

越谷都市計画地区計画の変更（松伏町決定）

決定告示年月日
平成30年12月21日

松伏・田島地区 地区計画を次のように決定する

名 称	松伏・田島地区地区計画	
位 置	松伏町大字松伏及び大字田島の各一部	
面 積	約 18.3 ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、松伏町の中央東部にあり都心から約30km圏内にある県道越谷野田線、県道中井松伏線の沿道に位置する地区である。</p> <p>また、東埼玉道路と浦和野田線といった交通網の軸となる都市計画道路が計画されており、その結節する松伏インターチェンジ周辺は、土地利用のポテンシャルが大きいことや広域交通網へのアクセス性が良好であることから、新たな雇用の場を創出する産業集積拠点の段階的整備を先導していく適地となっている。</p> <p>本計画は、地区の特徴を活かし、地域の活性化に寄与する製造・物流施設の誘導を行うとともに、周辺の田園風景と調和のとれた環境・景観の形成を図るものである。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>土地利用の方針は、当地区の特性に応じて2つの地区に区分し、計画的土地利用を誘導する。</p> <p>A地区 インターチェンジ至近という地区のポテンシャルを活かすため、大規模な製造・物流施設の集積を図る地区とする。</p> <p>B地区 住宅地に隣接しているため、居住環境に配慮した中小規模の製造・物流施設の集積を図る地区とする。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>良好な製造・物流地区としての機能を確保するとともに周辺の田園環境と調和した環境・景観の形成を図るため、外周道路と接続する地区内道路、公園を整備するとともに、外周道路に面する宅地内に緩衝緑地帯を配置する。</p> <p>また、調整池を整備し、地区内の雨水排水を適切に調整したうえで、流末水路に接続する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>土地利用方針に基づく良好な市街地を形成するため、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の意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度、垣又は柵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>緑豊かでうるおいのある市街地景観の形成及び環境負荷の低減、災害リスクの低減を図るため、敷地内緑化を推進するとともに、建築物の屋上緑化、壁面緑化等を推進し、防災機能の確保に努める。</p> <p>また、隣接する市街地や田園地域等周辺環境の保全を図るため、緩衝緑地帯の保全のための制限を定める。また、隣接する市街地や</p>

		田園地域等周辺環境の保全を図るため、緩衝緑地帯の保全のための制限を定める。				
地 区 整 備 計 画	地区施設の 配置及び規模	道 路	名 称	幅員等	延長又は面積	適 用
			地区内道路 1 号線	12.0m	約 480m	
			地区内道路 2 号線	0m～4.0m	約 170m	町道 59 号線 拡幅予定地 (現道幅員 12.0 ～16.5m)
		公園、緑地、 広場、その他の 公共空地	調整池	1ヶ所	約 18,400 m ²	
			公 園	1ヶ所	約 5,500 m ²	
			緩衝緑地帯 1 号	15.0m	約 14,300 m ²	幅員の 1 / 2 以上を 高木植栽空間とする。
			緩衝緑地帯 2 号	15.0m	約 5,100 m ²	
	地区の 区分	区分の名称	A 地区		B 地区	
		区分の面積	12.0 ha		6.3 ha	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次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 2 (を) 項に掲げるもの (2) 住宅 (3) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (4) 共同住宅、寄宿舎(当該地区内にて事業を営む企業の関係者の用に供する共同住宅、寄宿舎を除く。)、下宿 (5) 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (6) 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 (7) 神社、寺院、教会その他こ	次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 2 (る) 項に掲げるもの (2) 建築基準法別表第 2 (を) 項第 2 号から第 7 号に掲げるもの (3) 住宅 (4) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (5) 共同住宅、寄宿舎(当該地区内にて事業を営む企業の関係者の用に供する共同住宅、寄宿舎を除く。)、下宿 (6) 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (7) 老人福祉センター、児童		

地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>れらに類するもの</p> <p>(8) 保育所(当該地区内にて事業を営む企業の関係者の用に供する保育所を除く。)</p> <p>(9) 公衆浴場</p> <p>(10) 診療所</p> <p>(11) 図書館、博物館その他これらに類するもの</p> <p>(12) 物品販売業を営む店舗又は飲食店(店舗等に供する部分の床面積の合計が 500 m²以内かつ当該地区内の工場で製造、加工又は貯蔵する製品を主に販売するものを除く。)</p> <p>(13) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設</p> <p>(14) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(15) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(16) 畜舎</p> <p>(17) 自動車教習場</p> <p>(18) 火葬・墓地管理業、冠婚葬祭業の用に供する建築物</p> <p>(19) 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</p> <p>(20) 建築基準法別表第2(る)項第1号(1)から(22)、(29)から(31)までに掲げる事業を営む工場、レディーミクストコンクリートの製造を営む工場</p> <p>(21) 火薬類取締法(昭和25年法律第149号)第2条に規定する火薬類の貯蔵又は処理に供するもの</p>	<p>厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>(8) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(9) 保育所(当該地区内にて事業を営む企業の関係者の用に供する保育所を除く。)</p> <p>(10) 公衆浴場</p> <p>(11) 診療所</p> <p>(12) 図書館、博物館その他これらに類するもの</p> <p>(13) 物品販売業を営む店舗又は飲食店(店舗等に供する部分の床面積の合計が 500 m²以内かつ当該地区内の工場で製造、加工、又は貯蔵する製品を主に販売するものを除く。)</p> <p>(14) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設</p> <p>(15) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(16) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(17) 畜舎</p> <p>(18) 自動車教習場</p> <p>(19) 火葬・墓地管理業、冠婚葬祭業の用に供する建築物</p> <p>(20) 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</p> <p>(21) レディーミクストコンクリートの製造を営む工場</p> <p>(22) 火薬類取締法(昭和25年法律第149号)第2条に規定する火薬類の貯蔵又は処理に供するもの</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	10分の6 (建築基準法第53条第3項第2号に定める街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地に建築する建築物についても同様とする。)		
		建築物の敷地面積の 最低限度	10,000㎡	3,000㎡	
			ただし、建築物の敷地面積の最低限度未滿の土地で、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。 (1) 店舗、飲食店及び福利厚生施設において、当該地区内にて事業を営む企業の関係者の用に供するもの (2) 町長が公益上やむを得ないと認めた建築物の敷地として使用するもの		
		壁面の位置の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面(ベランダ、バルコニー、屋根、軒、庇、階段、出窓及び建築基準法第2条第3号に規定する建築設備を含む。)から道路、調整池又は公園の境界線までの水平距離は4.0m以上としなければならない。 2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から緩衝緑地帯が接する道路及び水路境界線までの水平距離は、15.0m以上としなければならない。 3 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの水平距離は2.0m以上としなければならない。		
		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、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	建築物等の高さの最高限度は、35m以下とする。 (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及び棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物並びに建築物と一体となって屋上に設置する工作物、建築設備(避雷針を除く。)は5m以下とし、当該建築物等の高さに算入する。)	建築物等の高さの最高限度は、25m以下とする。 (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及び棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物並びに建築物と一体となって屋上に設置する工作物、建築設備(避雷針を除く。)は5m以下とし、当該建築物等の高さに算入する。)	
			建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物及び工作物の外観は、周囲の眺望・景観と調和するよう刺激的な色彩や装飾を避け、次に掲げるマンセル表色系に該当する色彩及び点滅する光源が形成する面積の合計(着色していない石、木、レンガ及びコンクリート等の素材で仕上げる外観部分を除く。)は、各立面の面積の3分の1を超えない範囲とする。	

地 区 整 備 計 画		<table border="1"> <thead> <tr> <th>色 相</th> <th>明 度</th> <th>彩 度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">7.5R から 7.5Y</td> <td>2 を超える</td> <td>6 を超える</td> </tr> <tr> <td>2 以下</td> <td>-(全て)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">7.5RP から 7.5R(7.5R は含まない) 7.5Y から 7.5GY(7.5Y は含まない)</td> <td>2 を超える</td> <td>4 を超える</td> </tr> <tr> <td>2 以下</td> <td>-(全て)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">7.5GY から 7.5RP(7.5GY 及び 7.5RP は含まない)</td> <td>2 を超える</td> <td>2 を超える</td> </tr> <tr> <td>2 以下</td> <td>-(全て)</td> </tr> <tr> <td>N(無彩色)</td> <td>2 以下</td> <td>-(全て)</td> </tr> </tbody> </table> <p>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、設置方法等に配慮したものとする。</p> <p>3 表示又は提出することのできる屋外広告物（埼玉県屋外広告物条例第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、設置方法、色彩、装飾等に配慮したものとする。</p>	色 相	明 度	彩 度	7.5R から 7.5Y	2 を超える	6 を超える	2 以下	-(全て)	7.5RP から 7.5R(7.5R は含まない) 7.5Y から 7.5GY(7.5Y は含まない)	2 を超える	4 を超える	2 以下	-(全て)	7.5GY から 7.5RP(7.5GY 及び 7.5RP は含まない)	2 を超える	2 を超える	2 以下	-(全て)	N(無彩色)	2 以下	-(全て)
	色 相	明 度	彩 度																				
	7.5R から 7.5Y	2 を超える	6 を超える																				
		2 以下	-(全て)																				
	7.5RP から 7.5R(7.5R は含まない) 7.5Y から 7.5GY(7.5Y は含まない)	2 を超える	4 を超える																				
2 以下		-(全て)																					
7.5GY から 7.5RP(7.5GY 及び 7.5RP は含まない)	2 を超える	2 を超える																					
	2 以下	-(全て)																					
N(無彩色)	2 以下	-(全て)																					
建築物の緑化率の最低限度	10分の2																						
垣又は柵の構造の制限	道路及び隣地境界又は緩衝緑地帯に面する垣又は柵の構造は、生垣又は透視可能なフェンスとし、高さは前面道路の路面中心又は隣地から2.0m以下、基礎等の高さは0.6m以下とする。 ただし、門柱、門扉又は安全上やむを得ないものを除く。																						
備 考																							

「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、計画図及び地区区分図表示のとおり。」

理由 地区の整備により新たに産業集積を図り、隣接する市街地及び周辺の田園風景との調和のとれた良好な産業拠点の形成を図る