

桶川都市計画地区計画の変更（桶川市決定）

桶川都市計画下日出谷東地区地区計画を次のように変更する。

告 示 年 月 日  
令 和 年 月 日

名 称	下日出谷東地区 地区計画								
位 置	桶川市下日出谷東一丁目、二丁目及び三丁目、大字下日出谷字東、大字下日出谷字高井及び字西の各一部、下日出谷西一丁目の一部、大字上日出谷字原新田の一部、鴨川一丁目の一部、泉一丁目及び二丁目の各一部								
面 積	約58.5ha								
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区はJR高崎線桶川駅の西側約1kmに位置し、東西・南北の都市計画道路整備に伴い、首都圏中央連絡自動車道や隣接都市との連絡性が高い地区となっている。また、地区に本市の総合的かつ計画的な行政の運営を図るために定める基本的な構想に基づく地域生活拠点があり、地域における生活拠点としての役割と良好な住宅地としての居住環境を形成し、利便性の高い安心して住み続けられる歩いて暮らせるまちづくりの形成を図る。							
	土地利用の方針	地域の緑地環境を活かして、良好な住宅地と環境面の調和に配慮する。また、日出谷地区における地域生活拠点にふさわしい土地利用を図る。都市計画道路沿いの官線及び幹線道路沿いのA地区及びB地区は、それら沿道にふさわしい良好な土地利用を誘導する。また、C地区は、住環境に配慮し、土地の効率的な利用を促進するため中層建築物を主体とする地区とし、D地区は、地域における幹線道路の沿道として、良好な土地利用を誘導する。E地区は、ゆとりある環境をもつ低層住宅を主体とする地区とする。F地区は、中規模な沿道サービスを主体とする地区とし、G地区は、地域生活拠点の中心的役割を担う生活関連機能を備えた複合的生活利便施設を主体とする地区とする。							
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、都市計画道路の沿道を含む地域生活拠点及びその周辺における良好な住宅地とが、それぞれ調和のとれたものとするために、それぞれの地区の特性に応じて、建築物等の用途の制限、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限及びかき、又はさくの構造の制限を行う。							
地区整備に備える事項	区分の名称	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	F地区	G地区	
	細区分の面積	約13.6ha	約3.1ha	約20.5ha	約2.5ha	約13.2ha	約1.6ha	約4.0ha	
	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)ホテルまたは旅館 (2)自動車教習所 (3)火薬類、ガス等の貯蔵及び処理施設（石油類を除く）		公衆浴場は建築してはならない。		次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)公衆浴場 (2)ホテルまたは旅館 (3)自動車教習所 (4)火薬類、ガス等の貯蔵及び処理施設（石油類を除く） (5)ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場 (6)建築基準法別表第二（は）項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもので、その部分の床面積が500㎡を超えるもの（ただし、同項第5号）の規定により政令で定める建築物を除く）		次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)住宅、共同住宅 (2)ホテルまたは旅館 (3)自動車教習所 (4)畜舎（ペットショップ、動物病院に付属するものを除く） (5)倉庫業を営む倉庫 (6)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（開放され一定の照度が確保されているゲームセンターを除く） (7)葬儀場 (8)工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの及び自転車、自動車修理工場を除く） (9)火薬類、ガス等の貯蔵及び処理施設（石油類を除く）	
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度は次の表の右欄に掲げる数値とする。				—			
		敷地面積		割 合					
		300㎡以上		20/10					
		300㎡未満		15/10					
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡		120㎡		120㎡		10,000㎡	
		ただし、次の項目に該当する場合にはこの限りでない。 (1)地区計画の規定の適用の際、すでに上記に定める最低限度未満の建築物の敷地又は建築物のない敷地で、当該規定に適合しないこととなる敷地については、適用の際の敷地の面積を最低限度とする。 (2)国、県及び市等が行う公共事業等の施行により建築物の敷地又は建築物のない敷地の敷地面積が減少した場合は、減少後の敷地面積を最低限度とする。							
	壁面の位置の制限	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距離は次のとおりとする。 1. 0m以上  ただし、次の項目に該当する場合にはこの限りでない。 (1)建築物の敷地が165㎡未満の場合 (2)外壁またはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下の建築物の部分 (3)物置、その他これに類する用途に供するもので、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5.0㎡以内のもの (4)自動車車庫及び自転車車庫で、軒の高さが2.3m以下のもの		—		—		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は次のとおりとする。 5. 0m以上  ただし、次の項目に該当する場合にはこの限りでない。 (1)物置、その他これに類する用途に供するもので、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5.0㎡以内のもの (2)自動車車庫及び自転車車庫で、軒の高さが2.3m以下のもの	
建築物等の高さの最高限度	—		15m	12m 北側斜線制限を第一種低層住居専用地域と同様とする。	—		12m 北側斜線制限を第一種低層住居専用地域と同様とする。	25m	
			ただし、次の項目に該当する場合には、この限りでない。 (1)階段室、昇降機塔、装飾塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の1/8以内の場合においては、その部分の高さは、5mまでは、当該建築物の高さに算入しない。 (2)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は、当該建築物の高さに算入しない。				ただし、次の項目に該当する場合には、この限りでない。 (1)階段室、昇降機塔、装飾塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の1/8以内の場合においては、その部分の高さは、5mまでは、当該建築物の高さに算入しない。 (2)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は、当該建築物の高さに算入しない。		
建築物等の形態又は意匠の制限	—		—		—		建築物の屋根及び外壁の色彩は、次のとおりとする。 周囲の景観と調和したもので、良好な景観の形成に配慮したものである。		
かき又はさくの構造の制限	道路に面する側のかき又はさくの構造は生垣、又は宅地地盤面から1.8m以下のフェンス（透視可能なもの）とする。 ただし、次の項目に該当する場合にはこの限りではない。 (1)宅地地盤面から0.6mまでの部分 (2)門柱及びこれに付属するそで壁等でその長さの合計が1.5m以内のもの及び門扉等で、その高さが宅地地盤面から1.8m以下のもの								

「区域、地区の区分及び壁面の位置の制限については、計画図表示のとおり」  
理由/良好な沿道としての土地利用を誘導するため。