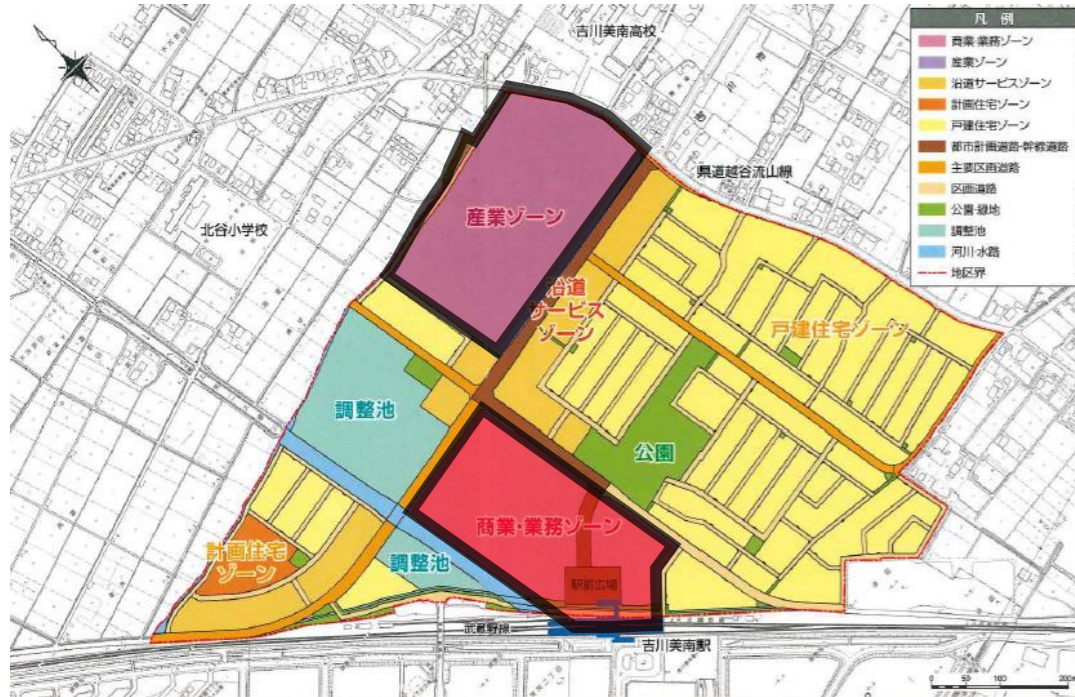


吉川美南駅東口周辺地区 都市計画の変更について (用途地域、防火地域及び準防火地域、地区計画)

吉川市役所 都市整備部 都市計画課 都市
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

資料1

まちづくりコンセプト



吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業は、「まちづくりコンセプト」に基づき、地区を5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。

そこで、「まちづくりコンセプト」の実現を目指すため、順次、事業の進捗や地権者の方々の意向を踏まえながら、用途地域などの都市計画を変更していく予定です。

今回は「商業・業務ゾーン」と「産業ゾーン」の都市計画を変更します。変更内容につきましては、各内容をご覧ください。

都市計画の変更について、ご質問などがございましたら、右上に記載されている担当までご連絡ください。

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。

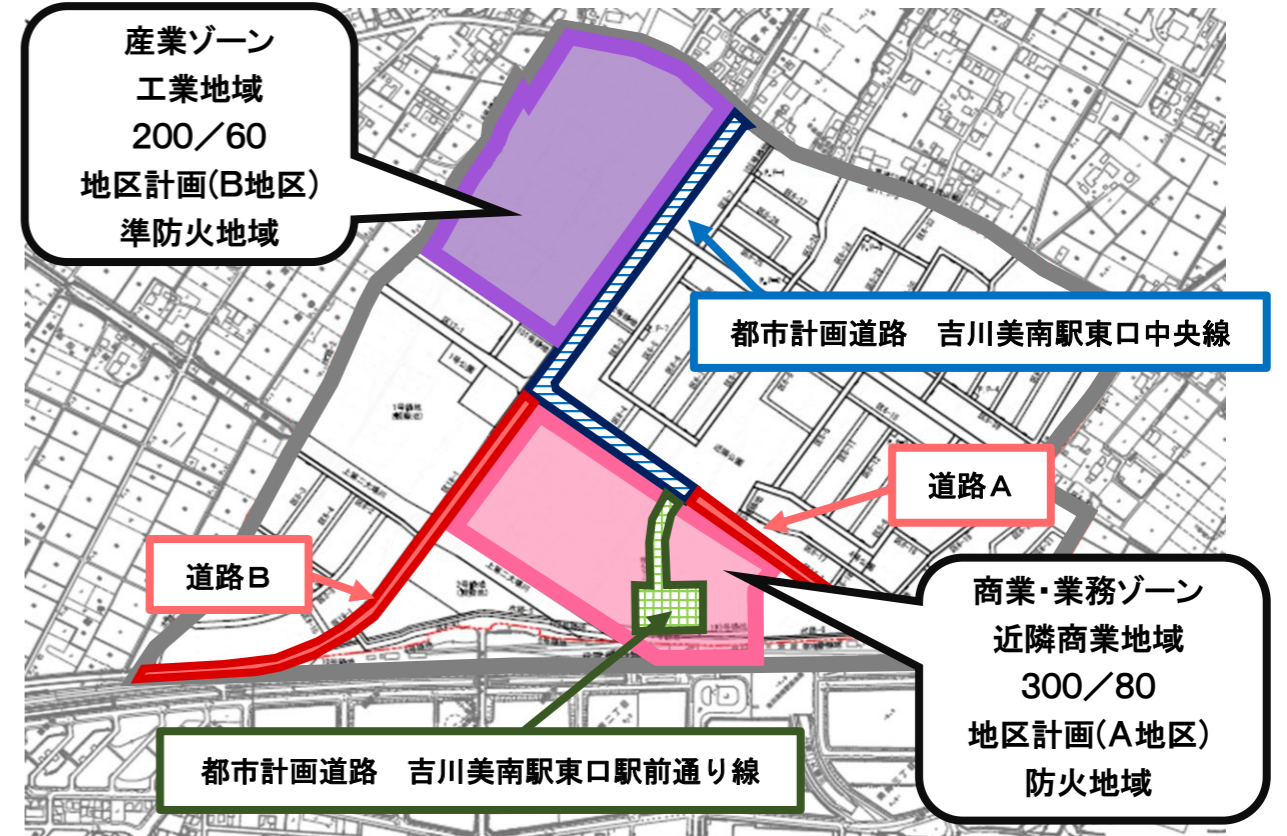
商業・業務ゾーン【賑わいの庭】

吉川美南駅前に広がる商業・業務ゾーン。商業施設を中心に、魅力ある文化施設や子育て施設の融合。市の新たな玄関口として、この地を訪れたくなる文化施設や利便性の高い店舗、また、女性の就業を支援する子育て施設などの機能を集約し、賑わいのある空間を創出します。

産業ゾーン【コミュニティの庭】

埼玉県内でも希少な駅から5分の徒歩圏にある産業ゾーン。新たな産業や雇用を生み出す施設を誘致し、企業と市民が交流できるコミュニティ空間。地域との交流事業、学習や市民活動の場の提供、工場見学、災害時における防災拠点など、地域に開かれた企業の立地を目指します。

都市計画変更箇所



用途地域、防火地域及び準防火地域の 変更について

変更区域は上図をご覧ください

【商業・業務ゾーンの用途地域の変更について】

吉川美南駅の西口と一体となった市の新たな玄関口として、周辺の住宅地との環境の調和を図りつつ、商業・業務などの利便性を増進する地域とするため、近隣商業地域に変更します。

【産業ゾーンの用途地域の変更について】

新たな産業や雇用を創出する場として、周辺の住宅地と農地などとの環境の調和を図りつつ、工業などの利便性を増進する地域とするため、工業地域に変更します。

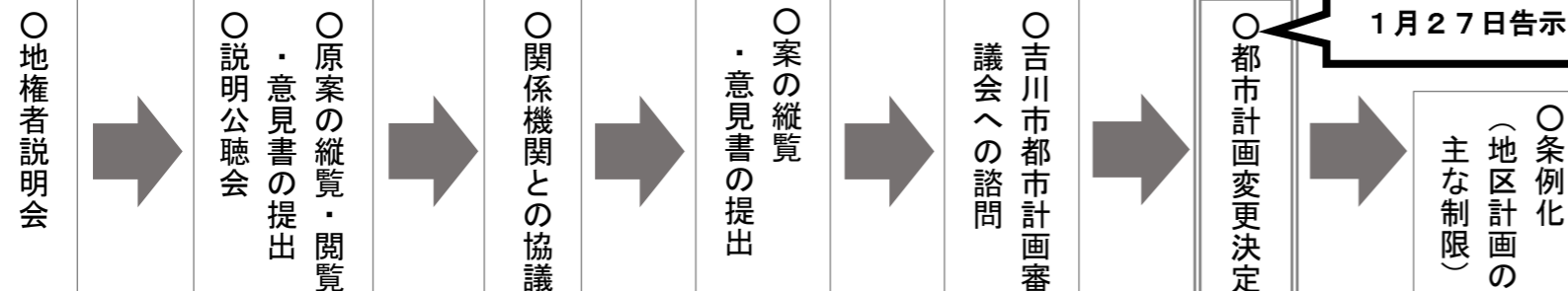
【防火地域及び準防火地域の指定について】

建築物の不燃化・難燃化を促進することにより、火災の延焼拡大などを防止するため、商業・業務ゾーンは「防火地域」、産業ゾーンは「準防火地域」を指定します。指定した地域では、建築物の規模や階数などに応じて、新築、改築、増築、移転の際、建築物に一定の耐火性能や防火性能が義務付けられます。

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(案)			
	建ぺい率	容積率	高さ	防火・準防火地域
近隣商業地域(商業・業務ゾーン)	80%	300%	—	防火地域
工業地域(産業ゾーン)	60%	200%	地区計画で定める	準防火地域

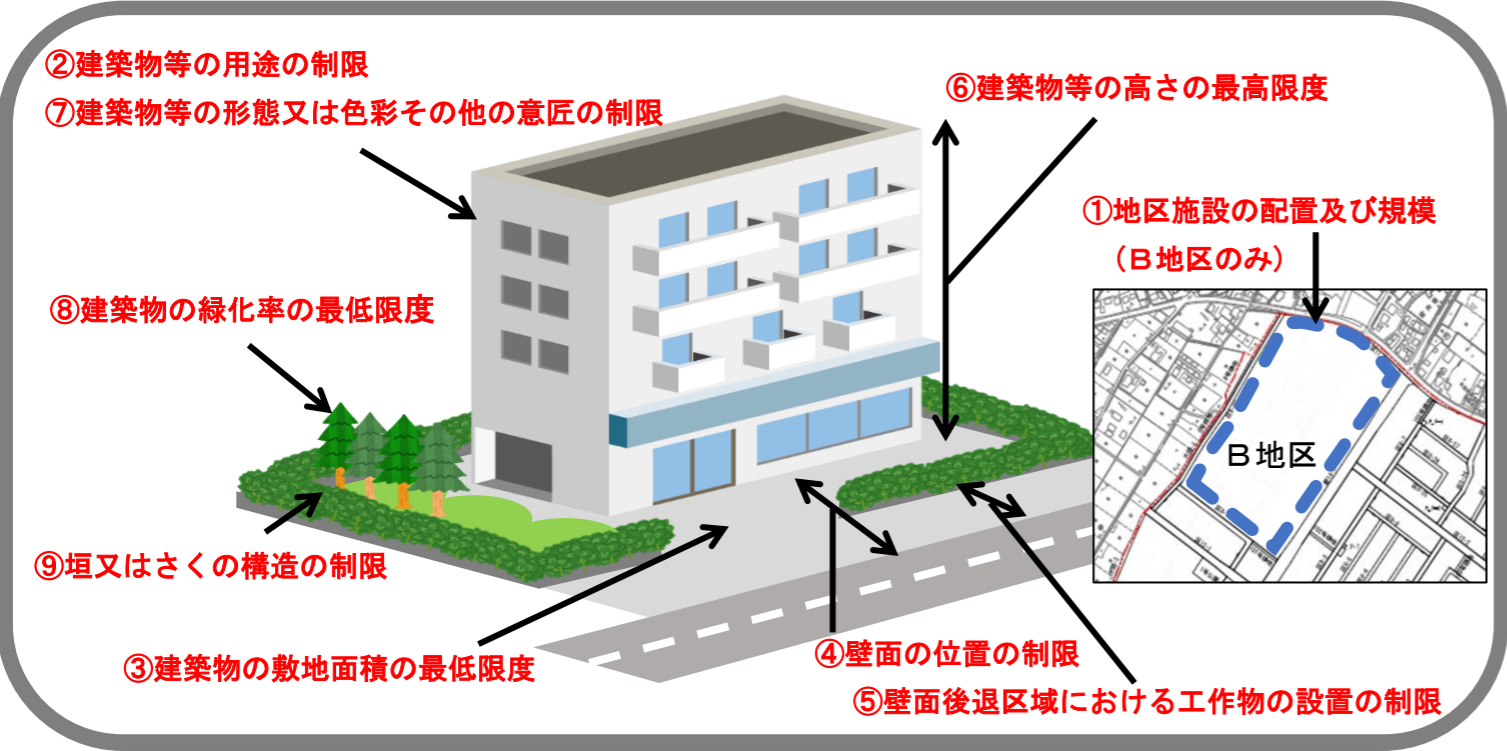
都市計画変更の主な流れについて



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のことです。
この地区計画では、地区の特性にふさわしい良好なまちづくりを行うため、地区施設の配置と規模、建築物の用途、敷地面積、壁面の位置、高さの制限など、きめ細かなルールを定め、規制や誘導を行います。



地区計画の主な目的・考え方

本地区は、土地区画整理事業による基盤整備などの事業効果の維持増進を図るとともに、周辺環境と共生・調和する笑顔と緑あふれる都市空間を創出した、良好な住宅地と、魅力ある商業・業務地、周辺環境に配慮した工業地などの複合多機能都市の形成を図るため、右のとおり地区計画を指定します。なお、地区計画の主な考え方は、以下のとおりです。

- 【①地区施設の配置及び規模】周辺の住環境と農業生産環境など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。）に面する宅地内に幅員3mの緩衝緑地帯を配置します。
- 【②建築物等の用途の制限】商業・業務地及び工業地にふさわしい秩序ある建築物などの立地を誘導します。
A地区：賑わいと魅力ある商業地とするため、工場や倉庫、都市計画道路沿道の1階部分の住宅などを制限します。
B地区：工業生産活動の利便の増進と周辺環境に配慮するため、住宅や著しく環境を悪化させるおそれがある工場などを制限します。なお、企業と市民が交流できる直売所や、企業関係者の保育所などは許容します。
- 【③建築物の敷地面積の最低限度】商業・業務地及び工業地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ます。
- 【④壁面の位置の制限・⑤壁面後退区域における工作物の設置の制限】コンセプトである「笑顔と緑あふれるみんなの庭」を感じられるよう連続した開放的な空間の創出と良好な街並み景観を形成するとともに、災害時の延焼被害の軽減と避難通路の確保などを図るため、建築物の壁面の位置と壁面後退区域における工作物の設置を制限します。
- 【⑥建築物等の高さの最高限度】
B地区：周辺の住宅地や農地、また、工業地内の日照や採光、通風などの確保と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、建築物などの高さの最高限度を定めます。
- 【⑦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などの形態又は意匠などの制限を定めます。
- 【⑧建築物の緑化率の最低限度】周辺の住環境と農業生産環境など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ます。
- 【⑨垣又はさくの構造の制限】緑あふれる街並みを創出するとともに、震災時の防災などを考慮し、垣又はさくの構造の制限を定めます。

地区計画の主な内容

変更区域は裏面をご覧ください

	A地区（近隣商業地域：商業・業務ゾーン）	B地区（工業地域：産業ゾーン）
①地区施設の配置及び規模	—	緩衝緑地帯：3m ただし、車両等の出入口、安全上・保安上やむを得ない工作物、良好な街並みの形成に資するものなどは除く
②建築物等の用途の制限 (主な建築物として、右に掲げる建築物は建てるできません)	マージャン屋・ぱちんこ屋、ガソリンスタンド、自動車教習所	
	○都市計画道路の境界線から20m以内の建築物の1階部分の住宅・共同住宅・寄宿舍・下宿 ○工場 ○倉庫（建築物に附属する倉庫は除く） ○畜舎（動物病院、ペットショップ等は除く） ○葬儀場 ○風俗営業に関わるもの ○危険物の貯蔵又は処理に供するもの など	○住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、兼用住宅 ○店舗、飲食店（地区内工場製品の販売等は除く） ○保育所（地区内企業関係者の保育所等は除く） ○一般廃棄物・産業廃棄物の処理業の用に供するもの ○レディーミクストコンクリートの製造を営む工場 ○火薬類の貯蔵・処理に供するもの ○危険性が大きいとともに、著しく環境を悪化させるおそれがある工場 など
③建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡	5,000㎡
	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	
④壁面の位置の制限	○吉川美南駅東口駅前通り線の境界線から 3m以上 ○吉川美南駅東口中央線、道路A、道路Bの境界線から 2m以上 ○その他の道路（緑道含む）、隣地の境界線から 1m以上	○道路（緑道含む）の境界線から 5m以上 ただし、延べ面積が30㎡以内の物置等は除く ○隣地の境界線から 1m以上
⑤壁面後退区域における工作物の設置の制限	次の区域には、垣（B地区の生垣を除く）や柵、塀、門、屋外広告物、自動販売機等の工作物は設置できません	
	吉川美南駅東口駅前通り線、吉川美南駅東口中央線、道路A、道路Bから壁面後退した区域	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3mの区域
	ただし、街灯・電柱等公益上必要となるもの、防火施設・交通標識等防火上・安全上必要となるもの、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は除く	
⑥建築物等の高さの最高限度	—	25m以下
⑦建築物等の形態又は色彩 その他の意匠の制限	外壁や屋根、屋外広告物の色彩は、周辺の景観及び環境との調和に配慮したものとします	
	屋外広告物は自己用に供するもの	屋外広告物は自己用に供するもの2基以内
⑧建築物の緑化率の最低限度	2/10（※B地区は、緩衝緑地帯の緑化地を含みます）	
	ただし、3,000㎡未満の敷地については、1/10（※B地区は、緩衝緑地帯の緑化地を含みます）	
⑨垣又はさくの構造の制限	生垣又は高さ2m以下の透視可能な柵 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、保安上必要なものは除く	