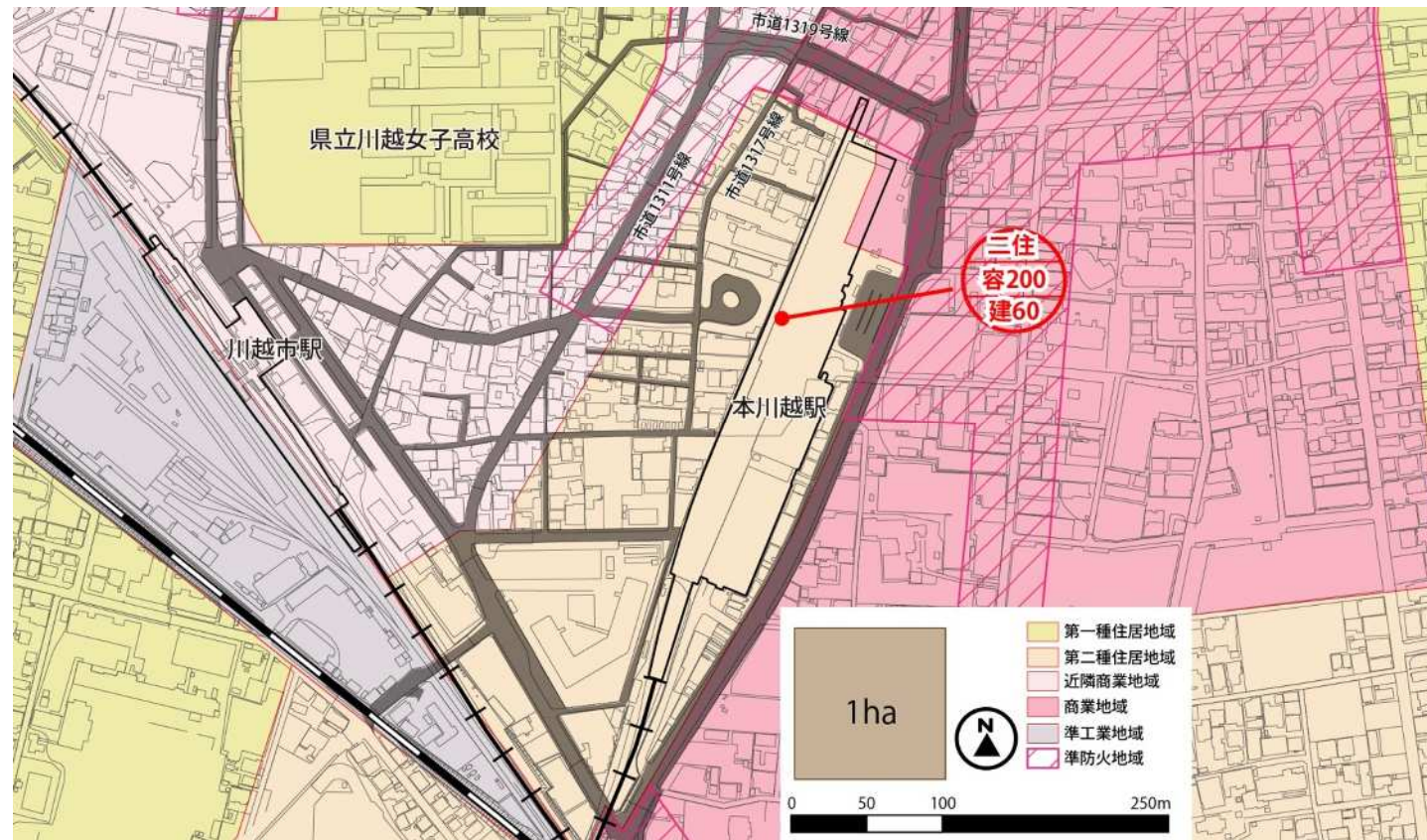


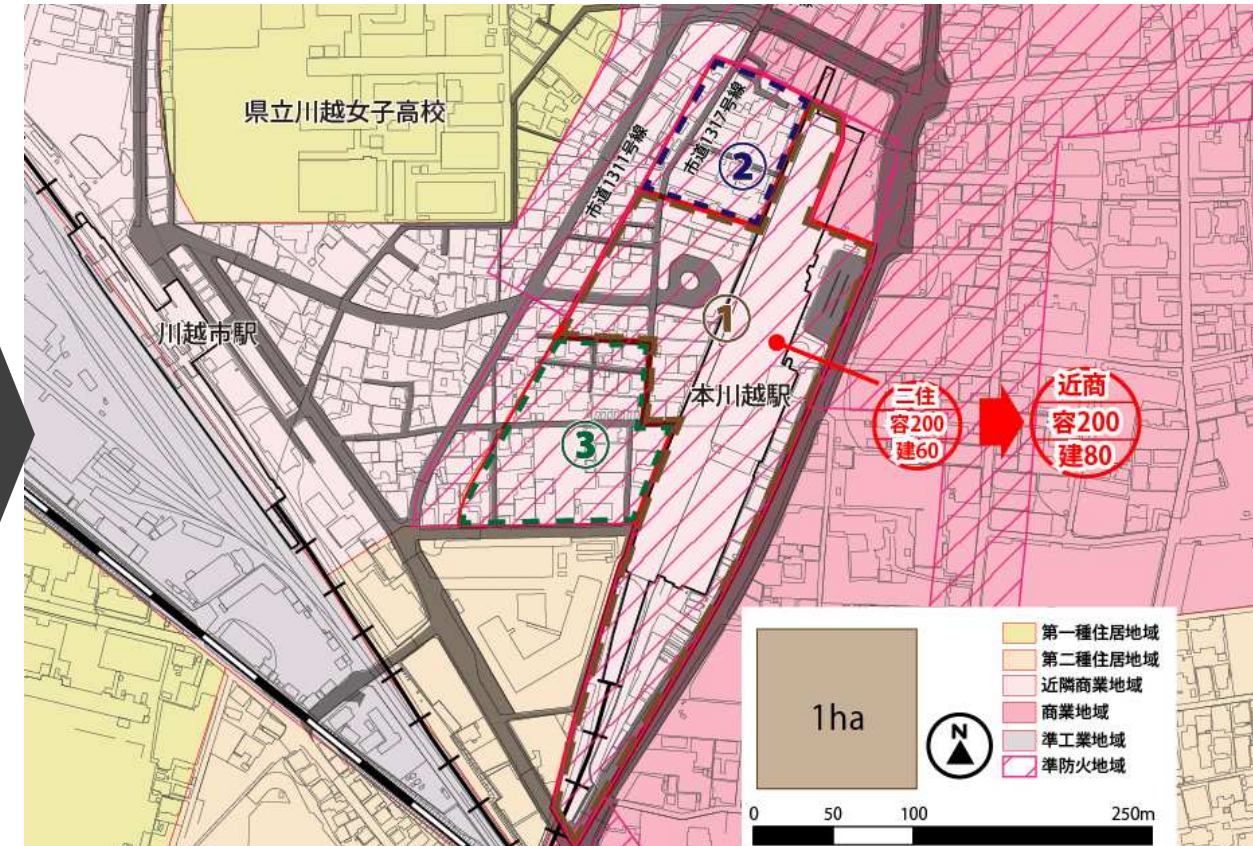
本川越駅西口周辺地区の都市計画変更案検討資料（※ワークショップ時の資料となります）

① 用途地域及び準防火地域の変更案について

○現状



○用途地域及び準防火地域の変更案



メモ欄

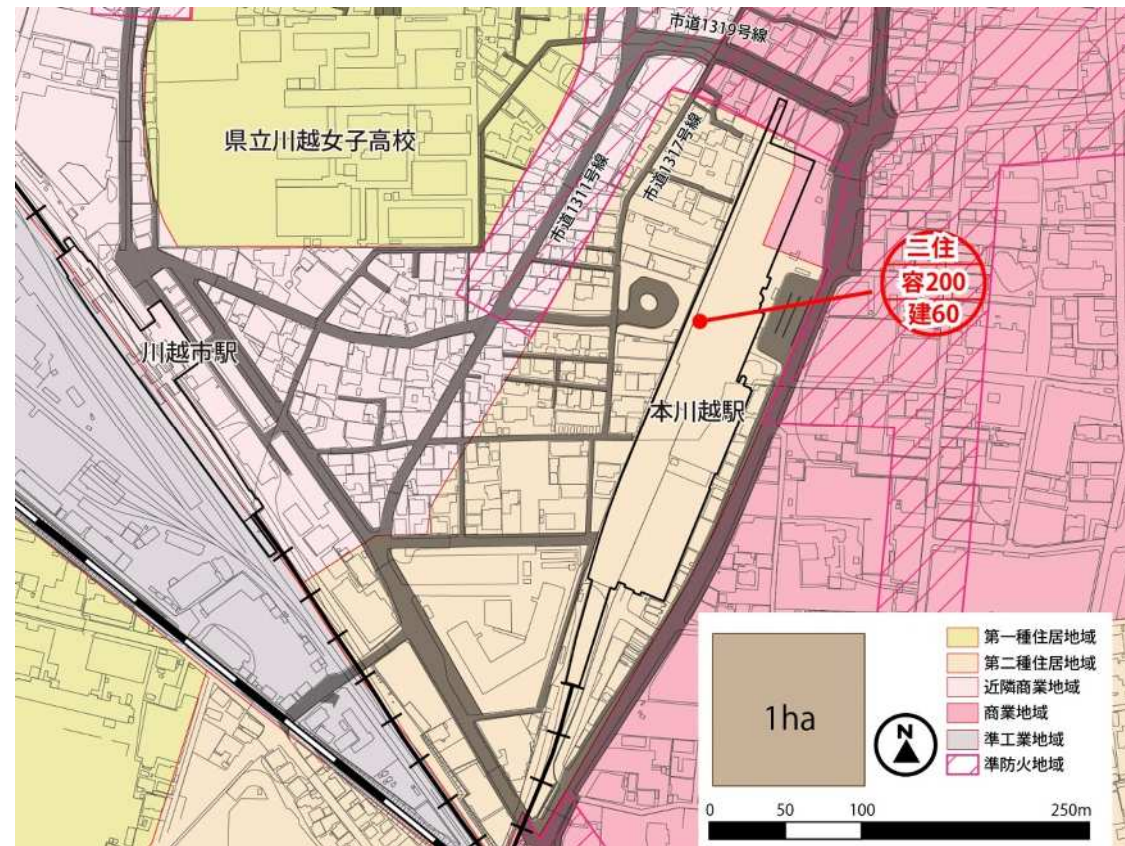
- 用途地域変更の設定
- ① 駅、駅前広場・アクセス道路及びその周囲を駅前にふさわしい賑わいを創出するため、**近隣商業地域**に変更。
 - ② 駅前広場・アクセス道路北側エリアを周囲と合わせて、**近隣商業地域**に変更。
 - ③ 駅前広場・アクセス道路南側エリアは、現状多くが住宅地だが、将来的な土地利用の可能性を踏まえて**近隣商業地域**へ変更。
- 準防火地域の設定
- ・用途地域の変更部分を**準防火地域**に指定

表 用途地域の変更による建築物の用途、形態に対する制限の変化

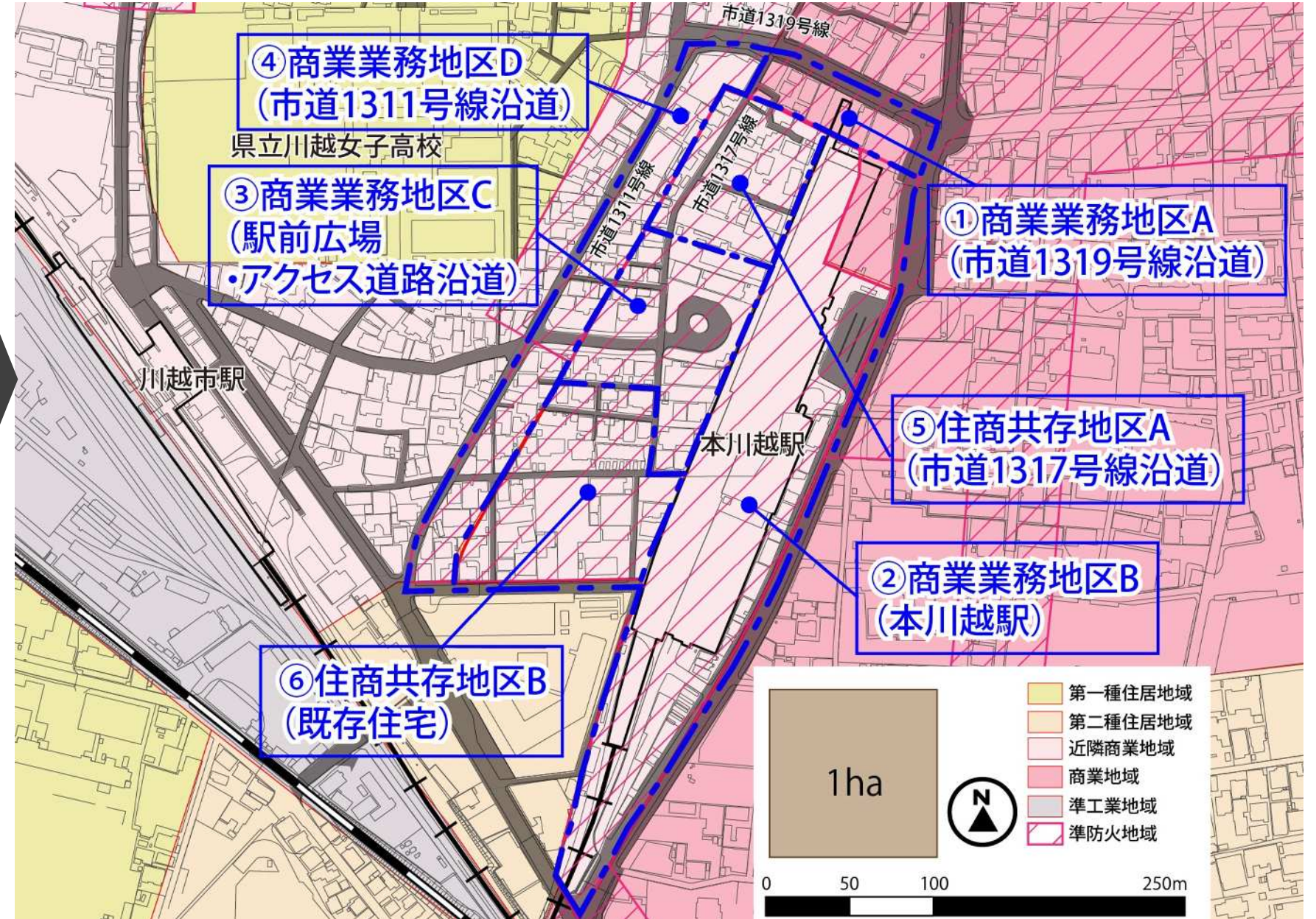
		第二種住居地域	近隣商業地域
建築物の用途制限	店舗等	床面積が 10,000 m ² 以下まで	床面積が 10,000 m ² を超えるもの
	遊戯施設	カラオケボックス、麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所は床面積 10,000 m ² 以下まで。劇場、映画館、演芸場、観覧場等は×	○
	工場	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少なく、 作業場の床面積が 50 m²以下	危険性や環境悪化のおそれが少なく、 作業場の床面積が 150 m²以下
指定建ぺい率	60%	80%	
指定容積率	200%	200%	

② 地区計画修正案について

現状



○地区計画修正案



【地区計画の内容】

地区計画の目標：本川越駅西口の開設による交通利便性を活かした都市的活動を創出するとともに、住宅地での環境の悪化を防ぎ、住商が共存できる市街地環境を形成することを目的とする。

定めることができる事項	①商業業務地区 A (市道 1319 号線沿道)	②商業業務地区 B (本川越駅)	③商業業務地区 C (駅前広場・アクセス道路沿道)	④商業業務地区 D (市道 1311 号線沿道)	⑤住商共存地区 A (市道 1317 号線沿道)	⑥住商共存地区 B (既存住宅)
土地利用の方針	後背住宅に配慮した商業地域の形成	本川越駅の利便性を向上する土地利用を図る	連続的な賑わいと、後背住宅への配慮の両立する地区 ・地区に適した店舗を誘導するため、住環境を悪化させる恐れのある遊戯施設・工場等の立地を制限	ゆとりある商店街の形成と後背住宅への配慮の両立する区域	生活利便施設を誘導しつつ、住環境を保全する区域	
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	—				
	敷地面積の最低限度	敷地面積の細分化を防ぎ、水準の高い住環境を維持⇒最低敷地面積は 100 m ² (30 坪) を目安に設定				
	壁面の位置の制限	—				壁面までの距離 0.5m 程度を目安に設定
	建築物の建ぺい率の最高限度	—				60%
	建築物の高さの最高限度	・ペベの最高高さをもとに設定 ⇒40m 程度 (13 階建て程度) を目安に設定		・周囲の低層住宅地の住環境への影響を考慮した高さを設定⇒20m 程度 (6 階建て程度) を目安に設定	・住環境を保全する高さを設定 ⇒16m 程度 (5 階建て程度) を目安に設定	
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、門扉を除く。			

地区計画の内容は、策定後に地区内で新たに行われる建築行為に対する制限事項になります。