

川越都市計画地区計画の変更（川越市決定）

都市計画南古谷駅西地区地区計画を次のように変更する。

決定告示年月日 平成 30 年 6 月 29 日

名 称	南古谷駅西地区地区計画	
位 置	川越市泉町の全部、大字大中居字西の一部、大字南田島字堤外の一部	
面 積	約 15.7 ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>南古谷地区は、埼玉県の中核都市のひとつである川越市と、中枢都市圏を形成する大宮・浦和を結ぶ枢要な交通軸である JR 川越線沿線の一拠点として位置づけられる。</p> <p>南古谷地区の北部にある当開発地区では、住宅・商業・業務・レクリエーション機能等の都市機能が高度に複合した良好な市街地を形成し、拠点整備に貢献することを目指す。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区においては住宅をはじめ、商業・業務・レクリエーション施設等を適切に配置することで、優れた都市環境を創出し、良好な土地利用を実現する。</p> <p>住宅地区の整備にあたっては、広場などを適切に設けて良好な居住環境やコミュニティの形成を図る。</p> <p>商業・業務・レクリエーション施設においては、地域ニーズを踏まえて段階的に整備を図ると共に、地域の活性化及び地域住民の生活利便性の向上を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>南古谷地区の道路ネットワーク形成の一環で、地区内外の居住者の利便性を高める生活道路として県道川越新座線に直結する区画道路を整備する。</p> <p>住宅地区の整備にあたっては、主に居住者等が利用するために広場を設けると共に、周辺環境整備に配慮した公共空地（歩行者優先通路等）を整備し、地区内外を巡る快適で安全な歩行者ネットワークを形成する。</p> <p>住宅地区及び商業・業務・レクリエーション地区の整備にあたっては、南古谷駅及び地区相互の歩行者動線を確保するために公共空地（歩行者優先通路）を整備する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>建築物の整備にあたっては、日照、通風など、隣接する既存住宅等周辺環境への影響に配慮すると共に、建築物の壁面の位置を制限することにより、道路と一体的な歩行者空間の整備や地区と外部との緩衝帯となる緑化空間の確保に努める。</p> <p>周辺及び地区内の住民の居住環境に配慮し、地区内の緑化に努めるなど、良好な景観の形成を図る。</p> <p>建築物の整備に伴い、駐車場、駐輪場を適切に確保する。</p> <p>住宅地区の整備方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・主として居住環境を保護する良好な住宅地の整備を行う。また、店舗、事務所等を計画するときは、敷地内の緑化に努めるなど周辺環境に配慮し、区画道路の沿道に配置するようにする。 ・良好な住宅地の実現のため敷地面積の最低限度、建築物の用途及び壁面の位置等の制限を定める。 ・適切なコミュニティ単位で、居住者の憩いの場として緑化等に配慮した広場又は公園を整備する。 <p>商業・業務・レクリエーション地区の整備方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自動車による来客に対応し、周辺の道路との間に円滑な交通処理ができるように建築物の配置計画、自動車の動線計画及び駐車場計画を行う。 ・周辺住民の居住環境に配慮し、地区内の緑化に努める。 ・地域住民が利用できるコミュニティスペースの導入を図る。

地区施設の配置 及び規模		道 路	区画道路（幅員約12m、延長約350m）	
		その他	広場（面積約1,300㎡） 公共空地（幅約6m、約12m、延長約1,440m） （配置は計画図に表示のとおり）	
地 区 整 備 計 画	地区の 区分	区分の 名称	住宅地区 （工業地域）	商業・業務・レクリエーション地区 （工業地域）
		区分の 面積	約6.8ha	約8.9ha
	建築物等の 用途の制限		建築基準法別表第2（ハ）項 各号に掲げる建築物は建築し てはならない。	建築基準法別表第2（リ）項各号に掲げる建 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		130㎡	
	壁面の位置の 制限		建築物の外壁面又はこれに代 わる柱の面から道路境界線及び 隣地境界線までの距離は1.0 m以上とする。 ただし、自動車車庫、自転車 駐輪場又は小規模な物置につ いては、この限りではない。	建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面か ら道路境界線及び隣地境界線は計画図のと おりとする。 また、住宅を建築する場合の建築物の外壁面 又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び 隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。 ただし、自動車車庫、自転車駐輪場、小規模 な物置及び公衆用の歩廊についてはこの限り ではない。
	建築物等の 高さの最高限度		50m	
	建築物等の形態 又は意匠の制限		建築物の外壁又はこれに代 わる柱の色彩は原色を避ける など、周辺環境に配慮した意 匠とする。	1. 建築物及び外構の意匠は、歩行者の快 適性、にぎわいの形成及び周辺環境に配 慮したものとする。 2. 建築物に付属又は表示する広告・看板 類は、建築物と調和のとれた一体的な意 匠とする。
	垣又はさくの構 造の制限		道路境界及び隣地境界に設け る垣又はさくの構造は次に掲げ るものとする。 （1）生け垣 （2）植栽 （3）鉄柵・金網等、透視可能 なフェンスとし、宅地地盤 面からの高さは1.5m以下 とする。	1. 道路に面する部分は植栽を行うことによ り、駐車場周りの景観及び周辺環境に配慮し たものとする。 2. 隣地境界（住宅を建設する場合の道路境界 及び隣地境界）に設ける垣又はさくの構造は次 に掲げるものとする。 （1）生け垣 （2）植栽 （3）鉄柵・金網等、透視可能なフェンスとし、 宅地地盤面からの高さは1.5m以下とす る。
	適用除外		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、上記の制限は適用されない。	
	備 考			

「区域及び地区整備計画は、計画図表示のとおり」

理 由 南古谷地区の拠点整備として、住宅をはじめ商業・業務・レクリエーション施設
等を適切に配置することで、優れた都市環境と良好な土地利用を図る。