

議第2号 川越都市計画地区計画の変更について（日高市決定）

川越都市計画地区計画の変更（日高市決定）

川越都市計画武蔵台団地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 年 月 日
名 称	武蔵台団地地区地区計画	
位 置	日高市武蔵台一丁目、二丁目、三丁目、四丁目、七丁目の全部 及び武蔵台五丁目、六丁目の各一部	
面 積	約 93.8 h a	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の 目 標	<p>本区域は、西武池袋線高麗駅前に位置し、周辺地域は自然環境に恵まれ、また、地区内は、良好な住宅地とするため、道路、公園等の公共施設及び宅地の整備がなされた地区である。</p> <p>これまでに形成されてきた現在の良好な住環境を、今後も維持・保全していくために、地区計画の策定により、建築物の規制、誘導を積極的に推進し、香り豊かな緑の文化都市にふさわしい、より水準の高い住宅地としてのまちづくりを目標とする。</p>
	土地利用の 方 針	<p>当地区は、良好な住宅都市としての形成を図るため、戸建住宅地区、戸建・集合住宅地区、店舗併用住宅地区、生活拠点施設地区、公共公益施設地区、事業地区に区分される。</p> <p>また、当区域は県立奥武蔵自然公園に含まれており、周辺の豊富な自然緑地との調和を図り、あわせて、自然と都市生活との調和を目指した土地利用を行う。</p>
	地区施設の 整 備 方 針	<p>本地区における地区施設については既に整備がなされており、今後、道路、公園、緑地等の機能、環境が損なわれないように維持・保全を図るとともに、集合住宅地内に緑道を適宜配置し、地区の目標に照らして、安全で快適な生活道路とする。</p>
	建築物等の 基 本 方 針	<p>地区の目標に照らして、建築物の用途の制限、建ぺい率、容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度についての制限、また、美観上、防災上の観点から、かき又はさくの構造の制限、景観上の観点から建築物の形態又は意匠の制限を加え、さらに質の高い戸建低層住宅の導入を促進する。</p>

地区整備計画	位置	日高市武蔵台一丁目、二丁目、三丁目、四丁目、七丁目の全部及び五丁目、六丁目の各一部
	面積	約 93.8 h a
地区施設の配置及び規模	公園等	公園 5箇所 面積 約 5.3 h a 緑地 11箇所 面積 約 10.9 h a
	公共空地	緑道 標準幅員 2.5m 32本 延長 2,370m 調整池 3箇所 面積 約 3.7 h a
建築物等に関する事項	地区の細区分	戸建住宅地区① A地区
	面積	約 51.7 h a
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1. 一戸建住宅（付属する車庫、物置等を含み、共同住宅及び長屋を除く） 2. 延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ学習塾、華道教室、囲碁教室、その他これらに類する用途を兼ねる住宅 3. 診療所の用途を兼ねる住宅（獣医院は除く） 4. 幼稚園 5. 保育所
	建築物の敷地面積の最低限度	150 m <sup>2</sup>
	壁面の位置の制限	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面、又は建築物に付属する高さ2mを超える門の面から、敷地境界線（道路境界線を含む）までの距離は、1m以上とする。但し、次の各号の一に該当するものを除く ア. 10 m <sup>2</sup> 以下の物置 イ. 30 m <sup>2</sup> 以下の車庫で、住宅に付属するもの ウ. 出窓 エ. 建築物の外壁、又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの
	建築物の高さの最高限度	1. 地階を除く階数は2以下とする。 2. 造成地盤面から8m以下とする。

地区の細区分	戸建住宅地区① A-2地区
面積	約0.7ha
建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1. 一戸建住宅（付属する車庫、物置等を含み、共同住宅及び長屋を除く） 2. 延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ学習塾、華道教室、囲碁教室、その他これらに類する用途を兼ねる住宅 3. 診療所の用途を兼ねる住宅（獣医院は除く） 4. 幼稚園 5. 保育所 6. 警察官派出所もしくは巡査派出所
建築物の敷地面積の最低限度	150㎡
壁面の位置の制限	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面、又は建築物に付属する高さ2mを超える門の面から、敷地境界線（道路境界線を含む）までの距離は、1m以上とする。但し、次の各号の一に該当するものを除く ア. 10㎡以下の物置 イ. 30㎡以下の車庫で、住宅に付属するもの ウ. 出窓 エ. 建築物の外壁、又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの
建築物の高さの最高限度	1. 地階を除く階数は2以下とする。 2. 造成地盤面から8m以下とする。

地区の細区分	戸建住宅地区② B地区
面積	約 20.6 h a
建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1. 一戸建住宅（付属する車庫、物置等を含み、共同住宅及び長屋を除く） 2. 延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ学習塾、華道教室、囲碁教室、その他これらに類する用途を兼ねる住宅 3. 診療所の用途を兼ねる住宅（獣医院は除く）
建築物の敷地面積の最低限度	150 m <sup>2</sup>
壁面の位置の制限	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面、又は建築物に付属する高さ2 mを超える門の面から、敷地境界線（道路境界線を含む）までの距離は、1 m以上とする。但し、次の各号の一に該当するものを除く ア. 10 m <sup>2</sup> 以下の物置 イ. 30 m <sup>2</sup> 以下の車庫で、住宅に付属するもの ウ. 出窓 エ. 建築物の外壁、又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下のもの
建築物の高さの最高限度	1. 地階を除く階数は2以下とする。 2. 造成地盤面から9 m以下とする。
かき又はさくの構造の制限	敷地境界に設けるかきまたはさくの構造は、次の各号に掲げるものとする。 1. 生垣 2. 鉄柵、金網等の透視可能なフェンスで、造成地盤面からの高さは1.5m以下とする。
建築物の形態または意匠の制限	屋外広告物の表示面積（2個以上あるときは、その合計面積とする）1 m <sup>2</sup> 以下とする。

地区の細区分	戸建・集合住宅地区 C地区
面積	約 8.0 h a
建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1. 一戸建住宅（付属する車庫、物置等を含み、共同住宅を除く） 2. 長屋（付属する車庫、物置等を含み、共同住宅を除く） 3. 延べ面積の 1 / 2 以上を居住の用に供し、かつ学習塾、華道教室、囲碁教室、その他これらに類する用途を兼ねる住宅
建築物の容積率の最高限度	12 / 10
建築物の敷地面積の最低限度	150 m <sup>2</sup>
建築物の高さの最高限度	1. 地階を除く階数は 2 以下とする。 2. 造成地盤面から 8 m 以下とする。

地区の細区分	店舗併用住宅地区 D地区
面積	約0.6ha
建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 一戸建住宅（付属する車庫、物置等を含み、共同住宅及び長屋を除く）</li> <li>2. 延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ次に掲げる用途を兼ねる住宅（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を越えるものを除く） <ol style="list-style-type: none"> <li>ア. 事務所（危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車の駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く）</li> <li>イ. 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店（風俗営業及びこれらに類するものを除く）</li> <li>ウ. 理髪店、美容院、質屋、貸衣装店、貸本屋、出力の合計が0.2kw以下の原動機を使用する洋服店、0.75kw以下の原動機を使用する畳屋、建具店、自転車屋、クリーニング屋、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗</li> <li>エ. 出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用して自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの</li> <li>オ. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの</li> <li>カ. 出力の合計が0.2kw以下の原動機を使用する美術品又は工芸品を製作販売するためのアトリエ又は工房</li> <li>キ. 診療所及びこれらの併用住宅（獣医院は除く）</li> <li>ク. 郵便局及びその併用住宅</li> </ol> </li> <li>3. 自動車車庫</li> </ol>
建築物の容積率の最高限度	8/10
建築物の建ぺい率の最高限度	5/10
建築物の敷地面積の最低限度	150㎡
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面、又は建築物に付属する高さ2mを超える門の面から、敷地境界線（道路境界線を含む）までの距離は、1m以上とする。但し、次の各号の一に該当するものを除く</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ア. 10㎡以下の物置</li> <li>イ. 30㎡以下の車庫で、住宅に付属するもの</li> <li>ウ. 出窓</li> <li>エ. 建築物の外壁、又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの</li> </ol>
建築物の高さの最高限度	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地階を除く階数は2以下とする。</li> <li>2. 造成地盤面から8m以下とする。</li> </ol>

	地区の細区分	生活拠点施設地区① E地区
	面積	約2.1ha
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住宅（付属する車庫、物置等を含む）。</li> <li>2. 次に掲げる用途に供する店舗及びこれらの併用住宅       <ol style="list-style-type: none"> <li>ア. 事務所（危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車の駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く）</li> <li>イ. 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂もしくは喫茶店（風俗営業及びこれらに類するものを除く）</li> <li>ウ. 理髪店、美容院、質屋、貸衣装店、貸本屋、出力の合計が0.2kw以下の原動機を使用する洋服店、0.75kw以下の原動機を使用する畳屋、建具店、自転車屋、クリーニング屋、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗</li> <li>エ. 出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用して自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの</li> <li>オ. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの</li> <li>カ. 出力の合計が0.2kw以下の原動機を使用する美術品又は工芸品を製作販売するためのアトリエ又は工房</li> </ol> </li> <li>3. スーパーマーケット</li> <li>4. 診療所及びこれらの併用住宅（獣医院は除く）</li> <li>5. 郵便局及びその併用住宅</li> <li>6. 幼稚園</li> <li>7. 保育所</li> <li>8. 集会場並びに運動施設</li> <li>9. 警察官派出所もしくは巡査派出所</li> <li>10. 銀行、信用金庫その他これらに類する金融機関</li> <li>11. 自動車車庫</li> </ol>
	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面、又は建築物に付属する高さ2mを超える門の面から、敷地境界線（道路境界線を含む）までの距離は、1m以上とする。但し、次の各号の一に該当するものを除く</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ア. 10㎡以下の物置</li> <li>イ. 30㎡以下の車庫で、住宅に付属するもの</li> <li>ウ. 出窓</li> <li>エ. 建築物の外壁、又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの</li> </ol>



地区の細区分	生活拠点施設地区② F地区
面積	約0.3ha
建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住宅（付属する車庫、物置等を含む）。</li> <li>2. 次に掲げる用途に供する店舗及びこれらの併用住宅       <ol style="list-style-type: none"> <li>ア. 事務所（危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車の駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く）</li> <li>イ. 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂もしくは喫茶店（風俗営業及びこれらに類するものを除く）</li> <li>ウ. 理髪店、美容院、質屋、貸衣装店、貸本屋、出力の合計が0.2kw以下の原動機を使用する洋服店、0.75kw以下の原動機を使用する畳屋、建具店、自転車屋、クリーニング屋、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗</li> <li>エ. 出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用して自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの</li> <li>オ. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの</li> <li>カ. 出力の合計が0.2kw以下の原動機を使用する美術品又は工芸品を製作販売するためのアトリエ又は工房</li> </ol> </li> <li>3. スーパーマーケット</li> <li>4. 診療所及びこれらの併用住宅（獣医院は除く）</li> <li>5. 郵便局及びその併用住宅</li> <li>6. 幼稚園</li> <li>7. 保育所</li> <li>8. 集会場並びに運動施設</li> <li>9. 警察官派出所もしくは巡査派出所</li> <li>10. 銀行、信用金庫その他これらに類する金融機関</li> <li>11. 自動車車庫</li> <li>12. 介護保険法の居宅サービスの用途に供する施設</li> <li>13. 介護保険法の居宅介護支援の用途に供する施設</li> <li>14. 介護保険法の地域密着型サービスの用途に供する施設</li> <li>15. 介護保険法の包括的支援事業の用途に供する施設</li> </ol>
建築物の敷地面積の最低限度	150㎡
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面、又は建築物に付属する高さ2mを超える門の面から、敷地境界線（道路境界線を含む）までの距離は、1m以上とする。但し、次の各号の一に該当するものを除く</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ア. 10㎡以下の物置</li> <li>イ. 30㎡以下の車庫で、住宅に付属するもの</li> <li>ウ. 出窓</li> <li>エ. 建築物の外壁、又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの</li> </ol>

地区の細区分	公共公益施設地区 G地区
面積	約9.8ha
建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1. 学校 2. 集会場 3. 1及び2に付属する建築物 4. 地区内に公益上必要な建築物 5. 駅舎 6. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの 7. 自動車車庫
建築物の敷地面積の最低限度	150㎡
壁面の位置の制限	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面、又は建築物に付属する高さ2mを超える門の面から、敷地境界線（道路境界線を含む）までの距離は、1m以上とする。但し、次の各号の一に該当するものを除く ア. 10㎡以下の物置 イ. 30㎡以下の車庫で、住宅に付属するもの ウ. 出窓 エ. 建築物の外壁、又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの

「区域及び地区整備計画は計画図図示のとおり」

理 由 良好な住宅都市としての形成を図るため、建築物について高齢社会や地域の利便性に寄与する適正な規制及び誘導を行うため。

# 理 由 書

本理由書は、都市計画法第 21 条第 2 項において準用する同法 17 条第 1 項の規定に基づき、川越都市計画地区計画（武蔵台団地地区地区計画）の変更案についての理由を示したものです。

## 1. 川越都市計画における位置等

川越都市計画区域に含まれる土地の区域は、日高市、川越市及び川島町の行政区域全域です。

### 【日高市：武蔵台団地地区】

本地区は、西武池袋線高麗駅の南に位置している地区です。

## 2. 変更理由

### 【日高市：武蔵台団地地区】

本地区は、大規模民間宅地開発事業により整備された地区です。

良好な居住環境を保全するため、地区計画を定めており、「警察官派出所もしくは巡査派出所」の建築は、「生活拠点施設地区①E地区」及び「生活拠点施設地区②F地区」以外の地区については、制限をしています。

現在、E地区内にある「高麗駐在所」は昭和 52 年度の建築であり、老朽化が著しいため、改築を計画していましたが、現在地での改築は敷地が狭小であること、道路との高低差によりバリアフリー化が困難であること等の理由により、他地区への移転を計画しています。

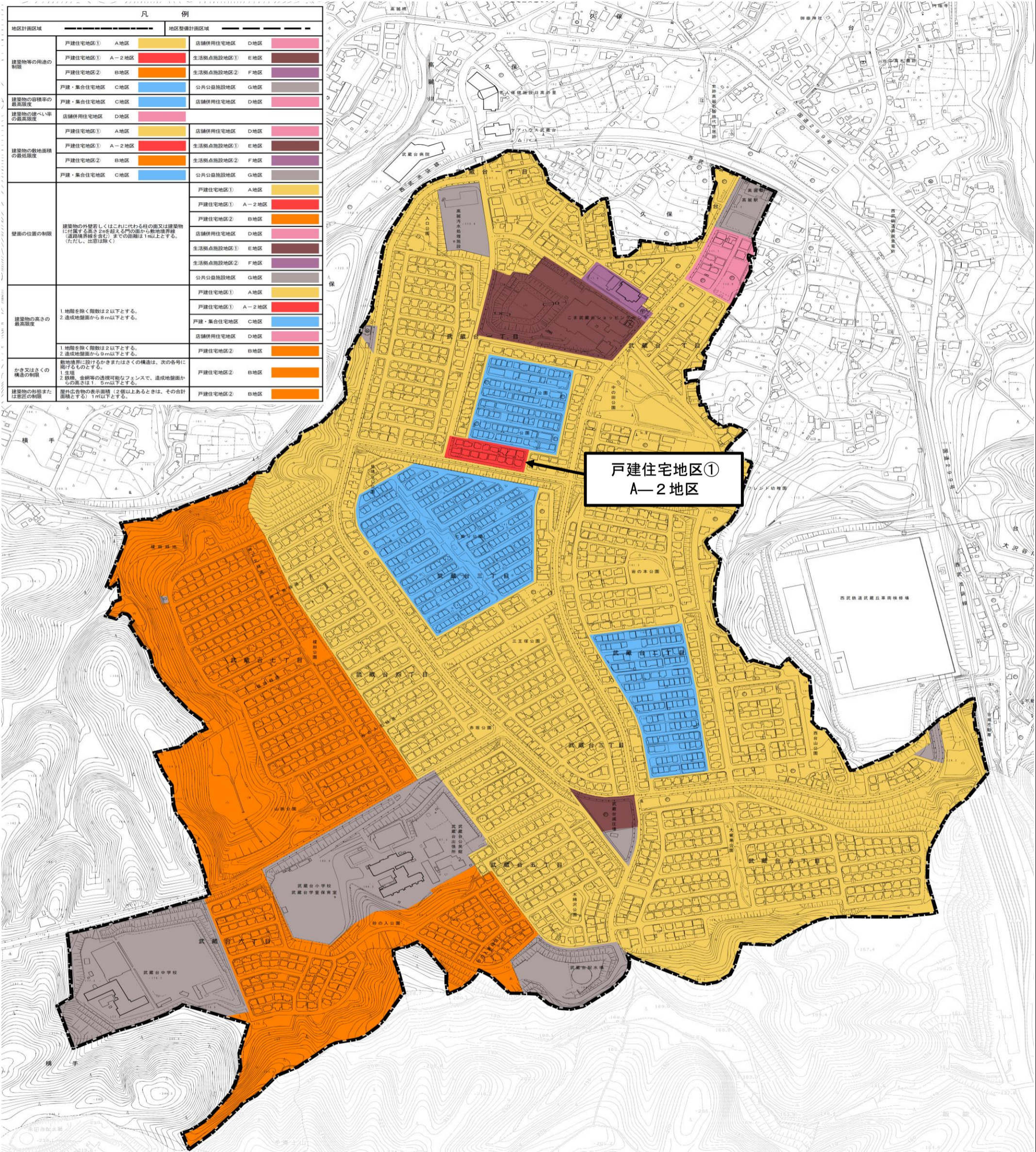
その移転先の候補地として、駐在所としての警察機能の拡充及び居住機能の確保を図るため、「戸建住宅地区A地区」の一部が適地として選定されました。

移転先は、都市計画上においても駐在所が周辺地区の良好な居住環境を阻害するものではなく、地区全体の安全・安心を確保につながり、より良い居住環境の向上に資するものと判断されるため、当該地区の地区計画の変更を行うものです。

位置	日高市武蔵台一丁目、二丁目、三丁目、四丁目、七丁目の全部及び五丁目、六丁目の各一部								
面積	約93.8ha								
公園等	公園 5箇所 面積 約 5.3 ha								
地区施設 の配置 及び規模	緑地 11箇所 面積 約 10.9 ha 緑道 標準幅員 2.5m 32本 延長 2,370m 調整池 3箇所 面積 約 3.7 ha								
公共空地									
建築物等 に関する 事項	地区の 細区分 面積	戸建住宅地区① A地区 約51.7ha	戸建住宅地区① A-2地区 約0.7ha	戸建住宅地区② B地区 約20.6ha	戸建・集合住宅地区 C地区 約8.0ha	店舗併用住宅地区 D地区 約0.6ha	生活拠点施設地区① E地区 約2.1ha	生活拠点施設地区② F地区 約0.3ha	公共施設地区 G地区 約9.8ha
建築物等の用途 の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1. 一戸建住宅（付属する車庫、物置等を含み、共同住宅及び長屋を除く） 2. 延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ学習塾、華道教室、囲碁教室、その他これらに類する用途を兼ねる住宅 3. 診療所の用途を兼ねる住宅（獣医院は除く） 4. 幼稚園 5. 保育所	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1. 一戸建住宅（付属する車庫、物置等を含み、共同住宅及び長屋を除く） 2. 延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ学習塾、華道教室、囲碁教室、その他これらに類する用途を兼ねる住宅 3. 診療所の用途を兼ねる住宅（獣医院は除く） 4. 幼稚園 5. 保育所 6. 警察官派出所もしくは巡査派出所	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1. 一戸建住宅（付属する車庫、物置等を含み、共同住宅及び長屋を除く） 2. 延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ学習塾、華道教室、囲碁教室、その他これらに類する用途を兼ねる住宅 3. 診療所の用途を兼ねる住宅（獣医院は除く）	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1. 一戸建住宅（付属する車庫、物置等を含み、共同住宅を除く） 2. 長屋（付属する車庫、物置等を含み、共同住宅を除く） 3. 延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ学習塾、華道教室、囲碁教室、その他これらに類する用途を兼ねる住宅	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1. 一戸建住宅（付属する車庫、物置等を含み、共同住宅及び長屋を除く） 2. 長屋（付属する車庫、物置等を含み、共同住宅を除く） 3. 延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ学習塾、華道教室、囲碁教室、その他これらに類する用途を兼ねる住宅	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1. 一戸建住宅（付属する車庫、物置等を含み、共同住宅及び長屋を除く） 2. 延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ次に掲げる用途を兼ねる住宅（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く） 3. 自動車車庫	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1. 住宅（付属する車庫、物置等を含む） 2. 次に掲げる用途に供する店舗及びこれらの併用住宅 3. スーパーマーケット 4. 診療所及びこれらの併用住宅（獣医院は除く） 5. 郵便局及びその併用住宅 6. 幼稚園 7. 保育所 8. 集会場並びに運動施設 9. 警察官派出所もしくは巡査派出所 10. 銀行、信用金庫その他これらに類する金融機関 11. 自動車車庫	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1. 住宅（付属する車庫、物置等を含む） 2. 次に掲げる用途に供する店舗及びこれらの併用住宅 3. スーパーマーケット 4. 診療所及びこれらの併用住宅（獣医院は除く） 5. 郵便局及びその併用住宅 6. 幼稚園 7. 保育所 8. 集会場並びに運動施設 9. 警察官派出所もしくは巡査派出所 10. 銀行、信用金庫その他これらに類する金融機関 11. 自動車車庫 12. 介護保険法の居宅サービスの用途に供する施設 13. 介護保険法の居宅介護支援の用途に供する施設 14. 介護保険法の地域密着型サービスの用途に供する施設 15. 介護保険法の包括的支援事業の用途に供する施設	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1. 学校 2. 集会所 3. 1及び2に付属する建築物 4. 地区内に公益上必要な建築物 5. 駅舎 6. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの 7. 自動車車庫
建築物の容積率の最高限度	—	—	—	—	120%	80%	—	—	—
建築物の建ぺい率の最高限度	—	—	—	—	—	50%	—	—	—
建築物の敷地面積の最低限度	150㎡	150㎡	150㎡	150㎡	150㎡	150㎡	150㎡	150㎡	150㎡
壁面の位置の制限	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面、又は建築物に付属する高さ2mを超える門の面から、敷地境界線（道路境界線を含む）までの距離は、1m以上とする。但し、次の各号の一に該当するものを除く 7. 10㎡以下の物置 4. 30㎡以下の車庫で、住宅に付属するもの 4. 出窓 5. 建築物の外壁、又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面、又は建築物に付属する高さ2mを超える門の面から、敷地境界線（道路境界線を含む）までの距離は、1m以上とする。但し、次の各号の一に該当するものを除く 7. 10㎡以下の物置 4. 30㎡以下の車庫で、住宅に付属するもの 4. 出窓 5. 建築物の外壁、又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面、又は建築物に付属する高さ2mを超える門の面から、敷地境界線（道路境界線を含む）までの距離は、1m以上とする。但し、次の各号の一に該当するものを除く 7. 10㎡以下の物置 4. 30㎡以下の車庫で、住宅に付属するもの 4. 出窓 5. 建築物の外壁、又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面、又は建築物に付属する高さ2mを超える門の面から、敷地境界線（道路境界線を含む）までの距離は、1m以上とする。但し、次の各号の一に該当するものを除く 7. 10㎡以下の物置 4. 30㎡以下の車庫で、住宅に付属するもの 4. 出窓 5. 建築物の外壁、又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面、又は建築物に付属する高さ2mを超える門の面から、敷地境界線（道路境界線を含む）までの距離は、1m以上とする。但し、次の各号の一に該当するものを除く 7. 10㎡以下の物置 4. 30㎡以下の車庫で、住宅に付属するもの 4. 出窓 5. 建築物の外壁、又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面、又は建築物に付属する高さ2mを超える門の面から、敷地境界線（道路境界線を含む）までの距離は、1m以上とする。但し、次の各号の一に該当するものを除く 7. 10㎡以下の物置 4. 30㎡以下の車庫で、住宅に付属するもの 4. 出窓 5. 建築物の外壁、又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面、又は建築物に付属する高さ2mを超える門の面から、敷地境界線（道路境界線を含む）までの距離は、1m以上とする。但し、次の各号の一に該当するものを除く 7. 10㎡以下の物置 4. 30㎡以下の車庫で、住宅に付属するもの 4. 出窓 5. 建築物の外壁、又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面、又は建築物に付属する高さ2mを超える門の面から、敷地境界線（道路境界線を含む）までの距離は、1m以上とする。但し、次の各号の一に該当するものを除く 7. 10㎡以下の物置 4. 30㎡以下の車庫で、住宅に付属するもの 4. 出窓 5. 建築物の外壁、又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面、又は建築物に付属する高さ2mを超える門の面から、敷地境界線（道路境界線を含む）までの距離は、1m以上とする。但し、次の各号の一に該当するものを除く 7. 10㎡以下の物置 4. 30㎡以下の車庫で、住宅に付属するもの 4. 出窓 5. 建築物の外壁、又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの
建築物の高さの最高限度	1. 地階を除く階数は2以下とする。 2. 造成地盤面から8m以下とする。	1. 地階を除く階数は2以下とする。 2. 造成地盤面から8m以下とする。	1. 地階を除く階数は2以下とする。 2. 造成地盤面から9m以下とする。	1. 地階を除く階数は2以下とする。 2. 造成地盤面から8m以下とする。	1. 地階を除く階数は2以下とする。 2. 造成地盤面から8m以下とする。	1. 地階を除く階数は2以下とする。 2. 造成地盤面から8m以下とする。	—	—	—
かき又はさくの 構造の制限	—	—	敷地境界に設けるかきまたはさくの構造は、次の各号に掲げるものとする。 1. 生垣 2. 鉄柵、金網等の透視可能なフェンスで、造成地盤面からの高さは1.5m以下とする。	—	—	—	—	—	—
建築物の形態 または意匠の制限	—	—	—	—	—	—	—	—	—

地区整備計画	位置		日高市武蔵台一丁目、二丁目、三丁目、四丁目、七丁目の全部及び五丁目、六丁目の各一部					
	面積		約93.8ha					
地区施設の配置及び規模	公園等		公園 5箇所 面積 約 5.3 ha 緑地 11箇所 面積 約 10.9 ha 緑道 標準幅員 2.5m 32本 延長 2,370m					
	公共空地		調整池 3箇所 面積 約 3.7 ha					
建築物等に關する事項	地区の細区分面積	戸建住宅地区① A地区 約52.4ha	戸建住宅地区② B地区 約20.6ha	戸建・集合住宅地区 C地区 約8.0ha	店舗併用住宅地区 D地区 約0.6ha	生活拠点施設地区① E地区 約2.1ha	生活拠点施設地区② F地区 約0.3ha	公共公益施設地区 G地区 約9.8ha
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1. 一戸建住宅（付属する車庫、物置等を含み、共同住宅及び長屋を除く） 2. 延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ学習塾、華道教室、囲碁教室、その他これらに類する用途を兼ねる住宅 3. 診療所の用途を兼ねる住宅（獣医院は除く） 4. 幼稚園 5. 保育所	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1. 一戸建住宅（付属する車庫、物置等を含み、共同住宅及び長屋を除く） 2. 延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ学習塾、華道教室、囲碁教室、その他これらに類する用途を兼ねる住宅 3. 診療所の用途を兼ねる住宅（獣医院は除く）	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1. 一戸建住宅（付属する車庫、物置等を含み、共同住宅を除く） 2. 長屋（付属する車庫、物置等を含み、共同住宅を除く） 3. 延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ学習塾、華道教室、囲碁教室、その他これらに類する用途を兼ねる住宅	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1. 一戸建住宅（付属する車庫、物置等を含み、共同住宅及び長屋を除く） 2. 延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ次に掲げる用途を兼ねる住宅（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を越えるものを除く） 7. 事務所（危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車の駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く） 4. 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店（風俗営業及びこれらに類するものを除く） 9. 理髪店、美容院、質屋、貸衣装店、貸本屋、出力の合計が0.2kw以下の原動機を使用する洋服店、0.75kw以下の原動機を使用する畳屋、建具店、自転車屋、クリーニング屋、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗 5. 出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用して自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの 6. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの 7. 出力の合計が0.2kw以下の原動機を使用する美術品又は工芸品を製作販売するためのアトリエ又は工房 8. 診療所及びこれらの併用住宅（獣医院は除く） 9. 郵便局及びその併用住宅 3. 自動車車庫	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1. 住宅（付属する車庫、物置等を含む） 2. 次に掲げる用途に供する店舗及びこれらの併用住宅 7. 事務所（危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車の駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く） 4. 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店（風俗営業及びこれらに類するものを除く） 9. 理髪店、美容院、質屋、貸衣装店、貸本屋、出力の合計が0.2kw以下の原動機を使用する洋服店、0.75kw以下の原動機を使用する畳屋、建具店、自転車屋、クリーニング屋、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗 5. 出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用して自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの 6. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの 7. 出力の合計が0.2kw以下の原動機を使用する美術品又は工芸品を製作販売するためのアトリエ又は工房 3. スーパーマーケット 4. 診療所及びこれらの併用住宅（獣医院は除く） 5. 郵便局及びその併用住宅 6. 幼稚園 7. 保育所 8. 集会場並びに運動施設 9. 警察官派出所もしくは巡査派出所 10. 銀行、信用金庫その他これらに類する金融機関 11. 自動車車庫	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1. 住宅（付属する車庫、物置等を含む） 2. 次に掲げる用途に供する店舗及びこれらの併用住宅 7. 事務所（危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車の駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く） 4. 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店（風俗営業及びこれらに類するものを除く） 9. 理髪店、美容院、質屋、貸衣装店、貸本屋、出力の合計が0.2kw以下の原動機を使用する洋服店、0.75kw以下の原動機を使用する畳屋、建具店、自転車屋、クリーニング屋、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗 5. 出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用して自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの 6. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの 7. 出力の合計が0.2kw以下の原動機を使用する美術品又は工芸品を製作販売するためのアトリエ又は工房 3. スーパーマーケット 4. 診療所及びこれらの併用住宅（獣医院は除く） 5. 郵便局及びその併用住宅 6. 幼稚園 7. 保育所 8. 集会場並びに運動施設 9. 警察官派出所もしくは巡査派出所 10. 銀行、信用金庫その他これらに類する金融機関 11. 自動車車庫 12. 介護保険法の居宅サービスの用途に供する施設 13. 介護保険法の居宅介護支援の用途に供する施設 14. 介護保険法の地域密着型サービスの用途に供する施設 15. 介護保険法の包括的支援事業の用途に供する施設	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1. 学校 2. 集会所 3. 1及び2に付属する建築物 4. 地区内に公益上必要な建築物 5. 駅舎 6. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの 7. 自動車車庫
建築物の容積率の最高限度	—	—	—	120%	80%	—	—	—
建築物の建ぺい率の最高限度	—	—	—	—	50%	—	—	—
建築物の敷地面積の最低限度	150㎡	150㎡	150㎡	150㎡	150㎡	150㎡	150㎡	150㎡
壁面の位置の制限	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面、又は建築物に付属する高さ2mを超える門の面から、敷地境界線（道路境界線を含む）までの距離は、1m以上とする。但し、次の各号の一に該当するものを除く。 7. 10㎡以下の物置 4. 30㎡以下の車庫で、住宅に付属するもの 9. 出窓 5. 建築物の外壁、又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面、又は建築物に付属する高さ2mを超える門の面から、敷地境界線（道路境界線を含む）までの距離は、1m以上とする。但し、次の各号の一に該当するものを除く。 7. 10㎡以下の物置 4. 30㎡以下の車庫で、住宅に付属するもの 9. 出窓 5. 建築物の外壁、又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面、又は建築物に付属する高さ2mを超える門の面から、敷地境界線（道路境界線を含む）までの距離は、1m以上とする。但し、次の各号の一に該当するものを除く。 7. 10㎡以下の物置 4. 30㎡以下の車庫で、住宅に付属するもの 9. 出窓 5. 建築物の外壁、又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面、又は建築物に付属する高さ2mを超える門の面から、敷地境界線（道路境界線を含む）までの距離は、1m以上とする。但し、次の各号の一に該当するものを除く。 7. 10㎡以下の物置 4. 30㎡以下の車庫で、住宅に付属するもの 9. 出窓 5. 建築物の外壁、又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面、又は建築物に付属する高さ2mを超える門の面から、敷地境界線（道路境界線を含む）までの距離は、1m以上とする。但し、次の各号の一に該当するものを除く。 7. 10㎡以下の物置 4. 30㎡以下の車庫で、住宅に付属するもの 9. 出窓 5. 建築物の外壁、又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面、又は建築物に付属する高さ2mを超える門の面から、敷地境界線（道路境界線を含む）までの距離は、1m以上とする。但し、次の各号の一に該当するものを除く。 7. 10㎡以下の物置 4. 30㎡以下の車庫で、住宅に付属するもの 9. 出窓 5. 建築物の外壁、又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面、又は建築物に付属する高さ2mを超える門の面から、敷地境界線（道路境界線を含む）までの距離は、1m以上とする。但し、次の各号の一に該当するものを除く。 7. 10㎡以下の物置 4. 30㎡以下の車庫で、住宅に付属するもの 9. 出窓 5. 建築物の外壁、又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面、又は建築物に付属する高さ2mを超える門の面から、敷地境界線（道路境界線を含む）までの距離は、1m以上とする。但し、次の各号の一に該当するものを除く。 7. 10㎡以下の物置 4. 30㎡以下の車庫で、住宅に付属するもの 9. 出窓 5. 建築物の外壁、又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの
建築物の高さの最高限度	1. 地階を除く階数は2以下とする。 2. 造成地盤面から8m以下とする。	1. 地階を除く階数は2以下とする。 2. 造成地盤面から9m以下とする。	1. 地階を除く階数は2以下とする。 2. 造成地盤面から8m以下とする。	1. 地階を除く階数は2以下とする。 2. 造成地盤面から8m以下とする。	1. 地階を除く階数は2以下とする。 2. 造成地盤面から8m以下とする。	—	—	—
かき又はさくの構造の制限	—	敷地境界に設けるかきまたはさくの構造は、次の各号に掲げるものとする。 1. 生垣 2. 鉄柵、金網等の透視可能なフェンスで、造成地盤面からの高さは1.5m以下とする。	—	—	—	—	—	—
建築物の形態または意匠の制限	—	—	—	—	—	—	—	—

凡 例	
地区計画区域	地区整備計画区域
建築物等の用途の制限	戸建住宅地区① A地区 戸建住宅地区① A-2地区 戸建住宅地区② B地区 戸建・集合住宅地区 C地区 店舗併用住宅地区 D地区
建築物の容積率の最高限度	戸建住宅地区① A地区 戸建住宅地区① A-2地区 戸建住宅地区② B地区 戸建・集合住宅地区 C地区
建築物の建ぺい率の最高限度	店舗併用住宅地区 D地区
建築物の敷地面積の最低限度	戸建住宅地区① A地区 戸建住宅地区① A-2地区 戸建住宅地区② B地区 戸建・集合住宅地区 C地区
壁面の位置の制限	戸建住宅地区① A地区 戸建住宅地区① A-2地区 戸建住宅地区② B地区 店舗併用住宅地区 D地区 生活拠点施設地区① E地区 生活拠点施設地区② F地区 公共施設施設地区 G地区
建築物の高さの最高限度	戸建住宅地区① A地区 戸建住宅地区① A-2地区 戸建・集合住宅地区 C地区 店舗併用住宅地区 D地区
かき又はさくの構造の制限	戸建住宅地区② B地区
建築物の形態または意匠の制限	戸建住宅地区② B地区



## 都市計画変更の経緯の概要

説明公聴会の開催（書面開催）	令和2年4月1日から令和2年4月15日まで 提出意見：なし
都市計画法第16条による原案の縦覧	令和2年5月25日から令和2年6月8日まで 【縦覧結果】 縦覧者：なし、意見書の提出：なし
都市計画法第17条による案の縦覧	令和2年7月6日から令和2年7月20日まで 【縦覧結果】 縦覧者：なし、意見書の提出：なし
都市計画審議会	令和2年8月19日
決定告示	令和2年8月下旬（予定）