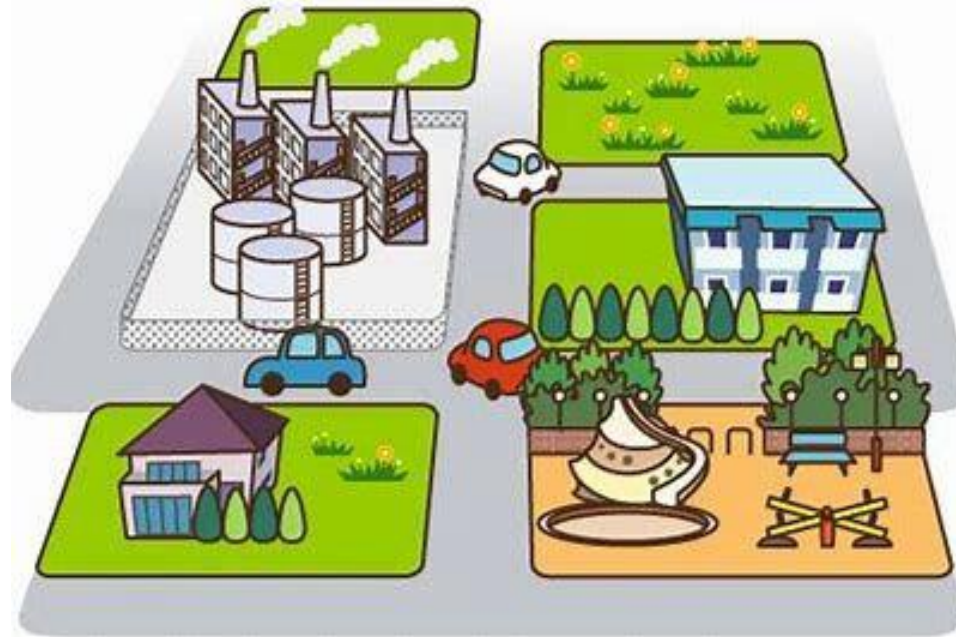


桶川北本IC周辺東部地区開発事業 都市計画の変更に関する市民説明会



令和8年7月26日（日）

桶 川 市

次第

1 開会

2 内容

(1) 事業概要・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

(2) 都市計画について・・・・・・・・ 6

①都市計画の変更・・・・・・・・ 7

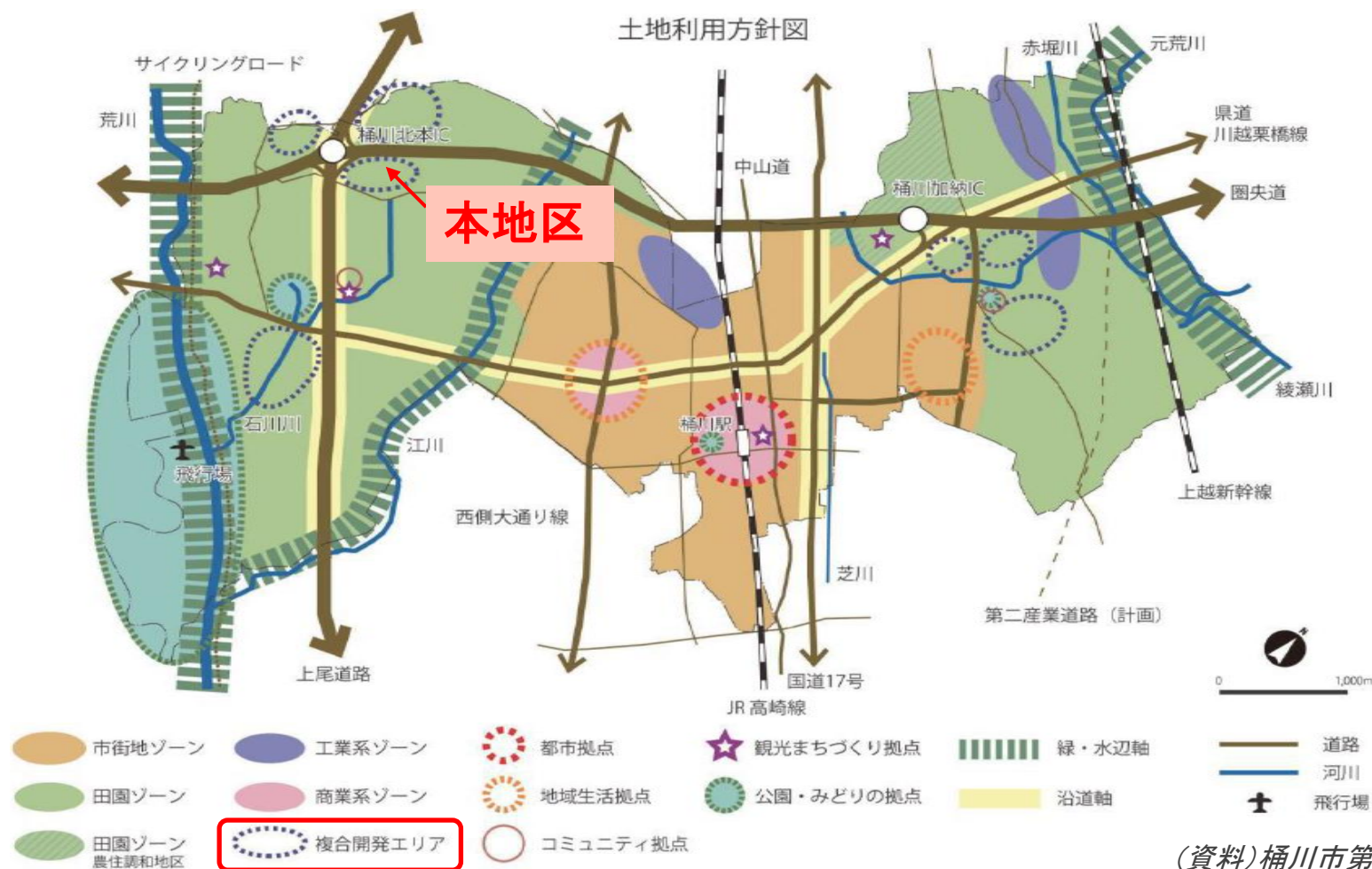
②今後の予定・・・・・・・・ 3 2

3 閉会

(1) 事業概要

事業概要について

桶川市は「桶川市第六次総合計画（R5～14年度）」により、圏央道インターチェンジの周辺地域の一部を「**複合開発エリア**」に位置づけ、物流業や製造業などの産業施設の立地誘導を支援しています。令和8年3月には、埼玉県から「桶川北本インターチェンジ周辺東部地区」が**産業誘導地区**に選定され、今後は県と市が連携して産業基盤づくりをさらに推進していきます。



(資料) 桶川市第六次総合計画

事業概要について

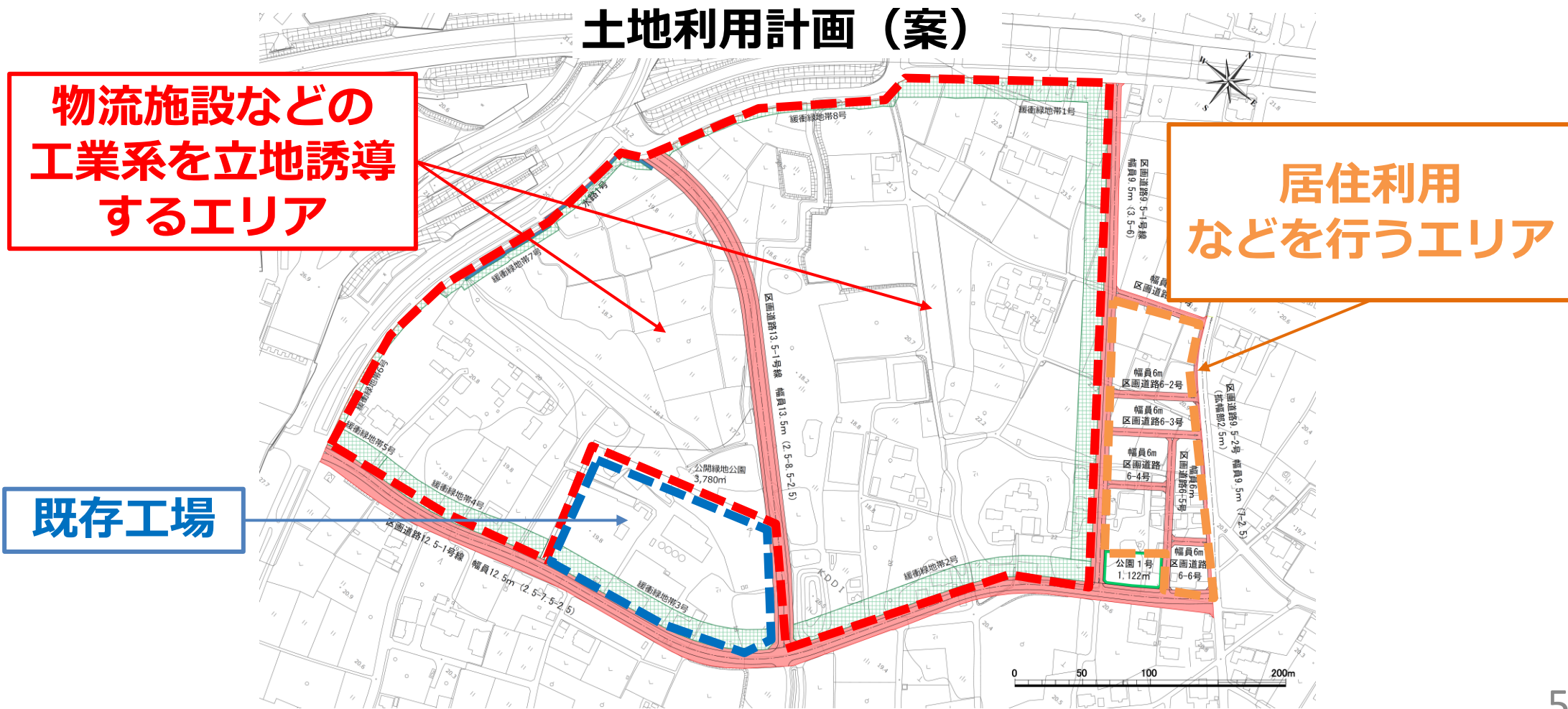
事業名	桶川北本インターチェンジ周辺東部地区土地区画整理事業
施行予定 区 域	所在地 桶川市大字川田谷地内 施行面積 20.2ha 区域区分 市街化調整区域(用途地域:無指定) 農振農用 青青(農業振興地域内、農用地区域内) 農地区分 第1種及び第3種農地
開発手法	市街化区域編入(飛地)による土地区画整理事業 (民間事業者による <u>個人施行方式</u>)
施行期間	令和9年度から令和16年度まで <u>※事業者による目標期間</u>
同意状況	同意率 100% ・権利者数 78名(公有地を除く) ・筆 数 約434筆 ・家屋数 約31戸 ※筆数、家屋数は、R8.3.30時点

事業概要について

本地区では、土地区画整理事業により土地活用の集約化を図り、産業施設の誘致を予定しています。

地区の一部には、地区内に居住される方に利用いただくエリアを整備する予定です。

土地利用計画（案）



(2) 都市計画について

① 都市計画の変更

② 今後の予定

「都市計画」とは

都市計画法に基づき、

「都市の健全な発展と秩序ある整備」
を目的として、土地利用・道路や公園
などの都市施設整備・市街地開発事業
のあり方を総合的に定める

「まちづくりの基本計画」です。

都市計画の変更

本地区は、以下の5つの都市計画を変更します。

■区域区分(市街化区域編入)

現在は「市街化調整区域」ですが、土地区画整理事業の実施に伴い「市街化区域」に編入します。

■用途地域(工業専用地域・工業地域の指定)

本地区は、工業系の土地利用を図るため、「工業専用地域」および「工業地域」を指定します。

■防火地域・準防火地域

本地区は、市街化区域の編入にあわせて「準防火地域」を定めます。

■地区計画

本地区は「地区計画」を定め、まちづくりの具体的なルールを決定します。

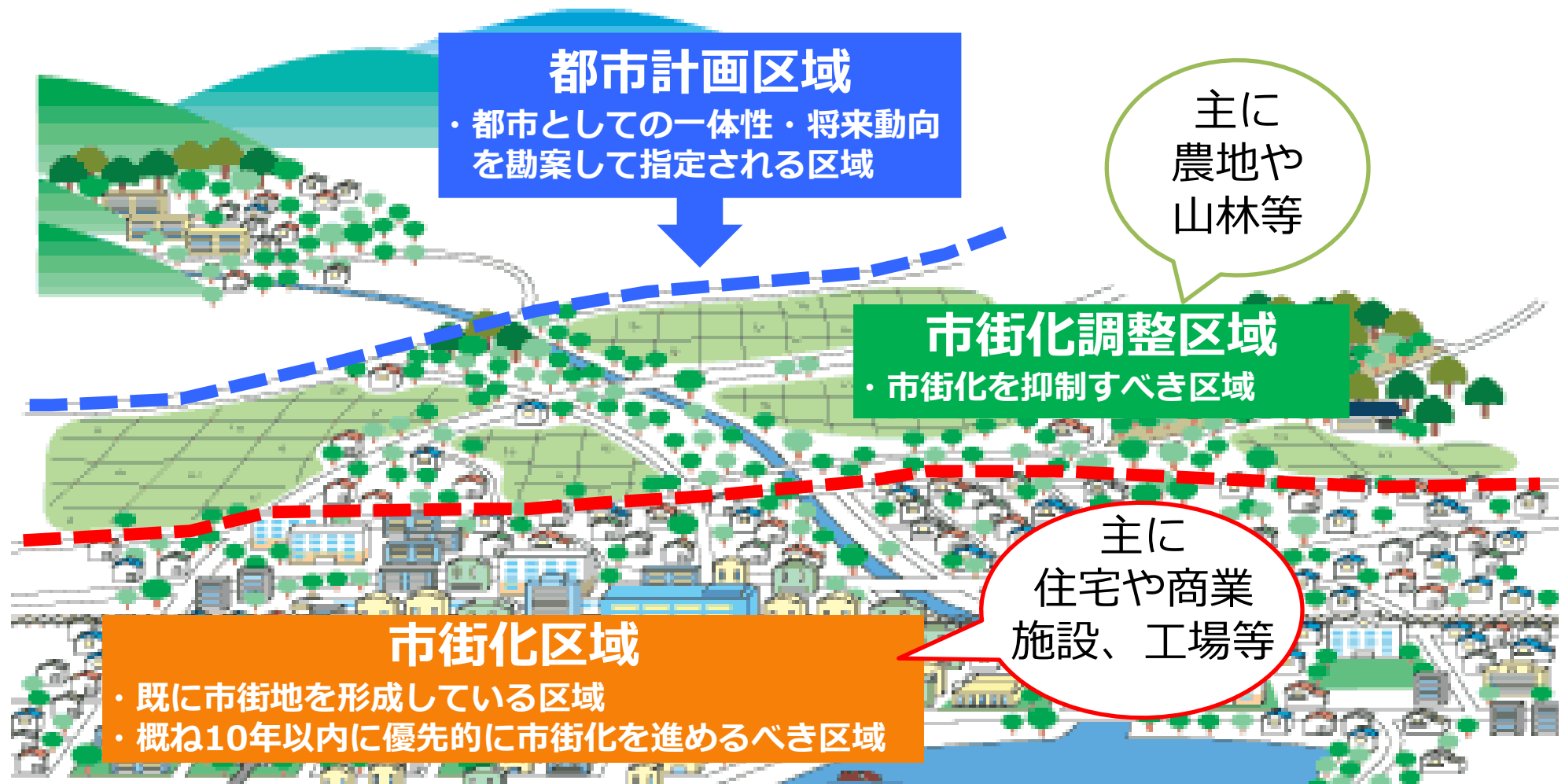
■土地区画整理事業

本事業（土地区画整理事業）は都市計画事業として施行予定です。

都市計画の変更

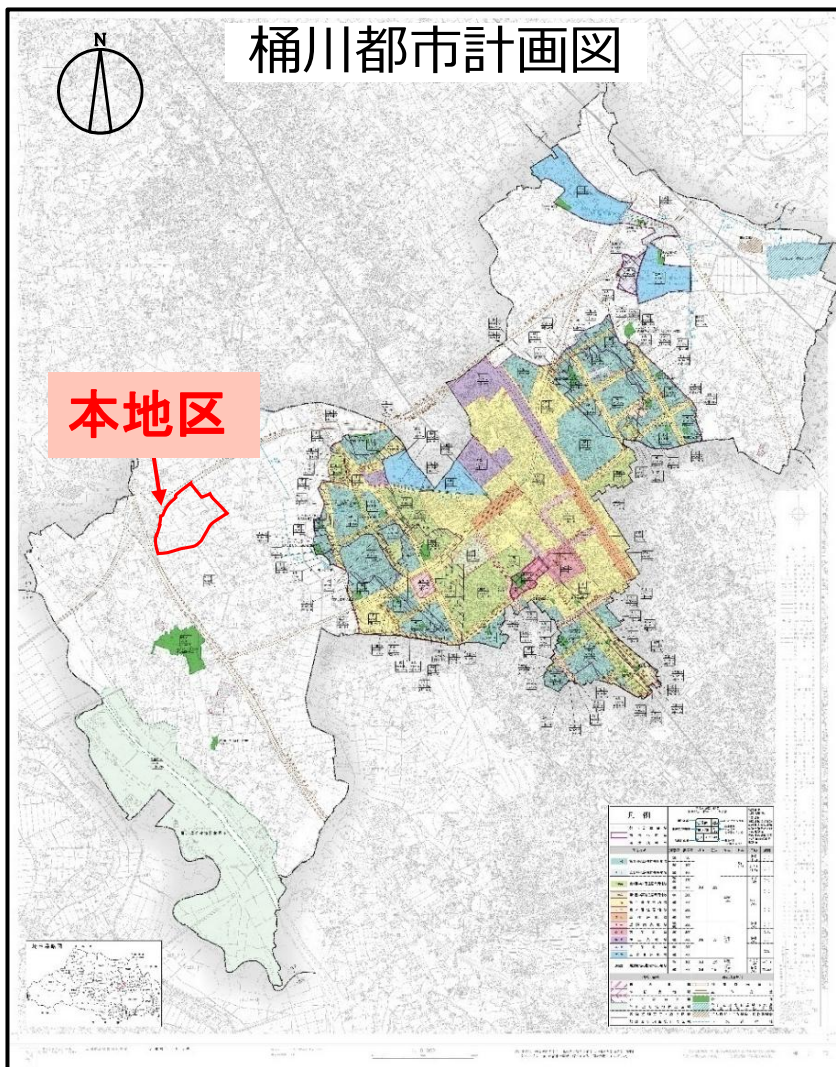
区域区分の変更

本地区は、現在「市街化調整区域」ですが、土地区画整理事業の実施に伴い「市街化区域」に編入します。



都市計画の変更

用途地域



--- --	都市計画区域
	市街化区域
	用途地域界
用途地域	
1 低	第1種低層住居専用地域
2 低	第2種低層住居専用地域
1 中高	第1種中高層住居専用地域
2 中高	第2種中高層住居専用地域
1 住	第1種住居地域
2 住	第2種住居地域
準住	準住居地域
近商	近隣商業地域
商業	商業地域
準工	準工業地域
工業	工業地域
工専	工業専用地域
無指定	用途地域の指定のない地域

- 市街化区域では、**少なくとも用途地域を定める。**
(都市計画法第13条)
- 用途地域は、良好な住環境の保護や、商工業の利便の増進を図り、**望ましい市街地の形成を誘導**するために定める。
(都市計画法第8条、第9条)
- 用途地域の種類により、建築できる建築物や工作物の**用途を定めたり、建築物等に対して、建ぺい率、容積率、高さなどの形態に制限を加える**ことができる。
(都市計画法第10条)
(建築基準法第48条)

本地区は、市街化区域への編入にあわせて「用途地域」を定めます。

都市計画の変更

用途地域とは

用途地域とは、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、用途地域の指定に応じて、建てられる建物の種類等が決まります。

市街化区域では、13の地域（用途地域）を設定し、計画的なまちづくりを進めています。（※桶川市には、「田園住居地域」はありません。）

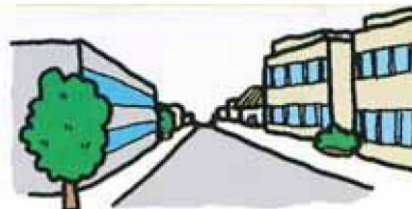
第一種低層住居専用地域



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



田園住居地域



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



（引用）国土交通省「みらいに向けたまちづくりのために」

都市計画の変更

用途地域の指定

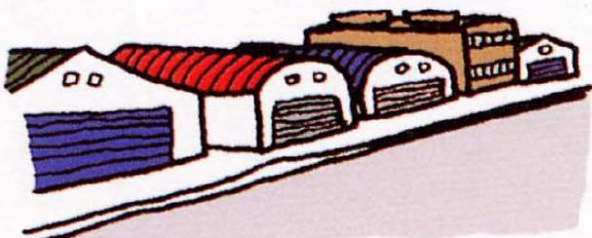
本地区では3種類の工業系のうち、工業地域および工業専用地域を指定します。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかはほとんど建てられます。

工業地域



工場・物流施設等が建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



工場・物流施設等のための地域です。工場・物流施設等は建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

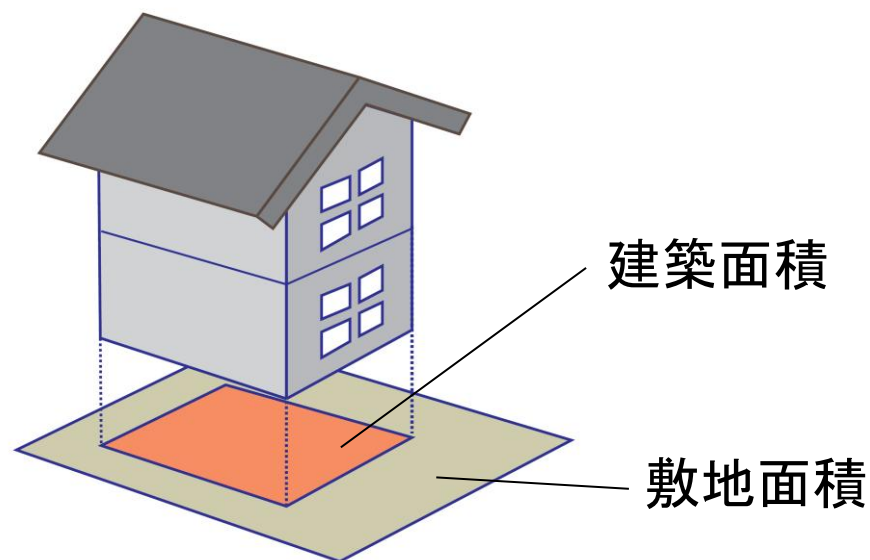
用途地域については、工業系の土地利用を図るため、「工業地域」及び「工業専用地域」を指定します。



都市計画の変更

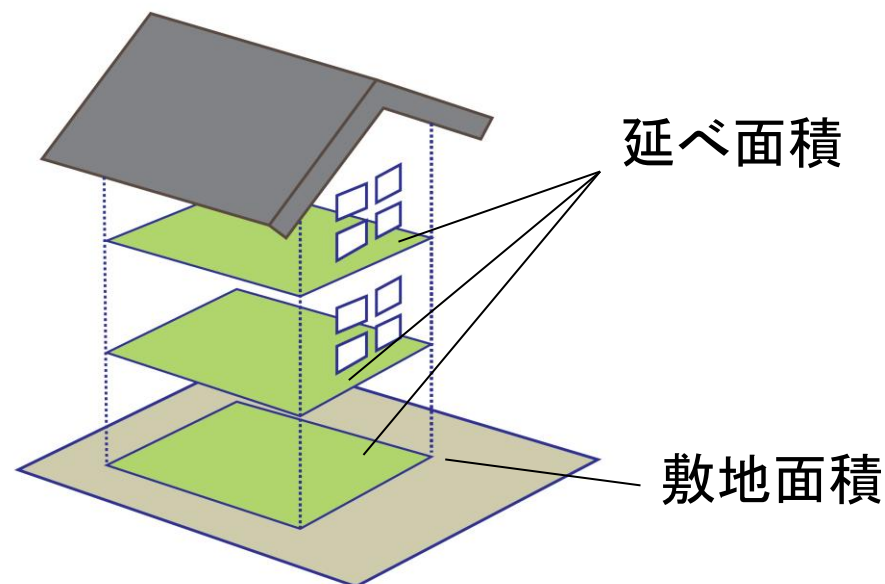
建蔽（けんぺい）率・容積率

建蔽率 $\left(= \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \right)$



建物の**建築面積**の敷地面積に対する割合であり、敷地内に一定の空地を確保するためのルール

容積率 $\left(= \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \right)$



建物の**延べ面積(床面積の合計)**の敷地面積に対する割合であり、建物の密度を抑制するためのルール



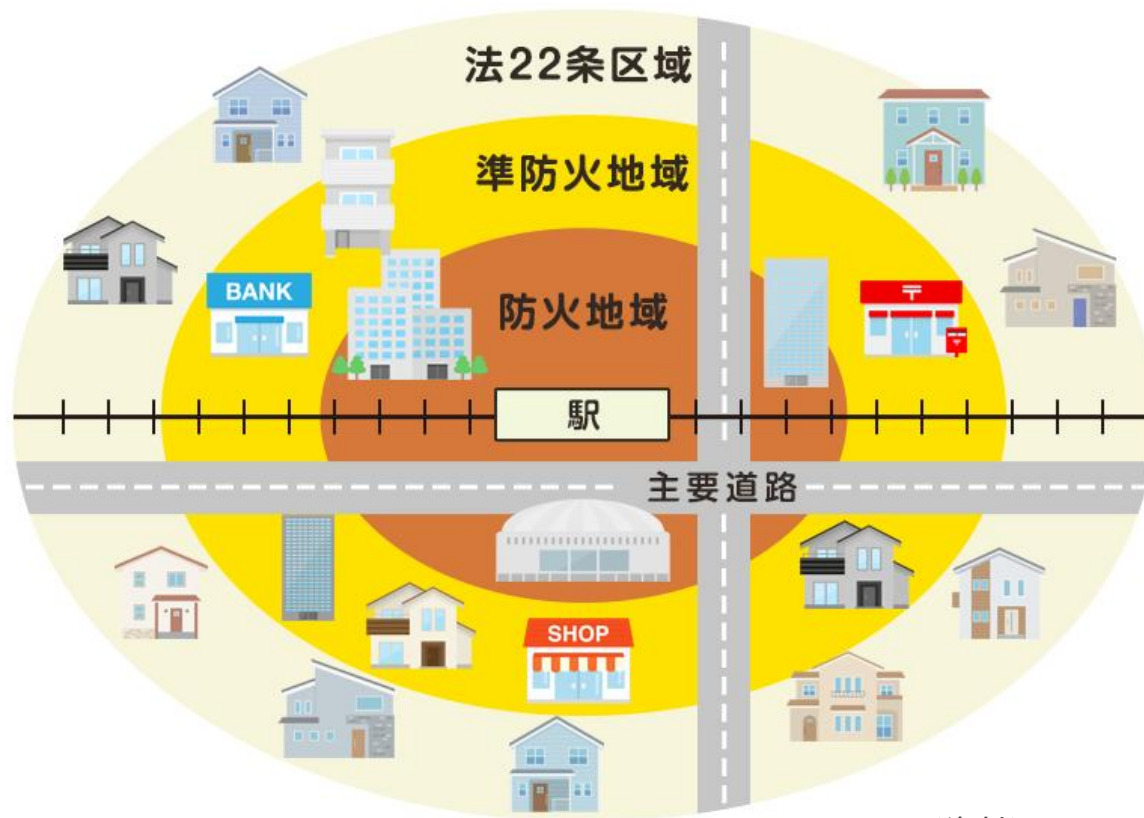
本地区は建蔽率60%、容積率は200%を指定する予定です。

都市計画の変更

防火地域・準防火地域・法22条区域

防火地域・準防火地域・建築基準法第22条区域とは「市街地における火災の危険を防除するため」に指定されるエリアです。

火災危険度の高い市街地中心部に防火地域、その周辺部に準防火地域、さらにその外周部に法22条区域が指定され、外壁・屋根等の不燃化が求められます。



(資料)HOME4U

都市計画の変更

防火地域・準防火地域・法22条区域の違い

◎ 防火地域

駅前など商業・業務施設が集積し多くの人が集まる地域や災害時の拠点・緊急車両通行路沿道等に指定し、耐火建築物等の建築を義務付ける地域

○ 準防火地域

防火地域周辺の住宅等が分布する地域に指定し、規模・階数に応じた耐火・準耐火・防火措置を義務付ける地域

△ 法22条区域

防火地域・準防火地域以外の市街地に指定し、屋根の不燃化を義務付ける区域

◎ 防火地域 > ○ 準防火地域 > △ 法22条区域

というイメージです。

都市計画の変更

防火地域・準防火地域

本地区では**準防火地域**を**地区全域に指定**します。これにより、区域内の建物は一定の建築制限が課せられます。

階 数	防火地域(建築基準法第61条)			準防火地域(建築基準法第62条)		
	50㎡以下	100㎡以下	100㎡超	500㎡以下	500㎡超	1,500㎡超
					1,500㎡以下	
4階以上	耐火構造			耐火構造		
3階建						
2階建	45分準耐火構造			一定の 防火措置※2	45分 準耐火構造	
平屋建	防火構造※1 (外壁・軒裏)			防火構造※3 (外壁・軒裏)		

※1: 附属建築物の場合。

※2: ①隣地境界線等から1m以内の外壁の開口部に防火設備、②外壁の開口部の面積は隣地境界線等からの距離に応じた数値以下、③外壁を防火構造とし屋内側から燃え抜けが生じない構造、④軒裏を防火構造、⑤柱・はりが一定以上の小径、又は防火上有効に被覆、⑥床・床の直下の天井は燃え抜けが生じない構造、⑦屋根・屋根の直下の天井は燃え抜けが生じない構造、⑧3階の室の部分とそれ以外の部分とを間仕切壁又は戸で区画することが必要。

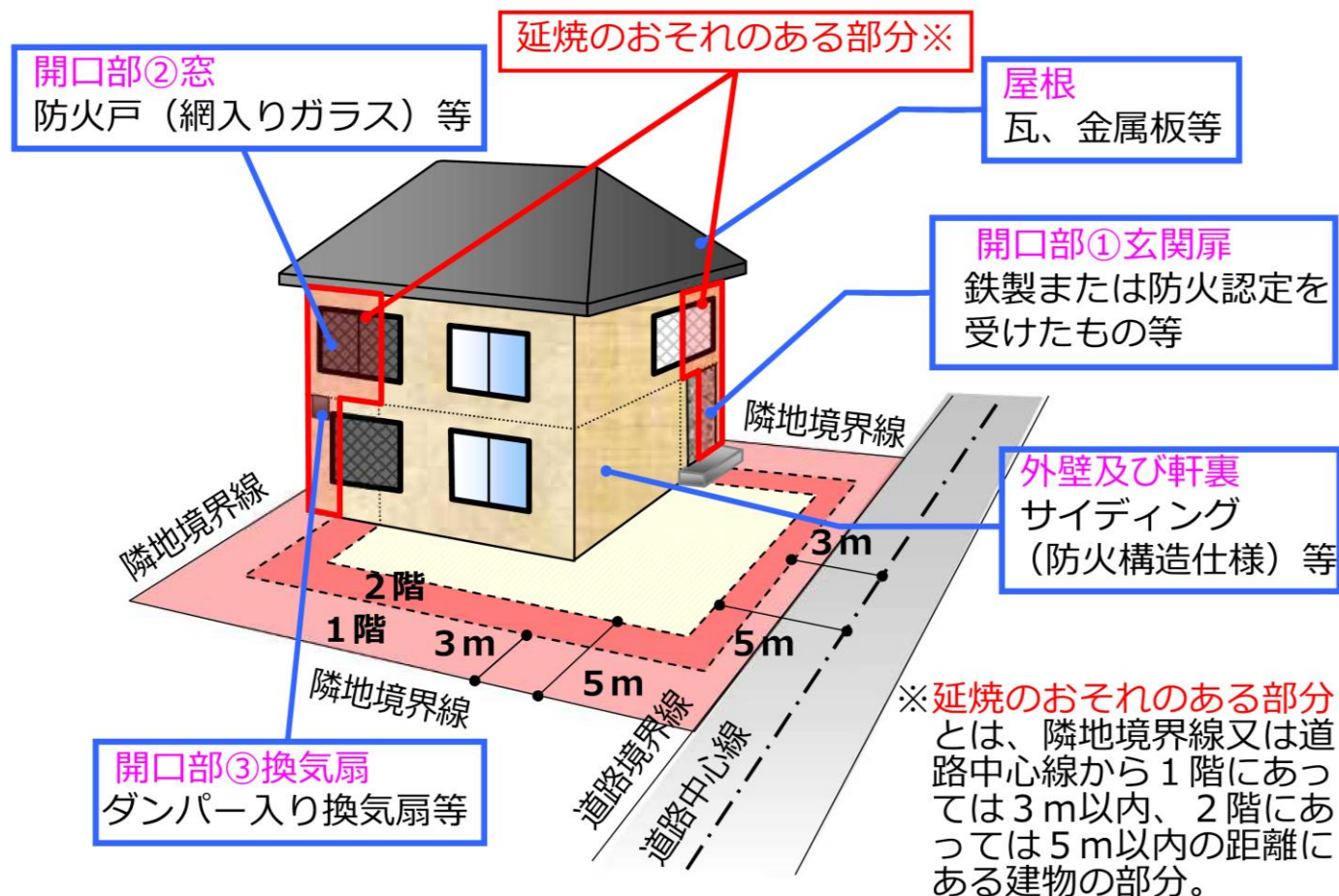
※3: 木造建築物の場合。

都市計画の変更

準防火地域

準防火地域内の一般的な木造2階の一戸建て住宅については、以下の防火措置をした建築物とする必要があります。

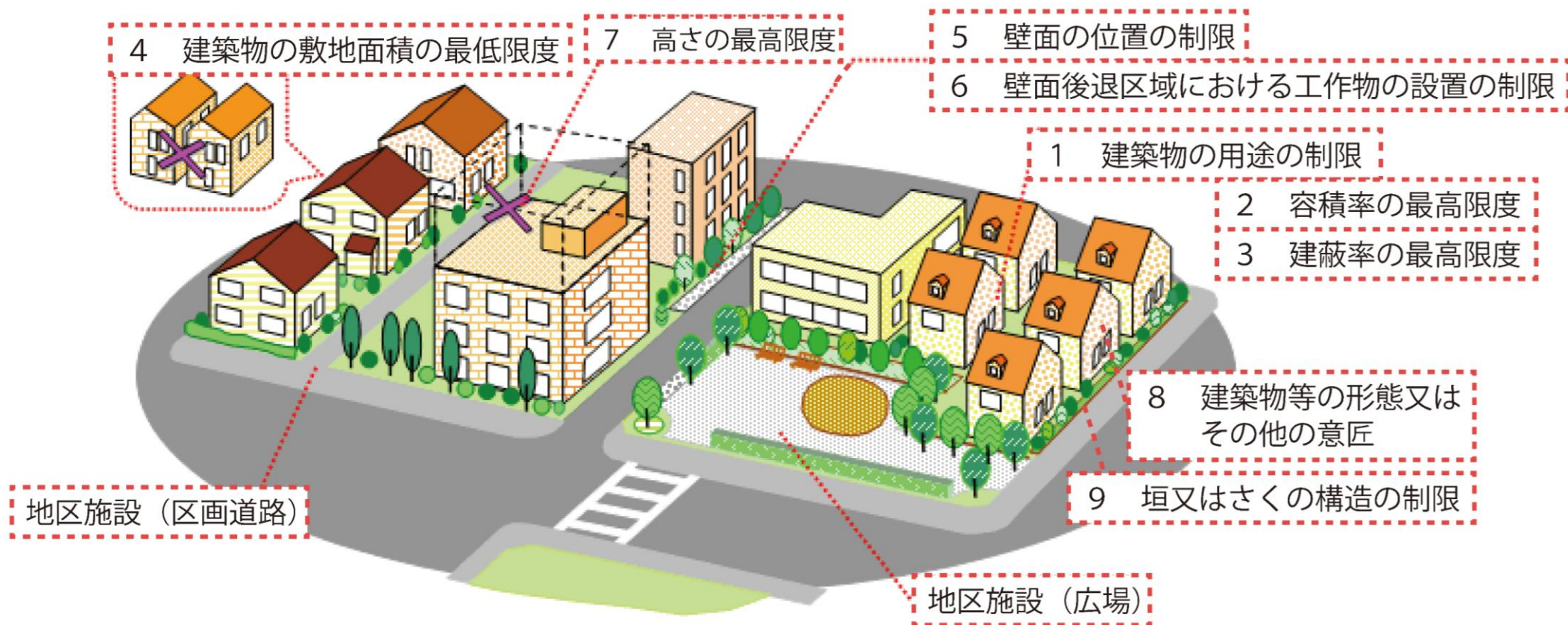
防火措置の内容（木造2階の一戸建て住宅の例）



都市計画の変更

地区計画

地区計画とは、地区の特性に応じて「まちづくりのルール」を定めるものです。本地区においても、良好な生活環境の形成を図るために地区計画を定めます。なお本市では、既に11地区で定めています。



都市計画の変更

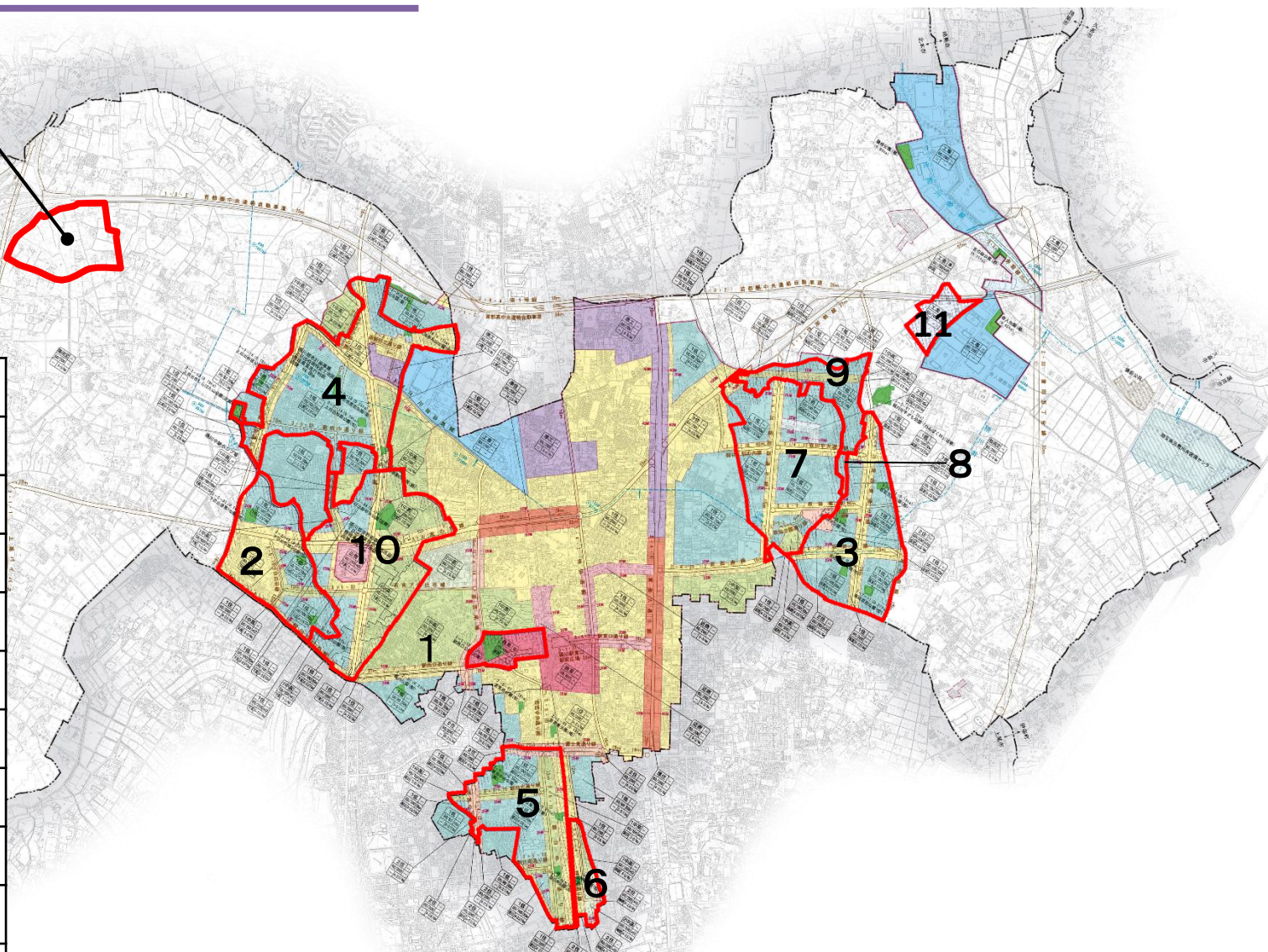
桶川市の地区計画決定状況



本地区

1	桶川駅西口地区
2	下日出谷西地区
3	坂田東地区
4	上日出谷南地区
5	朝日地区
6	神明地区
7	坂田西地区
8	坂田小松住宅地区
9	おけがわ団地地区
10	下日出谷東地区
11	加納原地区

※決定年次順



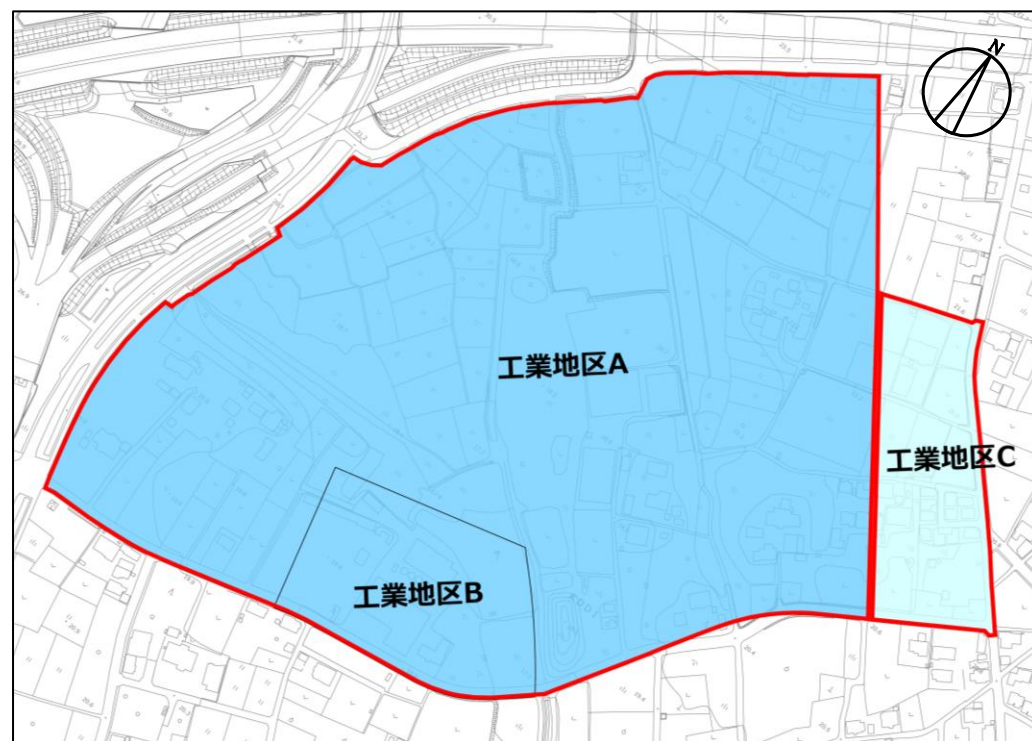
桶川市の地区計画

都市計画の変更

地区計画（土地利用の方針）

地区計画を定める区域は本地区の全域とします。地区区分は以下の通りとし、それぞれの地区に応じた土地利用の方針を定めます。

地区区分	土地利用の方針
工業地区 A	工業・物流施設を主体とする工業市街地としての土地利用を目指す。
工業地区 B	既存の工場を活かした工業市街地を目指す。
工業地区 C	工業地区として適正な土地利用を図るとともに、周辺の住環境と調和した市街地を目指す。

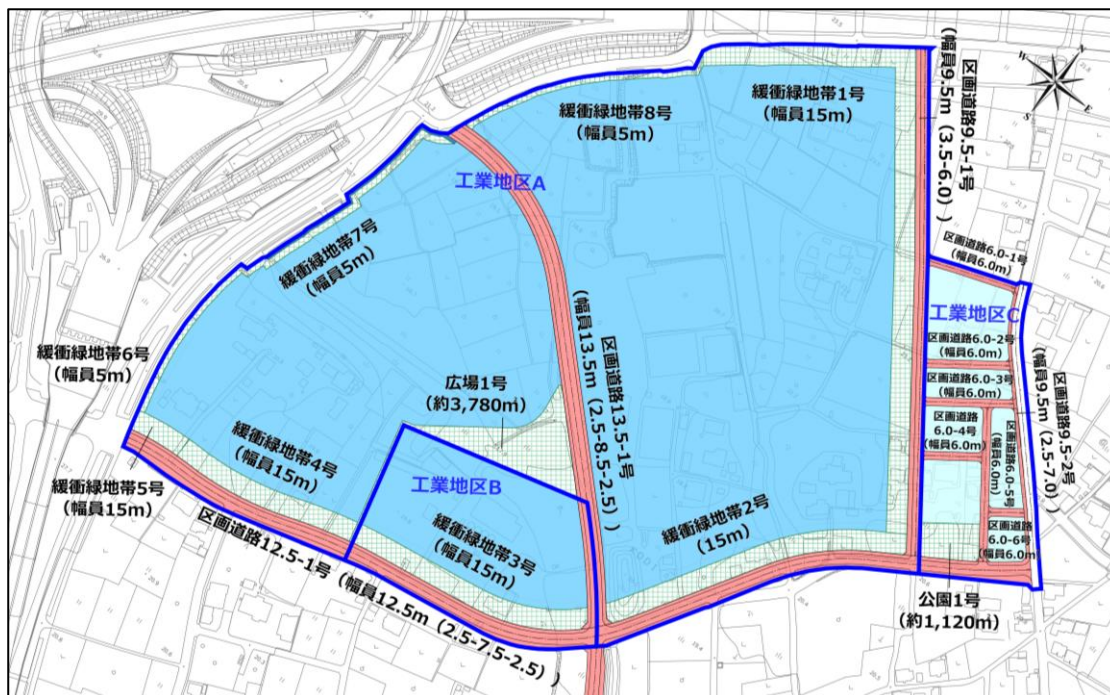


都市計画の変更

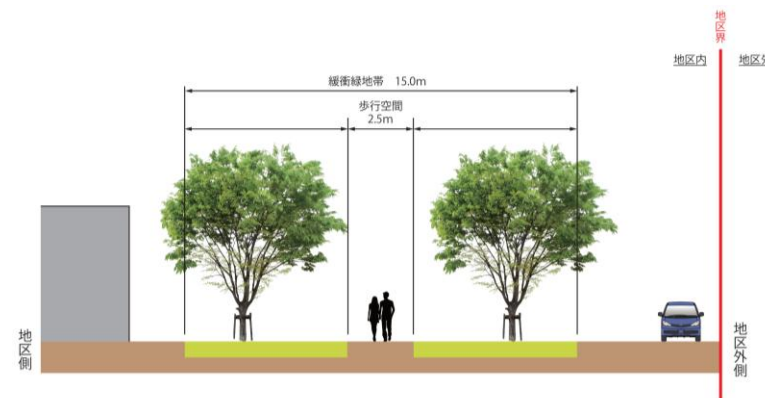
地区計画（地区施設の配置）

地区計画では、地区内に必要な道路・公園・広場などを地区施設に位置付けます。

地区施設	地区施設の配置
道路・公園・広場	各種区画道路・公園・広場を地区施設に位置づける。
緩衝緑地帯	工業地区A・Bの外周部に、屋敷林をイメージした緩衝緑地帯を配置する。



(例) 緩衝緑地帯2号幅員構成
※イメージ



都市計画の変更

地区計画（建築物等の整備の方針）

	工業地区A	工業地区B	工業地区C
①建築物等の用途の制限	○	○	○
②敷地面積の最低限度	○ (10,000m ²)	○ (10,000m ²)	○ (100m ²)
③壁面の位置の制限	○	○	—
④建築物等の高さの最高限度	○ (38m)	○ (31m)	○ (10m)
⑤建築物等の形態・色彩・ 意匠の制限	○	○	—
⑥建築物の緑化率の最低限度	○ (20%)	○ (20%)	○ (20%)
	ただし、建築物の敷地面積が1,000m ² 以上の 土地に限る。		
⑦垣又はさくの構造の制限	○	○	○

都市計画の変更

地区計画（①建築物等の用途の制限）

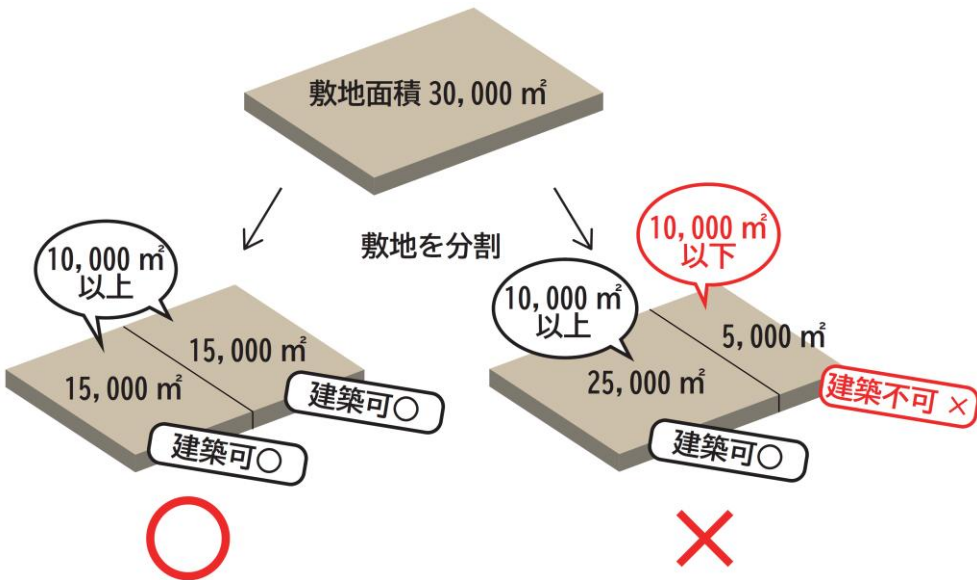
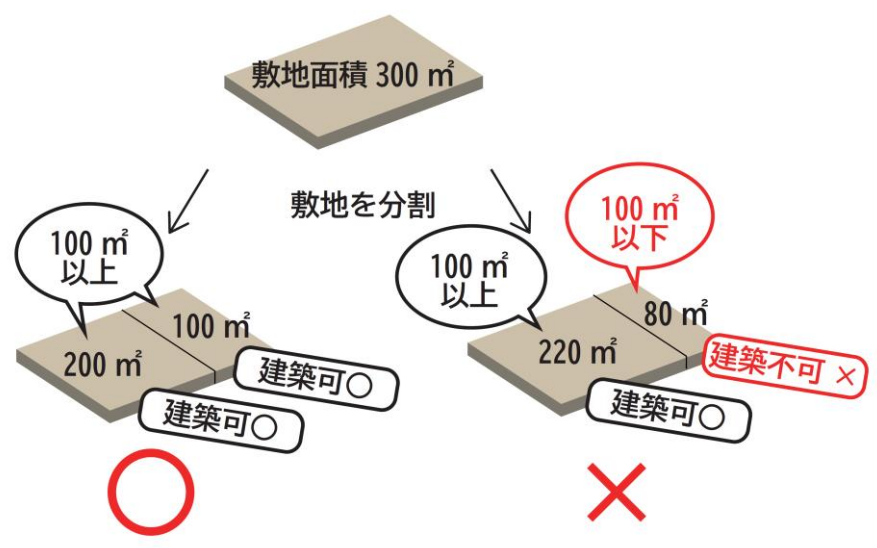
地区の特性に合わせ、以下の建築物を建てられないよう用途制限を地区全体に設けます。

工業地区A	工業地区B	工業地区C
(1)集会場 (2)老人福祉センター等 (3)神社、寺院等 (4)カラオケ等 (5)畜舎 (6)自動車教習所 (7)準工業地域で建てられない建築物 (8)ガソリンスタンドを含む危険物の貯蔵又は処理施設（敷地内建築物の供給処理に伴う危険物の貯蔵庫を除く。） (9)墓地等 (10)ペット霊園等 (11)産業廃棄物処理用の建築物等 (12)金属の溶融又は精練を営む工場 (13)瓦、れんが、土器等の製造を営む工場 (14)ガラスの製造又は砂吹を営む工場	(1)集会場 (2)老人福祉センター等 (3)神社、寺院等 (4)カラオケ等 (5)畜舎 (6)自動車教習所 (7)準工業地域で建てられない建築物（ <u>コンクリート工場を除く</u> ） (8)ガソリンスタンドを含む危険物の貯蔵又は処理施設（敷地内建築物の供給処理に伴う危険物の貯蔵庫を除く。） (9)墓地等 (10)ペット霊園等 (11)産業廃棄物処理用の建築物等 (12)金属の溶融又は精練を営む工場 (13)瓦、れんが、土器等の製造を営む工場 (14)ガラスの製造又は砂吹を営む工場	(1) 第一種住居地域で建てられない建築物 (2)ボーリング場等 (3)自動車教習所 (4)畜舎

都市計画の変更

地区計画（②敷地面積の最低限度）

敷地分割による宅地の細分化を防止するため、敷地面積の最低限度の制限を地区全体に設けます。

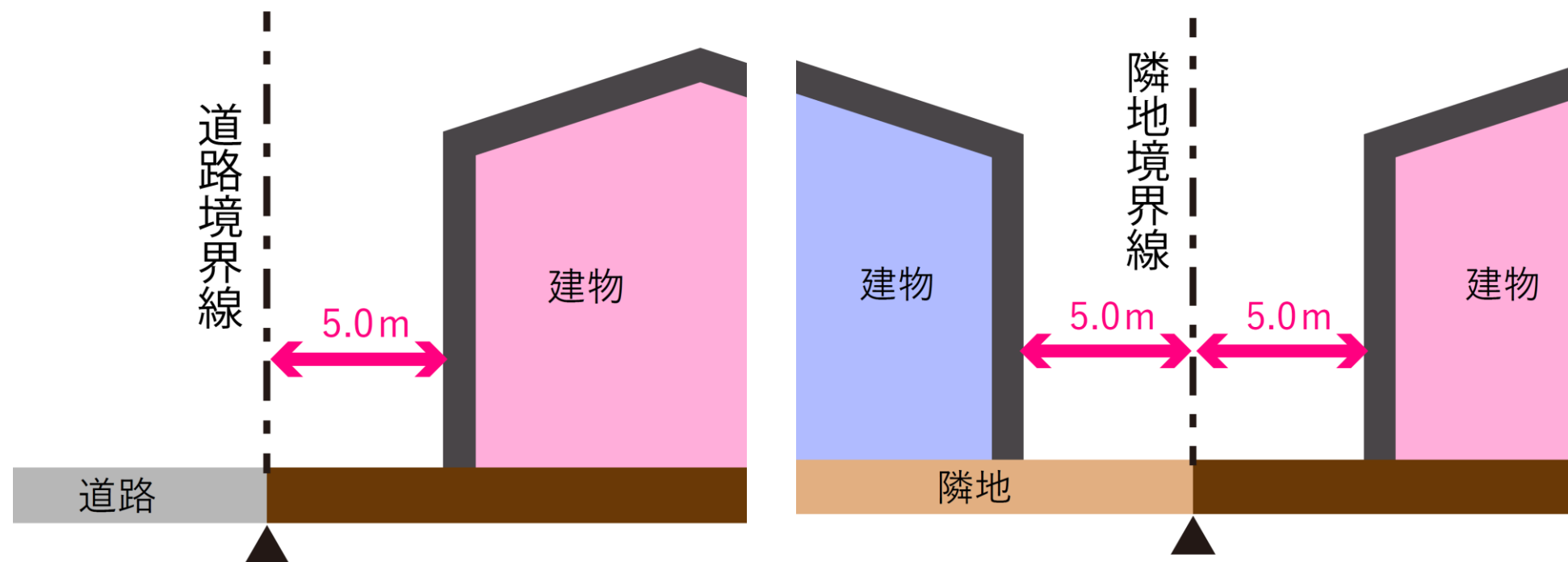
工業地区A・B	工業地区C
 敷地面積 30,000 m² 敷地を分割 10,000 m²以上 15,000 m² 15,000 m² 建築可○ 建築可○ 10,000 m²以上 25,000 m² 5,000 m² 10,000 m²以下 建築可○ 建築不可× 敷地面積を10,000m²以上に分割する事は可能ですが、10,000m²未満に分割することは出来ません。	 敷地面積 300 m² 敷地を分割 100 m²以上 100 m² 100 m² 200 m² 100 m² 建築可○ 建築可○ 100 m²以上 220 m² 80 m² 100 m²以下 建築可○ 建築不可× 敷地面積を100m²以上に分割する事は可能ですが、100m²未満に分割することは出来ません。

都市計画の変更

地区計画（③壁面の位置の制限）

周辺住宅への圧迫感の軽減等のため、壁面の位置の制限を設けます。
工業地区A・Bのみ制限を設けます。（工業地区Cは制限なし）

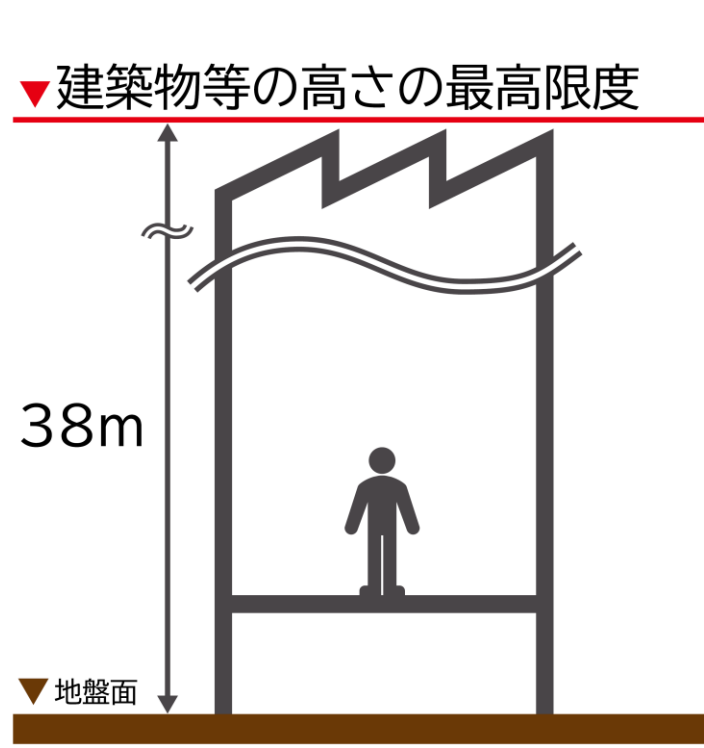
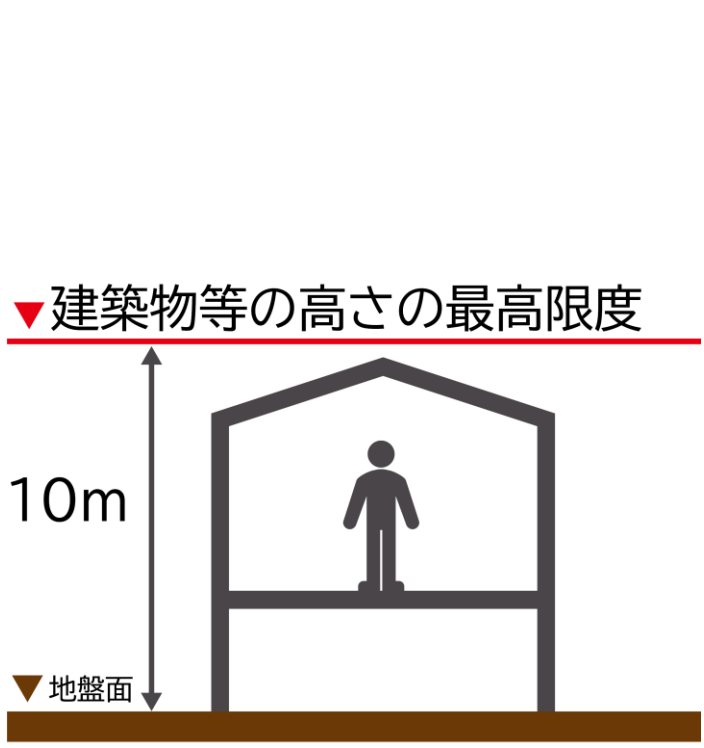
工業地区A・B



都市計画の変更

地区計画（④建築物等の高さの最高限度）

日照の確保やまち並みの調和を図るため、建築物の高さの最高限度を設けます。

工業地区A	工業地区B	工業地区C
▼建築物等の高さの最高限度  38m ▼地盤面	▼建築物等の高さの最高限度  31m ▼地盤面	▼建築物等の高さの最高限度  10m ▼地盤面

都市計画の変更

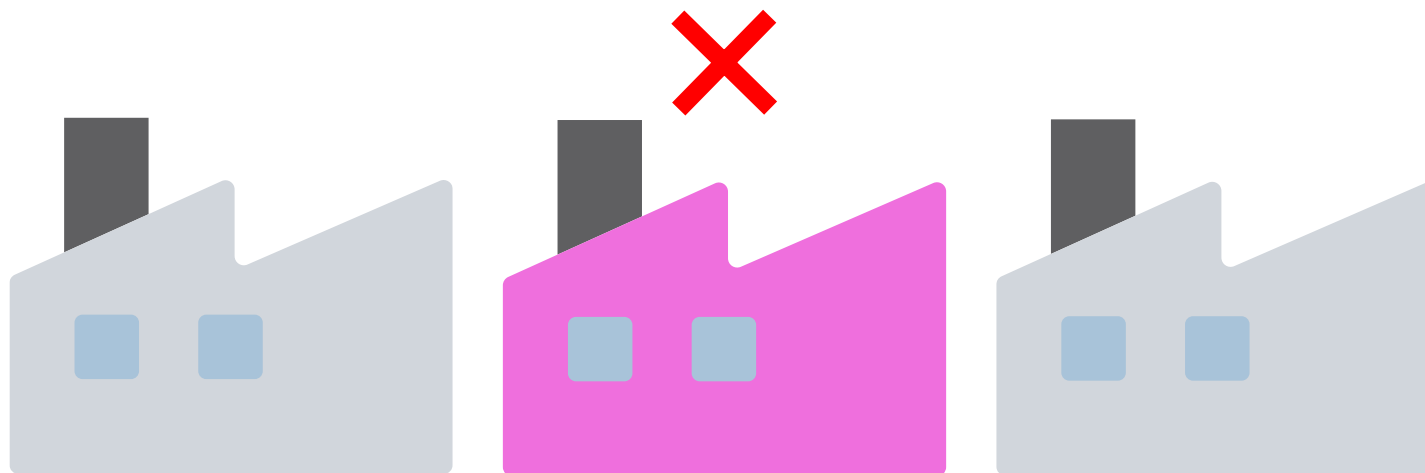
地区計画（⑤建築物等の形態・色彩・意匠の制限）

良好な景観形成に支障を及ぼす工場・倉庫等の立地を抑制するため、建築物及び工作物（高架水槽など）の外観は、周囲の眺望・景観と調和するように刺激的な色彩や装飾を工業地区A・Bのみ制限します。

また、屋外広告物は、周辺の眺望・景観と調和するよう位置、大きさ、設置方法、色彩、装飾等に配慮するよう制限します。

工業地区A・B

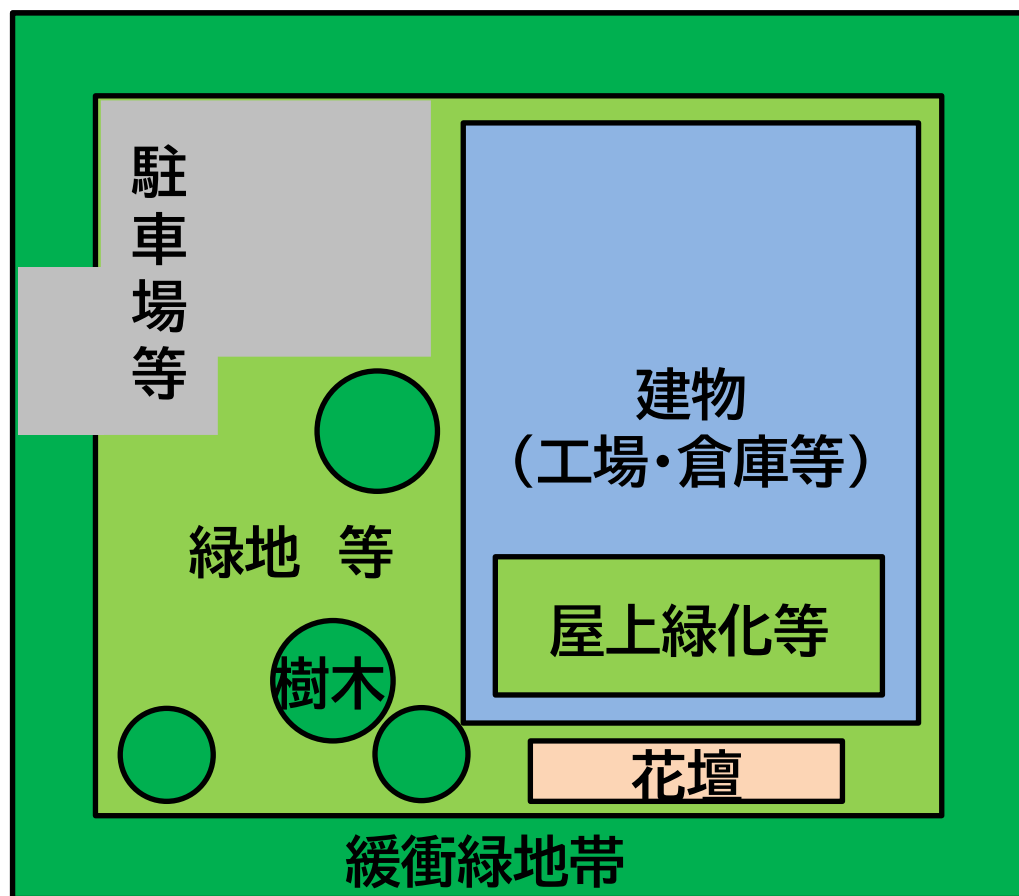
周辺の眺望・景観と調和するよう配慮



都市計画の変更

地区計画（⑥建築物の緑化率の最低限度）

敷地面積の**20%以上**を樹木や生け垣、花壇などで緑化することで、周辺の景観のやすらぎや、環境負荷の軽減を図るため、緑化率の最低限度を設けます。



※敷地面積が**1,000m²以上**
の土地に限ります

例) 敷地**1,000m²**の場合
⇒**200m²以上**の
緑化が必要となります。

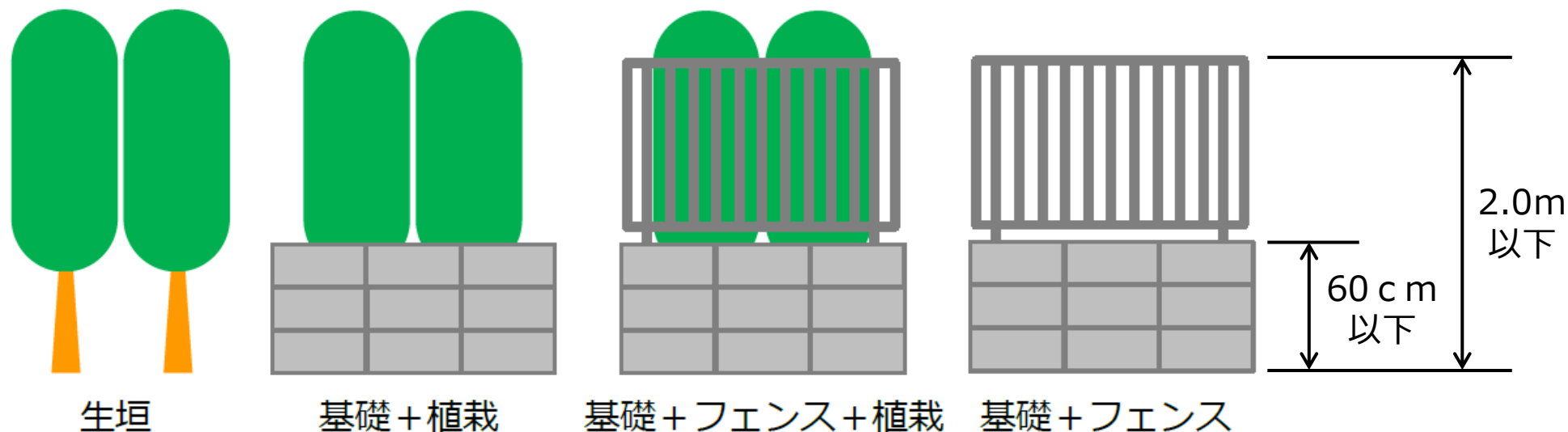
都市計画の変更

地区計画（⑦垣又はさくの構造の制限）

道路に面する部分に垣・柵を設置する場合は、以下の制限を設けます。

1. 生垣
2. 宅地地盤面から高さ60cm以下の基礎の上に透視可能なフェンス・さくを施したものでその高さの合計が宅地地盤面から2.0m以下のもの
3. 宅地地盤面から高さ60cm以下の基礎の上に植栽を施したもの
4. 1から3を組み合わせたもの

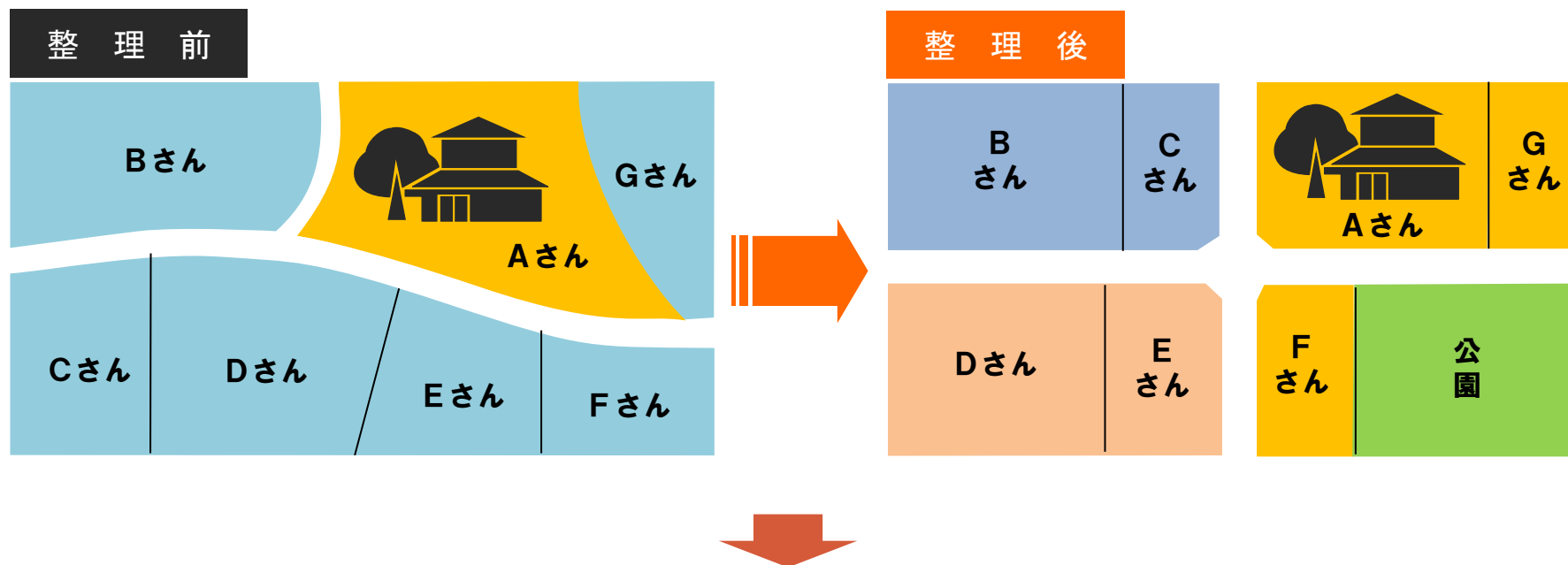
【垣または柵の整備イメージ】



都市計画の変更

土地区画整理事業

土地区画整理事業とは、「見通しのよい広い道路」「公園や広場などの公共施設」などを整備し、土地の区画を整え、宅地利用の増進を図る事業です。



本地区では、土地区画整理事業により土地活用の集約化を図り、産業施設の誘致を予定しています。

今後の予定

都市計画原案の閲覧（実施中）

◆区域区分（埼玉県決定）

期 間	令和8年7月14日（火）～7月28日（火）（2週間）
時 間	午前8時30分～午後5時15分（※土日祝除く）
場 所	埼玉県都市計画課、北本県土整備事務所 桶川市都市計画課（市役所4階）、県・市ホームページ

公述申出がある場合、以下のとおり、公聴会を開催いたします。

日 時	令和8年8月6日（木） 午後2時30分～
場 所	桶川市市役所旧分庁舎会議室1
公述申出	令和8年7月28日（火） 午後5時15分までに 県都市計画課または市都市計画課まで持参または郵送 （※県電子申請届出サービスによる提出も可）

今後の予定

都市計画原案の閲覧（縦覧）実施中

◆地区計画、用途地域、準防火地域、土地区画整理事業（桶川市決定）

期 間	令和8年7月14日（火）～7月28日（火）（2週間）
時 間	午前8時30分～午後5時15分（※土日祝除く）
場 所	桶川市都市計画課（市役所4階） 市ホームページ

地区計画の原案について、以下の方は意見書の提出が可能です。

提出対象	地区計画の区域内の土地所有者または利害関係人
提出方法	令和8年8月4日（火） 午後5時15分までに 市都市計画課まで持参または郵送

今後の予定

今後は以下の通り、都市計画変更手続きを進めてまいります。

年 月	内 容（予定）
令和8年12月頃	都市計画の <u>変更案</u> の縦覧
令和9年初め頃	市都市計画審議会
令和9年夏から秋頃	都市計画決定告示

ありがとうございました。