

議案第 3 号

桶川都市計画地区計画の変更について（市決定）

令和 5 年 1 1 月 2 9 日
桶川市

用途地域及び地区計画 変更概要

＜経緯の概要＞

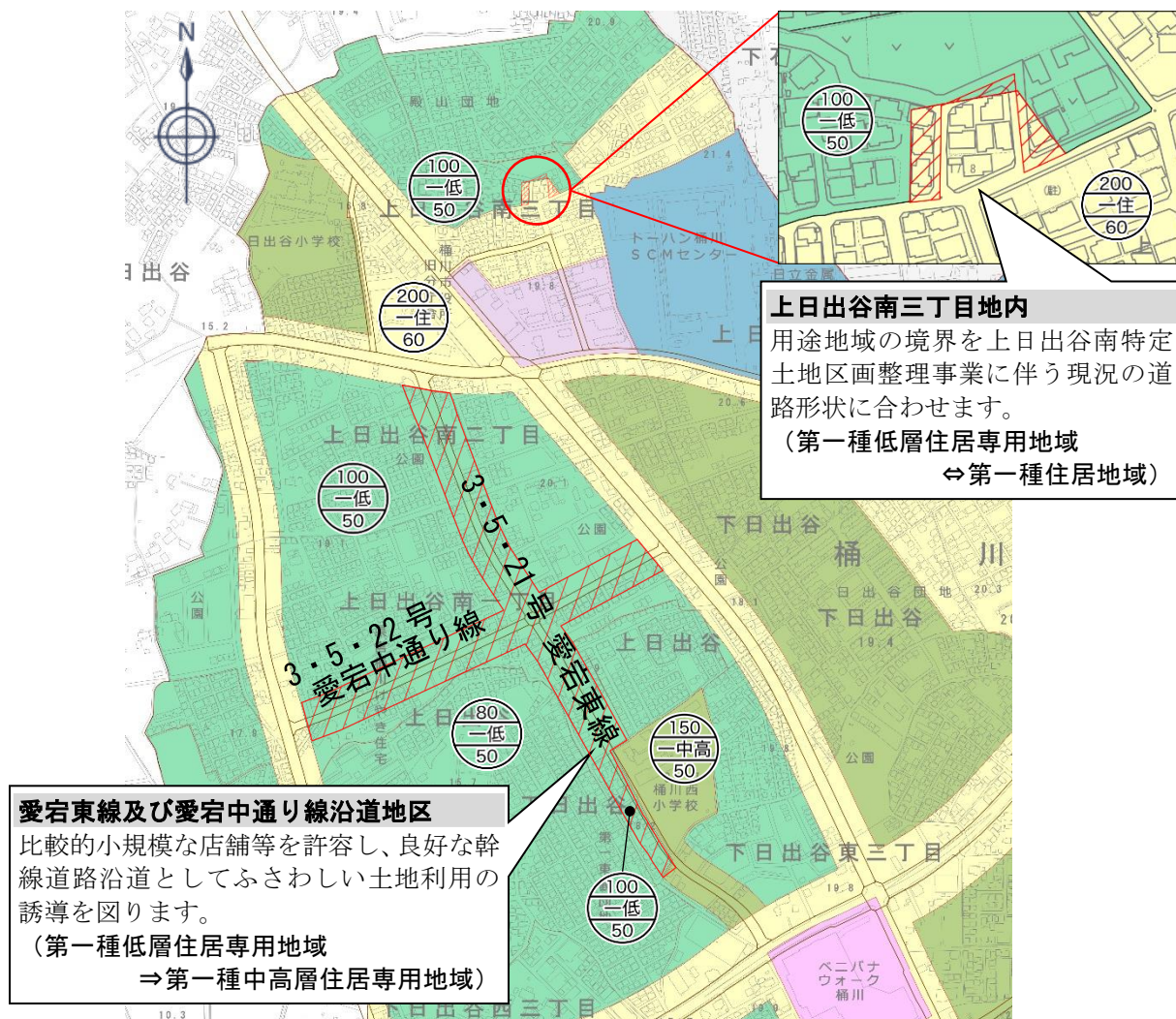
日 付	用途地域	地区計画
令和5年 7月 1日	土地所有者向け説明会	土地所有者向け説明会
8月 4日～ 8月18日	原案の閲覧	原案の縦覧
8月19日	市民説明会	市民説明会
9月19日	県知事協議	－
9月25日	県知事協議回答	－
11月 2日～ 11月16日	案の縦覧	案の縦覧
11月29日	市都市計画審議会	市都市計画審議会

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。

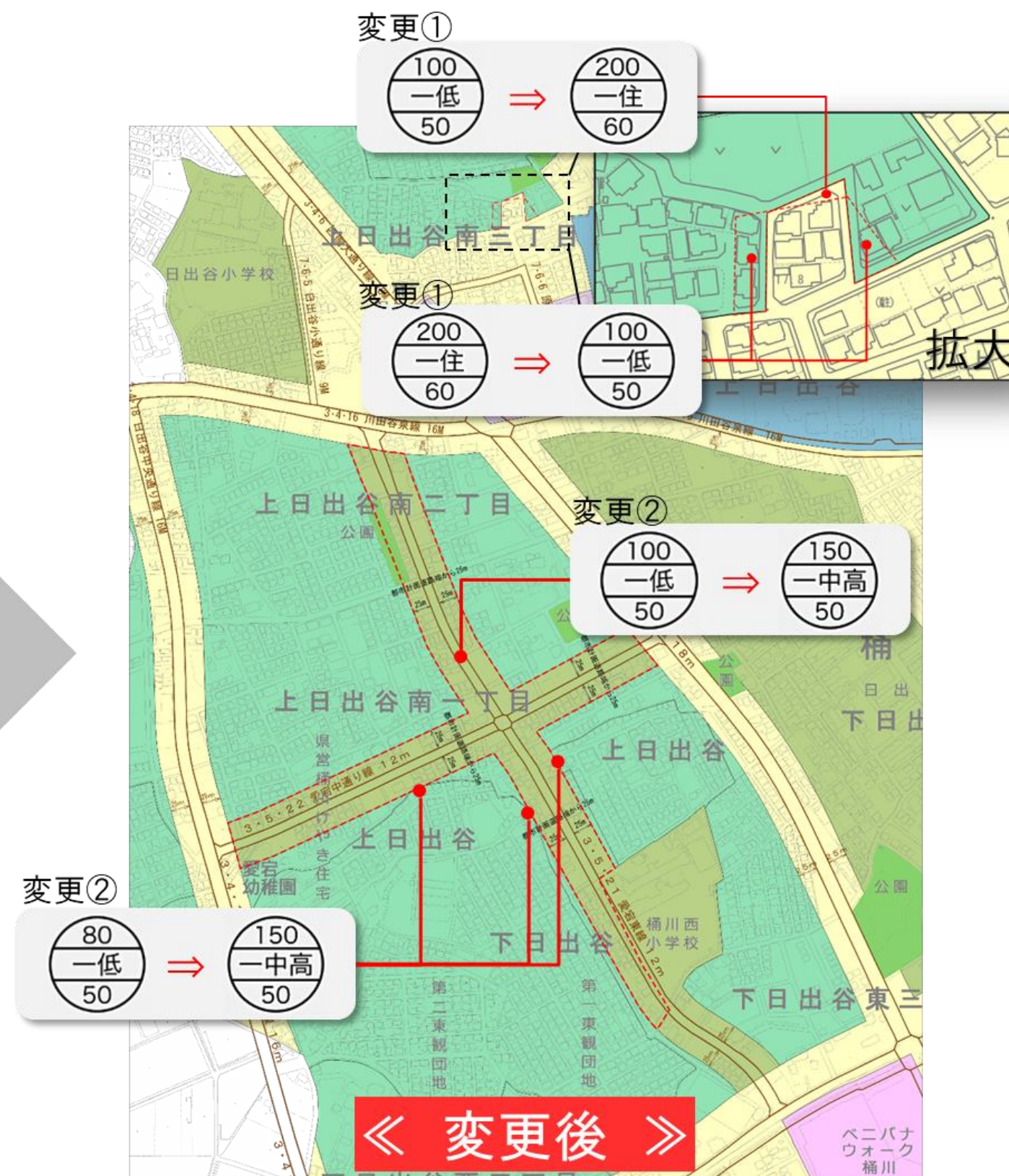
今回の用途地域の変更は、都市計画道路 3・5・21 号愛宕東線及び 3・5・22 号愛宕中通り線の道路整備の進捗に伴い、比較的小規模な店舗等を許容し、良好な幹線道路沿道としてふさわしい土地利用の誘導を図るなどの理由から行うものです。



<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 ㎡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 ㎡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 ㎡以下に限り可		
第一種中高層住居専用地域		可	可	可	
第一種住居地域		可	可	可	可

(参考) 用途地域の変更前・後



2 地区計画の変更

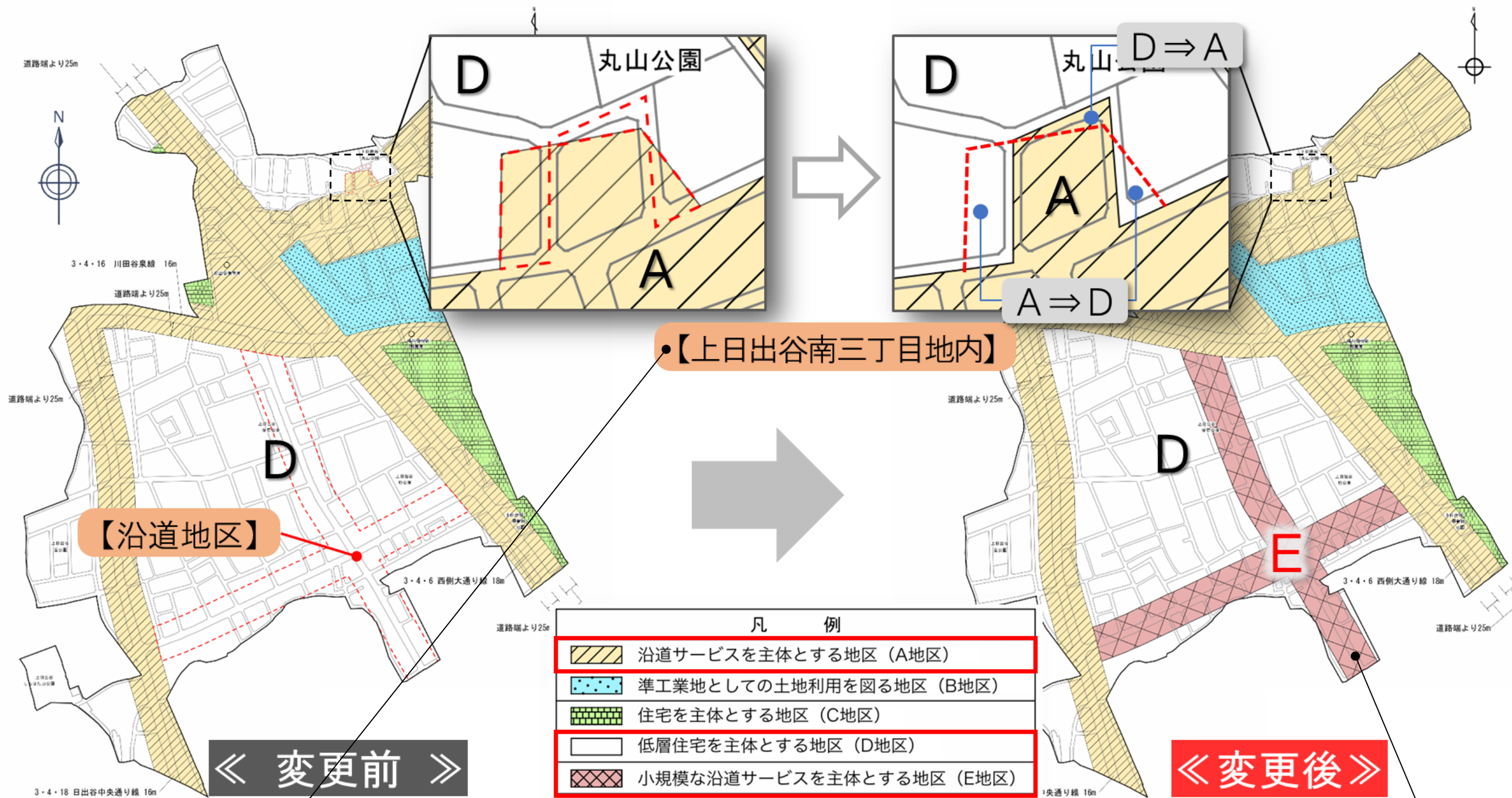
地区計画とは、地区の特性に応じて、きめ細かい「まちづくりのルール」を定めている計画で、お住まいの皆様の良好な生活環境の形成や維持・保全を図るためのまちづくりのための計画です。

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



(参考) 地区計画＜上日出谷南地区＞の変更前・後



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地区画整理事業に伴う現況の道路形状に合わせます。 **(A地区⇔D地区)**

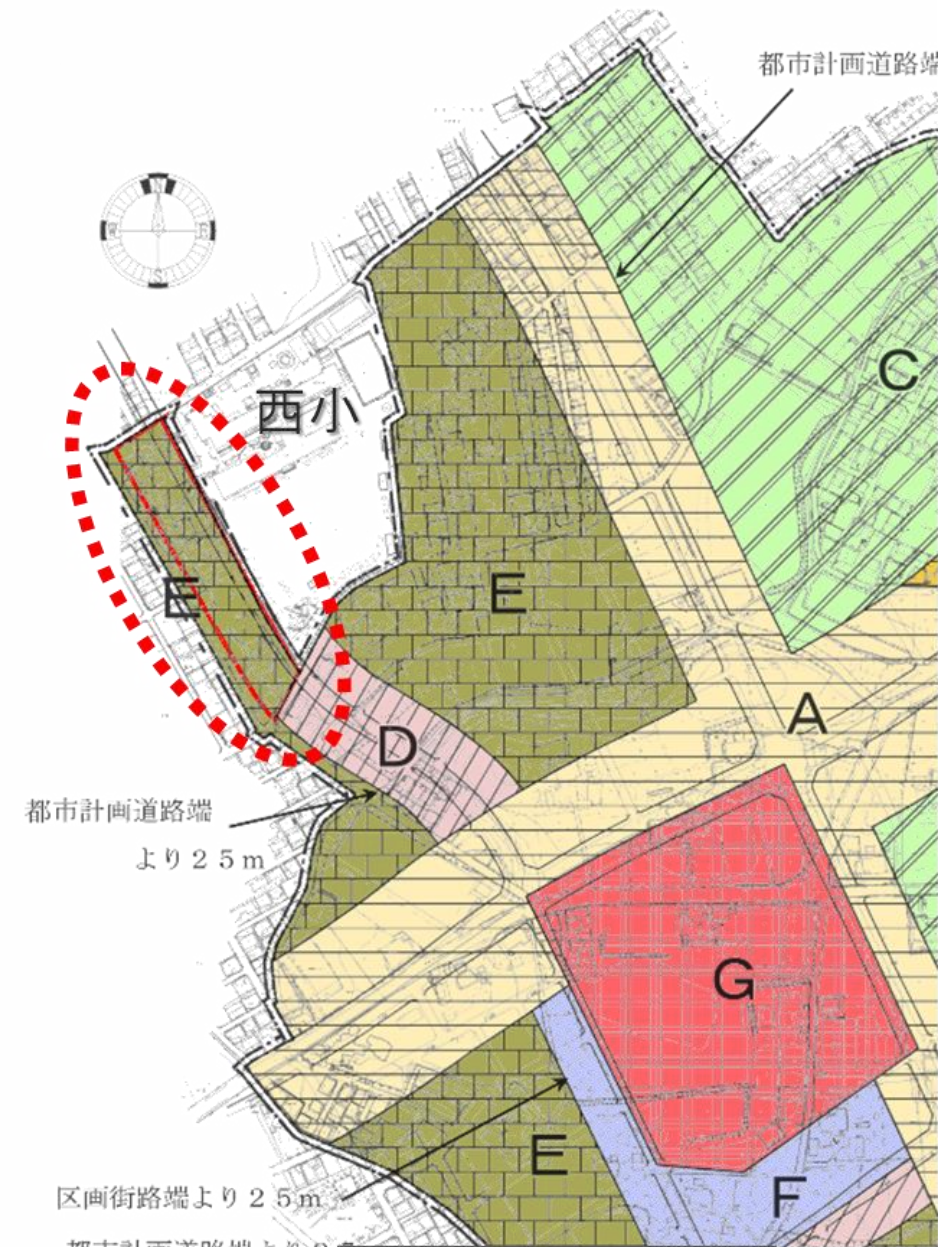
	A地区	D地区
用途制限	ホテル・旅館、教習所、 火薬・ガスの貯蔵施設等、 ボーリング場	なし
最低敷地	100m ²	100m ²
高さ制限	なし	なし
かきさく	あり	あり

愛宕東線及び愛宕中通り線沿道地区

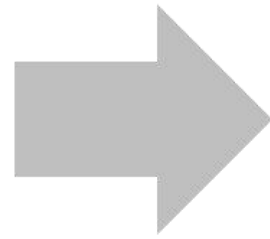
比較的小規模な店舗等を許容し、良好な幹線道路沿道としてふさわしい土地利用の誘導を図るため、『小規模な沿道サービスを主体とする地区（E地区）』を設定します。（D地区⇒E地区）

	D地区	E地区
用途制限	なし	なし
最低敷地	100㎡	100㎡
高さ制限	なし	12m、北側斜線
かきさく	あり	あり

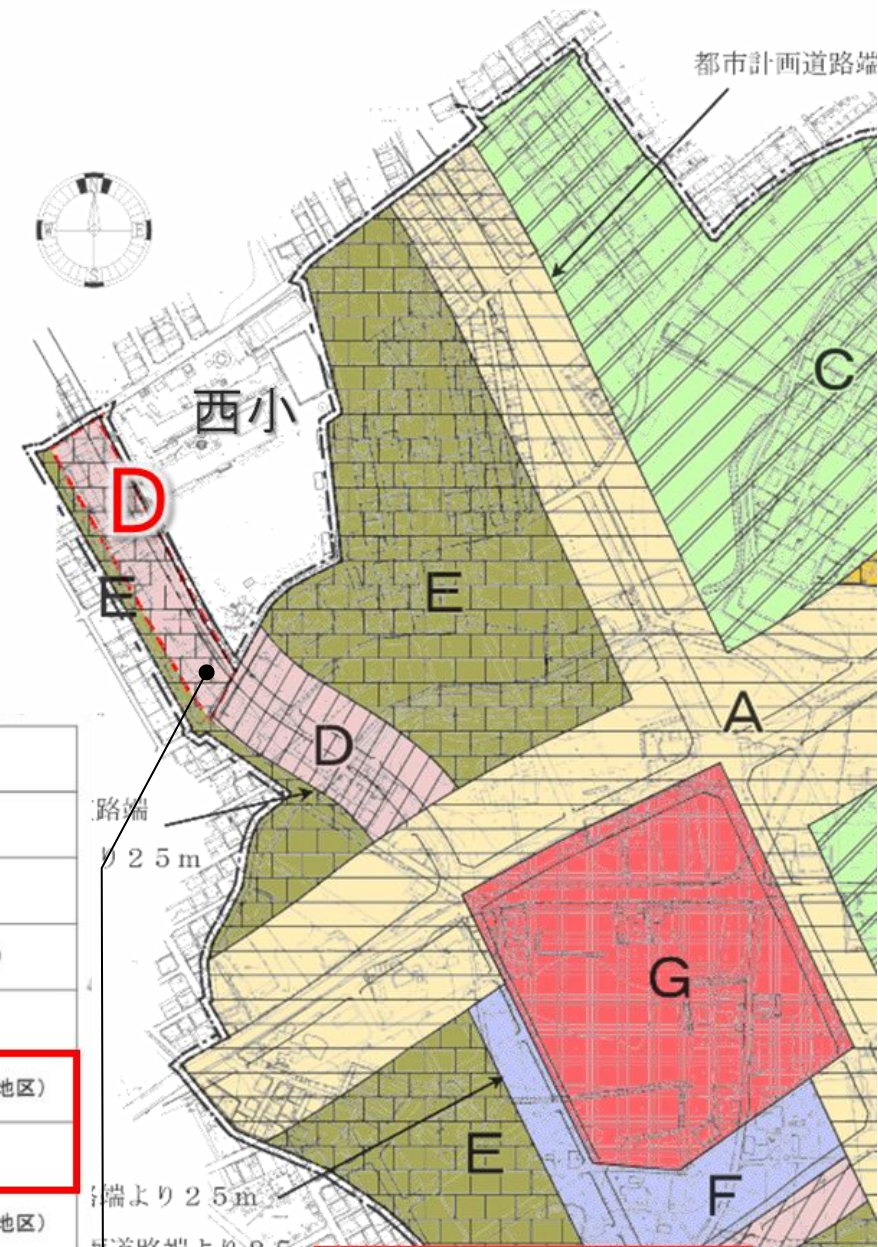
(参考) 地区計画<下日出谷東地区>の変更前・後



《 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

桶川都市計画地区計画の変更（桶川市決定）

桶川都市計画 上日山谷南地区地区計画を次のように変更する。			日 月 年 日 告 示 令 和 年 月 日			
名 称		上日山谷南地区 地区計画				
位 置		桶川市上日山谷南一丁目、二丁目及び三丁目				
面 積		約 6 3 . 5 ha				
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、J R 高崎線桶川駅より北西約 2 . 0 km に位置し、土地区画整理事業の施行により良好な住環境を形成している地区である。このため、事業による基盤整備の効果と良好な住環境が損なわれないよう、敷地の細分化の防止と建築物の用途の制限を図ることにより、良好な住環境の促進を図る。				
	土地利用の方針	本地区のうち、A 地区は都市計画道路沿いに生活利便施設としての沿道サービス業務施設を配置し、B 地区は準工業地としての土地利用を図る。C 地区、D 地区は住宅を主体とした良好な住宅地としての土地利用を図る。また、E 地区は小規模な沿道サービスを主体とした良好な沿道としての土地利用を図る。				
	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もとづき、用途の混在を防ぐために建築物の用途の制限を行うとともに、敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度及びかさ又はさくの構造の制限を行う。				
建築物等に関する事項	地区の細区分	A 地区	B 地区	C 地区	D 地区	E 地区
	細区分の面積	約 2 2 . 8 ha	約 3 . 0 ha	約 2 . 5 ha	約 2 8 . 0 ha	約 7 . 2 ha
	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 . ホテル又は旅館 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) 4 . ボーリング場	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 . ホテル又は旅館 2 . マージャン屋、ばちんこ屋、射的場その他これらに類するもの 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 6 . 建築基準法別表第 2 (ぬ) 項第 3 号に掲げる工場 7 . 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項及び第 6 項各号に掲げるもの	—		
	建築物の敷地面積の最低限度	1 0 0 m ²	1 6 5 m ²	1 0 0 m ²		
	建築物等の高さの最高限度	—				
		北側斜線制限を第一種低層住居専用地域と同様とする。 ただし、次の項目に該当する場合においては、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、5 m 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。				
かさ又はさくの構造の制限		道路に面する側のかさ又はさくの構造は、次の各号の一に掲げるものとする。 (1) 生垣 (2) 高さ 6 0 cm 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、又は植栽を組合わせたもので、高さは宅地地盤面から 1 . 8 m 以下のものとする。				

新旧対照表：上日出谷南地区

※下線部分が変更箇所

		新	旧
区域の整備・開発及び保全の方針	位置	桶川市上日出谷南一丁目、二丁目及び三丁目	桶川市大字上日出谷字愛宕、字殿山、字宮、字原新田、字弥勒、大字下日出谷字高井、字西の各一部
	地区計画の目標	本地域は、J R 高崎線桶川駅より北西約 2. 0 km に位置し、土地区画整理事業の施行により良好な住環境を形成している <u>地区</u> である。このため、事業による基盤整備の効果と良好な住環境が損なわれないよう、敷地の細分化の防止と建築物の用途の制限を図ることにより、良好な住環境の促進を図る。	本地域は、J R 高崎線桶川駅より北西約 2. 0 km に位置し、土地区画整理事業の施行により良好な住環境を形成している <u>地区</u> である。このため、事業による基盤整備の効果と良好な住環境が損なわれないよう、敷地の細分化の防止と建築物の用途の制限を図ることにより、良好な住環境の促進を図る。
	土地利用の方針	本地区のうち、 <u>A 地区は都市計画道路沿いに生活利便施設としての沿道サービス業務施設を配置し、B 地区は準工業地としての土地利用を図る。C 地区、D 地区は住宅を主体とした良好な住宅地としての土地利用を図る。また、E 地区は小規模な沿道サービスを主体とした良好な沿道としての土地利用を図る。</u>	本地区のうち A 地区は、都市計画道路沿いに生活利便施設としての沿道サービス業務施設を配置し、B 地区は準工業地としての土地利用を図る。又 C 地区、D 地区は住宅を主体とした良好な住宅地としての土地利用を図る。
	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もとづき、用途の混在を防ぐために建築物の用途の制限を行うとともに、敷地面積の最低限度、 <u>建築物等の高さの最高限度及びかき又はさくの構造の制限を行う。</u>	地区計画の目標及び土地利用の方針にもとづき、用途の混在を防ぐために建築物の用途の制限を行うとともに、敷地面積の最低限度及びかき又はさくの構造の制限を行う。

地区整備計画

建築物等に関する事項

新						旧				
地区の細区分	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	地区の細区分	A地区	B地区	C地区	D地区
細区分の面積	約22.8ha	約3.0ha	約2.5ha	約28.0ha	約7.2ha	細区分の面積	約22.9ha	約3.0ha	約2.5ha	約35.1ha
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. ホテル又は旅館 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） 4. ボーリング場	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. ホテル又は旅館 2. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの 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 6. 建築基準法別表第2（ぬ）項第3号に掲げる工場 7. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項及び第6項各号に掲げるもの	—			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. ホテル又は旅館 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） 4. ボーリング場	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. ホテル又は旅館 2. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの 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 6. 建築基準法別表第2（ぬ）項第3号に掲げる工場 7. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項及び第6項各号に掲げるもの	—	
建築物の敷地面積の最低限度	100㎡	165㎡	100㎡			建築物の敷地面積の最低限度	100㎡	165㎡	100㎡	
建築物等の高さの最高限度					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。 ただし、次の項目に該当する場合においては、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。	建築物等の高さの最高限度				
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、次の各号の一に掲げるものとする。 (1) 生垣 (2) 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、又は植栽を組合わせたもので、高さは宅地地盤面から1.8m以下のものとする。					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、次の各号の一に掲げるものとする。 (1) 生垣 (2) 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、又は植栽を組合わせたもので、高さは宅地地盤面から1.8m以下のものとする。			

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。

桶川都市計画下日出谷東地区地区計画			桶川都市計画地区計画					告示年月日		
名称	位置	面積	下日出谷東地区 地区計画					告示年月日		
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標		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							
	土地利用の方針		約58.5ha 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。 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、建築物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、それぞれ別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。							
	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	
建築物等の用途の制限	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	
			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、ゴルフ練習場及びパッティング練習場 (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） (1)公共浴場 (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、ゴルフ練習場及びパッティング練習場 (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） (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）							
建築物等の敷地面積の最高限度	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度		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						
建築物の敷地面積の最低限度			300㎡以上	20/10	120㎡					
			300㎡未満	15/10	10,000㎡					
建築物に關する事項	建築物の敷地面積の最低限度		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。		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					
	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					
計画	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。	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	
	建築物等の高さの最高限度		—	—	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)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。

新旧対照表：下日出谷東地区

※下線部分が変更箇所

		新			旧													
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			桶川市大字下日出谷字東、字高井、字西の各一部、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、同二丁目の各一部													
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。			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、地区に桶川市第五次総合振興計画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。													
	建築物等に関する事項	<table><tr><td>区分の名称</td><td>D 地 区</td><td>E 地 区</td></tr><tr><td>細区分の面積</td><td>約2.5 h a</td><td>約13.2 h a</td></tr></table>			区分の名称	D 地 区	E 地 区	細区分の面積	約2.5 h a	約13.2 h a	<table><tr><td>区分の名称</td><td>D 地 区</td><td>E 地 区</td></tr><tr><td>細区分の面積</td><td>約1.8 h a</td><td>約13.9 h a</td></tr></table>			区分の名称	D 地 区	E 地 区	細区分の面積	約1.8 h a
区分の名称	D 地 区	E 地 区																
細区分の面積	約2.5 h a	約13.2 h a																
区分の名称	D 地 区	E 地 区																
細区分の面積	約1.8 h a	約13.9 h a																

理 由 書

本理由書は、桶川都市計画地区計画の変更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：上日出谷南地区】

本地区は、J R 高崎線桶川駅の北西約 2.0 km に位置しており、土地区画整理事業の施行により良好な住環境を形成している区域です。

【桶川市：下日出谷東地区】

本地区は、J R 高崎線桶川駅の西約 1.0 km に位置しており、東西・南北の都市計画道路の整備に伴い、首都圏中央連絡自動車道や隣接都市との連絡性が高い区域です。

II. 変更理由

【桶川市：上日出谷南地区】

上日出谷南三丁目地内は、用途地域の変更に併せて地区区分を変更し、また、都市計画道路 3・5・21 号愛宕東線及び 3・5・22 号愛宕中通り線沿道地区は、用途地域の変更に併せて新たに良好な沿道としての土地利用を誘導するため、III. 変更内容のとおり地区計画を変更するものです。

【桶川市：下日出谷東地区】

都市計画道路 3・5・21 号愛宕東線沿道地区は、当該都市計画道路の整備に伴い、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、用途地域の変更に併せ地区計画を変更するものです。

III. 変更内容

【桶川市：上日出谷南地区】

本地区の地区計画のうち、土地利用に関する方針及び地区整備計画の地区区分を変更します。

また、新設する地区については、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、垣又はさくの構造の制限を指定します。

第 1 土地利用に関するの方針

比較的小規模な店舗等を許容し、良好な沿道としての土地利用を誘導するため、「小規模な沿道サービスを主体とする地区」として E 地区を新設します。

第 2 地区整備計画

新設する「小規模な沿道サービスを主体とする地区」（E 地区）の制限内容につ

いては、周辺の住宅地との調和を図りつつ、連続性を有する沿道における日常生活に必要な店舗等の誘導を図るものとします。

第3 地区区分の位置、面積

本地区のうち、上日出谷南三丁目地内については現在、北側にD地区、南側にA地区を指定しており、また、沿道地区については現在、D地区を指定しております。

上日出谷南三丁目地内については、用途地域界の変更に併せて、地区の区分界を変更し、沿道地区については、比較的小規模な店舗等を許容し、良好な沿道としての土地利用を誘導するため、新たに沿道用途地域を指定する地区をE地区に変更します。

項 目	新			旧	
区 分 の 名 称	A地区	D地区	E地区	A地区	D地区
細区分の面積	約 22.8ha	約 28.0ha	約 7.2ha	約 22.9ha	約 35.1ha

【桶川市：下日出谷東地区】

本地区の地区計画のうち、地区計画の目標及び地区整備計画の地区区分を変更します。

第1 地区計画の目標

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を改定したことに伴い、表現の方法を変更します。

第2 地区区分の位置、面積

本地区のうち、都市計画道路 3・5・21 号愛宕東線の沿道地区については、現在、北側にE地区、南側にD地区を指定しております。

北側のE地区の内、都市計画道路端から 25mまでの範囲の地区については、南側の沿道地区と連続性があるため、同様のD地区（小規模な沿道サービスを主体とする地区）に変更します。

項 目	新		旧	
区 分 の 名 称	D地区	E地区	D地区	E地区
細区分の面積	約 2.5ha	約 13.2ha	約 1.8ha	約 13.9ha

IV. 関連する都市計画

本地区の地区計画の変更と併せ、以下の都市計画を変更する予定です。

- ・桶川都市計画用途地域（桶川市決定）

圖 括 總

桶川都市計画図

