

川越都市計画地区計画の変更（川越市決定）

都市計画鴨田地区地区計画を次のように変更する。

決定告示年月日 平成 30 年 6 月 29 日

名 称	鴨田地区地区計画	
位 置	川越市大字鴨田の一部、芳野台 3 丁目の全部	
面 積	約 21.3 ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、川越市の中心市街地から北東へ約 4 km、川越工業団地（71.6 ha）の東側に位置し、周辺は水田等の農耕用地の広がる豊かな田園風景に囲まれている。</p> <p>本地区計画は、豊かな田園環境を基調とする周辺環境を保全し、新たな産業の集積を図る工業団地の造成を目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>本地区の特性から、地区を 2 つに区分し計画的な土地利用の誘導を図る。</p> <p>工業団地地区：圏央道川島インターチェンジの開設による産業集積ポテンシャルの高まりから、これを生かすために工業・研究・流通施設の集積を図る地区とする。</p> <p>周 辺 地 区：工業団地地区と隣接し既存工業団地に囲まれた地区で、工業団地地区と同様の土地利用を図るべき地区であるが、現状の土地利用で農耕等の用に供されており、当面の間は、現状を保全し、資材置場、土砂の堆積の用に供する土地の利用については、これを制限するものとする。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>周辺の田園環境を保全するとともに、土地利用転換により発生する交通に配慮し、周辺の環境・景観と調和した工業団地を形成するため、道路、公園、調整池の整備を行う。</p> <p>これらの機能を保全するため、川越市が、適切に維持管理するものとする。</p> <p>また、緩衝帯や緑地帯の整備を行い、その所有者または管理者が適切にこれを維持管理するものとする。</p> <p>緩衝帯は、緩衝帯幅の 1/2 について、成木に達したときの樹高が 4m 以上となる在来種の植栽を行う高木植栽空間を設けるものとする。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>土地利用の方針で示した地区の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、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>
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>形成された地区環境を保全するため、緩衝帯・緑地帯の保全を図るための制限を定める。</p> <p>また、敷地内の空地等については、植栽等による緑化を図り、良好な環境の維持管理に努める。</p> <p>緑化に関しては、ボリューム感や奥行きのある緑化を推進するため、壁面緑化、屋上緑化等の導入に努める。</p>

地 区 整 備 計 画	地区施設の配置 及び規模		施設名	幅員等	延長又は面積	適用
			地区幹線道路	14.0 m	約 550 m	
			地区補助幹線道路	12.0 m	約 550 m	
			公園	1 箇所	約 6,000 m ²	
			調整池	1 箇所	約 11,200 m ²	
			緩衝帯	15.0 m	約 17,106 m ²	
			(うち高木植栽空間)	7.5 m	約 8,553 m ²	
			緩衝帯	7.5 m	約 1,250 m ²	高木植栽
			緑地帯	2.5 m	約 3,686 m ²	門柱、門扉等安全上、保安上必要なものを除く。
				4.0 m	約 649 m ²	高木植栽
			地区外周道路	3.0 m	約 304 m	全幅員は 7.0m
			地区外周道路	3.0 m	約 94 m	全幅員は 7.0m
			地区外周道路	1.8 m	約 322 m	全幅員は 4.0m
			地区外周道路	0.5 m	約 192 m	全幅員は 4.0m
			地区外周道路	0.5 m	約 415 m	全幅員は 4.0m
地区外周道路	3.0 m	約 57 m	全幅員は 7.0m			
建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の 区分	名称	工業団地地区 (市街化調整区域)		周辺地区 (市街化調整区域)	
		面積	約 19.5 ha		約 1.8 ha	
	建築物等の 用途の制限	<p>次の各号のいずれかに該当する建築物は建築してはならない。</p> <p>建築基準法別表第二(わ)項(工業専用地域内に建築してはならない建築物)に掲げるもの。ただし、物品販売業を営む店舗(専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するものを除く)又は飲食店の用途に供するもののうち、その用途に供する部分の床面積の合計が 150 m²以下のものを除く。</p> <p>カラオケボックスその他これらに類するもの。</p> <p>神社・寺院・教会その他これらに類するもの。</p> <p>公衆浴場。</p> <p>診療所。</p> <p>老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの。</p> <p>自動車教習所。</p> <p>畜舎。</p>			<p>次に掲げる建築物以外建築してはならない。</p> <p>農業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物。</p> <p>農機具等収納施設。</p>	

地区整備計画	建築物等に 関する 事項	建築物の建蔽率 の最高限度	60%				
		建築物の敷地面 積の最低限度	3,000 m ²		—		
		壁面の位置の 制限	<p>建築物等の外壁又はこれに代わる柱の面（車庫の柱を除く。）は、次の各号に掲げる壁面線を越えて建築してはならない。</p> <p>道路境界線からの水平距離は4.0m以上としなければならない。</p> <p>道路と緩衝帯が接する箇所の道路境界線からの水平距離は、15mの緩衝帯を設ける箇所は15m以上とし、7.5mの緩衝帯を設ける箇所は7.5m以上としなければならない。</p> <p>調整池北側境界線からの水平距離は4.0m以上としなければならない。</p> <p>隣地境界線からの水平距離は2.0m以上としなければならない。</p>				
		壁面後退区域に おける工作物の 設置の制限	壁面後退区域には、工作物（地下工作物を除く。）を設置してはならない。ただし、門柱、門扉又は安全上、保安上やむを得ないものを除く。				
		建築物等の 高さの最高限度	25 m		10 m		
		建築物等の形態 又は色彩その他 意匠の制限	<p>建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱及び工作物の色彩は、各立面において、次に掲げるマンセル表色系に該当する色彩（着色していない石、土、レンガ及びコンクリート等の素材で仕上げる外観の部分を除く。）の部分の面積の合計が、当該立面の面積の3分の1を超えない範囲とする。</p> <p>戸外から望見される高架水槽及び工作物は、周辺の景観に調和するように位置、大きさ、設置方法、色彩等に配慮したものとす。</p> <p>屋外広告物は、自己の用に供し、周辺の景観に調和するように位置、大きさ、設置方法、色彩等に配慮し、電飾等の装飾は、避けるものとす。</p>				
			色 相	明 度		彩 度	
			7.5 R から 7.5 Y	2 を超える		6 を超える	
				2 以下		—	
			7.5 RP から 7.5 R 7.5 Y から 7.5 GY	2 を超える		4 を超える	
2 以下				—			
7.5 GY から 7.5 RP	2 を超える		2 を超える				
	2 以下		—				
N	2 以下		—				
建築物の緑化率 の最低限度	25%		—				
垣又はさくの構 造の制限	道路及び隣地境界又は緩衝緑地帯に面する垣又はさくの構造は、生垣又は透視可能なフェンスとし、高さは敷地面から2.0m以下、基礎等の高さは0.5m以下とする。ただし、門柱、門扉又は安全上、保安上やむを得ないものを除く。						

	土地の利用に関する事項	緩衝帯及び緑地帯の保全のための制限	緩衝帯及び緑地帯には緑化を施し、その維持管理等、緑環境の保全に務める。	—
--	-------------	-------------------	-------------------------------------	---

「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、計画図に示すとおり。」

理由 川越工業団地の機能拡張による新たな産業集積を図り、周辺の豊かな田園環境と調和した工業地域の形成を図る。