

都市計画越谷レイクタウン北地区計画 新旧対照表

(旧)

(新)

名称	越谷レイクタウン北地区計画	越谷レイクタウン北地区計画
位置	越谷市レイクタウン一丁目、レイクタウン二丁目、レイクタウン三丁目、レイクタウン四丁目、レイクタウン九丁目の全部並びにレイクタウン五丁目、レイクタウン八丁目、大成町六丁目、大成町七丁目、東町四丁目の各一部	越谷市レイクタウン一丁目、レイクタウン二丁目、レイクタウン三丁目、レイクタウン四丁目、レイクタウン九丁目の全部並びにレイクタウン五丁目、レイクタウン八丁目、大成町六丁目、大成町七丁目、東町四丁目の各一部
面積	約151.4ha	約151.4ha
地区計画の目標	本地区は、JR武蔵野線南越谷駅、東武鉄道伊勢崎線新越谷駅より東方約2キロメートルに位置し、JR武蔵野線越谷レイクタウン駅を中心に広域交通利便性を活かした越谷市東南部地域の中心的拠点形成を図るため、 <u>土地区画整理事業が施行されている</u> 。この基盤整備による事業効果を活かし、敷地や建築物等の規制、誘導並びに緑化の推進を図りながら、良好な住宅地と併せて多様な都市機能が存する新複合拠点市街地の実現を図ることを目標とする。	本地区は、JR武蔵野線南越谷駅、東武鉄道伊勢崎線新越谷駅より東方約2キロメートルに位置し、JR武蔵野線越谷レイクタウン駅を中心に広域交通利便性を活かした越谷市東南部地域の中心的拠点形成を図るため、土地区画整理事業が施行 <u>された地区となっている</u> 。この基盤整備による事業効果を活かし、敷地や建築物等の規制、誘導並びに緑化の推進を図りながら、良好な住宅地と併せて多様な都市機能が存する新複合拠点市街地の実現を図ることを目標とする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	良好な住環境を形成するとともに、賑わいと魅力ある商業業務施設の立地を誘導し新複合拠点市街地の実現を図るため、「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」、「建築物の形態又は意匠の制限」、「かき又はさくの構造の制限」を定めるものとする。 また、 <u>地区施設は、土地区画整理事業により整備されるため、今後ともその機能形態及び環境が損なわれないよう、維持、保全を図るものとする。</u>	良好な住環境を形成するとともに、賑わいと魅力ある商業業務施設の立地を誘導し新複合拠点市街地の実現を図るため、「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」、「 <u>建築物の高さの最高限度</u> 」、「建築物の形態又は意匠の制限」、「かき又はさくの構造の制限」を定めるものとする。 また、 <u>土地区画整理事業により整備された地区施設は、今後ともその機能形態及び環境が損なわれないよう、維持、保全を図るものとする。</u>

(旧)

(新)

<p>土地利用に関する方針</p>	<p>地区内の土地利用は、特色のある新たな市街地を形成するため、次のように位置づける。</p> <p>①地区 質の高い住環境を有する低層住宅地の形成を図る。</p> <p>②地区 水辺環境と調和した質の高い低層住宅を主体とし、開放的で広がりのある住環境を創出するとともに、日常生活に必要な小規模な店舗等の立地を誘導する。</p> <p>③地区 中高層住宅と調和した生活利便施設や事務所等の立地を誘導する。</p> <p>④地区 周辺の住宅地に配慮しながら、主に沿道サービス施設等の立地を誘導する。</p> <p>⑤地区 周辺の住宅地に配慮しながら、広域幹線道路である東埼玉道路及び越谷吉川線沿いの利便性を活かした沿道サービス施設等の立地を誘導する。</p> <p>⑥地区 地区内の既存工業施設を集合配置するなど、周辺住宅地の環境や景観に配慮した工業地の形成を図る。</p> <p>⑦地区 地区の中心拠点として駅前にふさわしい、賑わいと魅力ある街並みの形成を図るため、秩序ある商業・業務施設の立地を誘導する。</p> <p>⑧地区 商業施設、サービス施設等の複合施設の立地を誘導し、周辺の商業・業務施設との連携により、賑わいと魅力ある街並みの形成を図る。</p> <p>⑨地区 水辺環境、広域幹線道路を活かしたアミューズメント施設や宿泊施設生活利便施設等の立地を誘導する。</p> <p>⑩地区 都市の玄関口として、レイクタウン地区の顔にふさわしい鉄道駅舎の整備を図る。</p> <p>⑪地区 公共性に配慮した施設を誘導するとともに、周辺地区に調和した生活利便施設等の誘導を図る。</p>	<p>地区内の土地利用は、特色のある新たな市街地を形成するため、次のように位置づける。</p> <p>①地区 質の高い住環境を有する低層住宅地の形成を図る。</p> <p>②地区 水辺環境と調和した質の高い低層住宅を主体とし、開放的で広がりのある住環境を創出するとともに、日常生活に必要な小規模な店舗等の立地を誘導する。</p> <p>③地区 中高層住宅と調和した生活利便施設や事務所等の立地を誘導する。</p> <p>④地区 周辺の住宅地に配慮しながら、主に沿道サービス施設等の立地を誘導する。</p> <p>⑤地区 周辺の住宅地に配慮しながら、広域幹線道路である東埼玉道路及び越谷吉川線沿いの利便性を活かした沿道サービス施設等の立地を誘導する。</p> <p>⑥地区 地区内の既存工業施設を集合配置するなど、周辺住宅地の環境や景観に配慮した工業地の形成を図る。</p> <p>⑦地区 地区の中心拠点として駅前にふさわしい、賑わいと魅力ある街並みの形成を図るため、秩序ある商業・業務施設の立地を誘導する。</p> <p>⑧地区 商業施設、サービス施設等の複合施設の立地を誘導し、周辺の商業・業務施設との連携により、賑わいと魅力ある街並みの形成を図る。</p> <p>⑨地区 水辺環境、広域幹線道路を活かしたアミューズメント施設や宿泊施設生活利便施設等の立地を誘導する。</p> <p>⑩地区 都市の玄関口として、レイクタウン地区の顔にふさわしい鉄道駅舎の整備を図る。</p> <p>⑪地区 公共性に配慮した施設を誘導するとともに、周辺地区に調和した生活利便施設等の誘導を図る。</p>
-------------------	---	---

(旧)

(新)

	地区の区分	地区の名称	⑨ 地区	⑨ 地区
		地区の面積	約 30.8ha	約 30.8ha
地区整備に 関する 計画 事項	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。 (1) 1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎及び下宿の用途に供するもの（階段室、機械室、管理人室、その他これらに類するものは除く） (2) <u>自動車教習所</u> (3) <u>畜舎で床面積の合計が15平方メートルを超えるもの</u>	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎及び下宿の用途に供するもの（階段室、機械室、管理人室、その他これらに類するものは除く） (2) <u>マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券場、場外勝舟投票券発売所</u>	
	建築物の敷地面積の最低限度	3,000平方メートル ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なものの敷地として使用する場合は、適用しない。	3,000平方メートル ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なものの敷地として使用する場合は、適用しない。	
	壁面の位置の制限	建築物の外壁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2メートル以上とする。	<u>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は2メートル以上とする。</u> <u>ただし、歩行者の通行を阻害しない上空通路等はこの限りでない。</u>	
	建築物の高さの最高限度	_____	<u>建築物の地階を除く階数は、8以下（建築物の各部分の高さは、都市計画法（昭和43年法律第100号）第9条第6項に規定する第二種住居地域（容積率10分の20）内にあるものとみなし、建築基準法（昭和25年法律第201号）第56条の規定を適用する。）</u>	
	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は、次に掲げるものとする。 (1) 敷地外に落雪のおそれのある屋根には、雪止め等を設ける。 (2) 建築物の屋根、外壁又は工作物等は色彩に配慮し、原色を避け、周辺環境に調和したものとする。 (3) 屋上に設ける建築設備等は、外部から直接見えにくい構造とする。 (4) 屋外広告物を設ける場合は、越谷レイクタウン土地区画整理事業の区域内に存する店舗等のものとし、壁面の位置の制限内に設ける場合は、突き出し広告物等を避け、歩行者の通行上支障とならないものとする。	建築物等の形態又は意匠の制限は、次に掲げるものとする。 (1) 敷地外に落雪のおそれのある屋根には、雪止め等を設ける。 (2) 建築物の屋根、外壁又は工作物等は色彩に配慮し、原色を避け、周辺環境に調和したものとする。 (3) 屋上に設ける建築設備等は、外部から直接見えにくい構造とする。 (4) 屋外広告物を設ける場合は、越谷レイクタウン土地区画整理事業の区域内に存する店舗等のものとし、壁面の位置の制限内に設ける場合は、突き出し広告物等を避け、歩行者の通行上支障とならないものとする。	
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ける場合は、壁面の位置の制限距離以上後退し、次に掲げるものとする。 (1) 生け垣 (2) 前面道路面からの高さが1.2メートル以下の塀とし、植栽を施したもの。ただし、塀の高さが60センチメートルを超える部分は、鉄さく、金網等の透視可能なもの。	道路に面する側にかき又はさくを設ける場合は、壁面の位置の制限距離以上後退し、次に掲げるものとする。 (1) 生け垣 (2) 前面道路面からの高さが1.2メートル以下の塀とし、植栽を施したもの。ただし、塀の高さが60センチメートルを超える部分は、鉄さく、金網等の透視可能なもの。		

以上