

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変更する。

既決定告示年月日 平成23年11月11日
変更決定告示年月日 平成25年12月 3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、かき又はさくの構造の制限を定める。

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			
				区4-3	4.5m	約100m			
				区4-4	4.2m	約130m			
				区4-5	4.2m	約140m			
				区4-6	4.0~4.2m	約160m			
				区6-1	6.0m	約220m			
			広場その他の公共空地	広場	1箇所	約1300㎡			
				歩行者用通路	6.0m	約58m			
以下余白									
建築物等に関する事項	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3.5ha	約9.0ha	約27.8ha	約5.5ha	約21.9ha	約4.8ha	
	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		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>							

		建築物等の高さの 最高限度	20 m	16 m	12 m 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16 mと する。	12 m	10 m	10 m
		かき又はさくの 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1.5 m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

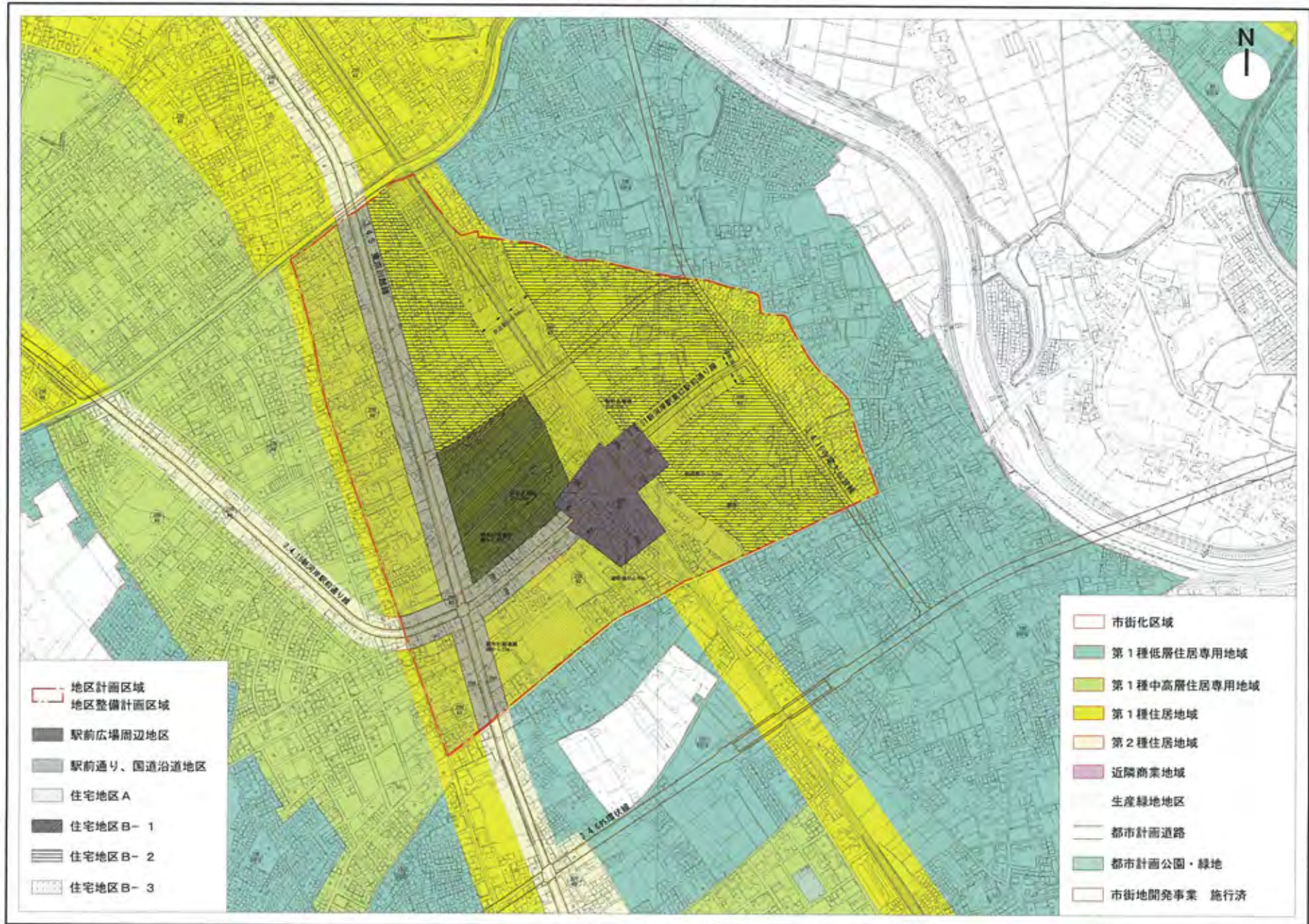
駅を中心とした良好な市街地を実現するとともに、形成されている住環境を今後の無秩序な建築行為により損なわないよう、維持・保全を図るものである。

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"> 1. 住宅 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 3. 共同住宅、寄宿舍又は下宿 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 5. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 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 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。) 8. 診療所 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 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。)
(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"> 11. (い)項第1号から第9号までに掲げるもの 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150m²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。) 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。)

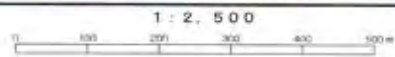
地区区分図

川越市計画図 (1 : 2, 500)



- 地区計画区域
- 地区整備計画区域
- 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

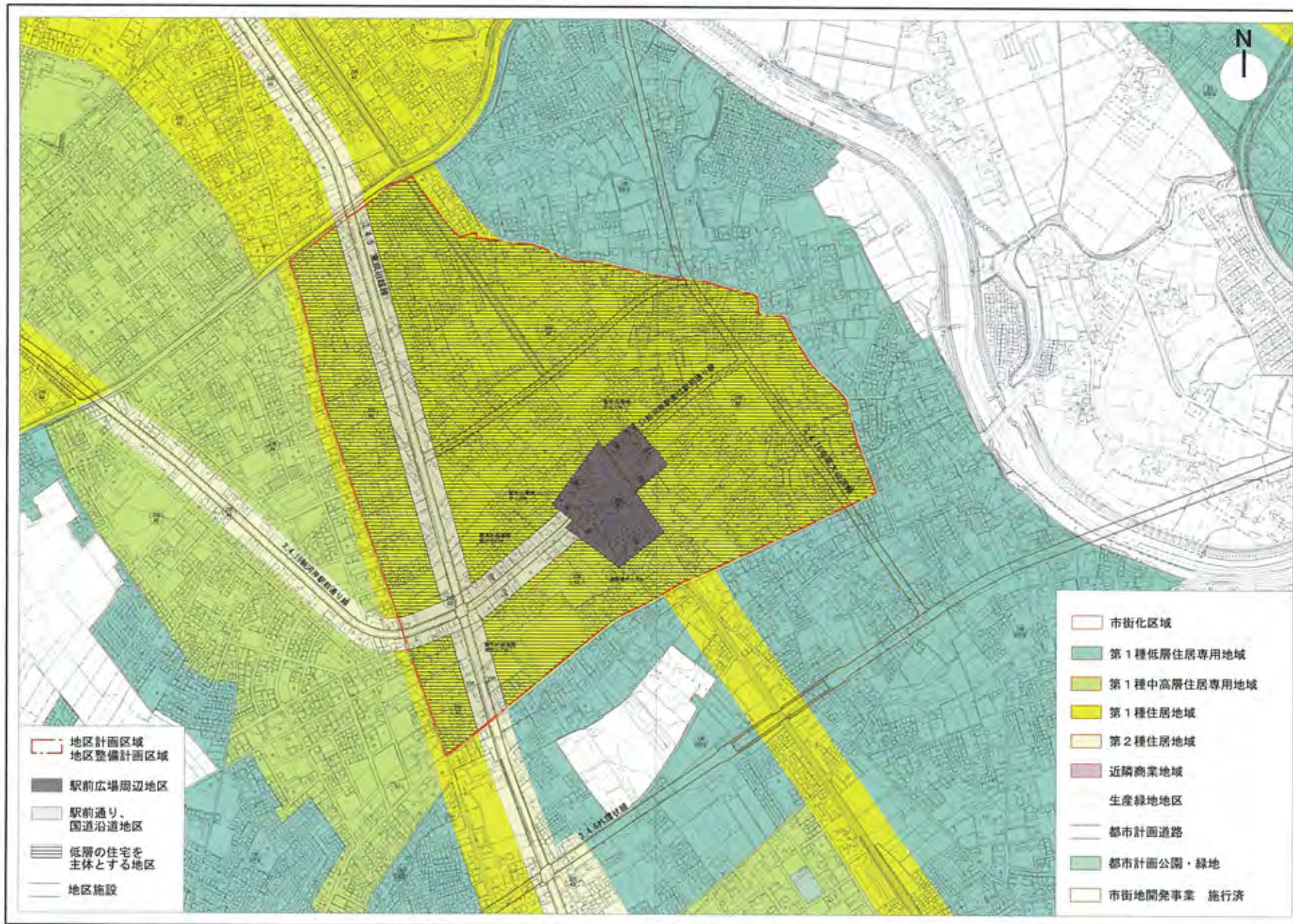
- 市街化区域
- 第1種低層住居専用地域
- 第1種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 第2種住居地域
- 近隣商業地域
- 生産緑地地区
- 都市計画道路
- 都市計画公園・緑地
- 市街地開発事業 施行済



川越市計画図 (1 : 2, 500)

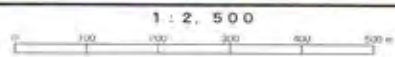
地区計画方針の付図

川越市計画図 (1 : 2, 500)



- 地区計画区域
- 地区整備計画区域
- 駅前広場周辺地区
- 駅前通り、国道沿道地区
- 低層の住宅を主体とする地区
- 地区施設

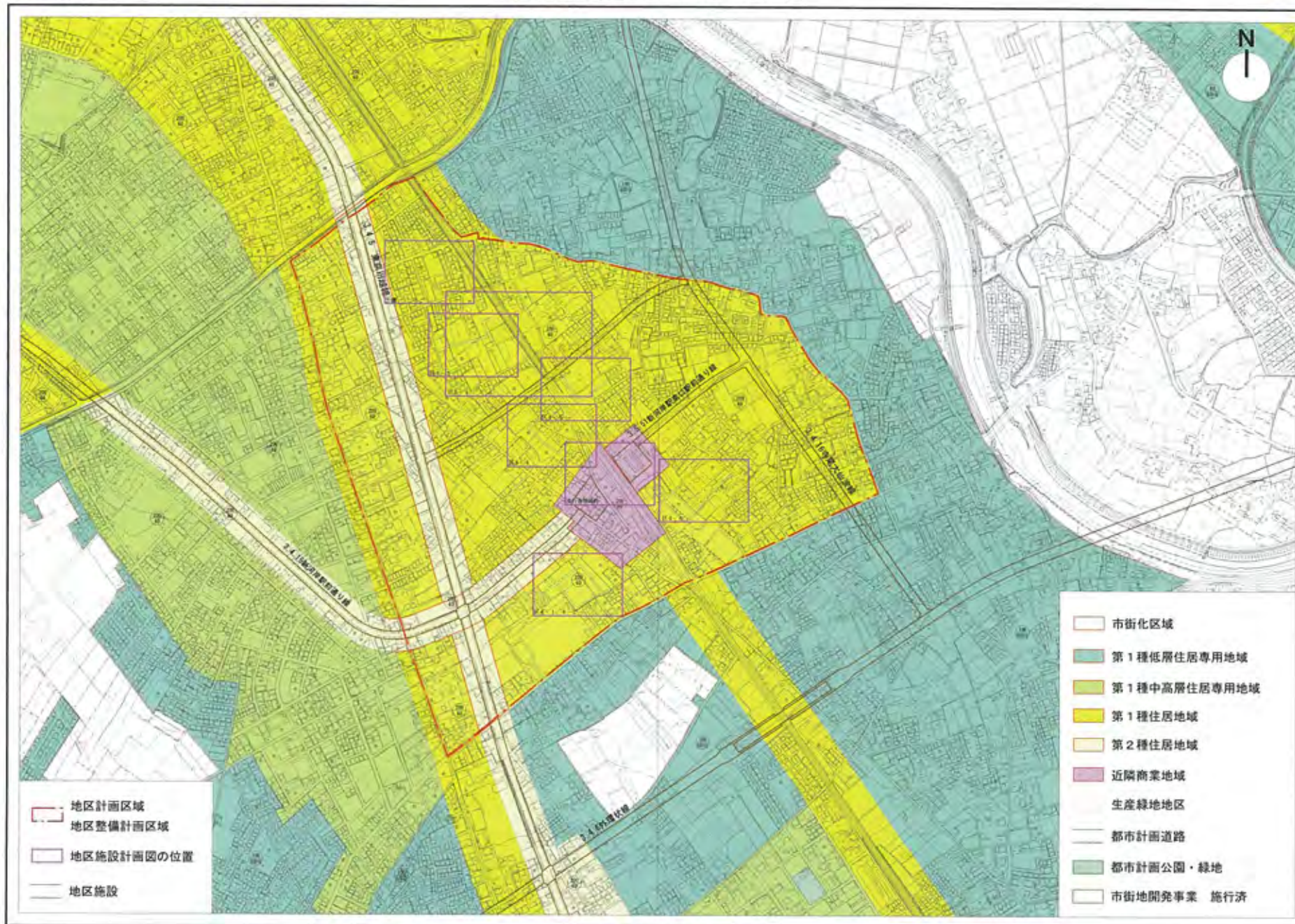
- 市街化区域
- 第1種低層住居専用地域
- 第1種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 第2種住居地域
- 近隣商業地域
- 生産緑地地区
- 都市計画道路
- 都市計画公園・緑地
- 市街地開発事業 施行済



川越市計画図 (1 : 2, 500)

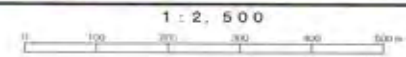
地区施設計画図の位置

川越市計画図 (1 : 2, 500)

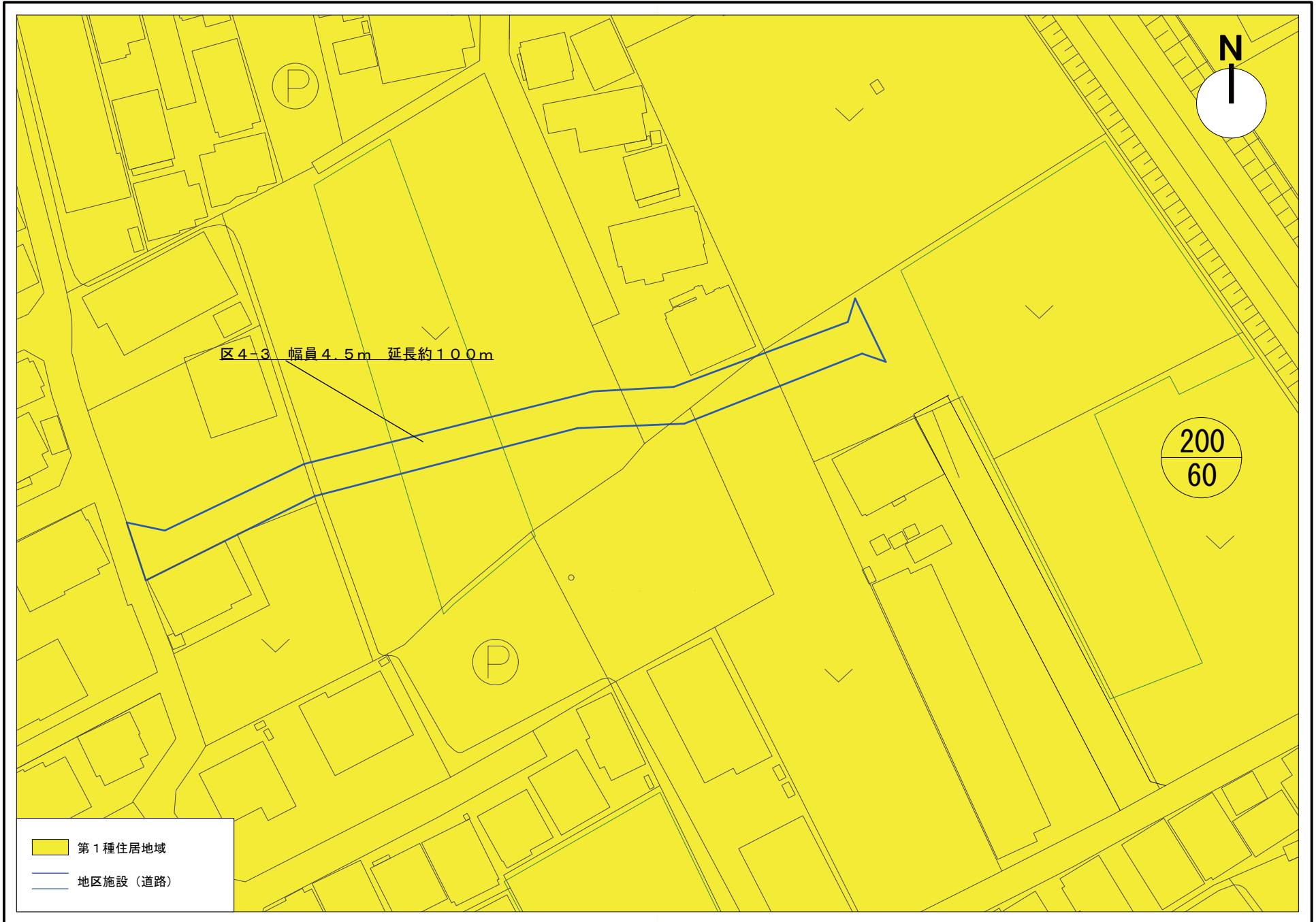


- 市街化区域
- 第1種低層住居専用地域
- 第1種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 第2種住居地域
- 近隣商業地域
- 生産緑地地区
- 都市計画道路
- 都市計画公園・緑地
- 市街地開発事業 施行済

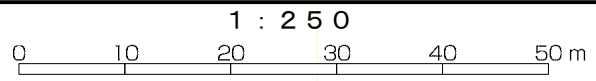
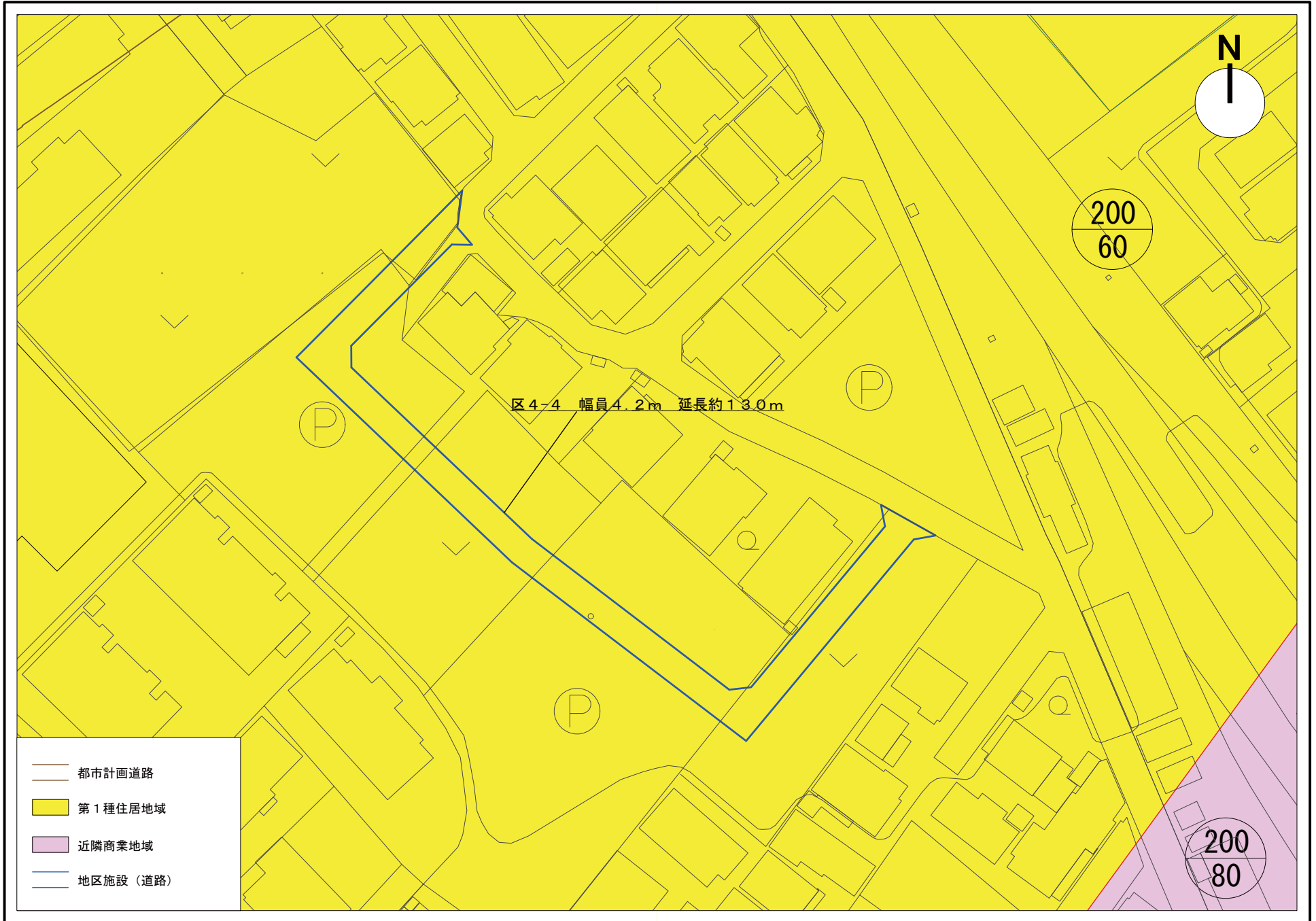
- 地区計画区域
- 地区整備計画区域
- 地区施設計画図の位置
- 地区施設

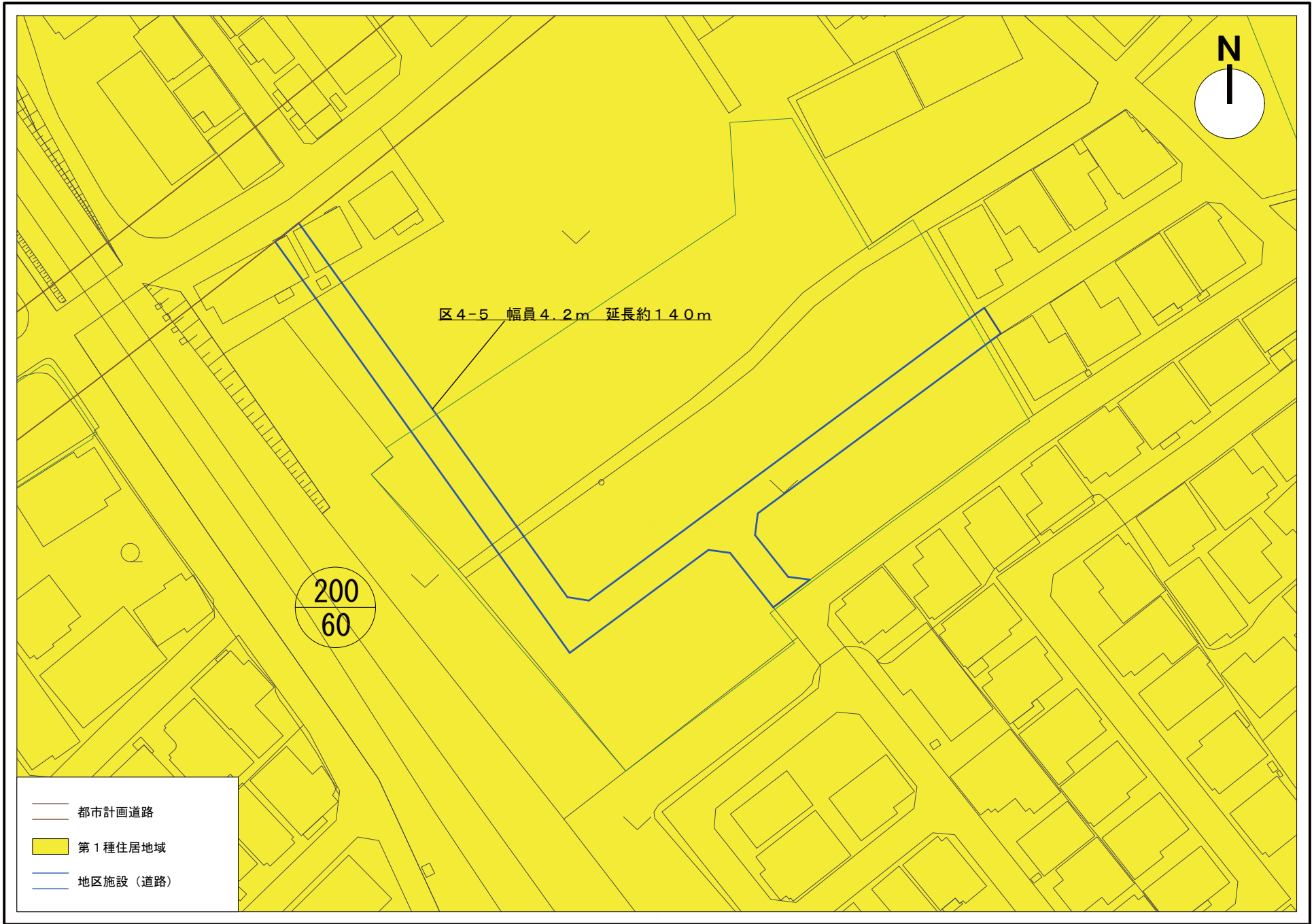


川越市計画図 (1 : 2, 500)

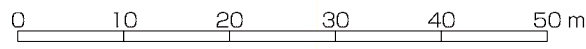


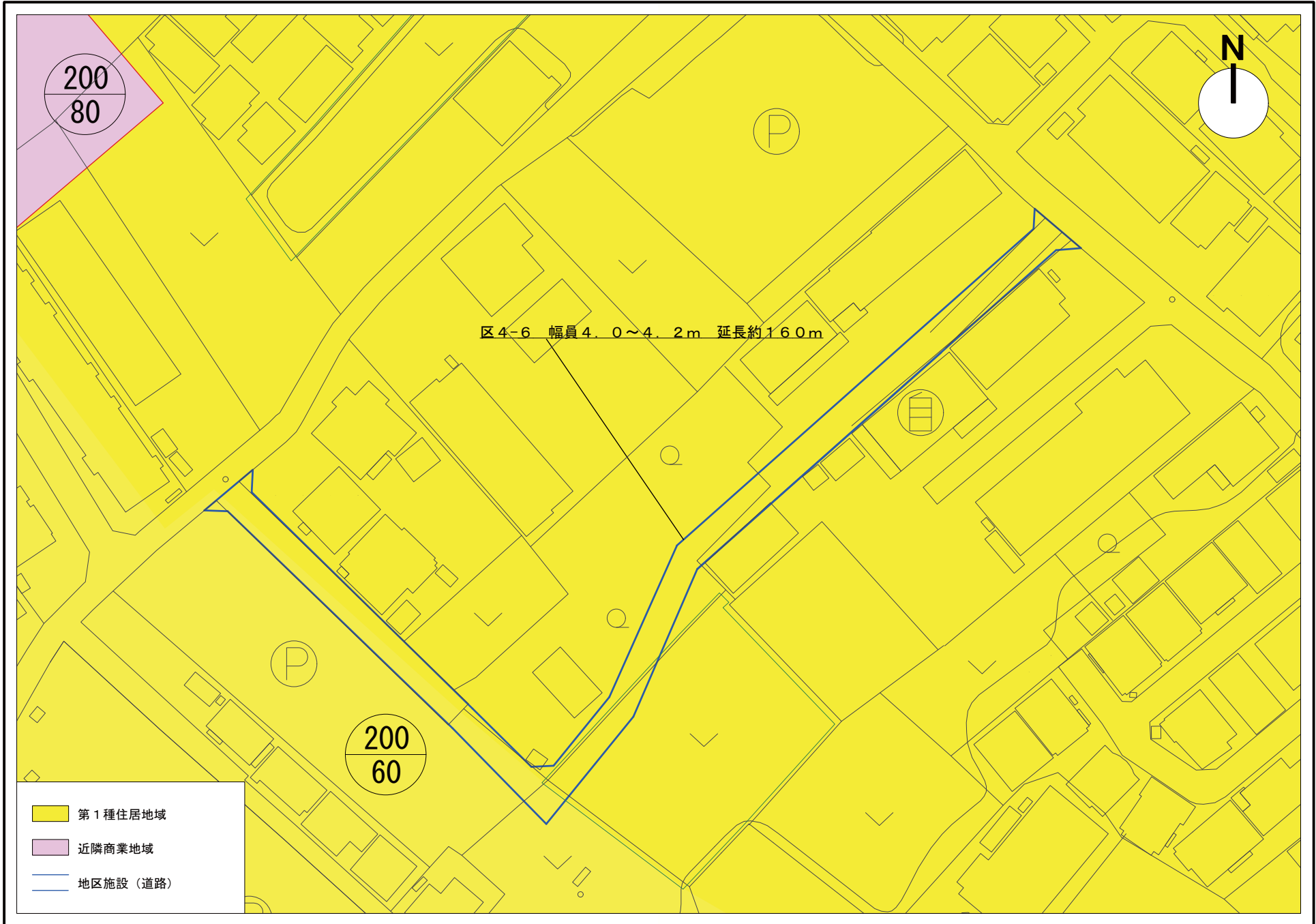
川越市都計画図 (1 : 250)

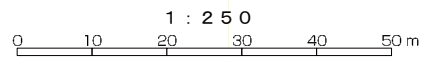
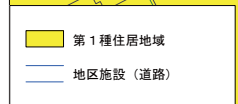
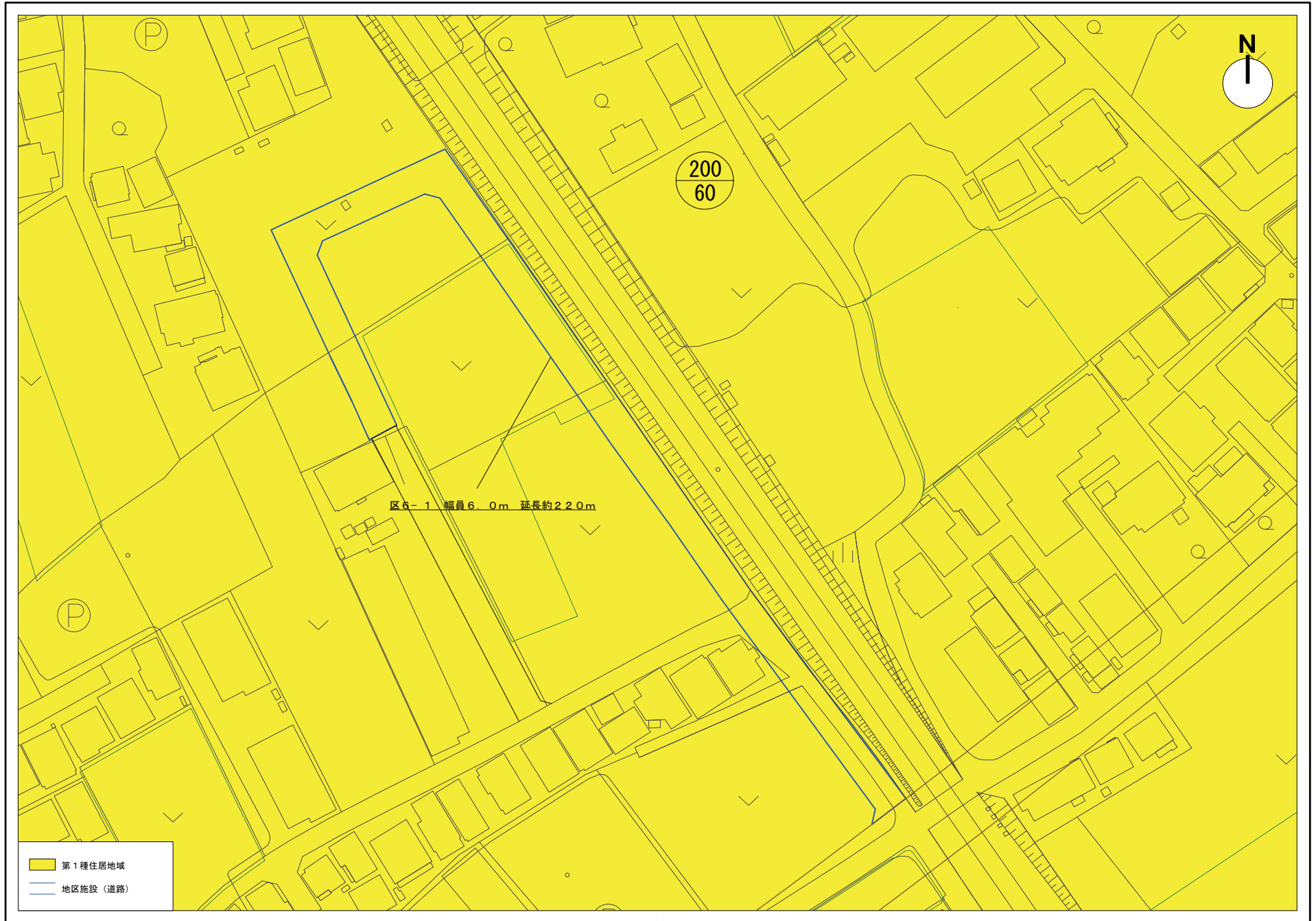




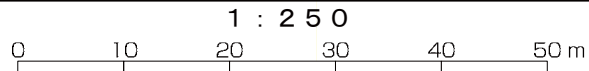
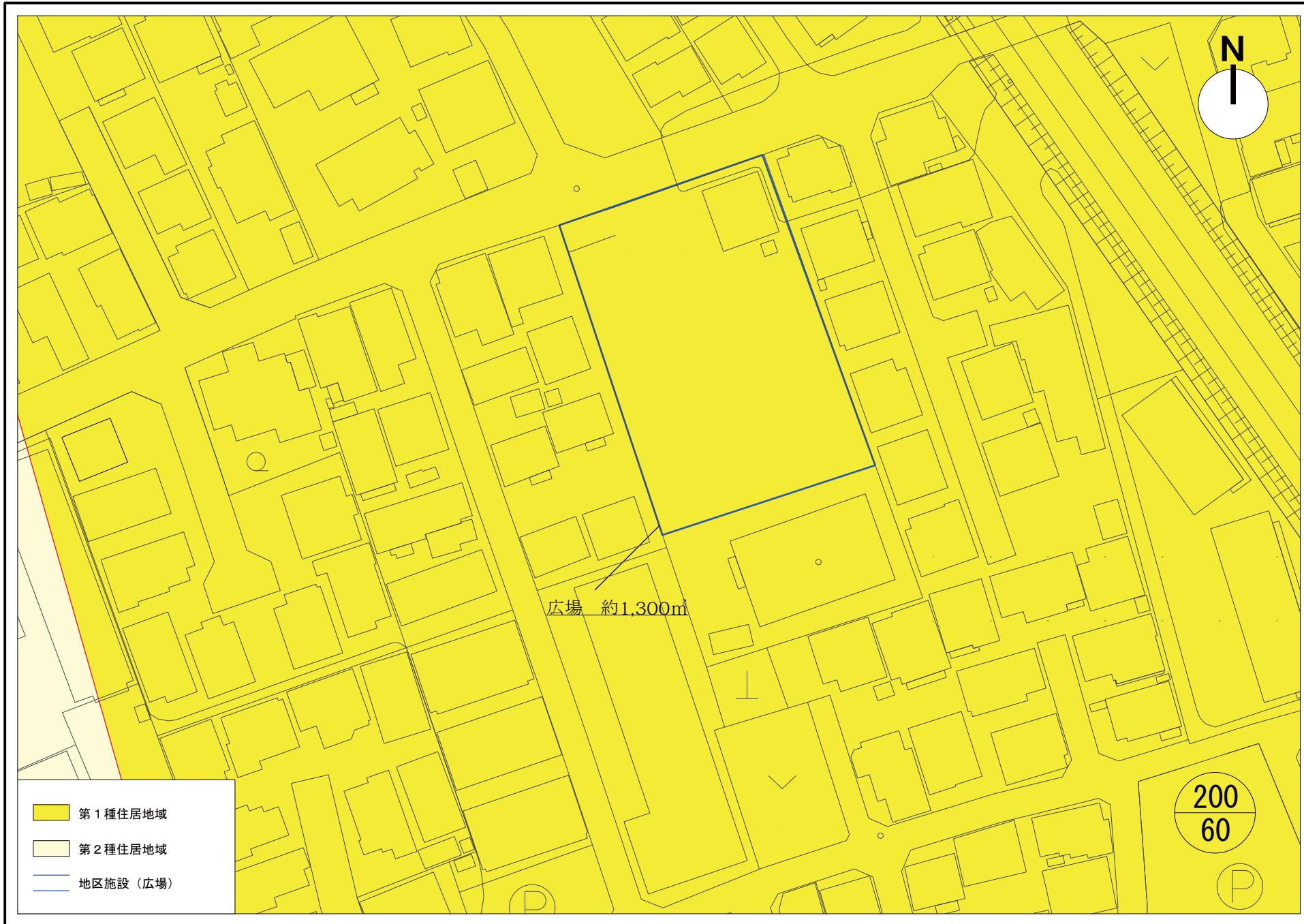
1 : 250

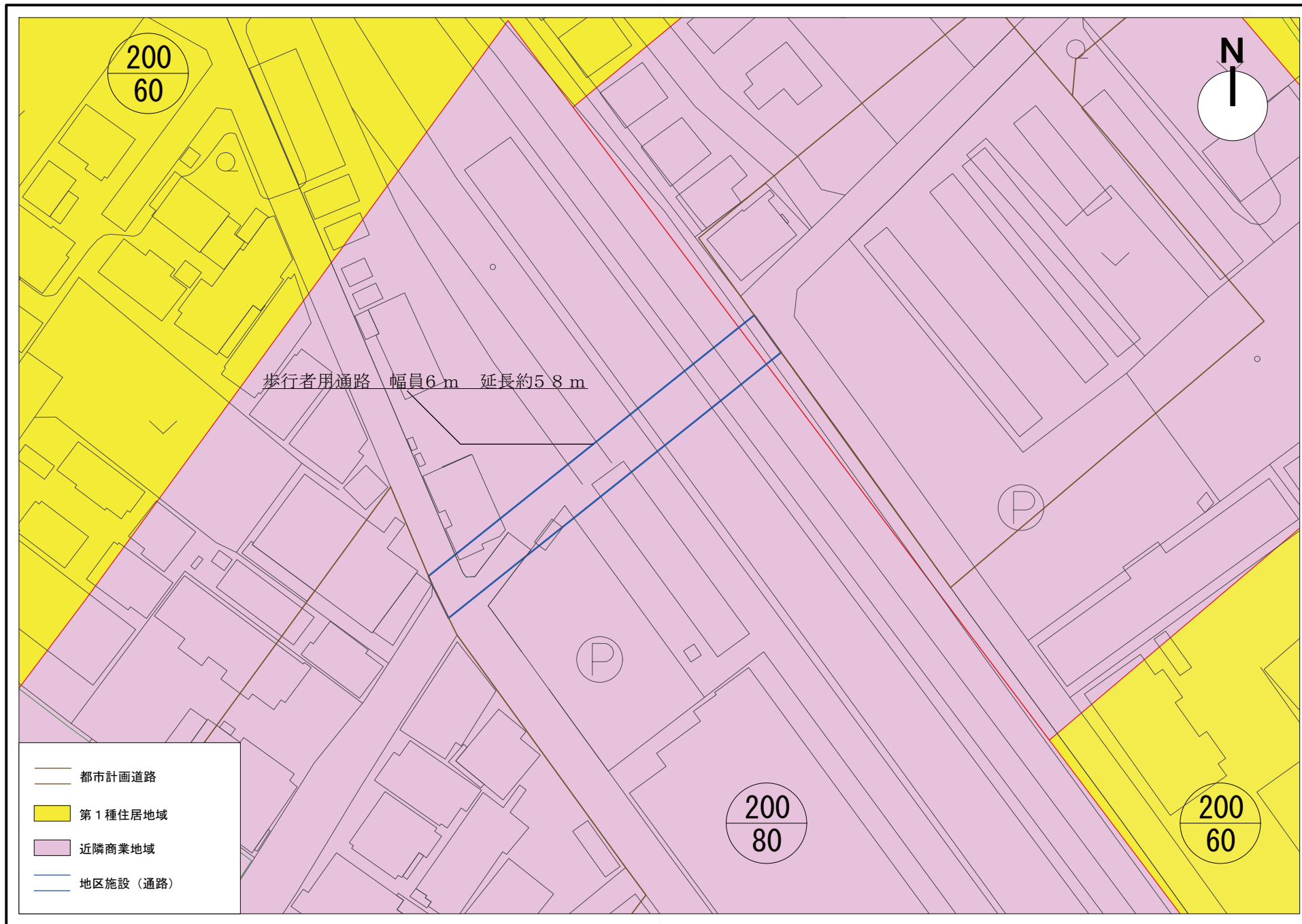






川越市都計画図 (1 : 250)

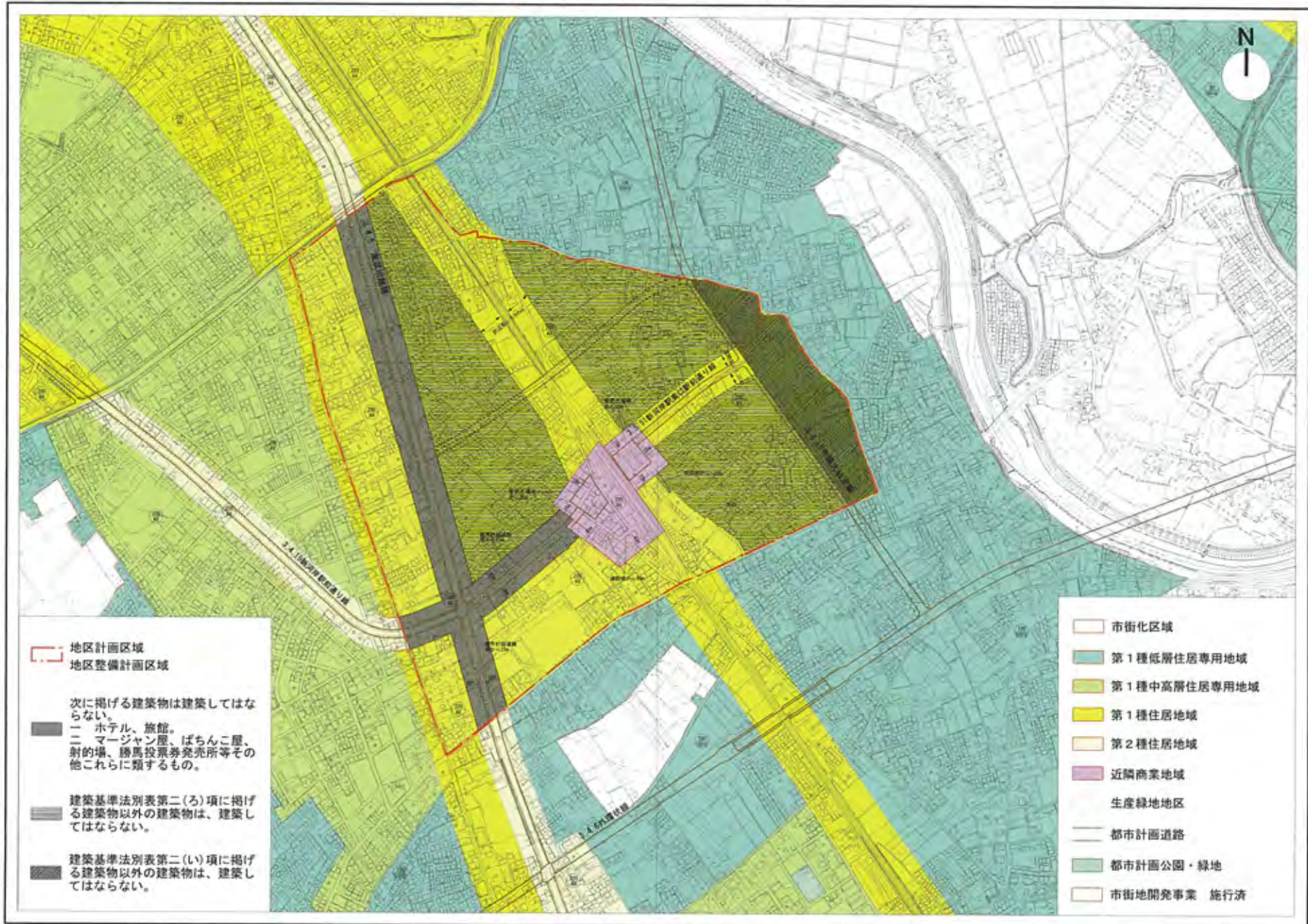




地区整備計画図

(Ⅱ) 建築物等の用途の制限

川越市計画図 (1 : 2, 500)

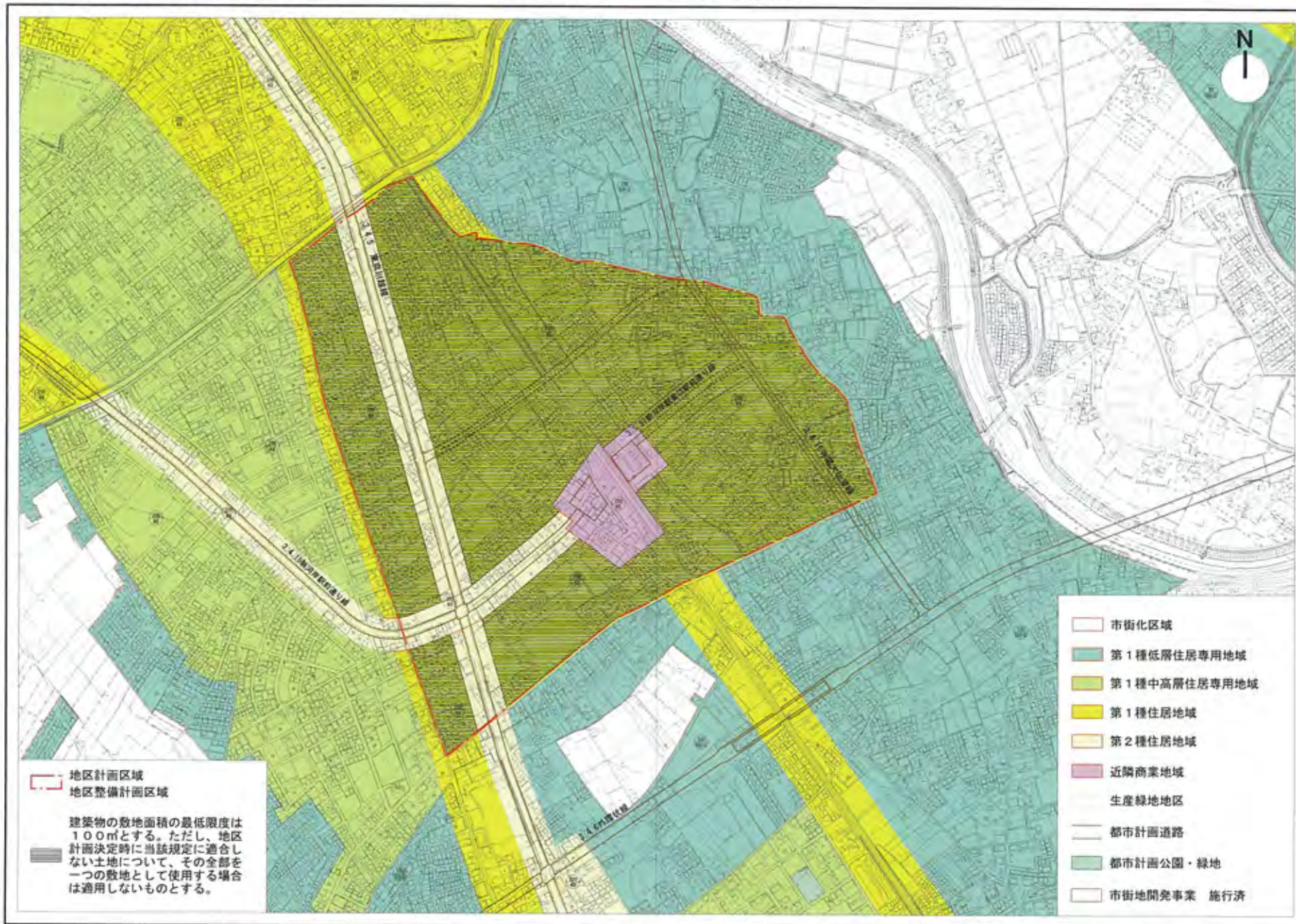


川越市計画図 (1 : 2, 500)

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 (1 : 2, 500)

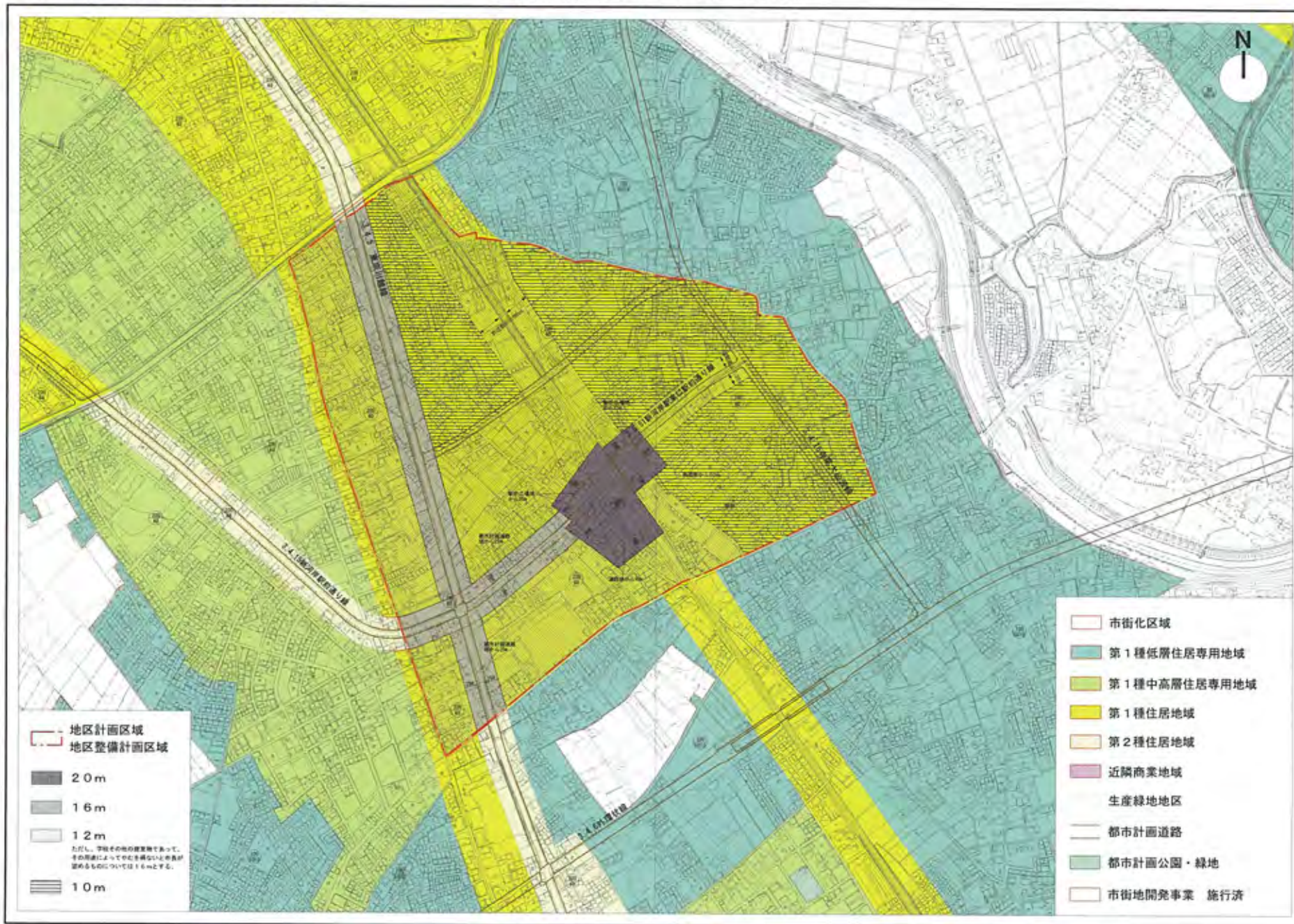


1 : 2, 500

川越市計画図 (1 : 2, 500)

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 (1 : 2, 500)

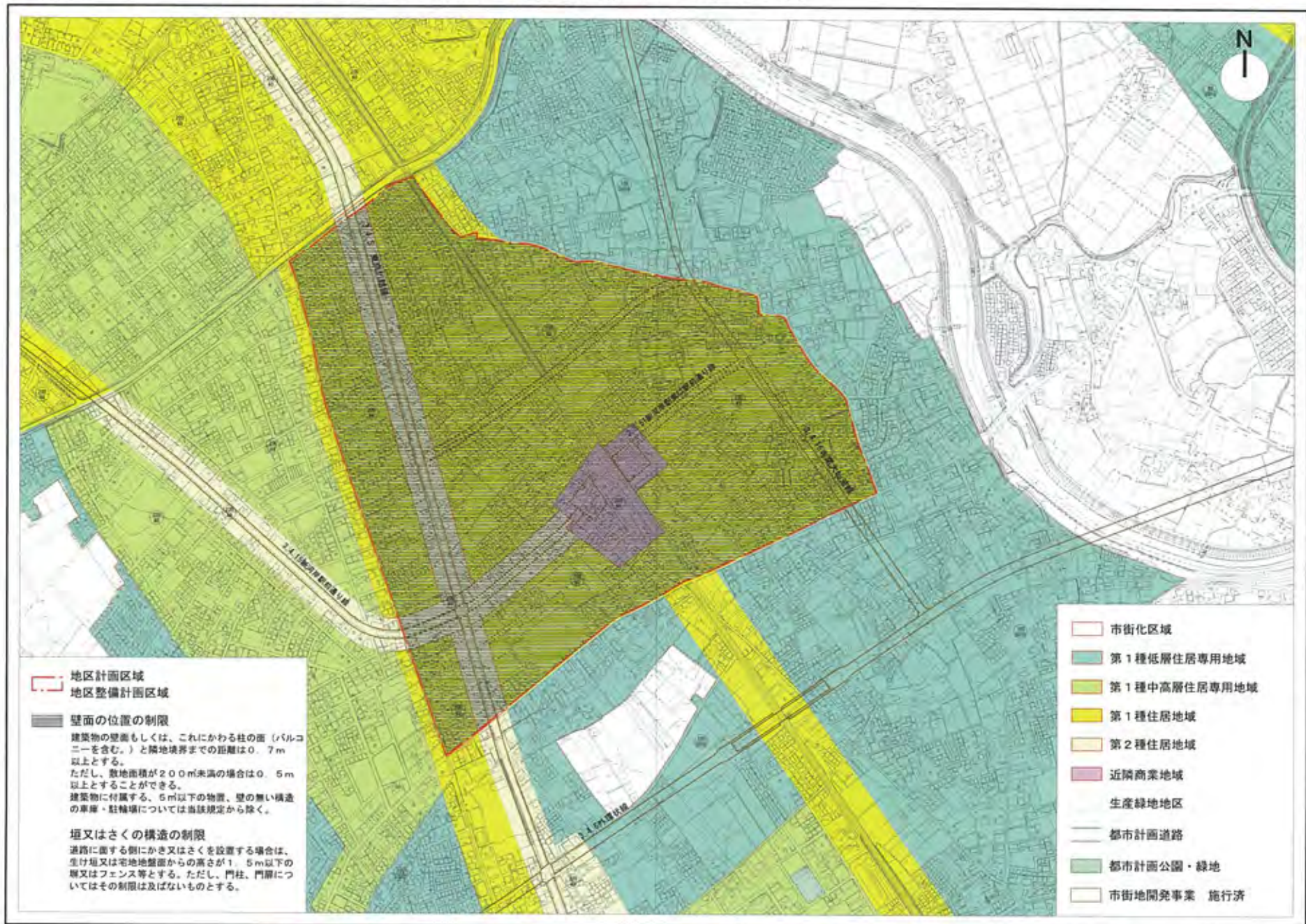


1 : 2, 500
 0 100 200 300 400 500 m

川越市計画図 (1 : 2, 500)

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 (1 : 2, 500)



1 : 2, 500
 0 100 200 300 400 500 m

川越市計画図 (1 : 2, 500)