

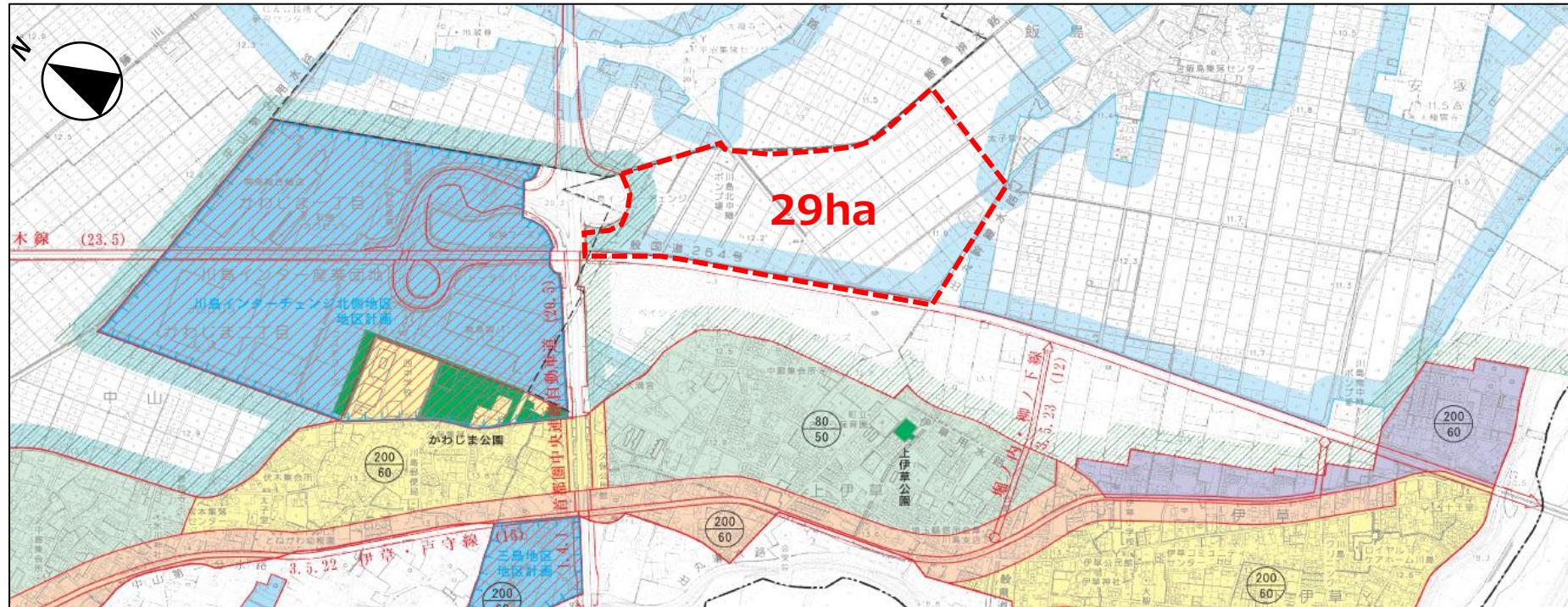


川越都市計画の変更に係る説明資料

(区域区分、道路、用途地域、防火地域及び準防火地域、下水道、土地区画整理事業、地区計画)



川越都市計画の変更



- 川島インターチェンジ南側地区開発は、「川越都市計画」に属しています。
(関係自治体：川越市、日高市、川島町)
- 本開発の推進にあたり、令和7年4月1日に「区域区分に関する都市計画と農林漁業との調整（通称：農林協議）」が完了しました。
- 4月24日には、埼玉県が「産業誘導地区」に当該地区を選定しました。
- その後、都市計画法に基づく「川越都市計画の変更手続き」を順次進めています。

川越都市計画変更の概要

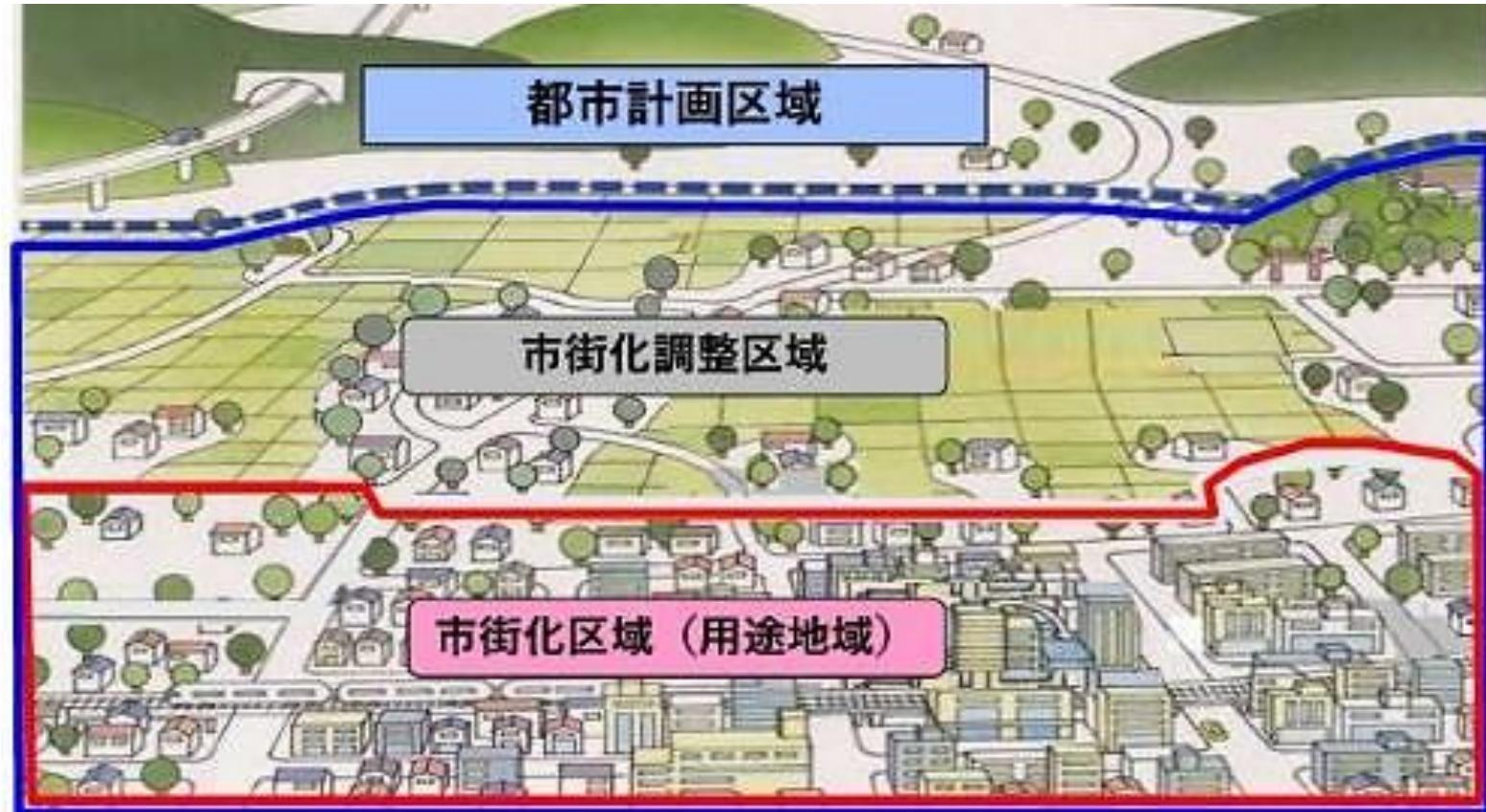


都市計画の種類	内容
区域区分（ <u>埼玉県</u> ）	都市計画区域における計画的な市街化を図るため、開発区域を「市街化区域」として定めます。【資料1-1】
道路（ <u>埼玉県</u> ）	開発に関連する都市計画道路の線形等の変更に関する事項を定めます。【資料1-2】
用途地域（川島町）	市街地の大枠としての土地利用を定める用途地域として、開発区域を「工業地域」として定めます。【資料1-3】
防火地域及び準防火地域（川島町）	市街地における火災の危険を防ぐため、建築物を構造の面から規制する「準防火地域」として定めます。【資料1-4】
下水道（川島町）	下水道の排水区域等、下水道整備に関する事項を定めます。【資料1-5】
土地区画整理事業（川島町）	土地区画整理事業の実施にあたり、施行区域や公共施設（道水路）の配置等、宅地の整備に関する事項を定めます。【資料1-6】
地区計画（川島町）	開発区域の特性に応じたきめ細かなルールを地区計画として定めます。【資料1-7】



区域区分とは、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を**市街化区域と市街化調整区域とに区分**する都市計画です。

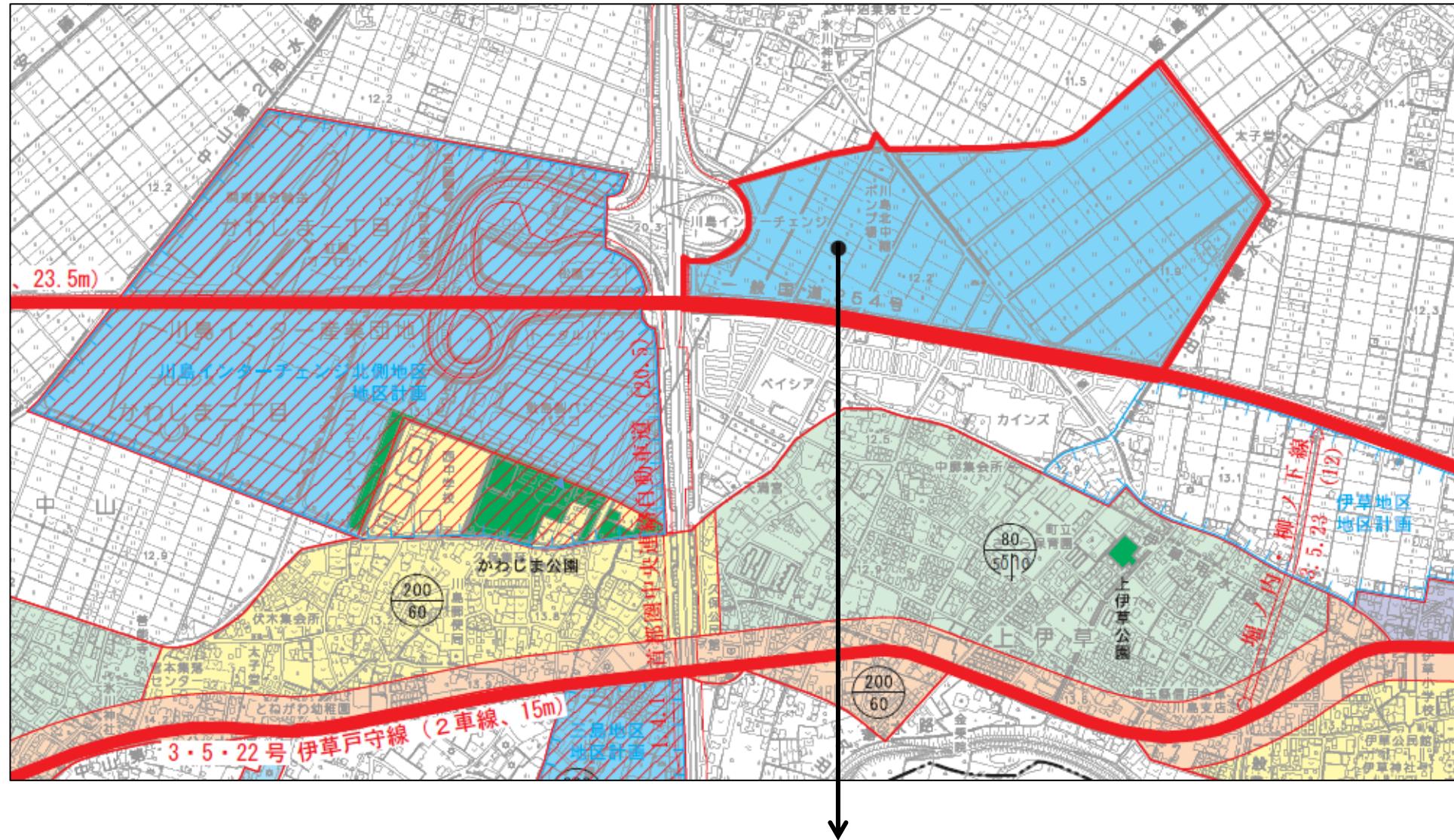
○区域区分のイメージ



市街化区域

- ①既に市街地を形成している区域
- ②概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

区域区分

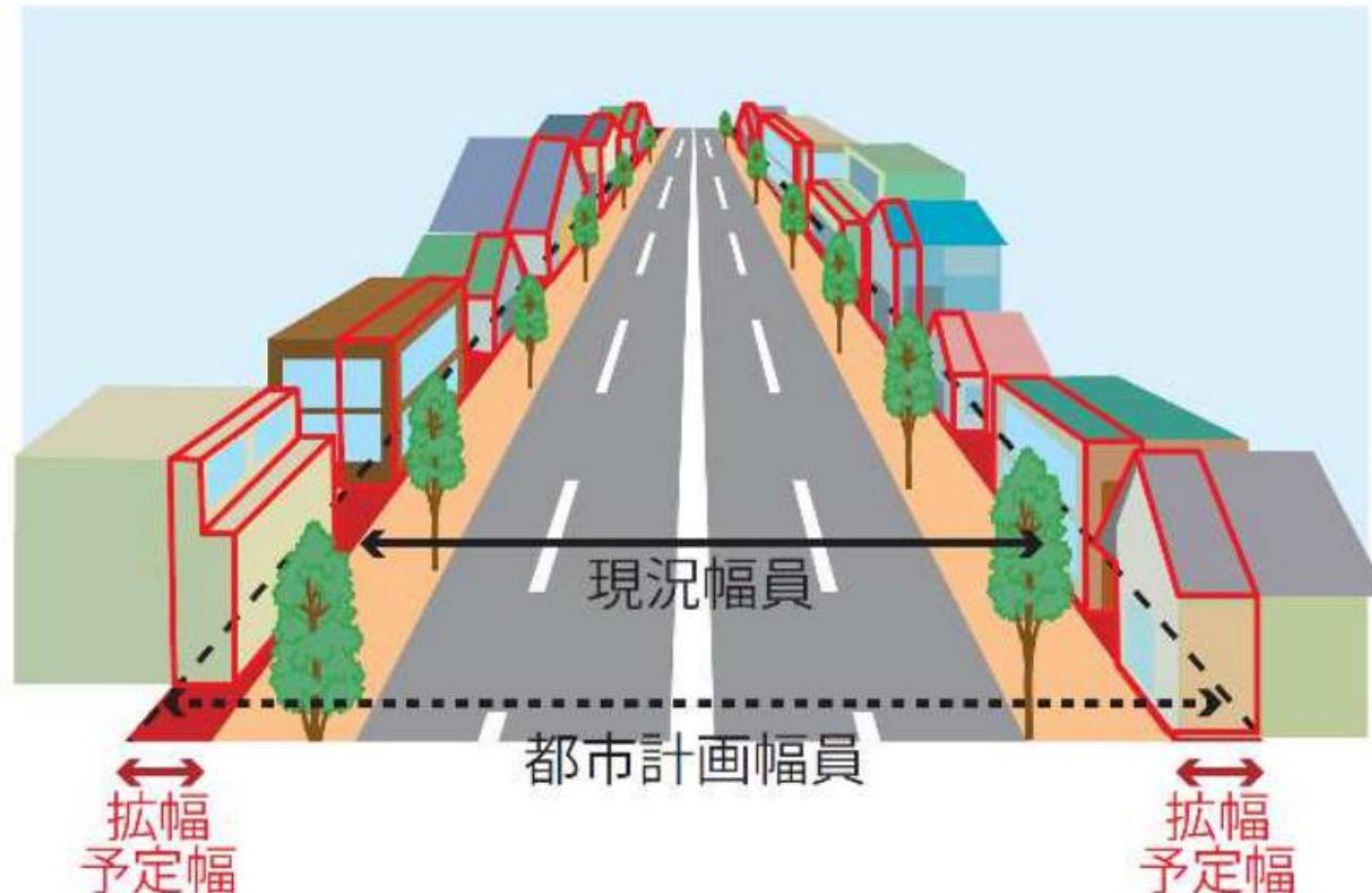


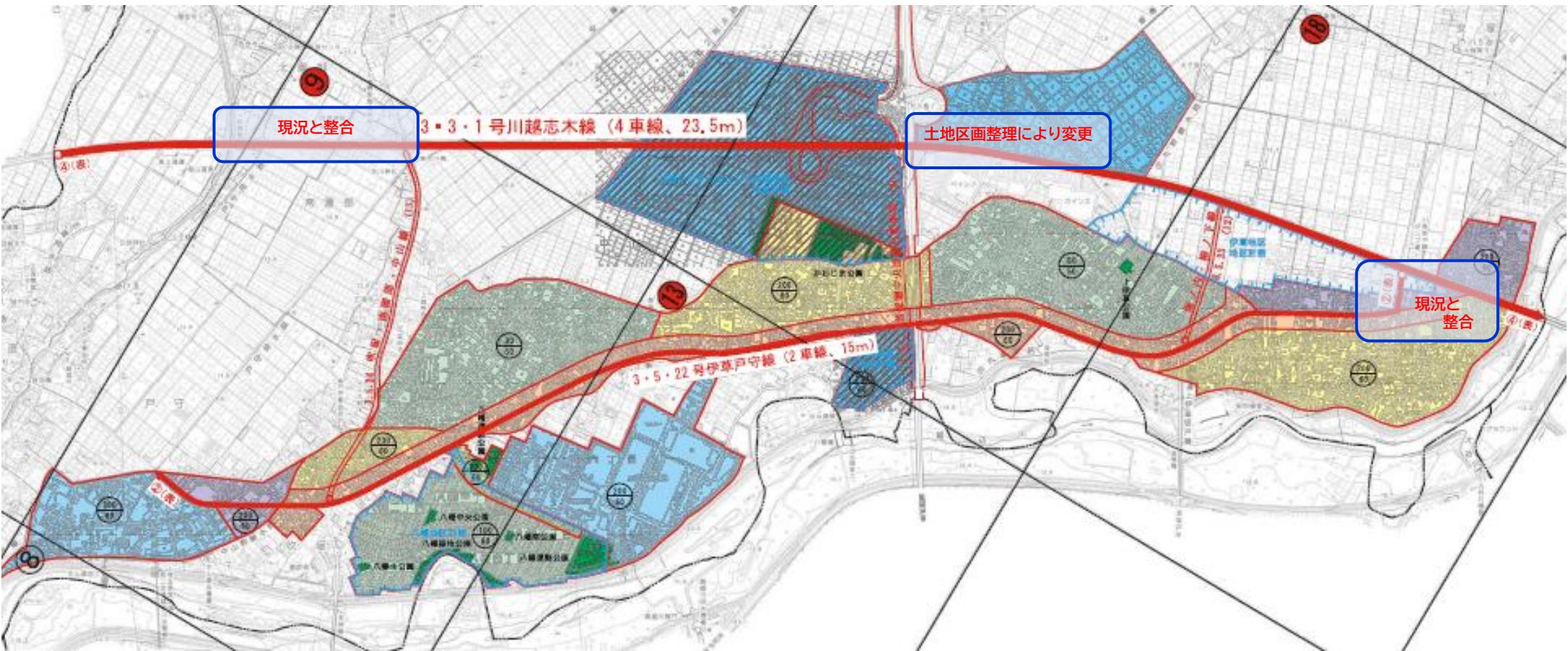
市街化区域へ編入



都市計画道路とは、都市計画法に基づいて、**あらかじめルート・幅員などが決められた**、都市の骨格となり、まちづくりに大きく関わる道路のことです。都市の将来像を踏まえて計画されます。

○都市計画道路のイメージ



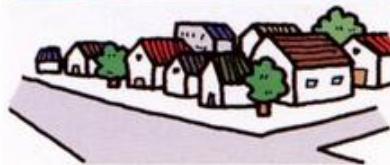


- 川越志木線(254号)…現況と整合及び土地区画整理事業により変更
- 伊草戸守線 …現況と整合

用途地域

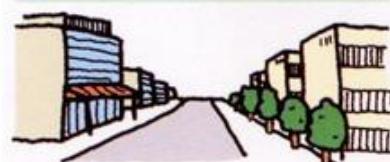


第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500m²までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

商業地域



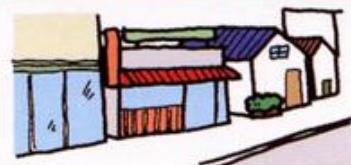
銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

工業専用地域



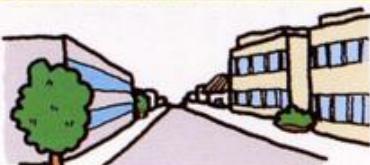
工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150m²までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500m²までの一定のお店などが建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000m²までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

工業地域

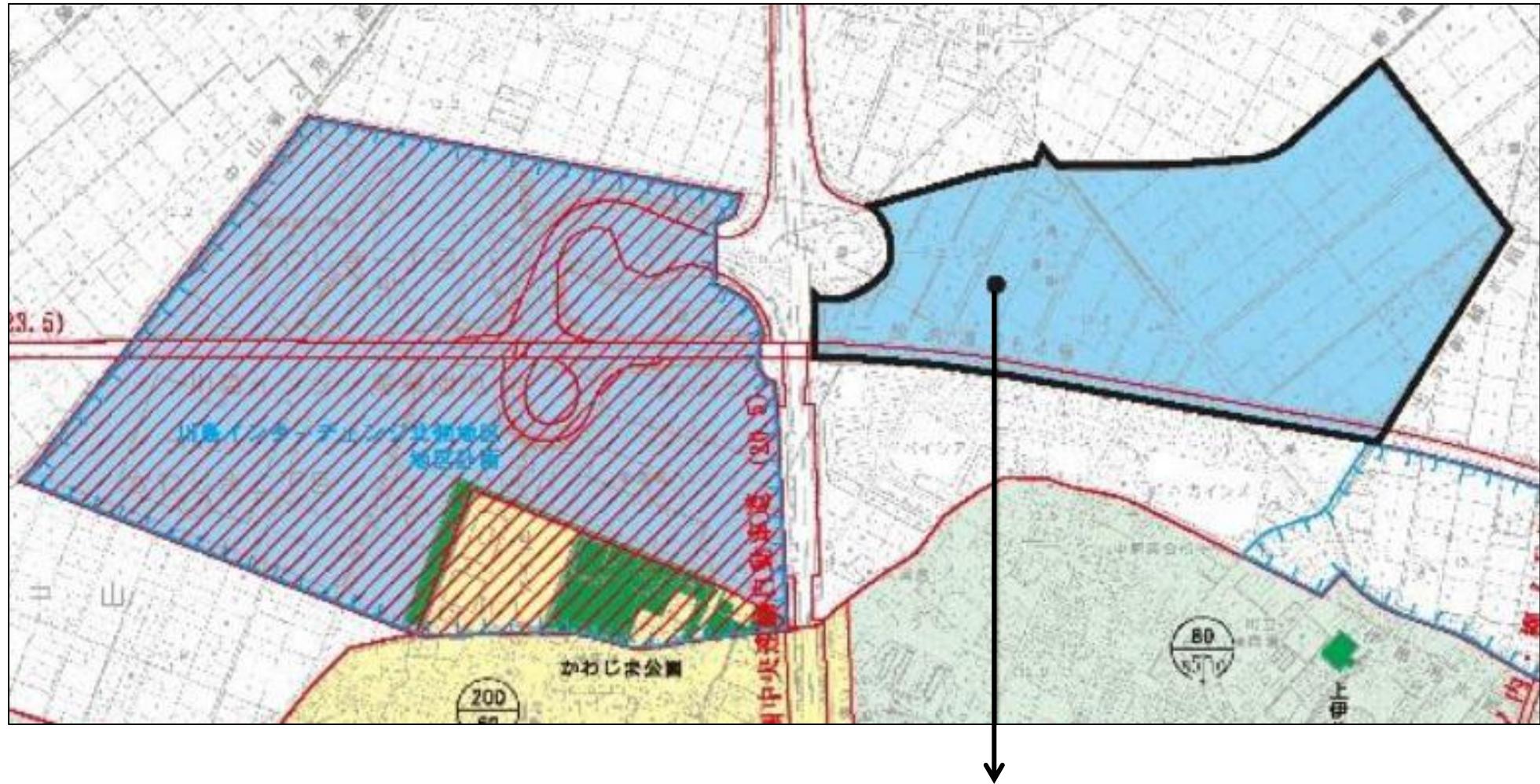


どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

都市における住居、商業、工業といった土地利用は、似たようなものが集まると、それぞれにあった環境が守られ、効率的な活動を行うことができます。

そこで、都市計画では都市を住宅地、商業地、工業地などに区分し、「**用途地域**」として定めています。

市街化区域には、この用途地域を設定します。



工業地域に指定



防火地域及び準防火地域は、市街地における火災の危険を防ぐため、**建物を構造の面から規制する**都市計画です。

● 防火地域

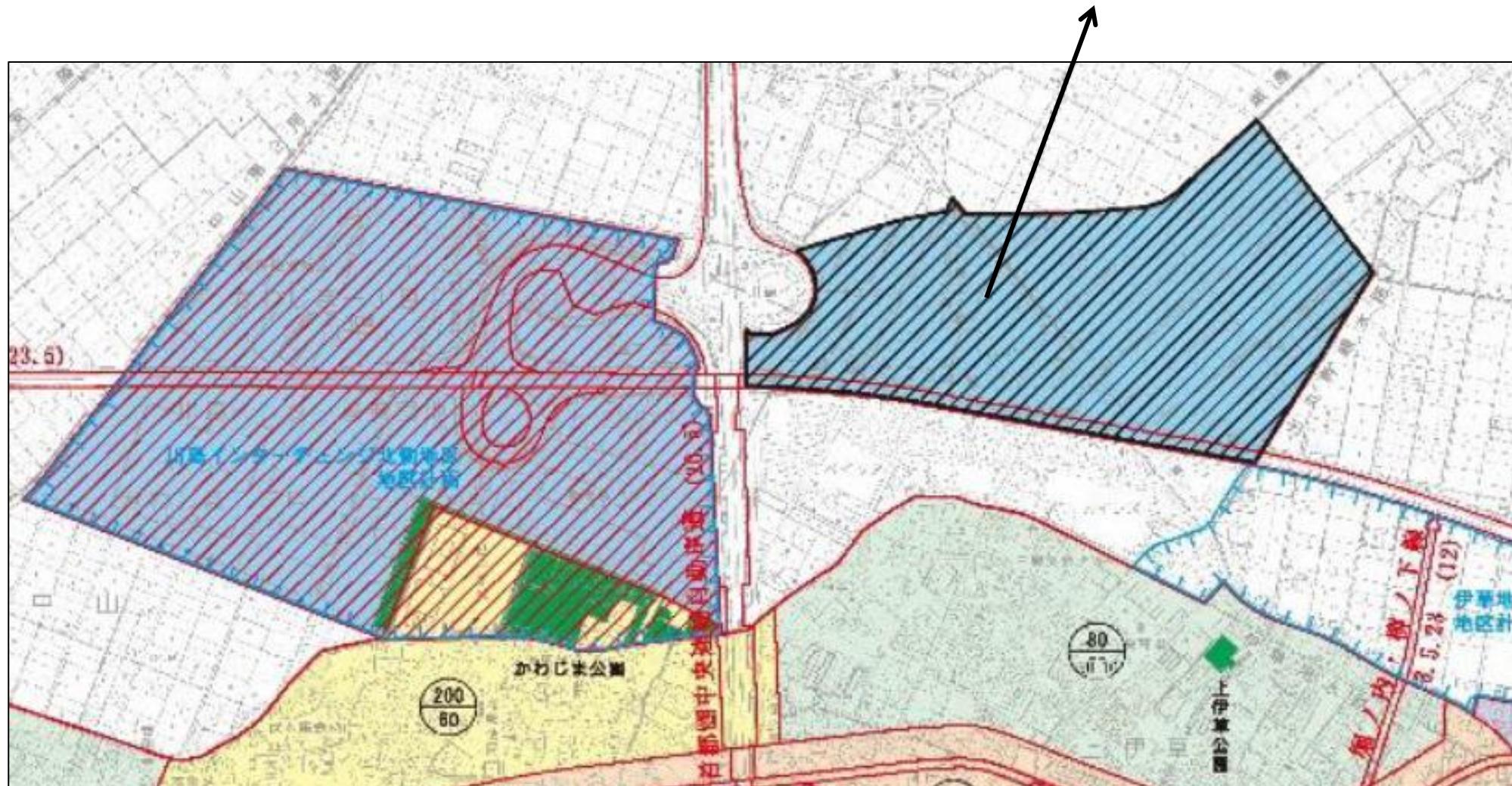
市街地において発生する火災による危険を高度に防止する区域に指定し、建築物の不燃化により火災から地域を守ります。

● 準防火地域

防火地域より緩やかな制限となっていますが、全体的に市街地の防火性能を高めることにより、延焼や飛び火を防ぎ、大規模な市街地火災を予防します。



準防火地域に指定

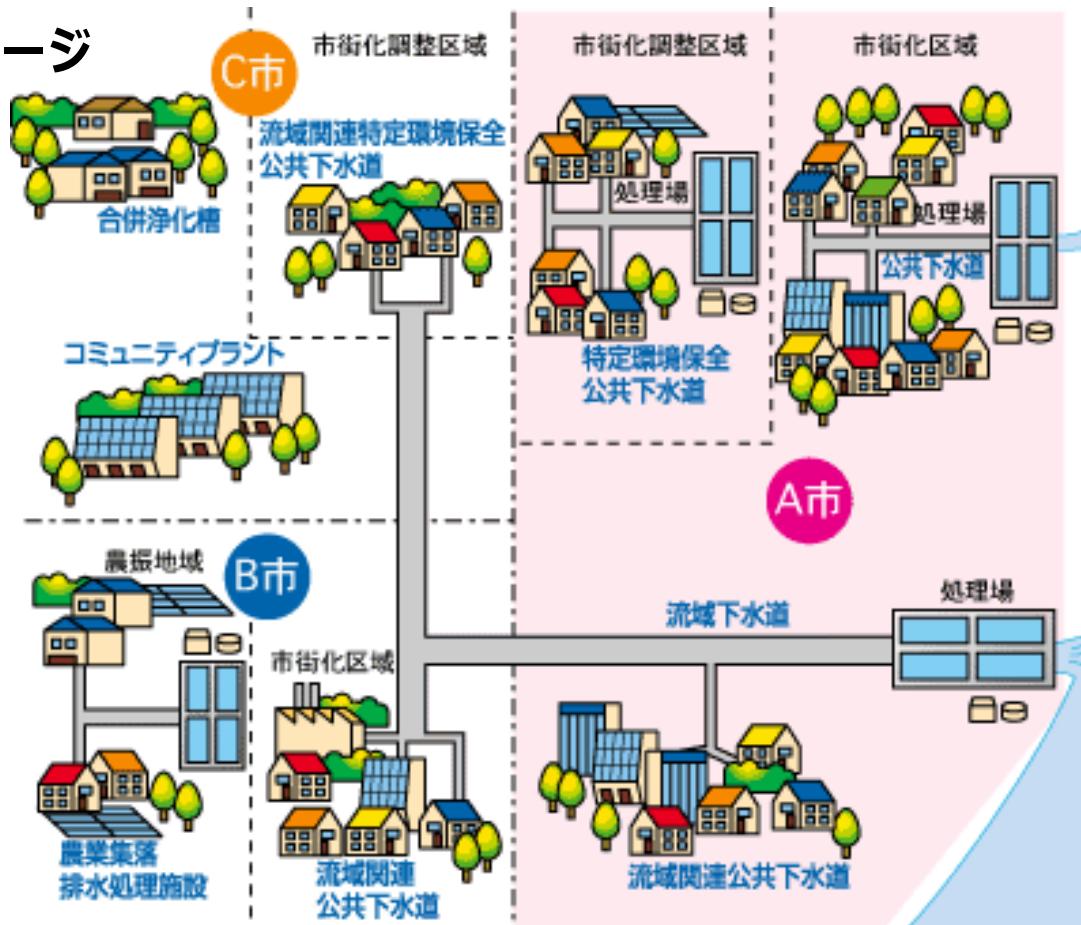


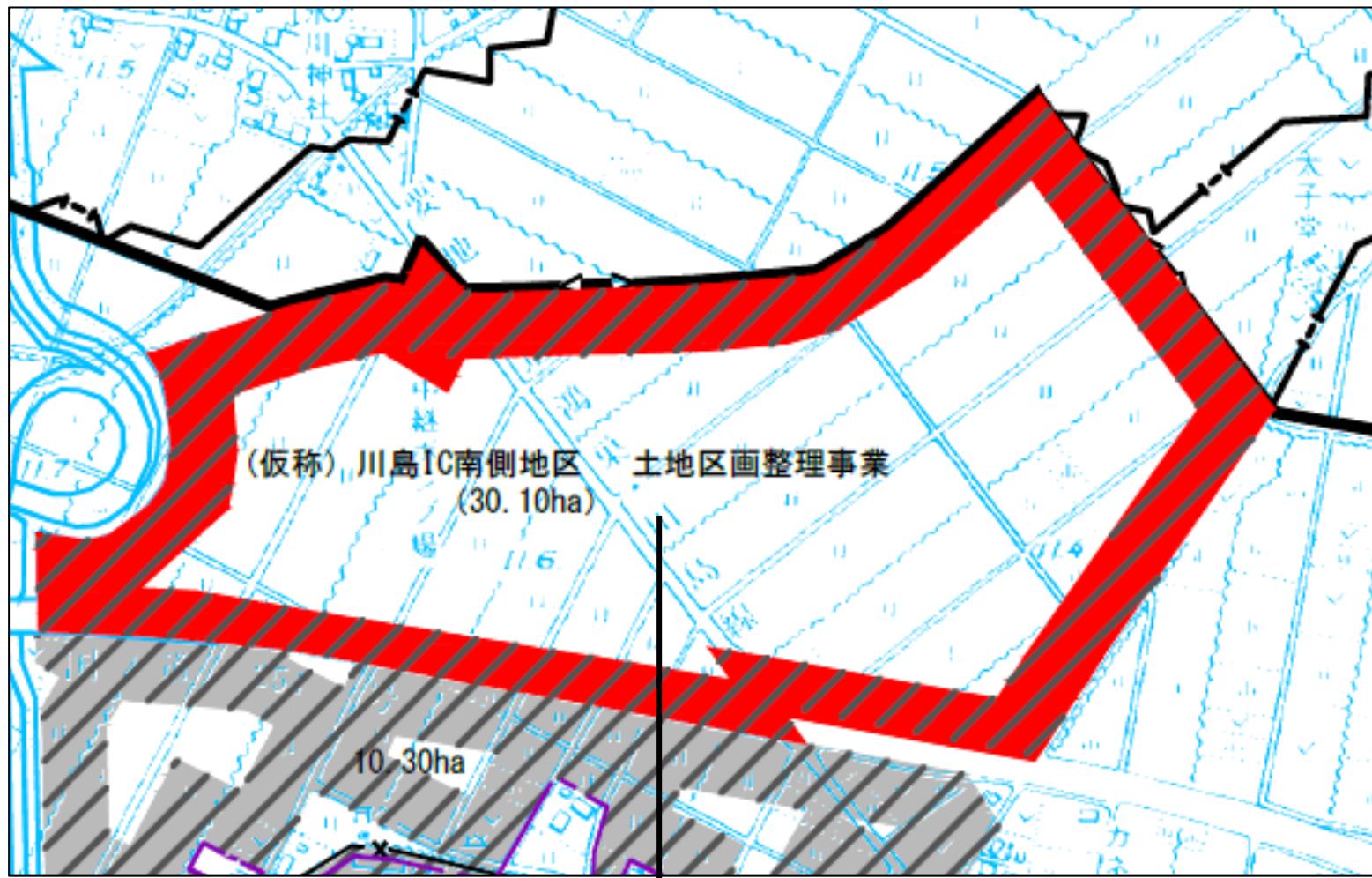


下水道とは、都市施設の一つであり、**市街化区域等の区域内において必ず定めるべき都市計画**です。

下水道の都市計画には、下水道の名称、排水区域、下水管渠やポンプ場、処理場の位置などを定めます。

○下水道（汚水）のイメージ



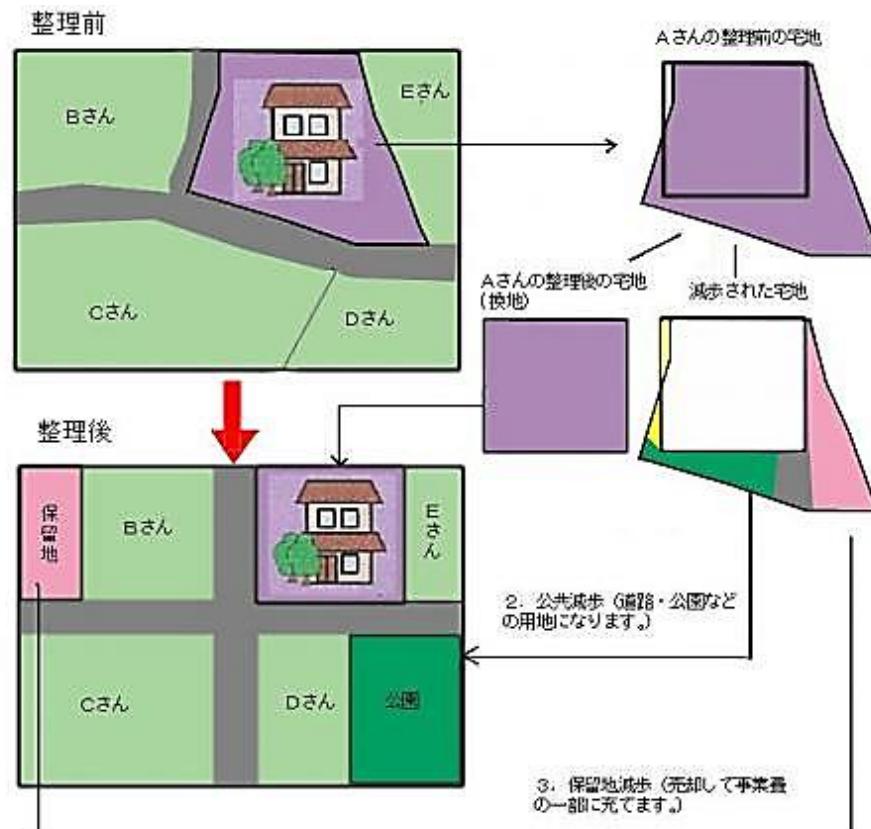


排水区域（汚水・雨水）に追加



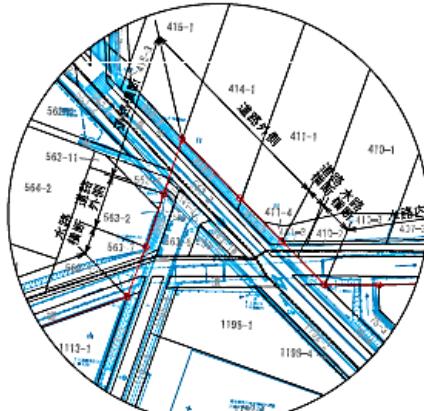
土地区画整理事業とは、公共施設が未整備の一定の区域において、地権者から少しづつ土地を提供してもらって道路や公園などの公共施設を整備し、**土地の区画を整え、宅地を利用しやすくする事業**で、都市計画として定めることができます。

○土地区画整理事業のイメージ

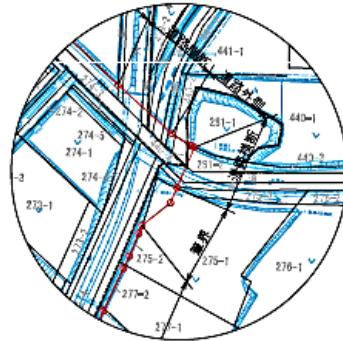


今回の計画は、区域内の土地所有者が自主的に事業を進める「**組合施行**」の手法で実施します。

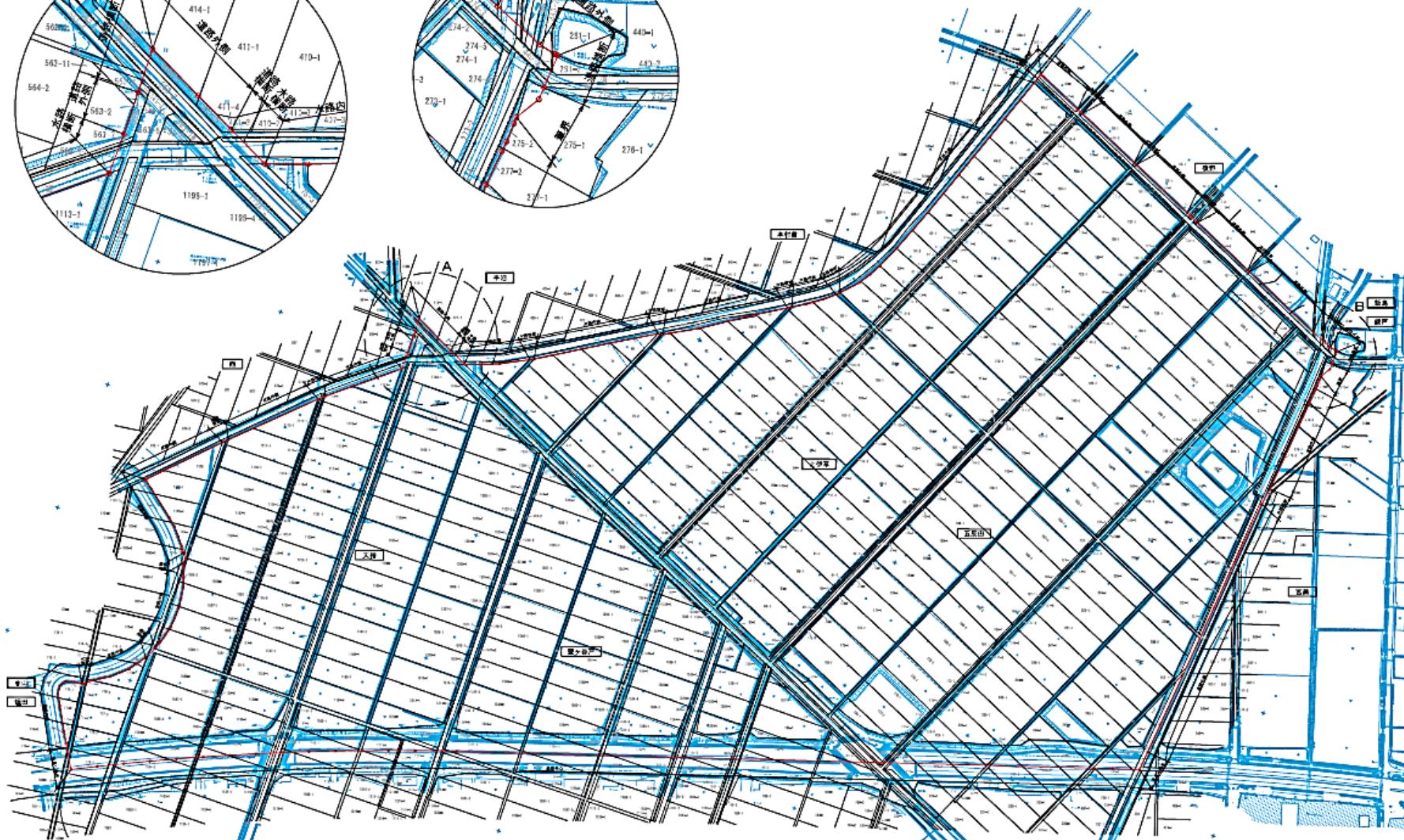
拡大図A S=1/400(A0)



拡大図B S=1/400(A0)



施行区域、公共施設の配置、宅地の整備に関する事項等を決定します。



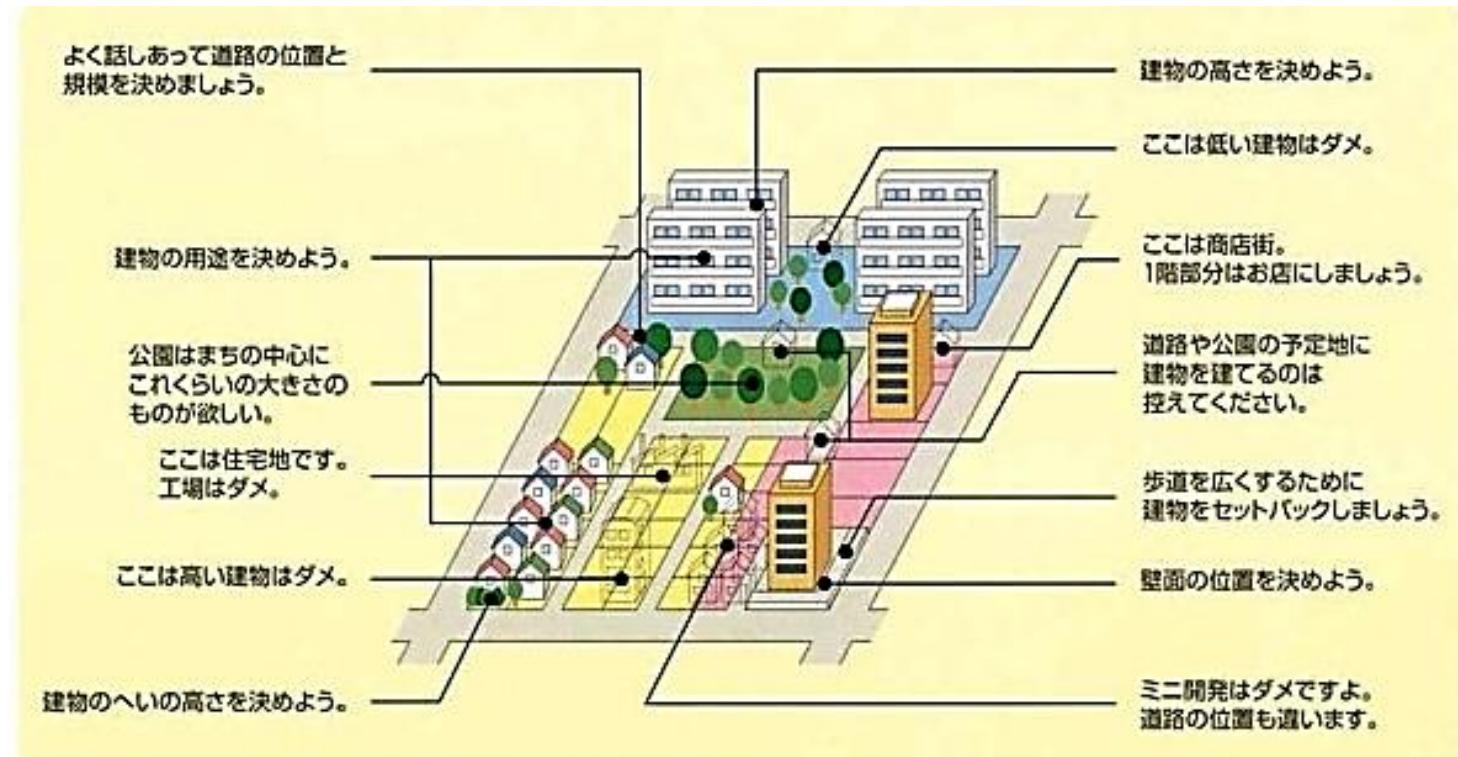


地区計画とは、建築物の建築形態、公共施設やその他の施設の配置等から見て、一体としてそれぞれの区域の特性に相応しい態様を備えた良好な環境の各街区を整備・開発・保全するための計画です。

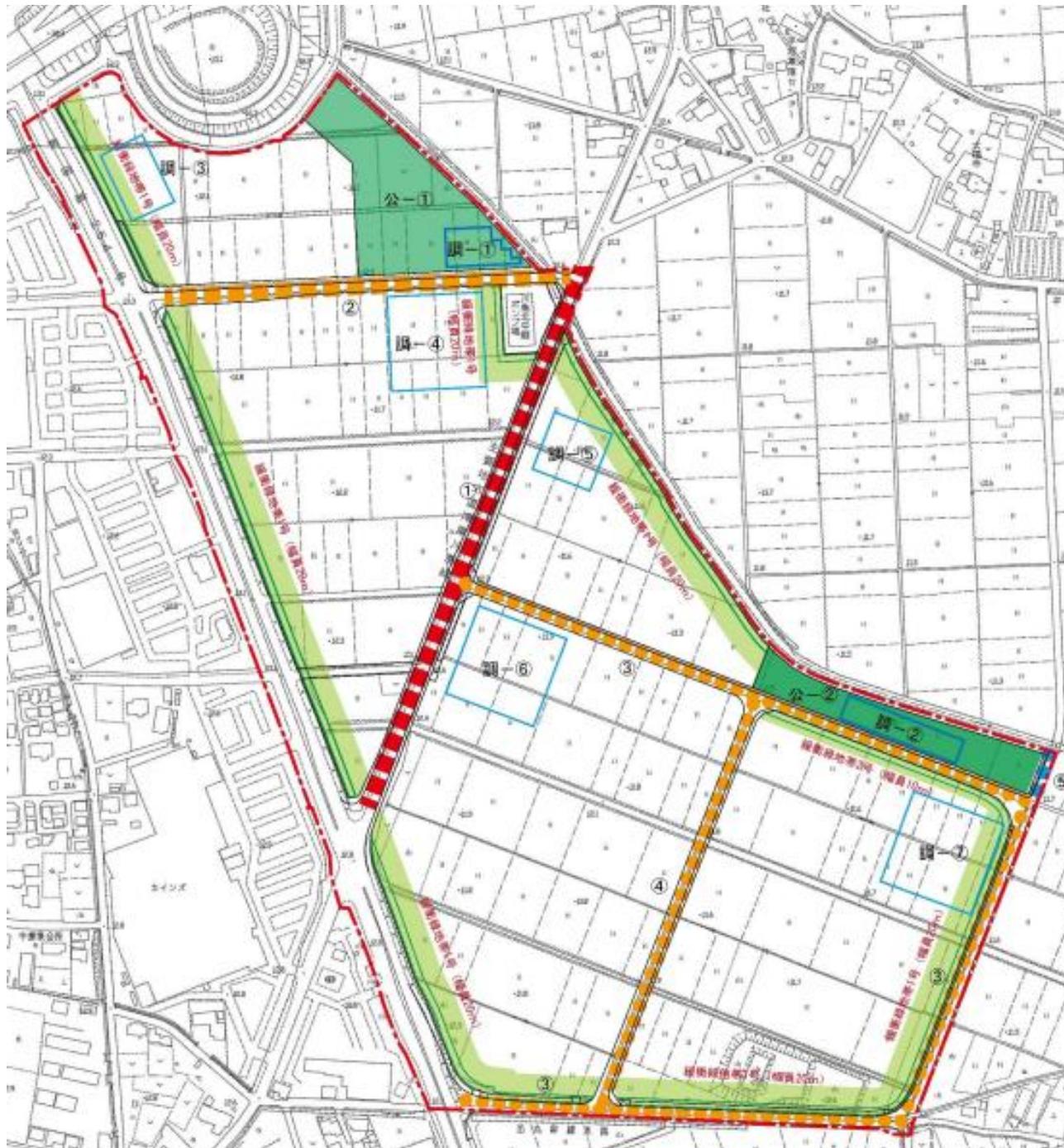
◆地区計画の特徴

- ① **地区を単位**として定める。
- ② **地区の特性に応じたルール**を定められる。
- ③ 用途地域等で定められない**きめ細やかなルール**を定められる。など

○地区計画のイメージ



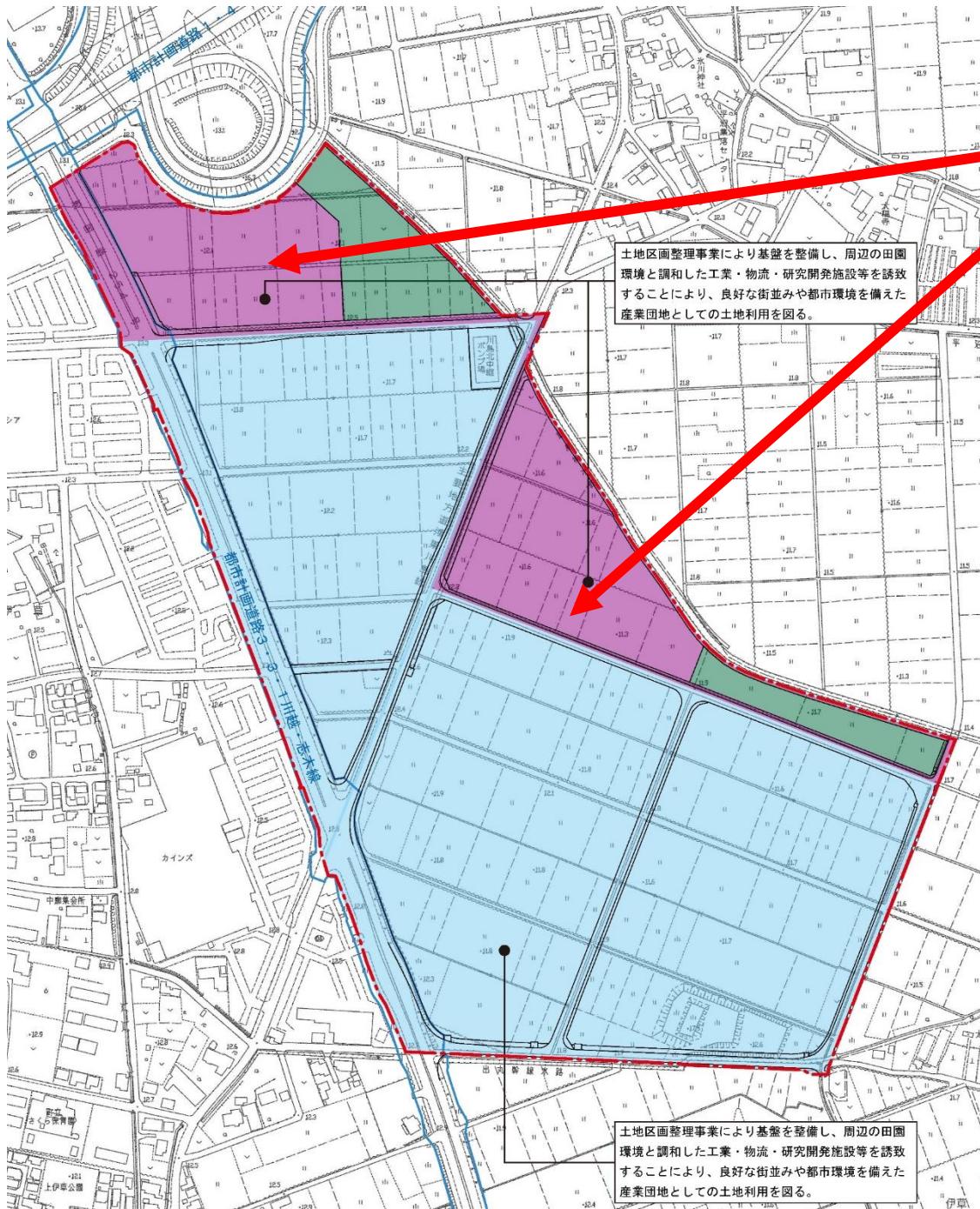
地区計画



道路等の地区施設の配置

地区計画区域（地区整備計画区域）（面積：約30.1ha）		延長・面積	
地区施設の配置及び規模	幹線道路 1号	・幅員12.5m	約 473m
	区画道路 1号	・幅員12.0m	約 335m
	区画道路 2号	・幅員10.0m	約 1,042m
	区画道路 3号	・幅員10.0m	約 330m
	区画道路 4号	・幅員6.0m	約 55m
公園	公園 1号		約 10,815m ²
	公園 2号		約 5,845m ²
緑地	緩衝緑地帯 1号	（幅員20m） (うち高木植栽帯 幅員5m)	約 1,649m ² (約 1,642m)
	緩衝緑地帯 2号	（幅員10m） (うち高木植栽帯 幅員5m)	約 176m ² (約 174m)

		容量	
地区施設の配置及び規模	雨水流出抑制施設	調整池 1号	約 1,036m ³
		調整池 2号	約 1,287m ³
		調整池 3号	約 2,208m ³
		調整池 4号	約 5,480m ³
		調整池 5号	約 2,405m ³
		調整池 6号	約 6,529m ³
		調整池 7号	約 5,629m ³

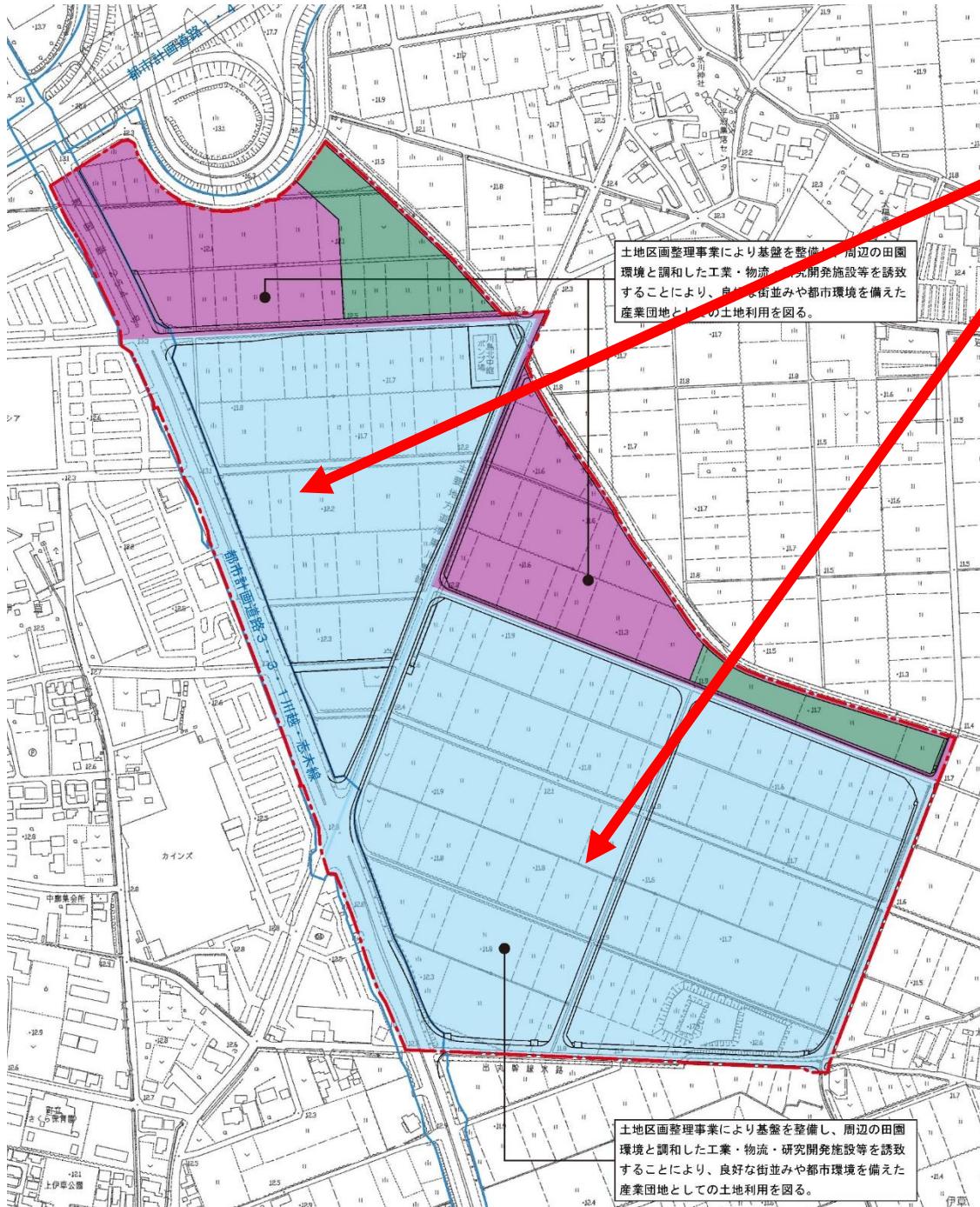


建築物の用途の制限 (一部抜粋)

【工業地区 A】建築物の用途の制限

次に掲げる建築物は建築できません。

- 1 住宅
- 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿
- 3 老人ホーム、保育所、福祉ホーム等
- 4 老人福祉センター、児童厚生施設等
- 5 図書館、博物館等
- 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は可)
- 7 ボーリング場、スケート場、水泳場等
- 8 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等
- 9 カラオケボックス等
- 10 畜舎
- 11 自動車教習場
- 12 一般廃棄物、産業廃棄物の処理業の用に供する建築物
- 13 火薬類の貯蔵又は処理に供するもの

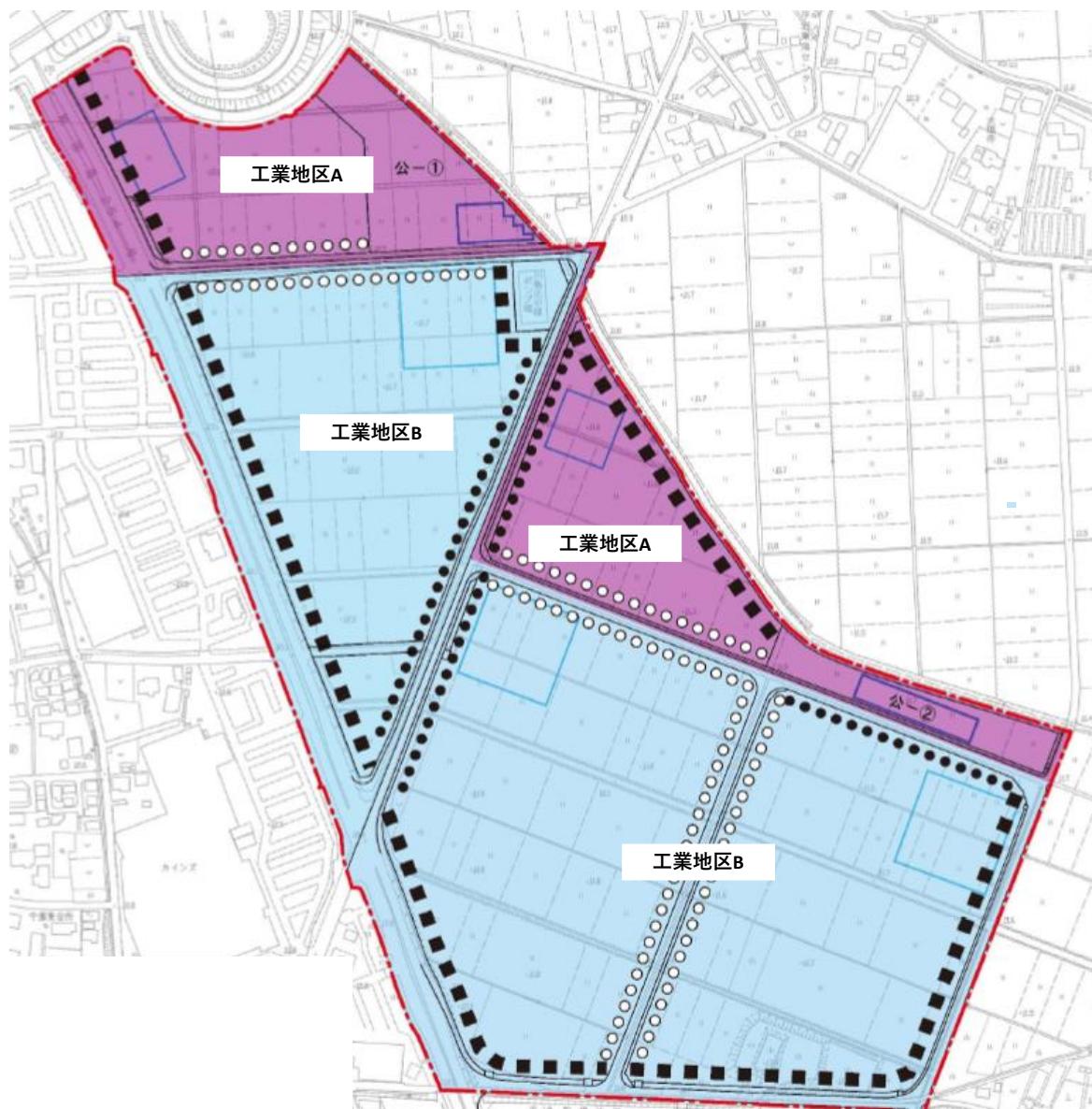


建築物の用途の制限（一部抜粋）

【工業地区 B】建築物の用途の制限

次に掲げる建築物は建築できません。

- 1 住宅
- 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿
- 3 老人ホーム、保育所、福祉ホーム等
- 4 老人福祉センター、児童厚生施設等
- 5 図書館、博物館等
- 6 物品販売業を営む店舗又は飲食店
(床面積の合計が300m²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、
提供する附属施設は可)
- 7 ボーリング場、スケート場、水泳場等
- 8 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票
券発売所、場外車券売場等
- 9 カラオケボックス等
- 10 畜舎
- 11 自動車教習場
- 12 一般廃棄物、産業廃棄物の処理業の用に供
する建築物
- 13 火薬類の貯蔵又は処理に供するもの



最低敷地面積、壁面位置、高さ等

最低敷地面積	工業地区 A : 5,000m ²	
	工業地区 B : 10,000m ²	
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部分又は同法第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、所者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。		
壁面の位置の制限	1号壁面線 (20.0m以上) 2号壁面線 (10.0m以上) 3号壁面線 (3.0m以上) その他の道路境界線及び水路境界線から1.0m以上 上記以外の隣地境界線から3.0m以上 (敷地面積3,000m ² 未満の敷地は1.0m以上)	 全 域 全 域

高さの最高限度	工業地区 A 1 建築物等の高さの最高限度は、25m以下とする。 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。	
	(1) 建築面積が50.0m ² 以上かつ建築物の外壁又は(れ)に代わる柱(ペランダ、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号に規定する壁装設備を含む。)の高さ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以下とする。 (2) 町長が公益上やむを得ないと認めた建築物	
1 建築物等の外観の各立面の面積の3分の2以上の部分の色彩は、次に掲げるマンセル表色系の範囲とする。		
(1) 7.5Rから7.5Yまでの場合は、彩度6以下 (2) 7.5Yから7.5G Yまで(7.5Yを含まない)の場合は、彩度4以下 (3) 7.5G Yから7.5RPまで(7.5G Y及び7.5RPを含まない)の場合、彩度2以下 (4) 7.5RPから7.5Rまで(7.5Rを含まない)の場合は、彩度4以下 2 高架水槽及び工作物は、周辺の眺望・景観に配慮 3 屋外広告物は、自己の用に供し、周辺の眺望・景観に配慮		
標準化率の最低限度	20%	全 域
塀又はさくの構造の制限	道路に面する部分は、前面道路の路線の中心線から高さ2.0m以下の透視可能なフェンスその他の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線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。	全 域

都市計画変更の手続き



◆手続きの流れ

