

高麗川駅東口周辺地区における用途地域等の変更について

1 概要

これまで、高麗川駅東口の開設に向けて、高麗川駅自由通路及び駅舎整備や、駅前広場とともに東口通線等の道路整備などを進めてきています。この整備の効果を十分に生かすためにも、生活の利便性向上に寄与する施設の立地を促進し周辺地区の活性化が図れるよう、用途地域等の変更に関する事務を進めています。

2 変更内容（案）

- ①用途地域 別図のとおり
- ②地区計画 別添資料のとおり
- ③防火・準防火地域 準防火地域を設定

※高麗川駅東口周辺地区まちづくり勉強会での意見を反映する予定

3 高麗川駅東口周辺地区まちづくり勉強会

高麗川駅東口周辺にお住まいの方及びまちづくりに関心のある方を対象として、まちづくりについて学び、駅前にふさわしいまちなみを考える「高麗川駅東口周辺地区まちづくり勉強会」を生涯学習センター研修室で開催しています。

第1回 9月22日（金） 午後7時～8時 参加者6名

テーマ：まちづくりの将来像イメージを考えよう！

内容：勉強会の趣旨説明、現状と課題、整備スケジュールについて

第2回 11月23日（祝） 午後2時～4時

テーマ：将来像を実現するために

内容：用途地域、地区計画の概要について

第3回 令和6年1月14日（日） 午後2時～4時

テーマ：駅前らしさを創り出すには

内容：地区整備の可能性と今後の課題について

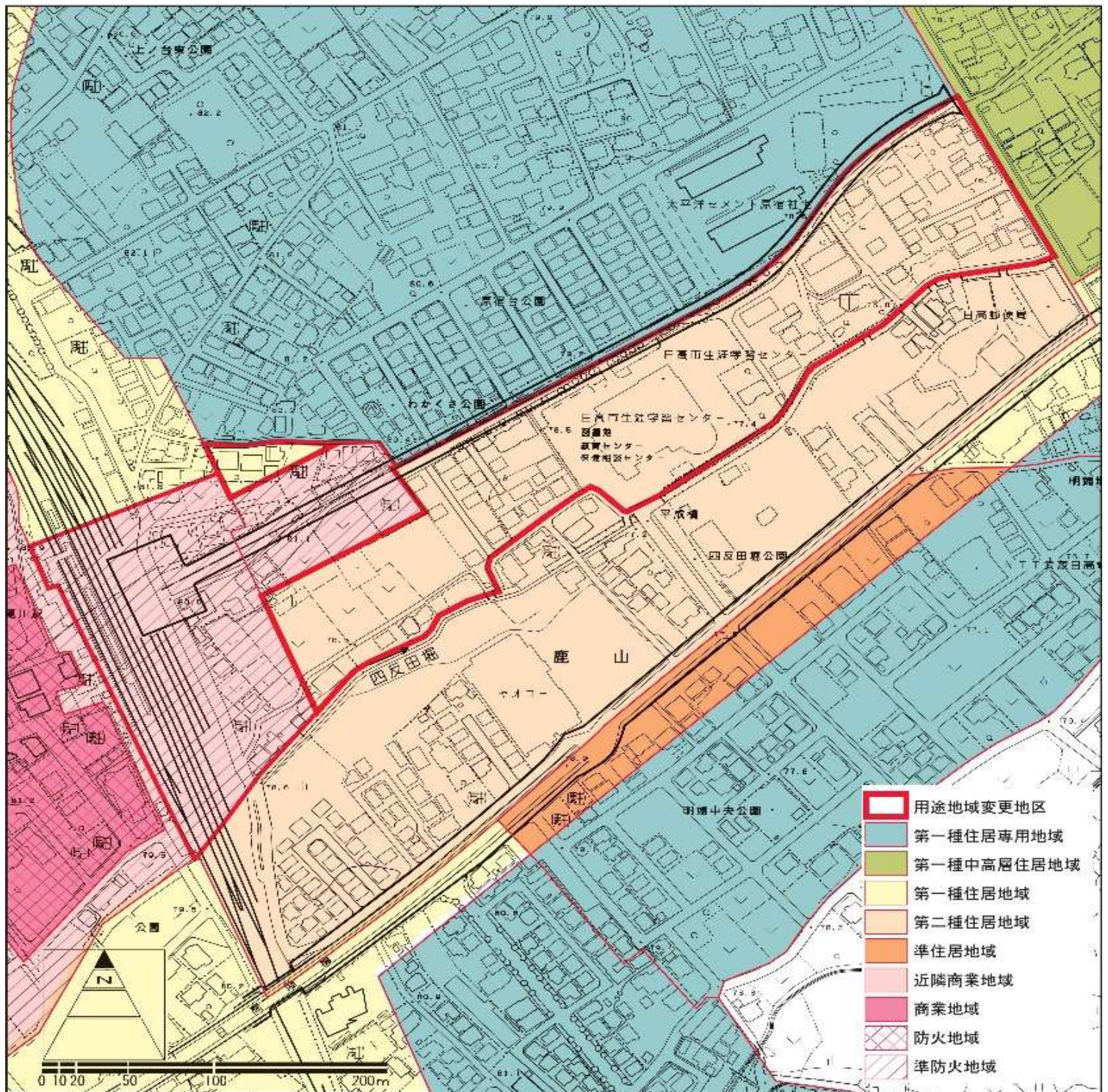
3 今後のスケジュール

令和6年度 県との協議、都市計画手続

用途地域の変更案

- ・第一種低層住居専用地域 ⇒ 第一種住居地域及び第二種住居地域
- ・第一種住居地域 ⇒ 近隣商業地域
- ・都市計画道路(高麗川東口通線)の一部隣接地域 ⇒ 近隣商業地域

※北側線路沿いの用途については、日本貨物鉄道株式会社と調整中



高麗川駅東口地区地区計画（案）

名称		高麗川駅東口地区地区計画				
位置						
面積		約 6.9ha				
地区計画の目標		<p>本地区は、J R川越線・八高線高麗川駅東側に位置し、駅東口及び駅前広場、高麗川駅東口通線等の整備が進められている。これらの整備による利便性の向上により、商業系土地利用による活性化と既存市街地との共存を図る必要がある。</p> <p>そのため、地区計画を策定し、地域の目指す市街地環境の目標を明確にするとともに、建築物等の規制、誘導を推進し、さらに健全な商業業務地および良好な居住環境の形成、保持を図ることを目標とする。</p>				
区域の整備・開発または保全の方針	土地利用の方針	<p>A地区：市の玄関口としてふさわしい良好かつ魅力的な商業環境を形成するため、商業業務施設等の立地誘導を図る。</p> <p>B地区：駅東口へのアクセス道路としての良好な立地を活かし、A地区と連携を図りながら、住宅地と調和した店舗、事務所等の立地誘導を図る。</p> <p>C地区：店舗、事務所等の立地を許容しつつ、良好な居住環境形成の誘導を図る。</p>				
	建築物等の整備の方針	住宅と商業等の融合した良好な市街地環境を形成、保全するため、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、かきまたはさくの構造の制限を行う。				
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	A地区 (近隣商業地域)	B地区 (第二種住居地域)	C地区 (第一種住居地域)
		区分の面積		約 2.7ha	約 4.1ha	約 0.1ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	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。			
			<ol style="list-style-type: none"> 1. 畜舎 2. 自動車教習所 3. 勝馬投票券発売所 4. マージャン屋 5. 工場(作業所の床面積の合計が 50 m²以内および原動機の出力の合計が 0.75kW 以下のものは除く) 6. 倉庫(主たる建築物に付属する倉庫は除く) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 畜舎 2. 自動車教習所 3. 勝馬投票券発売所 4. マージャン屋 5. 工場(作業所の床面積の合計が 50 m²以内および原動機の出力の合計が 0.75kW 以下のものは除く) 6. 倉庫(主たる建築物に付属する倉庫は除く) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 畜舎 2. 自動車教習所 3. 工場(建築基準法施行令第130条の5の2の3号、4号に規定するものを除く) 4. ホテル、旅館 5. 倉庫(主たる建築物に付属する倉庫は除く) 	
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	150 m ²	150 m ²	130 m ²	
		壁面の位置の制限	建築物の壁面もしくはこれに代わる柱(付属の自動車車庫は除く)または高さ 2mを超える門から道路境界までの距離は、50cm 以上とする。ただし、駅前広場、都市計画道路高麗川駅東口通線に面する部分にあっては道路境界線から 1m 以上とする。			
		かきまたはさくの構造の制限	駅前広場および都市計画道路高麗川駅東口通線に面する部分においては、かきまたはさくを設置してはならない。ただし、それ以外の道路に面する場合で、以下の構造に適合するものとあるいは基礎(石垣を含む)で高さが 60cm 以下の部分または門柱にあってはこの限りではない。 <ol style="list-style-type: none"> 1. 生け垣 2. フェンスおよび鉄柵等の透視可能なもので高さ 1.8m 以下。 			