

議第 7 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）

川越都市計画旭ヶ丘松の台地区地区計画を次のように決定する。

名 称		旭ヶ丘松の台地区地区計画
位 置		日高市大字旭ヶ丘字松の台の一部
面 積		約 36.0ha
地区計画の目標		本地区は、首都圏中央連絡自動車道の圏央鶴ヶ島インターチェンジから西へ約 3 km、狭山日高インターチェンジから北へ約 5 kmと広域アクセスに優れた場所に存する。また、ＪＲ川越線の武蔵高萩駅から北へ約 0.7kmと徒歩圏にあり、総じて交通の利便性が高い地区である。 この立地特性を活かし、計画的に産業基盤の整備を図ることで、工業・流通施設等の立地を誘導するとともに、地区内外の住環境、教育環境及び農業環境へ配慮した良好な工業系市街地の形成を図ることを目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	圏央鶴ヶ島インターチェンジと狭山日高インターチェンジに近接する広域アクセスの優位性を活かし、工業・流通施設等の立地を誘導するとともに、既存住宅等の集約化と住環境の維持を図り、良好な教育環境に配慮しつつ、各地区の地区特性に応じた計画的な土地利用を図れるよう、本地区を次の 6 地区に区分する。 ①産業Ａ地区 大規模な工業・流通施設等の立地を誘導する地区とする。 ②産業Ｂ地区 中規模な工業・流通施設等の立地を誘導する地区とする。 ③産業Ｃ地区 中小規模な工業・流通施設等の立地を誘導する地区とする。 ④居住Ａ地区 良好な住環境を維持・保全する地区とする。 ⑤居住Ｂ地区 住宅や小規模な事務所等が立地する良好な住環境を維持・保全する地区とする。 ⑥文教地区 小学校及び高等学校の健全かつ良好な教育環境を形成し、維持・保全する地区とする。
	地区施設の整備の方針	土地区画整理事業により整備する道路や公園等を地区施設に定め、その機能の維持・保全を図る。 浸水被害の発生又は拡大を防止するため、雨水の流出量を抑制する雨水貯留浸透施設を整備し、各管理者においてその機能を適切に維持する。なお、雨水貯留浸透施設 3 号及び 4 号における貯留量の算定根拠となる産業Ａ地区の街区については、区画を分割した場合であっても地区施設の配置及び規模に示すそれぞれの街区の貯留量を確保することとする。 産業Ａ地区、産業Ｂ地区及び産業Ｃ地区では周辺の住環境や教育環境に配慮するため、地区外周部に常緑高木による緩衝緑地帯を配置し、維持・保全を図る。
	建築物等の整備の方針	土地利用の方針で示した産業Ａ地区、産業Ｂ地区、産業Ｃ地区、居住Ａ地区、居住Ｂ地区及び文教地区を形成するために、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、建築物の高さの最高限度、建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度及び垣又はさくの構造の制限を定める。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	名称		幅員等	延長、面積 又は貯留量	備考
		道路				
			東西幹線道路	14.0m	約325m	
			区画道路 1 号線	9.5m	約325m	
			区画道路 2 号線	9.5m	約215m	
			区画道路 3 号線	9.5m	約215m	
			区画道路 4 号線	9.5m	約435m	
			区画道路 5 号線	9.0m	約215m	
			区画道路 6 号線	6.0m	約235m	
			区画道路 7 号線	6.0m	約50m	
			区画道路 8 号線	6.0m	約210m	
			歩行者専用道路	6.0m	約215m	
		公園	公園	1 箇所	約9,340㎡	
		緑地	緑道	6.0m	約210m	
			緩衝緑地帯 1 号	10m	約10,200㎡	道路端から 5 m までの間は成木時で高さ 4 m 以上となる常緑高木を 10㎡に 1 本以上の割合で植栽を行う。 ただし、車両の出入口、門柱、門扉その他安全管理上やむを得ない場合は、この限りでない。
			緩衝緑地帯 2 号	10m	約8,600㎡	
			緩衝緑地帯 3 号	10m	約2,200㎡	
			緩衝緑地帯 4 号	10m	約2,200㎡	
			緩衝緑地帯 5 号	5 m	約1,900㎡	
			緩衝緑地帯 6 号	5 m	約1,900㎡	
			緩衝緑地帯 7 号	5 m	約2,200㎡	
		雨水貯留浸透施設	雨水貯留浸透施設 1 号	—	面積 約3,700㎡ 貯留量 約8,100㎡	
			雨水貯留浸透施設 2 号	—	面積 約7,700㎡ 貯留量 約4,400㎡	公園内貯留
			雨水貯留浸透施設 3 号	—	貯留量 約10,300㎡	宅地内貯留
			雨水貯留浸透施設 4 号	—	貯留量 約7,900㎡	宅地内貯留

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	産業A地区 (工業地域)	産業B地区 (工業地域)	産業C地区 (工業地域)	居住A地区 (準工業地域)	居住B地区 (準工業地域)	文教地区 (準工業地域)
		区分の面積	約17.6ha	約5.2ha	約2.7ha	約2.6ha	約1.6ha	約6.3ha	
		建築物等の用途の制限	建築することができる建築物は次に掲げるものとする。 ただし、公益上必要なもので市長が認めたものは、この限りでない。						
		1 事務所、研究所 2 倉庫業を営む倉庫 3 準工業地域に建築できる工場及び貯蔵・処理施設 4 物品販売業を営む店舗（ただし、当該地区内の施設で製造し、又は加工された製品を主に販売し、又は提供する店舗であって、当該用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以下のものに限る。） 5 共同住宅、寄宿舎（産業A地区、産業B地区又は産業C地区内の施設に従事する者の居住の用に供するものであって、当該用途に供する床面積の合計が12,000㎡以下のものに限る。） 6 保育所（産業A地区、産業B地区及び産業C地区内の施設に従事する者の用に供するものに限る。） 7 前各号の建築物に附属するもの	1 事務所、研究所 2 倉庫業を営む倉庫 3 商業地域に建築できる工場及び貯蔵・処理施設 4 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150㎡を超えるもの（ただし、建築基準法別表第2（ぬ）項第1号、第3号、第4号に掲げるものは除く） 5 物品販売業を営む店舗（ただし、当該地区内の施設で製造し、又は加工された製品を主に販売し、又は提供する店舗であって、当該用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以下のものに限る。） 6 共同住宅、寄宿舎（産業A地区、産業B地区又は産業C地区内の施設に従事する者の居住の用に供するものであって、当該用途に供する床面積の合計が12,000㎡以下のものに限る。） 7 保育所（産業A地区、産業B地区及び産業C地区内の施設に従事する者の用に供するものに限る。） 8 前各号の建築物に附属するもの	1 住宅 2 長屋（ただし、3戸以上のものを除く。） 3 建築基準法別表第2（い）項第2号で掲げる用途の兼用住宅 4 公園施設 5 前各号の建築物に附属するもの	1 住宅 2 建築基準法別表第2（い）項第2号で掲げる用途の兼用住宅 3 事務所（床面積が500㎡以下、かつ、階数2階以下のものに限る。） 4 作業場（原動機を使用する場合、出力の合計が0.75kw以下、かつ、作業場の床面積の合計が150㎡以下のものに限る。） 5 前各号の建築物に附属するもの	1 高等学校 2 小学校 3 前各号の建築物に附属するもの			

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	産業A地区 (工業地域)	産業B地区 (工業地域)	産業C地区 (工業地域)	居住A地区 (準工業地域)	居住B地区 (準工業地域)	文教地区 (準工業地域)	
		建築物の敷地面積の最低限度	1 建築物の敷地面積の最低限度は、次に掲げるとおりとする。							
			10, 000㎡	3, 000㎡	1, 000㎡	150㎡	150㎡	—		
			ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。							—
			(1) 市長が公益上必要と認めた建築物の敷地として使用するもの	(1) 土地区画整理法第103条第1項の規定による換地処分又は同法第98条第1項の規定による仮換地の指定を受けた土地で、かつ、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの (2) 市長が公益上必要と認めた建築物の敷地として使用するもの						
			2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる用途の建築物の敷地面積の最低限度は、次のとおりとする。 (1) 物品販売業を営む店舗の用に供する建築物の敷地面積の最低限度は、300㎡以上とする。 (2) 共同住宅、寄宿舎の用に供する建築物の敷地面積の最低限度は、1, 000㎡以上とする。 (3) 保育所の用に供する建築物の敷地面積の最低限度は、500㎡以上とする。					—	—	
		壁面の位置の制限	建築物等の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に附属する高さ2mを超える門の面の位置については、次に掲げるとおりとする。 ただし、市長が公益上必要と認めたものの及び看板、その他安全管理上やむを得ないものはこの限りでない。 (1) 計画図に表示する1号壁面線の道路境界線までの距離は、10m以上とする。 (2) 計画図に表示する2号壁面線の道路境界線までの距離は、5m以上とする。					建築物等の外壁若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を超える門の面の位置は、道路境界線及び隣地境界線までの距離を0.5m以上とする。 ただし、次の各号に該当するものは除く。 (1) 10㎡以下の物置 (2) 出窓 (3) 附属の自動車車庫 (4) 看板		建築物等の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は建築物に附属する高さ2mを超える門の面の位置は、道路境界線及び隣地境界線までの距離を0.5m以上とする。 ただし、次の各号に該当するものは除く。 (1) 10㎡以下の物置 (2) 附属の駐輪場
			(3) 隣地境界線までの距離は5m以上とする。	(3) 隣地境界線までの距離は2.5m以上とする。						
			(4) 前3号の規定にかかわらず、物品販売業を営む店舗及び保育所の用に供する建築物の隣地境界線までの距離は0.5m以上とする。							

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	産業A地区 (工業地域)	産業B地区 (工業地域)	産業C地区 (工業地域)	居住A地区 (準工業地域)	居住B地区 (準工業地域)	文教地区 (準工業地域)
		建築物の高さの 最高限度		1 建築物等の高さの最高限度は、25m以下とする。			—	—	—
				2 前項の規定にかかわらず、高さが10mを超える建築物で、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さが0mの水平面に敷地境界線の反対側の道路境界を超えて3時間以上日影となる部分を生じさせないものとした場合における当該建築物の高さの最高限度は40m以下とする。	2 前項の場合においては、高さが10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さが0mの水平面に3時間以上日影となる部分を文教地区に対して生じさせてはならない。				
		3 前2項の場合において、建築物の高さの算定方法は、次のとおりとする。 (1) 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分は、当該建築物の高さに算入する。 (2) 棟飾り、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入する。 4 前項各号に定める部分及び、建築物と一体となって屋上に設置する工作物及び建築設備（避雷針を除く。）の高さは5m以下とする。 5 前各項の規定にかかわらず、市長が公益上必要と認めたものはこの限りではない。							

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	産業A地区 (工業地域)	産業B地区 (工業地域)	産業C地区 (工業地域)	居住A地区 (準工業地域)	居住B地区 (準工業地域)	文教地区 (準工業地域)
		建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限		1 建築物等の外観（着色していない石、木、土、レンガ及びコンクリート等の素材で仕上げる外観部分を除く。）の色彩は、刺激的な色彩や装飾（光又は明かりを用い、点滅する装飾を含む。以下同じ。）を避け、周辺の眺望・景観と調和するよう、次に掲げるマンセル表色系の範囲とする。 ただし、各立面（着色していない石、木、土、レンガ及びコンクリート等の素材で仕上げる外観部分を除く。）の面積の3分の1を超えない部分については、この限りでない。 (1) 7.5Rから7.5Yまでの場合は、彩度6以下 (2) 7.5RPから7.5Rまで（ただし、7.5Rを含まない。）の場合は、彩度4以下 (3) 7.5Yから7.5GYまで（ただし、7.5Yを含まない。）の場合は、彩度4以下 (4) 7.5GYから7.5RPまで（ただし、7.5GY及び7.5RPを含まない。）の場合は、彩度2以下 2 戸外から望見される屋上設備等は、建築物本体と調和する外形及び色彩とする。			—	—	—
		建築物の緑化率の最低限度		建築物の緑化率の最低限度は、敷地面積の20%とする。 ただし、建築物の敷地面積の最低限度未満の土地は、この限りでない。			—	—	—
		垣又はさくの構造の制限		道路面に設ける垣又はさくは次に掲げるとおりとする。 1 生垣 2 フェンス及び鉄さく等が透視可能なもの（フェンス等の基礎で高さが0.6m以下の部分（造成時における擁壁以外）、又は門柱を除く。） ただし、その他法令に基づくものは、この限りでない。			道路面に設ける垣又はさくは次に掲げるとおりとする。 1 生垣 2 フェンス及び鉄さく等が透視可能で造成地盤面から高さ1.8m以下のもの（フェンス等の基礎で高さが0.6m以下の部分（造成時における擁壁以外）、又は門柱を除く。） ただし、その他法令に基づくものは、この限りでない。		

「区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由： 土地区画整理事業による計画的な市街地整備を行うにあたり、工業・流通施設等の立地を誘導するとともに、地区内外の住環境、教育環境及び農業環境へ配慮した良好な工業系市街地の形成を図るため、地区計画を定めるものです。

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第 17 条第 1 項の規定に基づき、川越都市計画地区計画の変更（日高市：旭ヶ丘松の台地区）についての理由を示したものです。

I．川越都市計画区域における位置等

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

【日高市：旭ヶ丘松の台地区】

本地区は、首都圏中央連絡自動車道圏央鶴ヶ島インターチェンジから西へ約 3 km、狭山日高インターチェンジから北へ約 5 km、J R 川越線の武蔵高萩駅から北へ約 0.7km に位置しています。

II．変更理由

土地地区画整理事業による計画的な市街地整備を行うにあたり、工業・流通施設等の立地を誘導するとともに、地区内外の住環境、教育環境及び農業環境へ配慮した良好な工業系市街地の形成を図るため、地区計画を定めるものです。

III．変更の内容

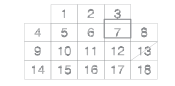
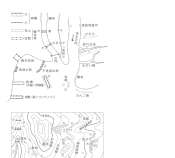
建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度及び垣又はさくの構造に関する制限を地区計画において定めます。

また、地区施設には、道路、公園、緑地及び雨水貯留浸透施設を定め、維持・保全を図ります。

IV．関連する都市計画

本地区の地区計画の変更とあわせ、以下の都市計画を変更する予定です。

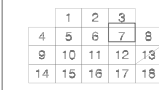
- ① 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（埼玉県決定）
- ② 区域区分（埼玉県決定）
- ③ 用途地域（日高市決定）
- ④ 防火地域及び準防火地域（日高市決定）
- ⑤ 道路（日高市決定）
- ⑥ 下水道（日高市決定）
- ⑦ 土地地区画整理事業（日高市決定）

[illegible][illegible]

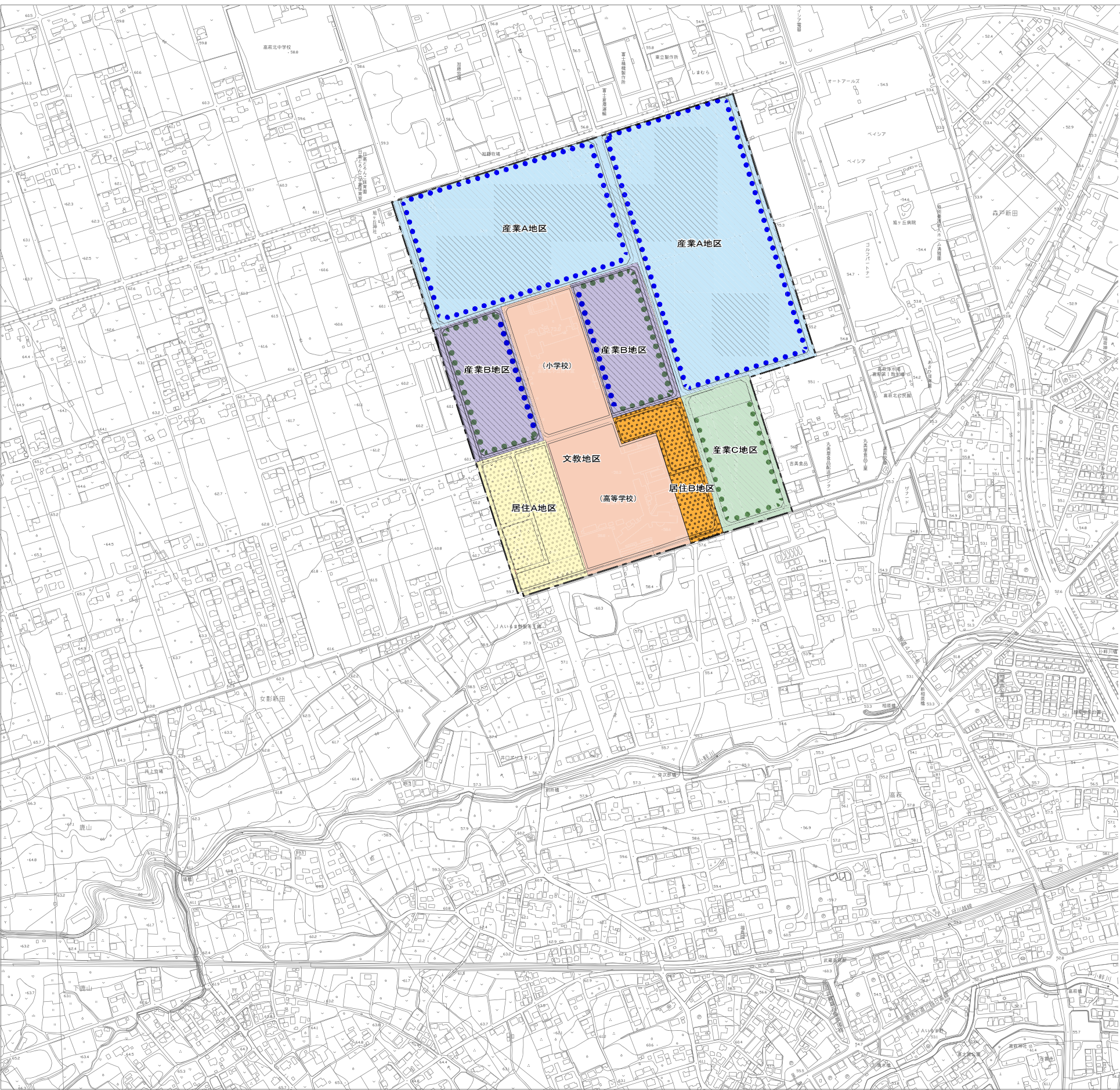
凡	例
	地区計画区域・地区整備計画区域
	産業 A 地区 大規模な工業・流通施設等の立地を誘導する地区
	産業 B 地区 中規模な工業・流通施設等の立地を誘導する地区
	産業 C 地区 中小規模な工業・流通施設等の立地を誘導する地区
	居住 A 地区 良好な住環境を維持・保全する地区
	居住 B 地区 住宅や小規模な事務所等が立地する良好な住環境を維持・保全する地区
	文教地区 小学校、高等学校の健全かつ良好な教育環境の形成・維持・保全する地区

	教育施設
	公園
	緑道
	雨水貯留浸透施設
	道路
	歩行者専用道路

※緩衝緑地帯
道路端から5mまでの間は成木時で高さ4m以上となる常緑高木を10㎡に1本以上を植栽
ただし、車両の出入口、門柱、門扉その他安全管理上やむを得ない場合は、この限りでない。



計画図（地区整備計画図 壁面の位置の制限、垣又はさくの構造の制限）



凡例 壁面の位置の制限

産業A、B、C地区
建築物等の外壁若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を超える門の面の位置については、次に掲げるとおりとする。
ただし、市長が公益上必要と認めたもの及び看板、その他安全管理上やむを得ないものはこの限りでない。

●●●●●	1号壁面線：道路境界線までの距離は、10m以上
●●●●●	2号壁面線：道路境界線までの距離は、5m以上
■	産業A地区：隣地境界線までの距離は、5m以上
■	産業B地区：隣地境界線までの距離は、2.5m以上
■	産業C地区：隣地境界線までの距離は、2.5m以上
上記にかかわらず、物品販売業を営む店舗及び保育所の用に供する建築物の隣地境界線までの距離は0.5m以上とする。	

居住A、B地区
建築物等の外壁若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を超える門の面の位置は、道路境界線及び隣地境界線までの距離を0.5m以上とする。
ただし、次の各号に該当するものは除く。
(1) 10m以下の物置
(2) 出窓
(3) 附属の自動車庫庫
(4) 看板

■	居住A地区：道路境界線及び隣地境界線までの距離は、0.5m以上
■	居住B地区：道路境界線及び隣地境界線までの距離は、0.5m以上

文教地区
建築物等の外壁若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を超える門の面の位置は、道路境界線及び隣地境界線までの距離を0.5m以上とする。
ただし、次の各号に該当するものは除く。
(1) 10m以下の物置
(2) 附属の駐輪場

■	文教地区：道路境界線及び隣地境界線までの距離は、0.5m以上
---	--------------------------------

凡例 垣又はさくの構造の制限

■	産業A地区、産業B地区、産業C地区 道路面に設ける垣又はさくは次に掲げるとおりとする。 1. 生垣 2. フェンス及び鉄さく等が透視可能なもの（フェンス等の基礎で高さが0.6m以下の部分（造成時における擁壁以外）、または門柱は除く。） ただし、その他法令に基づくものはこの限りではない。
■	居住A地区、居住B地区 道路面に設ける垣又はさくは次に掲げるとおりとする。 1. 生垣 2. フェンス及び鉄さく等が透視可能で造成地盤面から高さ1.8m以下のもの（フェンス等の基礎で高さが0.6m以下の部分（造成時における擁壁以外）、または門柱は除く。） ただし、その他法令に基づくものはこの限りではない。

1	2	3
4	5	6
7	8	9
10	11	12
13	14	15
16	17	18

記号

△37.2 三角点
●12.0 4 水準点
●14.8 5 水準点
●25.8 6 水準点
●37.2 7 水準点
●48.2 8 水準点
●59.2 9 水準点
●70.2 10 水準点
●81.2 11 水準点
●92.2 12 水準点
●103.2 13 水準点
●114.2 14 水準点
●125.2 15 水準点
●136.2 16 水準点
●147.2 17 水準点
●158.2 18 水準点
●169.2 19 水準点
●180.2 20 水準点
●191.2 21 水準点
●202.2 22 水準点
●213.2 23 水準点
●224.2 24 水準点
●235.2 25 水準点
●246.2 26 水準点
●257.2 27 水準点
●268.2 28 水準点
●279.2 29 水準点
●290.2 30 水準点
●301.2 31 水準点
●312.2 32 水準点
●323.2 33 水準点
●334.2 34 水準点
●345.2 35 水準点
●356.2 36 水準点
●367.2 37 水準点
●378.2 38 水準点
●389.2 39 水準点
●400.2 40 水準点
●411.2 41 水準点
●422.2 42 水準点
●433.2 43 水準点
●444.2 44 水準点
●455.2 45 水準点
●466.2 46 水準点
●477.2 47 水準点
●488.2 48 水準点
●499.2 49 水準点
●510.2 50 水準点
●521.2 51 水準点
●532.2 52 水準点
●543.2 53 水準点
●554.2 54 水準点
●565.2 55 水準点
●576.2 56 水準点
●587.2 57 水準点
●598.2 58 水準点
●609.2 59 水準点
●620.2 60 水準点
●631.2 61 水準点
●642.2 62 水準点
●653.2 63 水準点
●664.2 64 水準点
●675.2 65 水準点
●686.2 66 水準点
●697.2 67 水準点
●708.2 68 水準点
●719.2 69 水準点
●730.2 70 水準点
●741.2 71 水準点
●752.2 72 水準点
●763.2 73 水準点
●774.2 74 水準点
●785.2 75 水準点
●796.2 76 水準点
●807.2 77 水準点
●818.2 78 水準点
●829.2 79 水準点
●840.2 80 水準点
●851.2 81 水準点
●862.2 82 水準点
●873.2 83 水準点
●884.2 84 水準点
●895.2 85 水準点
●906.2 86 水準点
●917.2 87 水準点
●928.2 88 水準点
●939.2 89 水準点
●950.2 90 水準点
●961.2 91 水準点
●972.2 92 水準点
●983.2 93 水準点
●994.2 94 水準点
●1005.2 95 水準点
●1016.2 96 水準点
●1027.2 97 水準点
●1038.2 98 水準点
●1049.2 99 水準点
●1060.2 100 水準点

日高市役所