

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）

川越都市計画圏央鶴ヶ島インターチェンジ南側下高萩新田地区地区計画を次のように決定する。

名 称		圏央鶴ヶ島インターチェンジ南側下高萩新田地区地区計画
位 置		日高市大字下高萩新田字村割の一部
面 積		約 3.5ha
地区計画の目標		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の南約 0.8km、国道 407 号の東約 0.6km に位置し、広域交通網へのアクセス性が高く、産業用地として優れた立地特性を有する地区である。 このため、地区の特性を活かし、川越市の圏央鶴ヶ島インターチェンジ南側笠幡地区及び鶴ヶ島市の圏央鶴ヶ島インターチェンジ南側地区と一体となって、周辺環境と調和した産業拠点の形成を図ることを目標とする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	本地区は、圏央鶴ヶ島インターチェンジ南側下高萩新田地区、圏央鶴ヶ島インターチェンジ南側笠幡地区及び圏央鶴ヶ島インターチェンジ南側地区が一体となり、首都圏中央連絡自動車道圏央鶴ヶ島インターチェンジや国道 407 号への近接性を活かし、物流系業務施設の立地を誘導するとともに、地区周辺に立地する良好な戸建て住環境や田園環境との調和のとれた良好な街区形成と、既存の樹林を生かした緑豊かな環境の形成を図る地区とする。
	地区施設の整備の方針	地区周辺に立地する良好な戸建て住環境や田園環境と調和した産業拠点を形成するため、区画道路、緩衝緑地帯、水路を適切に配置し整備する。 緩衝緑地帯における造成森林は、伐採前の植生回復を図ることを原則とする。
	建築物等の整備の方針	土地利用の方針で示した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、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等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、垣又はさくの構造の制限を定める。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	森林法に基づく相当面積の森林及び緑地の残置及び造成を行い、既存植生等の保全に努めるとともに、その一部を緩衝緑地帯とし、緑地環境の保全に努める。 都市計画道路の整備にあたっては、必要な整備水準を満たすものとする。 消防水利として道路上に設ける消火栓とは別に、敷地内に防火水槽を設け、土地利用を行う事業者又は土地所有者が適切に維持管理を行う。 雨水の流出を調整するための雨水貯留施設を敷地内（地下を含む。）に設け、土地利用を行う事業者又は土地所有者が適切に維持管理を行う。

地区施設の配置及び規模	種別		名称	幅員等	延長又は面積	備考								
	道路		外 周 区 画 道 路	6.5m	約 410m									
	公園、緑地、広場 その他の 公共空地		緩衝 緑地帯	10.0m	約 3,900 m ²	樹高 1m以上の高木性樹木（成木時には樹高が 4 m以上となるもの）を 下表の本数以上均等に分布するよう 植栽する。ただし、以下については、 この限りではない。 1. 管理上必要な垣、さく、扉等 2. 産業B地区の北側区画道路に面する緩衝緑地帯に配置する人及び自転車の出入口 <table border="1"><tr><td>樹高</td><td>植栽本数（10 m²当たり）</td></tr><tr><td>1 m</td><td>2 本</td></tr><tr><td>2 m</td><td>1.5 本</td></tr><tr><td>3 m</td><td>1 本</td></tr></table>	樹高	植栽本数（10 m ² 当たり）	1 m	2 本	2 m	1.5 本	3 m	1 本
							樹高	植栽本数（10 m ² 当たり）						
1 m	2 本													
2 m	1.5 本													
3 m	1 本													
水路		3.7m	約 40m											
地区整備計画	地区 の 区分	区分の 名称	産業A地区 （市街化調整区域）			産業B地区 （市街化調整区域）								
		区分の 面積	約 3.5ha			約 0.01ha								
	建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 建築基準法別表第二（わ）項（工業専用地域内に建築してはならない建築物）に掲げるもの。ただし、物品販売業を営む店舗又は飲食店の用途に供するもののうち、その用途に供する部分の床面積の合計が 150 m ² 以下のものを除く。 2. 建築基準法別表第二（る）項（準工業地域内に建築してはならない建築物）第一号及び第二号に掲げるもの 3. カラオケボックスその他これに類するもの 4. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5. 公衆浴場 6. 診療所（当該地区内の事業所のための診療所は除く。） 7. 保育所その他これに類するもの（当該地区内の事業所のための保育施設は除く。） 8. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 9. 自動車教習所 10. 畜舎 11. 火葬・墓地管理業、冠婚葬祭業の用に供する建築物 12. 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理業の用に供する建築物 13. レディーミクストコンクリートの製造を営む工場											

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	10,000 m ²	6,000 m ²
			1. 建築物の敷地が地区の区分に掲げる地区の二以上にわたる場合には、地区の区分に応じ各地区ごとの敷地の部分がそれぞれ上記に掲げる数値以上でなければならない。 2. 圏央鶴ヶ島インターチェンジ南側笠幡地区の区域、圏央鶴ヶ島インターチェンジ南側地区の区域と一体となった敷地の場合は、その区域を含んだ敷地面積とする。 3. 市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可した建築物の敷地として使用する場合はこの限りでない。	
		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（屋根、軒、庇、階段、ランプウェイ、出窓、ベランダ、バルコニーその他これらに類する建築物の部分を含む。）の面は、次の各号に掲げる壁面線を超えて建築してはならない。ただし、敷地の出入口となる部分を除く。 1. 1号壁面線の道路境界線及び水路境界線までの距離は10.0m以上とする。 2. 2号壁面線の道路境界線及び水路境界線までの距離は2.0m以上とする。 3. 建築物の敷地面積の最低限度未満の敷地にある建築物の場合はこの限りでない。	
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	1号壁面線の壁面後退区域には工作物（地下工作物を除く。）を設置してはならない。 ただし、次のいずれかに該当する工作物を設置する場合はこの限りではない。 1. 垣、さく、門柱、門扉、守衛所その他これに類する安全上、保安上やむを得ないもの 2. 供給処理施設の設備 3. 電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業（同項第2号に規定する小売電気事業を除く。）の用に供する施設	
		建築物等の高さの最高限度	40m	31m
			1. 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の水平面に圏央鶴ヶ島インターチェンジ南側下高萩新田地区、圏央鶴ヶ島インターチェンジ南側笠幡地区及び圏央鶴ヶ島インターチェンジ南側地区が一体となった区域を越える範囲（道路及び水路を除く。）において、3時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。ただし、都市計画法第8条第1項に規定する工業地域及び工業専用地域についてはこの限りでない。 2. 同一の敷地内に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなして、前号の規定を適用する。 3. 前各号の建築物の高さの算定方法は、次に定めるところによる。 （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（避雷針等を除く。）は、当該建築物の高さに算入する。	

地区整備計画

建築物等に関する事項

建築物等の高さの最高限度

4. 前号（１）、（２）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、建築設備（避雷針等を除く。）の高さは5 m以下とする。

5. 前各号の規定にかかわらず、電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）第 2 条第 1 項第 16 号に規定する電気事業（同項第 2 号に規定する小売電気事業を除く。）の用に供する施設には適用しない。

6. 前各号の規定にかかわらず、市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可した建築物についてはこの限りでない。

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

1. 建築物又は工作物の外観（着色していない石、土、木、レンガ及びコンクリート等の素材で仕上げる外観の部分を除く。）は、周辺の眺望・景観と調和するよう刺激的な色彩や装飾（光又は明かりを用い、点滅する装置を含む。）を避け、下に掲げるマンセル表色系に該当する色彩の範囲とする。ただし、外観の各立面につき、当該面積の 10 分の 1 以下の範囲内でアクセント色として着色される部分の色彩については、下に掲げるマンセル表色系に該当する色彩の範囲は適用しない。

色相	明度	彩度
7.5Rから7.5Y (7.5Yは含まない)	2を超え 9未満	6以下
7.5Yから7.5GY (7.5GYは含まない)	2を超え 9未満	4以下
7.5GYから7.5RP (7.5RPは含まない)	2を超え 9未満	2以下
7.5RPから7.5R (7.5Rは含まない)	2を超え 9未満	4以下
N（無彩色）	2を超え 9未満	—

2. 戸外から望見される高架水槽などの工作物は、周辺の眺望・景観と調和するよう位置、大きさ、配置方法、色彩、装飾等に配慮したものとする。

3. 表示又は掲出することができる屋外広告物（埼玉県屋外広告物条例第 7 条第 1 項に規定するものを除く。）は、自己の用に供し、周辺の眺望・景観と調和するよう位置、大きさ、配置方法、色彩等に配慮し、電飾など装飾は避けたものとする。

建築物の緑化率の最低限度

20%

1. 圏央鶴ヶ島インターチェンジ南側笠幡地区の区域、圏央鶴ヶ島インターチェンジ南側地区の区域と一体となった敷地の場合は、その区域を含んだ敷地面積に対する割合とする。

2. 建築物の敷地面積の最低限度未満の建築物の敷地の場合はこの限りでない。

地区整備計画	建築物等に関する事項	垣又はさくの構造の制限	道路境界線及び水路境界線に面する垣又はさくの構造は、以下のものとする。 1. 生け垣 2. フェンス及び鉄さく等透視可能なものとし、宅地地盤面からの高さが2.5m以下、基礎等の高さは0.6m以下とする。 ただし、門柱、門扉又は安全上、保安上やむを得ないものについてはこの限りではない。
--------	------------	-------------	--

「区域及び地区整備計画は、計画図表示のとおり」

理 由 本地区は、周辺環境との調和を図りながら圏央鶴ヶ島インターチェンジへの近接性を活かした物流系業務施設が集積する産業系の土地利用を推進するため、地区計画を定めるものです。

理 由 書

本理由書は、川越都市計画地区計画の変更（日高市：圏央鶴ヶ島インターチェンジ南側下高萩新田地区）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の全域です。

【日高市：圏央鶴ヶ島インターチェンジ南側下高萩新田地区】

本地区は、日高市の北東端にあり、鶴ヶ島市域にある圏央鶴ヶ島インターチェンジの南約 0.8km に位置する地区です。

II. 変更理由

【日高市：圏央鶴ヶ島インターチェンジ南側下高萩新田地区】

本地区は、周辺環境との調和を図りながら圏央鶴ヶ島インターチェンジへの近接性を活かした物流系業務施設が集積する産業系の土地利用を推進するため、地区計画を定めるものです。

III. 変更内容

【日高市：圏央鶴ヶ島インターチェンジ南側下高萩新田地区】

本地区は周辺環境との調和に配慮し、圏央鶴ヶ島インターチェンジ周辺における産業拠点の形成に寄与するよう、地区施設として道路、緩衝緑地帯、水路を定め、建築物等に関する事項として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、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等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、垣又はさくの構造の制限を定めます。

IV. 関連する都市計画

本地区の地区計画の決定とあわせ、以下の都市計画を変更する予定です。

- ・防火地域及び準防火地域（日高市決定）

地区計画方針の付図

縮尺1:2,500





