

会 議 録（1）

会議の名称	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に伴う説明会 【第1回】
開催日時	令和5年7月1日（土） 午前10時00分から午前11時05分まで
開催場所	桶川市役所旧分庁舎 会議室1
主宰者の氏名	
議長の氏名	
出席者氏名 （委員）	土地所有者：12名
欠席者氏名 （委員）	
説明員氏名	
事務局職員 職名及び氏名	桶川市 都市計画課 （課長）朝香 （副課長）岩崎 （主任）佐藤 （主事）横田 （主事補）森原
会議 事項	議 題 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について
	決定事項等 ●原案に対する反対意見・要望がありました。 【反対意見】（会議録中、太字部分） （1）沿道地区の用途地域の変更により、例えば24時間営業のコンビニエンスストアができるようになると、早朝・夜間に品物の仕入れによるトラックの往来や、利用者が騒ぐというように、周辺の住環境によるしくない状況が想定されるため反対。 【要望】（会議録中、太字部分） （1）沿道地区の用途地域の変更により、制限が緩和され高い建物が建つと、周辺に住み続ける者にとっては住環境が悪化することが危惧される。地区計画で上乘せの基準ができるのであれば、配慮して対応してほしい。
配布資料	
	説明資料 「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に伴う説明会」
	参考資料 「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について」

会 議 録 (2)

議 事 の 経 過	
発 言 者	発 言 内 容
1 開 会	
司 会	<p>ただ今から『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に伴う説明会』を開会いたします。</p> <p>本日はお忙しい中、御出席いただき、誠にありがとうございます。私、本日の司会をさせていただきます、桶川市都市計画課の岩崎と申します。どうぞよろしくをお願いいたします。</p> <p>本日出席している職員を紹介させていただきます。都市計画課長の朝香です。都市計画課の佐藤です。同じく横田です。同じく森原です。どうぞよろしくをお願いいたします。</p> <p>本日の説明会は、お手元のホチキス止めの資料の表紙の裏にあります「次第」に沿って進めさせていただきます。また、会の終了は、質疑応答を含めて1時間程度を予定しておりますので、御協力のほど、よろしくをお願いいたします。また、議事録を作成する都合上、録音をさせていただきますので、あらかじめご了承ください。</p>
2 あいさつ	
司 会	<p>それでは、次第2『あいさつ』です。都市計画課長の朝香より御挨拶申し上げます。</p>
課 長	<p>あらためまして、都市計画課長の朝香でございます。本日は大変お忙しい中、説明会に御出席いただき、誠にありがとうございます。</p> <p>桶川市では、今年度、上日出谷地区及び下日出谷地区におきまして、より良い土地利用が図られますよう、都市計画の変更を予定しております。</p> <p>都市計画の変更につきましては、都市計画法に基づき、手続きを進めてまいるところではございますが、手続きを進めるにあたり、事前に、関係する土地の所有者様に対して説明をさせていただき、変更内容について御理解を賜りたく、本日説明会を開催させていただいたところでございます。</p> <p>普段聞きなれない用語等も出てくるかとは思いますが、本市の都市計画や今回の変更内容について、知っていただくきっかけとなれば幸いです。</p> <p>結びとなりますが、今後とも本市の都市計画行政への御理解、御協力を賜りますようお願い申し上げます、私からの挨拶とさせていただきます。</p>
3 説 明 事 項	
市	<p>それでは、次第3『説明事項』です。</p> <p>本日は、次第の3『説明事項』の下に書かれている4つの構成で御説明いたします。1つ目は、今回都市計画を変更することとなった「背景」について、2つ目は、本日のメインとなる説明を行う前に、皆様にとって普段聞き慣れない都市計画の言葉が出てくると思いますので、まずは、まちづくりについての言葉の説明や、ルールなどについて、3つ目が、今回の説明のメインとなります、都市計画の変更の具体的内容について、4つ目が、都市計画を変更するにあたっての今後の予定についてとなります。</p>
市	<p>それでは1つ目、『変更の背景』について説明させていただきます。</p> <p>お手元のホチキス止めの資料の次第の次のページ、右下のオレンジ色で囲まれたスライド番号、1番を御覧ください。</p> <p>『(1) 変更の背景』でございますが、まず1つ目は、沿道地区についてでございます。沿道地区の場所につきましては、図面中央の十字の赤点線で囲った部分でございます。市役所旧分庁舎南側の川田谷泉線からベニバナウォーク北側の滝の宮線までを南北に結んでいる愛宕東線、愛宕幼稚園西側の日出谷中央通り線から西側大通り線までを東西に結んでいる愛宕中通り線でございます。</p>

	<p>す。この愛宕東線と、愛宕中通り線における道路端から25mまでの範囲を「沿道地区」として、今回定義させていただいております。</p> <p>都市計画の変更の背景でございますが、市では、人口減少と少子高齢化による社会環境の変化に適応した持続可能なまちづくりを着実に推進するため、「歩いて暮らせるまちづくり」を目指しているところです。</p> <p>今回、桶川西小学校の西側において愛宕東線の整備事業が進められることに伴いまして、この方針のもと、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に、用途地域と地区計画を変更するものでございます。</p> <p>スライド2を御覧ください。</p> <p>2つ目は、上日出谷南三丁目地内についてでございます。こちらの場所は、先ほどのスライド1の図面だと、北側の赤丸部分にあたりますが、スライド2では拡大したものを載せております。こちらは、上日出谷南特定土地地区画整理事業における、過去の道路計画線に沿って用途地域と地区計画の境界線が設定されているため、境界線が建物敷地をまたぐ形となっております。</p> <p>国土交通省の都市計画運用指針におきまして、「用途地域等の境界は、原則として、道路などの地形、地物等、土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることが望ましい」とされておりますことから、今回、用途地域等の境界を道路形状に合わせるために、用途地域と地区計画を変更するものでございます。</p>
市	<p>続いて、本日の説明事項の2つ目、『まちづくりのルール』です。</p> <p>こちらでは、そもそも用途地域とは何か、地区計画とは何か、どのような制限等があるのか、といったところを説明いたしますので、今回の都市計画の変更に関連するまちづくりのルールの概要をつかんでいただければと思います。</p> <p>スライド3を御覧ください。</p> <p>まず、用途地域について説明いたします。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。この用途地域は、住民への説明や、専門家などで構成される都市計画審議会の議を経て、決定することとなります。桶川市では、スライドにあります第一種低層住居専用地域から工業専用地域までの12の用途地域を指定し、これらの種類に応じて建物の用途や高さの最高限度などを制限し、目指すべき市街地像の実現を図っているところでございます。</p> <p>スライド4を御覧ください。</p> <p>こちらは桶川市の都市計画図でございます。用途地域の区分けについて色分けして表示しておりまして、住居系や商業系など、それぞれの種類に沿ってまちづくりを推進しているところでございます。</p> <p>スライド5を御覧ください。</p> <p>こちらは「建築物の主な用途制限」の表となっております。先ほど申し上げましたように、用途地域の種類によって建築できる用途が定められておりまして、今回の用途地域の変更にあたり関係する用途地域の種類を抜き出して表にまとめたものでございます。第一種低層住居専用地域には、住宅、小規模な店舗や事務所を兼ねた兼用住宅、小中学校などが建てられます。第一種中高層住居専用地域には、病院や大学、500㎡までの一定の店舗などが建てられます。第一種住居地域には、3,000㎡までの店舗や事務所、ホテルなどが建てられます。ここで紹介した建物の用途は主だったもののみですが、それぞれの用途地域毎に、建てられるものを制限し、良好な土地利用を誘導しているものでございます。</p> <p>スライド6を御覧ください。</p>

こちらでは建ぺい率と容積率について説明いたします。左側の図の「建ぺい率」とは、建物の建築面積の敷地面積に対する割合のことで、災害時の被害拡大の抑制や、避難活動、消火活動の妨げとならないようにするため、敷地内に一定の空地を確保するためのルールでございます。右側の図の「容積率」とは、建物の延べ面積の敷地面積に対する割合のことで、災害時の被害拡大の抑制などの他、建物の密度を抑え、人口をコントロールするためのルールでございます。

次からのスライド7、8、9は主に高さに関するルールとなっております。

スライド7では、道路斜線制限と北側斜線制限について説明しております。左側の図の「道路斜線制限」とは、狭い道路に沿って高い建物が建つと、道路の通風、採光などが少なくなり、環境が悪くなるため、道路の幅員によって建物の高さを制限するルールでございます。また、右側の図の「北側斜線制限」とは、北側に隣接する敷地に与える日照、通風の悪化や圧迫感を避けるため、北側の敷地境界線からの距離に応じて建物の高さを制限するルールでございます。

スライド8を御覧ください。

こちらでは、隣地斜線制限と絶対高さ制限について説明しております。左側の図の「隣地斜線制限」とは、隣接する敷地に与える日照、通風の悪化や圧迫感を避けるため、敷地境界線からの距離に応じて建物の高さを制限するルールでございます。右側の図の「絶対高さ制限」とは、第一種及び第二種低層住居専用地域で、低層住宅としての住環境を守るため、高さ10m又は12mを超える建物を制限するルールでございます。

スライド9を御覧ください。

こちらは日影制限の説明でございます。日影制限とは、住居系用途地域において、中高層建物、おおむね3階建て以上を建てる場合に、その周辺の日照条件の悪化を防ぎ、良好な住環境を確保するため、その建物によって生ずる日影の範囲を制限するルールでございます。

このように、建物の形を制限するためのルールには、様々なものがございます。

スライド10、11、12は、今回の変更で関係のある用途地域について、これまで説明してまいりましたルールについてまとめたものとなっております。

スライド10は、第一種低層住居専用地域でございます。この用途地域では、右側の表に記載されている値の中から、地域の実情に合った規制値を設定することとなります。次のスライド11は第一種中高層住居専用地域についてでございます。次のスライド12は第一種住居地域についてでございます。

ここまですが、用途地域についての説明となります。

スライド13を御覧ください。

ここからは、地区計画について説明いたします。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ございます。本市では、用途地域の規制に「上乘せ」して、建物の用途や、高さの最高限度など、地区ごとのルールを設定しております。

スライド14を御覧ください。

桶川市では、表にありますように、11地区で地区計画を定めております。今回の都市計画の変更で関係のある地区計画につきましては、4番の上日出谷南地区と、10番の下日出谷東地区でございます。

スライド15を御覧ください。

具体的に地区計画では、どのような制限事項があるかのイメージとなっております。左側の図の①「敷地面積の制限」や、②「敷地の周囲の垣根や柵の制限」、③「建物の用途」。右側の図では、④「建物の高さ」などについて、

	<p>先ほど説明した用途地域ではカバーしきれない部分について、地区の特性に応じて、きめ細かい事項についてルールを定めるものでございます。</p> <p>スライド16を御覧ください。</p> <p>こちらは、先ほどのスライドでイメージしたそれぞれの制限項目についての、制限の趣旨をまとめたものでございます。御覧いただきますように、地区にお住まいの皆様、良好な生活環境の形成を図っているものとなっております。</p> <p>このように、用途地域に加えて、地区ごとにルールを定めているのが地区計画となります。</p>
市	<p>続いて、本日の説明事項の3つ目、『今回の変更』です。</p> <p>スライド17を御覧ください。</p> <p>今回、都市計画の変更がある場所につきましては、冒頭で申し上げましたように、沿道地区と上日出谷南三丁目地内になりまして、それぞれの地区について、用途地域と地区計画を変更することとなります。変更①として、沿道地区では、愛宕東線の整備の進捗に伴い、比較的小規模な店舗等を許容し、良好な沿道としての土地利用を誘導するため、また、変更②として、上日出谷南三丁目地内では、用途地域等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。</p> <p>スライド18を御覧ください。</p> <p>ここでは、変更する内容の詳細について御説明いたします。左側が現在指定している用途地域、右側が変更予定の用途地域の図となっております。</p> <p>まず、十字の赤い点線で囲った沿道地区につきましては、現在は第一種低層住居専用地域で、建ぺい率が50%、容積率が80%の地域と、建ぺい率が50%、容積率が100%の地域となっております。十字の形の、下の部分の「一中高」と書かれた丸いマークがあるところは、桶川西小学校でございますが、この西小学校の南側の沿道部分は、区画整理事業の進捗に伴いまして、平成22年の用途地域の変更で、既に沿道用途として第一種中高層住居専用地域に変更しております。変更後は、現在、第一種低層住居専用地域となっている沿道地区については、愛宕東線の南側部分と連続性を有しているため、南側部分と同じ、第一種中高層住居専用地域に変更したいと考えております。</p> <p>次に、右上の吹き出しで拡大した上日出谷南三丁目地内につきましては、現在北側の緑色に着色されている地域が、第一種低層住居専用地域で建ぺい率が50%、容積率が100%、南側の黄色で着色されている地域が第一種住居地域で建ぺい率が60%、容積率が200%となっております。この用途地域の境界を、現況の道路形状に合わせることでありますので、赤枠の上の部分は第一種低層住居専用地域から第一種住居地域へ、赤枠の左右両側は第一種住居地域から第一種低層住居専用地域へとそれぞれ変更となるものです。</p> <p>次のスライド19、20では、用途地域による制限内容がどう変わるかを表にまとめたものでございます。</p> <p>まず、スライド19、沿道地区について説明いたします。</p> <p>沿道地区では、第一種低層住居専用地域から第一種中高層住居専用地域へと変更となりますが、容積率が150%となること、北側斜線制限や絶対高さ制限がなくなる一方、隣地斜線制限があること、日影制限についてはカッコ内にありますとおり対象建築物が高さ10m超に変わることが、変更点となります。</p> <p>スライド20を御覧ください。</p> <p>上日出谷南三丁目地内では、第一種低層住居専用地域から第一種住居地域、第一種住居地域から第一種低層住居専用地域へそれぞれ変更となりますが、第一種低層住居専用地域が、建ぺい率50%、容積率100%、道路斜線制限は勾配1.25、北側斜線制限は5m+勾配1.25、隣地斜線制限なし、絶対</p>

高さ制限10m、日影制限の対象建築物が軒高7m超または3階建て以上、となっているのに対しまして、第一種住居地域は、建ぺい率60%、容積率200%、道路斜線制限は勾配1.25、北側斜線制限なし、隣地斜線制限は20m+勾配1.25、絶対高さ制限なし、日影制限の対象建築物は高さ10m超、となっております。

以上が用途地域の変更についてでございます。

スライド21から27では、地区計画について説明いたします。

今回変更を行う地区計画につきましては、先ほど説明させていただきましたとおり、上日出谷南地区 地区計画と下日出谷東地区 地区計画の2つでございます。

スライド21は、上日出谷南地区の地区計画についての変更理由となっております。変更理由は先ほどの用途地域と同様となりますが、上日出谷南地区では、沿道地区と上日出谷南三丁目地内それぞれについて、地区計画を変更するものです。

スライド22を御覧ください。

左側が現在設定している地区計画、右側が変更予定の地区計画の図となっております。まず、上日出谷南地区における沿道地区でございますが、こちらは、現在D地区となっている沿道地区について、南側に続く下日出谷東地区側の沿道地区と連続性を有しているため、そちらの地区同様、変更後は「小規模な沿道サービスを主体とする地区」を設定するものとなります。なお、上日出谷南地区の地区計画には、この区分がございませんので、新たに「E地区」として設定することとなります。

次に、上日出谷南三丁目地内につきましては、現在北側の白色の地域がD地区、南側の黄色で着色されている地域がA地区となっております。この地区区分の境界を現況の道路形状に合わせることでありますので、赤枠で囲まれたところがそれぞれD地区からA地区へ、A地区からD地区へと変更になるものです。

スライド23、24は地区計画による制限内容がどう変わるかを表にまとめたものでございます。

スライド23は、沿道地区について説明いたします。

D地区については「用途制限なし、最低敷地面積100㎡、高さ制限なし、道路に面する塀などのかきさくの制限はあり」となっておりますが、新設するE地区の制限内容につきましては、建物用途の制限はなし、最低敷地面積は、上日出谷南地区内のA地区やD地区に合わせまして100㎡とし、高さ制限は、周辺の良い住環境に配慮いたしまして、建築物等の高さの最高限度を12m、北側斜線を第一種低層住居専用地域と同様とすることといたします。また、道路に面する塀についても、他の地区と同様の制限を設ける予定でございます。なお、高さの制限や北側斜線制限を設定しますのは、用途地域の変更により、第一種中高層住居専用地域となり、用途地域上は、絶対高さ制限が無制限となってまいりますので、周辺の良い住環境に配慮するため、地区計画の方で高さの制限を設定させていただこうと考えているところでございます。

スライド24を御覧ください。

続いて上日出谷南三丁目地内についてでございますが、D地区からA地区、A地区からD地区にそれぞれ変更することとなりますが、A地区は「用途制限として、ホテル又は旅館、自動車教習所、石油類を除く火薬類・ガス等の貯蔵及び処理施設、ボーリング場については建築できず、最低敷地面積は100㎡、高さ制限なし、かきさくの制限あり」となっているのに対しまして、D地区は「用途制限なし、最低敷地面積100㎡、高さ制限なし、道路に面する塀などのかきさくの制限あり」となっております。

以上が上日出谷南地区の地区計画の変更についてでございます。

	<p>スライド25を御覧ください。</p> <p>続いて、下日出谷東地区の地区計画の変更について説明いたします。下日出谷東地区では、沿道地区について、地区計画を変更するものです。</p> <p>スライド26を御覧ください。</p> <p>左側が現在設定している地区計画、右側が変更予定の地区計画の図となっております。下日出谷東地区における沿道地区でございますが、こちらは、西小学校の南側の沿道部分が、既に沿道用途として「小規模な沿道サービスを主体とする地区」となっております。変更後は、現在E地区となっている沿道地区については、南側の沿道部分と連続性を有しているため、南側部分と同様に、ピンク色のD地区を設定するものとなります。なお、D地区の西側には、道路の端から25mを超えた細長い部分はE地区として残ることとなります。</p> <p>スライド27を御覧ください。</p> <p>こちらは地区計画による制限内容がどう変わるかを表にまとめたものでございます。E地区については「用途制限として公衆浴場は建築できず、最低敷地面積120㎡、高さ制限なし、道路に面する塀などのかきさくの制限はあり」となっておりますが、変更予定のD地区は「用途制限として公衆浴場は建築できず、最低敷地面積120㎡、建築物等の高さの最高限度を12m、北側斜線を第一種低層住居専用地域と同様とし、道路に面する塀などのかきさくの制限はあり」となっております。</p> <p>以上が、今回の都市計画の変更内容でございます。</p>
市	<p>最後に、本日の説明事項の4つ目、『今後の予定』です。</p> <p>スライド28を御覧ください。</p> <p>今後、8月には、用途地域の変更原案の閲覧、地区計画の変更原案の縦覧を行い、その後、変更原案に関する市民説明会を開催予定です。この8月の市民説明会は、本日の説明と同じ内容になりますので、もしご参加される場合は御注意いただければと思います。その後、県との協議を行い、11月には変更案の縦覧を行った上で、いただいた意見に対する方針を決定いたします。そして、11月下旬から12月上旬に都市計画審議会での審議を経た後、都市計画決定を予定しているところでございます。</p> <p>今後、広報やホームページなどを活用して、随時情報発信をしてまいりますので、御確認のほどお願いいたします。</p> <p>長時間に渡り、御清聴いただきありがとうございました。説明事項については以上となります。</p>
4 質疑応答	
司会	それでは、次第4『質疑応答』の時間とさせていただきます。
出席者	沿道地区に住んでいる者ですけれども、沿道地区の高さ制限か、日影制限か、北側斜線かわからないですけれども、制限がなくなる、高さを設定すると仰っていたと思うのですが、それを具体的に教えてください。
市	沿道地区につきましても、変更しようと思っている用途地域には、法令上の絶対高さの制限はありません。そのため、用途地域の制限への上乗せ基準として、周辺の環境を守るために、地区計画をかけようと思っています。スライド19を見ていただくと、左側が現況の第一種低層住居専用地域となっております。例えば、道路斜線は変わらないですが、北側斜線が5m＋勾配1.25とあり、制限が元々はかかっています。それを今回第一種中高層住居専用地域に変えることで、北側斜線がなしとなっております。用途地域だけ考えてしまいますと絶対高さの制限がかからない、北側斜線の制限がかからないこととなります。そのため、今度は地区計画の方のスライド23を見ていただきますと、元々D地区は高さの制限なしと書いてあるものですが、そういったところを今回沿道地域をE地区に変更することに伴い、12mと北側斜線の網をかける、という変更をしようと思っています。

出席者	地区計画で制限を上乘せするという話ですけれども、元々用途地域では10mです。結局高くなるという理解でよろしいですか。
市	絶対高さについては、仰るとおり10mから12mになります。北側斜線についてはそのままかかるような形になりますが、結局今回変更したい主な理由としては、沿道地区において、ある程度今の住宅をメインではなくて、小規模な店舗とか、例えばコンビニエンスストアだとか、そういったものを立地できるようにしたいと考えたところです。この用途変更を考えたときに、最初の説明でありました、「歩いて暮らせるまちづくり」というものを目指していく中で、ここの地域にお住まいの方々が、今あるヤオコーさんとかベニバナウォークさんとかまで行かないと買い物ができない、というような状況になってしまいますと、これから少子高齢化が進んでいく中で社会情勢の変化に合わせますと、なるべく近い位置でも買い物等ができるようにしていきたいというのが、最初の考え方としてありまして、用途地域の制限上は、高さの制限がなくなってしまうことになるので、15mなどの建物の建築も可能になってきてしまうことから、それはちょっと高すぎるかなというところもありまして、12mという線で絶対高さを抑えて、そういった小規模な店舗の立地も誘導していきたいということから今回の変更原案を考えたところです。
出席者	今用途について、歩いて行ける、例えばコンビニ等という話があって、今回の沿道地区の場所にもよるとは思うのですが、私が自分の住んでいるところからすると、ヤオコーは数分のところにあって、コンビニがもし近くにできるとなるとやっぱりその24時間営業になるとか、朝早くや夜遅くに品物の仕入れでトラックが来たり、不特定多数が騒いだりというように、あまりよろしくない状況が想定されると思っています。 今後の予定の話もありましたが、どちらかといえば反対意見をどこかで反映してもらえそうな機会はあるのか教えてください。
市	今日の説明会もそうですし、今後、先ほど説明した市民説明会等もごさいます。また、ホームページ等にも情報を提供させていただく中で、市民の皆様からいただいた御意見が集まってくると思いますので、最後都市計画審議会に諮りますというお話をさせていただきましたが、いただいた意見につきましても、その審議会にこういった御意見がありましたといったところも併せて、検討させていただくことになっております。その中で、賛成の方、反対の方いらっしゃると思いますので、それを総合的に勘案して、今回変更をどうしていこうかというのが、これから先の検討事項になりますので、なるべく皆様から御意見をいただいて、それを審議会の中で検討できればよいのかなというふうに考えております。今回だけではなく、その都度その都度、御意見をいただくタイミングがございますので、今日言わなかったから「意見はない」ということではなくて、後でも、市民説明会などの機会がございますので、そういったときにも御意見いただければと思いますので、よろしくお願ひします。
出席者	そういった意見表明は書面か何か、こちらから提出するとかそういう形になるのでしょうか。
市	説明会のときの御意見はそのまま伺ったものをこちらでまとめますので、そのまま何も提出していただくことはありませんが、原案の縦覧に併せて意見書様式もホームページと一緒に載せますので、その様式に御意見を記入していただき、提出いただければと思います。
出席者	上日出谷南地区のE地区に変わるところに住んでいる者ですけれども、一つの番地の中でも、線が引かれて指定される場所と外れる場所が出てきますがこれはどのように考えていけばよいのでしょうか。
市	今のE地区と言われるのは、地区計画でございまして、併せて今回用途地域も同じ線が変更の範囲になります。変わることによって、境界線が一敷地をまたいでしまうというようなところが、どうなるのかという御質問だと思うので

	<p>すけれども、基本的に、まず用途地域の建物の用途については、大きな面積の側の用途地域に該当する建物は建築可能になります。例えば100㎡あって、30㎡と70㎡ということであれば、70㎡に建てられる用途のものであれば、可能という形になります。また、地区計画も用途地域と同じ考え方です。変わるのが、建ぺい率と容積率ですが、こちらはそれぞれの敷地面積毎での按分になります。7:3で敷地面積がまたいでしまうのだとすれば、それぞれの用途地域の建ぺい率、容積率の率が決まっていますので、それを対象面積に掛けていただいて、それを足していただくものが、建築限界の面積になります。したがって、建物の用途と建ぺい率、容積率は考え方が違うのですけれども、そういった形の考え方になります。</p>
出席者	<p>この質問は今回の内容に直接関係ないのかもしれませんが、私が住んでいるE地区は、ごみの集積所が、区画整理で計画されておらず、歩道にごみ集積所ができており、非常に歩道が狭くなって通行が大変だということが見受けられています。今回、歩道の植栽をやめて、植栽のスペースはすべて歩道にするという変更になったと聞いているのですが、これはなるべく早くやっていただきたいという要望です。</p>
市	<p>植栽帯をなくして歩道にするという話は都市計画課の方では把握しておりません。基本的には植栽帯であっても歩道ではあります。植栽帯のところがいつ頃どうなるのかというのはこちらでは把握できていないので、申し訳ないのですけれども、お答えを持ち合わせていないところです。</p>
出席者	<p>スライド22の上日出谷南地区と、スライド26の下日出谷東地区を見ると、D地区は「小規模な沿道サービスを主体とする地区」という形になっているのですけれども、表記が違っているのはどういう理由でしょうか。</p>
市	<p>こちらのA、B、C、Dの地区の名称につきましては、それぞれの地区で、当初設定したときの順番でつけたものですから、上日出谷南地区の地区計画と下日出谷東地区の地区計画というのは別になります。ただ、同じ道路沿線が連続していますので、考え方を合わせていくというのが今回の変更になります。</p>
出席者	<p>先ほどありました、「歩いて暮らせるまちづくり」というところで、比較的小規模な店舗を許容するということでしたが、先ほどコンビニという話が出たのですけれども、今現在どういった店舗を誘致するとか、何か具体的に決まっているのでしょうか。</p>
市	<p>例えばの話で今コンビニを持ち出ささせていただきましたけれども、こちらは出店が可能になるように下地を整えるということですので、具体的にどこかのスーパーやコンビニなどからお話をいただいているわけではありません。考え方として、そういうところが出店できるような下地作りを市の方では考えておりますので、これからそこに何が来るのかというのは、まだわからないところです。</p>
出席者	<p>愛宕中通り線と愛宕東線のところで、今回比較的小規模な店舗を許容するというので、先ほどコンビニの例でもあったのですが、確かに不特定多数の人がかなりこちらに来るとすることは、車の通行量も非常に多くなると思います。ここは、西小学校や日出谷小学校の通学路になっているのですけれども、現在愛宕中通り線のところは、信号機のない横断歩道があったり、横断歩道自体も少なかったりというところがあるのですが、今後こういった都市計画を変更するにあたって、例えば今信号機のない横断歩道に信号機をつけるだとか、もう少し歩道を整備して子供たちを守るだとか、そういったことは考えているのでしょうか。</p>
市	<p>信号機や横断歩道を設置するという話は、一番最初に道路をつくるときに、警察と協議をして、どこに信号機を設置していくか決めるものです。今回は用途地域等の変更ということで御説明させていただきましたが、そういった御要望があるということは、担当部局の方にお伝えさせていただきます。</p>

出席者	路線価のことですけれども、指定変更になった場合に、路線価は変動するものなのでしょうか。
市	具体的にどのくらい変化するのはわからないところですが、一般的な考え方からしますと、路線価が変わることはあり得ると思います。沿道地区では用途が緩和の方向になるので、路線価としては高くなる方向に振れるものだと思います。ただ、不動産鑑定の中で、道路付けとかを加味して路線価を決めるという話を聞いております。具体的にどこがどのくらい上がるのか下がるのかというのは把握していませんけれども、一般的には用途地域が緩和の方向になると、建てられるものも多くなったり、建てられる建築の面積も大きくなったりもしますので、評価としては上がるものと考えています。また、上日出谷南三丁目の地区につきましては、逆に制限が厳しくなる場所も数軒ございますので、そこについては少し下がる傾向もあると思います。
出席者	これは質問ではなく、危惧しているところをお伝えしたくお話しします。先ほどの用途地域変更による高さ制限の話で、言ってみれば住み続ける人に対しては、逆に住環境が悪化するのではないかと思います。というのは、例えばコンビニとかそういったものを誘致するというのは、現実的には、今空いている土地に入ることになると思いますが、我々が今住んでいるところがどうなるかという、例えば隣のお宅が建替えとかそういったときに、高い建物が建てられたときに、逆に住み続ける人間にとっては、マイナス効果が働くと思います。そのため、上乘せの基準ができるということであれば、そこをしっかりと配慮して、御対応いただければと思います。以上です。
市	今いただいた御意見につきまして、こちらでも審議会等に諮るときに、こういった御意見がありましたということで、御要望として承りたいと思いますので、よろしくお願いします。
出席者	スライド27、下日出谷東地区の今回変わる沿道の、西小学校の西側の部分ですが、新たに設定されたD地区と、今までどおりあったE地区があって、Dの方は、道路端から25mが西側のラインですけれども、元々そのEというのは、新しくできる道路の道路端から何mなののでしょうか。
市	ここの区域につきまして、E地区というのは、元々の下日出谷東土地区画整理を行ったエリアになりますので、道路端から何mということではなく、西側のEの地区の区域界に現況の道路があると思います。その道路までを元々は下日出谷東の区画整理区域としていたようです。その後、下日出谷東の区域の見直しがございまして、今回は下日出谷東の地区計画はかかりますけれども、下日出谷東の区画整理の区域からは外れたというのが現状であります。今回の変更につきましては、道路端から25mの範囲をD地区とさせていただくということになります。
出席者	スライド18のところ、元々の話で恐縮なのですが、左側の図が現在のところ、右側の図が変更後ということですが、愛宕中通り線のところが、北側は50%の100%という制限になっており、その道路から南側は50%の80%というふうになっておりますが、なぜ元々違っていたのかというところを教えてください。
市	この用途地域の建ぺい率、容積率につきましては、いくつか選択肢があるというのは説明の中であったかと思いますが。建ぺい率50%、容積率100%の地域と、建ぺい率50%、容積率80%の地域、こちらの現状を見ますと、建ぺい率50%、容積率80%の地域の方が、小規模な宅地が多く存在しているような状況になっておりますので、そういった現状に合わせて、適切な建ぺい率、容積率が設定されているものと思います。当初にこの建ぺい率、容積率を選択する際に、現況を見ながら決めたものと認識しております。
出席者	愛宕中通り線と愛宕東線の沿道の境界について、それぞれ何mに設定されるのでしょうか。

市	愛宕中通り線も愛宕東線も、両方とも道路端から25mの範囲を変更しようと思っています。
出席者	浜野文具屋さんから西小学校の下まで、その工事期間、いつ完成する予定なのか、教えてください。
市	昨年、令和4年度に住民説明会を行ったというふうに伺っております。そこから事業開始をいたしまして、埋設物等の設置、街路の築造、電柱移設等も含めて、すべて終わるのが令和10年度と聞いています。
5 閉会	
司 会	最後に、次第5『閉会』でございます。 後日ホームページに、本日の資料と会議録を掲載させていただきますので、御覧いただければと思います。 それでは、以上をもちまして、『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に伴う説明会』を閉会いたします。 本日はお忙しい中、御出席いただきありがとうございました。