

川越都市計画地区計画の変更（川越市決定）

都市計画増形地区地区計画を次のように決定する。

決定告示年月日  
令和2年7月20日

名称	増形地区地区計画	
位置	川越市大字増形の一部	
面積	約 16.4 ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、川越市の中心市街地から西へ約5.0kmに位置し、県道川越越生線の西側に近接し、関越自動車道川越インターチェンジから約2.5kmの距離に位置するなど、広域交通網へのアクセスが高く産業の土地利用に適した地区である。</p> <p>本地区の特徴を生かし、狭山市の柏原新田地区と一体となって、地域の活性化に寄与する製造業・研究所などの誘導を行うとともに、周辺における田園環境との調和のとれた良好な産業団地の形成を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>本地区は、柏原新田地区と一体となって、県道川越越生線や関越自動車道川越インターチェンジに近接している地区のポテンシャルを生かし、製造業・研究所などの集積を図る地区として計画的に土地利用を誘導する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>周辺田園環境との調和に配慮した産業団地を形成するため、道路、公園、緩衝緑地帯、調整池を整備する。なお、道路の一部については、柏原新田地区と同時に整備する。</p> <p>緩衝緑地帯は、緩衝緑地帯幅の1/2以上について、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を形成するため、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>周辺田園環境との調和に配慮した産業団地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> <p>また、形成された環境を保全するため、緩衝緑地帯の保全を図るための制限を定める。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員又は箇所数	延長又は面積	適用
		道路	区画道路1号	12.0 m	約 170 m	
			区画道路2号	12.0 m	約 220 m	
			外周道路1号	9.0 ~ 17.5 m	約 1,070 m	
			外周道路2号	9.0 m	約 730 m	
		公園、緑地、広場、その他の公共空地	公園	—	約 18,000 m <sup>2</sup>	
			緩衝緑地帯1号	15.0 m	約 2,400 m <sup>2</sup>	幅員の1/2以上を高木植栽空間とする。 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。
			緩衝緑地帯2号	15.0 m	約 6,900 m <sup>2</sup>	
			調整池	—	約 14,300 m <sup>2</sup>	

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	<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> <ol style="list-style-type: none"> <li>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うち、その用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以下のものを除く。</li> <li>2 カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>3 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>4 公衆浴場</li> <li>5 診療所</li> <li>6 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。）</li> <li>7 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</li> <li>8 自動車教習所</li> <li>9 畜舎</li> <li>10 火葬・墓地管理業、冠婚葬祭業の用に供する建築物</li> <li>11 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> </ol>
		建築物の建蔽率の最高限度	<p>60 %</p> <p>ただし、柏原新田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して適用する。</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>10,000㎡</p> <p>ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 当該地区内の事業所のための保育施設として使用する場合。</li> <li>2 柏原新田地区の区域と一体となった敷地で、敷地面積が10,000㎡以上を満たしている場合。</li> </ol>
		壁面の位置の制限	<p>建築物等の外壁若しくはこれに代わる柱の面は、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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 計画図に表示する1号壁面線の道路境界線までの水平距離は3.0mとする。</li> <li>2 計画図に表示する2号壁面線の道路境界線までの水平距離は15.0mとする。</li> <li>3 隣地境界線までの水平距離は2.0mとする。</li> </ol>
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>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。</p> <p>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。</p>
		建築物等の高さの最高限度	<p>31m</p> <p>ただし、敷地面積（柏原新田地区の区域と一体となるものを含む。）が、30,000㎡以上かつ建築物の外壁等の面から道路境界線までの水平距離が15m以上のものは、高さの最高限度を40mとする。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は色彩 その他意匠の制限	<p>建築物又は工作物の外観は、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、次に掲げるマンセル表色系に該当する色彩が形成する面積の合計（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。）が、外観のうち各立面の面積の10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。</p> <p>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。</p>		
			色相	明度	彩度
			7.5R から 7.5Y (7.5Y は含まない)	9 以上	-
				9 未満	6 を超える
			7.5RP から 7.5R (7.5R は含まない)	9 以上	-
			7.5Y から 7.5GY (7.5GY は含まない)	9 未満	4 を超える
			7.5GY から 7.5RP (7.5RP は含まない)	9 以上	-
				9 未満	2 を超える
		N	9 以上	-	
		建築物の緑化率の 最低限度	20 %		
<p>ただし、柏原新田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して適用する。</p> <p>また、工場立地法（昭和34年法律第24号）第6条第1項の「特定工場」の敷地に該当する場合は、工場立地に関する準則を適用する。</p> <p>なお、柏原新田地区の区域と一体となった敷地が特定工場の敷地に該当する場合は、敷地面積に占める割合が大きい区域に係る準則を適用する。</p>					
土地の利用に関する事項	垣又はさくの構造の制限	<p>道路及び隣地境界又は緩衝緑地帯に面する側に垣又はさくを設置する場合は、生け垣又は周辺環境に配慮したフェンス等とし、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その制限は及ばないものとする。</p>			
	緩衝緑地帯の保全のための制限	<p>緩衝緑地帯には緑化を施し、その維持管理等、緑環境の保全に努める。</p>			

備考	公益上必要なもので、安全上、防火上及び衛生上周圍の環境を害するおそれがないと市長が認めるものについては、上記の制限は適用しない。
----	--

「区域及び地区整備計画は、計画図表示のとおり」

理由 周辺の豊かな田園環境との調和に配慮し、広域交通網の利便性を生かした産業団地の形成を図る。