川越都市計画地区計画の変更（川越市決定）

決定告示年月日
令和８年10月16日

川越都市計画中福地区地区計画を次のように決定する。

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td>中福地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置</td><td>川越市大字中福字丑ケ崎地内</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td>約　17.7　ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区計画の目標</td><td>本地区は、都心から 30km 圏内、関越自動車道三芳スマートインターチェンジから北西約 2.5km の位置にあり、都心からのアクセス性が高い地区である。また、比較的自然災害リスクが小さいとされる武蔵野台地の東北端に位置しており、地区内に設置される電線路を介して大量の電力供給が可能である。これらの理由から、データセンター等の情報通信業に関して優れた立地特性を有している。
さらに、地区の一部は埼玉県が指定する「川越市中福ふるさとの緑の景観地」となっており、武蔵野の雑木林としての景観を残した緑豊かな地区でもある。
このため、地区の特性を生かし、緑豊かな周辺環境と調和した産業拠点の形成を図ることを目的とする。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">区域の整備、開発及び保全に関する方針</td><td>土地利用の方針</td><td>本地区の地理的特性を生かし、情報通信業等の立地を誘導するとともに、周辺環境と調和のとれた良好な街区の形成を目指す。また、「川越市中福ふるさとの緑の景観地」に指定されている樹林地に配慮し、既存の樹林を生かした緑豊かな環境の形成及び保全を図る地区とする。</td></tr>
<tr><td>地区施設の整備の方針</td><td>周辺環境と調和した産業拠点を形成するために、区画道路、緩衝緑地帯及び保全緑地を適切に配置し、整備を行う。
緩衝緑地帯及び保全緑地は、既存の樹林を生かすことを優先するとともに、造成森林とする場合には、伐採前の植生回復を図ることを原則とする。</td></tr>
<tr><td>建築物等の整備の方針</td><td>土地利用の方針で示した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、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。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>区域の整備、開発及び保全に関する方針</td><td colspan="2">その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針</td><td colspan="5">森林法に基づく相当面積の森林及び緑地の残置及び造成を行い、緑地環境の保全に努める。緩衝緑地帯及び保全緑地は、土地利用を行う事業者又は土地所有者が適切に維持管理を行う。
消防水利として道路上に設ける消火栓とは別に、敷地内に防火水槽を設け、土地利用を行う事業者又は土地所有者が適切に維持管理を行う。
雨水の流出を調整するための雨水貯留施設を敷地内（地下を含む。）に設け、土地利用を行う事業者又は土地所有者が適切に維持管理を行う。
緑豊かな周辺環境と調和した産業拠点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に努める。</td></tr>
<tr><td rowspan="7">地区整備計画</td><td rowspan="7">地区施設の配置及び規模</td><td>種別</td><td>名称</td><td>幅員等</td><td>延長又は面積</td><td>備考</td></tr>
<tr><td rowspan="3">道路</td><td>区画道路
1号</td><td>10.0m</td><td>約 510m</td><td></td></tr>
<tr><td>外周道路
1号</td><td>6.4m～
10.0m</td><td>約 750m</td><td></td></tr>
<tr><td>外周道路
2号</td><td>0.2m</td><td>約 130m</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">公園、緑地、広場
その他の公共空地</td><td>緩衝緑地帯
1号</td><td>20.0m</td><td>約 11,000 ㎡</td><td rowspan="3">既存の樹林を保全することを優先し、当該開発行為の目的と当該樹林の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は造成森林とすることも可とする。
造成する場合には、樹高 1m以上の高木性樹木（成木時には樹高が 4m以上となるもの）を下表の本数以上均等に分布するよう植栽する。ただし、以下については、この限りではない。
1. 管理上必要な扉
2. 産業Ａ地区の外周道路に面する緩衝緑地帯に配置する人及び自転車の出入口
<table><tr><td>樹高</td><td>植栽本数（10 ㎡当たり）</td></tr><tr><td>1 m</td><td>2 本</td></tr><tr><td>2 m</td><td>1.5 本</td></tr><tr><td>3 m</td><td>1 本</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>緩衝緑地帯
2号</td><td>15.0m</td><td>約 19,000 ㎡</td></tr>
<tr><td>保全緑地
1号</td><td></td><td>約 5,400 ㎡</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="8">地区整備計画</td><td rowspan="8">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>区分の名称</td><td>産業Ａ地区
（市街化調整区域）</td><td>産業Ｂ地区
（市街化調整区域）</td></tr>
<tr><td>区分の面積</td><td>約 16.8ha</td><td>約 0.9ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td>別表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。</td><td>別表の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td>10,000 ㎡</td><td>1,000 ㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td colspan="2">建築物の外壁若しくはこれに代わる柱（屋根、軒、庇、階段、出窓、ベランダ、バルコニーその他これらに類する建築物の部分を含む。）の面は、次の各号に掲げる壁面線を超えて建築してはならない。ただし、敷地の出入口となる部分を除く。
１．１号壁面線の道路境界線及び隣地境界線までの距離は 20.0ｍとする。
２．２号壁面線の道路境界線及び隣地境界線までの距離は 15.0ｍとする。
３．３号壁面線の道路境界線及び隣地境界線までの距離は 2.0ｍとする。</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面後退区域における工作物の設置の制限</td><td colspan="2">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、その他これらに類する安全上、保安上やむを得ないものはこの限りではない。</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">建築物等の高さの最高限度</td><td>31ｍ</td><td rowspan="2">10ｍ</td></tr>
<tr><td>ただし、敷地面積が 20,000 ㎡以上で、かつ、建築物の外壁等の面からの水平距離が次の各号の距離以上のものは、高さの最高限度を 40ｍとする。
１．１号壁面線が指定された隣地境界線 20ｍ
２．２号壁面線が指定された道路境界線のうち県道狭山ふじみ野線に面する部分 20ｍ
３．２号壁面線が指定された道路境界線及び隣地境界線（２の部分を除く） 15ｍ
４．３号壁面線が指定された道路境界線及び隣地境界線　2ｍ</td></tr>
</table>

<table>
<tr>
<td rowspan="3">地区整備計画</td>
<td rowspan="3">建築物等に関する事項</td>
<td>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td>
<td colspan="2">1．建築物又は工作物の外観（着色していない石、土、木、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。）は、周辺の眺望・景観と調和するよう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。）を避け、下に掲げるマンセル表色系に該当する色彩の範囲とする。ただし、外観の各立面につき、当該面積の 10 分の 1 以下の範囲内でアクセント色として着色される部分の色彩については、下に掲げるマンセル表色系に該当する色彩の範囲は適用しない。
<table>
<tr><th>色相</th><th>明度</th><th>彩度</th></tr>
<tr><td>7.5Ｒから 7.5Ｙ
（7.5Ｙは含まない）</td><td>２以上
９以下</td><td>６以下</td></tr>
<tr><td>7.5Ｙから 7.5ＧＹ
（7.5ＧＹは含まない）</td><td>２以上
９以下</td><td>４以下</td></tr>
<tr><td>7.5ＧＹから 7.5ＲＰ
（7.5ＲＰは含まない）</td><td>２以上
９以下</td><td>２以下</td></tr>
<tr><td>7.5ＲＰから 7.5Ｒ
（7.5Ｒは含まない）</td><td>２以上
９以下</td><td>４以下</td></tr>
<tr><td>Ｎ（無彩色）</td><td>２以上
９以下</td><td>―</td></tr>
</table>
2．戸外から望見される高架水槽などの工作物は、周辺の眺望・景観と調和するよう位置、大きさ、配置方法、色彩、装飾等に配慮したものとする。
3．表示又は掲出することができる屋外広告物（川越市屋外広告物条例第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、配置方法、色彩等に配慮し、電飾など装飾は避けたものとする。</td>
</tr>
<tr>
<td>建築物の緑化率の最低限度</td>
<td>20%
ただし、緑化施設は樹高 1m 以上の高木性樹木（成木時には樹高が 4m 以上となるもの）とする。</td>
<td>25%</td>
</tr>
<tr>
<td>垣又はさくの構造の制限</td>
<td>道路境界線及び隣地境界線に面する垣又はさくの構造は、以下のものとする。
1．生け垣
2．周辺環境に配慮したフェンス及び鉄さく等透視可能なものとし、宅地地盤面からの高さが 1.5m以下、基礎等の高さは 0.6m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についてはこの限りでない。</td>
<td>道路境界線及び隣地境界線に面する垣又はさくの構造は、以下のものとする。
1．生け垣
2．周辺環境に配慮したフェンスとし、宅地地盤面からの高さが 3.0m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についてはこの限りでない。</td>
</tr>
</table>

「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、周辺環境との調和を図りながら情報通信系業務施設が集積する産業系の土地利用を推進するため、地区計画を定めるものです。

別　表

産業Ａ地区	産業Ｂ地区
1.　データセンターの用に供する建築物 2.　前号の建築物に附属する建築物 3.　事務所（日本標準産業分類（統計法（平成19年法律第53号）第2条第9項に規定する統計基準として定められたもの）の大分類のうち、Ｃ鉱業、採石業、砂利採取業、Ｄ建設業、Ｈ運輸・郵便業、Ｉ卸売業、小売業、Ｋ不動産業、物品賃貸業、Ｑ複合サービス事業、Ｒサービス業の用に供するものを除く）	1.　建築基準法別表第2（わ）項に掲げる建築物。ただし、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもののうち当該地区内の事業所の従業員のためのものは除く。 2.　店舗その他これに類するもの 3.　カラオケボックスその他これに類するもの 4.　郵便局 5.　神社、寺院、教会その他これらに類するもの 6.　公衆浴場 7.　診療所 8.　保育所その他これに類するもの 9.　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 10.　自動車教習所その他これに類するもの 11.　自動車車庫その他これに類するもの（建築物に附属するものは除く） 12.　倉庫（建築物に附属するものは除く） 13.　工場 14.　危険物の貯蔵又は処理に供するもの（建築物に附属する危険物の貯蔵に供するものは除く） 15.　火葬・墓地管理業、冠婚葬祭業の用に供するもの 16.　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もの