

# 資料1

## 都市計画決定図書(変更)

- 資料1－1 川越都市計画区域区分の変更
- 資料1－2 川越都市計画道路の変更
- 資料1－3 川越都市計画用途地域の変更
- 資料1－4 川越都市計画防火地域及び準防火地域の変更
- 資料1－5 川越都市計画下水道の変更
- 資料1－6 川越都市計画土地区画整理事業の変更
- 資料1－7 川越都市計画地区計画の変更

## 川越都市計画区域区分の変更

川越都市計画区域区分を次のように変更する。

## 1. 区域区分

「総括図表示のとおり」

都市計画区域面積		約19,824ha
	市街化区域面積	約4,240ha
	市街化調整区域面積	約15,584ha
備考	＜変更分＞	
	市街化区域への編入	約30.1ha
	市街化区域面積	約4,209ha → 約4,240ha
	市街化調整区域面積	約15,615ha → 約15,584ha

※上記の面積は、平成27年都市計画基礎調査の結果に基づくものである。

## — 理 由 —

川島インターチェンジ南側地区について、次の①～③の理由により市街化区域へ編入するものです。

- ①川島町内における企業立地需要の高まりにより、新たな産業基盤が必要とされている
- ②上位計画である「川越都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び「川島町都市計画マスタープランにおいて、工業系の土地利用を図る地区に位置付けされている
- ③土地区画整理事業（組合施行）により計画的な市街地整備の実施が確実である

広域都市計画圏のフレーム

(1) 広域都市計画圏の名称

人口フレーム：圏央道広域都市計画圏、工業フレーム：埼玉県広域都市計画圏

(2) 広域都市計画圏のフレーム

○人口フレーム

広域都市計画圏名	都市計画区域名	市町村名	都市計画区域内人口		市街化区域内人口		保留フレーム
			平成27年 (基準年)	令和12年 (目標年)	平成27年 (基準年)	令和12年 (目標年)	
圏央道広域都市計画圏	飯能	飯能市	人	人	人	人	人
		飯能市	67,668	62,381	53,797	52,469	
		狭山市	152,405	136,262	113,294	102,882	
	入間	入間市	148,390	134,820	127,377	114,603	
	川越	日高市	428,053	421,377	307,583	279,753	
		川越市					
		川島町					
	東松山	東松山市	147,621	138,885	78,978	79,224	
		滑川町					
		嵐山町					
		吉見町					
	坂戸	坂戸市	171,934	159,971	137,666	133,963	
		鶴ヶ島市					
	毛呂山・越生	毛呂山町	61,326	48,995	39,037	31,855	
		越生町					
		鳩山町					
	加須	加須市	100,622	88,684	53,213	41,659	
		(旧北川辺町除く)					
	久喜	久喜市	152,311	138,212	109,397	96,880	
	蓮田	蓮田市	113,915	108,954	77,902	78,185	
		白岡市					
	幸手	幸手市	131,724	114,484	85,833	73,729	
		宮代町					
		杉戸町					
	鴻巣	鴻巣市	118,072	107,984	91,238	87,335	
	上尾	上尾市	269,638	261,894	235,474	236,529	
		伊奈町					
	桶川	桶川市	73,936	67,759	59,648	56,088	
		北本市	67,409	58,803	51,857	46,632	
	小川	小川町	31,178	24,937	19,139	15,836	
		行田市	82,113	68,233	51,367	41,258	
	羽生	羽生市	54,874	48,566	28,472	24,582	
		加須市	-	-	-	-	
	北川辺	(旧北川辺町)	-	-	-	-	
		ときがわ町	-	-	-	-	
	(区域外)	東秩父村	-	-	-	-	
		合計	2,373,189	2,191,202	1,721,272	1,593,463	-

○工業フレーム

広域都市計画圏名	都市計画区域名	市町村名	総生産額(製造業+物流業)		
			平成27年 (基準年)	令和12年 (目標年)	保留フレーム
埼玉県広域都市計画圏			億円	億円	億円
	さいたま	さいたま市	-	-	-
		川口市	2,582	2,972	
		蕨市	518	572	
	戸田	戸田市	1,344	1,516	
		朝霞市	440	536	
		志木市	123	143	
	和光	和光市	162	263	
		新座市	809	1,009	
	富士見	富士見市	1,390	1,573	
		ふじみ野市			
		三芳町			
	春日部	春日部市	816	914	
		草加市			
		草加市	4,126	4,752	
	越谷	越谷市	1,669	1,865	
		吉川市			
		松伏町			
	所沢	所沢市	977	1,136	
		飯能市	483	631	
		狭山市	1,765	1,997	
	入間	入間市	1,365	1,519	
		日高市			
		川越市	3,726	4,287	
	東松山	東松山市	2,014	2,312	
		滑川町			
		嵐山町			
	坂戸	坂戸市	964	1,305	
		鶴ヶ島市			
	毛呂山・越生	毛呂山町	179	201	
		越生町			
		鳩山町			
	加須	加須市	1,498	1,674	
		(旧北川辺町除く)			
	久喜	久喜市	1,765	1,950	
		蓮田市	901	1,052	
		白岡市			
	幸手	幸手市	581	721	
		宮代町			
		杉戸町			
	鴻巣	鴻巣市	761	886	
		上尾市	2,009	2,276	
		伊奈町			
	桶川	桶川市	499	566	
		北本市	369	408	
		小川町	198	250	
	行田	行田市	864	992	
		羽生市	834	943	
	北川辺	加須市	-	-	
		(旧北川辺町)			
	ときがわ	ときがわ町	-	-	
		(区域外)	-	-	
		東秩父村	-	-	
	熊谷	熊谷市	4,198	4,692	
		本庄市	219	272	
		深谷市	1,642	1,827	
	児玉	美里町	-	-	
		本庄市			
		神川町			
	秩父	秩父市	-	-	
		横瀬町			
		皆野町			
	小嵐野	小嵐野町	-	-	
		寄居町	-	-	
		深谷市	-	-	
	(区域外)	長瀬町	-	-	
		合計	41,782	48,014	1,413

# 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、川越都市計画区域区分の変更についての理由を示したものです。

## I 川越都市計画区域の位置等

川越都市計画区域は、都心から約 40 km 圏、本県のほぼ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の全域です。

## II 変更の理由

川島インターチェンジ南側地区について、次の①～③の理由により市街化区域へ編入するものです。

- ①川島町内における企業立地需要の高まりにより、新たな産業基盤が必要とされている
- ②上位計画である「川越都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び「川島町都市計画マスタープラン」において、工業系の土地利用を図る地区に位置付けられている
- ③土地区画整理事業（組合施行）により計画的な市街地整備の実施が確実である

### 【川島インターチェンジ南側地区の概要】

川島町の西部に位置し、首都圏中央連絡自動車道川島インターチェンジに隣接しており、交通の利便性に優れております。市街化区域に編入する面積は約 30.1 ha です。

なお、本地区は、洪水浸水想定区域に該当しているため、「水災害リスクを踏まえた防災まちづくりのガイドライン（令和 3 年 5 月 国土交通省）」を参考に、浸水対策を講ずるものです。

## III 関連する都市計画

川越都市計画区域区分の変更とともに、以下の都市計画を変更する予定です。

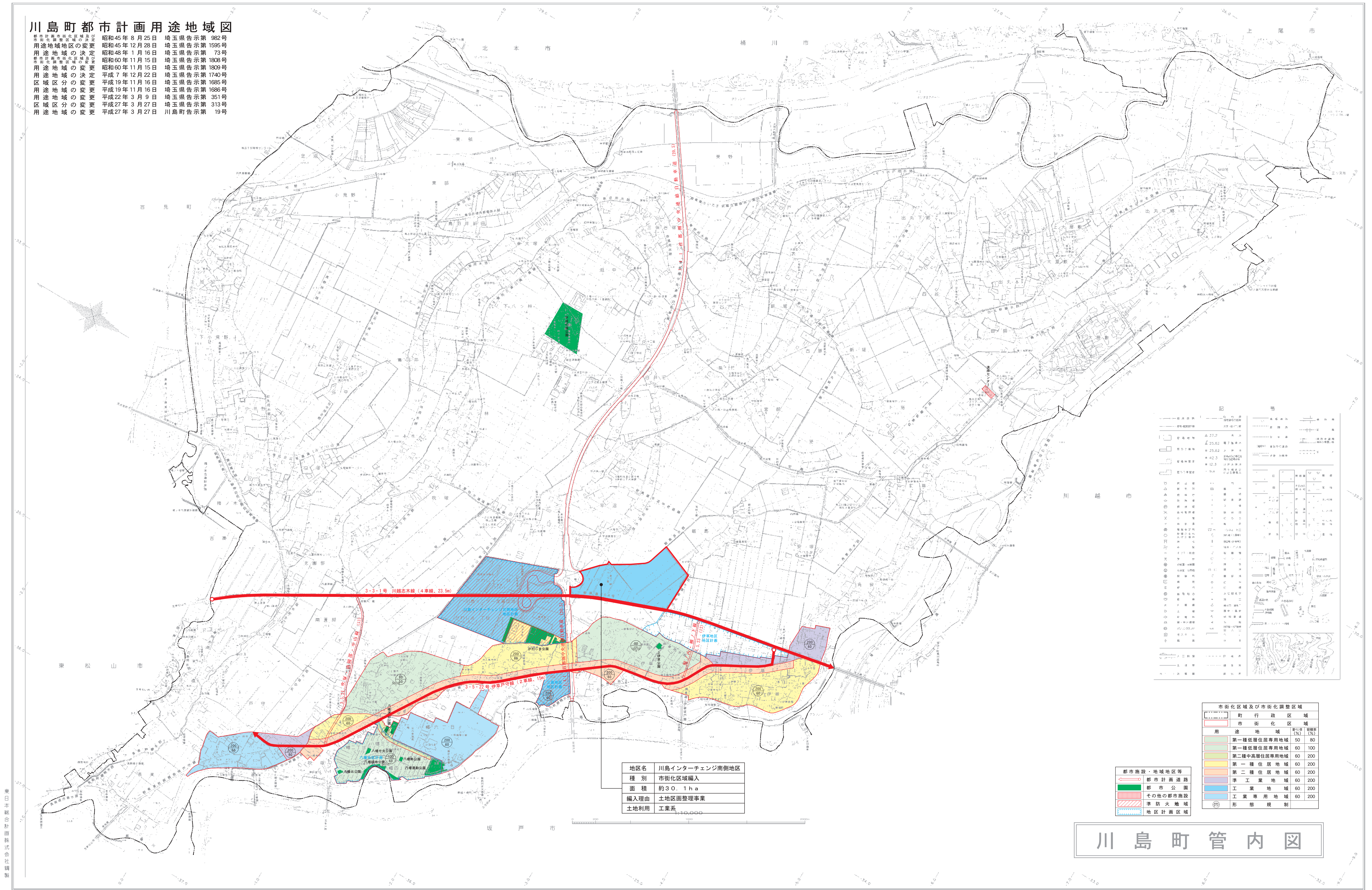
- ①用途地域（川島町決定）
- ②防火地域及び準防火地域（川島町決定）
- ③道路（埼玉県決定）
- ④下水道（川島町決定）
- ⑤土地区画整理事業（川島町決定）
- ⑥地区計画（川島町決定）



## 区域区分 総括図

## 川島町都市計画用途地域図

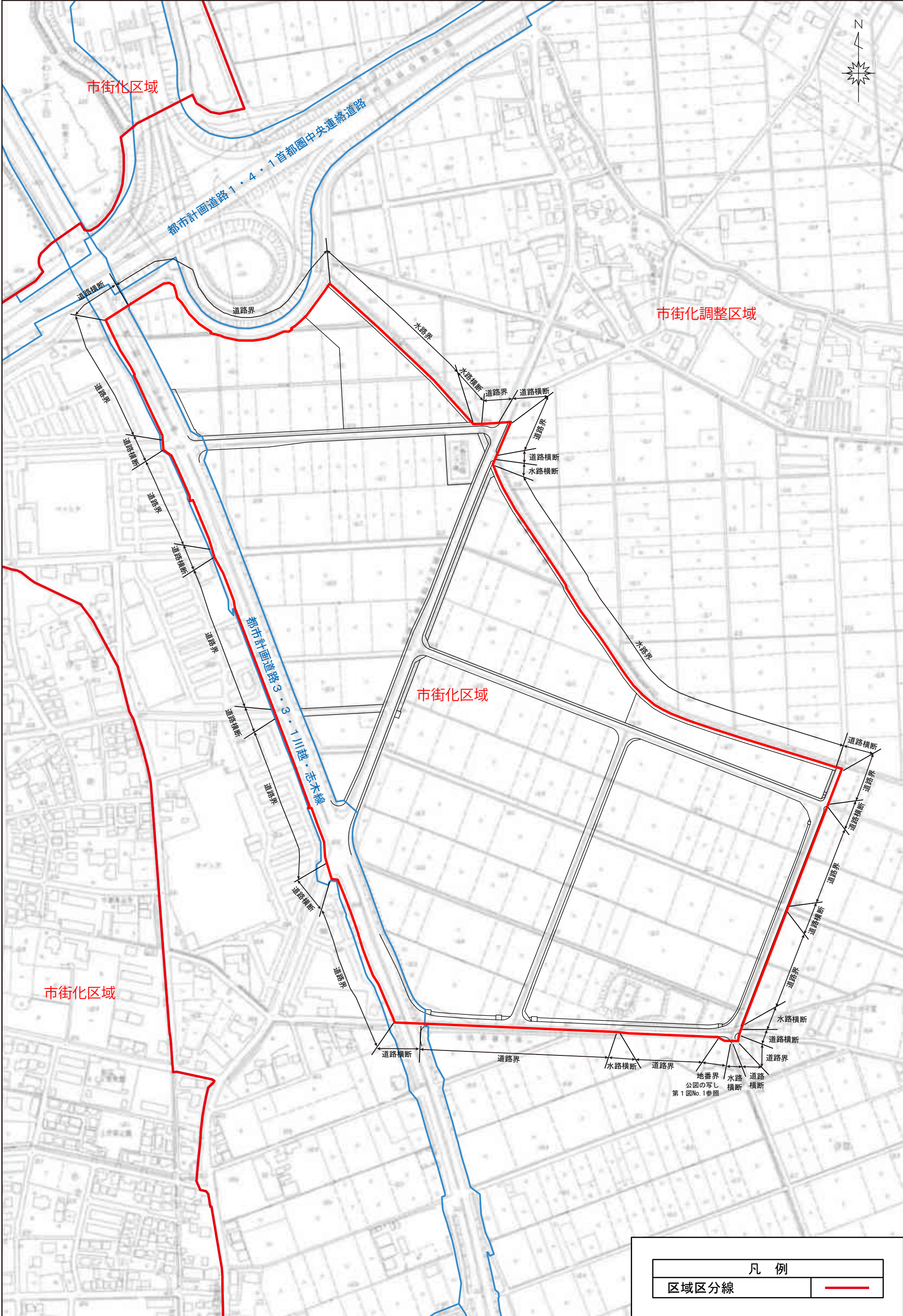
新田地区北部地区の変更	昭和45年8月25日	埼玉県告示第 982号
新田地区南部地区の変更	昭和45年12月28日	埼玉県告示第1595号
用途地域区域の変更	昭和48年1月16日	埼玉県告示第 73号
用途地域区域の決定	昭和60年11月15日	埼玉県告示第1808号
用途地域区域の変更	昭和61年12月22日	埼玉県告示第1808号
用途地域区域の変更	平成7年12月22日	埼玉県告示第1740号
用途地域区域の変更	平成19年11月16日	埼玉県告示第1685号
用途地域区域の変更	平成19年11月16日	埼玉県告示第1686号
用途地域区域の変更	平成22年3月9日	埼玉県告示第351号
用途地域区域の変更	平成27年3月27日	埼玉県告示第313号
用途地域区域の変更	平成27年3月27日	川島町告示第 19号



川島町管内図



## 川島インターチェンジ南側地区 区域区分 計画図



## 川越都市計画道路の変更（埼玉県決定）

1. 都市計画道路中3・3・1号川越志木線ほか1路線を次のように変更する。

種別	名 称		位 置			区域	構 造				備考
	番号	路線名	起点	終点	主な 経過地	延長	構造 形式	車線 の数	幅員	地表式の区間における 鉄道等の 交差の構造	
幹 線 街	3・3・1	川越志木線	川島町 大字正 直字宮 町	川越市 大字今 泉字西 河原	川越市 大字小 仙波字 坂下	約 14,730m	地表式	4車線	23.5m	JR川越線と立体交差  自動車専用道路と 立体交差1箇所  幹線街路川越環状 線、外環状線、南 古谷駅前通り線と 立体交差  幹線街路と平面交 差9箇所	
	3・5・22	伊草戸守線	川島町 大字伊 草字上 宿並	川島町 大字戸 守字荒 神前	川島町 大字中 山字一 楽	約 4,830m	地表式	2車線	15m	自動車専用道路と 立体交差1箇所  幹線街路と平面交 差3箇所	

「区域及び構造は計画図表示のとおり」

## 理由

3・3・1号川越志木線は、川越都市計画区域内の幹線道路ネットワークを形成する重要な路線であり、4車線での整備が完了しています。

このたび都市計画決定された区域と、現状の道路区域との整合性を検証した結果、一部区域において不整合が生じていることが確認されました。

本路線は、道路構造の基準も満たしており、今後さらなる整備の必要性も見込まれないことから、一部区域を削除するものです。

また、川島町の川島インターチェンジ南側地区において、産業立地需要の高まりに対応するため、土地区画整理事業を実施する予定です。この事業に伴い、本路線の一部区域を変更するものです。

併せて、車線数を4と定めるものです。

3・5・22号伊草戸守線は、川島町内の市街地を南北に縦断する主要幹線街路であり、一部区間について2車線での整備が完了しています。

このたび都市計画決定された区域と、現状の道路区域との整合性を検証した結果、一部区域において不整合が生じていることが確認されました。

当該区間は、道路構造の基準も満たしており、今後さらなる整備の必要性も見込まれないことから、一部区域を削除するものです。

## 理 由 書

本理由書は、都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第17条第1項の規定に基づき、川越都市計画道路の変更についての理由を示したものです。

### I 川越都市計画区域の位置等

川越都市計画区域は、都心から約40km圏、埼玉県 of 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の全域です。

#### 【3・3・1号 川越志木線】

本路線は、川島町大字正直字宮町を起点とし、川越市大字今泉字西河原に至る延長約14,730m、幅員23.5mの幹線街路です。

#### 【3・5・22号 伊草戸守線】

本路線は、川島町大字伊草字上宿並を起点とし、川島町大字戸守字荒神前に至る延長約4,830m、幅員15mの幹線街路です。

### II 変更の必要性

埼玉県では、社会状況の変化や制度改正等を踏まえ、都市の将来像を見据えたものとするため、「都市計画道路の検証・見直し指針」（令和2年7月）を定めました。同指針に基づき、整備済の都市計画道路について、都市計画との整合性や建築制限の確認、構造の適正さなどの検証を行った結果、3・3・1号川越志木線及び3・5・22号伊草戸守線については一部区域を変更することとしました。

### III 変更の理由

3・3・1号川越志木線は、川越都市計画区域内の幹線道路ネットワークを形成する重要な路線であり、4車線での整備が完了しています。  
このたび都市計画決定された区域と、現状の道路区域との整合性を検証した結果、一部区域において不整合が生じていることが確認されました。  
本路線は、道路構造の基準も満たしており、今後さらなる整備の必要性も見込まれないことから、一部区域を削除するものです。  
また、川島町の川島インターチェンジ南側地区において、産業立地需要の高まりに対応するため、土地区画整理事業を実施する予定です。この事業に伴い、本路線の一部区域を変更するものです。  
併せて、車線数を4と定めるものです。  
3・5・22号伊草戸守線は、川島町内の市街地を南北に縦断する主要幹線街路であり、一部区間について2車線での整備が完了しています。  
このたび都市計画決定された区域と、現状の道路区域との整合性を検証した結果、一部区域において不整合が生じていることが確認されました。  
当該区間は、道路構造の基準も満たしており、今後さらなる整備の必要性も見込まれないことから、一部区域を削除するものです。

### IV 変更の内容

名称	延長	車線数	幅員	変更内容
3・3・1号 川越志木線	約14,730m	4車線 (－)	23.5m	・一部区域の変更 ・車線数の決定
3・5・22号 伊草戸守線	約4,830m	2車線	15m	・一部区域の変更

括弧内は変更前を示す。

### V 関連する都市計画

本道路の変更と合わせ、以下の都市計画を変更する予定です。

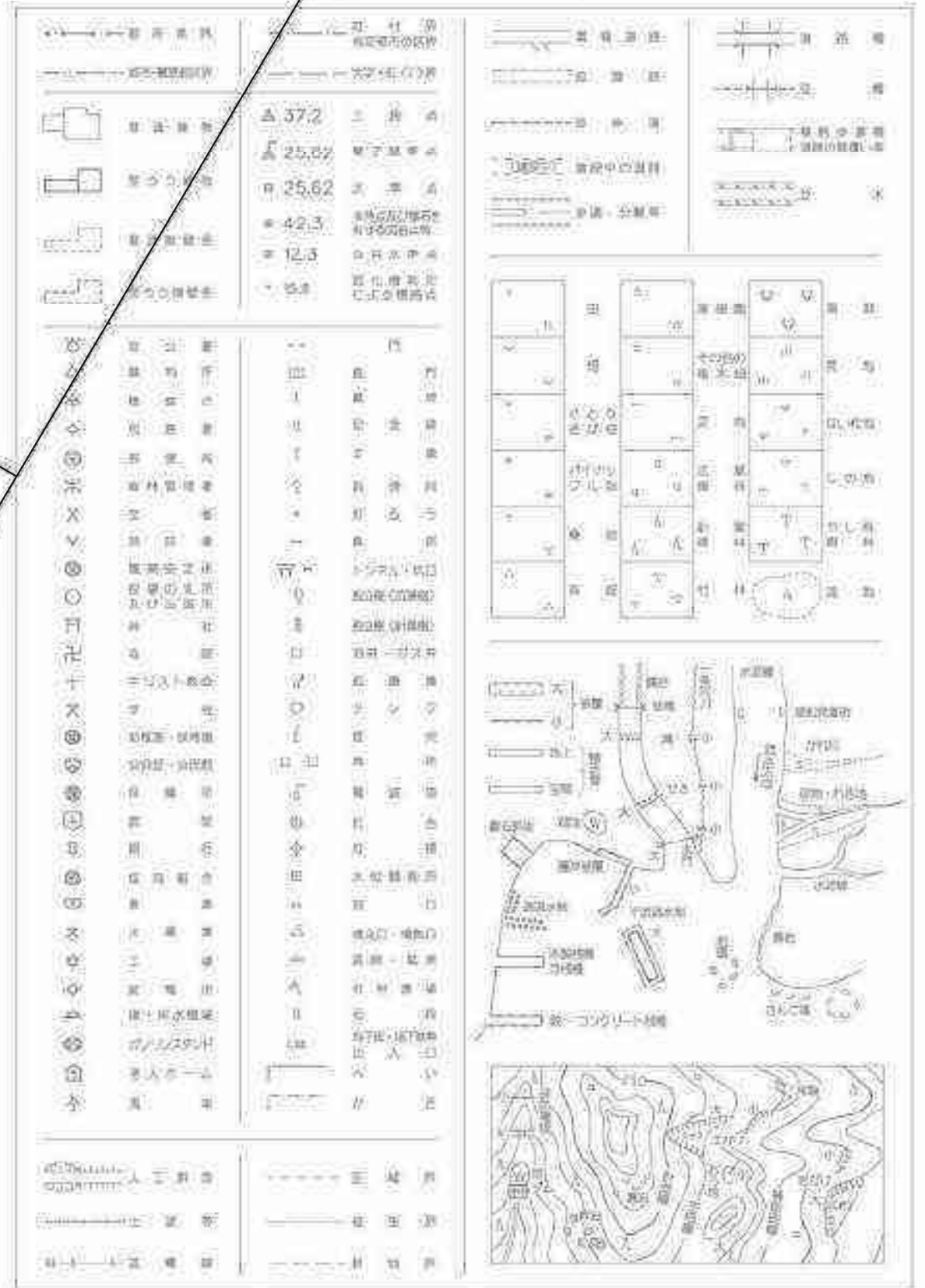
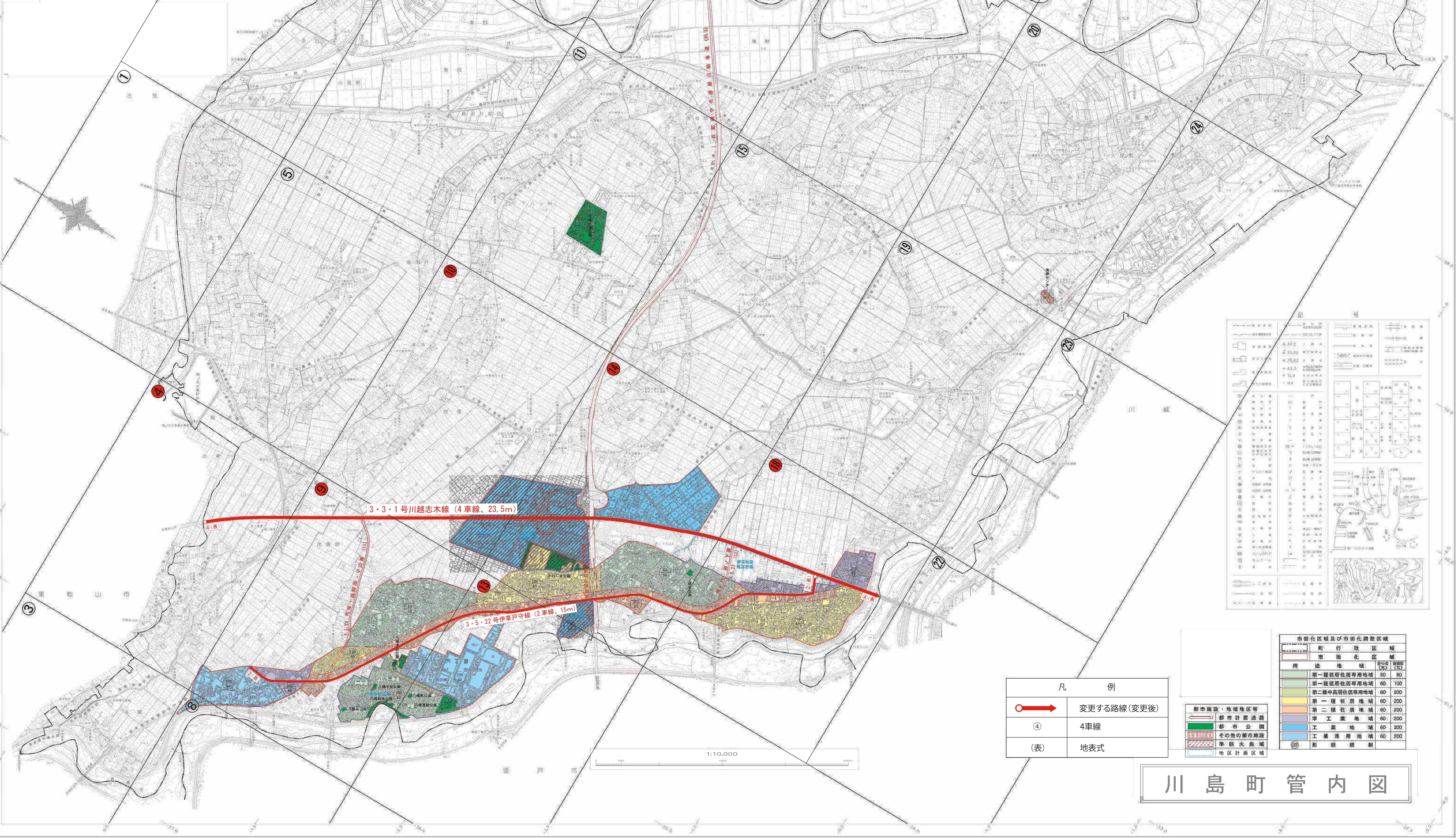
- ①区域区分（埼玉県決定）
- ②用途地域（川島町決定）
- ③準防火地域（川島町決定）
- ④地区計画（川島町決定）
- ⑤下水道（川島町決定）
- ⑥土地区画整理事業（川島町決定）



# 総括図

## 川島町都市計画用途地域図

昭和45年8月25日 埼玉県告示第982号  
昭和45年12月28日 埼玉県告示第1696号  
昭和48年11月16日 埼玉県告示第73号  
昭和60年11月15日 埼玉県告示第1808号  
平成7年12月22日 埼玉県告示第1740号  
平成19年11月16日 埼玉県告示第1685号  
平成22年3月9日 埼玉県告示第351号  
平成27年3月27日 埼玉県告示第313号  
平成27年3月27日 川島町告示第19号



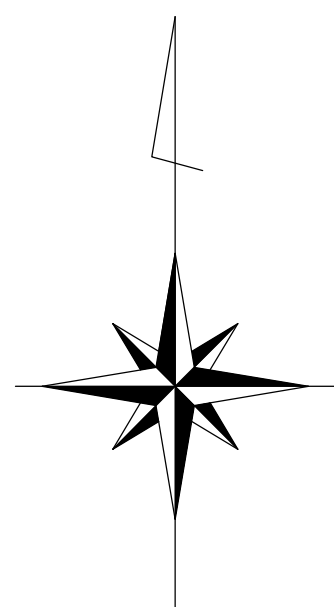
凡 例	
	変更する路線 (変更後)
④	4車線
(表)	地表式

市街化区域及び市街化調整区域	
用途地域	市街化区域
第一種低層住居専用地域	50 80
第一種低層住居専用地域	60 100
第二種中高層住居専用地域	60 200
第一種住居地域	60 200
第二種住居地域	60 200
準工業地域	60 200
工業地域	60 200
工業専用地域	60 200
防災施設域	60 200
地区計画区域	60 200

## 川島町管内図



計画図④ S=1:2,500 (A0)



④	
⑨	⑩
⑬	⑭
	⑱

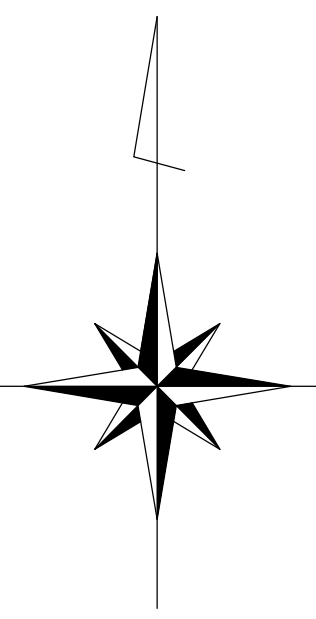


凡例

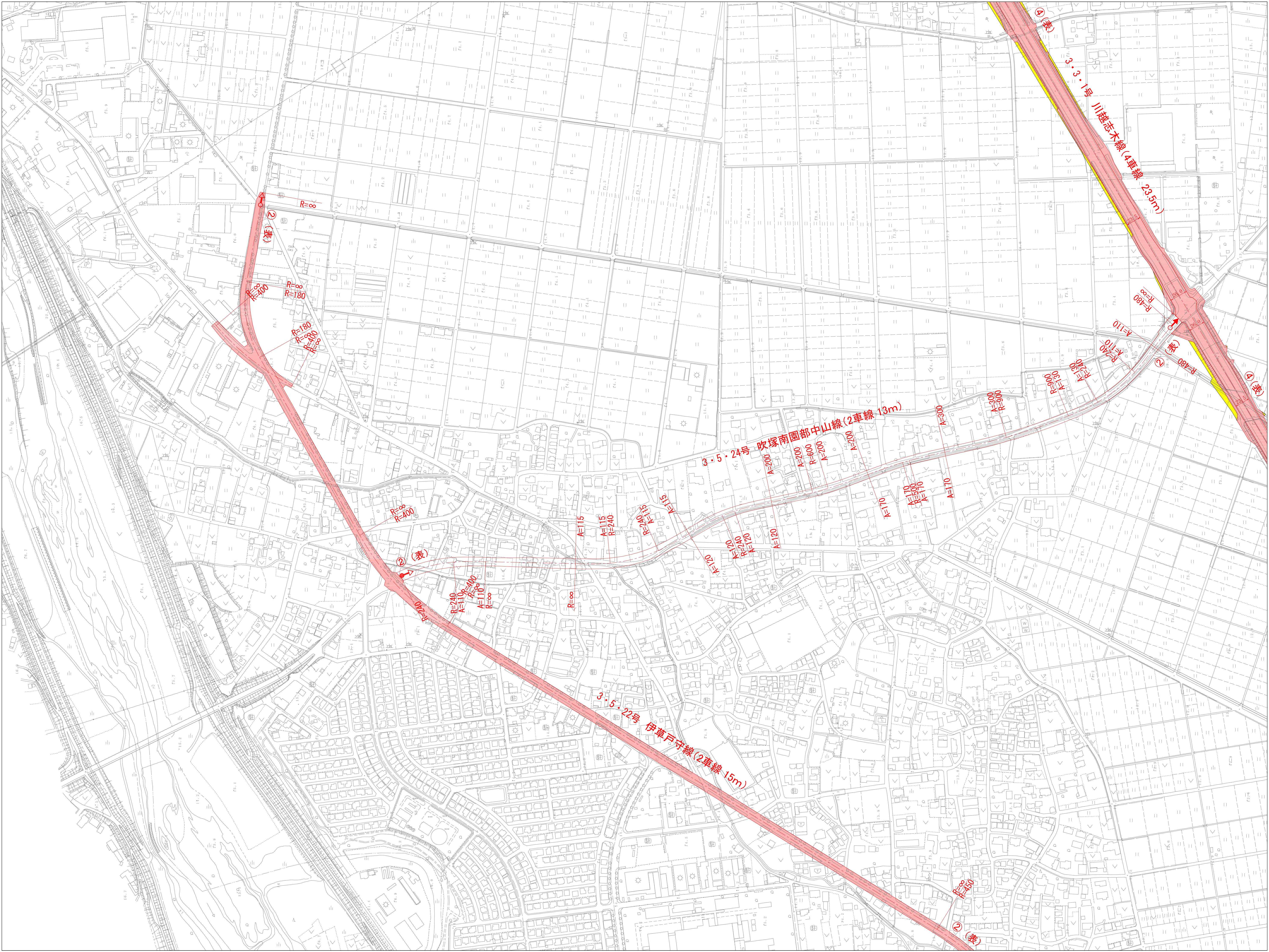
<div></div>	決定（変更）後
<div></div>	変更前
<div></div>	既決定
<div></div>	決定（変更）路線の起終点
<div></div>	既決定路線の起点
<div></div>	既決定路線の終点
④	4車線
（表）	地表式



計画図⑨ S=1:2,500 (A0)



④	
⑨	⑩
⑬	⑭
	⑱

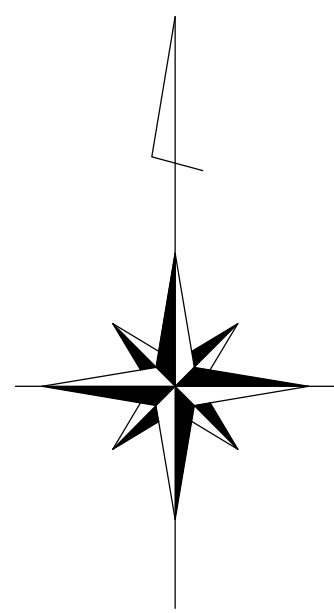


凡例

	決定（変更）後
	変更前
	既決定
	決定（変更）路線の起終点
	既決定路線の起点
	既決定路線の終点
④	4車線
（表）	地表式



計画図⑬ S=1:2,500 (A0)



④	
⑨	⑩
⑬	⑭
	⑱

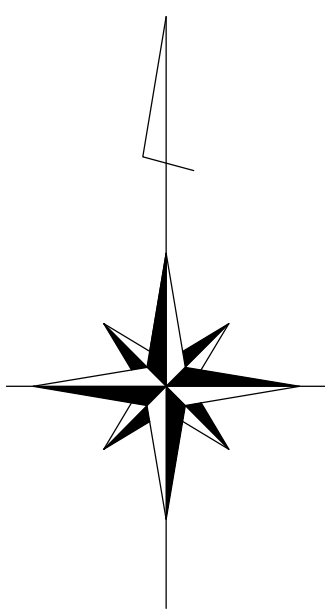


凡例

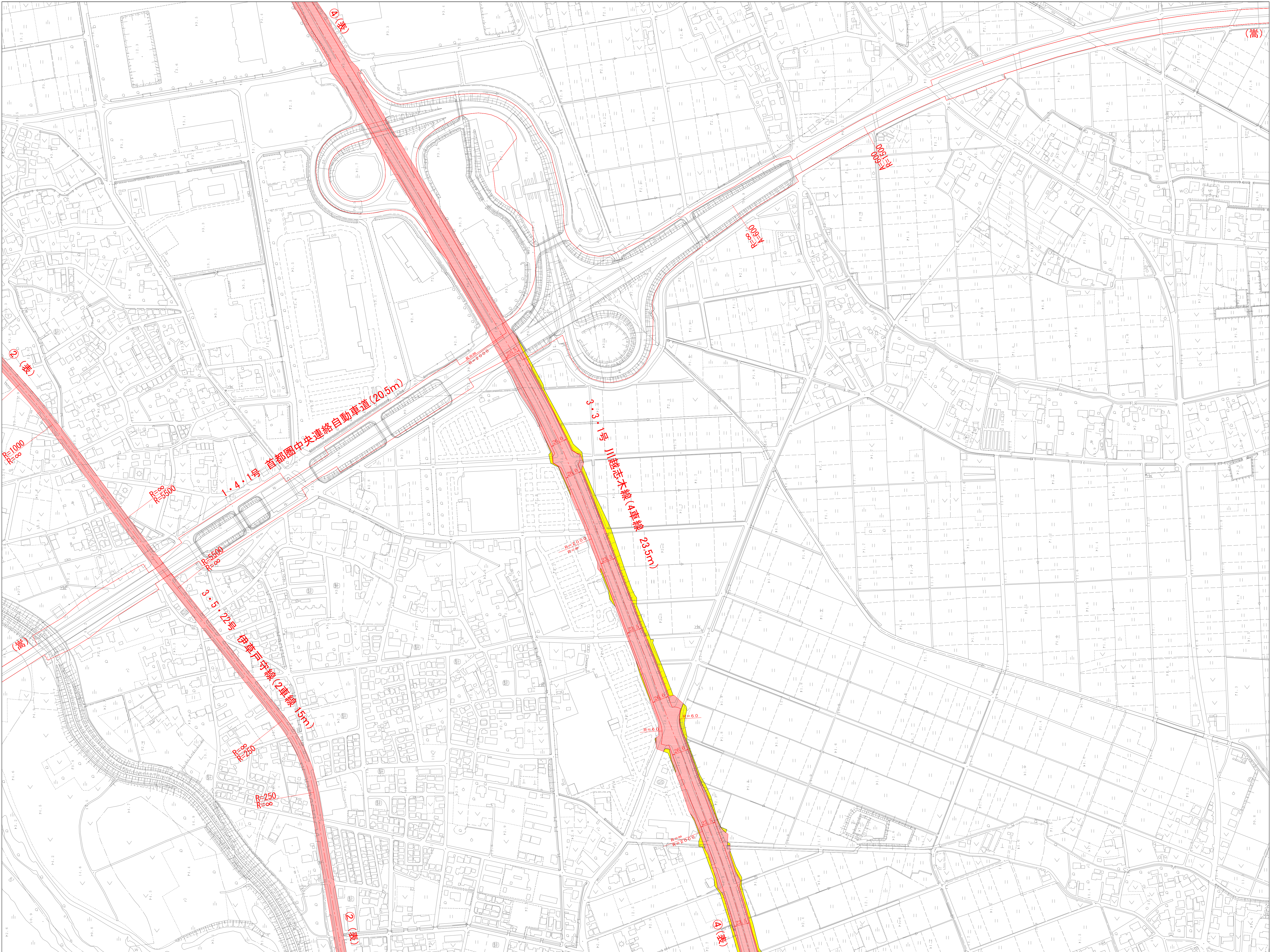
	決定（変更）後
	変更前
	既決定
	決定（変更）路線の起終点
	既決定路線の起点
	既決定路線の終点
④	4車線
（表）	地表式



計画図⑭ S=1：2,500 (A0)



④	
⑨	⑩
⑬	⑭
	⑱

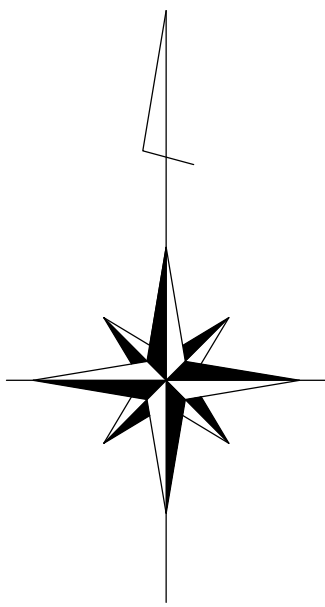


凡例

	決定（変更）後
	変更前
	既決定
	決定（変更）路線の起終点
	既決定路線の起点
	既決定路線の終点
④	4車線
(表)	地表式



計画図⑮ S=1：2,500 (A0)



④	
⑨	⑩
⑬	⑭
	⑮

凡例

<div></div>	決定（変更）後
<div></div>	変更前
<div></div>	既決定
<div></div>	決定（変更）路線の起終点
<div></div>	既決定路線の起点
<div></div>	既決定路線の終点
④	4車線
（表）	地表式



## 川越都市計画用途地域の変更（川島町決定）

告 示 年 月 日  
令和 年 月 日

川越都市計画用途地域を次のように変更する。

							川越市・日高市 ・川島町
種 類	面 積	建築物の 容 積 率	建築物の 建 蔽 率	外壁の後 退距離の 限度	建築物の敷 地面積の最 低限度	建築物の 高さの限 度	備 考
第一種低層住居 専用地域	約 666.8ha 約 383.4ha 約 132.8ha	8/10以下 10/10以下 10/10以下	5/10以下 5/10以下 6/10以下	— — —	— — —	10m 10m 10m	約 15.8% 約 9.1% 約 3.2%
小 計	約 1,183.0ha						約 28.1%
第二種低層住居 専用地域	約 17.3ha 約 5.8ha 約 48.7ha	10/10以下 10/10以下 20/10以下	5/10以下 6/10以下 6/10以下	— — —	— — —	10m 10m 10m	約 0.4% 約 0.1% 約 1.2%
小 計	約 71.8ha						約 1.7%
第一種中高層住 居専用地域	約 8.8ha 約 12.7ha 約 35.4ha 約 458.5ha	10/10以下 15/10以下 15/10以下 20/10以下	5/10以下 5/10以下 6/10以下 6/10以下		— — — —		約 0.2% 約 0.3% 約 0.8% 約 10.9%
小 計	約 515.4ha						約 12.2%
第二種中高層住 居専用地域	約 1.9ha 約 2.2ha 約 81.1ha	10/10以下 15/10以下 20/10以下	5/10以下 6/10以下 6/10以下		— — —		約 0.0% 約 0.1% 約 1.9%
小 計	約 85.2ha						約 2.0%
第一種住居地域 小 計	約 1,022.7ha 約 1,022.7ha	20/10以下	6/10以下		—		約 24.3% 約 24.3%
第二種住居地域 小 計	約 251.9ha 約 251.9ha	20/10以下	6/10以下		—		約 6.0% 約 6.0%
準住居地域 小 計	約 64.0ha 約 64.0ha	20/10以下	6/10以下		—		約 1.5% 約 1.5%
近隣商業地域 小 計	約 95.2ha 約 4.8ha 約 100.0ha	20/10以下 30/10以下	8/10以下 8/10以下		— —		約 2.3% 約 0.1% 約 2.4%
商業地域 小 計	約 112.6ha 約 8.0ha 約 120.6ha	40/10以下 60/10以下	〈8/10以下〉※ 〈8/10以下〉※		— —		約 2.7% 約 0.2% 約 2.9%
準工業地域 小 計	約 317.7ha 約 317.7ha	20/10以下	6/10以下		—		約 7.5% 約 7.5%
工業地域 小 計	約 192.4ha 約 192.4ha	20/10以下	6/10以下		—		約 4.5% 約 4.5%
工業専用地域 小 計	約 313.8ha 約 313.8ha	20/10以下	6/10以下		—		約 7.5% 約 7.5%
合 計	約 4,238.5ha						100%

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

※建築基準法の規定による。

理由 （日高市）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、用途地域を変更するものです。

（川島町）土地区画整理事業による基盤整備が確実にになったことから、区域区分の変更等にあわせ、工業の利便の増進及び周辺環境と調和する良好な産業団地の形成をめざすため、用途地域を指定するものです。

川越都市計画用途地域の変更（川島町決定）

告 示 年 月 日
令 和 年 月 日

川越都市計画用途地域を次のように変更する。

							川島町
種 類	面 積	建築物の 容 積 率	建築物の 建 蔽 率	外壁の後 退距離の 限度	建築物の敷 地面積の最 低限度	建築物の 高さの限 度	備 考
第一種低層住居 専用地域	約 65.1ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	約 18.9%
	約 24.2ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	約 7.0%
小 計	約 89.3ha						約 25.9%
第二種中高層住 居専用地域	約 3.2ha	20/10以下	6/10以下		—		約 0.9%
小 計	約 3.2ha						約 0.9%
第一種住居地域	約 62.9ha	20/10以下	6/10以下		—		約 18.2%
小 計	約 62.9ha						約 18.2%
第二種住居地域	約 33.8ha	20/10以下	6/10以下		—		約 9.8%
小 計	約 33.8ha						約 9.8%
準工業地域	約 19.1ha	20/10以下	6/10以下		—		約 5.5%
小 計	約 19.1ha						約 5.5%
工業地域	約 88.9ha	20/10以下	6/10以下		—		約 25.7%
小 計	約 88.9ha						約 25.7%
工業専用地域	約 48.4ha	20/10以下	6/10以下		—		約 14.0%
小 計	約 48.4ha						約 14.0%
合 計	約 345.6ha						100%

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

土地区画整理事業による基盤整備が確実になったことから、区域区分の変更等にあわせ、工業の利便の増進及び周辺環境と調和する良好な産業団地の形成をめざすため、用途地域を指定するものです。

## 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、川越都市計画用途地域の変更（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

川越都市計画は、都心から約40km圏、本県のほぼ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の南側に隣接し、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、土地区画整理事業による基盤整備が確実になったことから、区域区分の変更等にあわせ、工業の利便の増進及び周辺環境と調和する良好な産業団地の形成をめざすため、用途地域を指定するものです。

### III. 変更内容

#### 【川島町：川島インターチェンジ南側地区】

##### ○工業地域（200／60）

本地区は、工業・物流・研究開発施設等が複合する産業団地の形成をめざすため、以下の表のとおり「工業地域」を指定します。

新		旧	
種 類	面 積	種 類	面 積
工業地域（200／60）	約30.1 ha	-	約30.1 ha

（ ）内は、容積率／建蔽率

### IV. 関連する都市計画

用途地域の変更とともに、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 防火地域及び準防火地域（川島町決定）
- ③ 道路（埼玉県決定）
- ④ 下水道（川島町決定）
- ⑤ 土地区画整理事業（川島町決定）
- ⑥ 地区計画（川島町決定）





## 雨庭地域の史更 公園の写し 第1回



Age Group	Percentage
18-24	65%
25-34	70%
35-44	75%
45-54	80%
55-64	85%
65+	88%

項目	年 度	財政年度別事業費の算入状況				計 画		実績	
区分	年度	事業費の算入額	事業費の算入率	事業費の算入額	事業費の算入率	事業費の算入額	事業費の算入率	事業費の算入額	事業費の算入率
計	10000								
計	10000								

— 1997 年 12 月 1 日以前に建設された建築物の耐震診断と補修に関する法律（昭和 47 年法律第 30 号）

11



## 川越都市計画防火地域及び準防火地域の変更（川島町決定）

川越都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

告 示 年 月 日  
令和 年 月 日

川越市・日高市 ・川島町		
種 類	面 積	備 考
防火地域	約 21.5 ha	
準防火地域	約 429.9 ha	日高市：高麗川駅東口地区 約3.9ha増 川島町：川島インターチェンジ南側地区 工業地域（200／60）約30.1ha増

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

## 理由

（日高市）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の形成を図るにあたり、建築物の不燃化を促進し、災害に強いまちづくりを目指すため、準防火地域を指定するものです。

（川島町）土地区画整理事業による基盤整備が確実になったことから、区域区分の変更等にあわせ、建築物等の不燃化・延焼防止を図り、火災に強い安全な産業団地の形成をめざすため、準防火地域を定めるものです。

川越都市計画防火地域及び準防火地域の変更（川島町決定）

川越都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

告	示	年	月	日
令	和	年	月	日

川島町		
種 類	面 積	備 考
防火地域	約 0.0 ha	
準防火地域	約 95.7 ha	川島インターチェンジ南側地区 工業地域（200／60）約30.1ha増

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

土地区画整理事業による基盤整備が確実にになったことから、区域区分の変更等にあわせ、建築物等の不燃化・延焼防止を図り、火災に強い安全な産業団地の形成をめざすため、準防火地域を定めるものです。

## 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、川越都市計画防火地域及び準防火地域の変更（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

川越都市計画は、都心から約40km圏、本県のほぼ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の南側に隣接し、一般国道254号の沿線に位置しています。

### II. 変更理由

#### 【川島町：川島インターチェンジ南側地区】

土地区画整理事業による基盤整備が確実にになったことから、区域区分の変更等にあわせ、建築物等の不燃化・延焼防止を図り、火災に強い安全な産業団地の形成をめざすため、準防火地域を定めるものです。

### III. 変更内容

#### 【川島町：川島インターチェンジ南側地区】

本地区においては、現在防火地域及び準防火地域の指定はありません。  
以下の表のとおり新たに準防火地域を指定します。

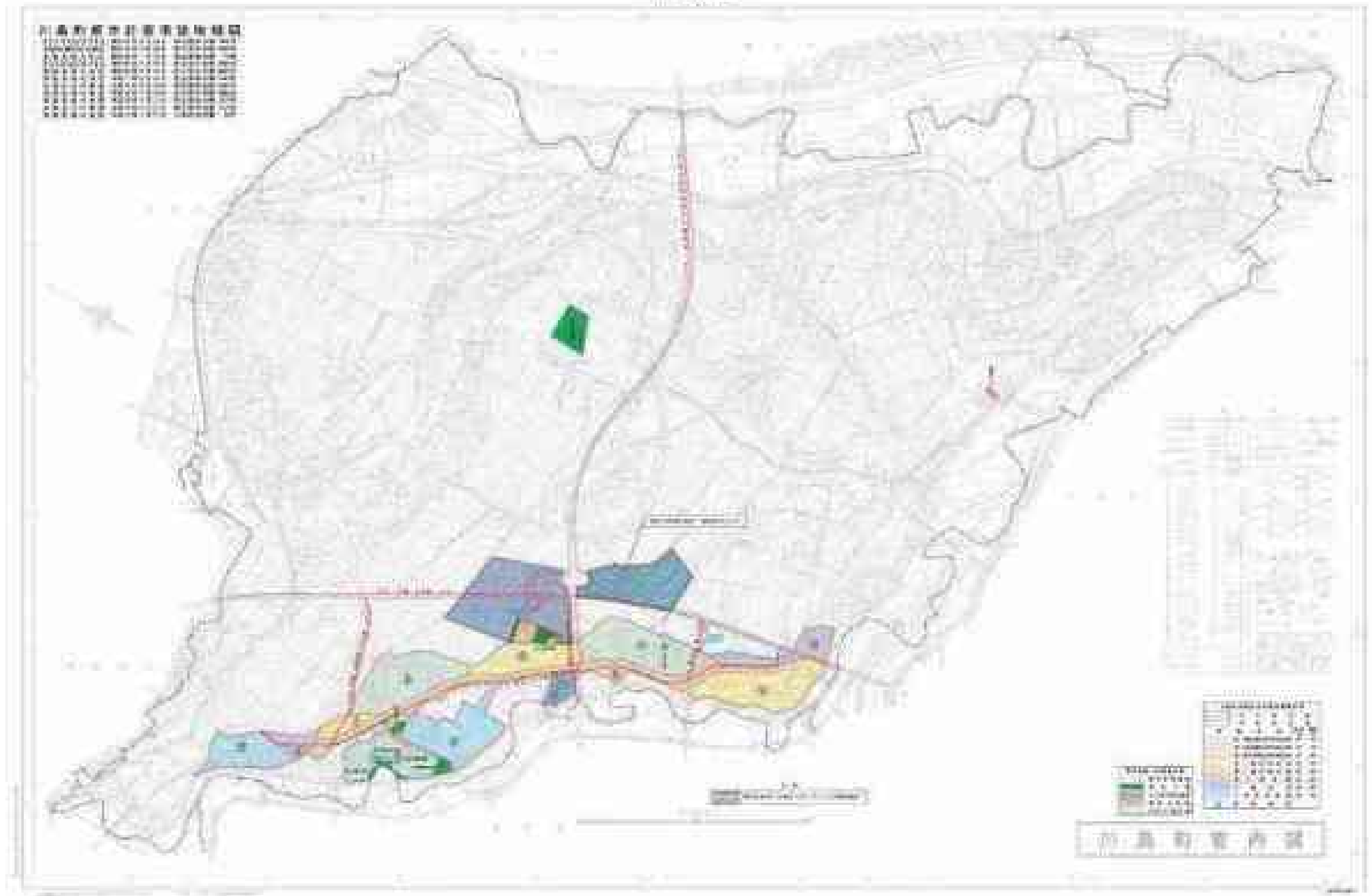
新		旧	
種類	面積	種類	面積
準防火地域	約30.1ha	－	約30.1ha

### IV. 関連する都市計画

防火地域及び準防火地域の変更とともに、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 道路（埼玉県決定）
- ④ 下水道（川島町決定）
- ⑤ 土地区画整理事業（川島町決定）
- ⑥ 地区計画（川島町決定）

# 範圍圖





# 川越都市計画下水道の変更（川島町決定）

## 計 画 書

令 和 7 年 度

川 島 町

## 川越都市計画下水道の変更（川島町決定）

川越都市計画下水道事業川島公共下水道「2. 排水区域」を次のように変更する。

### 2. 排水区域

「排水区域は総括図表示のとおり」

（備考）          面積      約 355 ha   （うち処理区域 約 355 ha）

### 変更理由

本町の公共下水道は、昭和51年1月に当初の都市計画決定がなされ、昭和57年7月、昭和59年9月、昭和63年9月、平成4年3月、平成7年2月、平成19年11月及び平成27年3月と数回にわたり計画決定の変更を行った。

今回の計画決定の変更は、汚水・雨水排水区域約30haの追加変更を行うものである。当該区域は圏央道川島インターチェンジに近接する市街地であり、大字上伊草地内の土地区画整理事業が具体化したことに伴い、早急に下水道整備を行う必要性が生じたことから、当該地区において下水道施設として位置付けを行い計画決定の変更を行うものである。

## 新旧対照表

新			旧		
2. 排水区域			2. 排水区域		
名称	面積	備考	名称	面積	備考
川島町 公共下水道	汚水 約 355ha	汚水 新河岸北第2処理区 約 233ha	川島町 公共下水道	汚水 約 325ha	汚水 新河岸北第2処理区 約 228ha
		新河岸北第3処理区 約 47ha			新河岸北第3処理区 約 47ha
		新河岸北第3-2処理区 約 25ha			新河岸北第4処理区 約 50ha
		新河岸北第4処理区 約 50ha			
	雨水 約 355ha	雨水 安藤川第1排水区 約 25ha		雨水 約 325ha	雨水 安藤川第1排水区 約 25ha
		飯島排水区 約 265ha			飯島排水区 約 235ha
		八幡排水区 約 65ha			八幡排水区 約 65ha



都 市 計 画 決 定 の 経 緯 概 要

川 越 都 市 計 画 下 水 道 の 変 更

(川島町決定)

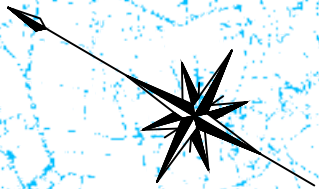
事 項	時 期	備 考
県との事前協議	令和6年10月8日(火)	
地権者説明	令和7年5月25日(日)	上伊草地区
公聴会開催の公告	令和7年6月6日	
公聴会 (都計法第16条第1項)	令和7年7月9日	
知事協議 (都計法第19条第3項)	令和7年8月22日	
知事協議回答	令和7年9月29日	
計画案の公告 (都計法第17条第1項)	令和7年10月7日	
計画案の縦覧 (都計法第17条第1項)	令和7年10月7日 ～令和7年10月21日	
川島町都市計画審議会(都 計法第19条第1項)	令和7年12月	予定
都市計画決定告示 (都計法第20条第1項)	令和●年●月●日(●)	

都市計画決定	既決定	合 流	— ha	— 人	— m³/日	— ha	— 箇所	— m	整備状況（汚水）	行政人口（現在）（A）	18,784人	行政面積（A'）	4,163ha	実況状況 （当該年度を含む）			
		分流汚水	325	11,460	7,965	—	—	—		行政人口（最終）	21,100人	処理面積（全体）	555ha				
		計	325	11,460	7,965	—	—	—		処理人口（全体）	10,900人	計画決定面積	325ha				
		分流雨水	325		30.558 m³/s		—	—		計画決定人口	11,460人	下水道法事業計画面積	325ha				
	変 更	合 流	—	—	—	—	—	—		下水道法事業計画人口	10,900人	都市計画法認可面積	325ha	実施状況 （当該年度を含む）			
		分流汚水	355	10,900	6,540	—	—	—		都市計画法認可人口	10,900人	整備面積（B'）	325.3ha				
		計	355	10,900	6,540	—	—	—		整備人口（B）	9,724人	処理面積（C'）	325.3ha				
		分流雨水	355		30.558 m³/s		—	—		処理人口（C）	9,724人	整備率（B'）/（A'）	7.8%				
	増 減	合 流	—	—	—	—	—	—		水洗化人口（D）	9,544人	普及率（C'）/（A'）	7.8%				
		分流汚水	30	△560	△1,425	—	—	—		整備率（B）／（A）	51.8%	処理水量（全体）	— m³/日				
		計	30	△560	△1,425	—	—	—		普及率（C）／（A）	51.8%	処理水量（現在）	— m³/日				
		分流雨水	30		0		—	—		水洗化率（D）／（C）	98.1%	処理能力水量（現在）	— m³/日				
	全体計画 （R31）	合 流	—	—	—	—	—	—	整備 状況 （雨水）	排水面積（全体）	555ha	都市計画法認可面積	235ha				
		分流汚水	555	5,700	5,410	—	0	96,000		計画決定面積	325ha	整備面積（B''）	119.70ha				
		計	555	5,700	5,410	—	0	96,000		下水道法事業計画面積	235ha	整備率（B''）/（A''）	2.9%				
		分流雨水	555		45,887		1	54,100									
									変更内容				略 図				
全体計画	区 分	名 称			告示年月日		告示番号		備 考		・汚水・雨水排水区域の追加						
	既認可	川島公共下水道			令和5年3月23日		指令下事第559号										
	変 更	川島公共下水道			（令和7年3月予定）												
	汚 水	汚 水 量	区 分	日平均	日最大	時間最大		原単位	日平均	335 m³/人・日			変更理由  本町の公共下水道は、昭和51年1月に当初の都市計画決定がなされ、昭和57年7月、昭和59年9月、昭和63年9月、平成4年3月、平成7年2月、平成19年11月及び平成27年3月と数回に計画決定の変更を行った。 今回の計画決定の変更は、汚水・雨水排水区域約30haの追加変更を行うものである。当該区域は圏央道川島インターチェンジに近接する市街地であり、大字上伊草地内の土地区画整理事業が具体化したことに伴い、早急に下水道整備を行う必要性が生じたことから、当該地区において下水道施設として位置付けを行い計画決定の変更を行うものである。				
			生活排水	1,910 m³/日	2,390 m³/日	3,450 m³/日			日最大	420 m³/人・日							
			工場排水	1,720 m³/日	1,720 m³/日	3,440 m³/日			時間最大	605 m³/人・日							
		水 質	処理場位置		処理能力水量			区分	BOD	SS							
			処理方式		放 流 先			流入									
			計画目標年次	令和31年	水質環境基準			放流									
	雨 水	降雨強度式			降 雨 強 度		確 率 年		流 出 係 数								
		I = 4,620／t + 21			57.0mm/時		5 年		0.50～0.55								
		関連事業の適用															

注) 整備状況は、令和5年度末（令和5年3月末）で記入。  
注) 排水量は日最大で記入する。

川越都市計画下水道事業川島公共下水道（雨水）

S=1:10,000



全 体 面 積 555.20ha  
( 認 可 面 積 235.30ha )  
265.40ha

安藤川第2排水区  
全体面積 28.00ha

安藤川第1排水区  
全体面積 57.40ha  
(流入面積 6.70ha)

八幡排水区  
全体面積 79.60ha  
(流入面積 4.60ha)

八幡雨水排水機場  
八幡調整池

飯島排水区  
全体面積 390.20ha  
(流入面積 197.80ha)  
(認可面積 235.30ha)  
265.40ha

(仮称)川島10南側地区 土地區画整理事業 (30.10ha)

凡 例	
記 号	名 称
	行 政 区 域 界
	市 街 化 区 域 界
	排 水 区 域 界
	流 入 区 域 界
	全 体 計 画 区 域
	既 認 可 区 域
	拡 大 認 可 区 域
	都 市 計 画 道 路
	環 境 基 準 区 域
	公 害 防 止 区 域
	都 市 計 画 区 域

事業名	川越都市計画下水道事業川島公共下水道		
図面名	事業地を表示する図面(位置図)	(雨水)	
飯島排水区			1 1
縮尺	1:10,000	策定年月	令和 7年 3月
埼 玉 県 川 島 町			
設計者名	オ リ ジ ナ ル 設 計 株 式 会 社		

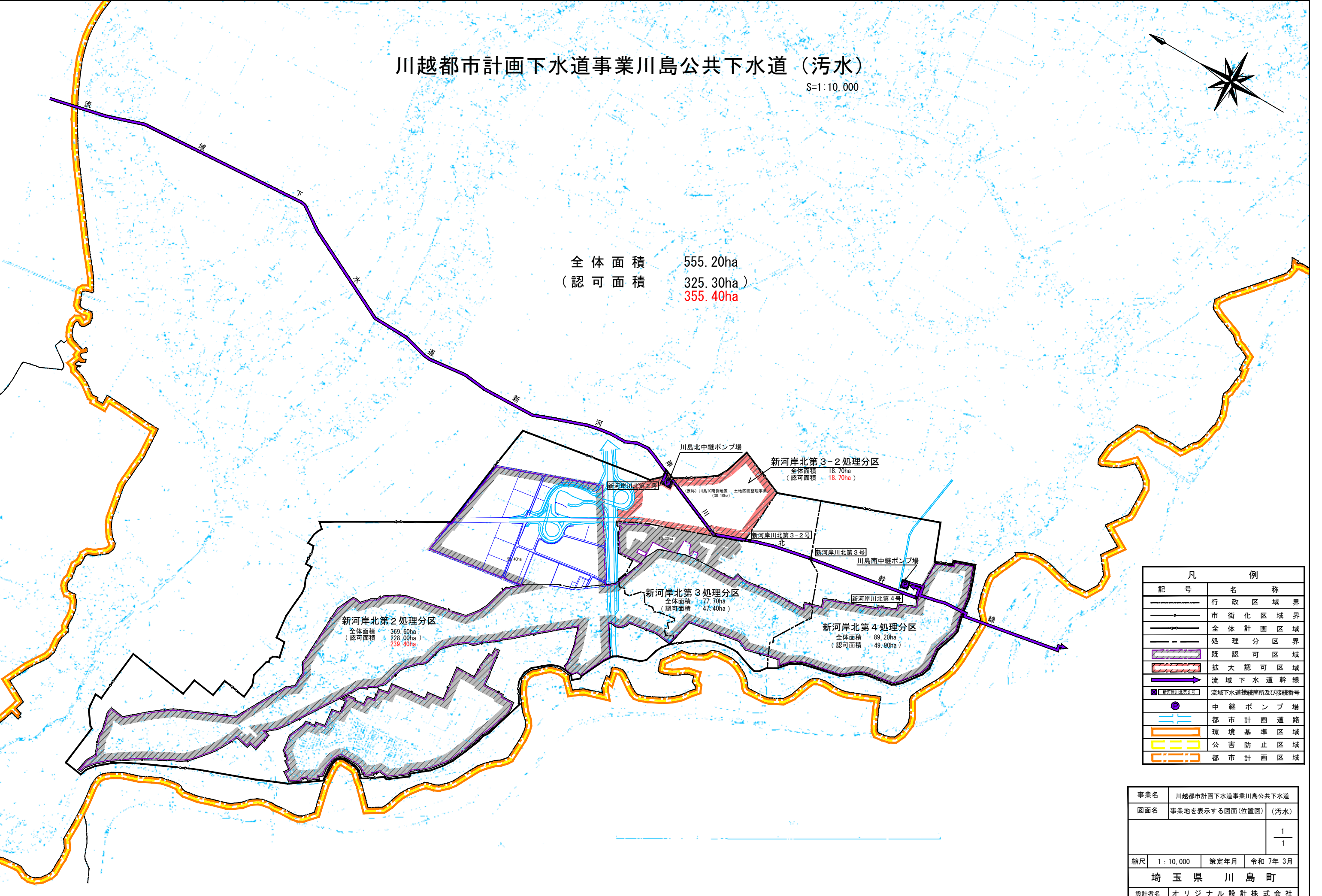


川越都市計画下水道事業川島公共下水道（汚水）

S=1:10,000



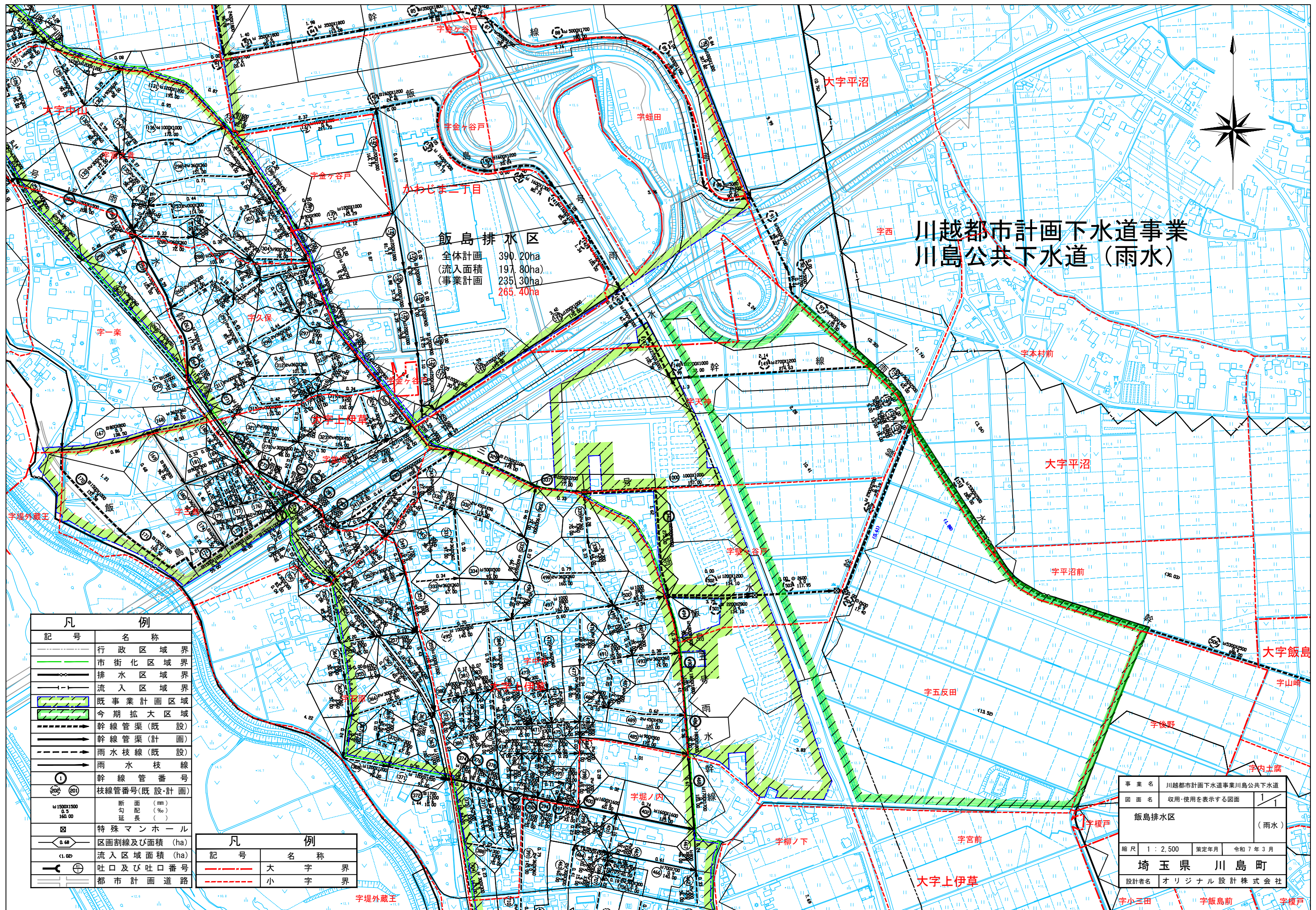
全 体 面 積 555.20ha  
( 認 可 面 積 325.30ha )  
355.40ha



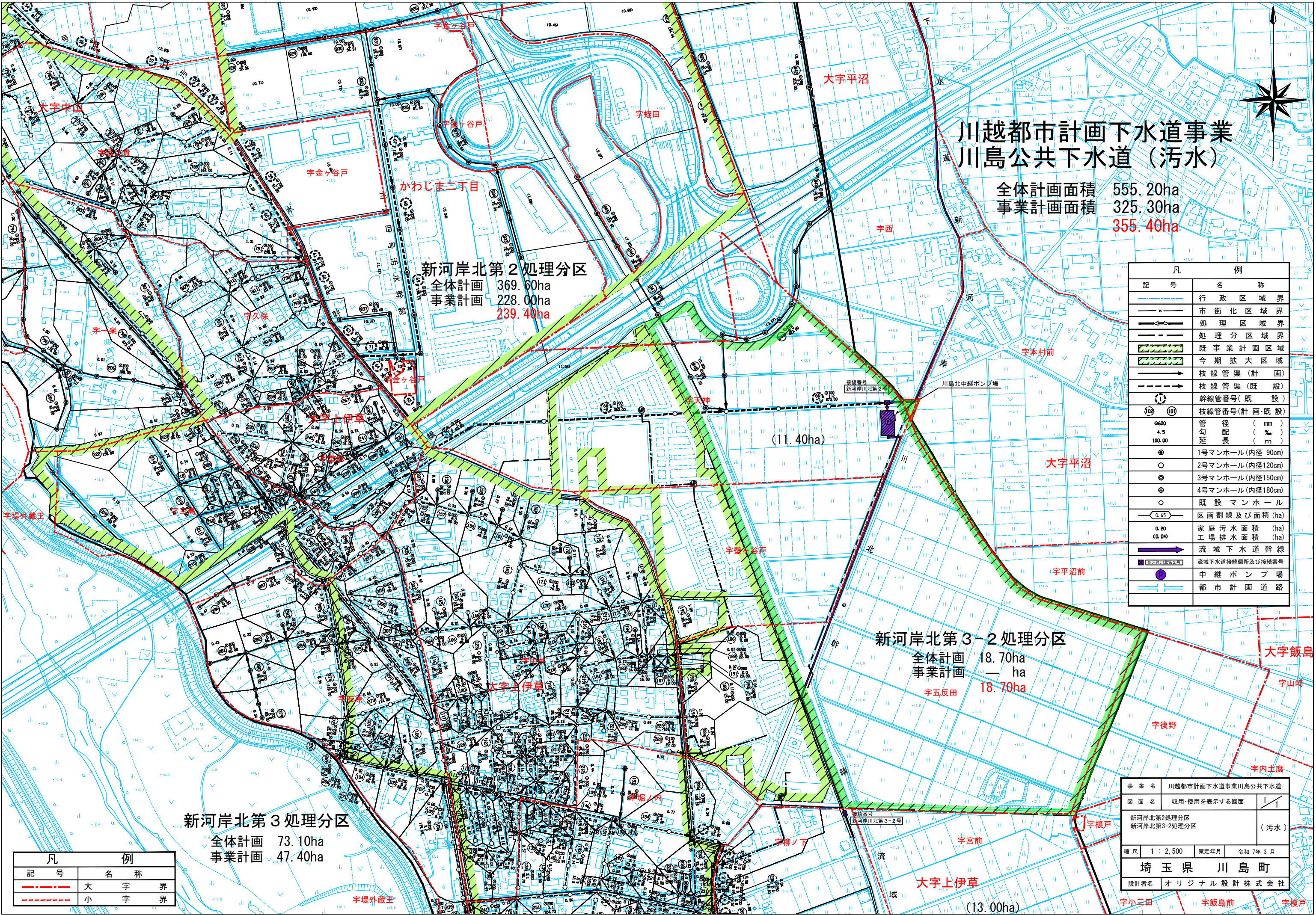
凡 例	
記 号	名 称
	行 政 区 域 界
	市 街 化 区 域 界
	全 体 計 画 区 域
	処 理 分 区 界
	既 認 可 区 域
	拡 大 認 可 区 域
	流 域 下 水 道 幹 線
	流域下水道接続箇所及び接続番号
	中 継 ポ ン プ 場
	都 市 計 画 道 路
	環 境 基 準 区 域
	公 害 防 止 区 域
	都 市 計 画 区 域

事業名	川越都市計画下水道事業川島公共下水道		
図面名	事業地を表示する図面(位置図)	(汚水)	
			1 / 1
縮尺	1 : 10,000	策定年月	令和 7年 3月
埼 玉 県 川 島 町			
設計者名	オ リ ジ ナ ル 設 計 株 式 会 社		









川越都市計画下水道事業  
川島公共下水道（污水）

全体計画面積 555.20ha  
事業計画面積 325.30ha  
355.40ha

新河岸北第2処理分区  
全体計画 369.60ha  
事業計画 228.00ha  
239.40ha

新河岸北第3-2処理分区  
全体計画 18.70ha  
事業計画 — ha  
18.70ha

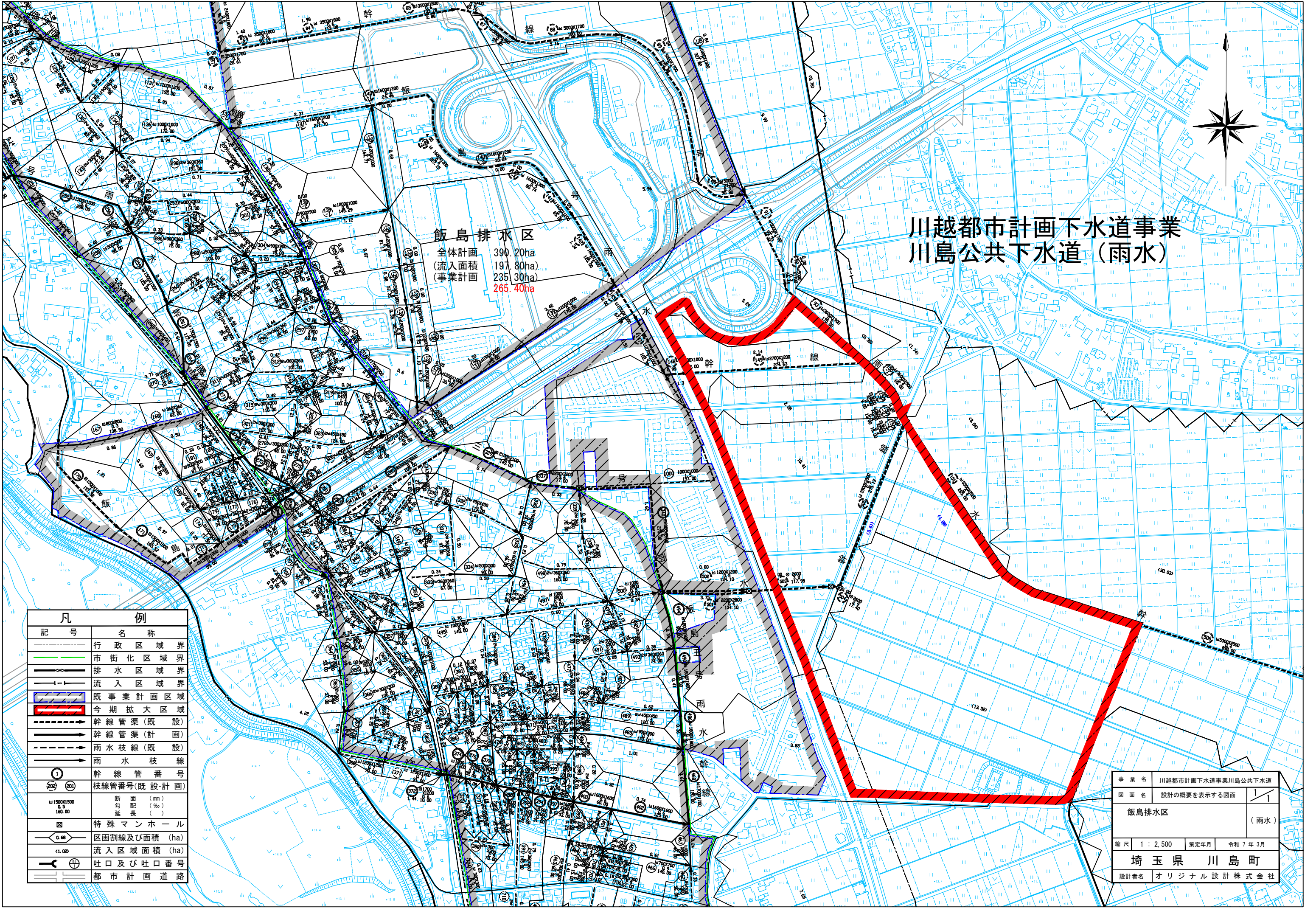
新河岸北第3処理分区  
全体計画 73.10ha  
事業計画 47.40ha

凡 例	
記 号	名 称
—	行 政 区 域 界
— × —	市 街 化 区 域 界
—	処 理 区 域 界
—	処 理 分 区 域 界
（斜線）	既 事 業 計 画 区 域
（斜線）	今 期 拡 大 区 域
→	枝 線 管 渠（計 画）
→	枝 線 管 渠（既 設）
○	幹 線 管 番号（既 設）
○	枝 線 管 番号（計 画・既 設）
○	管 径（mm）
4.5	勾 配（%）
100.00	延 長（m）
○	1号マンホール（内径90cm）
○	2号マンホール（内径120cm）
○	3号マンホール（内径150cm）
○	4号マンホール（内径180cm）
○	既 設 マ ン ホ ー ル
○	区 画 割 線 及 び 面 積（ha）
○	家 庭 汚 水 面 積（ha）
○	工 場 排 水 面 積（ha）
→	流 域 下 水 道 幹 線
○	流域下水道接続箇所及び接続番号
○	中 継 ポ ン プ 場
○	都 市 計 画 道 路

凡 例	
記 号	名 称
—	大 字 界
—	小 字 界

事 業 名	川越都市計画下水道事業川島公共下水道		
図 面 名	収用・使用を表示する図面	1/1	
新河岸北第2処理分区 新河岸北第3-2処理分区		（汚水）	
縮 尺	1 : 2,500	策定年月	令和 7年 3 月
埼 玉 県 川 島 町			
設計者名	オリジナル設計株式会社		





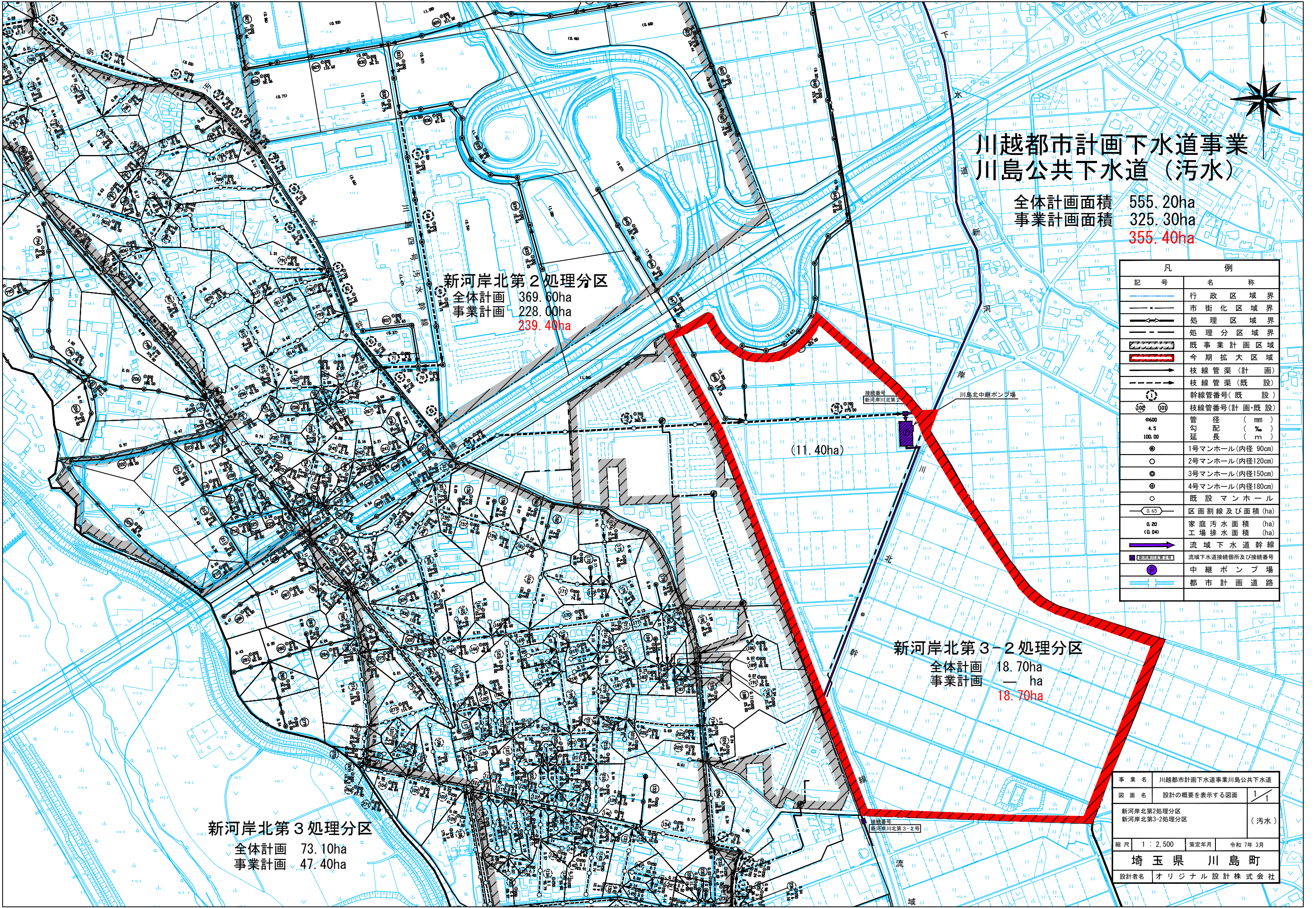
飯島排水区  
全体計画 390.20ha  
(流入面積 197.80ha)  
(事業計画 235.30ha)  
265.40ha

川越都市計画下水道事業  
川島公共下水道（雨水）

凡 例	
記 号	名 称
	行政区域界
	市街化区域界
	排水区域界
	流入区域界
	既事業計画区域
	今期拡大区域
	幹線管渠(既設)
	幹線管渠(計画)
	雨水枝線(既設)
	雨水枝線
	幹線管番号
	枝線管番号(既設計画)
	断面 (mm)
	勾配 (%)
	延長 (m)
	特殊マンホール
	区画割線及び面積 (ha)
	流入区域面積 (ha)
	吐口及び吐口番号
	都市計画道路

事業名	川越都市計画下水道事業川島公共下水道	
図面名	設計の概要を表示する図面	1/1
飯島排水区		(雨水)
縮尺	1 : 2,500	策定年月 令和 7 年 3 月
埼玉県 川島町		
設計者名	オリジナル設計株式会社	





川越都市計画下水道事業  
川島公共下水道（污水）

全体計画面積 555.20ha  
事業計画面積 325.30ha  
355.40ha

新河岸北第2処理分区  
全体計画 369.60ha  
事業計画 228.00ha  
239.40ha

新河岸北第3-2処理分区  
全体計画 18.70ha  
事業計画 — ha  
18.70ha

新河岸北第3処理分区  
全体計画 73.10ha  
事業計画 47.40ha

凡 例	
記 号	名 称
—	行 政 区 域 界
—	市 街 化 区 域 界
—	处 理 区 域 界
—	处 理 分 区 域 界
▨	既 事 業 計 画 区 域
▨	今 期 拡 大 区 域
→	枝 線 管 渠 (計 画)
→	枝 線 管 渠 (既 設)
○	幹 線 管 渠 号 (既 設)
○	枝 線 管 渠 号 (計 画・既 設)
φ600 4.5 100.00	管 径 (mm) 勾 配 (%) 延 長 (m)
●	1号マンホール(内径90cm)
○	2号マンホール(内径120cm)
●	3号マンホール(内径150cm)
⊕	4号マンホール(内径180cm)
○	既 設 マ ン ホ ー ル
0.65	区 画 割 線 及 び 面 積 (ha)
0.20 (0.04)	家 庭 汚 水 面 積 (ha) 工 場 排 水 面 積 (ha)
→	流 域 下 水 道 幹 線
■	流 域 下 水 道 接 続 個 所 及 び 接 続 番 号
●	中 継 ポ ン プ 場
—	都 市 計 画 道 路

事 業 名	川越都市計画下水道事業川島公共下水道		
図 面 名	設計の概要を表示する図面	1	1
新河岸北第2処理分区 新河岸北第3-2処理分区			( 汚 水 )
縮 尺	1 : 2,500	策 定 年 月	令 和 7 年 3 月
埼 玉 県 川 島 町			
設計者名	オ リ ジ ナ ル 設 計 株 式 会 社		



## 川越都市計画土地地区画整理事業の変更（川島町決定）

都市計画川島インターチェンジ南側地区土地地区画整理事業を次のように変更する。

名 称		川島インターチェンジ南側地区土地地区画整理事業				
面 積		約 2 8 . 9 ha				
公共施設の配置	道 路	種別	名称	幅員	延長	
		幹線道路	3・3・1号 川越志木線	2 3 . 5 m	約 8 0 6 m	
			主要地方道 鴻巣川島線	1 2 . 5 m	約 4 3 3 m	
	上記 2 路線を根幹として、区画道路（6 ～ 1 2 m）を宅地の利便に供するよう適宜配置する。					
	公 園	周辺の自然環境を考慮し、地区北側と地区東側に区域面積の 3 % 以上の公園を配置する。				
その他の公共施設		本地区内の雨水排水は、主要地方道鴻巣川島線を挟んで東側と西側の公園内に整備する調整池に貯留した後、農業排水路に放流する。 汚水排水は、県の荒川右岸流域下水道に接続する。 上水道に関しては、川島町営水道より給水を受ける。				
宅地の整備		交通の利便性を生かした効率的な産業機能の集積を図るため、大街区を計画的に配置し、産業系施設の立地を誘導し、周辺環境に配慮した産業団地を形成する。				

「施行区域は計画図表示のとおり」

## 理由

本地区は、町西部に位置し、首都圏中央連絡自動車道（圏央道）川島インターチェンジの出入口に近接するなど交通利便性に優れた地区である。また、本地区は、第 6 次川島町総合振興計画において「インター周辺重点開発地域」として位置付けられており、重点的に整備することとしている。

以上のことから、恵まれた立地条件を活かして総合的に公共施設を整備改善し、良好な産業団地の創出を図るため、土地地区画整理事業区域約 2 8 . 9 ha を都市計画決定するものである。

## 都市計画として定める区域

比企郡川島町大字上伊草字宮前、字五反田、字後野、字天神、字壁ヶ谷戸の各一部。

大字平沼字西及び字本村前の各一部。

大字中山字蛭田の一部。

大字飯島字榎戸の一部。

# 理 由 書

本理由書は、都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第17条第1項の規定に基づき、川越都市計画土地区画整理事業の変更についての理由を示したものです。

## 1 施行地区の位置、現状及び課題

本地区は都心から約45km圏にあり、JR高崎線桶川駅から約9kmに位置し、また、首都圏中央連絡自動車道の川島インターチェンジに隣接しており、交通利便性に優れている地区です。

交通利便性の優位性から、散発的かつ無秩序な開発等の都市的土地利用の進行が危惧され、今後も開発圧力が高まることが見込まれます。

## 2 事業の目的及び必要性

本地区は現況ほぼ平坦な農地であり、農業的土地利用がなされている地区です。

散発的かつ無秩序な開発等を未然に防ぐため、一体的かつ計画的に宅地、公園、調整池などを整備し、広域交通の利便性が高い地域としての優位性を生かした工業・流通系施設の形成を図るため、土地区画整理事業区域約28.9haを都市計画決定するものです。

## 3 施行地区の上位計画における位置づけ

(1) 川越都市計画区域、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

・第1 都市計画の目標

3 地域毎の市街地像

(1) 拠点周辺の市街地

《産業拠点》

川島インターチェンジ周辺、川越工業団地、川越狭山工業団地、富士見工業団地、的場工業団地、川島工業団地、原宿団地、上鹿山地区、戸守地区、旭ヶ丘松の台地区は、産業を集積する拠点を形成する。

・第3 主な都市計画決定の方針

1 土地利用に関する主要な都市計画の決定方針

(1) 主要用途の配置の方針

《工業地》

工業地は、工業生産活動・流通業務機能の利便を増進するため、周辺環境への影響や公害の発生防止等に配慮するとともに、高速道路網や広域幹線道路等の都市施設の整備状況、周辺の土地利用を勘案して配置する。

産業拠点に配置するとともに、工業生産活動・流通業務機能の利便の増進を図る地域等に配置する。

## (2) 第6次川島町総合振興計画

### ・基本構想

#### 5) 土地利用構想

#### ③ インター周辺（重点）開発地域

首都圏中央連絡自動車道川島インターチェンジ南側地区を重点的に整備し、その他の地区については、計画的に都市的土地利用を図ります。

### ・基本計画

#### 戦略目標3 つくる

##### 重要施策1 川島インターチェンジ周辺整備の推進

圏央道川島インターチェンジを有する立地優位性を活かし、地域経済の活性化と雇用創出の核となる産業集積の基盤として、川島インターチェンジ南側地区の整備・拡充を推進します。また、企業誘致を積極的に推進するとともに、関係自治体との連携を図り、地域産業全体の強化につなげます。

##### 主な施策1 魅力ある土地利用

無秩序な開発を抑制し、住宅地、商業地、工業地、公園、緑地など計画的に土地利用を行い、魅力あるまちづくりを進めるとともに、川島インターチェンジ周辺についても、効果的な土地利用を図ります。

## (3) 川島町都市計画マスタープラン

### ・第4章 都市の将来像

#### 3 将来都市構造

##### 《拠点》

##### 川島インターチェンジ周辺産業拠点

川島インターチェンジの周辺を「川島インターチェンジ周辺産業拠点」に位置づけます。土地区画整理事業が完了している北側区域のほか、南側区域における産業系開発を推進し、町の活力を向上させるための中心拠点とすることを目指します。

### ・第5章 まちづくりの基本方針

#### 1 土地利用と市街地整備の方針

##### (2) 土地利用区分別の施策推進の方向

#### ④ インター周辺（重点）開発地域

広域交通の利便性が高い川島インターチェンジ周辺では、計画的な都市的土地利用への転換を図り、引き続き企業立地の推進に努めます。特に、川島インターチェンジ周辺重点開発地域である川島インターチェンジ南側地区について、産業系の土地利用を推進します。また、土地利用転換の際には、地区計画制度などの活用を検討し、秩序ある都市的土地利用を推進します。

なお、国道254号沿いの地域は、優良農地（農業振興地域内の農用地区域）も広がっていることから、都市と農業が調和したまちづくりに努めます。

#### 4 関連する都市計画の決定状況

本地区の土地地区画整理事業の決定とあわせ、以下の都市計画を変更する予定です。

- ・ 区域区分（埼玉県決定）
- ・ 用途地域（川島町決定）
- ・ 防火地域及び準防火地域（川島町決定）
- ・ 都市計画道路（埼玉県決定）
- ・ 下水道（川島町決定）
- ・ 地区計画（川島町決定）



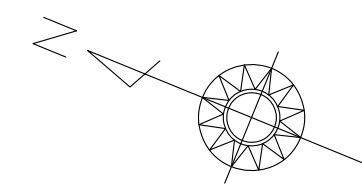
市用通地域の變更	昭和45年5月25日	埼玉県吉野町 36号
市用通地域の變更	昭和45年12月29日	埼玉県吉野町 1695号
市用通地域の決定	昭和46年1月17日	埼玉県吉野町 73号
市用通地域の決定	昭和46年1月17日	埼玉県吉野町 74号
市用通地域の決定	昭和46年11月15日	埼玉県吉野町 1605号
市用通地域の決定	平成7年12月22日	埼玉県吉野町 1745号
市用通地域の變更	平成19年11月16日	埼玉県吉野町 1686号
市用通地域の變更	平成22年3月9日	埼玉県吉野町 351号
市用通地域の變更	平成27年3月27日	埼玉県吉野町 313号
市用通地域の變更	平成27年3月27日	川島町吉野町 19号

燕京金都府城址正阳门地区城址发掘区	昭和46年4月20日	地主西原氏 436号
燕京府城址正阳门地区城址发掘区	昭和48年3月20日	地主前 2746号
燕京府城址正阳门地区城址发掘区	昭和51年9月21日	地主前 1488号
燕京府城址正阳门地区城址发掘区	昭和55年12月27日	地主前 2337号
燕京府城址正阳门地区城址发掘区	昭和54年6月15日	地主前 847号
燕京府城址正阳门地区城址发掘区	平成16年12月21日	地主前 976号
燕京府城址正阳门地区城址发掘区	平成19年11月13日	地主前 806号





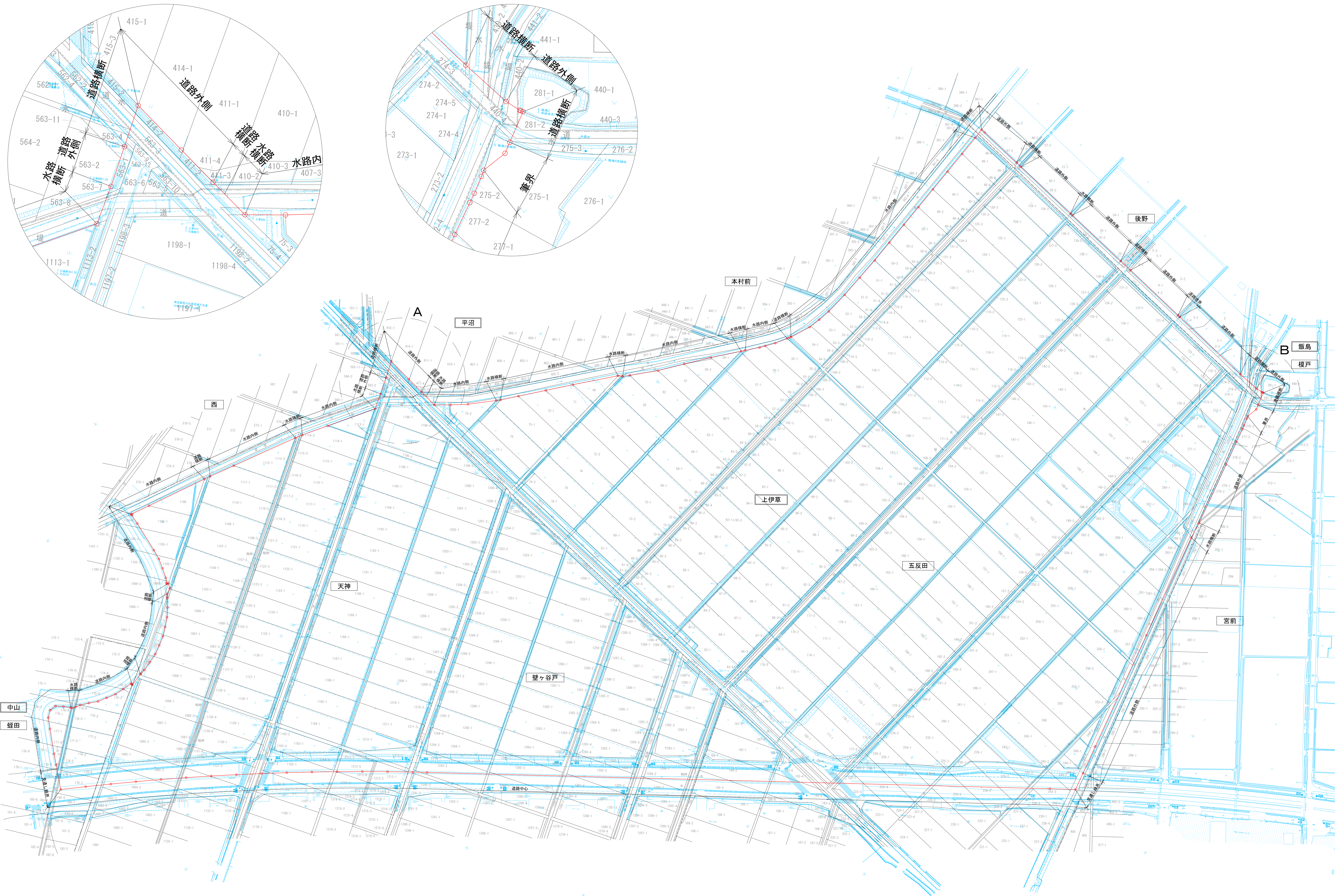
計画図（土地区画整理事業）



拡大図 A S=1/400 (A0)

拡大図 B S=1/400 (A0)

A0 S=1/1,000



凡 例	
	旅行地区区域界
	大字界
	字界



## 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	年	月	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。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路	名 称	幅 員	延長	名 称	幅 員	延長
			幹線道路1号 (主要地方道 鴻巣川島線)	12.5m	約 433m	区画道路1号 区画道路2号 区画道路3号 区画道路4号	12.0m 10.0m 10.0m 6.0m	約 304m 約 1,031m 約 322m 約 36m
		公 園	公園1号 面積 約 10,815 m <sup>2</sup> 公園2号 面積 約 5,838 m <sup>2</sup>					
		緑 地	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 m <sup>2</sup> 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。					
		雨水流出抑制施設	調整池1号 容量 約 1,036 m <sup>3</sup> (公園1号の地下に設置) 調整池2号 容量 約 1,287 m <sup>3</sup> (公園2号の地下に設置) 調整池3号 容量 約 2,208 m <sup>3</sup> 調整池4号 容量 約 5,480 m <sup>3</sup> 調整池5号 容量 約 2,405 m <sup>3</sup> 調整池6号 容量 約 6,507 m <sup>3</sup> 調整池7号 容量 約 5,629 m <sup>3</sup>					
	建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	工業地区A(工業地域)		工業地区B(工業地域)		
			区分の面積	約 7.7ha		約 22.4ha		
		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. 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		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 m <sup>2</sup> 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		



		建築物の敷地面積の最低限度	5,000 m <sup>2</sup>	10,000 m <sup>2</sup>
			<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	
地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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 m<sup>2</sup>未満の敷地における隣地境界線までの距離は1.0m)以上とする。</p> <p>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。</p> <p>(1) 建築物・駐車場などの管理上最小限必要な付帯施設。</p> <p>(2) 町長が公益上やむを得ないと認めた建築物。</p>	
		建築物等の高さの最高限度	<p>1 建築物等の高さの最高限度は、25mとする。</p> <p>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ない。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p>	<p>1 建築物等の高さの最高限度は、25mとする。</p> <p>ただし、次のいずれかに該当するものはこの限りでない。</p> <p>(1) 敷地面積が50,000 m<sup>2</sup>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。</p> <p>(2) 町長が公益上やむを得ないと認めた建築物</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p>

		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>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。</p> <p>(1) 7.5Rから7.5Yまでの場合は、彩度6以下</p> <p>(2) 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</p> <p>(3) 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</p> <p>(4) 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</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
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	<p>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。</p> <p>ただし、その基礎で前面道路の路面の中心線から高さが60cm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。</p>

「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）

組 織 図

