確保により、地震や火災への対応等、暮らしの安全を支える住まいづくりを進める。

(4) 市街地において特に配慮すべき土地利用の方針

② 用途の見直しに関する方針

人口減少・超高齢社会の同時進行などの社会情勢の変化や土地利用の動向等へ対応するとともに、目指すべき市街地像の実現に向けた秩序ある土地利用を図るために必要な場合は、適切な用途の見直しを行う。

現に空き地、空き家等が散在している区域、工場の移転等により空地化が進む区域については、地域の実情に応じて、適切な土地利用が図られるように努める。

③ 居住環境の改善又は維持に関する方針

良好な居住環境を維持すべき地区、新たな住宅市街地形成に併せて積極的に良好な住環境の実現を図るべき地区、建築物が密集した市街地などで市街地の改善又は建築更新の誘導などにより居住環境の向上を図るべき地区等については、高度地区や地区計画などを活用し、良好な住環境と街並みの維持、形成を図る。

⑥ 都市防災に関する方針

埼玉県地域防災計画を踏まえ、まちの不燃化・耐震化、安全な避難行動や災害応急活動を円滑に行うことができる都市空間の整備等により、防災都市づくりを推進する。

特に、都市基盤の整備状況、緊急輸送道路の指定状況、建築物の密集状況などを勘案し、防火地域又は準防火地域の指定を推進する。

⑦ 景観の形成に関する方針

都市として魅力を高める地区やまちの基幹となる道路の沿道などでは、高度地区、地区計画、景観計画などを活用し、景観の保全・創出を図るとともに、地域の特性を活かした良好な景観づくりを進める。

(5) その他の土地利用の方針

④ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

市町村の建設に関する基本構想等に基づき、計画的な市街地整備を行う場合は、人口及び産業の見通し等を勘案し、農林漁業との健全な調和を図りつつ、整備の実施が確実にした段階で、必要な規模を限度として市街化区域に編入する。

市街化調整区域内の既存集落や既に都市的土地利用が図られている地区、無秩序な開発により不良な街区の環境が形成されるおそれがある地区、都市機能の維持又は増進に著しく寄与する事業が行われる地区においては、居住環境等の維持、改善などを行うため、必要に応じて、地区計画制度の活用を努める。

【第6次吉川市総合振興計画】 ※関連箇所抜粋

第1編 総合振興計画（基本構想）序論 — 第4章 計画の基本フレーム

第2節 将来都市構想

（1）面「土地利用」の構想

①住宅系地域

地区の状況に応じ、適正かつきめ細かな土地利用を誘導するとともに、都市基盤施設の整備充実を図り、災害に強く快適な住環境を有する住宅地を形成します。

（2）点「拠点」の構想

①にぎわい交流拠点

吉川駅及び吉川美南駅を中心とするエリアは、市の玄関口として多様な都市機能が充実した多くの人々が集う、にぎわいと交流の場を創出する拠点とします。

第2編 前期基本計画 — 第4章 快適で持続可能なまちづくり（都市・環境部門）

第3節 調和のとれた都市づくりの推進

2 施策の展開

（1）計画的な土地利用の推進

②都市計画法に基づく区域区分、用途地域、地区計画等の都市計画については、計画的に見直しを検討します。

（2）吉川美南駅周辺地域の整備

①吉川美南駅東口周辺地区において、「笑顔と緑あふれるみんなの庭」をコンセプトにした土地区画整理事業を推進します。

（3）良好な住環境の維持・向上

②地区計画制度等の活用により、地域の特性を活かした土地利用の誘導と良好な市街地環境と景観の形成を図ります。

（4）魅力的な地域景観の形成

①埼玉県景観条例等に基づく規制誘導と地区計画制度等の活用により、本市の歴史風土と地域の特色を活かした魅力的な景観の保全と形成に努めます。

【吉川市都市計画マスタープラン】 ※関連箇所抜粋

第4章 吉川市の将来都市像

第1節 都市づくりの基本理念と基本目標

2 都市づくりの基本方向

都市防災「災害に強い安全・安心の都市防災」

○安全に住みつけられる防災・減災に向けた都市づくり

○自助・共助・公助の連携による防災・減災力の向上

第2節 将来都市構想

1 面「土地利用」の構想

(1) 住宅系地域

地区の状況に応じ、適正かつきめ細かな土地利用を誘導するとともに、都市基盤施設の整備充実を図り、災害に強く快適な住環境を有する住宅地を形成します。

2 点「拠点」の構想

(1) にぎわい交流拠点

吉川駅及び吉川美南駅を中心とするエリアは、市の玄関口として多様な都市機能が充実した多くの人々が集う、にぎわいと交流の場を創出する拠点とします。

第5章 全体構想

第1節 土地利用

1 住宅系地域

(3) 住環境形成地区

土地区画整理事業中の地区については、都市基盤施設の整備を推進するとともに、地区計画制度等の活用により、住宅地としての適正な土地利用を誘導し、緑豊かなうるおいのある良好な住環境と街並みを有する住宅地の形成を図ります。

(5) 沿道サービス地区

交通量が多い主要幹線道路等の沿道地区については、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の立地を誘導するとともに、地区計画制度等の活用により、住宅と商業施設等が調和する市街地環境の形成を図ります。

第4節 都市防災

1 都市の防災性の向上

(2) 建築物の安全化

火災時における延焼被害の軽減を図るため、防火地域及び準防火地域の指定を拡大し、建築物の不燃化・難燃化の促進を図ります。

震災時における建築物等の倒壊被害の軽減を図るため、建築物については、耐震化の促進を図ります。また、垣・柵については、生垣化やフェンス等の設置の促進を図るとともに、倒壊の危険性のある既存のブロック塀に対する改修指導を行うなど、安全化の促進を図ります。特に、主要な避難路・緊急輸送路となる幹線道路沿いについては、県と連携して、建築物の耐震化と垣・柵の安全化の促進を図ります。

第5節 都市景観

1 都市の景観形成

(5) 住宅地の景観形成

住宅地においては、住環境にも配慮した建築物の高さや色彩等の制限に努めるとともに、敷地内緑化と生け垣化に努め、地域の特色を生かした統一感のある緑あふれる美しい街並みの景観形成をめざします。

(6) 商業業務地の景観形成

吉川駅及び吉川美南駅周辺においては、市の玄関口にふさわしい、にぎわいの中にも落ち着きのある景観形成をめざします。

第6章 地域別構想

第6節 中央南部地域

2 中央南部地域の都市づくりの主要課題

土地利用

- 吉川美南駅東口周辺地区における魅力ある市街地の形成
- 吉川駅及び吉川美南駅付近に広がる交通利便性を活かした計画的な土地利用の検討

都市防災

- 吉川美南駅東口周辺地区における災害に強い市街地の形成

4 中央南部地域の分野別整備方針

(1) 土地利用

- 吉川美南駅東口周辺地区の「住環境形成地区」については、都市基盤施設の整備を推進するとともに、地区計画制度等の活用により、住宅地としての適正な土地利用を誘導し、緑豊かなうらおいのある良好な住環境と街並みを有する住宅地の形成を図ります。
- 吉川美南駅東口周辺地区の駅前通り等の幹線道路の「沿道サービス地区」については、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の立地を誘導するとともに、地区計画制度等の活用により、住宅と商業施設等が調和する市街地環境の形成を図ります。また、居心地が良く歩きたくなる魅力ある沿道空間の形成を図ります。

(4) 都市防災

- 用途地域の変更に併せて、防火地域及び準防火地域を指定し、建築物の不燃化・難燃化の促進を図ります。また、垣・柵は、地区計画制度により、生け垣等の設置促進を図ります。

5 中央南部地域の都市づくりの主要施策

○吉川美南駅東口周辺地区土地地区画整理事業の推進

- ▶用途地域・地区計画の変更、防火地域及び準防火地域の指定

《南中学校東側地区に関する上位計画の位置付け》

【越谷都市計画都市計画区域の整備、開発、及び保全の方針】 ※関連箇所抜粋

第3 主要な都市計画の決定の方針

1 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

(3) 市街地における住宅建設の方針

① 安心と安全を支える住まいづくりに関する方針

少子高齢化が進む社会においても、すべての県民が安心・安全に暮らせる住まいづくりを進める。特に、高齢者の急激な増加に備えた居住の安定を確保するとともに、身体能力の変化などに対応した住まいづくりを進める。

住宅・宅地の耐震化や防災性能の向上など住宅の基本的な安全性の確保により、地震や火災への対応等、暮らしの安全を支える住まいづくりを進める。

(4) 市街地において特に配慮すべき土地利用の方針

⑥ 都市防災に関する方針

埼玉県地域防災計画を踏まえ、まちの不燃化・耐震化、安全な避難行動や災害応急活動を円滑に行うことができる都市空間の整備等により、防災都市づくりを推進する。

特に、都市基盤の整備状況、緊急輸送道路の指定状況、建築物の密集状況などを勘案し、防火地域又は準防火地域の指定を推進する。

【第6次吉川市総合振興計画】 ※関連箇所抜粋

第1編 総合振興計画（基本構想）序論 — 第4章 計画の基本フレーム

第2節 将来都市構想

（1）面「土地利用」の構想

①住宅系地域

地区の状況に応じ、適正かつきめ細かな土地利用を誘導するとともに、都市基盤施設の整備充実を図り、災害に強く快適な住環境を有する住宅地を形成します。

③工業系地域

生産・就業環境の維持向上と就業の場の確保を図り、周辺環境に配慮した活力ある工業地を形成します。

第2編 前期基本計画 — 第4章 快適で持続可能なまちづくり（都市・環境部門）

第3節 調和のとれた都市づくりの推進

2 施策の展開

（1）計画的な土地利用の推進

②都市計画法に基づく区域区分、用途地域、地区計画等の都市計画については、計画的に見直しを検討します。

【吉川市都市計画マスタープラン】 ※関連箇所抜粋

第4章 吉川市の将来都市像

第1節 都市づくりの基本理念と基本目標

2 都市づくりの基本方向

都市防災「災害に強い安全・安心の都市防災」

○安全に住みつけられる防災・減災に向けた都市づくり

○自助・共助・公助の連携による防災・減災力の向上

第2節 将来都市構想

1 面「土地利用」の構想

(1) 住宅系地域

地区の状況に応じ、適正かつきめ細かな土地利用を誘導するとともに、都市基盤施設の整備充実を図り、災害に強く快適な住環境を有する住宅地を形成します。

(3) 工業系地域

生産・就業環境の維持向上と就業の場の確保を図り、周辺環境に配慮した活力ある工業地を形成します。

第5章 全体構想

第1節 土地利用

1 住宅系地域

(1) 住環境改善地区

土地区画整理事業等による面的整備が行われていない地区については、生活道路の拡幅整備やポケットパーク等の公共空間の確保に努めるとともに、空き家の適正管理と利活用の促進、また、地区計画制度等の活用により、住環境の改善と防災性の向上を図ります。

(4) 住工共存地区

住宅と工場等が混在している地区については、工場等において公害の発生を防止するとともに、住環境に配慮した施設・設備等の更新や敷地内緑化等による操業環境の改善に努め、住宅と工場等が共存する市街地環境の形成を図ります。

第4節 都市防災

1 都市の防災性の向上

(2) 建築物の安全化

火災時における延焼被害の軽減を図るため、防火地域及び準防火地域の指定を拡大し、建築物の不燃化・難燃化の促進を図ります。

震災時における建築物等の倒壊被害の軽減を図るため、建築物については、耐震化の促進を図ります。また、垣・柵については、生垣化やフェンス等の設置の促進を図るとともに、倒壊の危険性のある既存のブロック塀に対する改修指導を行うなど、安全化の促進を図ります。特に、主要な避難路・緊急輸送路となる幹線道路沿いについては、県と連携して、建築物の耐震化と垣・柵の安全化の促進を図ります。

(3) 既成市街地における防災性の向上

土地区画整理事業等による面的整備が行われていない既成市街地については、木造住宅が密集していることから、火災時の延焼拡大を防止するため、幅

員の狭い生活道路の拡幅整備やポケットパーク等の公共空間の確保に努めるとともに、建築物の不燃化・難燃化や耐震化の促進を図ります。

第6章 地域別構想

第5節 中央地域

2 中央地域の都市づくりの主要課題

土地利用

○面的整備が行われていない地区の住環境の改善と防災性の向上

都市防災

○建築物の耐震化・不燃化・難燃化

4 中央地域の分野別整備方針

(1) 土地利用

○土地区画整理事業等による面的整備が行われていない「住環境改善地区」については、道路の拡幅整備やポケットパーク等の公共空間の確保に努めるとともに、空き家の適正管理と利活用の促進、また、地区計画制度等の活用により、住環境の改善と防災性の向上を図ります。

(4) 都市防災

○防火地域及び準防火地域の指定拡大や建築物の耐震化の啓発に努め、建築物の耐震化・不燃化・難燃化の促進を図ります。また、垣・柵は、地区計画制度等の活用により、生け垣化やフェンス等の設置促進を図るとともに、倒壊の危険性のある既存のブロック塀は、改修指導を行い、安全化の促進を図ります。

5 中央地域の都市づくりの主要施策

○住環境改善地区における住環境と防災性の向上

▶建築物の耐震化・不燃化・難燃化の促進

○防火地域及び準防火地域の指定拡大

説明会開催状況調書【用途地域の変更・地区計画の変更】

							吉川市
地区名	開催日	開催場所	出席者数	周知方法	市の説明概要	住民からの 主な意見・要望	今後の対応
○吉川美南駅 東口周辺地区	令和4年3月24日 ・27日 ※27日：2回開催	吉川市役所 303・304・305 会議室	24日 10名 27日 1回目：12名 2回目：6名	・地区地権者 へ郵送	都市計画変更(素案)の 概要について ※用途地域、地区計画、 防火地域及び準防火 地域	・なし	都市計画変更に向けて、都市計画法 に基づく手続きを進めていく。
○吉川美南駅 東口周辺地区	令和4年6月5日 ・7日	5日 吉川市役所 301・302 会議室 7日 吉川市役所 303・304・305 会議室	5日 7名 7日 5名	・地区地権者 へ郵送	都市計画変更(素案)の 概要について ※用途地域、地区計画、 防火地域及び準防火 地域	・なし	都市計画変更に向けて、都市計画法 に基づく手続きを進めていく。
○吉川美南駅 東口周辺地区 ※説明公聴会	令和4年7月24日	吉川市役所 303・304・305 会議室	4名	・地区地権者 へ郵送 ・広報紙 ・市ホーム ページ	①吉川美南駅東口周辺 地区の都市計画変更 (原案)について ※用途地域、地区計画、 防火地域及び準防火 地域 ②都市計画決定手続き のスケジュールにつ いて	・沿道サービスゾーンに高い建物が 立地することによる日当たり が懸念される。	沿道サービスゾーンは、広幅員道路 に面することに合わせ、高さの最高 限度を設定している。ただし、建ぺ い率・容積率も関係するため、全て の建築物が最高限度の高さで立ち 並ぶとは想定していない。 都市計画変更に向けて、都市計画法 に基づく手続きを進めていく。

説明会開催状況調書【防火地域及び準防火地域の変更】

							吉川市
地区名	開催日	開催場所	出席者数	周知方法	市の説明概要	住民からの 主な意見・要望	今後の対応
○吉川美南駅 東口周辺地区	令和4年3月24日 ・27日 ※27日：2回開催	吉川市役所 303・304・305会議室	24日 10名 27日 1回目：12名 2回目：6名	・地区地権者 へ郵送	都市計画変更(素案)の 概要について ※用途地域、地区計画、 防火地域及び準防火 地域	・なし	都市計画変更に向けて、都市計画法 に基づく手続きを進めていく。
○南中学校東側 地区	令和4年3月20日 ・23日 ※20日：2回開催	吉川市役所 301・302会議室	20日 1回目：4名 2回目：0名 23日 2名	・地区住民へ 全戸配布	準防火地域の変更素案 について	①空き家対策も含めて、防火への取 組を進めてほしい。 ②防火措置に対する補助金はある か。	①空き家対策については、所有者に 対して適正な管理の指導に努め ており、また、空き家の解消、利 活用などを進めている。 ②補助金は市では用意していない。 木造住宅の耐震診断、耐震工事 に対する補助金、リフォーム補助金 は用意しているので、ご相談いた だきたい。 都市計画変更に向けて、都市計画法 に基づく手続きを進めていく。

○吉川美南駅 東口周辺地区	令和4年6月5日 ・7日	5日 吉川市役所 301・302 会議室 7日 吉川市役所 303・304・305 会議室	5日 7名 7日 5名	・地区地権者 へ郵送	都市計画変更(素案)の 概要について ※用途地域、地区計画、 防火地域及び準防火 地域	・なし	都市計画変更に向けて、都市計画法 に基づく手続きを進めていく。
○南中学校東側 地区	令和4年6月8日 ・12日 ※12日:2回開催	吉川市役所 303・304・305 会議室	8日 23名 12日 1回目:41名 2回目:13名	・地区地権者 へ郵送	準防火地域の変更素案 について	①防火措置に対する補助金はある か。 ②防火措置をすることで、建築費用 はどれくらい増加するのか。	①補助金は市では用意していない。 木造住宅の耐震診断、耐震工事に 対する補助金、リフォーム補助金 は用意しているので、ご相談いた だきたい。 ②100万円程度増加するという情報 があるが、間取りなどによっても 変わるため、一概に増加費用を算 出することはできない。 都市計画変更に向けて、都市計画法 に基づく手続きを進めていく。
○吉川美南駅 東口周辺地区 ※説明公聴会	令和4年7月24日	吉川市役所 303・304・305 会議室	4名	・地区地権者 へ郵送 ・広報紙 ・市ホーム ページ	①都市計画変更(原案) について ※用途地域、地区計画、 防火地域及び準防火 地域 ②都市計画決定手続き のスケジュールにつ いて	・第一種住居地域とするエリアに ついて、良好な住環境となるよう 土地利用を図ってほしい。	都市計画変更に向けて、都市計画法 に基づく手続きを進めていく。

<p>○南中学校東側 地区 ※説明公聴会</p>	<p>令和4年7月24日</p>	<p>吉川市役所 303・304・305 会議室</p>	<p>26名</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・地区地権者 へ郵送 ・広報紙 ・市ホームページ 	<p>①準防火地域の変更原 案について ②都市計画決定手続 きのスケジュールにつ いて</p>	<p>①空き家対策も含めて、防火への取 組を進めてほしい。 ②防火措置に対する補助金はある か。</p>	<p>①空き家対策については、所有者に 対して適正な管理の指導に努め ており、また、空き家の解消、利 活用などを進めている。 ②補助金は市では用意していない。 木造住宅の耐震診断、耐震工事 に対する補助金、リフォーム補助金 は用意しているので、ご相談いた だきたい。</p> <p>都市計画変更に向けて、都市計画法 に基づく手続を進めていく。</p>
----------------------------------	------------------	----------------------------------	------------	--	---	--	---

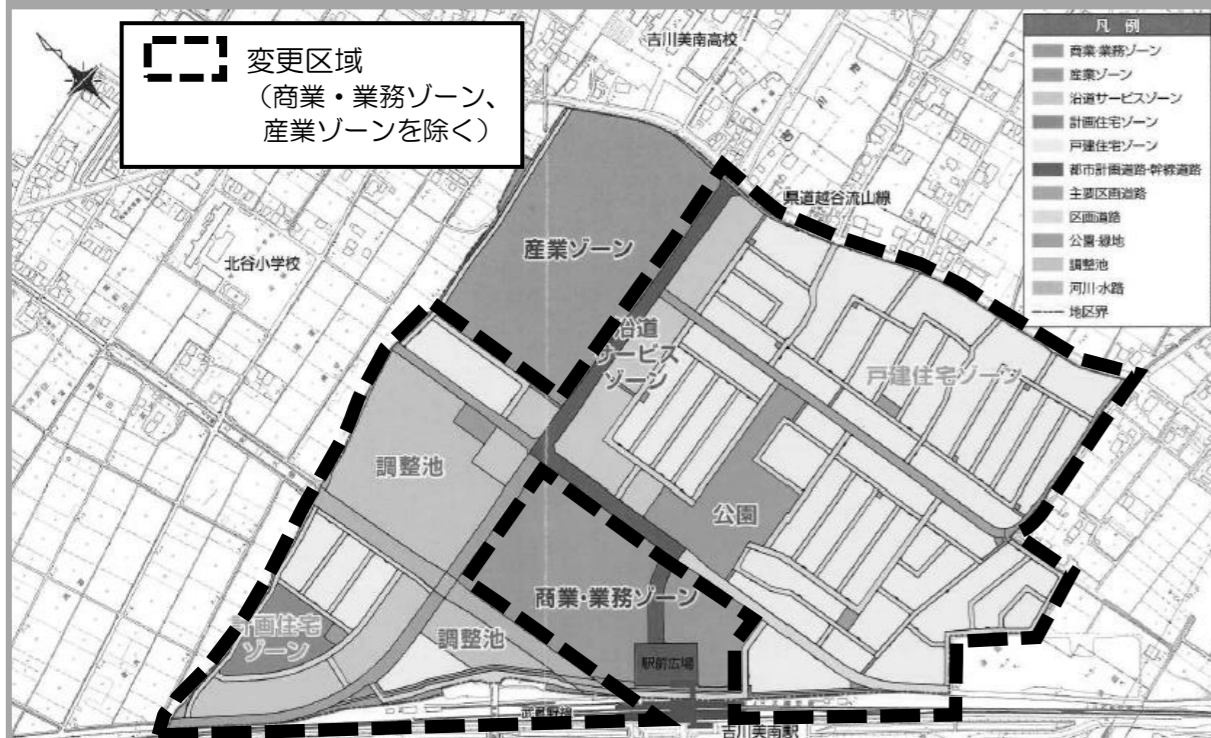
吉川美南駅東口周辺地区 都市計画の変更(案)について【用途地域、準防火地域、地区計画】



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、都市計画の変更を進めるゾーンは、「沿道サービスゾーン」と「住宅ゾーン」です。変更(案)につきまして、ご質問などがございましたら、下記に記載している問合せ先までご連絡ください。

吉川美南駅東口周辺地区 まちづくりコンセプト



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】

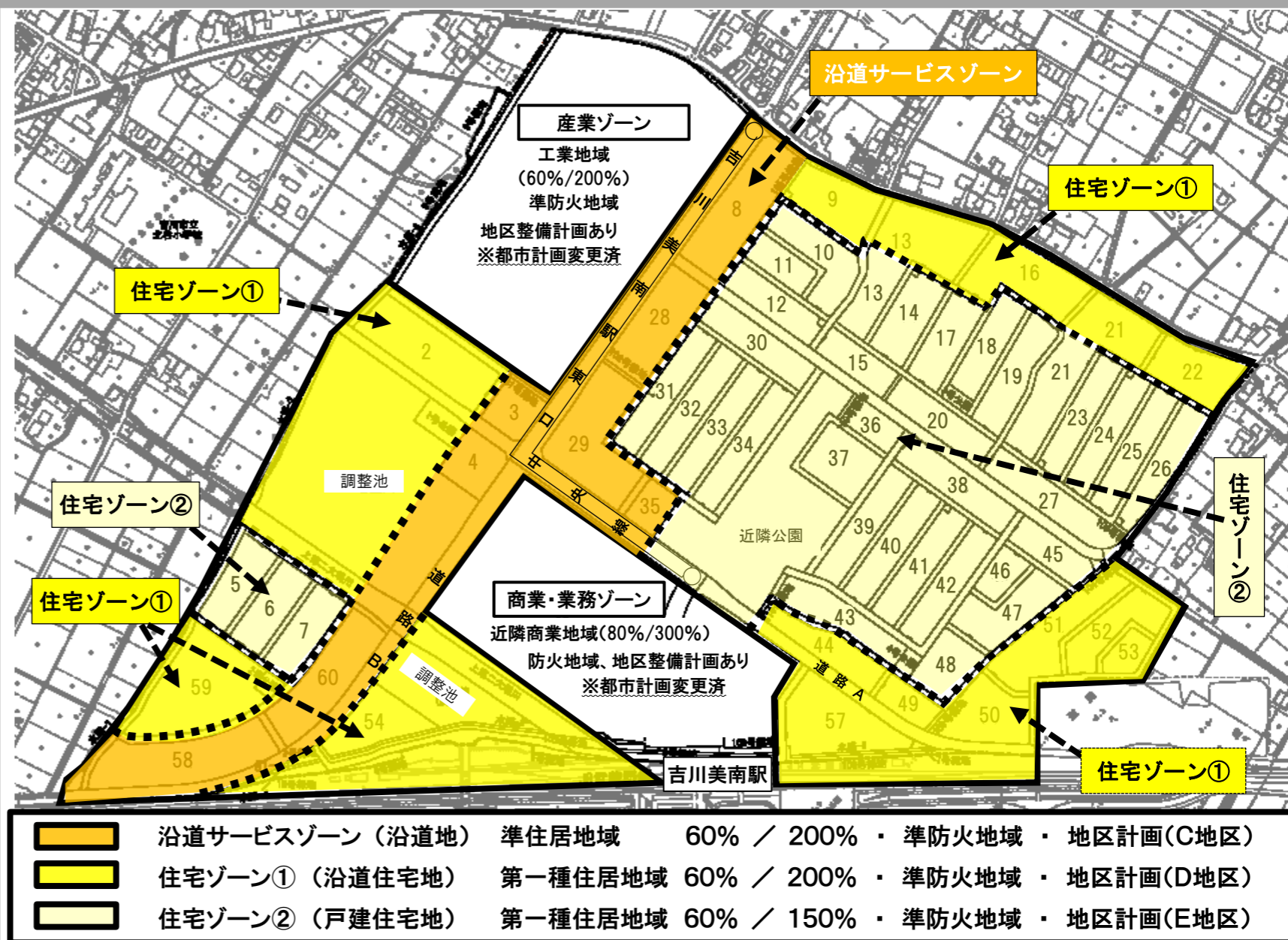
まち歩きで立寄れる店舗や飲食店などが建ち並び、街並みがおしゃれな空間。
 カフェ、花屋などと共に、地元の魅力を発信する商店が連なり、まち歩きを楽しめる空間を創出します。

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(案)・準防火地域の指定(案)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。

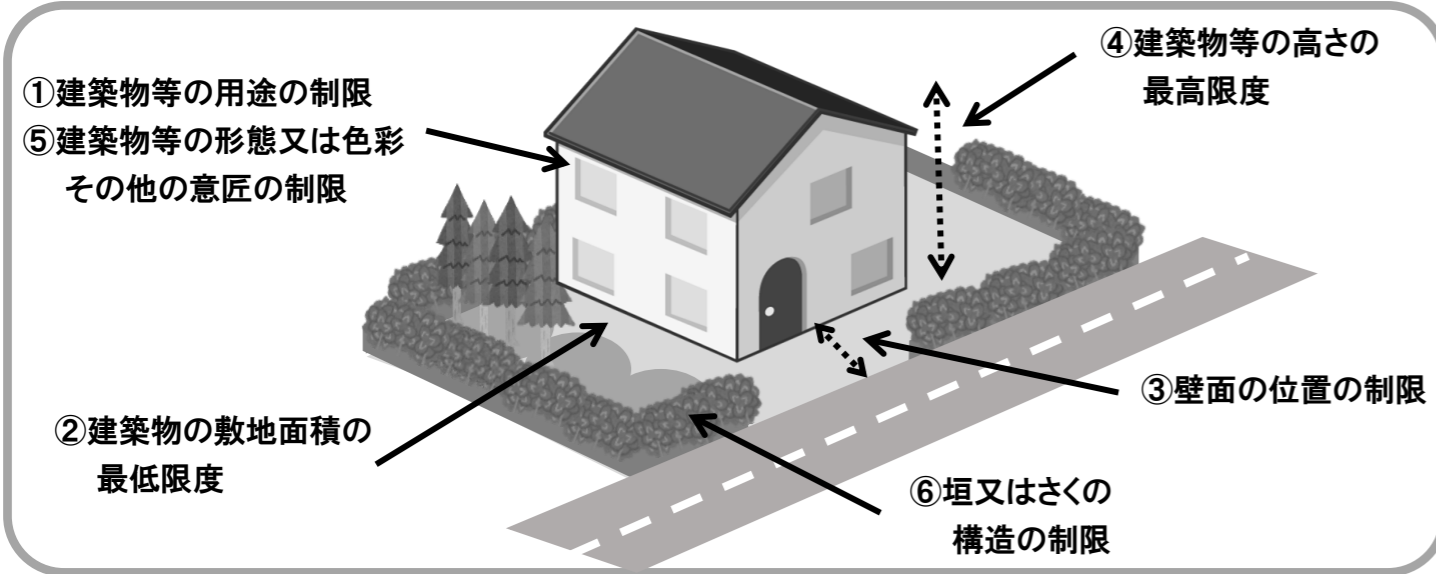
用途地域	現在			
	建ぺい率	容積率	高さ	防火・準防火地域
第一種低層住居専用地域	50%	80%	10m	—

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(案)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(案)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。

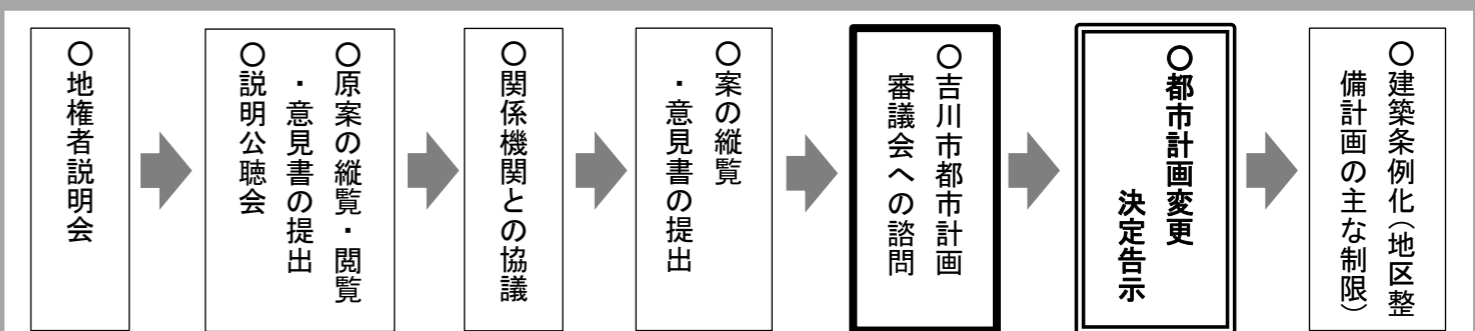
【⑤建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限】 秩序ある良好な街並み景観の形成を図るため、建築物や屋外広告物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定めます。

【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(案)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"> マーシャン屋、ぱちんこ屋その他これらに類するもの 倉庫（建築物に附属する倉庫は建築可） 畜舎（動物病院、ペットショップ等は建築可） 自動車教習所 	<ul style="list-style-type: none"> 床面積の合計が1,500㎡を超える倉庫 畜舎（動物病院、ペットショップ等は建築可） 自動車教習所 工場、危険物の貯蔵又は処理に供するもの ガソリンスタンド 	<ul style="list-style-type: none"> 店舗、飲食店、事務所等の床面積の合計が150㎡を超えるもの 倉庫（建築物に附属する倉庫は建築可） 畜舎（動物病院、ペットショップ等は建築可） 自動車教習所 工場、危険物の貯蔵又は処理に供するもの ガソリンスタンド 大学、高等専門学校 病院（診療所は建築可） ホテル、旅館 ボーリング場、スケート場 自動車車庫（建築物に附属する自動車車庫は建築可） 葬儀場 など
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"> 吉川美南駅東口中央線、道路Bの境界線から2m以上 その他の道路（緑道を含む）の境界線から1m以上 隣地の境界線から0.75m以上 	<ul style="list-style-type: none"> 道路（緑道を含む）の境界線から1m以上 隣地の境界線から0.75m以上 	
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。		

今後の主な流れについて(予定)



準防火地域について

■ 準防火地域指定の目的

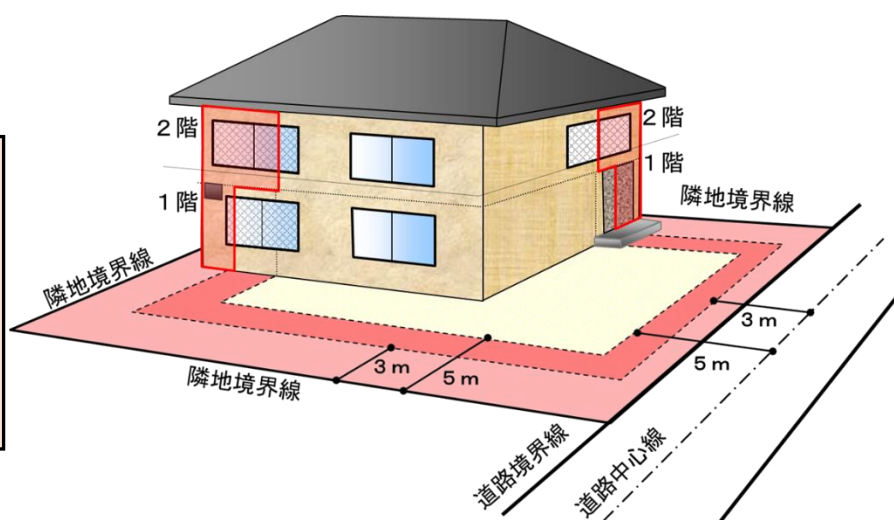
市街地における火災の危険を防除し、火災の延焼速度を遅らせ、避難時間や消火時間、救助時間を確保し、皆様の生命と財産などを守るために指定するものです。

■ 準防火地域に指定されると

木造住宅の場合、新築・増改築をするときに“延焼の恐れのある部分”に「防火措置」を講じていただきます(図参照)。

※延焼の恐れのある部分

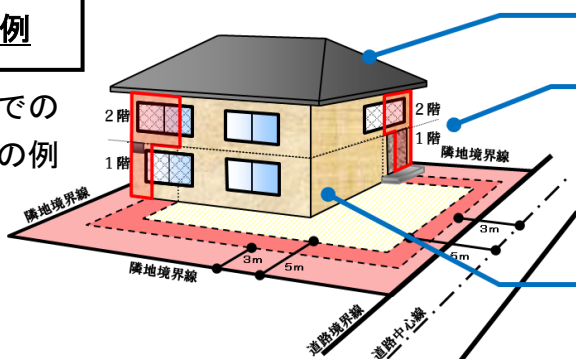
隣地境界線又は道路中心線から、
1階にあつては3m以内
2階以上にあつては5m以内
の距離にある建物の部分



なお、現在、お住まいの住宅は増改築を行わなければ、防火措置を講じる必要はありません。
また、住宅を新築・増改築するときに隣地の境界線や道路の中心線から3m又は5m、建物の後退を求めるものではありません。

防火措置の例

準防火地域内での
木造2階建ての例



(1) 屋根、瓦、金属板

(2) 開口部

- ①窓 (網入りガラスなど)
- ②換気扇 (ダンパー入り換気扇)
- ③玄関扉の開口部
(鉄製または防火認定を受けたもの)

(3) 外壁及び軒裏

(1) 屋根

防火構造として認められている瓦、スレートまたは金属板などを使用します。
(最近の住宅は、こうした構造になっているものが大部分です。)

(2) 開口部 (①窓、②換気扇、③玄関扉の開口部)

- ① 窓ガラスは網入りガラス等にします。
- ② 換気扇の開口部はダンパー仕様(火災時に開口部をふさぐ構造となっているもの)等にします。
- ③ 玄関扉は鉄製または防火認定を受けたものを使用します。

(3) 外壁及び軒裏

防火構造として認められている燃えにくい材料 (モルタルやタイル) による被覆、国土交通省で防火認定が取得しているサイディングなどを使用します。
(最近の住宅は、こうした構造になっているものが大部分です。)

■ 準防火地域指定のメリットとデメリット

【メリット】建物を火災に強くすることで、延焼防止・延焼時間の遅延効果

⇒ 避難時間や消火時間、救助時間を確保できる。

⇒ 生命と財産などを守ることができる。

【デメリット】新築・増改築時に建築基準法に基づく防火措置を講じるため、建築費用が増加する。

■ 説明会での参加者からの質問（一部抜粋）

Q. ダンパー仕様の換気扇とはどういうものか？

⇒ 外から火が入ってきた際に、熱でヒューズが溶けて外部と遮断するようになっている換気扇のこと。
準防火地域に指定された場合は、ダンパー仕様の換気扇にさせていただく必要があります。

Q. 今すぐに準防火仕様の建物にしなければならないのか？

⇒ 都市計画決定（令和5年2月予定）以降に新築・増築・改築を行う際に、準防火仕様させていただく必要があります。

準防火地域指定のポイント

○ 現在、住んでいる住宅の建て替え等、（新築、改築、増築等）を行わなければ、防火措置を講じる必要はありません。

→ **新築、改築、増築等のときに防火措置を講じていただきます。**

○ 家を小さくする必要はありません。

→ **3m、5mの壁面後退を求めるものではありません。**

○ なにものにも代えがたい、ご自身、ご家族、隣人、財産等を火災の被害から守ることができる有効な対策の1つです。

市街化予想図

縮尺 1:6,000

