

議案 第3号

川越都市計画

地区計画の変更（川島町決定）

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：三島地区）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、川越市、日高市及び川島町の2市1町の行政区域です。

本地区は、JR埼京線・東武東上線川越駅から北へ約8km、川島ICから西に約1km、関越自動車道東松山ICから南東へ約9kmに位置する地区です。

II 変更の必要性

土地区画整理事業により道路等の都市基盤施設が整備される地区であり、インターチェンジに近接する交通の利便性を活かしつつ、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、周辺の住宅地及び農地等と調和する産業系市街地の形成を図るため、地区計画を新たに定めます。

III 地区計画の考え方

本地区は、圏央道川島インターチェンジに近接する市街地であり、工場跡地活用による町内の高まる産業系開発の受け皿を確保し、秩序ある土地利用を誘導するとともに、周辺環境と調和する産業系市街地の形成を図ることを目標とします。

そのために、本地区は工業地区A、工業地区B及び住宅地区の3地区に区分し、工業地区Aについては工業・物流施設の利便を増進するとともに、周辺環境との調和が図られた産業市街地を形成、工業地区Bは既存工業施設の操業環境の維持・増進を図るとともに、周辺の居住環境に配慮した住工複合市街地の形成を図ります。また、住宅地区については戸建住宅を主体とした良好な居住環境を有する住宅市街地の形成を図ります。

なお、これらの地区の形成にあたって、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等を定めます。

IV. 関連する都市計画

本地区は地区計画の変更とあわせ、以下の都市計画を定める予定です。

① 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（埼玉県決定）

土地区画整理事業により、工業の利便の増進及び周辺環境と調和した新たな工業地としての土地利用を図っていく方針を明確にするため、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を変更します。

② 区域区分（埼玉県決定）

工業系の土地区画整理事業の実施が確実にになったことから、計画的な市街地整備が行われるため、市街化区域に編入します。

③ 用途地域（川島町決定）

工場跡地活用による町内の高まる産業系開発の受け皿を確保し、秩序ある土地利用を誘導するとともに、周辺環境と調和する市街地の形成を図るため、市街化区域に編入し、用途地域を指定します。

④ 防火地域及び準防火地域（川島町決定）

土地区画整理事業を行う区域に工業地域を新たに指定するのに伴い、建築物等の不燃化・延焼防止を図り、火災に強い安全な市街地形成するため、準防火地域を指定します。

⑤ 土地区画整理事業（川島町決定）

計画的な都市基盤整備により、周辺の住宅地や農地との調和を図りながら、川島インターチェンジに近接する交通の利便性を活かした産業誘導地を形成するため、土地区画整理事業を行う区域を定めます。

⑥ 川越都市計画下水道の変更（川島町決定）

都市の健全な発達及び公衆衛生の向上に寄与し、あわせて公共用水域の水質の保全に資するため、三島地区について汚水処理区域、雨水排水区域を拡大します

V. 参考資料

1) 川越都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成 27 年 3 月変更予定）

(1) 地域毎の市街地像

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、原宿周辺地区、上 鹿山地区、川島産業団地、川島工業団地、戸守地区、三島地区は、周辺の環境に配慮した産業を集積する工業地を形成する。

(2) 区域区分の方針

市街化区域のおおむねの規模 約 4,172 ha

2) 第 5 次川島町総合振興計画（平成 25 年 3 月改訂）

(1) 土地利用方針

《物流・工業系地域》

新たな物流・工業団地(区域)としては、主要道路沿線などへの整備を推進するほか、町の東部地域などにおいて物流・工業団地(区域)の整備や研究機関の誘致を推進します。

(2) 市街地の整備

《新市街地の整備》

首都圏中央連絡自動車道の交通利便性を活かした川島インターチェンジ周辺地域の整備を図ります。

3) 川島町都市計画マスタープラン（平成 25 年 4 月改訂）

《物流・工業系地域》

既存の工業地（工業専用地域）については、既に工場などの立地が図られており、それらの環境の保全・整備を推進します。

新たな物流・工業団地（区域）としては、主要道路沿線などへの整備を推進するほか、物流・工業団地（区域）の整備や研究機関の誘致を推進します。

川越都市計画地区計画の変更（川島町決定）（案）

都市計画三島地区地区計画を次のように決定する。

決定告示年月日
平成 27 年 3 月 日

名	称	三島地区地区計画
位	置	川島町大字上伊草地内
面	積	約 6.1 ha
地区計画の目標		本地区は、圏央道川島インターチェンジに近接する市街地であり、工場跡地活用による町内の高まる産業系開発の受け皿を確保し、秩序ある土地利用を誘導するとともに、土地区画整理事業による事業効果の維持・増進を図り、周辺環境と調和する市街地の形成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	<p>本地区を3地区に区分し、各地区の特性に応じた健全で合理的な土地利用を図るために、それぞれの方針を次のように定める。</p> <p>(1) 工業地区A 工業・物流施設の利便を増進するとともに、周辺環境との調和を図られた産業市街地を形成する。</p> <p>(2) 工業地区B 既存工業施設の操業環境の維持・増進を図るとともに、周辺の居住環境に配慮した住工複合市街地を形成する。</p> <p>(3) 住宅地区 戸建住宅を主体とした良好な居住環境を有する住宅市街地を形成する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>工業地区Aにおいては、周辺の自然環境及び住宅地に配慮した緑豊かで良好な市街地環境を形成するために、地区外周部に屋敷林をイメージした緩衝緑地帯（高木植栽帯含む。）を配置する。</p> <p>なお、地区施設で定めた高木植栽帯の部分については、成木時で4m以上となる常緑高木等を10㎡に1本以上植栽し、維持・保全を図る（ただし、車両等の出入口については、この限りでない。）。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>土地利用の方針で示した工業地区A・B、住宅地区を形成するため、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、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、建築物の緑化率の最低限度、垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>また、工業地区Aにおいては、隣接する住宅地区への大型車両などの進入を規制し、良好な居住環境の維持・保全を図るため、工業施設用地への出入口は、町道3052号線及び同3506号線、同3083号線からのみとし、設置箇所は原則1カ所（2以上の道路に接する場合は2カ所）までとする。</p>
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>緑豊かでうるおいのある市街地景観の形成及び環境負荷の低減を図るため、地区内では積極的に敷地内緑化を推進するとともに、建築物の屋上緑化、壁面緑化等に努める。</p>

				名称	幅員	延長	名称	幅員	延長	
地区施設の配置及び規模	道 路	区画道路1号		7.5m～	約	475m	区画道路4号	6.6～	約	55m
		区画道路2号		10.0m			区画道路5号	7.0m		
		区画道路3号		9.0m	約	250m	区画道路6号	6.0m	約	220m
				6.0～	約	85m	歩行者専用道路	4.0m	約	95m
		公園・緑地		公園1号:約1,420㎡, 公園2号:約785㎡, 緑地1号:約525㎡, 緑地2号:約235㎡						
		緩衝緑地帯		緩衝緑地帯:幅員10m・延長約390m、高木植栽帯:幅員5m・延長約640m						
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)		住宅地区 (工業地域)				
		約3.9 ha		約0.9 ha		約1.3 ha				
	区分の面積	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。						次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。		
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	1 住宅		1 住宅 (増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替に係る建築物を除く。)		1 住宅、共同住宅				
		2 共同住宅、寄宿舎又は下宿		2 共同住宅、寄宿舎又は下宿		2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの				
		3 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの		3 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの		3 店舗、飲食店、事務所その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの				
		4 老人ホーム、老人福祉センター、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。)、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの		4 老人ホーム、老人福祉センター、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの		4 作業場の床面積の合計が50㎡以内の工場				
		5 図書館、博物館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		5 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に規定する公益上必要な建築物				
		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。)		6 ポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの		6 図書館その他これに類するもの				
		7 図書館、博物館その他これらに類するもの		7 展示場、遊技場、マーチャン屋、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		7 前各号に掲げる建築物に附属するもの				
		8 展示場、遊技場、マーチャン屋、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		8 カラオケボックスその他これに類するもの						
		9 カラオケボックスその他これに類するもの		9 畜舎						
		10 畜舎		10 公衆浴場						
		11 公衆浴場		11 自動車教習場						
		12 自動車教習場		12 倉庫業を営む倉庫						
		13 ガソリンスタンドを含む危険物の貯蔵又は処理施設 (敷地内建築物の供給処理に伴う危険物の貯蔵庫を除く。)		13 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						
		14 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		14 建築基準法別表第2 (ぬ) 項第1号(1)から(31)までに掲げる事業を営む工場、レディミクストコンクリートの製造を営む工場						
		15 建築基準法別表第2 (ぬ) 項第1号(1)から(22)、(29)から(31)までに掲げる事業を営む工場、レディミクストコンクリートの製造を営む工場		15 前号以外の工場で工場立地法施行規則第2条に規定する生産施設の敷地面積に対する割合が、工場立地に関する準則 (平成10年大蔵省、厚生省、農林水産省、通商産業省、運輸省告示第1号) 別表第1に掲げる生産施設面積率を超えるもの						
		16 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		16 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						

		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)	住宅地区 (工業地域)
						5,000 m ²
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度		<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) 地区計画の決定の告示日において、現に建築物の敷地として利用されている建築物の敷地面積の最低限度未満の土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する建築物の敷地面積の最低限度未満の土地について、その全部を一敷地として使用するもの。</p> <p>(3) 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供するもの。</p> <p>(4) 電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第9号に規定する電気事業（同項第7号に規定する特定規模電気事業を除く。）の用に供するもの。</p> <p>(5) 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>		
		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。ただし、隣地境界側を除く。）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までの距離は、10.0m以上とする。</p> <p>2 計画図に表示する2号壁面線の道路及び水路境界線までの距離は、5.0m以上とする。</p> <p>3 その他の道路（歩行者専用道路含む。）及び隣地境界線までの距離は、3.0m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) 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供するもの。</p> <p>(3) 電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第9号に規定する電気事業（同項第7号に規定する特定規模電気事業を除く。）の用に供するもの。</p>		

		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)	住宅地区 (工業地域)
		地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度		建築物等の高さの最高限度は、25m以下とする。
				—	高さが10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さが4mの水平面に敷地境界線からの水平距離が5mを超え、10m以内の範囲においては5時間以上、10mを超える範囲においては3時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。	
				工業地区Aにある高さが10mを超える建築物で、冬至日において、工業地区B又は住宅地区の地区内の土地に日影を生じさせるものは、工業地区B又は住宅地区の地区内にある建築物とみなす。 ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第120条第1項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供するもの。 (2) 電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第9号に規定する電気事業（同項第7号に規定する特定規模電気事業を除く。）の用に供するもの。		
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		<p>1 建築物及び工作物の外観は、周囲の眺望・景観と調和するよう刺激的な色彩や装飾を避け、次に掲げるマンセル表色系に該当する色彩及び点滅する光源が形成する面積の合計（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。）は、各立面の面積の3分の1を超えない範囲とする。</p> <p>(1) 7.5Rから7.5Yまでの彩度6を超えるもの</p> <p>(2) 7.5Yから7.5GYまで（ただし、7.5Yを含まない。）の彩度4を超えるもの</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。）の彩度2を超えるもの</p> <p>(4) 7.5RPから7.5Rまで（ただし、7.5Rを含まない。）の彩度4を超えるもの</p> <p>ただし、電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第9号に規定する電気事業（同項第7号に規定する特定規模電気事業を除く。）の用に供する施設は、この限りでない。</p> <p>2 戸外から望見される高架水槽などの工作物は、周囲の眺望・景観と調和するよう位置、大きさ、設置方法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、周囲の眺望・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>	<p>1 建築物等の屋根、外壁又はこれに代わる柱の色彩は、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、周囲の眺望・景観と調和する落ち着いたものとする。</p> <p>2 戸外から望見される高架水槽などの工作物は、周囲の眺望・景観と調和するよう位置、大きさ、設置方法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、周囲の眺望・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	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)	住宅地区 (工業地域)	
		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 60 cm以下のもの及び門柱、門扉、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>		<p>道路に面する部分は、生垣又は前面道路の路面の中心線から高さ 1.5m以下の透視可能なフェンスとする。</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 60 cm以下のもの及び門柱、門扉、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

工場跡地活用による秩序ある土地利用を誘導するとともに、土地区画整理事業による事業効果の維持・増進を図り、周辺環境と調和する市街地の形成を図る。