

川越都市計画地区計画の変更（川島町決定）

川越都市計画川島インターチェンジ（仮称）北側地区地区計画を川越都市計画川島インターチェンジ北側地区地区計画に名称を改め、次のように変更する。

決定告示年月日  
平成 20 年 12 月 17 日

名	称	川島インターチェンジ北側地区地区計画
位	置	川島町大字中山及び上伊草各地内
面	積	約 59.5ha
地区計画の目標		本地区は、川島インターチェンジ北側の新市街地であり、インターチェンジ周辺という交通の利便性を生かしつつ、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、産業拠点にふさわしい工業団地、物流拠点の形成、周辺の農地等と調和する田園産業都市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2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 工業・物流施設の利便を増進するとともに、周辺農地等との調和が図られた田園産業都市にふさわしい工業市街地を形成する。</p> <p>(2) 住宅地区 健全かつ良好な教育環境と周辺住宅地と調和した良好な居住環境の形成及び維持・保全を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>土地区画整理事業により整備する区画道路や公園等の施設を地区施設に定め、その機能の維持・保全を図る。</p> <p>また、工業地区においては、周辺農地、教育施設及び住宅地に配慮した田園産業都市にふさわしい緑豊かで良好な市街地環境を形成するために、地区外周及び主要な区画道路に面する部分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、住宅地区を形成するために、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。</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に、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>

地 区 整 備 計 画	位 置	川島町大字中山及び上伊草各地内						
	面 積	約 52.2ha						
	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
			区画道路 1 号	12.0m	約 350m	区画道路 10 号	8.0m	約 30m
			区画道路 2 号	12.0m	約 260m	区画道路 11 号	6.0m(12.0m)	約 230m
			区画道路 3 号	12.0m	約 90m	区画道路 12 号	6.0m(12.0m)	約 420m
			区画道路 4 号	11.0m	約 590m	区画道路 13 号	6.0m	約 140m
			区画道路 5 号	11.0m	約 590m	区画道路 14 号	3.0~6.0m	約 360m
			区画道路 6 号	10.0m	約 290m	区画道路 15 号	(6.0~12.0m)	約 140m
			区画道路 7 号	10.0m	約 100m		0.2~2.6m	
区画道路 8 号			10.0m	約 270m	( ) は、区域外を含む全幅員			
区画道路 9 号			8.0m	約 330m				
公 園	1 号公園 面積 約 19,100 m <sup>2</sup> 2 号公園 面積 約 7,400 m <sup>2</sup>		3 号公園 面積 約 1,000 m <sup>2</sup>					
緑 地	1 号緑地 面積 約 2,500 m <sup>2</sup>		2 号緑地 面積 約 400 m <sup>2</sup>					
高 木 植 栽 帯	幅員 10m 延長 約 2,260m 幅員 5m 延長 約 3,050m		幅員 3m 延長 約 210m					
地区の 区 分	区分の 名 称	工業地区 (工業地域)				住宅地区 (第一種住居地域)		
	区分の 面 積	約 45.4ha				約 6.8ha		
	建 築 物 等 の 用 途 の 制 限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>住宅</li> <li>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</li> <li>共同住宅（当該地区内の食品製造業（食品加工業を含む。）を営む事業所で、従業者の用に供する部分の床面積の合計が事業所の用に供する部分の延べ床面積の2分の1以内かつ6,000 m<sup>2</sup>以内のものを除く。）又は下宿</li> <li>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</li> <li>図書館、博物館その他これらに類するもの</li> <li>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。）</li> <li>ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</li> <li>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</li> <li>カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>畜舎</li> <li>自動車教習場</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ol>				<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ホテル又は旅館</li> <li>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 m<sup>2</sup>を超えるもの</li> <li>畜舎</li> </ol>		

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	10,000 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>
		壁面の位置の制限	<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) 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>(3) 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>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置については、次に掲げるとおりとする。</p> <p>1 道路、公園及び水路境界線までの距離は、1.0m以上とする。</p> <p>2 隣地境界線までの距離は、0.5m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) 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であること。</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5m<sup>2</sup>以内であること。</p> <p>(3) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。</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。）の用に供する施設。</p> <p>(5) ガス事業法（昭和29年法律第51号）第2条第1項に規定する一般ガス事業又は同条第3項に規定する簡易ガス事業の用に供する施設。</p>

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	<p>1 建築物等の高さの最高限度は、25m以下とする。</p> <p>2 前号にかかわらず、次の条件を満たすものは建築物等の高さの最高限度をそれぞれ定める高さとする。</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の面の位置から道路及び水路境界線までの距離が 15m以上、隣地境界線までの距離が 5 m以上のものは、高さの最高限度を 30m以下とする。</p> <p>(2) 敷地面積が 70,000 m<sup>2</sup>以上かつ建築物の外壁又はこれに代わる柱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、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 40m以下とする。</p> <p>3 第 1号、第 2号の建築物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>4 第 3号(1)、(2)定める部分及び建築物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 5 m以下とする。</p> <p>5 前各号の規定にかかわらず、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。）の用に供する施設には、適用しない。</p>	<p>建築物等の最高限度は、13m以下かつ地上の階数 3 階以下とする。</p> <p>ただし、次のいずれかに該当するものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 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。</p> <p>(2) 階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の 1 / 8 以内かつその部分の高さが 5 m以下のもの。</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>	<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、周辺の眺望・景観と調和する落ち着いたものとする。</p> <p>2 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 60 cm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>	<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 1.5 m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による土地利用の維持・増進を図るとともに、産業拠点にふさわしい工業・物流機能の集積や緑豊かな市街地環境を備えた田園都市の形成を図るため。

