

議第 3 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）

告示年月日

令和 年 月 日

川越都市計画高麗川駅東口地区地区計画を次のように決定する。

名称		高麗川駅東口地区地区計画			
位置		日高市大字原宿字上ノ台、字中台、字四反田の各一部、及び大字鹿山字四反田堀北の全部			
面積		約 8.1ha			
地区計画の目標		本地区は、ＪＲ川越線・八高線高麗川駅東側に位置し、駅東口及び駅前広場、高麗川駅東口通線等の整備が進められている。これらの整備による利便性の向上により、商業系土地利用による活性化と住宅や公共施設が立地する既存市街地との共存を図る必要がある。 そのため、地区計画を策定し、地域の目指す市街地環境の目標を明確にするとともに、建築物等の規制、誘導を推進し、さらに健全な商業業務地および良好な居住環境の形成、保持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	Ａ地区：市の玄関口としてふさわしい良好かつ魅力的な商業環境を形成するため、商業業務施設等の立地誘導を図る。 Ｂ地区：駅東口へのアクセス路沿道の良好な立地を活かし、Ａ地区と連携を図りながら、住宅地と調和した店舗、事務所等の立地誘導を図る。 Ｃ地区：店舗、事務所等の立地を許容しつつ、良好な居住環境形成の誘導を図る。			
	建築物等の整備の方針	住宅と商業等の融合した良好な市街地環境を形成、保全するため、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、かきまたはさくの構造の制限を行う。			
地区整備計画	地区の区分	区分の名称	Ａ地区 (近隣商業地域)	Ｂ地区 (第二種住居地域)	Ｃ地区 (第一種住居地域)
		区分の面積	約 3.9ha	約 4.1ha	約 0.1ha
	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。			
		<div>1. 畜舎</div> <div>2. 自動車教習所</div> <div>3. 勝馬投票券発売所</div> <div>4. マージャン屋</div> <div>5. 工場（作業所の床面積の合計が 50㎡以内および原動機の出力の合計が 0.75kW 以下のものは除く）</div> <div>6. 倉庫（主たる建築物に付属する倉庫は除く）</div>	<div>1. 畜舎</div> <div>2. 自動車教習所</div> <div>3. 勝馬投票券発売所</div> <div>4. マージャン屋</div> <div>5. 工場（作業所の床面積の合計が 50㎡以内および原動機の出力の合計が 0.75kW 以下のものは除く）</div> <div>6. 倉庫（主たる建築物に付属する倉庫は除く）</div>	<div>1. 畜舎</div> <div>2. 自動車教習所</div> <div>3. 工場（建築基準法施行令第 130 条の 5 の 2 の 3 号、4 号に規定するものを除く）</div> <div>4. ホテル、旅館</div> <div>5. ガソリンスタンド</div> <div>6. 倉庫（主たる建築物に付属する倉庫は除く）</div>	
建築物の敷地面積の最低限度	150㎡	150㎡	130㎡		

	壁面の位置の制限	建築物の壁面もしくはこれに代わる柱（付属の自動車車庫は除く）または高さ2mを超える門から道路境界までの距離は、50cm以上とする。ただし、駅前広場、都市計画道路高麗川駅東口通線に面する部分にあっては道路境界線から1m以上とする。
	かき又はさくの構造の制限	駅前広場および都市計画道路高麗川駅東口通線に面する部分においては、かき又はさくを設置してはならない。なお、それ以外の道路に面する場合で、以下の構造に適合するものあるいは基礎（石垣を含む）で高さが60cm以下の部分または門柱にあってはこの限りではない。 1. 生け垣 2. フェンスおよび鉄柵等の透視可能なもので高さ1.8m以下

「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：高麗川駅東口地区については、駅東口の開設、東口駅前広場及び都市計画道路高麗川駅東口通線の整備に併せ、駅前地区の利便性を生かした商業系市街地及び都市機能と調和した暮らしやすく魅力ある市街地の形成を図るために、地区計画を定めるものです。

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 年 月 日

名 称		武蔵高萩駅北地区地区計画
位 置		日高市武蔵高萩一丁目、武蔵高萩二丁目、武蔵高萩三丁目及び武蔵高萩四丁目の全部
面 積		約 41.4 h a
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、日高市の東部、ＪＲ川越線武蔵高萩駅北側に位置し、市施行による土地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>
	土地利用の方針	<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	<p>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。</p>

武蔵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		
建築物等に 関する事項	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14.2ha	約8.5ha	約2.2ha
	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		130㎡ 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。	150㎡ 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. 10㎡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。		

地区区分	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
建築物等に する事項	建築物等の用途の制限	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 ² 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。

川越都市計画地区計画の変更（日高市決定）

川越都市計画日高団地中央通地区地区計画を廃止する。

理 由 日高団地中央通地区地区計画については、平成３年３月２９日（日高町決定告示）に地区計画の指定を行い、平成７年１２月に地区整備計画のみ削除したものです。本地区のまちづくりについて再検討を行った結果、団地内の中心的地区としてふさわしい街区形成が完了しており、用途地域による建築制限で本地区の維持・保全が図られることから、地区計画を廃止するものです。

理 由 書

本理由書は、川越都市計画地区計画の変更（日高市：高麗川駅東口地区、武蔵高萩駅北地区、日高団地中央通地区）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

川越都市計画区域は、都心から約 40 k m 圏、本県の中央部に位置しています。また、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：高麗川駅東口地区】

本地区は、J R 川越線及び八高線高麗川駅の東側に位置し、東口駅前広場を含み、都市計画道路高麗川駅東口通線の南側に接する地区です。

【日高市：武蔵高萩駅北地区】

本地区は J R 川越線武蔵高萩駅に隣接し、南は J R 川越線、東は市道幹線 70 号、西は市道幹線 12 号、北は市道幹線 10 号に囲まれた区域に位置しています。

【日高市：日高団地中央通地区】（廃止）

本地区は、J R 川越線武蔵高萩駅から北東約 1 km、昭和 30 年代後半に宅地開発された低層住宅団地内の幹線道路沿いに位置しています。

II. 変更理由

【日高市：高麗川駅東口地区】

高麗川駅東口地区については、駅東口の開設、東口駅前広場及び都市計画道路高麗川駅東口通線の整備に併せ、駅前地区の利便性を生かした商業系市街地及び都市機能と調和した暮らしやすく魅力ある市街地の形成を図るために、地区計画を定めるものです。

【日高市：武蔵高萩駅北地区】

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。

【日高市：日高団地中央通地区】（廃止）

日高団地中央通地区地区計画については、平成 3 年 3 月 29 日（日高町決定告示）に地区計

画の指定を行い、平成7年12月に地区整備計画のみ削除したものです。本地区のまちづくりについて再検討を行った結果、団地内の中心的地区としてふさわしい街区形成が完了しており、用途地域による建築制限で本地区の維持・保全が図られることから、地区計画を廃止するものです。

Ⅲ. 変更の内容

【日高市：高麗川駅東口地区】

地区計画の目標、区域の整備・開発及び保全の方針、地区整備計画を定めるとともに、地区整備計画では、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及びかき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。

【日高市：武蔵高萩駅北地区】

A地区からF地区までの全てについて、町名変更による位置を変更及び誘導容積制度の適用を除外するものです。

	新	旧
位置	日高市武蔵高萩一丁目、武蔵高萩二丁目、武蔵高萩三丁目及び武蔵高萩四丁目の全部	日高市大字高萩字蔵脇、字堀之内前、字堀之内、字弥次郎、字拾石の各全部、及び字上宿、字中宿、字下宿、字六郎ヶ谷戸、字別所、字小網ヶ谷戸、字乙釘貫、字相原、字新宿、字西新宿、字梨ノ木、字王神、字南王神、字中王神の各一部
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。	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、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、公共施設の整備状況に応じた建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、当該地区整備計画の区域の特性に応じた建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、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。

地区整備計画 建築物等に関する事項 公共施設の整備状況に応じた建築物の容積率の最高限度	削除			<u>6/10 (60%)</u> <u>ただし、計画図に示す区域にあつては適用しない。</u>		
地区整備計画 建築物等に関する事項 建築物の容積率の最高限度	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)	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)
			15/10 (150%)	10/10 (100%) <u>ただし、計画図に示す区域にあつては適用しない。</u>	<u>15/10 (150%)</u> <u>ただし、計画図に示す区域にあつては適用しない。</u>	
	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)	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)
				<u>20/10 (200%)</u> <u>ただし、計画図に示す区域にあつては適用しない。</u>		

地区整備計画 建築物等に関する事項 建ぺい率の最高限度	削除	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)
		4/10 (40%) ただし、計画図に示す区域にあつては適用しない。又、土地 区画整理事業における仮換地指定後、当該敷地に接する道路が建築基準法による道路となった場合は、5/10 (50%) とし、 建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては、 1/10 (10%) を加えたものとする。	4/10 (40%) ただし、計画図に示す区域にあつては適用しない。又、土地 区画整理事業における仮換地指定後、当該敷地に接する道路が建築基準法による道路となった場合は、6/10 (60%) とし、 建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては、1/10 (10%) を加えたものとする。	
		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)
		4/10 (40%) ただし、計画図に示す区域にあつては適用しない。又、土地 区画整理事業における仮換地指定後、当該敷地に接する道路が建築基準法による道路となった場合は、6/10 (60%) とし、 建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては、1/10 (10%) を加えたものとする。		4/10 (40%) ただし、計画図に示す区域にあつては適用しない。又、土地 区画整理事業における仮換地指定後、当該敷地に接する道路が建築基準法による道路となった場合は、8/10 (80%) とし、 建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては、1/10 (10%) を加えたものとする。

IV. 関連する都市計画

本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 用途地域（日高市決定）
- ② 防火地域及び準防火地域（日高市決定）

川越都市計画地区計画の変更

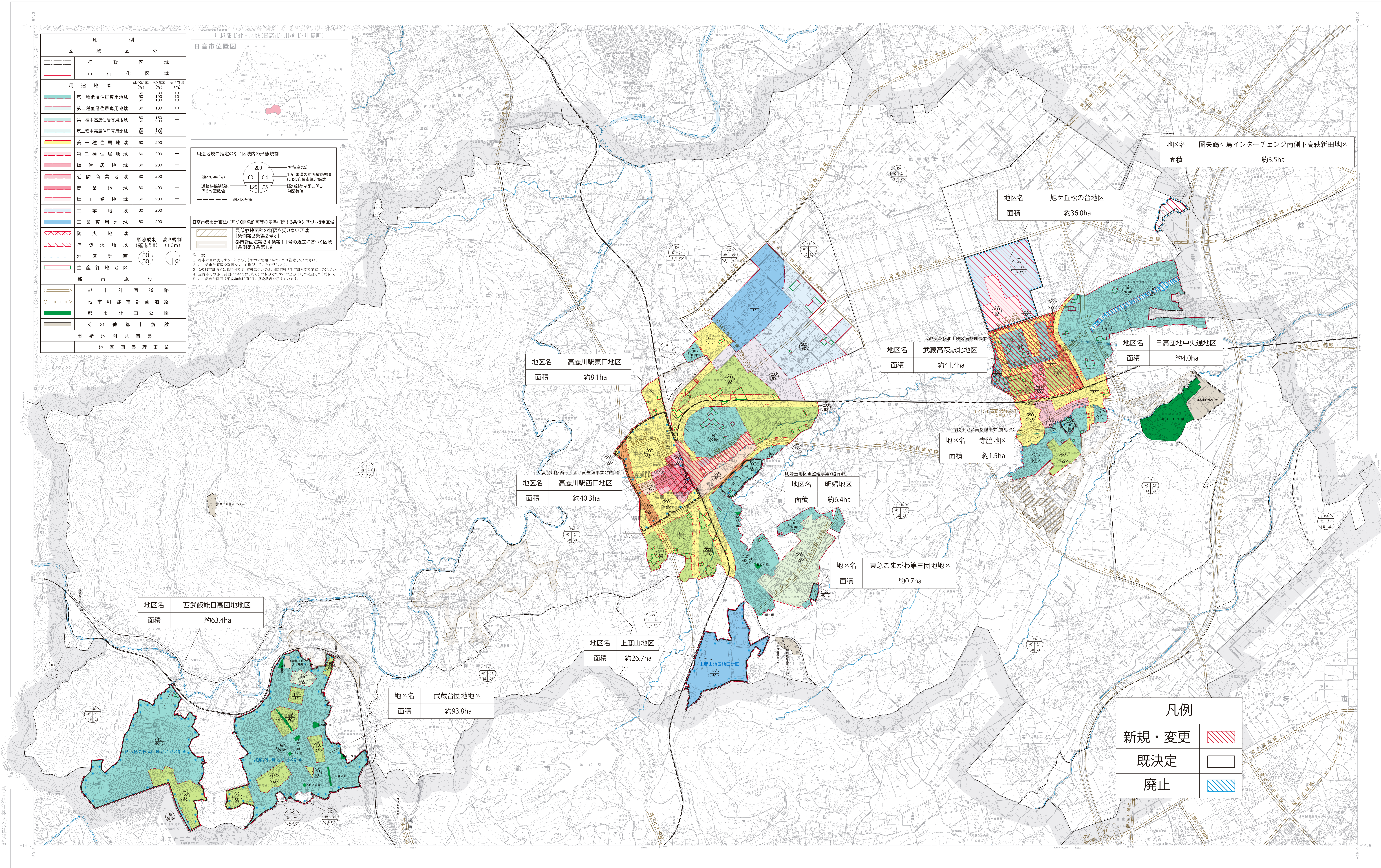
経緯の概要

（日高市：高麗川駅東口地区、武蔵高萩駅北地区、日高団地中央通地区）

- | | | | |
|---|--------------|------|---|
| 1 | 公聴会等（原案の縦覧等） | 縦覧期間 | 令和7年6月7日から
令和7年6月20日まで
（意見書の提出なし） |
| 2 | 県知事協議 | | 令和7年7月3日 |
| 3 | 県知事協議回答 | | 令和7年7月29日 |
| 4 | 案の縦覧公告 | | 令和7年9月10日 |
| 5 | 案の縦覧 | | 令和7年9月10日から
令和7年9月24日まで |
| 6 | 日高市都市計画審議会 | | 令和7年12月12日 |
| 7 | 変更告示 | | 令和7年12月下旬（予定） |
| 8 | 図書の写しの送付 | | 令和7年12月下旬（予定） |

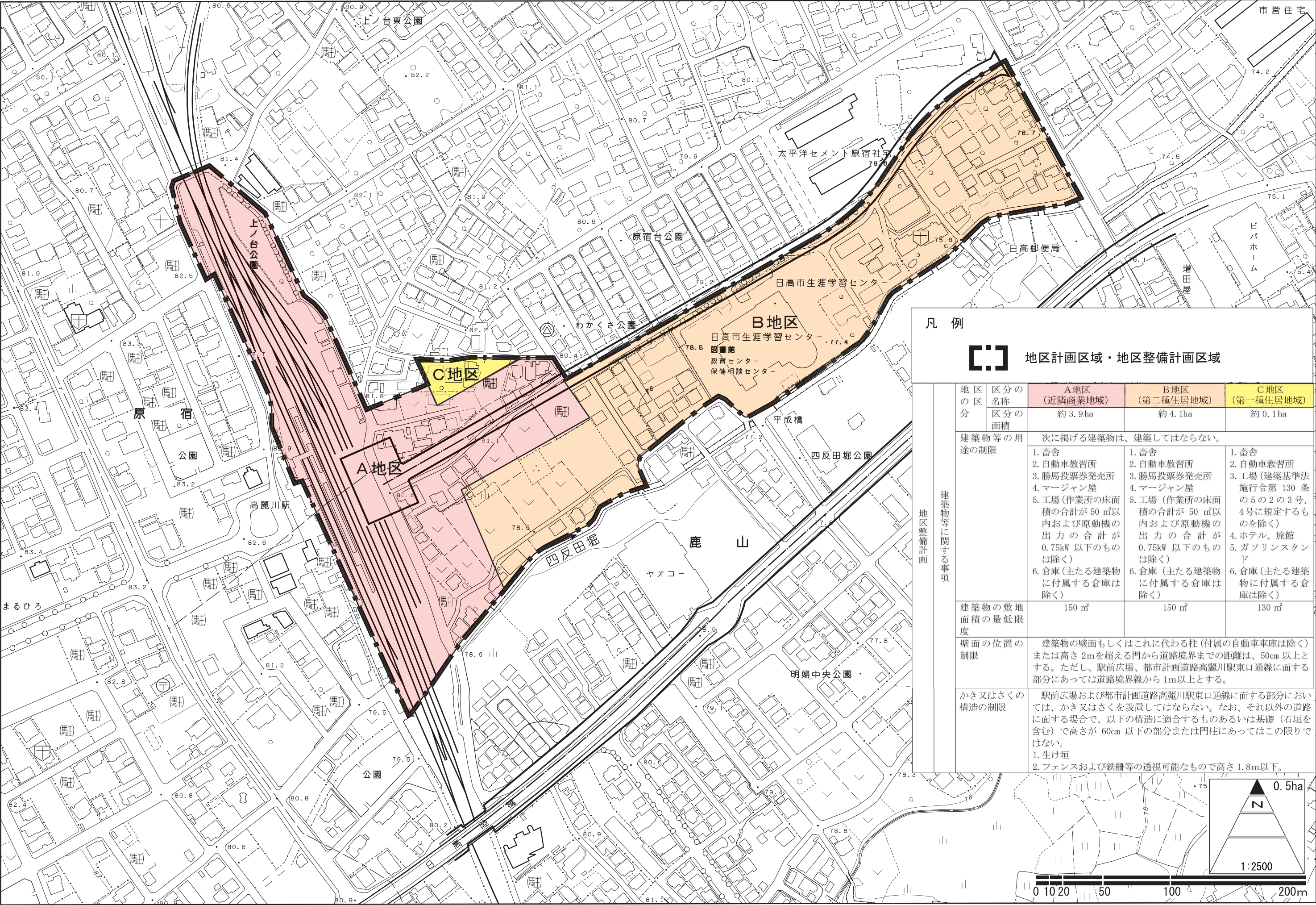
総括図（地区計画）

1:10,000




日高市役所

計画図（地区整備計画図 建築物等に関する事項）



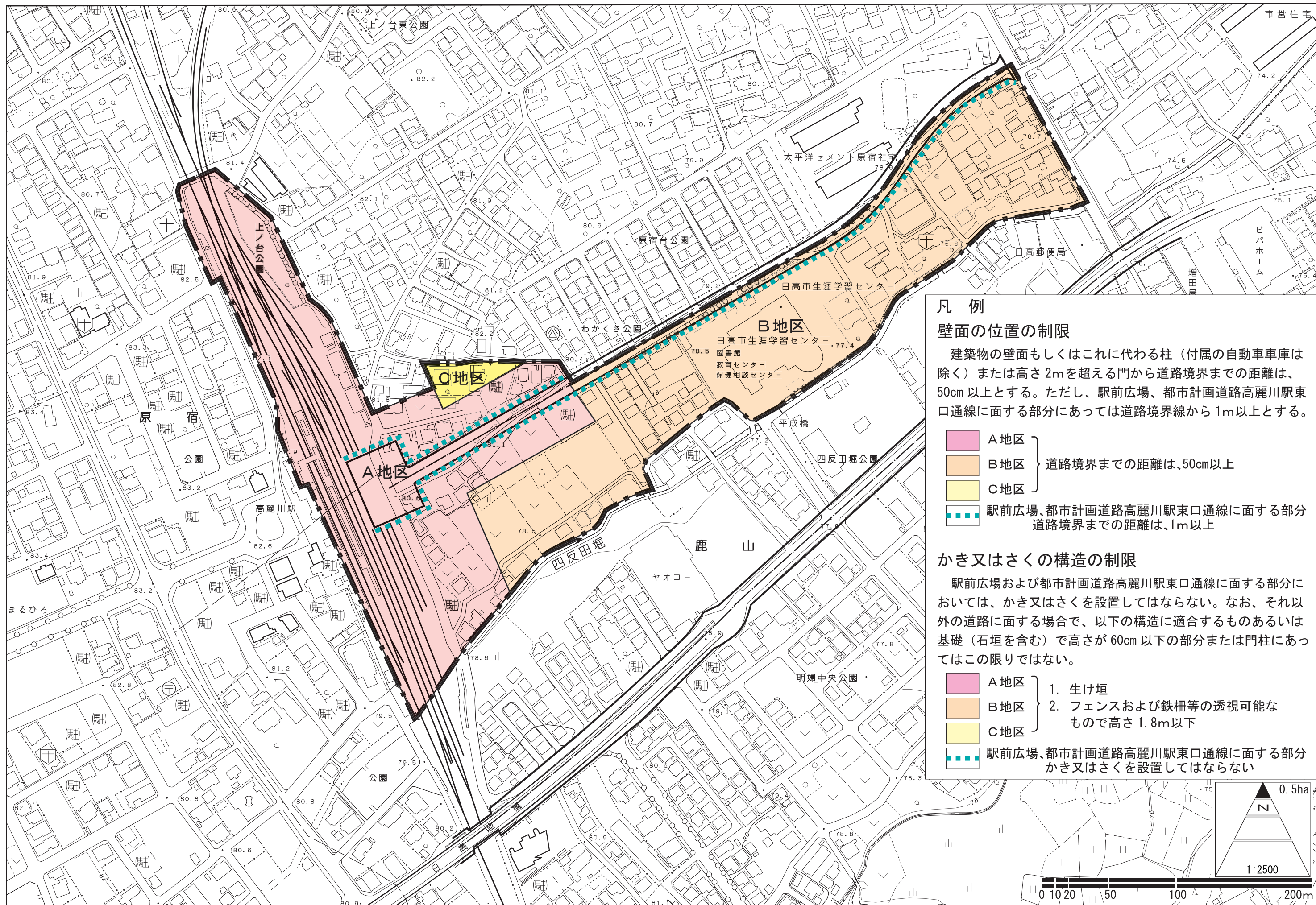
凡 例



地区計画区域・地区整備計画区域

建築物等に関する事項 地区整備計画	地区の区分	区分の名称	A地区 (近隣商業地域)	B地区 (第二種住居地域)	C地区 (第一種住居地域)
		区分の面積	約 3.9ha	約 4.1ha	約 0.1ha
	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 2. 自動車教習所 3. 勝馬投票券発売所 4. マージャン屋 5. 工場（作業所の床面積の合計が 50㎡以内および原動機の出力の合計が 0.75kW 以下のものは除く） 6. 倉庫（主たる建築物に付属する倉庫は除く）	1. 畜舎 2. 自動車教習所 3. 勝馬投票券発売所 4. マージャン屋 5. 工場（作業所の床面積の合計が 50㎡以内および原動機の出力の合計が 0.75kW 以下のものは除く） 6. 倉庫（主たる建築物に付属する倉庫は除く）	1. 畜舎 2. 自動車教習所 3. 工場（建築基準法施行令第 130 条の 5 の 2 の 3 号、4 号に規定するものを除く） 4. ホテル、旅館 5. ガソリンスタンド 6. 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㎡	150㎡	130㎡	
	壁面の位置の制限	建築物の壁面もしくはこれに代わる柱（付属の自動車庫は除く）または高さ 2m を超える門から道路境界までの距離は、50cm 以上とする。ただし、駅前広場、都市計画道路高麗川駅東口通線に面する部分にあっては道路境界線から 1m 以上とする。			
かき又はさくの構造の制限	駅前広場および都市計画道路高麗川駅東口通線に面する部分においては、かき又はさくを設置してはならない。なお、それ以外の道路に面する場合で、以下の構造に適合するものあるいは基礎（石垣を含む）で高さが 60cm 以下の部分または門柱にあってはこの限りではない。 1. 生け垣 2. フェンスおよび鉄柵等の透視可能なもので高さ 1.8m 以下。				

計画図（地区整備計画図 壁面の位置の制限、かき又はさくの構造の制限）高麗川駅東口地区



	<p>公共施設の整備状況に応じた容積率の最高限度、当該地区整備計画の区域の特性に応じた容積率の最高限度、及び建ぺい率の最高限度の適用除外区域</p>
新	<p>誘導容積制度廃止</p>
旧	