議案３・４

議　　題

議案第３号　　川越都市計画防火地域及び準防火地域の変更について

議案第４号　　川越都市計画地区計画の変更について

令和８年１０月６日（第１９７回）

川越都市計画防火地域及び準防火地域の変更（川越市決定）

告示年月日
令和　年　月　日

川越都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

川越市

種　類	面　積	備　考
防火地域	約　15.8　ha	
準防火地域	約　301.9　ha	川越市：中福地区　約17.7ha増

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

本地区は、中福地区の産業拠点形成に合わせ、建築物等の不燃化・延焼防止を図り、火災に強い安全なまちづくりを推進するため、準防火地域を定めるものです。

理　由　書

本理由書は、川越都市計画防火地域及び準防火地域の変更（川越市：中福地区）についての理由を示したものです。

Ⅰ．川越都市計画区域における位置等

川越都市計画区域は、都心から約４０km圏、本県のほぼ中央部に位置しています。また、川越都市計画区域に含まれる土地の区域は、川越市、日高市及び川島町の行政区域の全域です。

【川越市：中福地区】

本地区は、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、県道狭山ふじみ野線の沿線に位置しています。

Ⅱ．変更理由

【川越市：中福地区】

本地区は、中福地区の産業拠点形成に合わせ、建築物等の不燃化・延焼防止を図り、火災に強い安全なまちづくりを推進するため、準防火地域を定めるものです。

Ⅲ．変更内容

【川越市：中福地区】

本地区においては、現在防火地域及び準防火地域の指定はありません。
以下の表のとおり新たに準防火地域を指定します。

新		旧	
種類	面積	種類	面積
準防火地域	約17.7ha	－	約17.7ha


Ⅳ．関連する都市計画

防火地域及び準防火地域の変更とともに、以下の都市計画を変更する予定です。

①　地区計画（川越市決定）

令和七年九月

総　括　図


市街地拡大図　S＝1：7,500
川越都市計画区域（川越市・日高市・川島町）
川越市位置図
坂戸市
川島町
鶴ヶ島市
日高市
狭山市
ふじみ野市
富士見市
上尾市
さいたま市
首都圏近郊緑地保全区域（荒川）
準防火地域を指定（面積 約17.7ha）
三芳町
所沢市
川越市
凡　例
準防火地域の変更区域（新規）
1：15,000
凡　例
市行政区域
市街化区域
用途地域
第一種低層住居専用地域
第二種低層住居専用地域
第一種中高層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域
第一種住居地域
第二種住居地域
準住居地域
近隣商業地域
商業地域
準工業地域
工業地域
工業専用地域
高度利用地区（A地区）
高度利用地区（B地区）
形態規制
防火地域
準防火地域
生産緑地地区
伝統的建造物群保存地区
近郊緑地保全区域
土地区画整理促進区域
地区計画
都市計画道路
他都市計画施設
都市計画公園・緑地
都市下水路
その他の都市施設
土地区画整理事業
市街地再開発事業
市街化調整区域内建築物形態規制A地区
特定生産緑地
建築基準法の規定に基づく建蔽率・容積率

計画図（変更後）


県道１６３号
県道狭山ふじみ野
埼玉アスコン
山一商事
酒井重工業
大成ユーレック
中福
日本大学経済学部総合運動場
大井警察大訓練所
中福ふるさとの緑の景観地
新所沢聖地霊園
（造成中）
八洲工業
協和
入江工研
テクニカルセンター
神谷工業
桜電社
マルワ照明
正栄機械製作所
N
S=1/2,500
0
100
200
300
400
500m
凡　例
準防火地域
変更区域

川越都市計画地区計画の変更（川越市決定）

告示年月日
令和　年　月　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。

名　　称		中福地区地区計画
位　　置		川越市大字中福字丑ケ崎地内
面　　積		約　17.7　ha
地区計画の目標		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。
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。
	地区施設の整備の方針	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。
	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。

<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="4">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="6">地区整備計画</td><td rowspan="6">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="4">地区整備計画</td><td rowspan="4">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

理　由　書

本理由書は、川越都市計画地区計画の変更（川越市：中福地区）についての理由を示したものです。

Ⅰ．川越都市計画区域における位置等

川越都市計画区域は、都心から約４０km圏、本県のほぼ中央部に位置しています。また、川越都市計画区域に含まれる土地の区域は、川越市、日高市及び川島町の行政区域の全域です。

【川越市：中福地区】

本地区は、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、県道狭山ふじみ野線の沿線に位置しています。

Ⅱ．変更理由

【川越市：中福地区】

本地区は、強固な地盤や緑豊かな環境などの地域特性を生かし、データセンター等の情報通信業に関する建築物を誘導し、周辺環境と調和した産業拠点の形成をめざすため、地区計画を定めるものです。

Ⅲ．変更内容

【川越市：中福地区】

本地区は、周辺環境と調和した産業拠点の形成に寄与するよう、道路や保全緑地、地区外周部に配置する緩衝緑地帯を地区施設として定めるとともに、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ものです。

Ⅳ．関連する都市計画

地区計画の変更とともに、以下の都市計画を変更する予定です。

①　防火地域及び準防火地域（川越市決定）

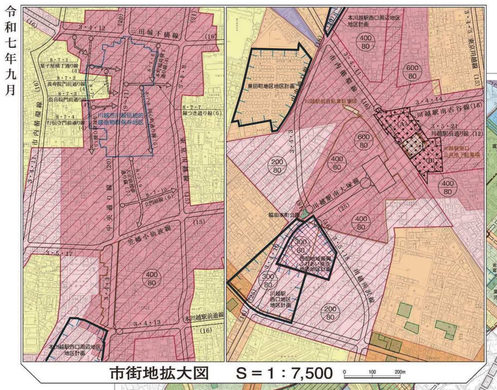
令和七年九月

総　括　図

川越都市計画区域(川越市・日高市・川島町)

川越市位置図





市街地拡大図　S＝1：7,500

地区名　霞ケ関駅北口周辺地区
地区面積　約 3.9ha

地区名　上戸新町地区
地区面積　約 12.5ha

地区名　川鶴笠幡地区
地区面積　約 6.6ha

地区名　霞ケ関地区
地区面積　約 69.8ha

地区名　圏央鶴ヶ島インターチェンジ
南側笠幡地区
地区面積　約 5.6ha

地区名　笠幡東前原地区
地区面積　約 2.5ha

地区名　東田町地区
地区面積　約 5.4ha

地区名　本川越駅西口周辺地区
地区面積　約 6.8ha

地区名　川越駅西口地区
地区面積　約 4.9ha

地区名　西部地域振興ふれあい拠点地区
地区面積　約 2.9ha

地区名　南古谷駅西地区
地区面積　約 15.7ha

地区名　川越笠幡水久保地区
地区面積　約 7.5ha

地区名　大塚新田南大塚地区
地区面積　約 17.0ha

地区名　四都野台地区
地区面積　約 12.1ha

地区名　藤木地区
地区面積　約 12.0ha

地区名　増形地区
地区面積　約 16.4ha

地区名　新河岸駅周辺地区
地区面積　約 72.5ha

地区名　鴨田地区
地区面積　約 21.3ha

地区名　中福地区
地区面積　約 17.7ha

凡　例

新規	
既決定	

1：15,000

令和３年３月１日10,000図を縮小編集　座標系　平面直角第Ⅸ系　等高線　10m間隔

注意1．都市計画は変更することがありますので使用にうらづけ注意願います。
2．開発行為等の届出許可標準等(知事協議・都市計画提案等)については、事前指導となりますので、各行政機関当課にお問い合わせください。
3．許可なくして開発することを禁じます。

[この図面証明は、上尾市の承認を得て川市所有の測量成果を複製して得たものである
(承認番号 上都第18号)]
[この図面証明は、川越都市計画の承認を得て同所当の測量成果を複製して得たものである
(承認番号 川市市発第60号)]
[この図面は、埼玉県の承認を得て、同市発行の地形図を複製したものです。
(承認番号 都総計都計第2502号)]
[この図面証明は、坂戸市の承認を得て、同市発行の都市計画基本図を使用したものです。
(承認番号 市発市経第60号)]
[この図面証明は、鶴ヶ島市の承認を得て同市所有の測量成果を複製して得たものである
(承認番号 都総第13号)]
[この図面証明は、川島町の承認を得て同市所有の測量成果を複製して得たものである
(承認番号 都総第177号)]
[この図面証明は、吉見町の承認を得て同市所有の測量成果を複製して得たものである
(承認番号 吉都第1205号)]
[この図面証明は、ふじみ野市の承認を得て同市所有の測量成果を複製して得たものである
(承認番号 ふ都第1010号)]
[この図面証明は、三芳町の承認を得て同市所有の測量成果を複製して得たものである
(承認番号 三芳都第1154号)]

東京都板橋区南町３丁目19−22　TEL 03 (3957) 1781(代)　(株)中央ジオマチックス

都市計画区域
当初　昭和８年２月10日　告　今第 982号
最終　平成21年１月９日　埼玉県告示第　41号

市街化区域・市街化調整区域
当初　昭和46年８月25日　埼玉県告示第 982号
最終　平成21年１月９日　埼玉県告示第　41号

用途地域
当初　昭和39年８月12日　建設省告示第1355号
最終　平成30年４月20日　内閣府告示第 696号

凡　例

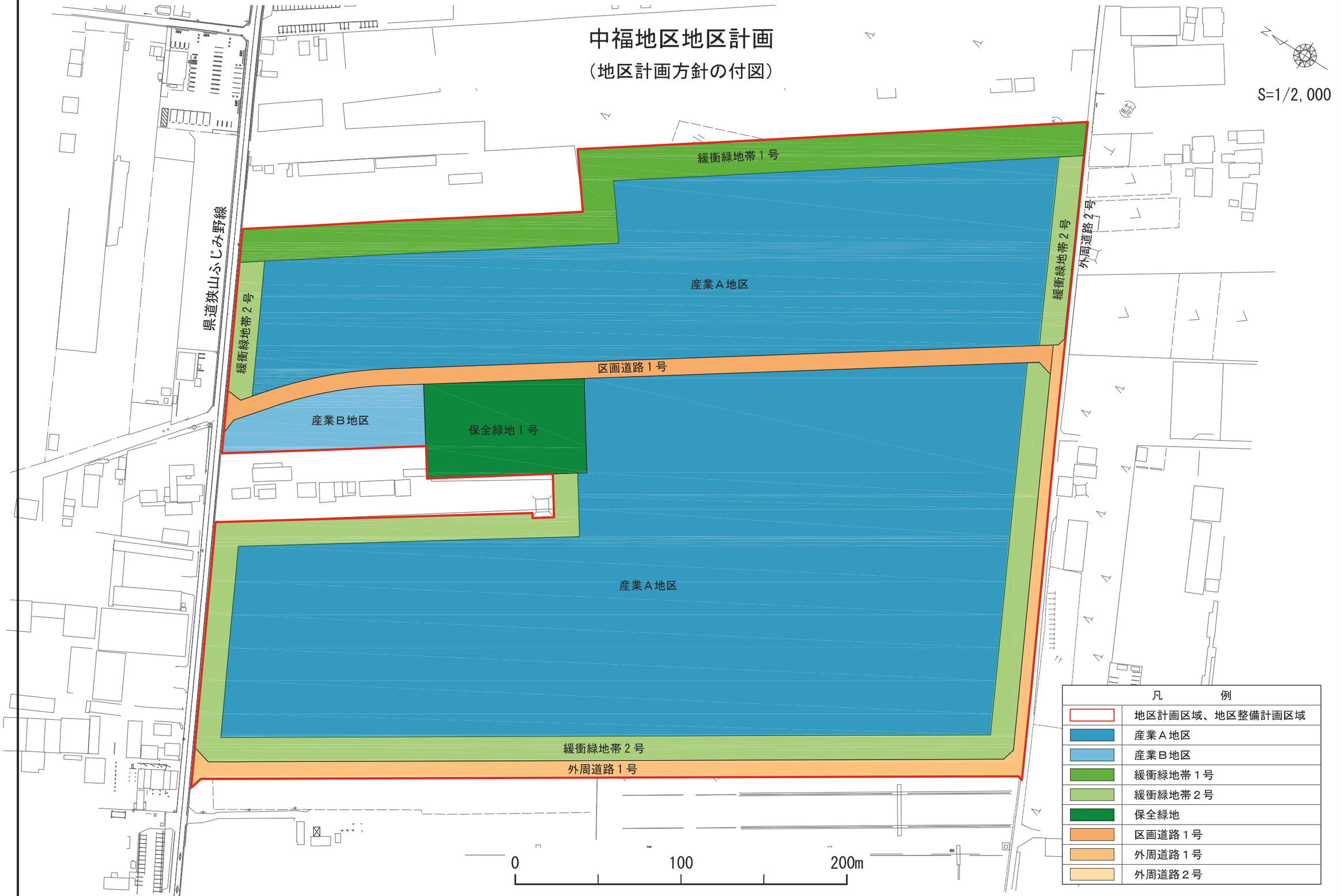
市行政区域	準工業地域 60 200	土地区画整理促進区域	
市街化区域	工業地域 60 200	地区計画	
用途地域	工業専用地域 60 200	都市計画道路	
第一種低層住居専用地域	高度利用地区(A地区) 70 最高 600 最低 200	他都市計画施設	
第二種低層住居専用地域	高度利用地区(B地区) 70 最高 400 最低 200	都市計画公園・緑地	
第一種中高層住居専用地域	形態規制	都市下水路	
第二種中高層住居専用地域		その他の都市施設	
第一種住居地域	防火地域	土地区画整理事業	
第二種住居地域	準防火地域	市街地再開発事業	
準住居地域	生産緑地地区	市街化調整区域内建築物形態規制A地区	
近隣商業地域	伝統的建造物群保存地区	特定生産緑地	
商業地域	近郊緑地保全区域		

建築基準法の規定に基づく建蔽率・容積率

中福地区地区計画

（地区計画方針の付図）

S=1/2,000



凡　　例	
	地区計画区域、地区整備計画区域
	産業Ａ地区
	産業Ｂ地区
	緩衝緑地帯１号
	緩衝緑地帯２号
	保全緑地
	区画道路１号
	外周道路１号
	外周道路２号

中福地区地区計画

（地区整備計画図－地区施設の配置及び規模）

S=1/2,000

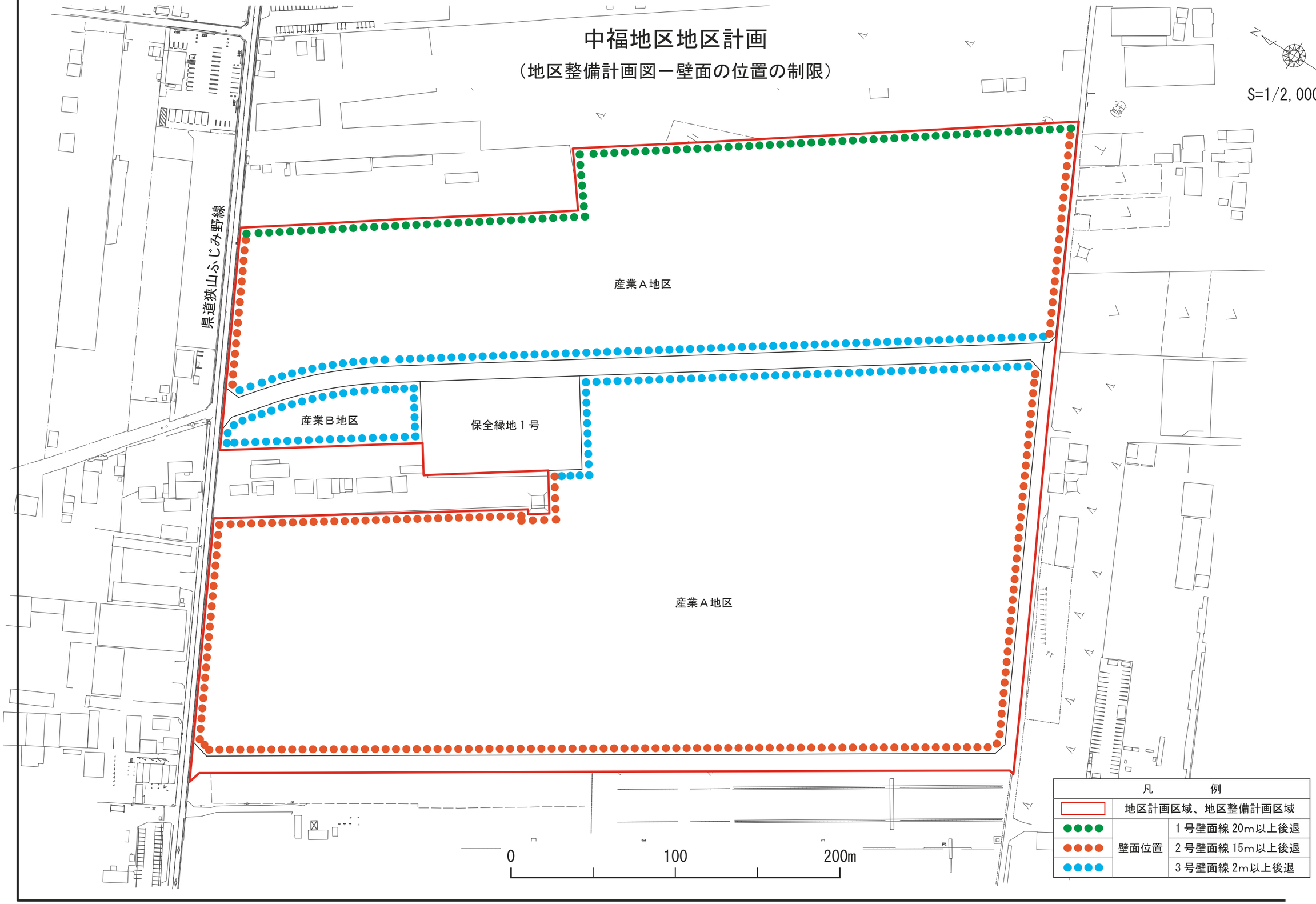


凡　例		
	地区計画区域、地区整備計画区域	
	地区施設	緩衝緑地帯１号
		緩衝緑地帯２号
		保全緑地
		区画道路１号
		外周道路１号
		外周道路２号

中福地区地区計画

（地区整備計画図ー壁面の位置の制限）

S=1/2,000



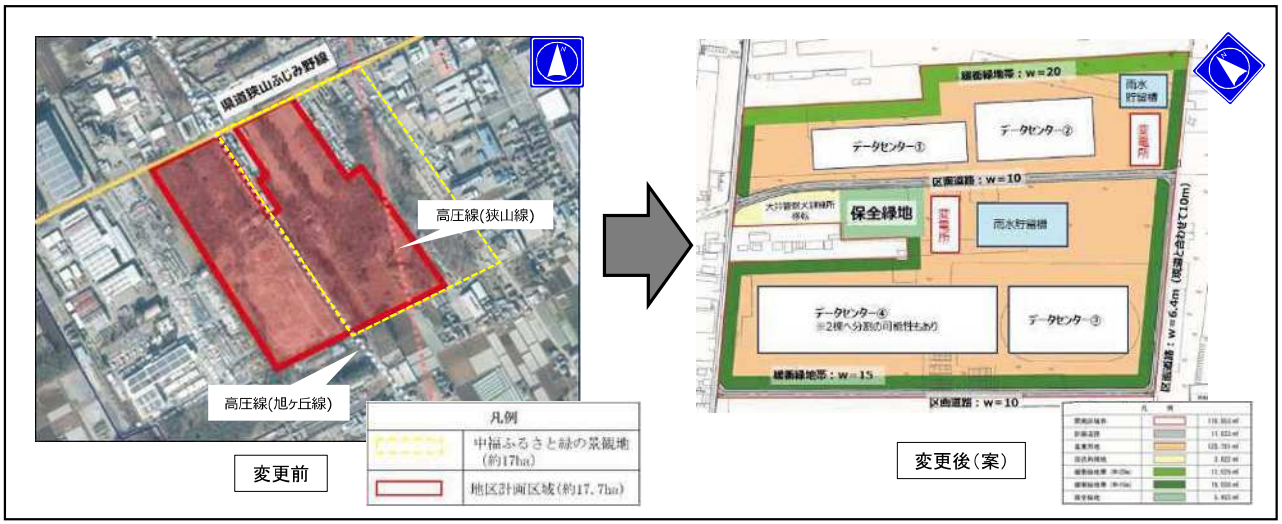
【概要説明資料】中福地区の都市計画変更について

令和8年10月

◇ 位置図 ◇



◇ 変更の概要 ◇



◆概要

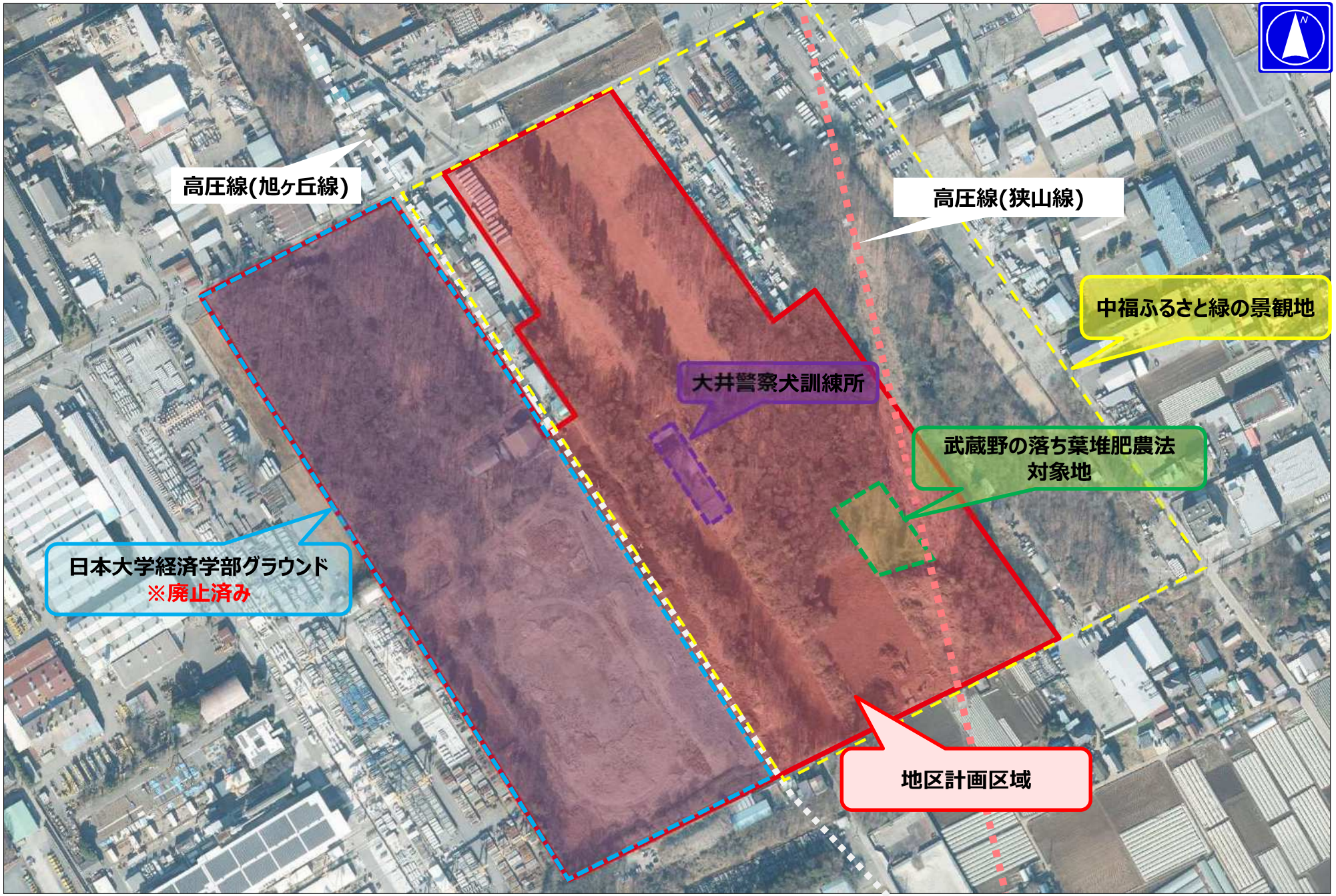
都市計画区域名：川越都市計画区域
地　区　名　称：中福地区
面　　積：17.7ha
変　更　内　容：準防火地域・地区計画
事　業　手　法：民間開発
地　区　概　要：都心から30km圏内、関越道三芳SICから北西約2.5kmであるとともに、災害リスクの低い武蔵野台地上、大規模な電力供給が可能となる高電圧線下といった立地特性を有する。

◆変更理由

地区の特性を活かし、情報通信業（データセンター等）の集積を誘導するとともに周辺環境における交通や田園環境に配慮し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・保全を図る地区として整備する。

◆手続きの経緯

令和８年　４月　都市計画提案書の受理
令和８年　６月　１６条素案の縦覧・閲覧・説明公聴会
令和８年　７月　１９条県知事協議
令和８年　８月　１７条案の縦覧
　　国土利用計画審議会（8/31）
令和８年１０月　**市都市計画審議会（10/6）**
令和８年１０月　都市計画変更の告示　（予定）
　　開発申請
令和８年１２月　開発許可　造成工事着工
令和９年１２月　建築工事着工
令和１１年　DC１棟目　稼働開始


高圧線(旭ヶ丘線)
高圧線(狭山線)
中福ふるさと緑の景観地
大井警察犬訓練所
武蔵野の落ち葉堆肥農法
対象地
日本大学経済学部グラウンド
※廃止済み
地区計画区域