

川越都市計画地区計画の変更（川島町決定）

都市計画川島町八幡地区地区計画を次のように決定する。

1/3

名 称		川島町八幡地区地区計画									
位 置		川島町八幡 1 丁目から 5 丁目の全部									
面 積		約 27.5 ha									
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、川島町の北西に位置しており、埼玉県企業局が基盤整備をおこない、埼玉県住宅供給公社による一団地開発で緑豊かな自然環境に恵まれた低層住宅地を形成してきた。</p> <p>現在の良好な住環境の維持・保全を図り、安全で快適なまちづくりを目標とする。</p>									
	土地利用の方針	<p>住宅街は全体として低層住宅地にふさわしい土地利用を図っていくとともに、町道 2-29 号線沿線の商店街は周辺環境との調和の取れた生活利便施設ゾーンとして、土地利用の明確化を図ることにより、住環境の向上・利便性の向上を図るものとする。</p>									
	地区施設の整備方針	<p>整備されている公園の機能、環境等が損なわれないよう維持保全を図るものとする。</p>									
	建築物等の整備方針	<p>建築物の用途の混在化、敷地の細分化などによる住環境の悪化を防止し、地区の目的に沿った市街地環境を実現するため、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及び建築物の形態又は意匠の制限を行なう。</p> <p>また、防災等に配慮して垣又はさくの構造の制限を行い、同時に生垣による緑化の推進を図る。</p>									
地区整備計画	配置及び規模の地区施設の	<p style="text-align: center;">公 園 5ヶ所 4.48 ha</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">運動公園</td> <td style="padding: 2px;">2.39ha</td> <td style="padding: 2px;">緑地公園</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">中央公園</td> <td style="padding: 2px;">0.17ha</td> <td style="padding: 2px;">北 公園</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">南 公園</td> <td style="padding: 2px;">0.12ha</td> <td></td> </tr> </table> </div>	運動公園	2.39ha	緑地公園	中央公園	0.17ha	北 公園	南 公園	0.12ha	
運動公園	2.39ha	緑地公園									
中央公園	0.17ha	北 公園									
南 公園	0.12ha										

「区域及び地区整備計画は計画図表示のとおり」

理 由 一団地開発で形成された本地区の良好な住環境の維持・保全を図るため定めるものとする。

地 区 整 備 計 画	地区の区分	区分の名称	A地区 (商店街)
		区分の面積	約 3.2ha
	建築物等の制限	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 建築基準法施行令第130条の5の3で定めるもの 2 事務所 3 診療所 4 前各号の兼用住宅 5 一戸建住宅 6 建築基準法別表第2(イ)項第9号に掲げる公益上必要な建築物 7 全各号の建築物に附属するもの
		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、170㎡以上とする。但し、当該規定が定められた時点において本地区整備計画の規定に適合しないことになる敷地について、その全部を一の敷地として使用する場合は当該規定を適用しない。なお、170㎡未満の敷地が170㎡以上となり当該規定に適合するに至った場合は、当該規定を適用する。
	壁面の位置の制限	壁面の位置の制限	_____
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は、10m以下かつ地階を除き3階以下とし、建築物の軒の高さの最高限度額は、8m以下とする。
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の形態又は意匠の制限	_____
		盛土の制限	盛土は、現況地盤高より盛土してはならない。但し、植栽の維持管理をするため、最低限度の盛土はこの限りではない。
	垣又はさくの構造の制限	垣又はさくの構造の制限	_____

備考

「区域、地区整備計画区域及び壁面の位置の制限は、地区整備計画のとおり」

地区の区分	区分の名称	B地区 (住宅街)	
	区分の面積	約 24.3ha	
地 区 整 備 計 画	建 築	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 一戸建住宅 2 建築基準法施行令第130条の3第6号で定めるもの及び診療所で、その用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以内かつ延べ面積の1/2以上を居住の用に供する兼用住宅 3 建築基準法別表第2(イ)項第9号に掲げる公益上必要な建築物 4 地域集会所 5 全各号の建築物に附属するもの
		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、170㎡以上とする。但し、当該規定が定められた時点において本地区整備計画の規定に適合しないことになる敷地について、その全部を一の敷地として使用する場合は当該規定を適用しない。なお、170㎡未満の敷地が170㎡以上となり当該規定に適合するに至った場合は、当該規定を適用する。
	等 に 関 す る	壁面の位置の制限	建築物の壁面から道路境界線及び隣地境界線までの距離が1階は1.0m以上、2階は1.3m以上後退しなければならない。 但し、地区整備計画図に表示する太線部分の隣地境界線からの後退距離は、1階は1.2m以上、2階は1.8m以上でなければならない。 外壁又はこれに代わる柱の面(外階段、バルコニー及び手すりを含む)は、壁面とみなす。 但し、次の各号の一に該当するものを除く。 1 三面開放の自動車車庫で床面積の合計が30㎡以内のもの。 2 物置その他これらに類する用途に供し、高さ2.2m以下で、かつ床面積の合計が5.0㎡以内のもの。 3 簡易な下屋等で敷地境界線に面する長さの合計が4.0以下のもの。 4 出窓は床から30cm以上・奥行50cm以内とする。出窓の各階における敷地境界線に面する長さの合計が2.0mを超える場合は、出窓一ヶ所につき3m以内かつ各階外壁の長さの1/3以内とする。
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は、9m以下かつ地階を除き2階以下とし、建築物の軒の高さの最高限度額は、7m以下とする。
	事 項	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物に附属する広告物は、次の各号に掲げるものとする。但し、ネオン及び発光ダイオード等の点灯点滅サインは不可とする。 1 自己の居住する敷地内で、その用途に供するもの(埼玉県屋外広告物条例第7条第2項第1号に定めるものをいう。)であること。 2 表示面積の合計は1㎡以内とする。 3 周辺との調和を配慮した意匠・色彩とする。 ----- 盛土は、現況地盤高より盛土してはならない。但し、植栽の維持管理をするため、最低限度の盛土はこの限りではない。
		垣又はさくの構造の制限	1 道路側の垣柵は、生垣のみとする。 2 隣地側の垣柵は、生垣又は鉄柵・金網等の透視可能な柵で、地盤からの高さを1.5m以下とする。

備考

「区域、地区整備計画区域及び壁面の位置の制限は、地区整備計画のとおり」