川越都市計画地区計画の変更（川島町決定）

告示年月日
令和８年５月７日

川越都市計画川島インターチェンジ南側地区地区計画を次のように決定する。

名称		川島インターチェンジ南側地区地区計画
位置		川島町大字上伊草字宮前、字五反田、字後野、字天神及び字壁ヶ谷戸、大字平沼字西及び字本村前、大字中山字蛭田、大字飯島字榎戸の各一部
面積		約　30.1ha
地区計画の目標		本地区は、首都圏中央連絡自動車道と一般国道 254 号との結節点である川島インターチェンジの南側に隣接している。この恵まれた立地条件を活かし、土地区画整理事業による基盤整備を行い、その効果を維持・保全するとともに、建築物等を適切に誘導することで、周辺環境との調和が図られた、町の活性化につながる良好な産業団地の形成を目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用に関する方針	土地区画整理事業により基盤を整備し、周辺の田園環境と調和した工業・物流・研究開発施設等を誘致することにより、良好な街並みや都市環境を備えた産業団地としての土地利用を図る。
	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の公共施設を地区施設に定め、その機能の維持・保全を図る。 また、緑豊かで良好な都市環境を形成するために、地区外周に緩衝緑地帯を設け、その一部に屋敷林をイメージした高木植栽帯(地盤面は面する道路との境界部における道路の高さ以上を原則とする。)を配置し、緑地空間の維持・保全に努める。
	建築物等の整備の方針	土地利用に関する方針で示した産業団地の形成と維持・保全を図るため、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、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(都市緑地法第 34 条第２項に規定する緑化率)の最低限度、垣又はさくの構造の制限を定める。 また、建築物等の高さや配置を工夫することで、眺望を確保するように努める。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	緑豊かで潤いのある市街地としての景観形成及び環境負荷の低減、防災機能の強化等を図るため、地区内では積極的に敷地内緑化を推進するとともに緑地空間等オープンスペースの確保に努める。 雨水流出抑制施設については、埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例に基づいた貯留量を有する施設を設置及び管理する。

<table>
<tr><td rowspan="6">地区整備計画</td><td colspan="2" rowspan="4">地区施設の配置及び規模</td><td>道路</td><td>名称</td><td>幅員</td><td>延長</td><td>名称</td><td>幅員</td><td>延長</td></tr>
<tr><td></td><td>幹線道路1号
(主要地方道
鴻巣川島線)</td><td>12.5m</td><td>約 433m</td><td>区画道路1号
区画道路2号
区画道路3号
区画道路4号</td><td>12.0m
10.0m
10.0m
6.0m</td><td>約 304m
約 1,031m
約 322m
約 36m</td></tr>
<tr><td>公園</td><td colspan="6">公園1号　面積　約10,815㎡　　公園2号　面積　約5,838㎡</td></tr>
<tr><td>緑地</td><td colspan="6">緩衝緑地帯1号：幅員20m　延長約1,641m
（うち高木植栽帯：幅員5m　延長約1,629m）
緩衝緑地帯2号：幅員10m　延長約182m
（うち高木植栽帯：幅員5m　延長約179m）
なお、高木植栽帯には樹高4m以上(成木時)となる常緑高木を20㎡に1本以上植栽し、維持・保全を図る。
ただし、車両等の出入口や門、門扉等の保安上必要なものなどについては、この限りでない。</td></tr>
<tr><td>雨水流出抑制施設</td><td colspan="6">調整池1号　容量　約1,036㎥（公園1号の地下に設置）
調整池2号　容量　約1,287㎥（公園2号の地下に設置）
調整池3号　容量　約2,208㎥
調整池4号　容量　約5,480㎥
調整池5号　容量　約2,405㎥
調整池6号　容量　約6,507㎥
調整池7号　容量　約5,629㎥</td></tr>
<tr><td rowspan="3">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>区分の名称</td><td colspan="2">工業地区A（工業地域）</td><td colspan="2">工業地区B（工業地域）</td></tr>
<tr><td>区分の面積</td><td colspan="2">約7.7ha</td><td colspan="2">約22.4ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td colspan="2">次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。

1．住宅
2．共同住宅、寄宿舎又は下宿
3．老人ホーム、保育所(主に当該地区内の事業所に従業する者の用に供する附属施設を除く。)
福祉ホームその他これらに類するもの
4．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
5．図書館、博物館その他これらに類するもの
6．物品販売業を営む店舗又は飲食店(当該地区内の工場で製造、加工する製品を主に販売又は提供する附属施設を除く。)
7．ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令で定める運動施設
8．マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
9．カラオケボックスその他これに類するもの
10．畜舎
11．自動車教習場
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．火薬類取締法(昭和25年法律第149号)第2条に規定する火薬類の貯蔵又は処理に供するもの</td><td colspan="2">次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。

1．住宅
2．共同住宅、寄宿舎又は下宿
3．老人ホーム、保育所(主に当該地区内の事業所に従業する者の用に供する附属施設を除く。)
福祉ホームその他これらに類するもの
4．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
5．図書館、博物館その他これらに類するもの
6．物品販売業を営む店舗又は飲食店(店舗又は飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が300㎡以内かつ当該地区内の工場で製造、加工する製品を主に販売又は提供する附属施設を除く。)
7．ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令で定める運動施設
8．マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
9．カラオケボックスその他これに類するもの
10．畜舎
11．自動車教習場
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．火薬類取締法(昭和25年法律第149号)第2条に規定する火薬類の貯蔵又は処理に供するもの</td></tr>
</table>

		建築物の敷地面積の最低限度	5,000 ㎡	10,000 ㎡
			ただし、建築物の敷地面積の最低限度未満の土地で、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)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) 町長が公益上やむを得ないと認めた建築物の敷地として使用するもの。	
地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱(ベランダ、バルコニー、屋根、軒、庇、階段、出窓及び建築基準法第２条第３号に規定する建築設備を含む。)の面の位置については、次に掲げるとおりとする。 １　計画図に表示する１号壁面線の道路境界線、水路境界線及び隣地境界線までの距離は、20.0m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及び水路境界線までの距離は、10.0m以上とする。 ３　計画図に表示する３号壁面線の道路境界線及び水路境界線までの距離は、3.0m以上とする。 ４　その他の道路境界線及び水路境界線までの距離は1.0m以上とする。 ５　上記以外の隣地境界線までの距離は、3.0m(敷地面積3,000 ㎡未満の敷地における隣地境界線までの距離にあっては1.0m)以上とする。 ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物、建築物の部分又は工作物で、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 建築物・駐車場などの管理上最小限必要な付帯施設。 (2) 町長が公益上やむを得ないと認めた建築物。	
		建築物等の高さの最高限度	１　建築物等の高さの最高限度は、25ｍとする。 ただし、町長が公益上やむを得ないと認めた建築物はこの限りではない。 ２　第１号の建築物等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は、当該建築物の高さに算入する。 ３　第２号(1)、(2)に定める部分及び建築物等と一体となって屋上に設置する工作物、建築設備(避雷針を除く。)の高さは５m以下とする。	１　建築物等の高さの最高限度は、25ｍとする。 ただし、次のいずれかに該当するものはこの限りではない。 (1) 敷地面積が50,000 ㎡以上かつ建築物の外壁又はこれに代わる柱(ベランダ、バルコニー、屋根、軒、庇、階段、出窓及び建築基準法第２条第３号に規定する建築設備を含む。)の面の位置から道路及び水路境界線までの距離が20m以上、かつ隣地境界線までの距離が10m以上のものは、高さの最高限度を30mとする。 (2) 町長が公益上やむを得ないと認めた建築物 ２　第１号の建築物等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は、当該建築物の高さに算入する。 ３　第２号(1)、(2)に定める部分及び建築物等と一体となって屋上に設置する工作物、建築設備(避雷針を除く。)の高さは５m以下とする。

		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1　建築物等の外観の各立面の色彩は、各立面の面積の３分の２以上の部分(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。以下同じ。)については、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。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。 ⑴ 7.5Rから7.5Yまでの場合は、彩度６以下 ⑵ 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 ⑶ 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 ⑷ 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 2　戸外から望見される高架水槽及び工作物は、周辺の眺望・景観と調和するよう位置、大きさ、設置方法、色彩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、設置方法、色彩、装飾等に配慮したものとする。
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の緑化率の最低限度	20％
		垣又はさくの構造の制限	道路に面する部分は、前面道路の路面の中心線から高さ 2.0m以下の透視可能なフェンスその他これらに類する開放性のあるもので、美観を損ねるおそれのないものとする。 ただし、その基礎で前面道路の路面の中心線から高さが60㎝以下のもの及び門柱及び危険施設等の管理上やむを得ない場合は、この限りでない。

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図及び地区区分図表示のとおり。」

理　由

土地区画整理事業の事業効果の維持と増進を図るとともに、建築物等の適切な誘導により、良好な街並みや都市環境を備えた産業団地の形成をめざすため、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（川島町：川島インターチェンジ南側地区）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。

【川島町：川島インターチェンジ南側地区】

本地区は、首都圏中央連絡自動車道川島インターチェンジ南側に隣接し、一般国道254号の沿道に位置しています。

Ⅱ．変更理由

【川島町：川島インターチェンジ南側地区】

本地区は、土地区画整理事業の事業効果の維持と増進を図るとともに、建築物等の適切な誘導により、良好な街並みや都市環境を備えた産業団地の形成をめざすため、地区計画を定めるものです。

Ⅲ．変更内容

【川島町：川島インターチェンジ南側地区】

土地区画整理事業により整備される道路等の公共施設のほか、地区外周部に配置する緩衝緑地帯を地区施設として定めるとともに、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、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限、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ものです。

Ⅳ．関連する都市計画

地区計画の変更とともに、以下の都市計画を変更する予定です。

①　区域区分（埼玉県決定）
②　用途地域（川島町決定）
③　防火地域及び準防火地域（川島町決定）
④　道路（埼玉県決定）
⑤　下水道（川島町決定）
⑥　土地区画整理事業（川島町決定）