

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市民説明会 【第2回】
開催日時	令和5年8月19日（土） 午後2時00分から午後2時30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）	出席者：1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・要望はありませんでした。
配布資料	
	<p>説明資料</p> <p>「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市民説明会」</p> <p>参考資料</p> <p>「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」</p>

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市民説明会』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、あらかじめ御了承ください。</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>この都市計画の変更につきまして、都市計画法に基づき、住民の皆さまからの御意見を頂戴するため、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、御理解いただければ幸いです。</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お思いますので、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。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」とされておりましてことから、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、どういう制限等があるのか、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> <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</p>

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。

ここまでの、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、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。

スライド16を御覧ください。

	<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の、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20</p>

m + 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 10 m 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となりますので、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 m²、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 m² 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 12 m、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しまいますので、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 m²、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 m²、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。

スライド 25 を御覧ください。

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>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>今後の予定ですが、県との協議を行い、11月には用途地域及び地区計画の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>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おりますので、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	用途地域が敷地をまたいだ場合、各制限は面積按分になるのでしょうか。
市	敷地をまたいだ場合に面積按分で考えるのは建ぺい率、容積率の部分だけとなります。建物の用途は、敷地の過半がどちらの用途地域にあるかにより異なります。高さの制限や斜線制限はそれぞれの用途地域の規制がかかります。
出席者	今は変更原案ですが、特に変更がなければ、それが最終決定となる予定でしょうか。
市	この後、11月頃に変更案について、住民の方を対象として、皆さんに御意見を伺います。その上でいただいた御意見に対する桶川市の考え方を付した上で、都市計画審議会に諮ることとなります。このままの内容で諮ることもありますし、一部修正して諮るというのもあり得なくはないのかなと思います。最終的には都市計画決定の告示をもって最終決定という流れになります。
出席者	原案のままであれば改めて確認する必要はないかと思いますが、変更があれば何か分かるのでしょうか。
市	今後、変更案の掲載についてはホームページや広報で御案内をさせていただきますが、原案から変更した場合には、その旨がわかるようにホームページで記載させていただきます。
出席者	建て直すとか売却するときには、面積按分の割合、どこに用途地域の境界線がきて、何㎡と何㎡になるのかを示す必要があるのでしょうか。また、その線が正しいかどうかは、市の方では調べたりしないのでしょうか。

市	<p>一般的な話をしますと、売却する際には不動産業者に御相談することになるかと思えます。業者の方は、桶川市の都市計画課で用途地域の境界線を確認し、実測するなどしてそれぞれの面積を算出すると思えます。</p> <p>また、境界の位置が正しいかどうかについては、市に問い合わせがあった際には、都市計画決定図書などを基に「都市計画道路と民地の境界線から25m行ったところが用途の境になります」というお伝えの仕方をさせていただくこととなります。</p>
出席者	用途地域の境界がわかる目印のような、境界杭みたいなものはないということですね。
市	ないです。
出席者	現状と同じか現状よりも小さい建物に建て替える場合であっても、それぞれの用途地域の面積を示す必要があるのでしょうか。
市	建物を建てるときの建築確認申請書には、用途地域別の面積を示す必要がありますので、それぞれの面積を算出する必要があります。
5 閉会	
司 会	<p>最後に、次第5『閉会』でございます。</p> <p>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えます。</p> <p>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市民説明会』を閉会いたします。</p> <p>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。</p>