

鴻巣都市計画地区計画の変更（鴻巣市決定）

鴻巣都市計画 東4丁目地区住宅地高度利用地区計画を次のように変更する。

		決定告示年月日 平成25年10月30日
名 称	東4丁目地区地区計画	
位 置	鴻巣市東4丁目の一部	
面 積	約5.4ha	
区域の整備、開発又は保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区はJR鴻巣駅から約1kmに位置し、駅と市役所を結ぶ幹線道路である、けやき通りに面している。</p> <p>本市は首都50km圏に位置し、東京や大宮への通勤住宅都市としての性格を持っているが、その中で本地区一帯は「公共ゾーン」として位置づけられている。また駅からの幹線道路沿道には商業、業務施設及び公共施設が集中して立地しているなど、本市の都市軸を形成しており本地区は都市軸の中の住宅ゾーンとして位置づけられている。</p> <p>対象区域は農業試験センターの跡地であり、住宅の整備に当たっては、本市の都市軸・公共ゾーンに相応しい、緑地や公共施設の充実した良好な市街地環境の形成に資する住宅地の整備が求められている。</p> <p>このため地区計画の策定により、必要な公共施設の整備を建築物等と一体的に計画し、良好な中層の住宅市街地への土地利用転換を進め、土地の高度利用を図るとともに周辺住宅地と調和のとれた良好な市街地を形成して、その環境を保持していくことを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区では、住宅と合わせて緑のオープンスペースや利便性の高い幹線道路を整備し、土地の有効利用を図り、かつ周辺環境への影響を考慮した中層住宅地を整備する。</p> <p>なお地区の立地特性、沿道景観、周辺既成市街地への日照及び景観等への配慮から本地区を次の2地区に区分する。</p> <p>① A街区 隣接の既成低層住宅地への日照及び景観等を配慮し、周辺と調和のとれた良好な住宅市街地が形成されるよう中層住宅の建設を誘導する地区。</p> <p>② B街区 隣接地区への沿道景観に配慮し、建物の高さを段階的に低くした中層住宅の建設を誘導する地区。また、既存の公益施設については一体の地区として取り込み、地区の総合的な環境形成への配慮を行う。</p>

区域の整備、開発又は保全に関する方針	都市基盤施設等の整備方針	<p>地区内の幹線道路は、本市の都市軸を形成する市道（けやき通り 16 m）と敷地北東部の市道（幅員 11.5 m）を結ぶ道路とし、周辺地区の交通の利便性向上に寄与するとともに、歩行者の安全性を確保し、快適な緑の環境を形成する歩道を設置する。</p> <p>公園は本地区の居住者・来訪者及び周辺地区住民の安らぎとレクリエーション機能を充足するものとして位置づけ、歩行者ネットワークや誘致圏を考慮し、児童公園クラスの施設を配置する。</p> <p>地区内幹線道路に次ぐ区画道路として、地区西側の既設市道（幅員 6 m）と連絡する道路及び地区北部の細街路（幅員 4 m）を拡幅し、幅員 6 m の区画道路を整備する。</p> <p>周辺地区との連携及び利便性の向上のため、歩行者専用道路等による歩行空間の確保を行う。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>良好な住環境とまちなみの形成を図り、保全するため、以下のとおり方針を定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低廉な住宅を提供し、かつ公共ゾーンに相応しい居住水準の高いゆとりのある住宅を整備するため、適切な容積率を設定する。 ・地域に貢献する公共施設や公園を整備するため、建築物の高さの最高限度を適切に設定するとともに建物壁面の位置の制限を行う。 ・周辺環境と調和のとれたすぐれた居住空間を整備するため、建築物の形態または意匠の制限を行う。 ・隣接環境に配慮したまちづくりを進めていくため、建物の敷地周りにおいては、かき又はさくの構造の制限を行う。
設の配置及び規模	道路	地区幹線道路 幅員 12 m、延長約 253 m
	公園、緑地広場 その他の公共空地	公園 2カ所 約 4,200 m ²
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	<p>区画道路 幅員 6 m、延長約 120 m</p> <p>拡幅区画道路 幅員 6 m、延長約 115 m</p> <p>歩行者専用道路 幅員 4 m、延長約 176 m</p> <p>公共空地（通路） 幅員 6 m、延長約 60 m</p>

地区 整備 計画 に 関 する 事 項	建 築 物 等	地区の 区 分	名 称	A街区	B-1街区	B-2街区	B-3街区
			面 積	約2.3ha	約1.2ha	約1.4ha	約0.5ha
		建築物等の用途 の制限	<p>建築できる建築物は次の各号に掲げるものとする。</p> <p>① 共同住宅及びこれに付属する施設</p> <p>② 集会場、公衆便所及び市長が公益上必要と認めた建築物</p>				
		建築物の延べ面積の 敷地面積に対する 割合の最高限度	10分の10	10分の15			
	<p>ただし、延べ面積には、自動車車庫その他専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む）の用途に供する部分の床面積は、当該敷地内の各階の床面積の合計（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の5分の1を限度として算入しない。</p>						
		建築物等の高さの 最高限度	16m	20m			
		壁面の位置の制限	<p>建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は高さ2mを超える門若しくはへの面から道路、公園及び隣地境界までの距離は1m以上とする。</p> <p>但し、市長が公益上必要と認めた建築物地盤面下の建築物、及び建築物の管理上最小限必要な附帯施設についてはこの限りではない。</p>				
	建築物等の形態又は 意匠の制限	<p>建築物の形態及び色彩は周辺地域や沿道景観と調和のとれた、落ち着いたものとする。</p>					
		<p>建築物の屋根は傾斜屋根とする。但し、物置・車庫等の付属物はこの限りではない。</p>					
	かき又はさくの構造の 制限	<p>かき又はさく（門柱及び門扉を除く）の構造は、生け垣又は透視可能なフェンスや鉄柵等とする。但し高さが60cm以下のコンクリートブロック、石積等はこの限りではない。</p> <p>また、別添計画図に表示された区間のかき又はさくは道路境界より1m後退させ、かつ後退区域を緑化する構造とする。</p>					

備考：区域、地区の細区分、地区施設等については計画図のとおりである。