

川越都市計画地区計画の変更（川島町決定）

都市計画伊草地区地区計画を次のように決定する。

決定告示年月日
令和 年 月 日

名	称	伊草地区地区計画
位	置	川島町大字伊草及び上伊草、下伊草地内の一部
面	積	約 22.5 ha
地区計画の目標		<p>本地区は、圏央道川島インターチェンジに近接するとともに、国道254号と県道鴻巣川島線等に囲まれ、交通利便性に優れた地区であることから、店舗・飲食店、ガソリンスタンドなどの沿道サービス施設や、自己用住宅などの立地が進み、今後もそれらの建築又はその敷地の造成が行われることが見込まれ、不良な街区の環境が形成されるおそれがある。</p> <p>地区計画を定めることにより、都市的土地利用をコントロールし、秩序ある土地利用の実現を図り、農地と調和した地域住民の生活環境の保全を図ることを目標とする。</p>
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2地区に区分し、各地区の特性に応じた秩序ある土地利用の実現を図るために、それぞれの方針を次のように定める。</p> <p>(1) 沿道地区 沿道サービス施設等の立地を誘導し、国道254号沿道の地域特性を活かした賑わいのある街区形成を図る。</p> <p>(2) 住宅地区 農地と調和した自己用住宅を主体とする土地利用を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>不良な街区の環境が形成されるのを防ぐため、地区内の居住者の利用に供されている道路を、地区施設に定め、その機能の維持・保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>各地区の特性に応じた土地利用を図るとともに、良好な街区の環境を形成するため、建築物の用途の制限を行う。</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	6.0~7.0m	約 40m	区画道路8号	4.4m	約 225m
			区画道路2号	5.2~5.7m	約 130m	区画道路9号	4.7~7.2m	約 160m
			区画道路3号	5.0~6.3m	約 150m	区画道路10号	4.9~6.0m	約 120m
			区画道路4号	5.2~6.0m	約 170m	区画道路11号	5.7~6.4m	約 40m
			区画道路5号	5.3~5.4m	約 230m	区画道路12号	4.4~5.9m	約 120m
			区画道路6号	5.6~6.4m	約 270m	区画道路13号	4.9~5.5m	約 120m
			区画道路7号	4.0m	約 240m			
地区の区分	区分の名称	沿道地区				住宅地区		
	区分の積面	約 5.1 ha				約 17.4 ha		
	建築物等の用途の制限	<p>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。</p> <p>1 都市計画法第 34 条第 2号に規定する用途に供するもの</p> <p>2 都市計画法第 34 条第 4号に規定する用途に供するもの</p> <p>3 都市計画法第 34 条第 8号に規定する用途に供するもの</p> <p>4 都市計画法第 34 条第 9号に規定する用途に供するもの（開発区域は、国道 254 号に 6m 以上接していること。）</p>				<p>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。</p> <p>1 自己用住宅（本町又は本町に隣接する市町の市街化調整区域に区域区分日前から居住する親族を有する者が、区域区分日前から自己又は自己の親族（6親等内の血族、配偶者、3親等内の姻族）が所有する土地において行うもの）</p> <p>2 自己業務用建築物（本地区に 20 年以上居住している土地又はその土地から 50m 以内の土地において、自己の業務（延べ床面積 100 m²以内かつ作業場の床面積の合計が 50 m²以内の工場若しくは延べ床面積の合計が 100 m²以内の事務所）の用に供するもの）</p> <p>3 法律により土地を収用することができる事業の施行に伴い、自己の所有する建築物の移転又は除却をする者の当該建築物と同一の用途の建築物（自己用住宅に限る）</p> <p>4 都市計画法第 34 条第 4号に規定する用途に供するもの</p> <p>5 地区集会所</p>		
	ただし、既に建築された既存適法建築物の用途の変更を伴わない増改築又は敷地拡張（自己用建築物に限る）については、この限りではない。							

「区域及び地区整備計画は、計画図表示のとおり。」

理 由

本地区は、圏央道川島インターチェンジに近接するとともに、国道 254 号と県道鴻巣川島線等に囲まれ、交通便利性に優れた地区であることから、店舗・飲食店、ガソリンスタンドなどの沿道サービス施設や、自己用住宅などの立地が進み、今後もそれらの建築又はその敷地の造成が行われることが見込まれ、不良な街区の環境が形成されるおそれがあります。

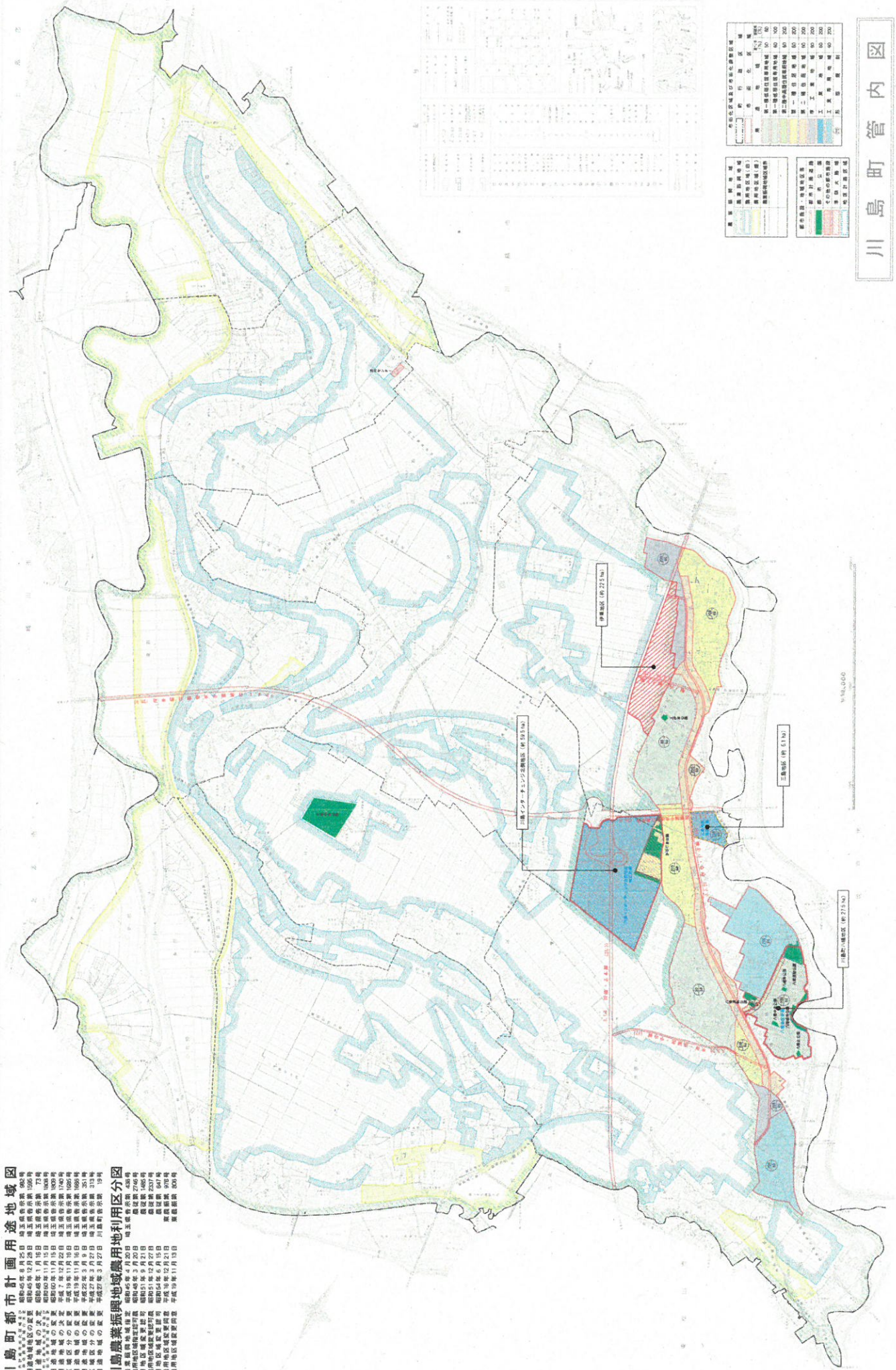
このため、都市的土地利用をコントロールし、秩序ある土地利用及び農地と調和した地域住民の生活環境の保全を図るため定めるものです。

川島町都市計画用途地域図

昭和46年8月26日 第五種用途地域 950号
 昭和47年7月27日 第一種用途地域 714号
 昭和48年11月12日 第五種用途地域 714号
 昭和49年11月12日 第五種用途地域 1000号
 昭和50年11月12日 第五種用途地域 1000号
 平成3年11月12日 第五種用途地域 1000号
 平成5年11月12日 第五種用途地域 1000号
 平成7年3月27日 川島町条例第19号
 平成8年4月20日 第五種用途地域 1000号
 平成9年4月20日 第五種用途地域 1000号
 平成10年12月27日 第五種用途地域 1000号
 平成11年9月27日 第五種用途地域 1000号
 平成12年12月27日 第五種用途地域 1000号
 平成13年12月27日 第五種用途地域 1000号
 平成14年11月12日 第五種用途地域 1000号
 平成15年11月12日 第五種用途地域 1000号

川島農業振興地域農用地利用区分図

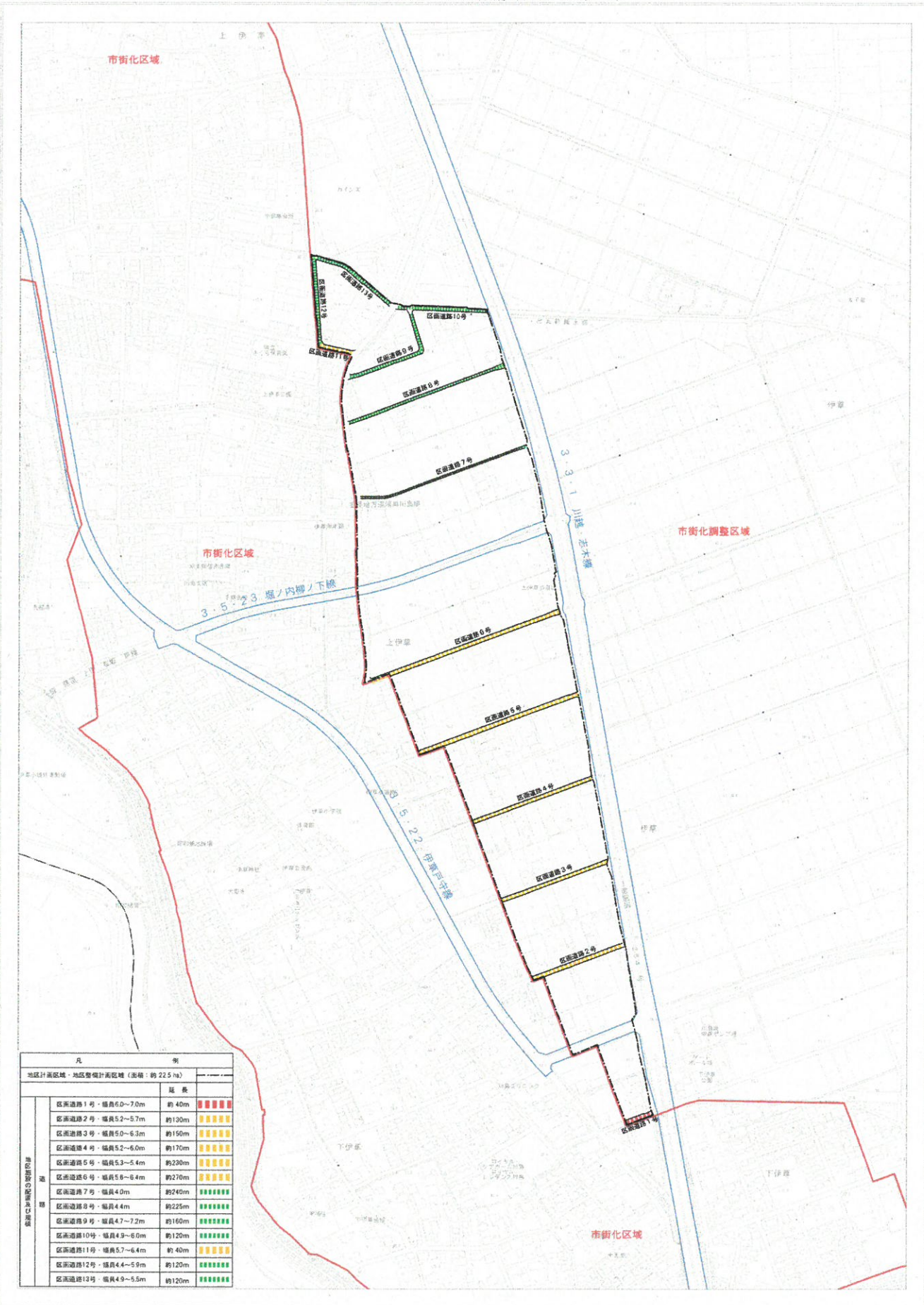
昭和46年8月26日 第五種用途地域 950号
 昭和47年7月27日 第一種用途地域 714号
 昭和48年11月12日 第五種用途地域 714号
 昭和49年11月12日 第五種用途地域 1000号
 昭和50年11月12日 第五種用途地域 1000号
 平成3年11月12日 第五種用途地域 1000号
 平成5年11月12日 第五種用途地域 1000号
 平成7年3月27日 川島町条例第19号
 平成8年4月20日 第五種用途地域 1000号
 平成9年4月20日 第五種用途地域 1000号
 平成10年12月27日 第五種用途地域 1000号
 平成11年9月27日 第五種用途地域 1000号
 平成12年12月27日 第五種用途地域 1000号
 平成13年12月27日 第五種用途地域 1000号
 平成14年11月12日 第五種用途地域 1000号
 平成15年11月12日 第五種用途地域 1000号



用途	色	面積 (ha)
第一種用途地域	黄	100
第二種用途地域	黄	100
第三種用途地域	黄	100
第四種用途地域	黄	100
第五種用途地域	黄	100
第六種用途地域	黄	100
第七種用途地域	黄	100
第八種用途地域	黄	100
第九種用途地域	黄	100
第十種用途地域	黄	100
第十一種用途地域	黄	100
第十二種用途地域	黄	100
第十三種用途地域	黄	100
第十四種用途地域	黄	100
第十五種用途地域	黄	100
第十六種用途地域	黄	100
第十七種用途地域	黄	100
第十八種用途地域	黄	100
第十九種用途地域	黄	100
第二十種用途地域	黄	100

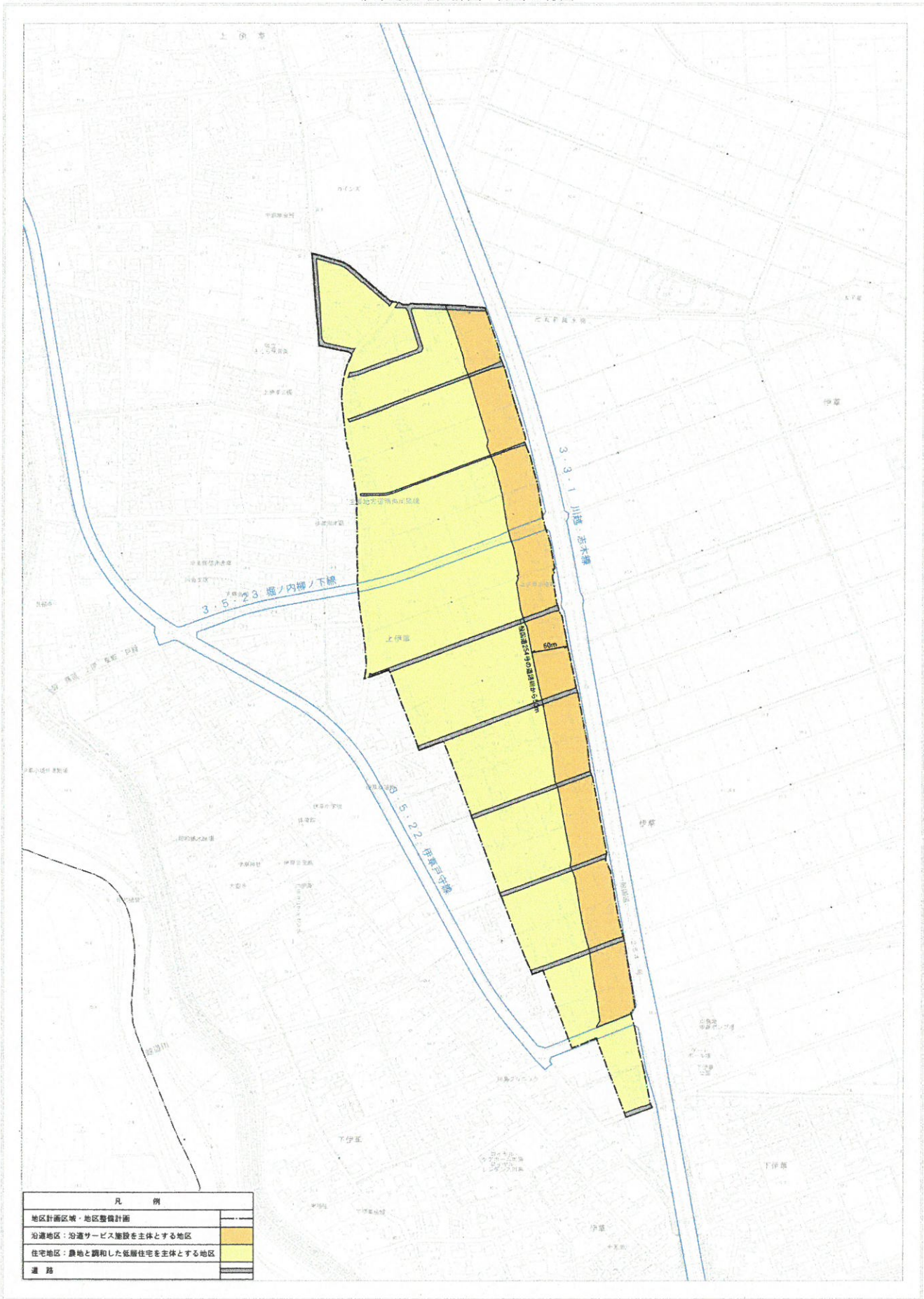
用途	色	面積 (ha)
第一種用途地域	黄	100
第二種用途地域	黄	100
第三種用途地域	黄	100
第四種用途地域	黄	100
第五種用途地域	黄	100
第六種用途地域	黄	100
第七種用途地域	黄	100
第八種用途地域	黄	100
第九種用途地域	黄	100
第十種用途地域	黄	100
第十一種用途地域	黄	100
第十二種用途地域	黄	100
第十三種用途地域	黄	100
第十四種用途地域	黄	100
第十五種用途地域	黄	100
第十六種用途地域	黄	100
第十七種用途地域	黄	100
第十八種用途地域	黄	100
第十九種用途地域	黄	100
第二十種用途地域	黄	100

川島町管内図



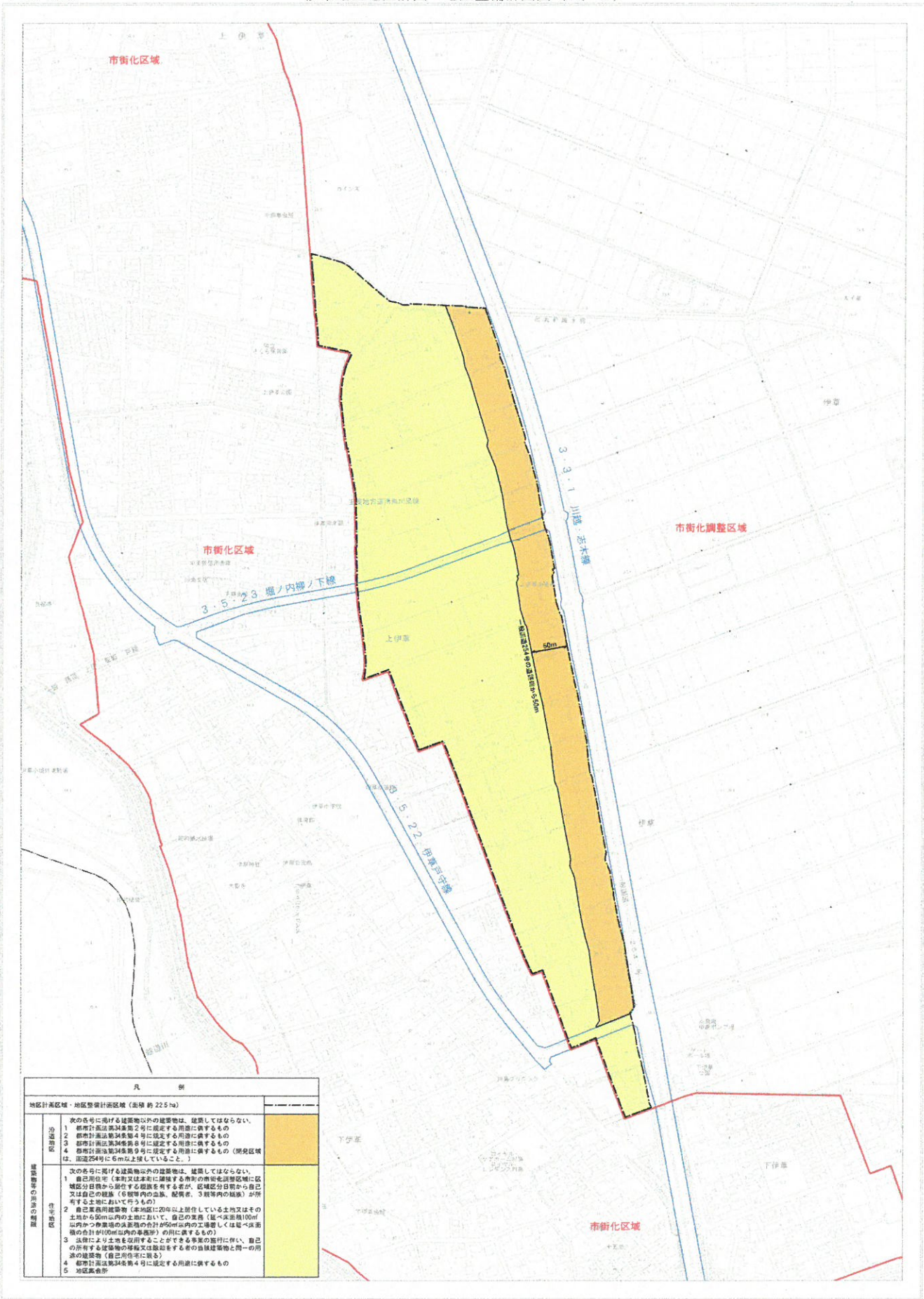
凡 例	
地区計画区域、地区整備計画区域 (面積: 約 225 ha)	延長
区画道路1号 - 幅員6.0~7.0m	約 40m
区画道路2号 - 幅員5.2~5.7m	約 100m
区画道路3号 - 幅員5.0~6.3m	約 150m
区画道路4号 - 幅員5.2~6.0m	約 170m
区画道路5号 - 幅員5.3~5.4m	約 230m
区画道路6号 - 幅員5.8~6.4m	約 270m
区画道路7号 - 幅員4.0m	約 240m
区画道路8号 - 幅員4.4m	約 225m
区画道路9号 - 幅員4.7~7.2m	約 160m
区画道路10号 - 幅員4.9~6.0m	約 120m
区画道路11号 - 幅員5.7~6.4m	約 40m
区画道路12号 - 幅員4.4~5.9m	約 120m
区画道路13号 - 幅員4.9~5.5m	約 120m





凡 例	
地区計画区域・地区整備計画	
沿道地区：沿道サービス施設を主体とする地区	
住宅地区：農地と調和した低層住宅を主体とする地区	
道 路	





凡 例	
地区計画区域・地区整備計画区域 (面積 約 225 ha)	
地区整備計画区域	<ul style="list-style-type: none"> 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。 1 都市計画法第24条第2号に規定する用途に供するもの 2 都市計画法第24条第4号に規定する用途に供するもの 3 都市計画法第24条第8号に規定する用途に供するもの 4 都市計画法第24条第9号に規定する用途に供するもの (開発区域は、用途区分に6号を上乗せしていること。)
地区計画区域	<ul style="list-style-type: none"> 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。 1 自己用住宅 (本町又は本市に隣接する角町の市街化調整区域に区域区分目録から居住する親族を有する者が、区域区分目録から自己又は自己の親族 (6親等内の血縁、配偶者、3親等内の血縁) が所有する土地において行うもの) 2 自己業務用建築物 (本地区に20年以上居住している土地又はその土地から50m以内の土地において、自己の業務 (延べ床面積100㎡以内かつ専ら業務の遂行のための設計図面以内の工場等) 又は延べ床面積の合計が100㎡以内の事務所) の用に供するもの) 3 当該土地を所有することができる者の居住に付いて、自己の所有する建築物の増築又は改築をする者の自居建築物と同一用途の建築物 (自己用住宅に限る) 4 都市計画法第24条第4号に規定する用途に供するもの 5 地区整備計画



議題第 2 号
川越都市計画地区計画の変更（伊草地区地区計画）について

○都市計画法第 17 条に基づく縦覧及び意見書の提出状況

(1) 縦覧の期間及び縦覧者数

縦覧の告示	令和 2 年 1 月 10 日
縦覧期間・ 意見書提出期間	令和 2 年 1 月 10 日から令和 2 年 1 月 24 日まで
縦覧者数	4 人

(2) 意見書提出数

1 件（反対）

川越都市計画「地区計画」の変更に関する縦覧における意見及び検討結果		
意見書	意見	検討結果
1	<p>1 道路幅員について</p> <p>(1) 町道 4185 号線には、ガソリ ンスタンド・建材置場・せんべ い工場等が土地利用し、10 t ダ ンプや大型車両がこの道路を利用 しているため、4 m 道路では 歩行者及び自転車利用者が危険 ではないか。</p> <p>(2) 近年、地震やゲリラ豪雨と呼 ばれる局地的な大雨や台風による 災害が多発しているため、大 型化している救急車・消防車が スムーズに現場に行けるよう、 道路幅員 6 m にされたい。</p> <p>(3) 地区計画案では、4 m 道路に 側溝が両側に敷設されるが、側 溝蓋がないため車両との交差時 に歩行者及び自転車利用者が危 険であるため、幅員を 6 m にさ れたい。</p>	<p>当計画案地区内の敷地で、都市計画 法に基づく開発行為や、建築基準法に 基づく建築物を建築するためには、そ れらを行う敷地が、一定の幅員（建築 物の用途や規模によって異なります） を満たした道路に接している必要があ ります。当計画案の沿道地区は、国道 254 号に面した敷地で行われる開発行 為や、建築物の建築を想定しており、 開発許可や建築確認などに必要となる 道路幅員が既に確保されているものと 考えています。しかし、住宅地区にお いては、町道 4185 号線の過半と町道 4187 号線全体で、道路幅員が 4 メー トル未満となっており、そこに面する多 くの敷地では、開発許可や建築確認な どが確保できない状況になっていま す。住宅地区において想定される主な 建築物の用途は、自己用住宅や自己業 務用建築物、農家を営む方の農業用施 設であり、街区単位で行われる開発行</p>

	<p>(4) この地区は、出耕作の大規模農家が農地を借用し耕作を行っているため、トレーラーを道路上において作業をするので4m幅員では他の車が通行できないし、営農上も支障がある。</p>	<p>為ではなく、既存道路に接した一敷地で行われる単体的な開発行為や建築物の建築を想定するとともに、それらの開発及び建築がされたとしても、多数の車両の出入りが見込まれるものではないと考えていることから、開発許可や建築確認などに最低限必要となる道路幅員4メートル以上を確保する計画となっています。</p> <p>また、歩行者及び自転車利用者への配慮については、今後の設計や関係機関協議を進めていく中で、必要に応じて安全対策の検討を行います。</p>
	<p>2 地区計画内にある都市計画道路（堀ノ内柳ノ下線）の早期整備</p> <p>(1) 前回の意見書の検討結果の中で、埼玉県が平成25年に定めた「都市計画道路の検証・見直し指針」に基づき検証した結果、町としては存続路線と記載してあるが、その後6年が経過しても町は何のリアクションもしていない、今回の地区計画において、この都市計画道路計画の位置づけを明記すべきではないか。</p> <p>(2) 県道上伊草坂戸線から国道254号までのアクセスする道路の幅員が狭いため、朝夕において道場橋東交差点で渋滞が発生している。また、国道254号までの町道では（道場橋東交差点・宮永宅交差点・柴宅T字路）死亡事故・物損事故が頻繁に起きているので、早期に都市</p>	<p>町では、当地区計画区域と隣接する川島インターチェンジ南側地区（以下、「川島IC南側地区」という。）にて、産業団地の整備に向けた関係機関と調整を進めています。本線は、川島IC南側地区開発計画区域にアクセスする幹線道路としての役割も期待できることから、川島IC南側地区開発計画と整合を図りながら、整備の検討を行います。</p> <p>また、地区施設として定める施設は、都市計画法施行令第7条の4より「都市計画施設以外の施設」とされているため、都市計画道路（堀ノ内柳ノ下線）は地区計画の地区施設に定めることはできません。</p>

	<p>計画道路（堀ノ内柳ノ下線）の整備を行うべきではないか。</p> <p>(3) 地区計画の説明会及び計画書では、地区計画内の4m未満の町道を開発許可や建築確認などに、最低限必要となる道路幅員4m以上を確保する計画となっているが、堀ノ内柳ノ下線に被さる町道は4m未満であり、堀ノ内柳ノ下線の整備または、現道の拡幅計画をしないと地区計画の計画書と矛盾するのではないか。</p>	
--	--	--