

議第 1 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
面 積	約 41.4 h a
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、日高市の東部、J R川越線武蔵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>
	<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>
	<p>地区施設の整備方針</p> <p>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。</p>
	<p>建築物等の整備方針</p> <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。</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		
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
地区 整備 計画 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		
	容積率の最高限度			15/10 (150%)
	公共施設の整備状況に応じた容積率の最高限度	6/10 (60%) ただし、計画図に示す区域にあつては適用しない。		
	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	10/10 (100%) ただし、計画図に示す区域にあつては適用しない。	15/10 (150%) ただし、計画図に示す区域にあつては適用しない。	
	建ぺい率の最高限度	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。	
	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仮換地面積が上記に満たない土地については、仮換地面積とする。	150㎡ ただし、土地区画整理事業における仮換地面積が上記に満たない土地については、仮換地面積とする。	
	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）、あるいは門柱にあつ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	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		
	公共施設の整備状況に応じた容積率の最高限度	6/10 (60%) ただし、計画図に示す区域にあつては適用しない。		
	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	20/10 (200%) ただし、計画図に示す区域にあつては適用しない。		
	建ぺい率の最高限度	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。	
	建築物の敷地面積の最低限度	150 m ² ただし、土地地区画整理事業における仮換地面積が上記に満たない土地については、仮換地面積とする。		
	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)、あるいは門柱にあつ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つては、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)、あるいは門柱にあつ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 土地地区画整理事業の公共施設の整備に伴い、商業業務地及び良好な住宅地として計画的な土地利用を誘導するため、新たに指定するものである。

武蔵高萩駅北地区地区整備計画

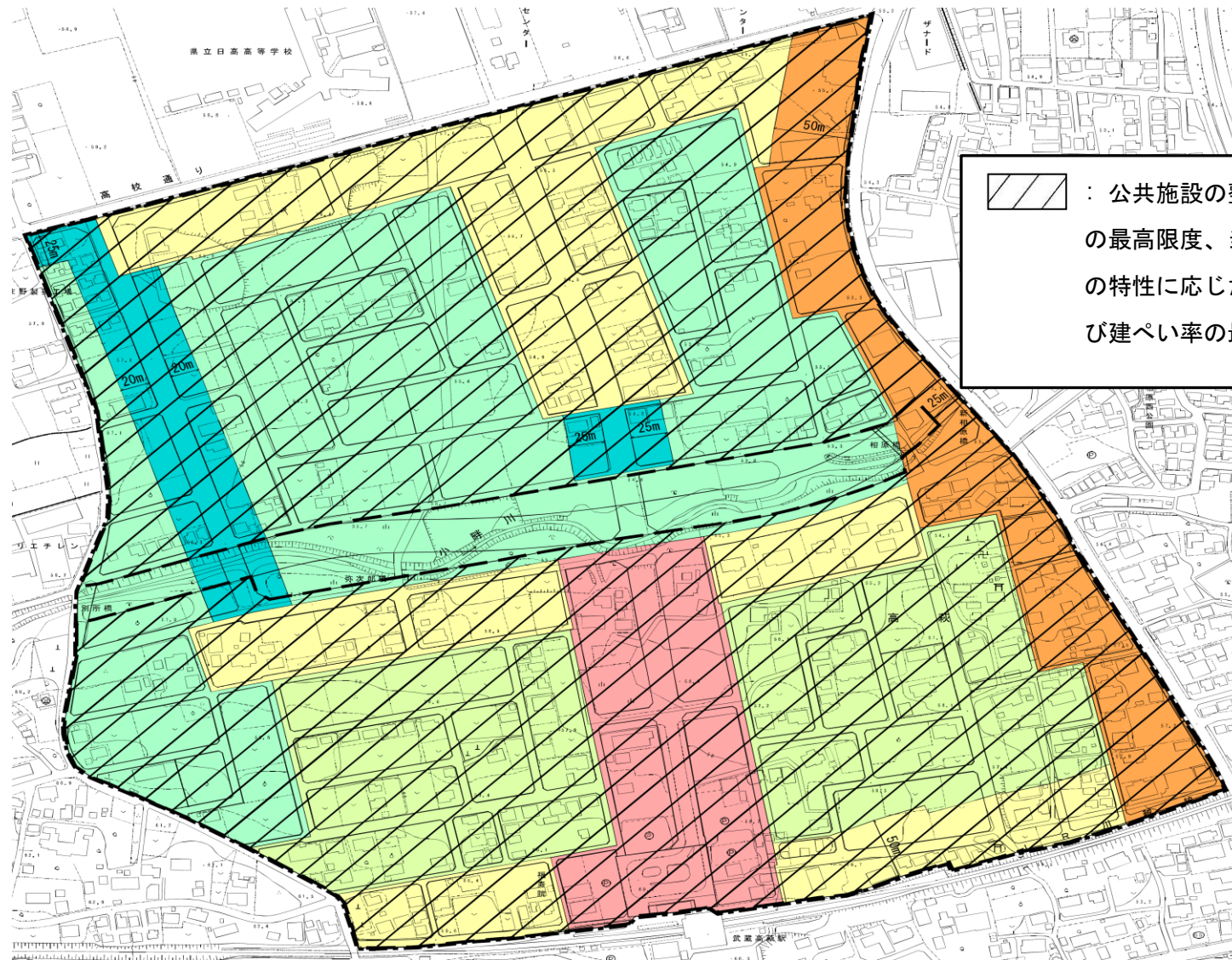
地区施設の配置及び規模


地区整備計画	地区施設の配置及び規模	地区施設の分類		名 称	幅 員	延 長	備 考
		道路	8 m以上のもの				
				幹線70号	16 m	約662 m	
				区16-1	16 m	約32 m	
				区16-2	16 m	約252 m	
				幹線12号	12 m	約705 m	
				区9-1	9 m	約684 m	
				区9-2	9 m	約52 m	
				区9-3	9 m	約42 m	
				区9-4	9 m	約37 m	
				区9-5	9 m	約34 m	
				区9-6	9 m	約518 m	
				区9-7	9 m	約292 m	
				区9-8	9 m	約114 m	
				区9-9	9 m	約36 m	
				区9-10	9 m	約758 m	
				区9-11	9 m	約39 m	
				区9-12	9 m	約34 m	
				区9-13	9 m	約37 m	
				区9-14	9 m	約624 m	
				区9-15	9 m	約37 m	
			その他のもの	区6-1	4.9~6.0 m	約202 m	
				区6-2	6 m	約191 m	
				区6-3	6 m	約41 m	
				区6-4	6 m	約103 m	
				区6-5	6 m	約37 m	
				区6-6	6 m	約133 m	
				区6-7	6 m	約93 m	
				区6-8	6 m	約75 m	
				区6-9	6 m	約136 m	
				区6-10	6 m	約46 m	
				区6-11	6 m	約155 m	
				区6-12	6 m	約119 m	
				区6-13	6 m	約152 m	
				区6-14	6 m	約41 m	
				区6-15	6 m	約213 m	
				区6-16	6 m	約122 m	
				区6-17	5~6 m	約163 m	

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	地区施設の分類		名 称	幅 員	延 長	備 考
		道路	その他のもの				
				区 6 - 1 8	6 m	約 1 2 8 m	
				区 6 - 1 9	6 m	約 1 2 4 m	
				区 6 - 2 0	6 m	約 1 1 6 m	
				区 6 - 2 1	6 m	約 1 7 9 m	
				区 6 - 2 2	6 m	約 8 2 m	
				区 6 - 2 3	6 m	約 5 9 m	
				区 6 - 2 4	6 m	約 4 0 m	
				区 6 - 2 5	6 m	約 2 5 9 m	
				区 6 - 2 6	6 m	約 4 6 m	
				区 6 - 2 7	6 m	約 1 3 1 m	
				区 6 - 2 8	6 m	約 1 2 9 m	
				区 6 - 2 9	6 m	約 8 7 m	
				区 6 - 3 0	6 m	約 2 2 7 m	
				区 6 - 3 1	6 m	約 4 0 m	
				区 6 - 3 2	6 m	約 1 7 6 m	
				区 6 - 3 3	6 m	約 4 5 m	
				区 6 - 3 4	6 m	約 9 5 m	
				区 6 - 3 5	6 m	約 4 9 m	
				区 6 - 3 6	6 m	約 3 8 m	
				区 6 - 3 7	6 m	約 2 0 0 m	
				区 6 - 3 8	6 m	約 5 3 m	
				区 4 - 1	4 m	約 4 6 m	
				区 4 - 2	4 m	約 4 3 m	
				区 4 - 3	4 m	約 3 9 m	
				区 4 - 4	4 m	約 4 0 m	
		歩行者専用道路		歩専 6 - 2	6 m	約 6 m	
				歩専 6 - 3	6 m	約 7 1 m	
				歩専 6 - 4	6 m	約 4 5 m	
				歩専 6 - 5	6 m	約 4 4 m	
				歩専 6 - 6	6 m	約 4 4 m	
				歩専 6 - 7	6 m	約 4 8 m	
				歩専 6 - 8	6 m	約 3 9 m	
				歩専 6 - 9	6 m	約 3 4 m	
				歩専 6 - 1 0	6 m	約 3 6 m	
				歩専 6 - 1 1	6 m	約 4 4 m	
				歩専 6 - 1 2	6 m	約 4 0 m	
				歩専 4 - 1	4 m	約 4 3 m	
				歩専 3 - 1	3 ~ 5 m	約 4 0 m	
				歩専 3 - 2	3 m	約 4 4 m	

地区施設の分類	名 称	面 積		備 考
公園・緑地	公園 No. 1	約1,915㎡		
	公園 No. 2	約2,830㎡		
	公園 No. 3	約1,425㎡		
	公園 No. 4	約2,870㎡		
	公園 No. 5	約2,090㎡		
	公園 No. 6	約1,290㎡		
	緑地 調整池	約 382㎡ 約9,477㎡		
地区施設の分類	名 称	幅 員	延 長	備 考
河川	一級河川小畔川	27.4m	約 645m	
地区施設の分類	名 称	面 積		備 考
水路	水路	約113㎡		

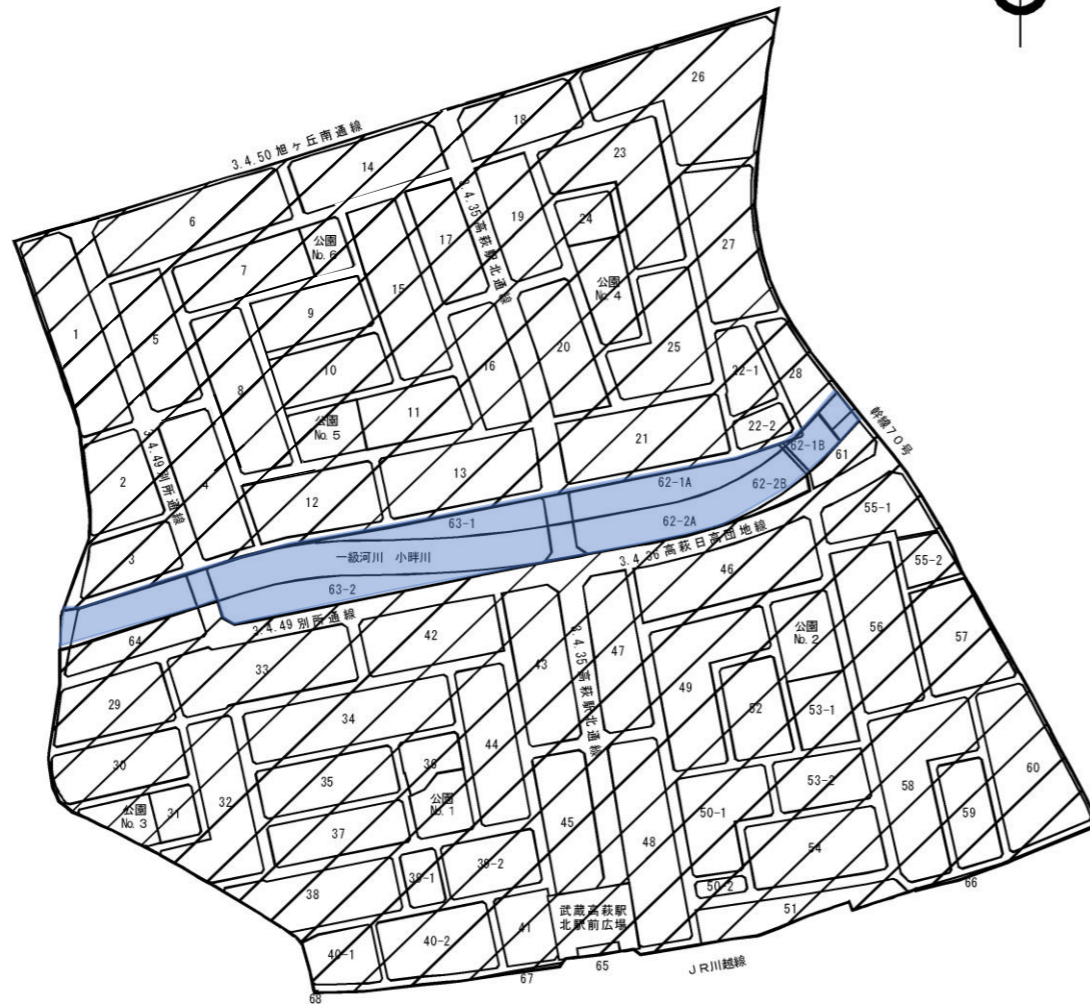
計画図



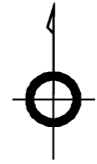
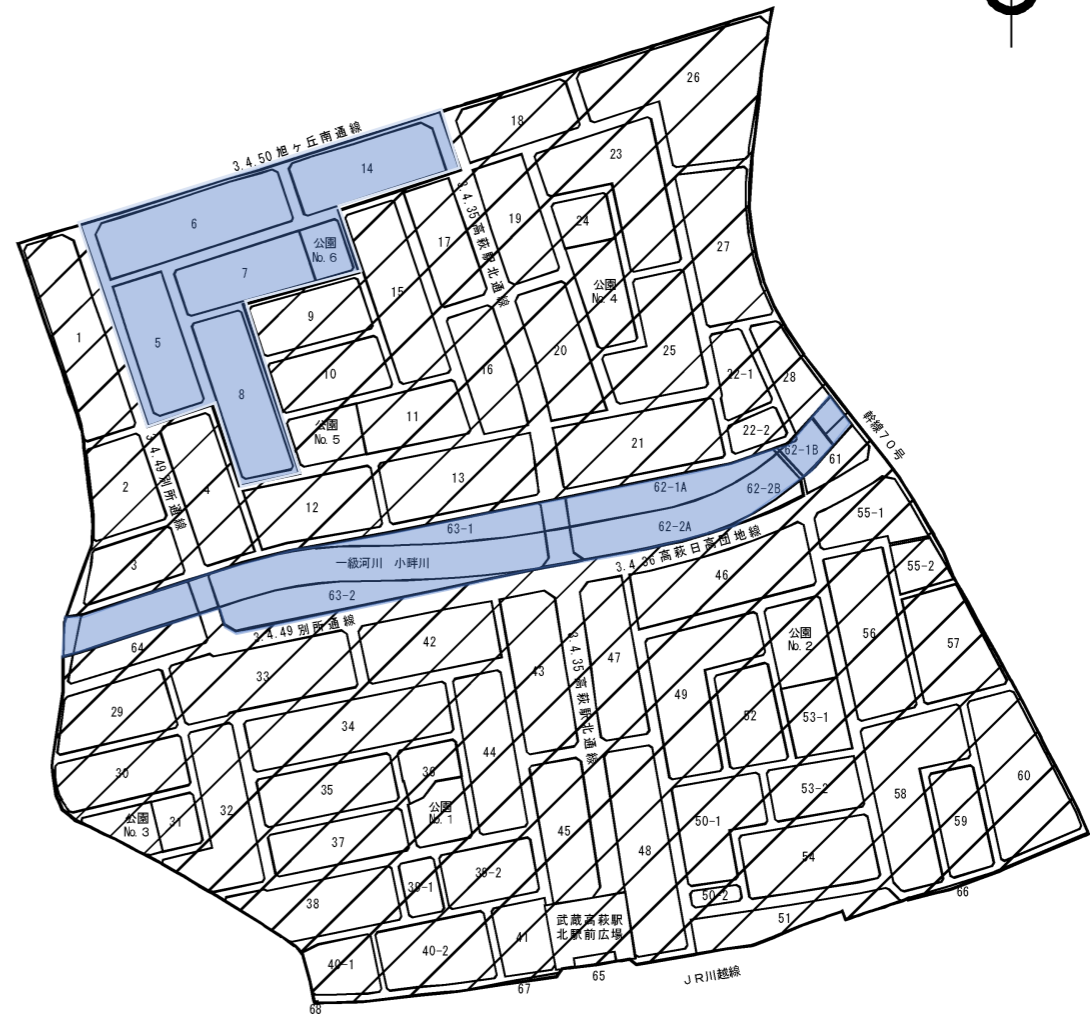
 : 公共施設の整備状況に応じた容積率の最高限度、当該地区整備計画の区域の特性に応じた容積率の最高限度、及び建ぺい率の最高限度の適用除外区域

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

新



旧



理 由 書

1. 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、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。

2. 変更理由

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(平成 28 年 10 月 19 日)以降、土地区画整理事業が進捗し、仮換地及び道路等、周辺の基盤が整備された街区について、土地区画整理事業の早期完了が図れるよう誘導容積制度適用除外区域を拡大する当該地区の地区計画の変更を行うものです。

3. 変更内容

誘導容積制度適用区域を 6.50ha から 3.52ha ($\Delta 2.98$ ha) に変更するものです。

4. 関連する都市計画

本地区の地区計画の変更と併せ、変更する都市計画はありません。

5. その他関連事項

武蔵高萩駅北地区地区計画区域内における建築物の制限に関する条例施行規則の一部改正を行います。

都市計画変更の経緯の概要

都市計画法第 16 条による原案の縦覧	令和 2 年 10 月 2 日から令和 2 年 10 月 16 日まで 【縦覧結果】 縦覧者：3 名、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 11 月 9 日から令和 2 年 11 月 24 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 12 月 18 日
決定告示	令和 2 年 12 月下旬（予定）

誘導容積制度について

土地区画整理事業区域内などの公共施設が未整備な市街地において、道路等の周辺基盤整備が整った段階で適用される「目標容積率」、及び、それまでの間に適用される「暫定容積率」の2段階の容積率を定め、道路等の公共施設の整備を促進し、公共施設の整備と土地の有効利用を一体的に誘導していく制度です。

本制度適用区域内における建築行為の際には、暫定容積率が適用されますが、道路などの公共施設の整備状況に応じて、別途、特定行政庁である埼玉県の認定を受けることで目標容積率までの建築が可能となります。

これまで、市では土地区画整理事業の進捗に併せて、仮換地指定が行われ、道路が整備された街区における建築行為が特定行政庁の認定を受けることなく、目標容積率が適用されるよう、段階的に誘導容積制度適用区域を縮小（誘導容器制度適用除外区域を拡大）してきました。

今回の変更により、住居系及び商業系街区の誘導容積制度適用区域はすべて適用除外となり、目標容積率までの建築が可能となります。