

議案 第5号

川越都市計画

用途地域の変更（川島町決定）

川越都市計画用途地域の変更（埼玉県決定）
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	建築物の建ぺい率	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 671.6 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	約	16.1 %	
	約 384.7 ha	10/10以下	5/10以下	—	—	10m	約	9.2 %	
	約 132.8 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	約	3.2 %	
小 計	約 1,189.1 ha						約	28.5 %	
第二種低層住居専用地域	約 17.3 ha	10/10以下	5/10以下	—	—	10m	約	0.4 %	
	約 5.8 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	約	0.1 %	
	約 48.7 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	10m	約	1.2 %	
小 計	約 71.8 ha						約	1.7 %	
第一種中高層住居専用地域	約 8.8 ha	10/10以下	5/10以下	-	-	-	約	0.2 %	
	約 12.7 ha	15/10以下	5/10以下				約	0.3 %	
	約 35.4 ha	15/10以下	6/10以下				約	0.9 %	
	約 458.5 ha	20/10以下	6/10以下				約	11.0 %	
小 計	約 515.4 ha						約	12.4 %	
第二種中高層住居専用地域	約 1.9 ha	10/10以下	5/10以下				約	0.0 %	
	約 2.2 ha	15/10以下	6/10以下				約	0.1 %	
	約 81.1 ha	20/10以下	6/10以下				約	1.9 %	
	約 85.2 ha						約	2.0 %	
小 計							約	2.0 %	
第一種住居地域	約 1,025.6 ha	20/10以下	6/10以下				約	24.6 %	
	約 1,025.6 ha						約	24.6 %	
第二種住居地域	約 254.1 ha	20/10以下	6/10以下				約	6.1 %	
	約 254.1 ha						約	6.1 %	
準住居地域	約 64.0 ha	20/10以下	6/10以下				約	1.5 %	
	約 64.0 ha						約	1.5 %	
近隣商業地域	約 84.7 ha	20/10以下	8/10以下	約	2.0 %				
	約 4.8 ha	30/10以下	8/10以下	約	0.1 %				
	約 89.5 ha			約	2.1 %				
商業地域	約 112.6 ha	40/10以下	8/10以下※	約	2.7 %				
	約 8.0 ha	60/10以下	8/10以下※	約	0.2 %				
	約 120.6 ha			約	2.9 %				
準工業地域	約 307.1 ha	20/10以下	6/10以下	約	7.4 %				
	約 307.1 ha			約	7.4 %				
工業地域	約 136.8 ha	20/10以下	6/10以下	約	3.3 %				
	約 136.8 ha			約	3.3 %				
工業専用地域	約 313.2 ha	20/10以下	6/10以下	約	7.5 %				
	約 313.2 ha			約	7.5 %				
合 計	約 4,172.4 ha			約	100.0 %				

「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

川島インターチェンジに近接する三島地区においては、土地区画整理事業による土地の計画的かつ合理的な土地利用を図るとともに、周辺農地等と調和する良好な産業系市街地の形成を図るため、市街化区域編入と同時に用途地域を定める。

川越都市計画用途地域の変更（埼玉県決定）
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	建築物の建ぺい率	外壁の後に退距離の限度	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 65.1 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	約	20.6 %
	約 24.2 ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	約	7.7 %
小 計	約 89.3 ha						約	28.3 %
第二種中高層住居専用地域	約 3.2 ha	20/10以下	6/10以下		—		約	1.0 %
小 計	約 3.2 ha						約	1.0 %
第一種住居地域	約 62.9 ha	20/10以下	6/10以下		—		約	19.9 %
小 計	約 62.9 ha						約	19.9 %
第二種住居地域	約 33.8 ha	20/10以下	6/10以下		—		約	10.7 %
小 計	約 33.8 ha						約	10.7 %
準工業地域	約 19.1 ha	20/10以下	6/10以下		—		約	6.1 %
小 計	約 19.1 ha						約	6.1 %
工業地域	約 58.8 ha	20/10以下	6/10以下		—		約	18.6 %
小 計	約 58.8 ha						約	18.6 %
工業専用地域	約 48.4 ha	20/10以下	6/10以下		—		約	15.4 %
小 計	約 48.4 ha						約	15.4 %
合 計	約 315.5 ha						約	100.0 %

「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

川島インターチェンジに近接する三島地区においては、土地区画整理事業による土地の計画的かつ合理的な土地利用を図るとともに、周辺農地等と調和する良好な産業系市街地の形成を図るため、市街化区域編入と同時に用途地域を定める。

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：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

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市街地の形成を図るため、土地区画整理事業に合わせて以下の表のとおり用途地域を指定するものです。

表 用途地域等変更

新		旧	
工業地域 (200/60)	約 6.1 ha	市街化調整区域 (200/60)	約 6.1 ha
合 計	約 6.1 ha	合 計	約 6.1 ha

※（ ）内は、容積率/建ぺい率

III. 用途地域の種類、区域及び容積率・建ぺい率の考え方

交通利便性を活かした物流・工業拠点にふさわしい合理的かつ適正な土地利用を形成するため、工業地域を指定します。又川越都市計画における工業地域の容積率・建ぺい率の指定状況との整合性を図り、容積率200%・建ぺい率60%を指定します。

IV. 関連する都市計画

本地区は用途地域の変更とあわせ、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 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。

④ 地区計画（川島町決定）

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・増進を図りつつ、周辺環境と調和する市街地の形成を図るため、地区計画を新たに定めます。

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 23 年 3 月）

(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。