

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6年10月16日

川越都市計画圏央鶴ヶ島インターチェンジ南側笠幡地区地区計画を次のように決定する。

名称		圏央鶴ヶ島インターチェンジ南側笠幡地区地区計画
位置		川越市大字笠幡字熊野堂及び字新田の各一部
面積		約 5.6 ha
地区計画の目標		本地区は、首都圏中央連絡自動車道圏央鶴ヶ島インターチェンジの南約0.8km、国道407号の東約0.6kmに位置し、広域交通網へのアクセス性が高く、産業用地として優れた立地特性を有する地区である。 このため、地区の特性を活かし、日高市の圏央鶴ヶ島インターチェンジ南側下高萩新田地区及び鶴ヶ島市の圏央鶴ヶ島インターチェンジ南側地区と一体となって、周辺環境と調和した産業拠点の形成を図ることを目標とする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	本地区は、圏央鶴ヶ島インターチェンジ南側笠幡地区、圏央鶴ヶ島インターチェンジ南側下高萩新田地区及び圏央鶴ヶ島インターチェンジ南側地区が一体となり、首都圏中央連絡自動車道圏央鶴ヶ島インターチェンジや国道407号への近接性を活かし、物流系業務施設の立地を誘導するとともに、地区周辺に立地する良好な戸建て住環境や田園環境との調和のとれた良好な街区形成と、既存の樹林を生かした緑豊かな環境の形成を図る地区とする。
	地区施設の整備の方針	地区周辺に立地する良好な戸建て住環境や田園環境と調和した産業拠点を形成するため、区画道路、緩衝緑地帯、水路を適切に配置し整備する。 緩衝緑地帯における造成森林は、伐採前の植生回復を図ることを原則とする。
	建築物等の整備の方針	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。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	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、既存植生等の保全に努めるとともに、その一部を緩衝緑地帯とし、緑地環境の保全に努める。 都市計画道路の整備にあたっては、必要な整備水準を満たすものとする。 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。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種別	名称	幅員等	延長又は面積	備考								
		道路	外 周 区 画 道 路	6.5m	約 390m									
			北 側 区 画 道 路	0.0～9.1m	約 20m									
		公園、緑地、広場 その他の 公共空地	緩衝 緑地帯	10.0m	約 6,700 m ²	樹高 1m以上の高木性樹木（成木時には樹高が 4 m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.管理上必要な垣、さく、扉等 2.産業Ｂ地区の北側区画道路に面する 緩衝緑地帯に配置する人及び自 転車の出入口 3.産業Ｃ地区の都市計画道路 3・4・ 47 日高川越鶴ヶ島線に面する緩衝 緑地帯に配置する人及び自転車の 出入口 4.産業Ｃ地区の都市計画道路 3・4・ 6 号富士見通線に面する緩衝緑地 帯に配置する人、自転車又は車両の 出入口								
							<table><tr><td>樹高</td><td>植栽本数（10 m²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>		樹高	植栽本数（10 m ² 当たり）	1 m	2 本	2 m	1.5 本
	樹高	植栽本数（10 m ² 当たり）												
	1 m	2 本												
	2 m	1.5 本												
	3 m	1 本												
		水路	3.7m	約 330m										
建築物等に関する事項	地区の 区分	区分の 名称	産業Ａ地区 （市街化調整区域）		産業Ｂ地区 （市街化調整区域）		産業Ｃ地区 （市街化調整区域）							
		区分の 面積	約 2.9ha		約 1.2ha		約 1.5ha							
	建築物等の 用途の制限		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1．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 m ² 以下のものを除く。 2．建築基準法別表第二（る）項（準工業地域内に建築してはならない建築物）第一号及び第二号に掲げるもの 3．カラオケボックスその他これに類するもの 4．神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5．公衆浴場 6．診療所（当該地区内の事業所のための診療所は除く。） 7．保育所その他これに類するもの（当該地区内の事業所のための保育施設は除く。）											

地区整備計画

建築物等に関する事項

建築物等の用途の制限	8. 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 9. 自動車教習所 10. 畜舎 11. 火葬・墓地管理業、冠婚葬祭業の用に供する建築物 12. 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 13. レディーミクストコンクリートの製造を営む工場		
建築物の敷地面積の最低限度	10,000 m ²	6,000 m ²	10,000 m ²
	1. 建築物の敷地が地区の区分に掲げる地区の二以上にわたる場合においては、地区の区分に応じ各地区ごとの敷地の部分がそれぞれ上記に掲げる数値以上でなければならない。 2. 圏央鶴ヶ島インターチェンジ南側下高萩新田地区の区域、圏央鶴ヶ島インターチェンジ南側地区の区域と一体となった敷地の場合は、その区域を含んだ敷地面積とする。 3. 市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可した建築物の敷地として使用する場合はこの限りでない。		
壁面の位置の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱（屋根、軒、庇、階段、ランブウェイ、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水路境界線までの距離は 10.0m以上とする。 2. 2号壁面線の道路境界線及び水路境界線までの距離は 2.0m以上とする。 3. 建築物の敷地面積の最低限度未満の敷地にある建築物の場合はこの限りでない。		
壁面後退区域における工作物の設置の制限	1号壁面線の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、次のいずれかに該当する工作物を設置する場合はこの限りではない。 1. 垣、さく、門柱、門扉、守衛所その他これに類する安全上、保安上やむを得ないもの 2. 供給処理施設の設備 3. 電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業（同項第2号に規定する小売電気事業を除く。）の用に供する施設		
建築物等の高さの最高限度	40m	31m	
	1. 高さが 10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さが0mの水平面に圏央鶴ヶ島インターチェンジ南側笠幡地区、圏央鶴ヶ島インターチェンジ南側下高萩新田地区及び圏央鶴ヶ島インターチェンジ南側地区が一体となった区域を越える範囲（道路及び水路を除く。）において、3時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。ただし、都市計画法第8条第1項に規定する工業地域及び工業専用地域についてはこの限りでない。		

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

2. 同一の敷地内に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなして、前号の規定を適用する。

3. 前各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。

(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。

(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（避雷針等を除く。）は、当該建築物の高さに算入する。

4. 前号（1）、（2）に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（避雷針等を除く。）の高さは5 m以下とする。

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 16 号に規定する電気事業（同項第 2 号に規定する小売電気事業を除く。）の用に供する施設には適用しない。

6. 前各号の規定にかかわらず、市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可した建築物についてはこの限りでない。

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

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。

色相	明度	彩度
7.5 Rから 7.5 Y (7.5 Yは含まない)	2 を超え 9 未満	6 以下
7.5 Yから 7.5 G Y (7.5 G Yは含まない)	2 を超え 9 未満	4 以下
7.5 G Yから 7.5 R P (7.5 R Pは含まない)	2 を超え 9 未満	2 以下
7.5 R Pから 7.5 R (7.5 Rは含まない)	2 を超え 9 未満	4 以下
N（無彩色）	2 を超え 9 未満	—

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。

地区整備計画	建築物等に関する事項		20%
		建築物の緑化率の最低限度	1. 圏央鶴ヶ島インターチェンジ南側下高萩新田地区の区域、圏央鶴ヶ島インターチェンジ南側地区の区域と一体となった敷地の場合は、その区域を含んだ敷地面積に対する割合とする。 2. 建築物の敷地面積の最低限度未満の建築物の敷地の場合はこの限りでない。
		垣又はさくの構造の制限	道路境界線及び水路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. 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2.5m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、周辺環境との調和を図りながら圏央鶴ヶ島インターチェンジへの近接性を活かした物流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。