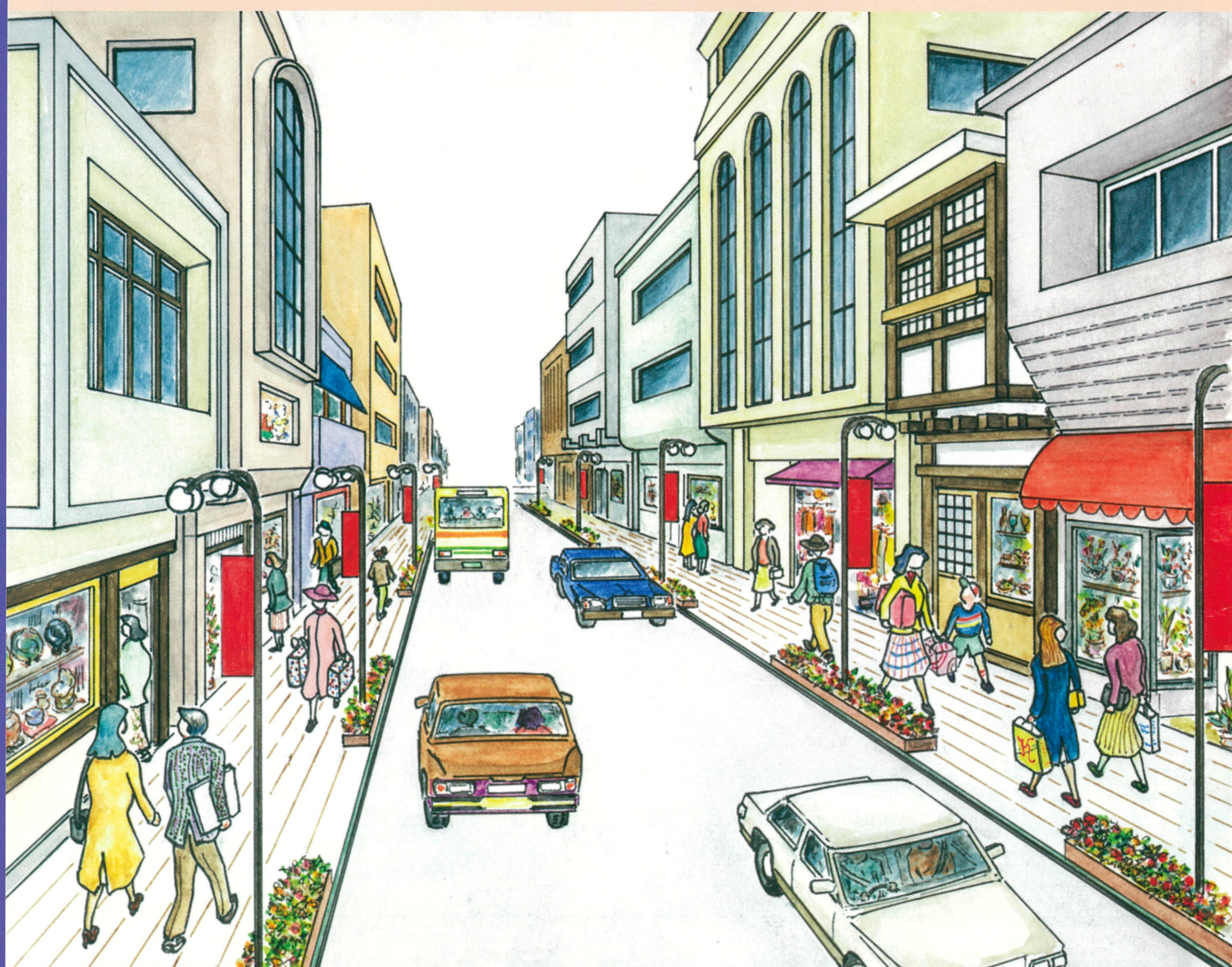


地区計画ガイド

越谷駅西口地区計画



越谷市

賑わいと魅力あるまちづくりを目指して



越谷駅西口地区は、東武鉄道伊勢崎線「越谷駅」の西口前に位置し、店舗や事務所などが集積する本市の中心核としてその発展が期待され、土地区画整理事業により道路や公園などの整備が行われております。

このため当地区では、商業業務活動の拠点にふさわしい賑わいと魅力あるまちなみとなるよう地区計画が策定されております。

この地区計画は、地区の特性や目指す将来像に応じて建築物の建築などについて地区独自のルールを定めるもので、皆さんが計画される建築物などが、道路・公園・駅前広場などの公共施設と一体となってまちづくりが進められております。

商業業務の機能や環境が損なわれないように

建築物等の用途の制限
敷地面積の最低限度

魅力的な屋外空間などを生み出し、賑わいを高めるために

壁面の位置の制限

街並みの美化のために

建築物等の形態又は意匠の制限

豊かな屋外空間のために

かき又はさくの構造の制限



地区計画を実現するために 建築物の建築などを行う場合

●届出が必要です

地区整備計画の区域内で建築物を建築したり、宅地造成などを行う場合、工事着手の30日前までに市役所都市計画課に届出が必要となります。

市では、地区計画に定められたまちづくりの目標に沿って、届出の内容を審査します。適合していない場合には、計画の変更などを勧告します。

●建築条例化されております

地区整備計画で定められている事項の中から、「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」が建築条例化されております。

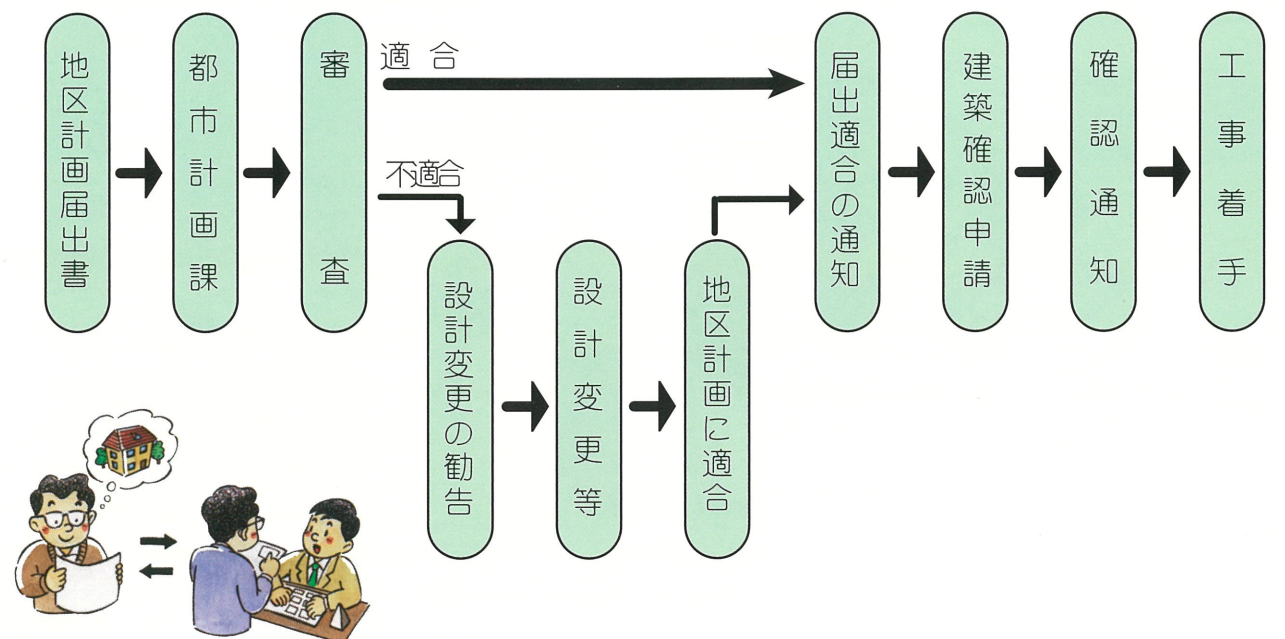
建築条例化されている事項については、建築確認の審査の対象となります。

●届出が必要な行為

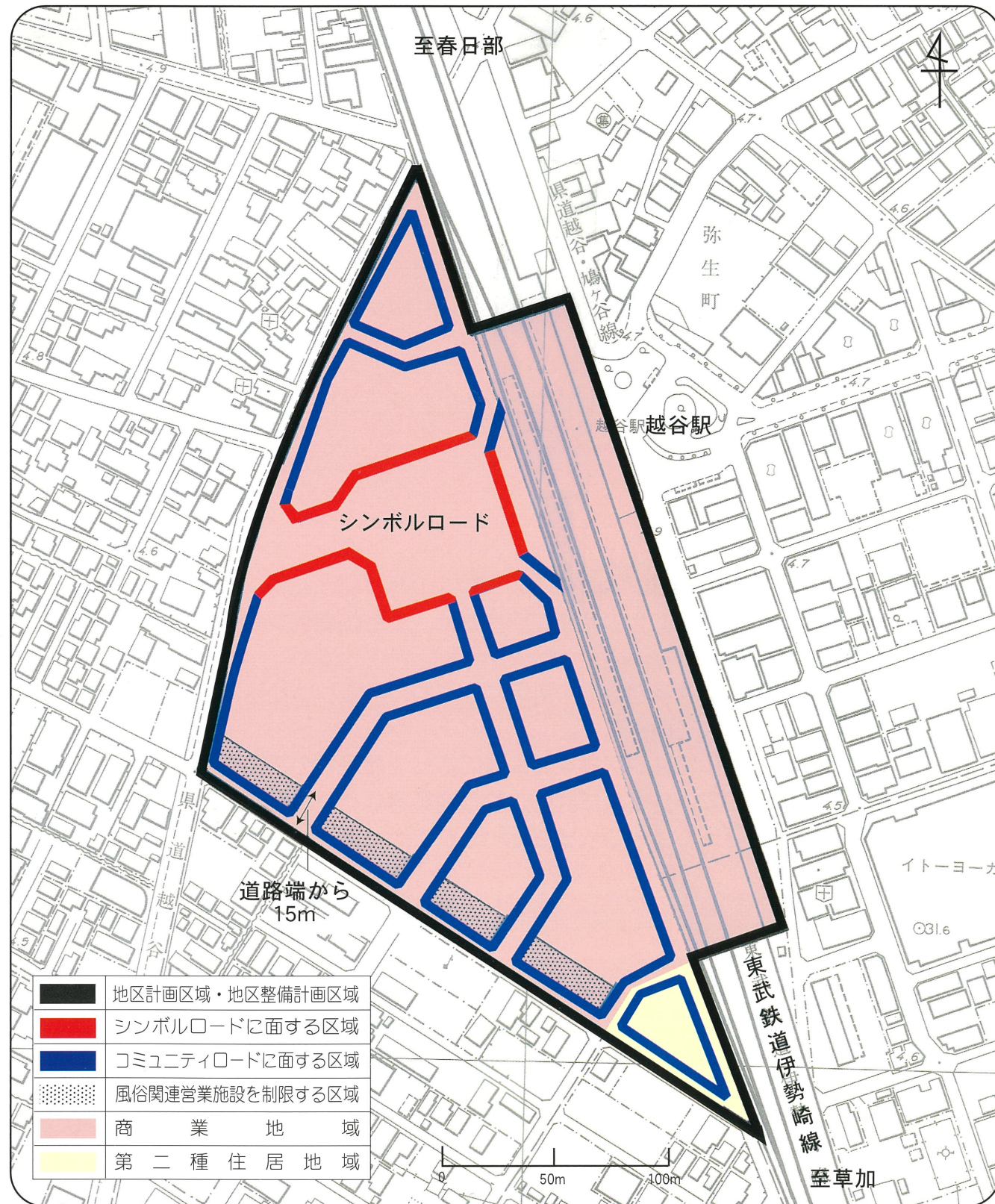
届出が必要な行為で主なものは次のとおりです。なお地区計画の内容や届出について疑問がありましたら、市役所都市計画課にお問い合わせ下さい。

行 為	内 容
(1) 建築物の建築	「建築物」には、車庫、物置、建築物に付属する門又はへいなどが含まれます。 「建築」とは、新築、増築、改築、移転のことをいいます。
(2) 工作物の建設	「工作物」とは、かき、さく、へい、門、広告塔や看板などをいいます。
(3) 建築物、工作物の形態・意匠の変更	建築物等の屋根、外壁の変更及びかき又はさくの構造の変更などをいいます。
(4) 土地の区画形質の変更	切土、盛土及び区画(私道の築造を含む)等の変更 ※500㎡以上は、開発許可が必要となります。

届出から工事着工までの流れ



区域図



地区計画区域：地区を今後どのように育てていくかという、地区レベルでのまちづくりの方針を定める区域

地区整備計画区域：まちづくりの方針に沿って、建築物等に関する制限を定めた区域

賑わいと魅力あるまちづくりを実現するために 地区整備計画

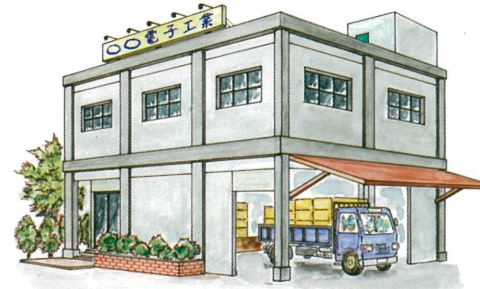
本地区は、駅前交通広場と都市計画道路越谷駅西口線（総称して「シンボルロード」とします）を中心に、街区道路と都市計画道路赤山町弥生町線（総称して「コミュニティロード」とします）との均衡のとれた、賑わいと魅力あるまちづくりを進めるため、以下の事項を地区整備計画として定めております。

皆さんが建築物を建築する場合など、地区整備計画に沿って計画していただくことにより、少しずつまちづくりが進められていきます。

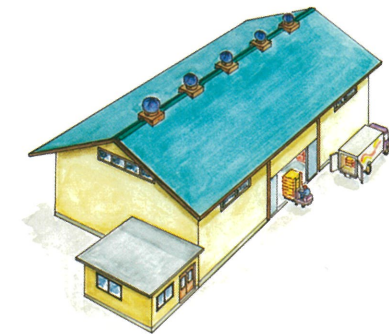
建築物等の用途の制限 《建築条例化されています》

商業業務地としての機能や環境を損なわないように、次の建築物は建てられないものとしております。また、区域図表示の区域内については、隣接する住宅地に配慮して風俗関連営業施設を制限しております。

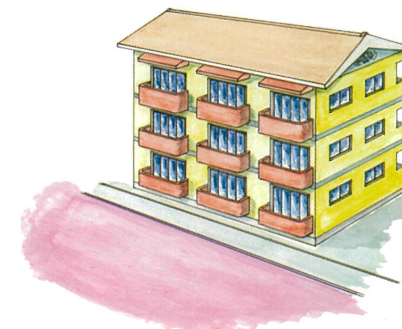
- 工場（一定規模以下の作業場をもつパン屋、米屋、菓子屋などを除く）



- 倉庫業を営む倉庫



- シンボルロードに面する建築物で、1階部分を住宅や共同住宅など（管理人室や階段室などを除く）の用に供するもの



- キャバレーやストリップ劇場などの風俗関連営業施設（ただし、区域図表示の区域内のみ）

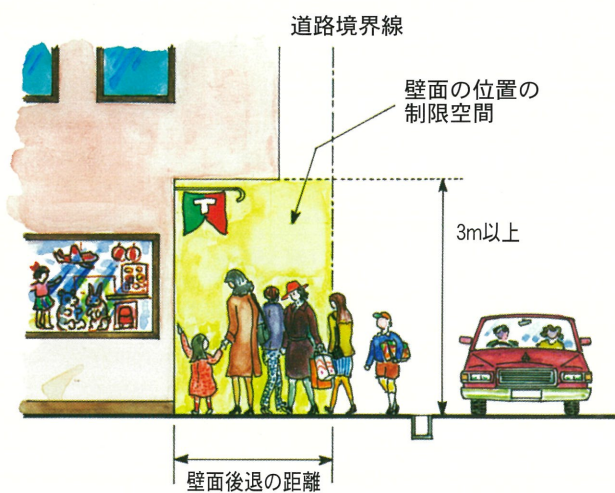


建築物の敷地面積の最低限度 《建築条例化されています》

敷地の細分化を防ぐため、敷地面積の最低限度を150㎡としております。なお、当地区計画が決定される以前から、150㎡未満の敷地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、適用されません。

壁面の位置の制限 《建築条例化されています》

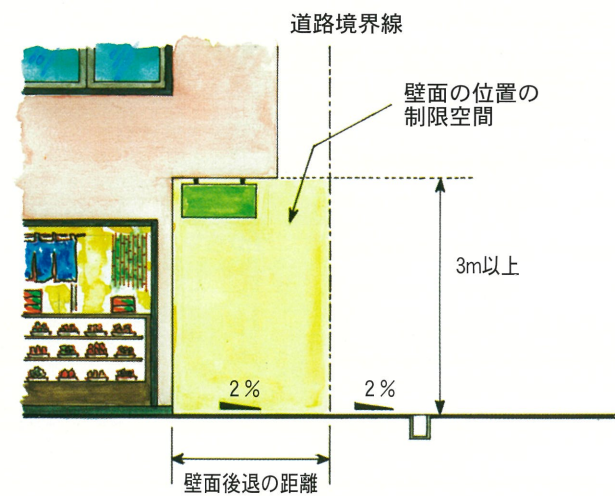
豊かな表情をもつ魅力的な屋外空間や快適な歩行者空間を確保して賑わいを高めるため、建築面積に算入される建築物の外壁やこれに代わる柱の面は、道路境界線から次のとおり後退することとしております。



- 壁面後退の距離は、
 - ・シンボルロードに面する場合は2m以上
 - ・コミュニティロードに面する場合は1.5m以上
 ただし、道路面からの高さが3mを超える部分には適用されません。

- 生み出された空間は、道路空間と一体的なセミパブリック空間として、自由な歩行やにぎやかな屋外活動が行われるようにします。

- 歩行者の通行上支障とならないように、自動販売機等は壁面の位置の制限内に設置しないようにします。

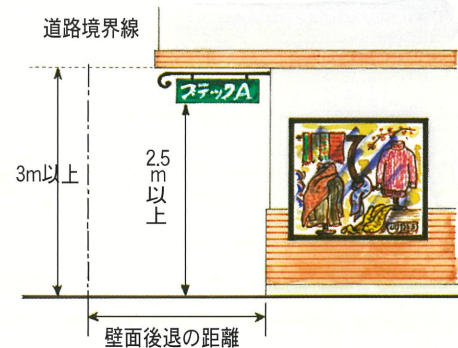


- 道路との連続性・一体性を保つため、
 - ・道路境界部分は、土留め等による段差を設けないようにします。
 - ・壁面後退の部分は、段差を設けたり急傾斜としないこととします。

建築物等の形態又は意匠の制限

壁面の位置の制限内に設置する屋外広告物について

歩行者の通行上支障がないように設置します。



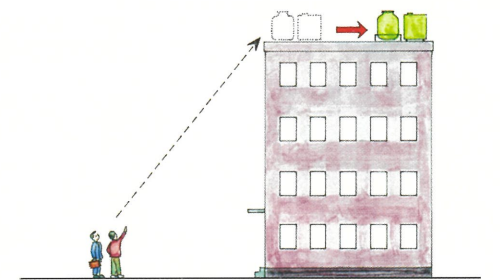
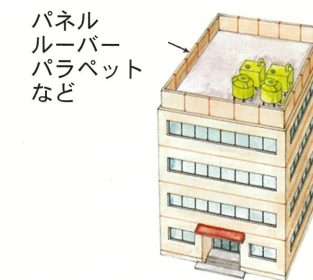
- 突き出し、吊り下げ広告物は、高さ2.5m以上の場所に設置することとします。
- サインポールや広告板など固定されるものは設置しないこととします。

屋外に設置する建築設備などについて

給水設備や冷暖房設備などは、建築物の外観に配慮して、外壁の内側に収めるか、ルーバーなどで目立たないように覆います。

- パネル、ルーバーなどは建築物の外壁と調和した色とします。

- 機能を損なう等やむを得ない場合は見えにくい位置に設置します。



建築物等の色彩、材質について

建築物等の基調となる色は彩度を抑え、明るい色調とするとともに、けばけばしくならないようにします。また、材質は汚れが目立たない色褪せの少ないものとするよう努めます。

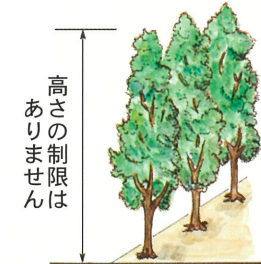


- 隣接する建築物との色差を小さくします。
- 色彩の1つの目安としては、マンセル表示値で彩度4以下、明度6以上とします。

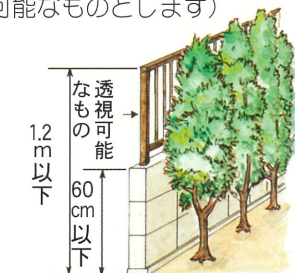
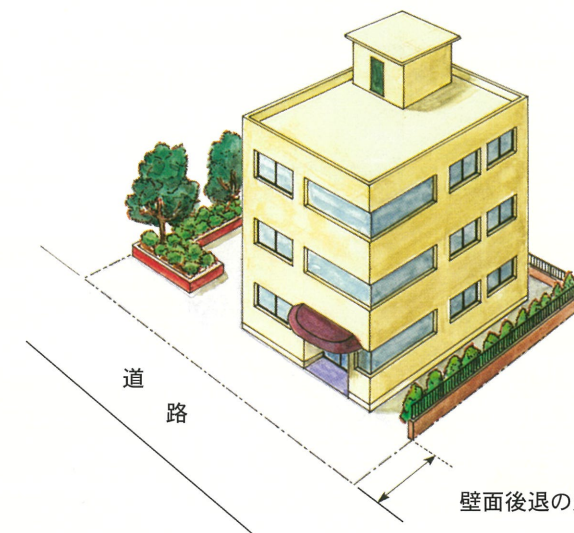
かき又はさくの構造の制限

壁面後退の空間と道路空間との一体的な利用を図るため、壁面の位置の制限内の道路側及び隣地側に、かき又はさくを設けないこととしております。また、壁面の位置の制限以上後退して設ける場合は、次に掲げるものとしします。

1. 生け垣



2. 高さが1.2m以下の塀に植栽を組み合わせたもの (ただし、高さが60cmを超える部分は金網などの透視可能なものとします)



越谷駅西口地区計画

1997(H9).5.9決定
2018(H30).4.1変更

名	称	越谷駅西口地区計画	
位	置	越谷市赤山本町、東柳田町、弥生町及び越ヶ谷一丁目の各一部	
面	積	約5.3ha	
区域の整備・開発及び針	地区計画の目標	本地区は、東武鉄道伊勢崎線越谷駅西口前に位置し、将来ともに本市の中心核としてその発展が期待されている地区として、市施行による越谷駅西口土地区画整理事業を主体として駅前交通広場をはじめ道路等の基盤整備が行われている。この事業効果による中心核としての商業業務機能の利便の増進を図るとともに、賑わいのある安全で快適な魅力ある市街地の形成を図ることを目標とする。	
	土地利用の方針	本地区は、駅前交通広場及び都市計画道路越谷駅西口線（総称して、以下「シンボルロード」という。）を中心に街区道路及び都市計画道路赤山町弥生町線（総称して以下「コミュニティロード」という。）との均衡のとれた秩序ある商業業務施設の誘導を図る。また、商業業務活動の拠点にふさわしく、ひとにやさしい賑わいのある市街地とするため、壁面の位置の制限内は、道路と一体的に利用できる安全で快適な歩行者空間を確保する。	
	地区施設の整備方針	地区施設は、土地区画整理事業により整備されており、今後ともその機能、環境が損なわれないよう維持、保全を図るものとする。	
	建築物等の整備方針	賑わいと魅力ある商業業務地にふさわしい都市景観にも配慮した市街地の形成を図るため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を行う。併せて敷地の細分化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定めるものとする。	
地区整備に関する計画事項	建築物等	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 工場（建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の6に規定する工場を除く。） 2 倉庫業を営む倉庫 3 シンボルロードに面する建築物で、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、管理入室、その他これらに類するものを除く） 4 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第二(り)項第二号及び第三号までに掲げるもの（ただし、計画図表示の区域内に当該建築物の一部又は全部を建築する場合に限る）
		建築物の敷地面積の最低限度	150平方メートル ただし、当計画が決定される以前から、当該規定に適合しない敷地については、その全部を一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	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までの距離は、次に掲げるものとする。ただし、この限度距離内にある建築物の柱が、構造上、安全上やむを得ず、かつ、歩行者の通行上支障がないと認められる場合は、この限りでない。 1 シンボルロードに面する建築物は、2メートル以上とする。ただし、前面道路面からの高さが3メートルを超える建築物の部分には、適用しない 2 コミュニティロードに面する建築物は、1.5メートル以上とする。ただし、前面道路面からの高さが3メートルを超える建築物の部分には、適用しない
		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は、次に掲げるものとする。 1 壁面の位置の制限内に設置する屋外広告物は、突き出し広告物等を避け、歩行者の通行上支障のないもの 2 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で保護するもの 3 色彩及び材質は、周辺景観に調和したもの
		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



平成19年11月

編集発行 越谷市都市整備部都市計画課

〒343-8501 埼玉県越谷市越ヶ谷四丁目2番1号

TEL.048-963-9221(直通)

