

川越都市計画地区計画の変更（川越市決定）

都市計画新河岸駅周辺地区地区計画を次のように決定する。

決定告示年月日  
平成23年11月11日

名 称	新河岸駅周辺地区地区計画	
位 置	川越市大字扇河岸、大字砂、大字砂新田、の各一部	
面 積	約72.5ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、東武東上線新河岸駅を中心に、地区西側に国道254号((都)東京川越線)が南北に縦断しており、鉄道や道路により東京方面と強い結びつきを持つ交通利便性の高い地区となっているが、基盤整備等が進まず、生活環境や防災問題が地域の課題となっている。</p> <p>本計画は、道路等の基盤整備及び周辺環境と調和した良好な市街地の形成を図り、安全で安心なまちづくりを目標とする。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>秩序ある市街地の形成を図るため、地区内をそれぞれの特性に応じたブロックに区分する。駅前広場周辺地区については、近隣の住民の日用品の供給を行う店舗やその他の業務の利便の増進を図り、地区の中心としての機能向上と活性化を促進する。(都)新河岸駅前通り線などの沿道地区については、立地特性を生かした生活利便施設を誘導するとともに、住環境との調和を図りながら、住宅と店舗や事務所の共存した市街地の形成を図る。</p> <p>また、それ以外の低層の住宅地が広がる地区については、既存住宅地の居住環境の維持・保全を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	健全な土地利用の増進と良好な住宅地の形成を図るため、地区施設を適正に配置し、防災性に配慮した整備を行う。
	建築物等の整備の方針	良好な市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、垣又はさくの構造の制限を定める。

		位置	川越市大字砂、大字砂新田、の各一部					
		面積	約24.2ha					
地区整備計画		地区施設の 配置及び規模	種類	名称	幅員	延長又は面積		
			道 路	区4-1	4.2m	約160m		
				区4-2	4.2m	約140m		
				以下余白				
地区の 区分	区分の 名称	駅前広 場周辺 地区	駅前通 り、国道 沿道地 区	住宅地 区A	住宅地 区B-1	住宅地 区B-2	住宅地 区B-3	
	区分の 面積	約3.5 ha	約4.2 ha	約9.7 ha	約0.3 ha	約3.6 ha	約2.9 ha	
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。 一 ホテル、 旅館。 二 マージャ ン屋、ぱちん こ屋、射的 場、勝馬投票 券発売所等 その他これ らに類する もの。	-	建築基準法別表第二 (ろ)項に掲げる建築 物以外の建築物は、建 築してはならない。		別表第二 (い)項に 掲げる建 築物以外 の建築物 は、建築し てはなら ない。	
建築物の敷地面積 の最低限度		-	-	建築物の敷地面積の最低限度は100㎡ とする。ただし、地区計画決定時に当該規定 に適合しない土地について、その全部を一つの 敷地として使用する場合は適用しないものと する。				
壁面の位置の制限		建築物の壁面もしくは、これにかわる柱の面（バルコニー を含む。）と隣地境界までの距離は0.7m以上とする。 ただし、敷地面積が200㎡未満の場合は0.5m以上とすることが できる。 建築物に付属する、5㎡以下の物置、壁の無い構造の車庫・駐輪場 については当該規定から除く。						

		建築物等の高さの 最高限度	20m	16m	12m ただし、学 校その他の 建築物であ って、その 用途によっ てやむを得 ないと市長 が認めるも のについて は16mと する。	12m	10m	10m
		垣又はさくの構造 の制限	道路に面する側にかき又はさくを設置する場合は、生け垣又は宅地地盤面からの高さが1.5m以下の塀又はフェンス等とする。ただし、門柱、門扉についてはその制限は及ばないものとする。					
		備 考	公益上必要なもので、安全上、防火上、衛生上及び周囲の環境を害するおそれがないと市長が認めるものについては、上記の制限は適用しない。					

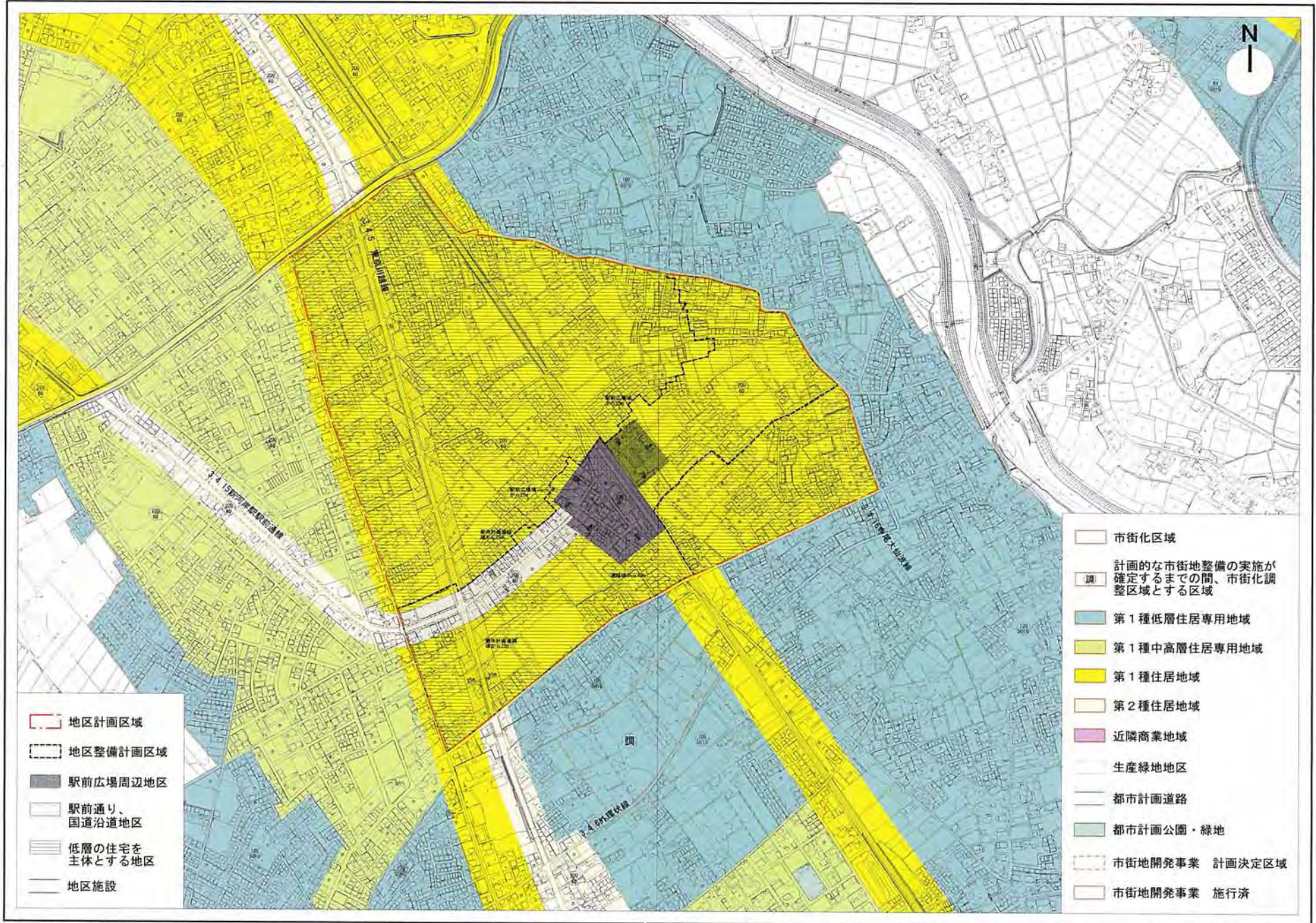
「区域及び地区の細区分は計画図の表示のとおり」

理 由









駅を中心とした良好な市街地を実現するとともに、形成されている住環境を今後の無秩序な建築行為により損なわないよう、維持・保全を図るものである。

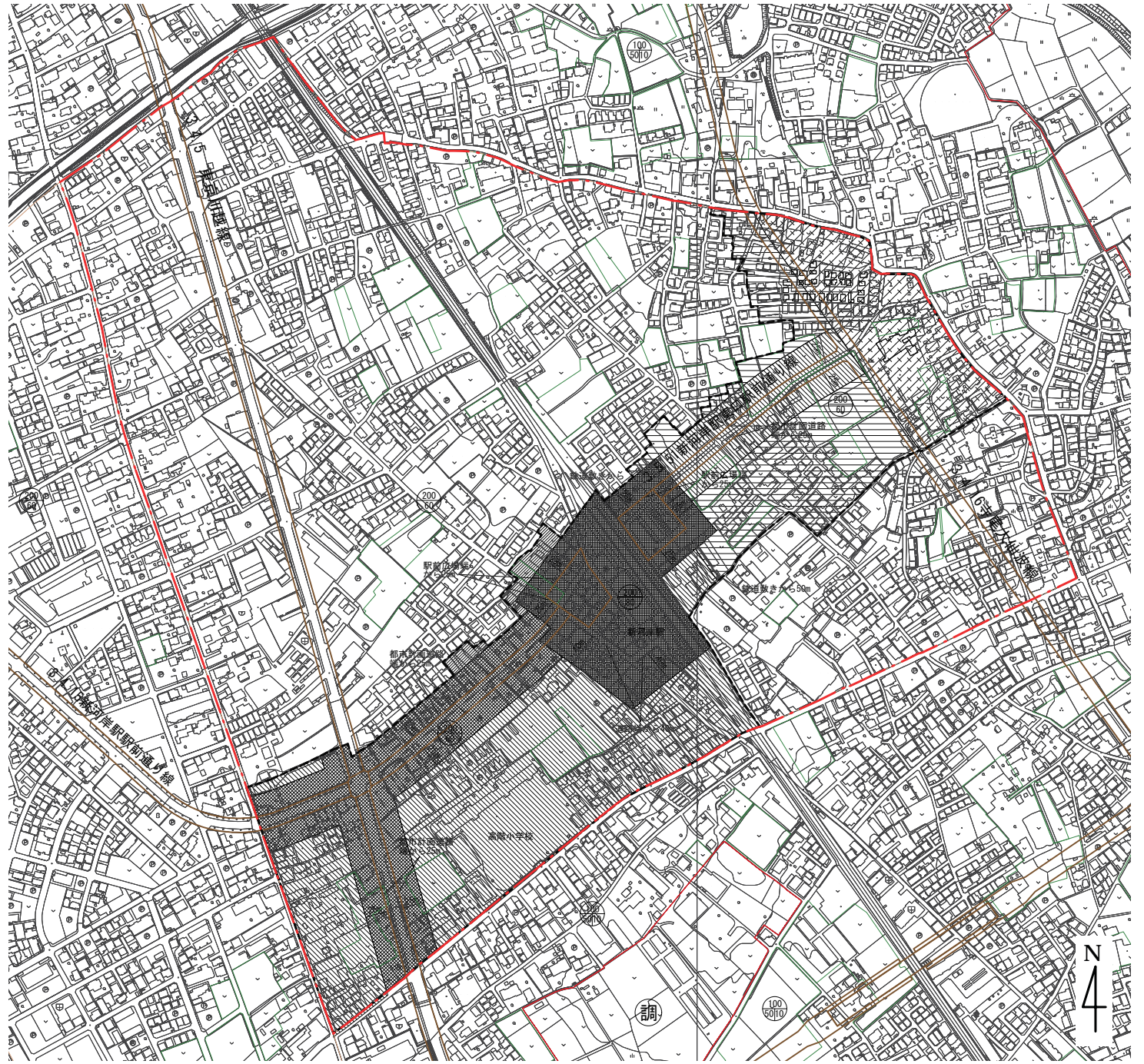
建築基準法 別表第二（一部抜粋）

(い)	第1種低層住居 専用地域内に建 築することができる 建築物	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住宅</li> <li>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のうち政令で定めるもの</li> <li>3. 共同住宅、寄宿舍又は下宿</li> <li>4. 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)、図書館その他これらに類するもの</li> <li>5. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>6. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</li> <li>7. 公衆浴場(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第6項第1号に該当する営業(以下この表において「個室付浴場業」という。)に係るものを除く。)</li> <li>8. 診療所</li> <li>9. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物</li> <li>10. 前各号の建築物に附属するもの(政令で定めるものを除く。)</li> </ol>
(ろ)	第2種低層住居 専用地域内に建 築することができる 建築物	<ol style="list-style-type: none"> <li>11. (い)項第1号から第9号までに掲げるもの</li> <li>12. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が150m<sup>2</sup>以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)</li> <li>13. 前2号の建築物に附属するもの(政令で定めるものを除く。)</li> </ol>



# 川越市計画図

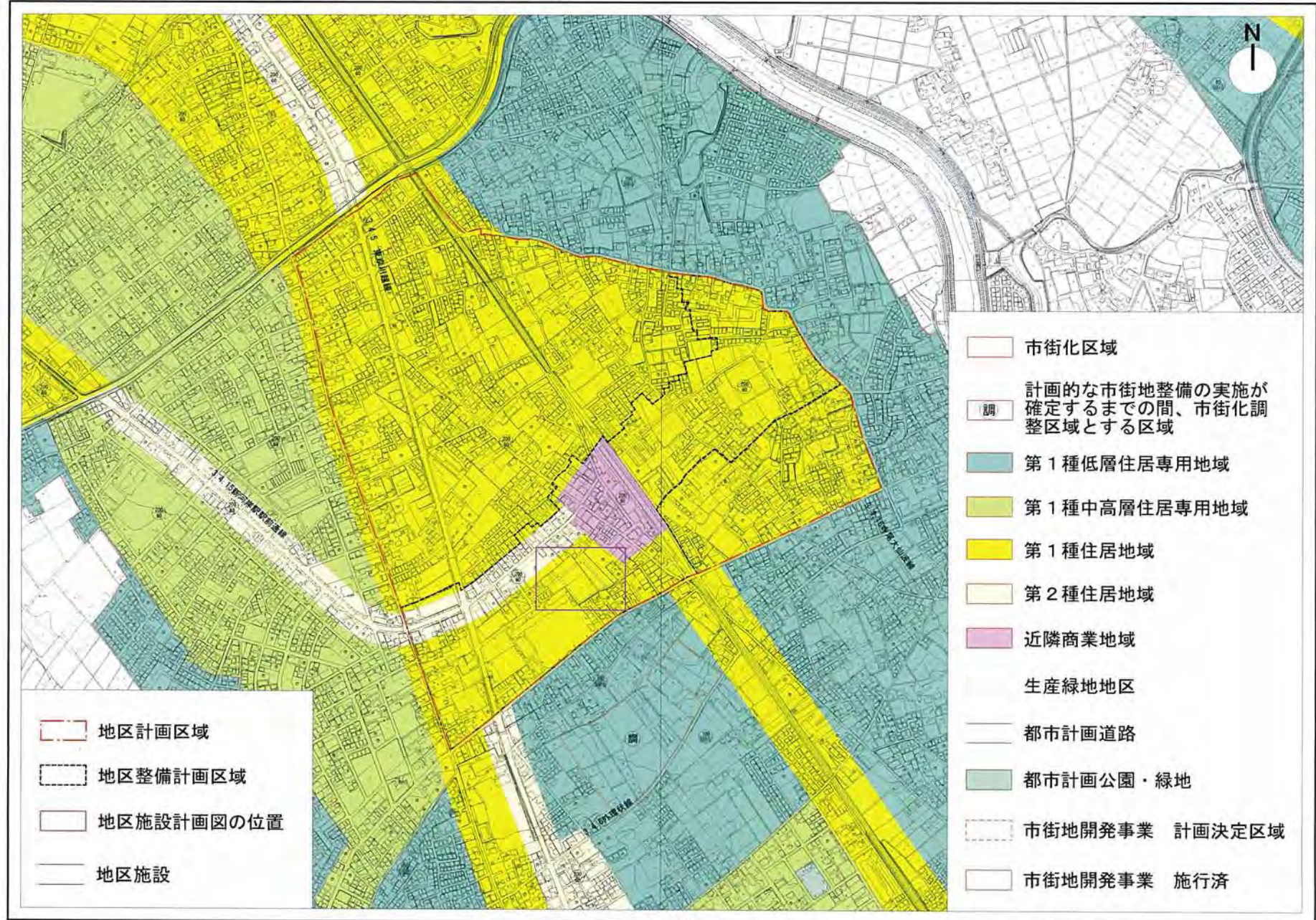
-  地区計画区域
-  地区整備計画区域  
駅周辺地区
-  駅前広場周辺地区
-  駅前通り、国道沿道地区
-  住宅地区 A
-  住宅地区 B- 1
-  住宅地区 B- 2
-  住宅地区 B- 3



0 100 200 300 400 500 m

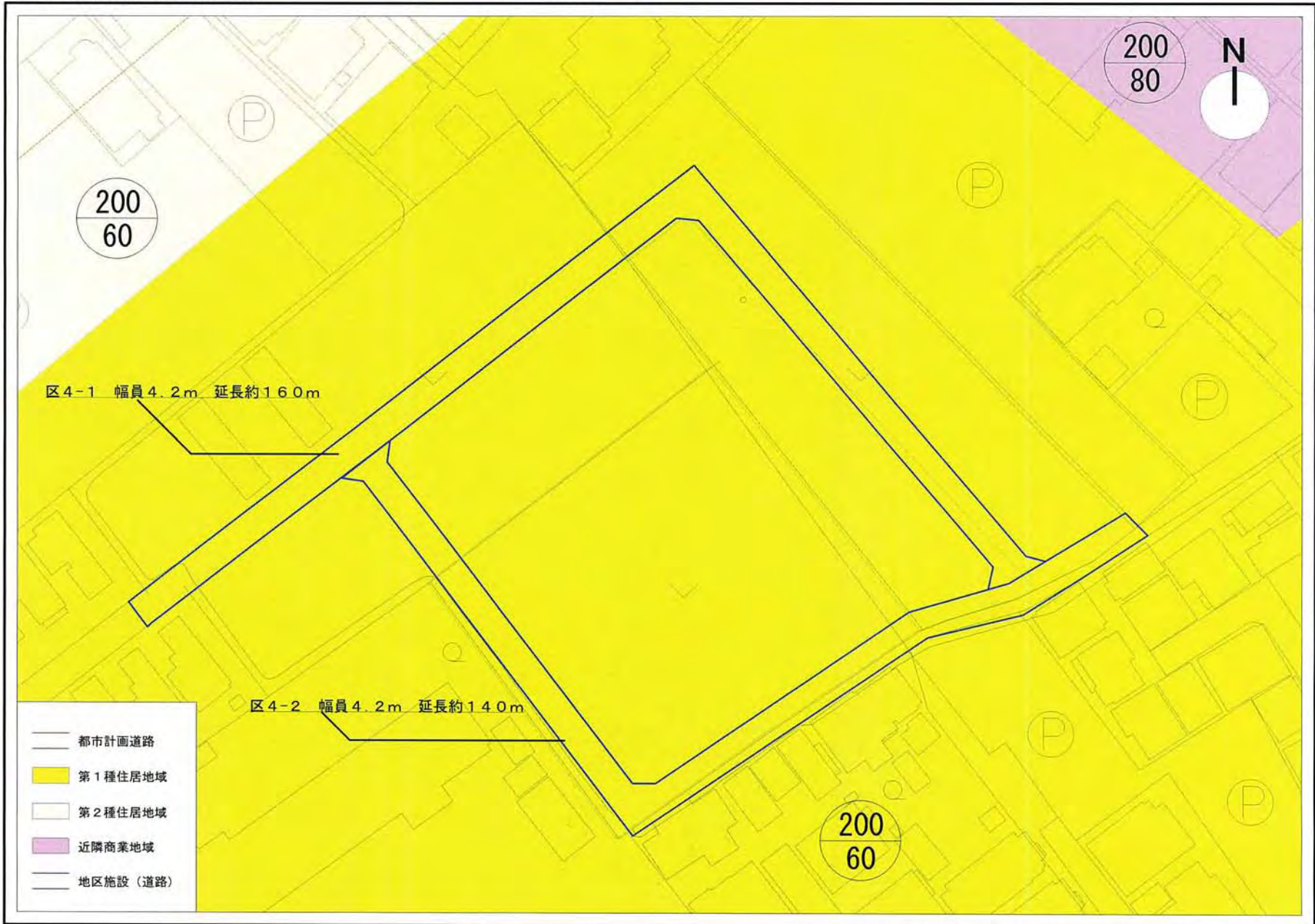
# 地区施設計画図の位置

## 川越市計画図



川越市計画図

# 川越市都計画図

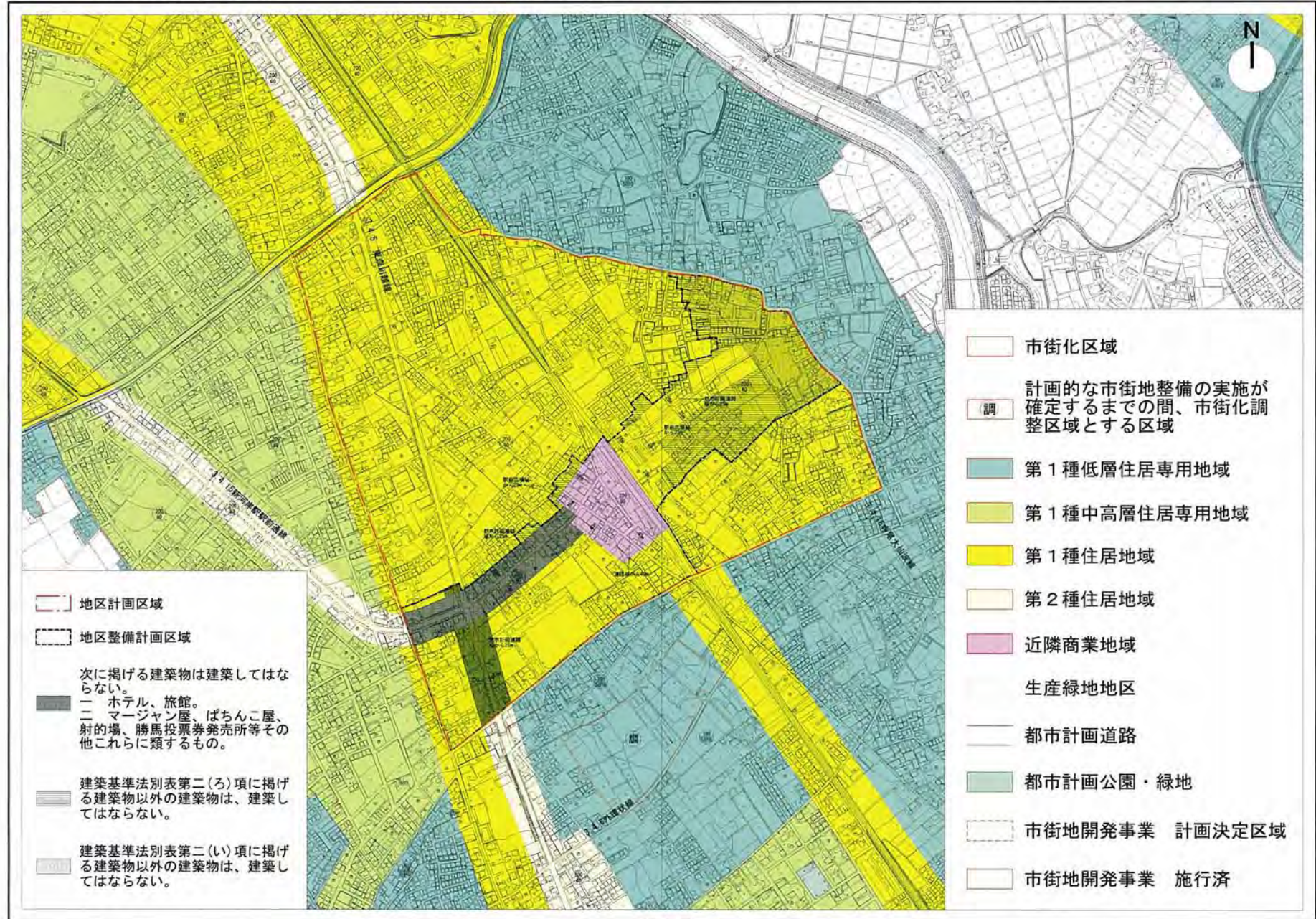


川越市都計画図



地区整備計画図  
 (Ⅱ) 建築物等の用途の制限

川越市計画図

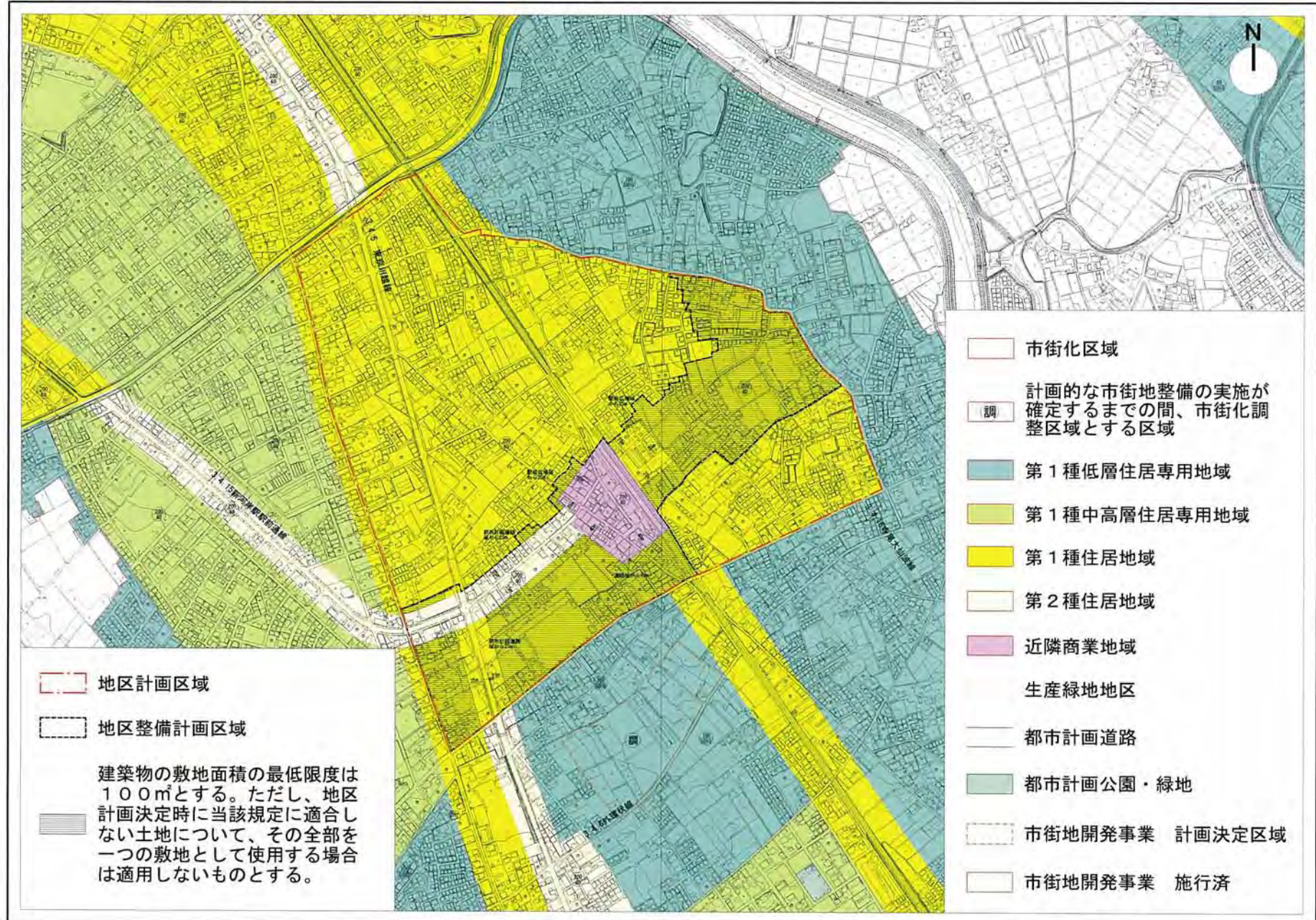


川越市計画図

地区整備計画図

(Ⅲ) 建築物の敷地面積の最低限度

川越市計画図



地区計画区域

地区整備計画区域

建築物の敷地面積の最低限度は100㎡とする。ただし、地区計画決定時に当該規定に適合しない土地について、その全部を一つの敷地として使用する場合は適用しないものとする。

市街化区域

計画的な市街地整備の実施が確定するまでの間、市街化調整区域とする区域

第1種低層住居専用地域

第1種中高層住居専用地域

第1種住居地域

第2種住居地域

近隣商業地域

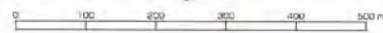
生産緑地地区

都市計画道路

都市計画公園・緑地

市街地開発事業 計画決定区域

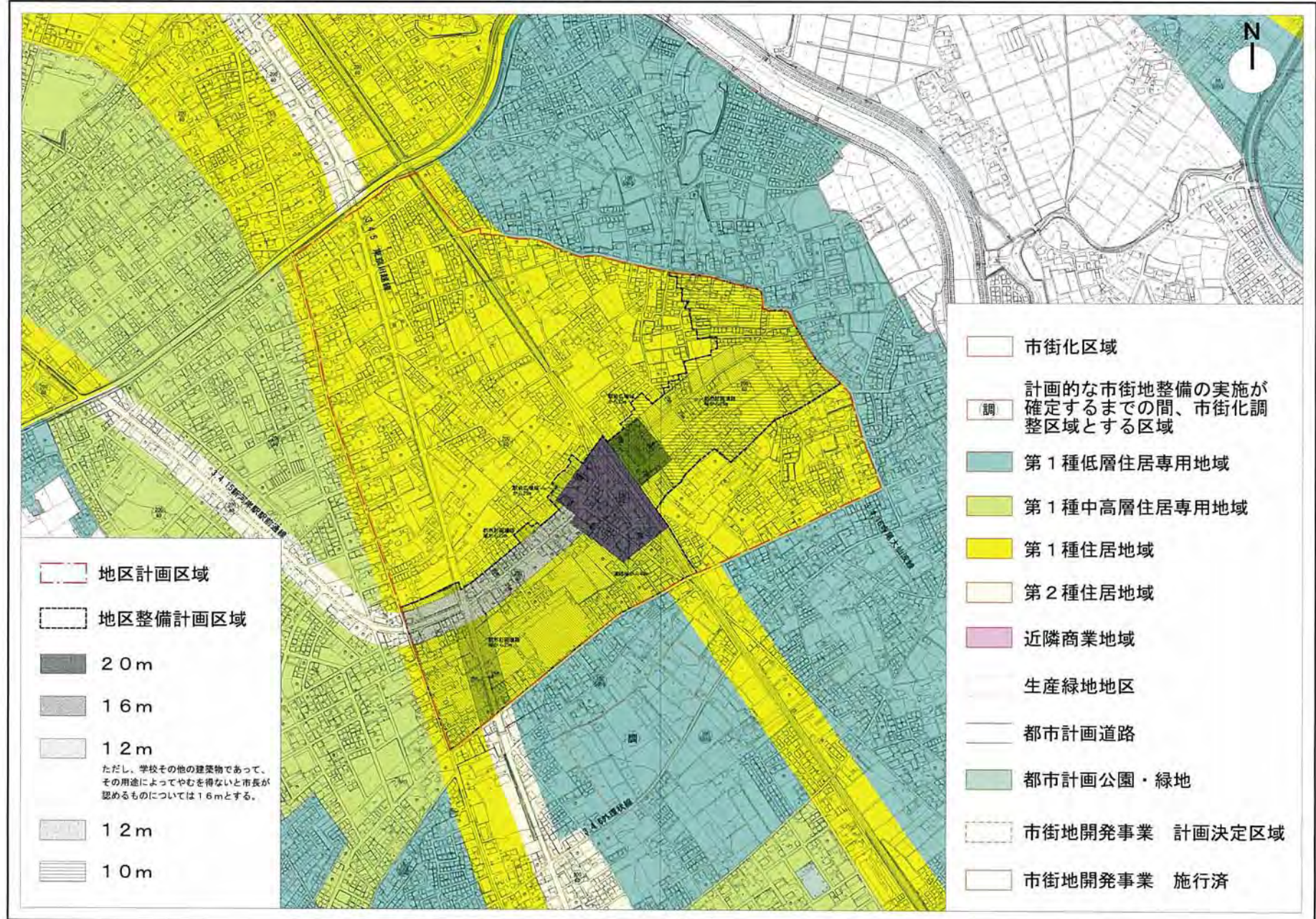
市街地開発事業 施行済



川越市計画図

地区整備計画図  
 (IV) 建築物等の高さの最高限度

川越市計画図



川越市計画図

地区整備計画図

(V) 壁面の位置の制限、垣又はさくの構造の制限 川越市計画図

