

大和田地区地区計画

東松山都市計画地区計画の変更（吉見町決定）

東松山都市計画大和田地区地区計画を次のように決定する。

告 示 年 月 日
令和 7 年 5 月 1 6 日

名 称		大和田地区地区計画
位 置		吉見町大字大和田字定光坊通、字中道下通、字下東町、字弁天通、字下堤根及び字上堤根の各一部並びに字丸橋通の全部並びに大字蚊斗谷字上根田の一部
面 積		約 20.3ha
地区計画の目標		本地区は吉見町の東部に位置し、主要地方道東松山鴻巣線の4車線化整備による関越自動車道東松山ICへのアクセス向上及び近傍の首都圏中央連絡自動車道川島IC、桶川北本ICへのアクセス利便性を活かし、産業基盤整備を図る。 また、新たな産業団地での良好な環境の創出を図ることで、既存住宅地の住環境を保全し、周辺の市街地環境や田園環境と調和を図ることを目標とする。
区域の整備、開発及び保全の方針	土地利用に関する方針	新たな産業団地については、本地区が有する交通条件の利便性などを活用し吉見町の新産業拠点として産業・流通系施設の拡充を図るとともに、周辺農地及び住宅地と調和した田園産業都市にふさわしい環境を形成する。
	地区施設の整備の方針	土地利用に関する方針に基づき整備される区画道路や公園・緑地・水路を地区施設に定め、その機能の維持・保全を図るとともに、既存の道路についても、敷地の規模に適合した道路幅員を確保できるよう整備する。また、調整池等の整備により防災機能の確保に努める。 新たな産業団地においては、周辺農地及び住宅地に調和した田園産業都市にふさわしい市街地環境を形成するために、本地区外周に屋敷林をイメージした高木植栽空間を配置する。
	建築物等の整備の方針	周辺環境への影響に配慮した市街地環境を形成するため、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、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（都市緑地法第34条第2項に規定する緑化率）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	緑豊かでうるおいのある市街地景観の形成、環境負荷及び災害リスクの低減を図るため、敷地内緑化を推進し、建築物の屋上緑化、壁面緑化等に努める。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路	区画道路 1 号 幅員 9.5m 延長約 820m 区画道路 2 号 幅員 9.5m 延長約 100m
		公 園	公園 1 箇所 面積約 2,600 m ²
		緑 地	公共緑地 合計 6 箇所 面積約 3,700 m ² 緑地 1 号 面積約 500 m ² 緑地 2 号 面積約 1,000 m ² 緑地 3 号 面積約 300 m ² 緑地 4 号 面積約 700 m ² 緑地 5 号 面積約 900 m ² 緑地 6 号 面積約 300 m ²
			民有緑地 合計 7 箇所 面積約 17,200 m ² (※注) 緩衝緑地帯 1 号 幅員 15m 面積約 4,000 m ² 緩衝緑地帯 2 号 幅員 15m 面積約 2,500 m ² 緩衝緑地帯 3 号 幅員 15m 面積約 3,800 m ² 緩衝緑地帯 4 号 幅員 15m 面積約 100 m ² 緩衝緑地帯 5 号 幅員 15m 面積約 4,100 m ² 緩衝緑地帯 6 号 幅員 15m 面積約 1,800 m ² 緩衝緑地帯 7 号 幅員 15m 面積約 900 m ²
		その他の 公共空地	水路 1 号 幅員 5m 延長約 350m 水路 2 号 幅員 5m 延長約 140m 水路 3 号 幅員 2m 延長約 90m
		雨水貯留 浸透施設	調整池 1 箇所 面積約 20,100 m ²

(※注) (1) 成木時で 4 m 以上となる常緑高木等を 10 m²に 1 本以上植栽し、緑地空間の担保を図る。ただし、車両等の出入口については、この限りでない。

(2) この地区計画の決定以前から建築物の敷地として使用されている土地で、その全部を一の敷地として使用するものは、それぞれの緩衝緑地帯の範囲内にこの地区計画の決定以前から現に存する床面積 10 m²を超える建築物がすべて存在しなくなった時点でそれぞれ整備するものとする。

(3) 緩衝緑地帯の範囲内にこの地区計画の決定以前から現に存する工作物（建築物及びフェンス等を除く）及び当該工作物から 5 m の範囲内については、緩衝緑地帯の整備は不要とする。

(4) 町長が公益上やむを得ないと認めたものは、緩衝緑地帯の整備は不要とする。

地区整備計画	地区の区分	区分の名称	A地区 (工業地域)	B地区 (工業地域)	C地区 (工業地域)
		区分の面積	約 7.8ha	約 7.9ha	約 4.6ha
	建築物等に関する事項	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。ただし、建築基準法施行令第137条の7に該当する場合は、この限りでない。 1 住宅 2 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 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4 図書館、博物館その他これらに類するもの 5 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 6 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 7 物品販売業を営む店舗又は飲食店（これらの用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 150 m²以内のものを除く。） 8 公衆浴場 9 診療所 10 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 11 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令で定める運動施設 12 自動車教習所 13 畜舎 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 15 カラオケボックスその他これに類するもの 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建築物 17 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ぬ）項第3号（13）及び（13の2）に掲げる事業を営む工場 18 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（る）項第1号（1）から（22）、（24）から（31）に掲げる事業を営む工場 19 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製造、貯蔵又は処理に供するもの 20 展示場、遊技場、結婚式場、葬儀場		
		建築物の敷地面積の最低限度	10,000 m ²	5,000 m ²	ただし、建築物の敷地面積の最低限度未満の土地で、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 （1）この地区計画の決定以前から建築物の敷地として使用されている土地で、その全部を一の敷地として使用するもの （2）当該地区内で建築可能な店舗又は飲食店 （3）電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第2条第4号に規定する電気通信事業の用に供するもの （4）祠 （5）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

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱（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。ただし、隣地境界側を除く）の面及び工作物（建築物を除く）の位置については次に掲げるとおりとする。 （1）計画図に表示する1号壁面線、2号壁面線及び5号壁面線の道路及び水路境界線までの距離は、20.0m以上とする。 （2）計画図に表示する3号壁面線の道路及び水路境界線までの距離は、25.0m以上とする。 （3）計画図に表示する4号壁面線の道路、水路及び隣地境界線までの距離は、3.0m以上とする。 （4）隣地境界線までの距離は、3.0m（敷地面積5,000㎡未満の敷地における隣地境界線までの距離にあつては1.0m）以上とする。 2 上記各号の距離の限度に満たない距離にある建築物、建築物の部分又は工作物（建築物を除く）で、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 （1）電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第2条第4号に規定する電気通信事業の用に供する施設 （2）祠 （3）フェンス等 （4）この地区計画の決定以前から現に存する建築物等。ただし、増築、改築又は移転する建築物及び増設、改設又は移設する工作物（建築物を除く）は除く。			
		建築物等の高さの最高限度	1 計画図に表示する1号壁面線の道路及び水路境界線までの距離が20m以上30m未満の区域 25m 2 計画図に表示する1号壁面線の道路及び水路境界線までの距離が30m以上の区域 31m 3 計画図に表示する1号壁面線の道路及び水路境界線までの距離が20m未満の区域において、地区計画の決定以前から現に存する建築物又は工作物（建築物を除く）この地区計画決定時のそれぞれの高さ	25m	1 計画図に表示する5号壁面線の道路及び水路境界線までの距離が20m以上30m未満の区域 25m 2 計画図に表示する5号壁面線の道路及び水路境界線までの距離が30m以上の区域 31m 3 計画図に表示する5号壁面線の道路及び水路境界線までの距離が20m未満の区域において、地区計画の決定以前から現に存する建築物又は工作物（建築物を除く）この地区計画決定時のそれぞれの高さ	
			ただし、電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第2条第4号に規定する電気通信事業の用に供する施設には、適用しない。			

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の意匠の制限	1 建築物の外壁等及び屋根の色彩は、原色を避け、埼玉県景観条例（平成 19 年 7 月 10 日条例 46 号）に沿ったものとする。 2 戸外から望見される高架水槽及び工作物（建築物を除く）は、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（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。
		建築物の緑化率の最低限度	20% ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 1 1,000㎡未満の敷地のもの 2 電気通信事業法（昭和 59 年法律第 86 号）第 2 条第 4 号に規定する電気通信事業の用に供するもの 3 祠 4 この地区計画の決定以前から建築物の敷地として使用されている土地でその全部を一の敷地として使用するもの。ただし、決定以前から現に存する床面積 10 ㎡を超える建築物がすべて存在しなくなった場合を除く。 5 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
		垣又はさくの構造の制限	道路などの公共施設及び隣地境界又は緩衝緑地帯に面して設置する垣又はさくの構造は、次の各号によるものとする。ただし、門柱、門扉又は安全上、保安上やむを得ないものを除く。 （1）生垣又は透視可能なフェンス （2）透視可能なフェンスを設置する場合の天端高さは、前面道路の路面の中心から 2.0m 以下とする。 （3）基礎等を設置する場合の基礎等の天端高さは、前面道路の路面の中心から 0.6m 以下とする。

「区域、地区の区分及び地区整備計画は計画図表示のとおり」

（理由）

本地区は、公的開発による市街化区域編入及び用途地域指定にあわせ、計画的な産業基盤整備の効果を維持し、既存宅地の環境を保全し、田園環境と調和した良好な工業系市街地を形成するため、地区計画を定めるものです。

理 由 書

本理由書は、東松山都市計画地区計画の変更（吉見町：大和田地区）についての理由を示したものです。

I. 東松山都市計画区域の位置等

東松山都市計画区域は、都心から約 50km 圏、本県の中央部に位置しています。東松山都市計画区域に含まれる土地の区域は、東松山市、滑川町、嵐山町及び吉見町の行政区域の全域です。

【吉見町：大和田地区】

本地区は吉見町の東部にあり、J R 高崎線鴻巣駅の南西約 3.5km、関越自動車道東松山インターチェンジから東に約 8.5 km、首都圏中央連絡自動車道桶川北本インターチェンジから北西に約 5.0km、川島インターチェンジから北に約 6.0km に位置しています。また、主要地方道東松山鴻巣線と埼玉県吉見浄水場に挟まれ、市街化区域に隣接する区域であり、第六次吉見町総合振興計画や吉見町都市計画マスタープランにおいて、産業用地の整備と企業立地を併せて促進する地区である。

II. 変更理由

【吉見町：大和田地区】

本地区は、公的開発による市街化区域編入及び用途地域指定にあわせ、計画的な産業基盤整備の効果を維持し、既存宅地の環境を保全し、田園環境と調和した良好な工業系市街地を形成するため、III. 変更内容のとおり地区計画を定めるものです。

III. 変更内容

【吉見町：大和田地区】

本地区は、埼玉県企業局と吉見町の共同開発事業により整備される区画道路、公園、緑地、調整池のほか、宅地内外周部に緩衝緑地帯を設定し、これらを地区施設に定める。

また、地区をA地区（工業地区）とB地区（工業地区）とC地区（工業地区）の3地区に区分し、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、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（都市緑地法第34条第2項に規定する緑化率）の最低限度、垣又はさくの構造の制限を定めるものです。

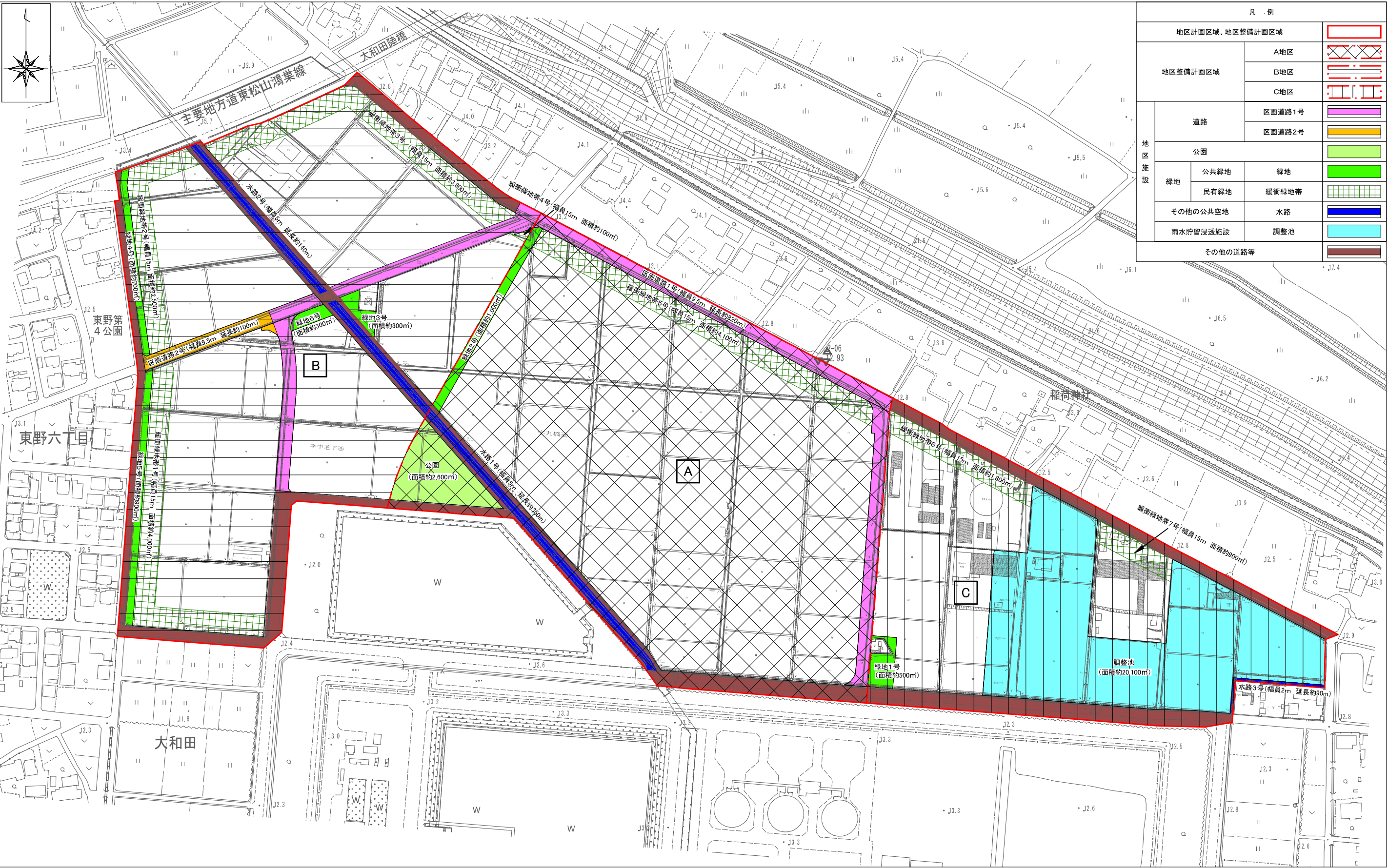
IV 関連する都市計画

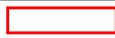
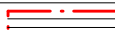
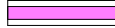
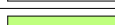
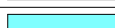
地区計画の変更とともに、以下の都市計画を定める（変更する）予定です。

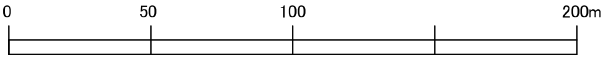
- ① 区域区分（埼玉県決定）
- ② 用途地域（吉見町決定）
- ③ 防火地域及び準防火地域（吉見町決定）
- ④ 下水道（吉見町決定）

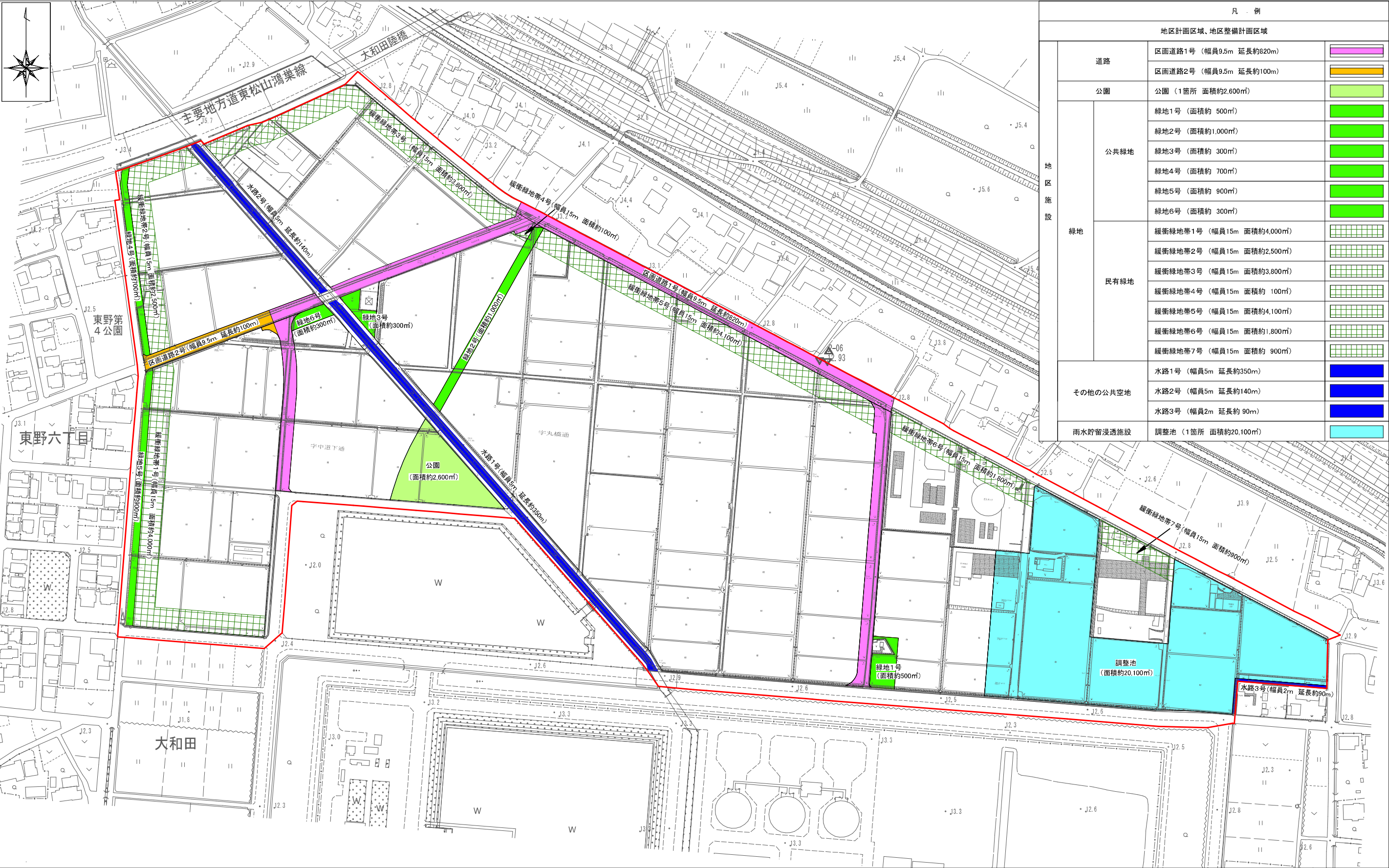
大和田地区 地区計画 地区計画方針の付図

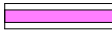
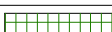
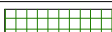
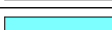
S=1:2,500

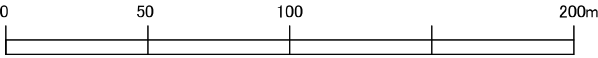


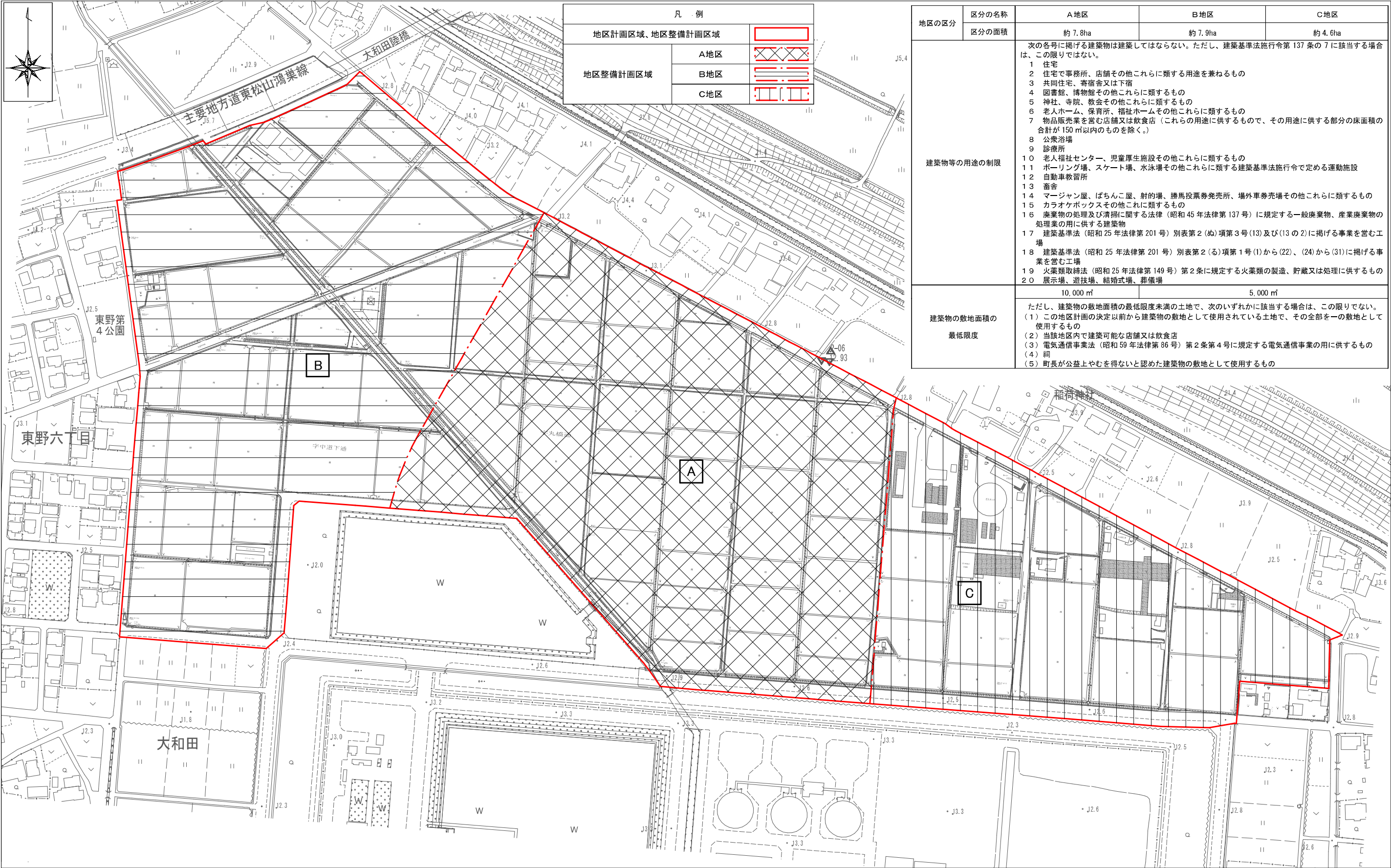
凡 例				
地区計画区域、地区整備計画区域				
地区整備計画区域		A地区		
		B地区		
		C地区		
地区施設	道路		区画道路1号	
			区画道路2号	
	公園			
	緑地	公共緑地	緑地	
		民有緑地	緩衝緑地帯	
	その他の公共空地		水路	
	雨水貯留浸透施設		調整池	
	その他の道路等			





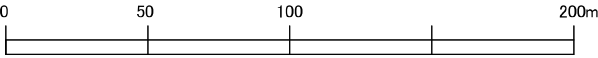
凡　　例				
地区計画区域、地区整備計画区域				
地区施設	道路	区画道路1号（幅員9.5m 延長約820m）		
		区画道路2号（幅員9.5m 延長約100m）		
	公園	公園（1箇所 面積約2,600㎡）		
	緑地	公共緑地	緑地1号（面積約 500㎡）	
			緑地2号（面積約1,000㎡）	
			緑地3号（面積約 300㎡）	
			緑地4号（面積約 700㎡）	
			緑地5号（面積約 900㎡）	
			緑地6号（面積約 300㎡）	
		民有緑地	緩衝緑地帯1号（幅員15m 面積約4,000㎡）	
			緩衝緑地帯2号（幅員15m 面積約2,500㎡）	
			緩衝緑地帯3号（幅員15m 面積約3,800㎡）	
			緩衝緑地帯4号（幅員15m 面積約 100㎡）	
			緩衝緑地帯5号（幅員15m 面積約4,100㎡）	
			緩衝緑地帯6号（幅員15m 面積約1,800㎡）	
			緩衝緑地帯7号（幅員15m 面積約 900㎡）	
		その他の公共空地	水路1号（幅員5m 延長約350m）	
水路2号（幅員5m 延長約140m）				
水路3号（幅員2m 延長約 90m）				
雨水貯留浸透施設	調整池（1箇所 面積約20,100㎡）			

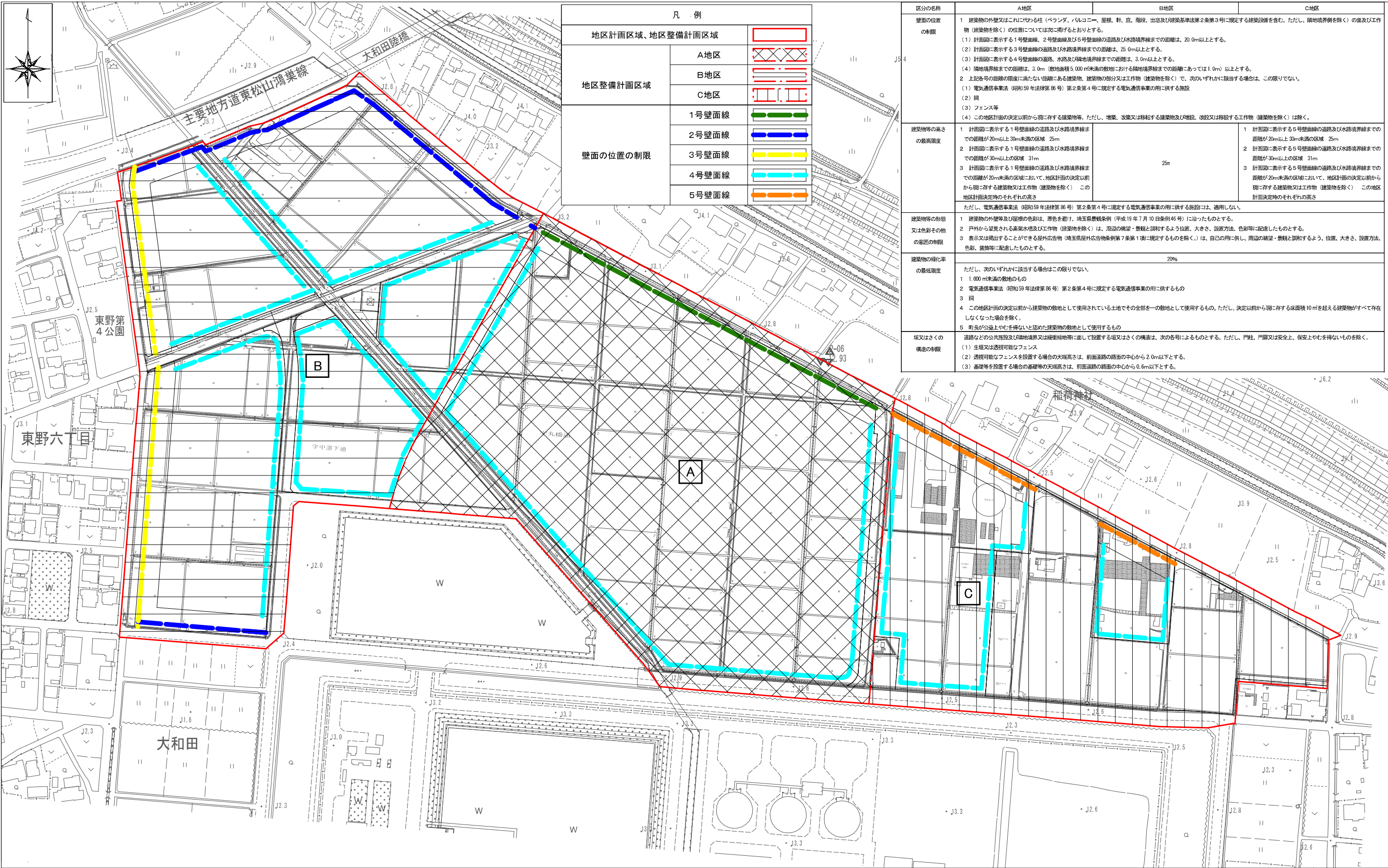




凡 例	
地区計画区域、地区整備計画区域	
地区整備計画区域	A地区
	B地区
	C地区

地区の区分	区分の名称	A地区	B地区	C地区
	区分の面積	約 7.8ha	約 7.9ha	約 4.6ha
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。ただし、建築基準法施行令第137条の7に該当する場合は、この限りではない。 1 住宅 2 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 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4 図書館、博物館その他これらに類するもの 5 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 6 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 7 物品販売業を営む店舗又は飲食店（これらの用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のものを除く。） 8 公衆浴場 9 診療所 10 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 11 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令で定める運動施設 12 自動車教習所 13 畜舎 14 マージャン屋、ばちこ屋、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 15 カラオケボックスその他これに類するもの 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建築物 17 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（ぬ）項第3号（13）及び（13の2）に掲げる事業を営む工場 18 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（る）項第1号（1）から（22）、（24）から（31）に掲げる事業を営む工場 19 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製造、貯蔵又は処理に供するもの 20 展示場、遊技場、結婚式場、葬儀場			
	建築物の敷地面積の最低限度	10,000㎡	5,000㎡	





凡 例	
地区計画区域、地区整備計画区域	
地区整備計画区域	A地区
	B地区
	C地区
壁面の位置の制限	1号壁面線
	2号壁面線
	3号壁面線
	4号壁面線
	5号壁面線

区分の名称	A地区	B地区	C地区
壁面の位置の制限	1 建築物の外壁又はこれに付随する柱（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。ただし、隣地境界線を除く。）の面及び工作物（建築物を除く。）の位置については次のとおりとする。 (1) 計画図に表示する1号壁面線、2号壁面線及び5号壁面線の道路及び水路境界線までの距離は、20.0m以上とする。 (2) 計画図に表示する3号壁面線の道路及び水路境界線までの距離は、25.0m以上とする。 (3) 計画図に表示する4号壁面線の道路、水路及び隣地境界線までの距離は、3.0m以上とする。 (4) 隣地境界線までの距離は、3.0m（敷地面積5,000㎡未満の敷地における隣地境界線までの距離にあては1.0m）以上とする。 2 上記各号の距離の限度に満たない距離にある建築物、建築物の部分又は工作物（建築物を除く。）で、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第2条第4号に規定する電気通信事業の用に供する施設 (2) 橋 (3) フェンス等 (4) この地区計画の決定以前から現に存する建築物等。ただし、増築、改築又は移転する建築物及び増設、改設又は移設する工作物（建築物を除く。）は除く。		
建築物等の高さの最高限度	1 計画図に表示する1号壁面線の道路及び水路境界線までの距離が20m以上30m未満の区域 25m 2 計画図に表示する1号壁面線の道路及び水路境界線までの距離が30m以上の区域 31m 3 計画図に表示する1号壁面線の道路及び水路境界線までの距離が20m未満の区域において、地区計画の決定以前から現に存する建築物又は工作物（建築物を除く。）この地区計画決定時のそれぞれの高さ	25m	1 計画図に表示する5号壁面線の道路及び水路境界線までの距離が20m以上30m未満の区域 25m 2 計画図に表示する5号壁面線の道路及び水路境界線までの距離が30m以上の区域 31m 3 計画図に表示する5号壁面線の道路及び水路境界線までの距離が20m未満の区域において、地区計画の決定以前から現に存する建築物又は工作物（建築物を除く。）この地区計画決定時のそれぞれの高さ
建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	1 建築物の外壁等及び屋根の色彩は、原色を避け、地味景観条例（平成19年7月10日条例46号）に沿ったものとする。 2 戸外から望みされる高層水塔及び工作物（建築物を除く。）は、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（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。		
建築物の緑化率の最低限度	ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 1 1,000㎡未満の敷地のもの 2 電気通信事業法（昭和59年法律第86号）第2条第4号に規定する電気通信事業の用に供するもの 3 河 4 この地区計画の決定以前から建築物の敷地として使用されている土地でその全部を一の敷地として使用するもの。ただし、決定以前から現に存する面積10㎡を超える建築物がすべて存在しなくなった場合を除く。 5 町長が公益上やむを得ないと認め、当該建築物の敷地として使用するもの		
垣又はさくの構造の制限	道路などの公共施設及び用地境界又は建築物敷地に面して設置する垣又はさくの構造は、次の各号によるものとする。ただし、門柱、門扉又は安全上、保安上やむを得ないものを除く。 (1) 透視又は透視可能なフェンス (2) 透視可能なフェンスを設置する場合の天端高さは、前面道路の路面の中心から2.0m以下とする。 (3) 基礎等を設置する場合の基礎等の天端高さは、前面道路の路面の中心から0.6m以下とする。		

