

議案第2号

桶川都市計画用途地域の変更について（市決定）

令和5年11月29日
桶川市

用途地域及び地区計画 変更概要

<経緯の概要>

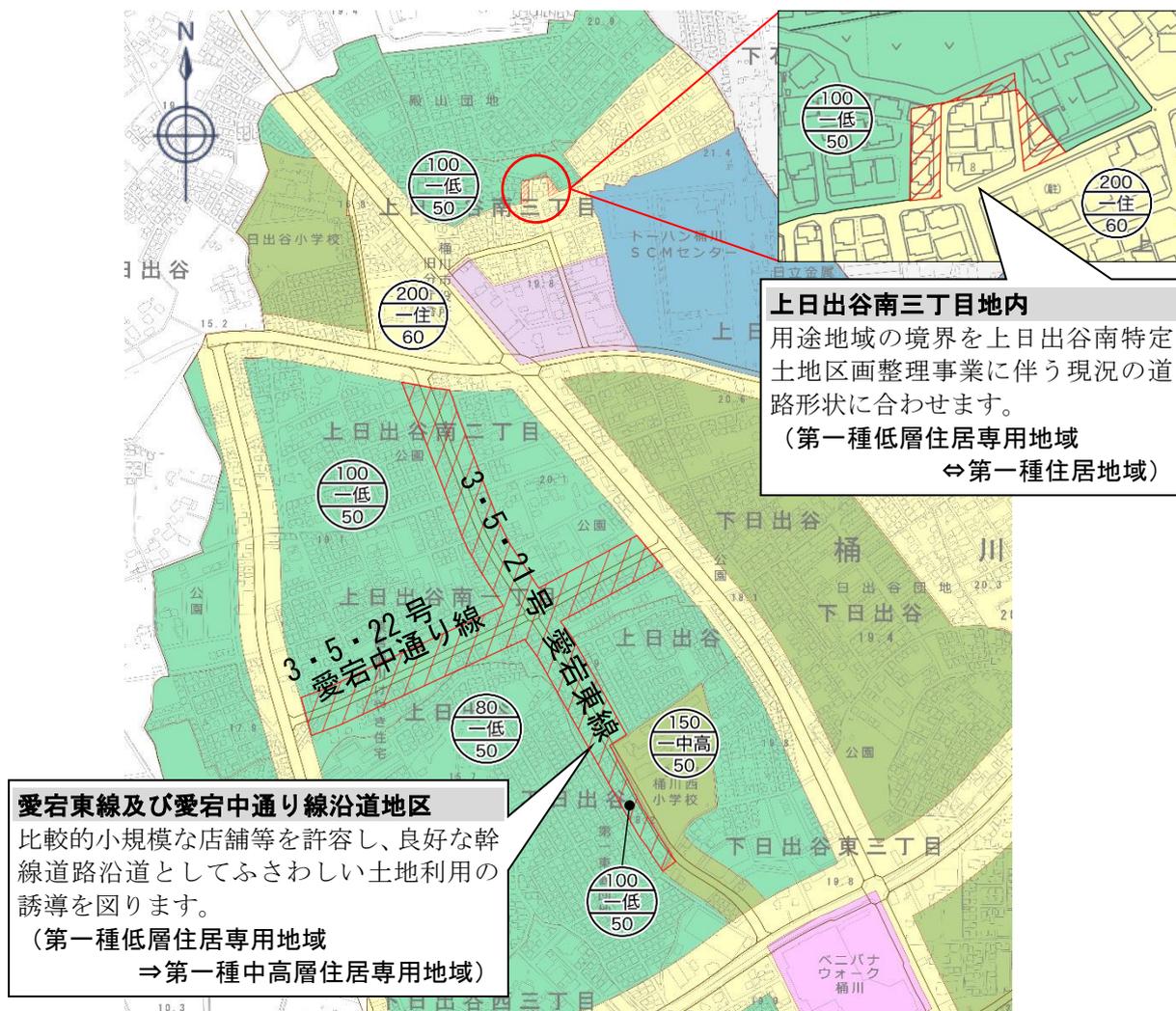
日 付	用途地域	地区計画
令和5年 7月 1日	土地所有者向け説明会	土地所有者向け説明会
8月 4日～ 8月18日	原案の閲覧	原案の縦覧
8月19日	市民説明会	市民説明会
9月19日	県知事協議	—
9月25日	県知事協議回答	—
11月 2日～ 11月16日	案の縦覧	案の縦覧
11月29日	市都市計画審議会	市都市計画審議会

上日出谷地区及び下日出谷地区における桶川都市計画の変更概要

1 用途地域の変更

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。

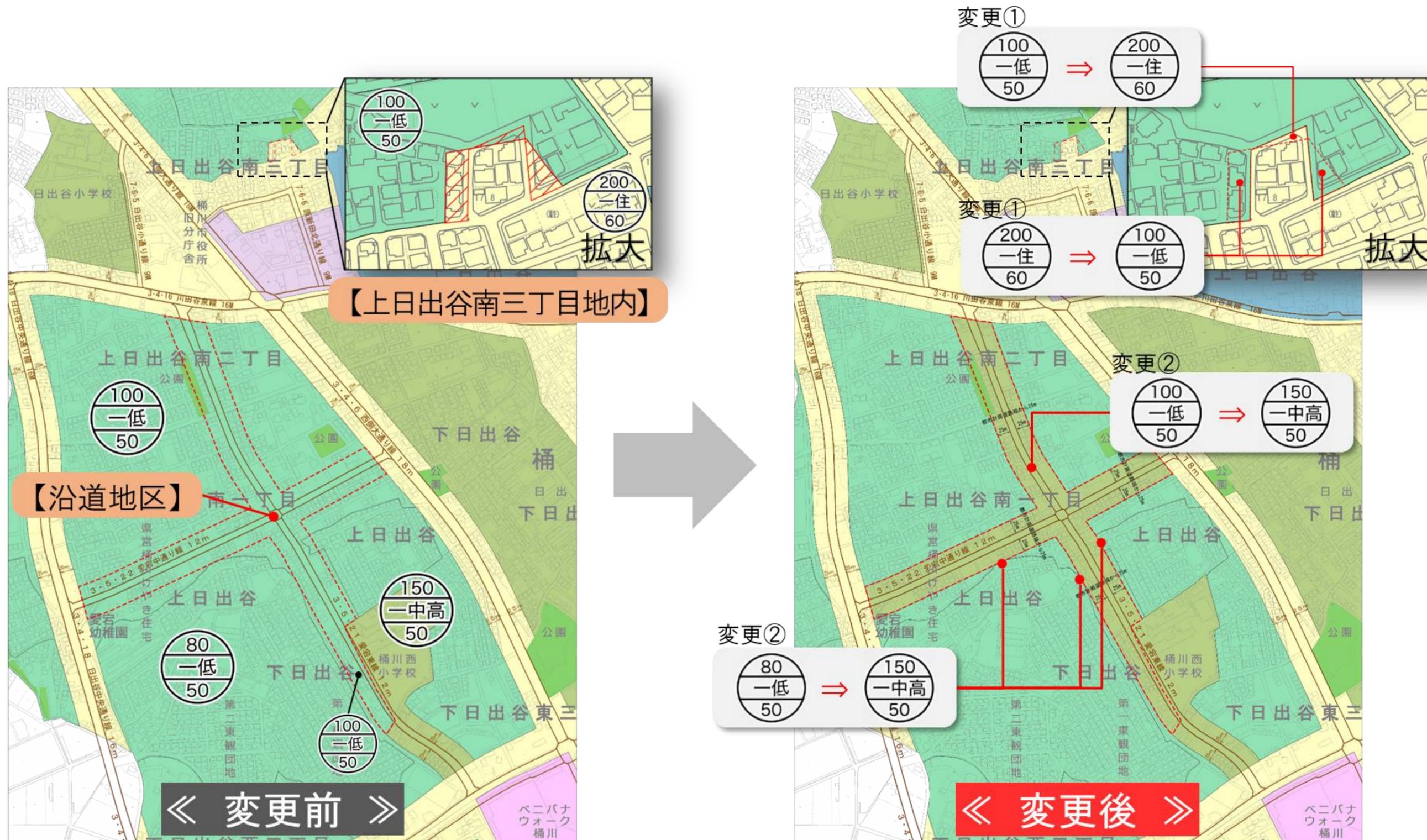
今回の用途地域の変更は、都市計画道路 3・5・21 号愛宕東線及び 3・5・22 号愛宕中通り線の道路整備の進捗に伴い、比較的小規模な店舗等を許容し、良好な幹線道路沿道としてふさわしい土地利用の誘導を図るなどの理由から行うものです。



<参考>用途地域毎の主な建物の制限 (概要)

用途地域	建物の用途	住宅, 共同住宅, 兼用住宅のうち店舗・事務所等の部分が一定規模以下のもの, 幼稚園, 小中学校, 図書館, 寺社, 老人ホーム, 公衆浴場, 巡査派出所 等	老人福祉センター, 児童厚生施設 等	大学, 高等専門学校, 病院, 床面積 500 m ² 以内の一定の店舗・飲食店, 2 階以下かつ床面積の合計が 300 m ² 以下の自動車庫 等	物品販売業を営む店舗・飲食店, 事務所, ボーリング場, スケート場, ホテル 等 火薬類・石油類・ガス類の危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設 等
第一種低層住居専用地域	可	600 m ² 以下に限り	可		
第一種中高層住居専用地域	可	可	可	可	
第一種住居地域	可	可	可	可	可

(参考) 用途地域の変更前・後

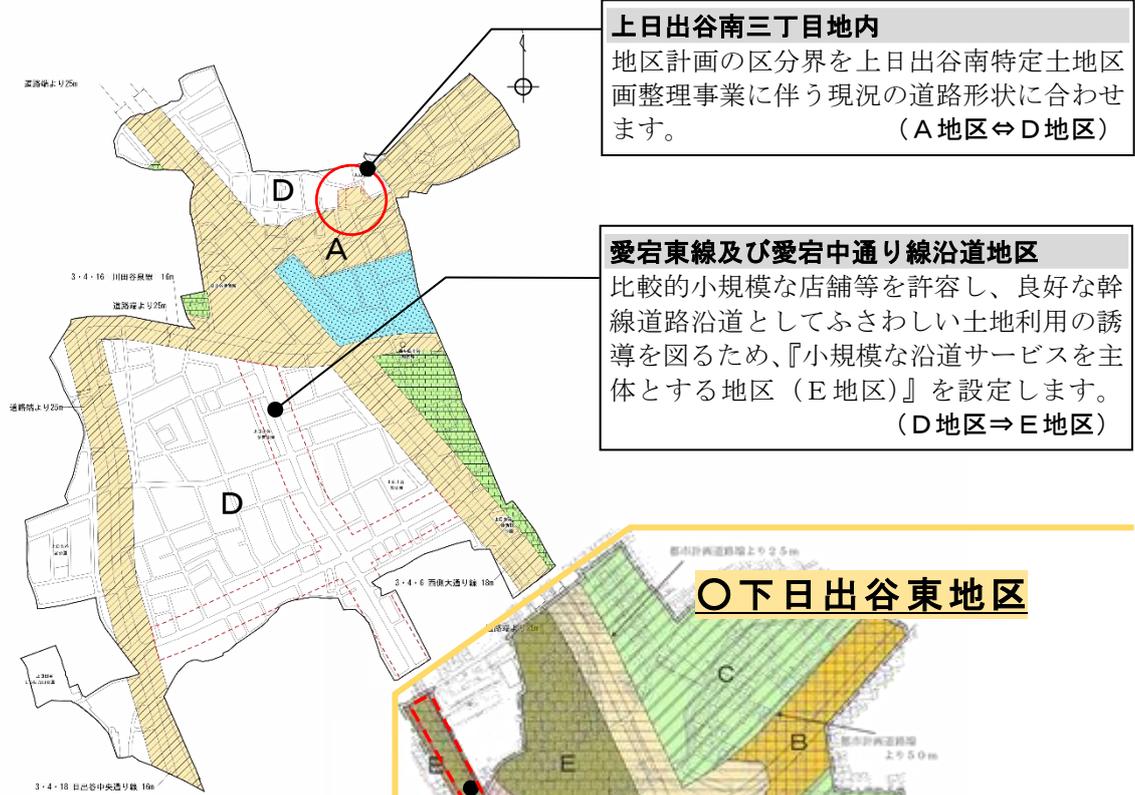


2 地区計画の変更

地区計画とは、地区の特性に応じて、きめ細かい「まちづくりのルール」を定めている計画で、お住まいの皆様の良好な生活環境の形成や維持・保全を図るためのまちづくりのための計画です。

上日出谷南地区、下日出谷東地区には既に地区計画が策定されており、良好なまちづくりが進められているところです。今回の地区計画の変更は、都市計画道路3・5・21号愛宕東線及び3・5・22号愛宕中通り線の道路整備の進捗に伴い、比較的小規模な店舗等を許容し、良好な幹線道路沿道としてふさわしい土地利用の誘導を図るなどの理由から行うものです。

○上日出谷南地区



上日出谷南三丁目地内
地区計画の区分界を上日出谷南特定土地区画整理事業に伴う現況の道路形状に合わせて。
(A地区⇔D地区)

愛宕東線及び愛宕中通り線沿道地区
比較的小規模な店舗等を許容し、良好な幹線道路沿道としてふさわしい土地利用の誘導を図るため、『小規模な沿道サービスを主体とする地区（E地区）』を設定します。
(D地区⇒E地区)

	沿道サービスを主体とする地区 (A地区)
	準工業地としての土地利用を図る地区 (B地区)
	住宅を主体とする地区 (C地区)
	低層住宅を主体とする地区 (D地区)
	小規模な沿道サービスを主体とする地区 (E地区)

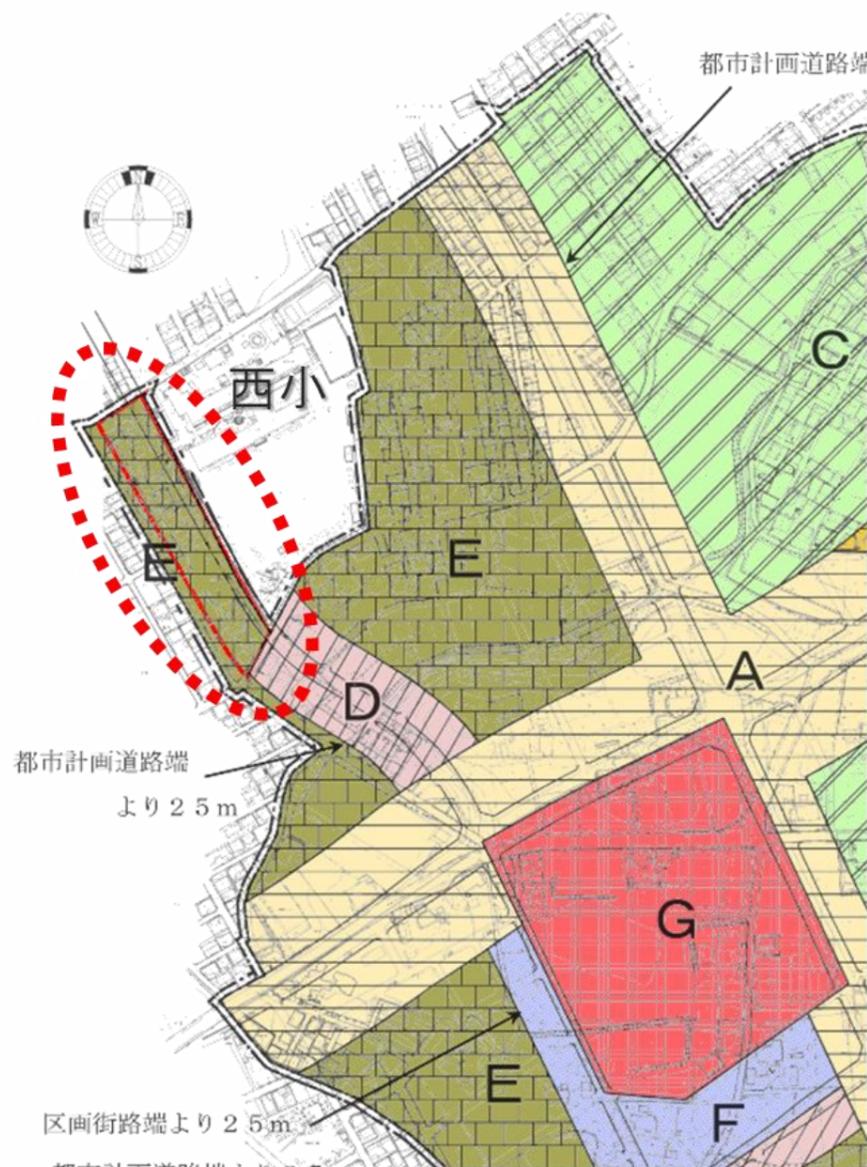
○下日出谷東地区



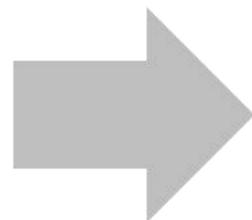
愛宕東線沿道地区
比較的小規模な店舗等を許容し、良好な幹線道路沿道としてふさわしい土地利用の誘導を図るため、『小規模な沿道サービスを主体とする地区（D地区）』に変更します。
(E地区⇒D地区)

	A B	沿道サービスを主体とする地区 (A・B地区)
	C	中層住宅を主体とする地区 (C地区)
	D	小規模な沿道サービスを主体とする地区 (D地区)
	E	低層住宅を主体とする地区 (E地区)
	F	中規模な沿道サービスを主体とする地区 (F地区)
	G	複合的生活利便施設を主体とする地区 (G地区)

(参考) 地区計画<下日出谷東地区>の変更前・後

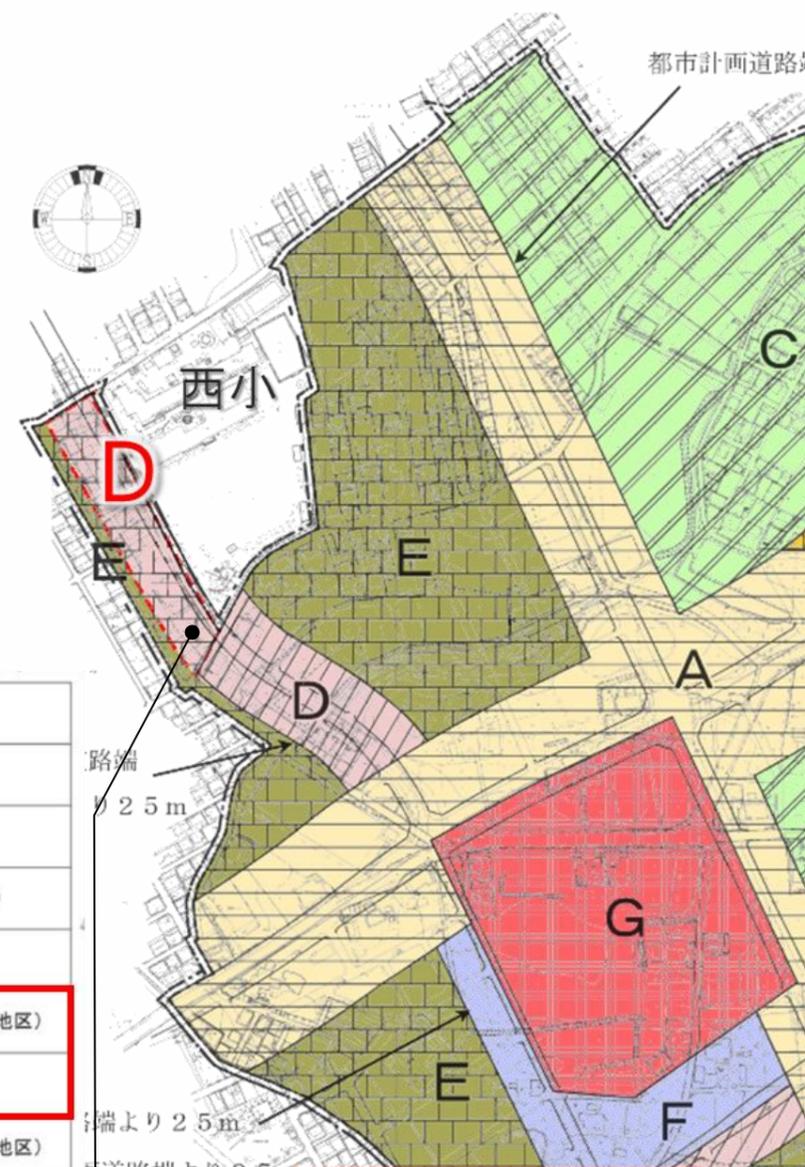


《 変更前 》



凡 例

	地区計画区域
	地区整備計画区域
	沿道サービスを主体とする地区 (A・B地区)
	中層住宅を主体とする地区 (C地区)
	小規模な沿道サービスを主体とする地区 (D地区)
	低層住宅を主体とする地区 (E地区)
	中規模な沿道サービスを主体とする地区 (F地区)
	複合的生活利便施設を主体とする地区 (G地区)



《 変更後 》

愛宕東線沿道地区
 比較的小規模な店舗等を許容し、良好な幹線道路沿道としてふさわしい土地利用の誘導を図るため、『小規模な沿道サービスを主体とする地区 (D地区)』に変更します。(E地区⇒D地区)

	E地区	D地区
用途制限	公衆浴場	公衆浴場
最低敷地	120㎡	120㎡
高さ制限	なし	12m、北側斜線
かきさく	あり	あり

桶川都市計画用途地域の変更（桶川市決定）

告 示 年 月 日
令 和 年 月 日

桶川都市計画用途地域を次のように変更する。

							桶川市
種 類	面 積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の敷地面積の 最低限度	建築物の 高さの 限度	備 考
第一種低層住居 専用地域	約 100.3 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	約 12.1 %
	約 130.3 ha	10/10以下	5/10以下	—	—	10m	約 15.8 %
小 計	約 230.6 ha						約 27.9 %
第二種低層住居 専用地域	約 1.8 ha	10/10以下	5/10以下	—	—	10m	約 0.2 %
	約 1.8 ha						約 0.2 %
第一種中高層住居 専用地域	約 15.7 ha	15/10以下	5/10以下	—	—	—	約 1.9 %
	約 14.5 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	約 1.7 %
	約 77.4 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 9.4 %
小 計	約 107.6 ha						約 13.0 %
第二種中高層住居 専用地域	約 9.6 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 1.2 %
	約 9.6 ha						約 1.2 %
第一種住居地域	約 280.9 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 34.0 %
	約 280.9 ha						約 34.0 %
第二種住居地域	約 14.1 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 1.7 %
	約 14.1 ha						約 1.7 %
準住居地域	約 20.5 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 2.5 %
	約 20.5 ha						約 2.5 %
近隣商業地域	約 4.0 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 0.5 %
	約 9.7 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	約 1.2 %
	約 13.7 ha						約 1.7 %
商業地域	約 18.4 ha	40/10以下	8/10以下*	—	—	—	約 2.2 %
	約 18.4 ha						約 2.2 %
準工業地域	約 42.6 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 5.2 %
	約 42.6 ha						約 5.2 %
工業地域	約 13.7 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 1.7 %
	約 13.7 ha						約 1.7 %
工業専用地域	約 72.2 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 8.7 %
	約 72.2 ha						約 8.7 %
合 計	約 825.7 ha						100.0 %

〔種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり〕

*：建築基準法の規定による。

理由

- ・上日出谷南三丁目地内においては、用途地域の境界となっている道路の位置が変更されたため、用途地域を変更するものです。
- ・上日出谷地区及び下日出谷地区（沿道地区）においては、都市計画道路3・5・21号愛宕東線及び3・5・22号愛宕中通り線の整備に伴い、比較的小規模な店舗等を許容し、良好な幹線道路沿道としてふさわしい土地利用を誘導するため、用途地域を変更するものです。

桶川都市計画用途地域の新旧対照表

(新旧対照表)

種 類						新		桶川市 旧	
	建築物の 容 積 率	建築物の 建 蔽 率	外壁の 後退距離 の限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物の 高さの 限度	面 積	摘 要	面 積	摘 要
第一種低層住居 専用地域	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	約 100.3 ha	約 12.1 %	約 100.4 ha	約 12.2 %
	10/10以下	5/10以下	—	—	10m	約 130.3 ha	約 15.8 %	約 138.1 ha	約 16.7 %
小 計						約 230.6 ha	約 27.9 %	約 238.5 ha	約 28.9 %
第二種低層住居 専用地域	10/10以下	5/10以下	—	—	10m	約 1.8 ha	約 0.2 %	約 1.8 ha	約 0.2 %
小 計						約 1.8 ha	約 0.2 %	約 1.8 ha	約 0.2 %
第一種中高層住居 専用地域	15/10以下	5/10以下	—	—	—	約 15.7 ha	約 1.9 %	約 7.7 ha	約 0.9 %
	15/10以下	6/10以下	—	—	—	約 14.5 ha	約 1.7 %	約 14.5 ha	約 1.7 %
	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 77.4 ha	約 9.4 %	約 77.4 ha	約 9.4 %
小 計						約 107.6 ha	約 13.0 %	約 99.6 ha	約 12.0 %
第二種中高層住居 専用地域	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 9.6 ha	約 1.2 %	約 9.6 ha	約 1.2 %
小 計						約 9.6 ha	約 1.2 %	約 9.6 ha	約 1.2 %
第一種住居地域	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 280.9 ha	約 34.0 %	約 281.0 ha	約 34.0 %
小 計						約 280.9 ha	約 34.0 %	約 281.0 ha	約 34.0 %
第二種住居地域	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 14.1 ha	約 1.7 %	約 14.1 ha	約 1.7 %
小 計						約 14.1 ha	約 1.7 %	約 14.1 ha	約 1.7 %
準住居地域	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 20.5 ha	約 2.5 %	約 20.5 ha	約 2.5 %
小 計						約 20.5 ha	約 2.5 %	約 20.5 ha	約 2.5 %
近隣商業地域	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 4.0 ha	約 0.5 %	約 4.0 ha	約 0.5 %
	20/10以下	8/10以下	—	—	—	約 9.7 ha	約 1.2 %	約 9.7 ha	約 1.2 %
小 計						約 13.7 ha	約 1.7 %	約 13.7 ha	約 1.7 %
商業地域	40/10以下	8/10以下*	—	—	—	約 18.4 ha	約 2.2 %	約 18.4 ha	約 2.2 %
小 計						約 18.4 ha	約 2.2 %	約 18.4 ha	約 2.2 %
準工業地域	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 42.6 ha	約 5.2 %	約 42.6 ha	約 5.2 %
小 計						約 42.6 ha	約 5.2 %	約 42.6 ha	約 5.2 %
工業地域	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 13.7 ha	約 1.7 %	約 13.7 ha	約 1.7 %
小 計						約 13.7 ha	約 1.7 %	約 13.7 ha	約 1.7 %
工業専用地域	20/10以下	6/10以下	—	—	—	約 72.2 ha	約 8.7 %	約 72.2 ha	約 8.7 %
小 計						約 72.2 ha	約 8.7 %	約 72.2 ha	約 8.7 %
合 計						約 825.7 ha	100 %	約 825.7 ha	100 %

*：建築基準法の規定による。

理 由 書

本理由書は、桶川都市計画用途地域の変更（桶川市：上日出谷地区（上日出谷南三丁目地内）、上日出谷地区（沿道地区）、下日出谷地区（沿道地区））についての理由を示したものです。

I. 桶川都市計画区域の位置等

桶川都市計画は、都心から約 40 km 圏、埼玉県のほぼ中央部に位置しています。また、桶川都市計画区域に含まれる土地の区域は、桶川市の行政区域の全域です。

【桶川市：上日出谷地区（上日出谷南三丁目地内）】

本地区は、J R 高崎線桶川駅の北西約 2.0km に位置しています。

【桶川市：上日出谷地区（沿道地区）】

本地区は、J R 高崎線桶川駅の北西約 1.7km に位置しており、都市計画道路 3・5・21 号愛宕東線及び 3・5・22 号愛宕中通り線に隣接する区域です。

【桶川市：下日出谷地区（沿道地区）】

本地区は、J R 高崎線桶川駅の西約 1.6km に位置しており、都市計画道路 3・5・21 号愛宕東線に隣接する区域です。

II. 変更理由

【桶川市：上日出谷地区（上日出谷南三丁目地内）】

本地区は、用途地域の境界となっている道路の位置が変更されたため、用途地域を変更するものです。

【桶川市：上日出谷地区（沿道地区）】

本地区は、都市計画道路 3・5・21 号愛宕東線及び 3・5・22 号愛宕中通り線の整備に伴い、比較的小規模な店舗等を許容し、良好な幹線道路沿道としてふさわしい土地利用を誘導するため、III. 変更内容のとおり用途地域を変更するものです。

【桶川市：下日出谷地区（沿道地区）】

本地区は、都市計画道路 3・5・21 号愛宕東線の整備に伴い、比較的小規模な店舗等を許容し、良好な幹線道路沿道としてふさわしい土地利用を誘導するため、III. 変更内容のとおり用途地域を変更するものです。

III. 変更内容

【桶川市：上日出谷地区（上日出谷南三丁目地内）】

本地区については、現在、北側に第一種低層住居専用地域（100/50）10m、南側に第一種住居地域（200/60）を指定しています。

①第一種低層住居専用地域（100/50）10m

第一種住居地域側の一部については、第一種低層住居専用地域と第一種住居地域の用途地域界を道路の中心線に合わせるため、第一種低層住居専用地域に変更します。

②第一種住居地域（200/60）

第一種低層住居専用地域側の一部については、第一種低層住居専用地域と第一種住居地域の用途地域界を道路の中心線に合わせるため、第一種住居地域に変更します。

新		旧	
種類	面積	種類	面積
第一種低層住居専用地域 (100/50) 10m	約 0.07ha	第一種住居地域 (200/60)	約 0.07ha
第一種住居地域 (200/60)	約 0.01ha	第一種低層住居専用地域 (100/50) 10m	約 0.01ha
合計	約 0.08ha	合計	約 0.08ha

() 内は 容積率/建蔽率、() の右側は 建築物の高さの限度

【桶川市：上日出谷地区（沿道地区）】

本地区については、現在、第一種低層住居専用地域（80/50、100/50）10mを指定しています。

①第一種中高層住居専用地域（150/50）

都市計画道路端から 25mまでの範囲については、比較的小規模な店舗等を許容し、良好な沿道土地利用を誘導するため、第一種中高層住居専用地域に変更します。

新		旧	
種類	面積	種類	面積
第一種中高層住居専用地域 (150/50)	約 7.27ha	第一種低層住居専用地域 (80/50) 10m	約 0.05ha
		第一種低層住居専用地域 (100/50) 10m	約 7.22ha
合計	約 7.27ha	合計	約 7.27ha

() 内は 容積率/建蔽率、() の右側は 建築物の高さの限度

【桶川市：下日出谷地区（沿道地区）】

本地区については、現在、第一種低層住居専用地域（100/50）10mを指定しています。

①第一種中高層住居専用地域（150/50）

都市計画道路端から 25mまでの範囲については、比較的小規模な店舗等を許容し、良好な沿道土地利用を誘導するため、第一種中高層住居専用地域に変更します。

新		旧	
種 類	面 積	種 類	面 積
第一種中高層住居専用地域 (150/50)	約 0.65ha	第一種低層住居専用地域 (100/50) 10m	約 0.65ha
合 計	約 0.65ha	合 計	約 0.65ha

() 内は 容積率/建蔽率、() の右側は 建築物の高さの限度

IV. 関連する都市計画

本地区の用途地域の変更と併せ、以下の都市計画を変更する予定です。

- ・ 桶川都市計画地区計画（桶川市決定）