

川越都市計画地区計画の変更（日高市決定）

川越都市計画武藏高萩駅北地区地区計画を次のように変更する。

決 定 告 示 年 月 日
令和7年12月18日

名 称	武藏高萩駅北地区地区計画
位 置	日高市武藏高萩一丁目、武藏高萩二丁目、武藏高萩三丁目及び武藏高萩四丁目の全部
面 積	約 41.4 h a
地区計画の目標	<p>本地区は、日高市の東部、JR川越線武藏高萩駅北側に位置し、市施行による土地区画整理事業により、水と緑に調和した良好な住宅市街地と当該周辺地区の居住者を対象とした商業業務地との共存を図り、道路、公園等の公共施設及び宅地の整備がなされている。</p> <p>土地区画整理事業による基盤整備の効果が、その後無秩序な建築行為等によって損なわれないように適正な建築物等の規制、誘導を図り、豊かな住環境と活力に満ちた市街地の形成を目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>土地利用の方針</p> <p>A 地区については、良好な低層住宅地とした市街地の形成を図る。</p> <p>B 地区については、中小規模な店舗、飲食店を含む中高層住宅の誘導を図る。</p> <p>C 地区については、住宅地と調和した店舗、事務所等の誘導を図りつつ低層住宅地に配慮した土地利用の推進を図る。</p> <p>D、E 地区については、住宅地とも調和した、地区内及び地区外の自動車交通利用者等を対象とする大規模な店舗、飲食店等の立地を許容する市街地の形成を図る。</p> <p>F 地区については、主として当地区周辺居住者及び地区外の鉄道交通利用者等を対象とする商業業務地として誘導を図る。</p>
地区施設の整備方針	土地区画整理事業により整備される道路、公園等について、その機能が損なわれないよう維持・保全を図る。
建築物等の整備方針	建築物の混在化、敷地の細分化などによる住環境の悪化を防止し、公共施設の整備に応じた土地利用を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及びかき又はさくの構造の制限を行い、良好な住環境及び商業業務地の形成とその維持保全を図り、うるおいと賑わいのあるまちづくりを推進する。

武藏高萩駅北地区地区整備計画

地区施設の配置及び規模			別添（地区施設の配置及び規模）のとおり		
地区の区分	区分の名称	A 地区 (第一種低層住居専用地域)	B 地区 (第一種中高層住居専用地域)	C 地区 (第一種住居地域)	
	区分の面積	約14.2 ha	約8.5 ha	約2.2ha	
地区整備計画に関する事項	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。		
	1. 公衆浴場	1. 公衆浴場	1. 畜舎(ペットショップに類するものを除く) 2. 自動車教習所 3. ボーリング場等その他これらに類する運動施設 4. ガソリンスタンド		
	建築物の容積率の最高限度			15／10 (150%)	
	建築物の敷地面積の最低限度	130m <sup>2</sup> ただし、土地区画整理事業における換地面積が上記に満たない土地については、換地面積とする。	150m <sup>2</sup> ただし、土地区画整理事業における換地面積が上記に満たない土地については、換地面積とする。		
	壁面の位置の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面（付属の自動車車庫は除く）又は建築物に付属する高さ2mを超える門の面から道路及び隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。 ただし、以下の各号に該当するものを除く。 1. 10m <sup>2</sup> 以下の物置 2. 出窓 3. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線が3m以下のもの	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面（付属の自動車車庫は除く）又は建築物に付属する高さ2mを超える門の面から道路及び隣地境界線までの距離は50cm以上とする。		
	かき又はさくの構造の制限	道路面に設けるかき又はさくは以下のものとする。 1. 生垣 2. フェンス及び鉄柵等の透視可能なもので造成地盤面から高さ1.5m以下 ただし、フェンス等の基礎で高さが60cm以下の部分（造成時における擁壁を除く）、あるいは門柱にあってはこの限りではない。			

建 築 物 等 に す る 事 項	地区の区分	区分の名称	D 地区 (第一種住居地域)	E 地区 (準住居地域)	F 地区 (近隣商業地域)
		区分の面積	約9.1ha	約3.9ha	約3.5ha
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. 畜舎(ペットショップに類するものを除く) 2. 自動車教習所	1. 畜舎(ペットショップに類するものを除く) 2. 自動車教習所 3. 勝馬投票券発売所	1. 畜舎(ペットショップに類するものを除く) 2. 自動車教習所 3. 勝馬投票券発売所 4. 倉庫（主たる建築物に付属する倉庫は除く）	
建築物の敷地面積の最低限度		150 m <sup>2</sup> ただし、土地区画整理事業における換地面積が上記に満たない土地については、換地面積とする。			
壁面の位置の制限		建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面（付属の自動車車庫は除く）又は建築物に付属する高さ2mを超える門の面から道路及び隣地境界線までの距離は50cm以上とする。			
かき又はさくの構造の制限		道路面に設けるかき又はさくは以下のものとする。 1. 生垣 2. フェンス及び鉄柵等で透視可能なことで造成地盤面から高さ1.5m以下 ただし、フェンス等の基礎で高さが60cmの部分（造成時における擁壁を除く）、あるいは門柱にあってはこの限りではない。  1. 幹線70号、都市計画道路高萩駅北通線に面する部分において、専用住宅以外の建築物にあっては、かき又はさくを設置してはならない。 2. 道路面に設けるかき又はさくの構造は以下のものとする。 ア. 生垣 イ. フェンス及び鉄柵等で透視可能なことで造成地盤面から高さ1.5m以下 ただし、フェンス等の基礎で高さが60cmの部分（造成時における擁壁を除く）、あるいは門柱にあってはこの限りではない。			

「区域、地区整備計画区域は、計画図表示のとおり」

理由：武蔵高萩駅北地区地区計画については、平成13年11月13日（日高市決定告示）に武蔵高萩駅北地区の用途地域の変更と併せ、土地区画整理事業の整備促進及び将来的な土地利用等の適切な規制・誘導を図るため、土地区画整理事業区域内の面積約41.4haに地区計画を指定したものです。

地区計画の前回変更（令和2年12月22日）以降、土地区画整理事業が進捗し、令和6年11月1日付けで埼玉県が「換地処分の公告」を行い、翌11月2日から町名地番が変更されたため、地区計画の変更を行うものです。

また、換地処分の告示を受け、地区内の公共施設がすべて整備されことに伴い、誘導容積制度の役割を終えたことから、適用を除外するため合わせて変更を行うものです。