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

桶川市　都市整備部　都市計画課

令和５年７月１日（土）

時間：第１回　午前１０時～
　　第２回　午後　２時～
場所：桶川市役所旧分庁舎

次　　第

１　開　　会

２　あいさつ

３　説明事項

（１）変更の背景
（２）まちづくりのルール
（３）今回の変更
（４）今後の予定

４　質疑応答

５　閉　　会

3 説明事項（１）変更の背景 ①

市は、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」**を目指しています。（桶川市第六次総合計画）

【沿道地区】 上日出谷地区及び下日出谷地区

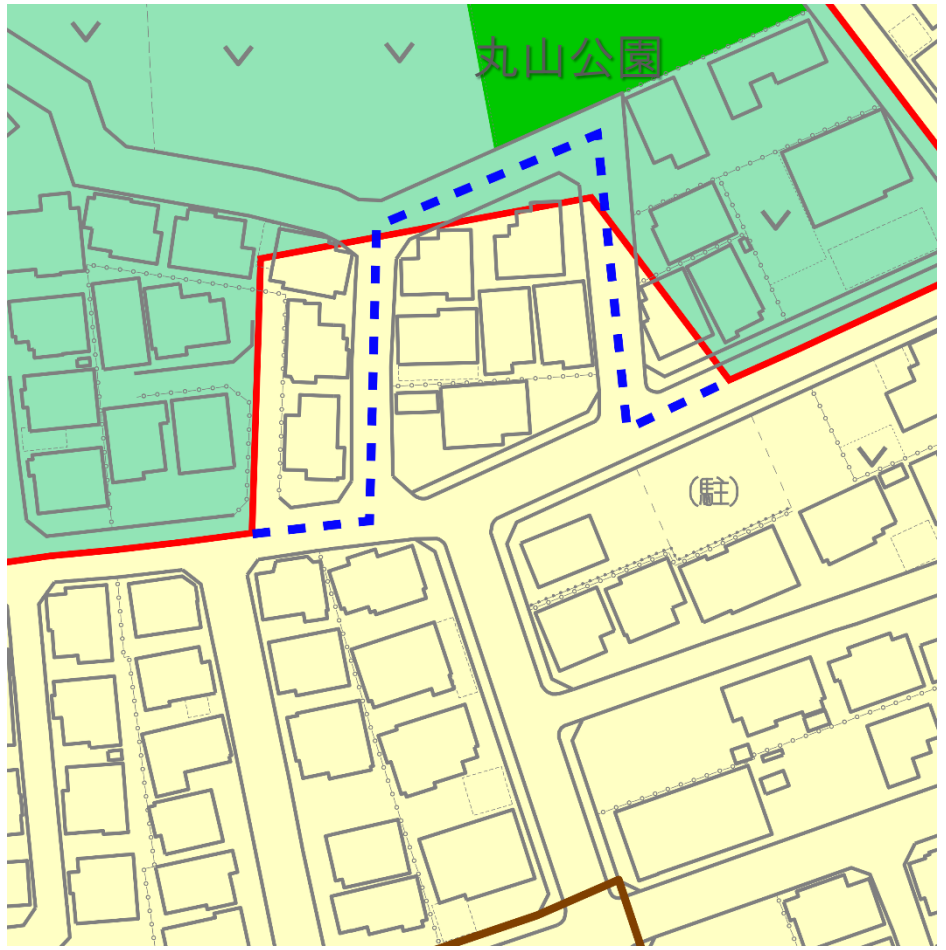
愛宕東線の整備の進捗に伴い、**比較的小規模な店舗等を許容し、良好な沿道としての土地利用を誘導**するため、用途地域及び地区計画を変更する

3　説明事項（１）変更の背景 ②

用途地域等の境界は、原則として**道路その他の地形･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います。　　（国土交通省　都市計画運用指針）

【上日出谷南三丁目地内】上日出谷地区

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、用途地域及び地区計画を変更する



３　説明事項（２）まちづくりのルール

ア　用途地域

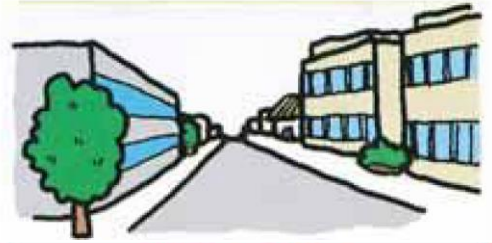
◇用途地域とは

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。本市の市街化区域では、１２の地域（用途地域）に分けて計画的なまちづくりを進めています。

第一種低層住居専用地域

第二種低層住居専用地域

第一種中高層住居専用地域



第二種中高層住居専用地域

第一種住居地域

第二種住居地域

準住居地域

近隣商業地域

商業地域

準工業地域

工業地域

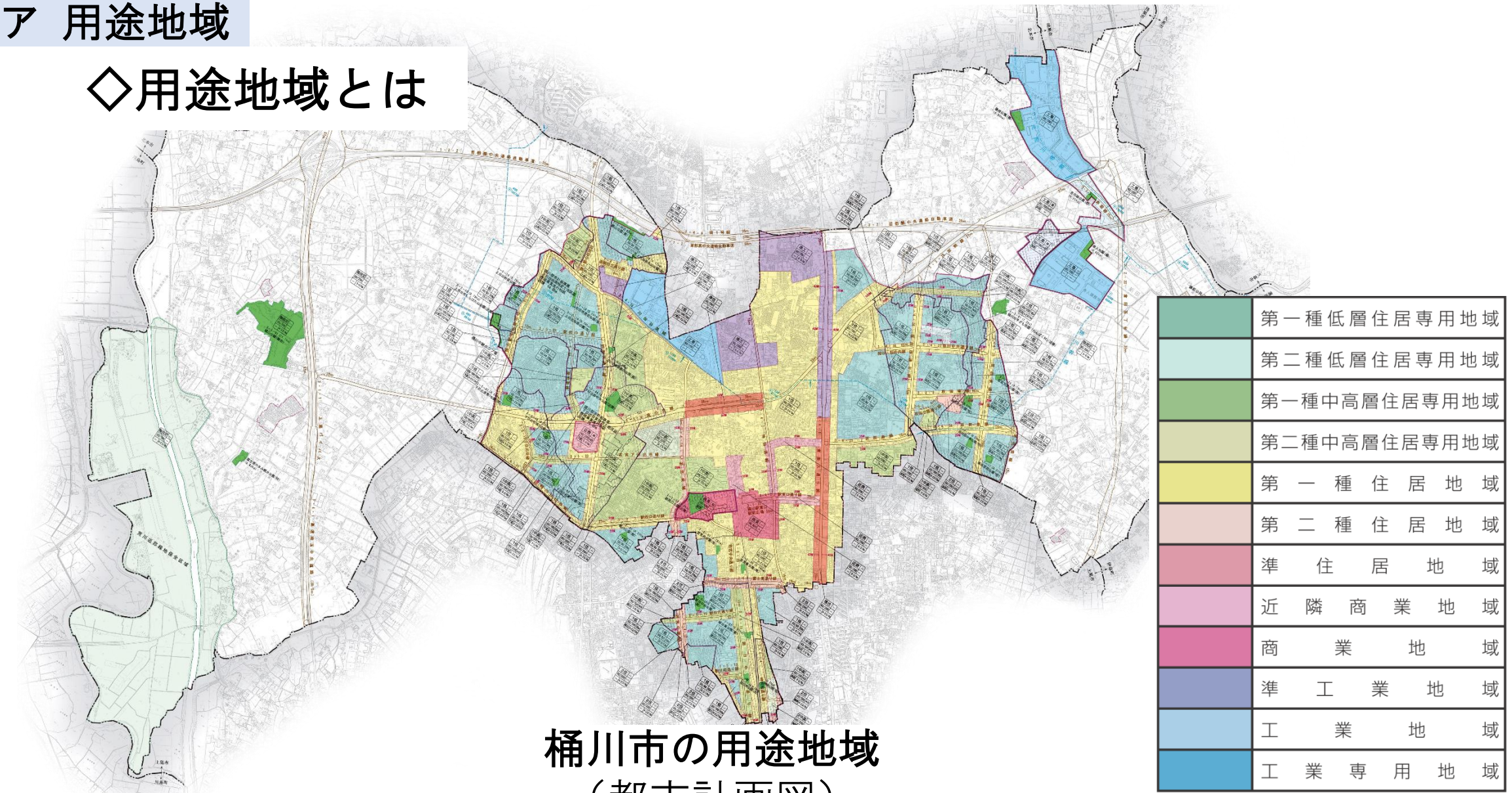
工業専用地域

（引用）国土交通省「みらいに向けたまちづくりのために」

3　説明事項（２）まちづくりのルール

ア　用途地域

◇用途地域とは



桶川市の用途地域
（都市計画図）

3　説明事項（２）まちづくりのルール

ア　用途地域

◇建て方のルール

建築物の主な用途制限

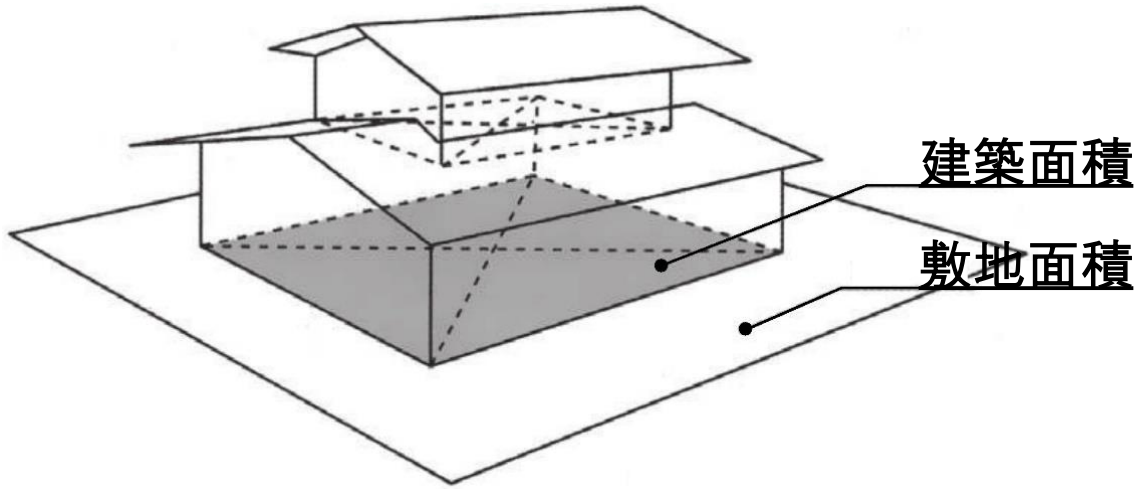
建物の用途 ／ 用途地域	住宅，共同住宅，兼用住宅のうち店舗・事務所等の部分が一定規模以下のもの，幼稚園，小中学校，図書館，寺社，老人ﾎｰﾑ，公衆浴場，巡査派出所　等	老人福祉センター，児童厚生施設　等	大学，高等専門学校，病院 床面積500㎡以内の一定の店舗・飲食店 2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車車庫　等	物品販売業を営む店舗・飲食店，事務所，ﾎﾞｰﾘﾝｸﾞ場，ｽｹｰﾄ場，ホテル　等 火薬類・石油類・ガス類の危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設　等
第一種低層住居専用地域	可	600㎡以下に限り可		
第一種中高層住居専用地域	可	可	可	
第一種住居地域	可	可	可	可

3　説明事項（２）まちづくりのルール

ア　用途地域

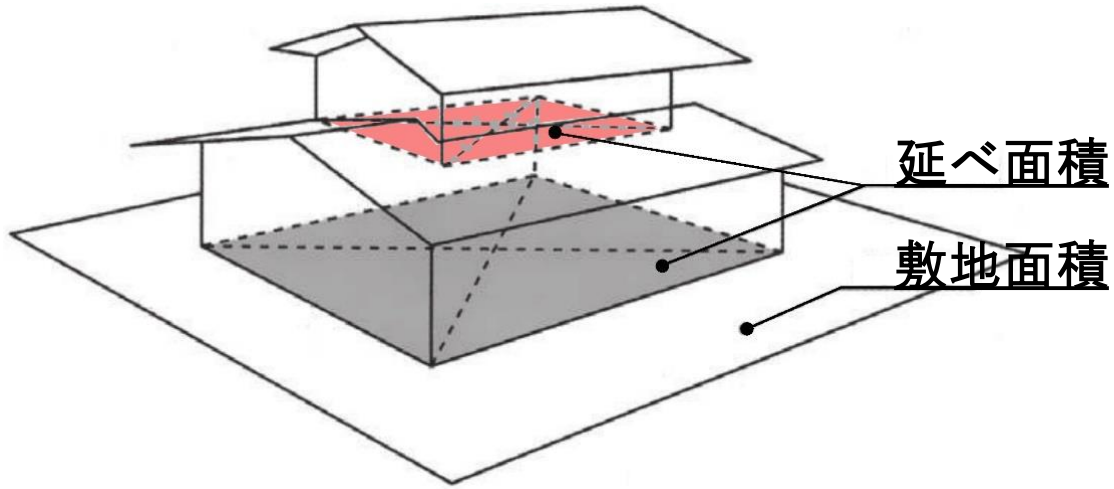
◇建て方のルール

建ぺい率　$\left(=\dfrac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}}\right)$



建物の**建築面積**の敷地面積に対する割合であり、敷地内に一定の空地を確保するためのルール

容積率　$\left(=\dfrac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}}\right)$



建物の**延べ面積（床面積の合計）**の敷地面積に対する割合であり、建物の密度を抑制するためのルール

（引用）埼玉県「すまいづくりのＡＢＣ」

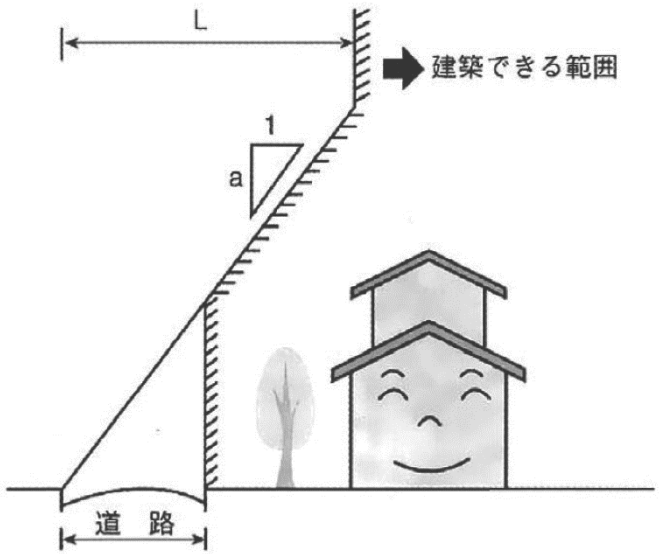
3 説明事項（２）まちづくりのルール

ア 用途地域

◇建て方のルール

道路斜線制限

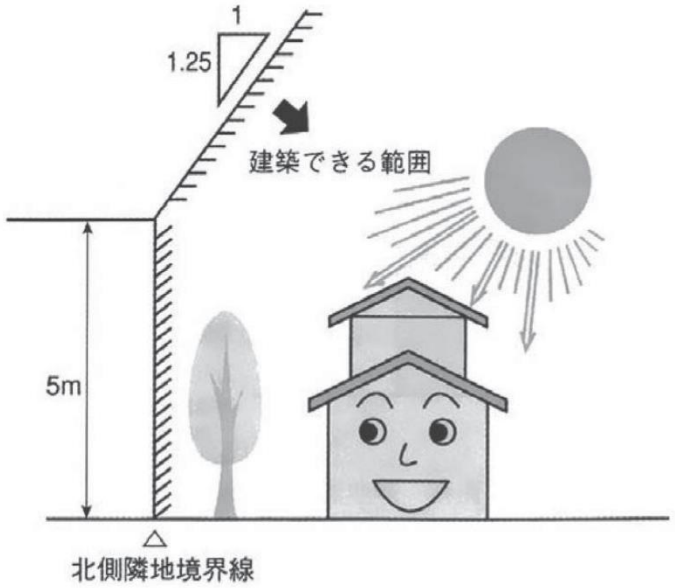
（道路幅員による高さの限度）



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

北側斜線制限

（北側隣地境界線からの高さの限度）



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

（引用）埼玉県「すまいづくりのＡＢＣ」

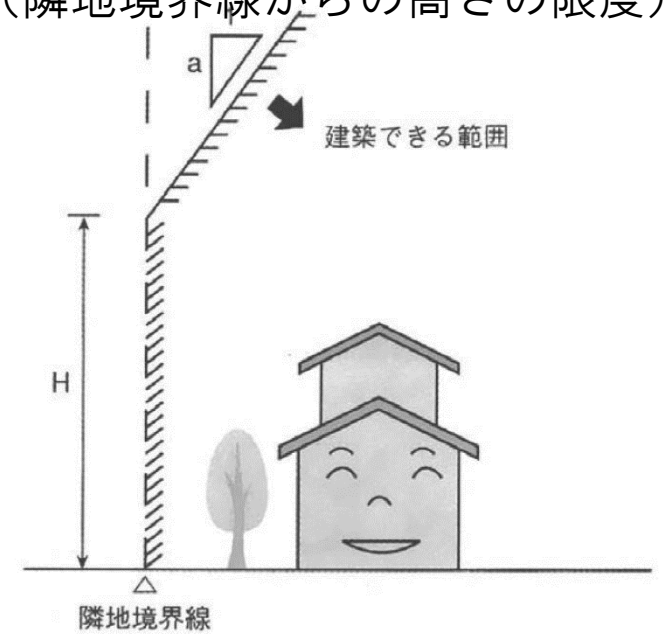
３　説明事項（２）まちづくりのルール

ア　用途地域

◇建て方のルール

隣地斜線制限

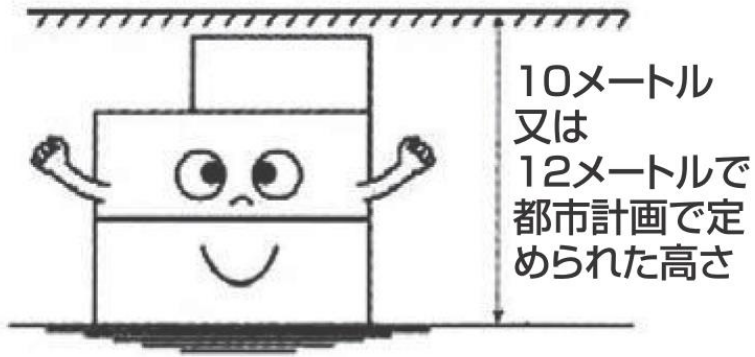
（隣地境界線からの高さの限度）



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

絶対高さ制限

（建物の最高の高さの限度）



第一種及び第二種低層住居専用地域では、低層住宅としての住環境を守るため、高さ10ｍを超える建物を制限するルール

（引用）埼玉県「すまいづくりのＡＢＣ」

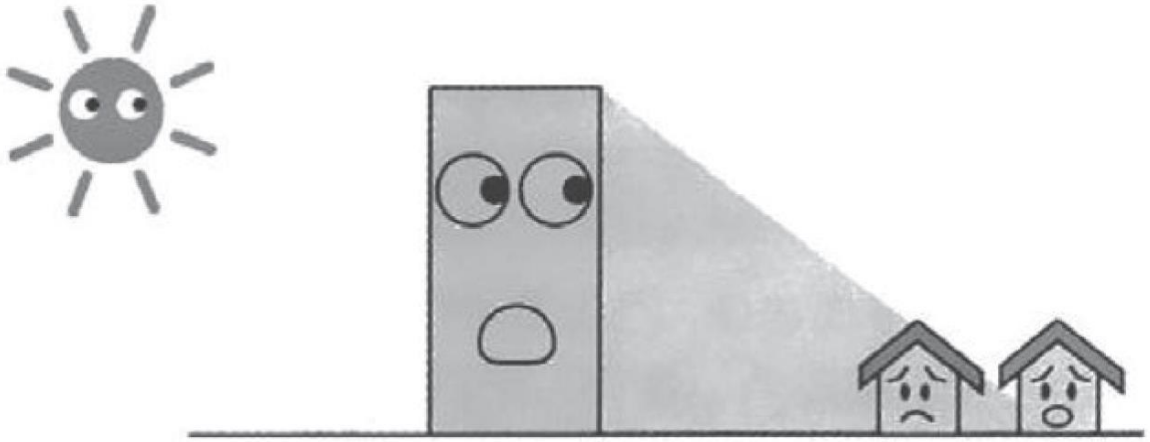
３　説明事項（２）まちづくりのルール

ア　用途地域

◇建て方のルール

日影制限

（日影による高さの制限）



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）を建てる場合には、その建物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を制限するルール

（引用）埼玉県「すまいづくりのＡＢＣ」

３　説明事項（２）まちづくりのルール

ア　用途地域

◇建て方のルール

第一種低層住居専用地域

低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

（引用）国土交通省
「みらいに向けたまちづくりのために」

各制限における規制値の概要

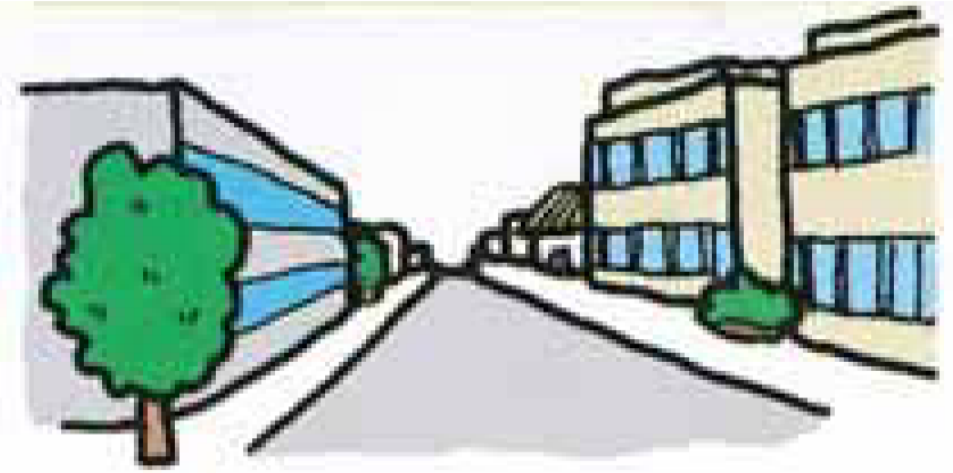
建ぺい率		30%, 40%, 50%, 60%
容積率		50%, 60%, 80%, 100%, 150%, 200%
斜線制限	道路斜線	（勾配）1. 25
	北側斜線	（高さ）5m＋（勾配）1. 25/1
	隣地斜線	なし
絶対高さ制限		10m, 12m
日影制限		あり（軒高7m超又は3階建て以上）

３　説明事項（２）まちづくりのルール

ア　用途地域

◇建て方のルール

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500m²までの一定のお店などが建てられます。

（引用）国土交通省
「みらいに向けたまちづくりのために」

各制限における規制値の概要

建ぺい率		30%, 40%, 50%, 60%
容積率		100%, 150%, 200%, 300%, 400%, 500%
斜線制限	道路斜線	（勾配）1. 25
	北側斜線	なし
	隣地斜線	（高さ）20m＋（勾配）1. 25/1
絶対高さ制限		なし
日影制限		あり（高さ10m超）

３　説明事項（２）まちづくりのルール

ア　用途地域

◇建て方のルール

第一種住居地域

住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

（引用）国土交通省
「みらいに向けたまちづくりのために」

各制限における規制値の概要

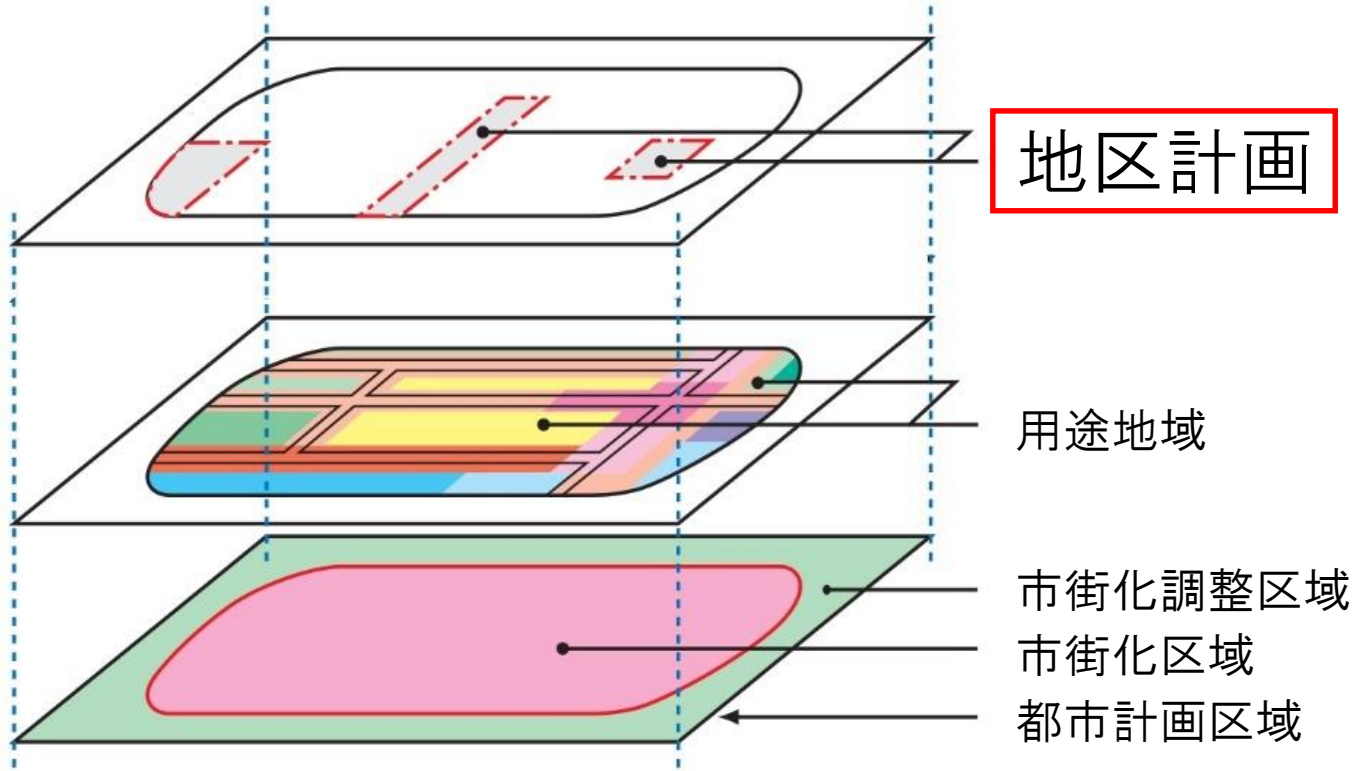
建ぺい率		50%, 60%, 80%
容積率		100%, 150%, 200%, 300%, 400%, 500%
斜線制限	道路斜線	（勾配）1. 25
	北側斜線	なし
	隣地斜線	（高さ）20m＋（勾配）1. 25/1
絶対高さ限度		なし
日影規制		あり（高さ10m超）

３　説明事項（２）まちづくりのルール

イ　地区計画

◇地区計画とは

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を図るためのまちづくりのための計画です。
本市では、１１地区で地区計画を定めています。

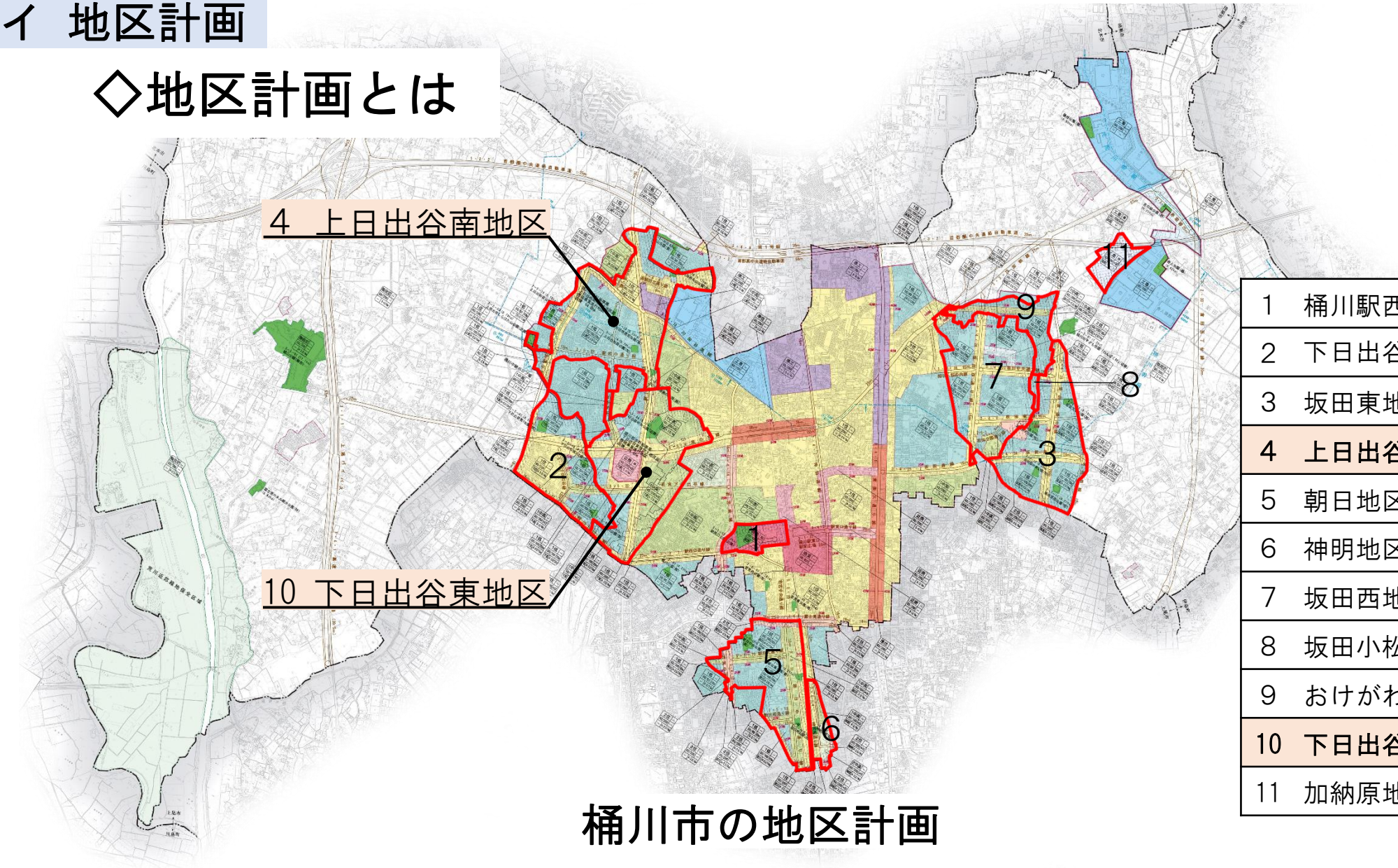


（引用）国土交通省「みらいに向けたまちづくりのために」

3　説明事項（２）まちづくりのルール

イ　地区計画

◇地区計画とは



桶川市の地区計画

1	桶川駅西口地区
2	下日出谷西地区
3	坂田東地区
4	**上日出谷南地区**
5	朝日地区
6	神明地区
7	坂田西地区
8	坂田小松住宅地区
9	おけがわ団地地区
10	**下日出谷東地区**
11	加納原地区

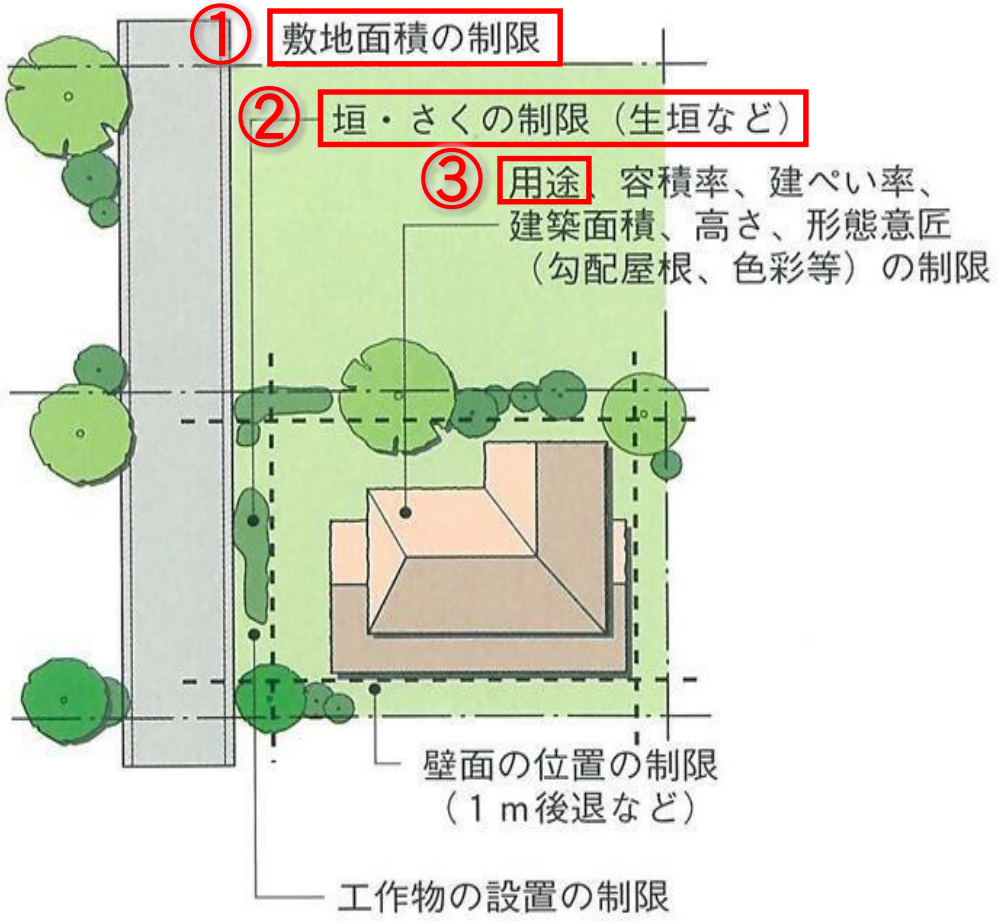
※決定年次順

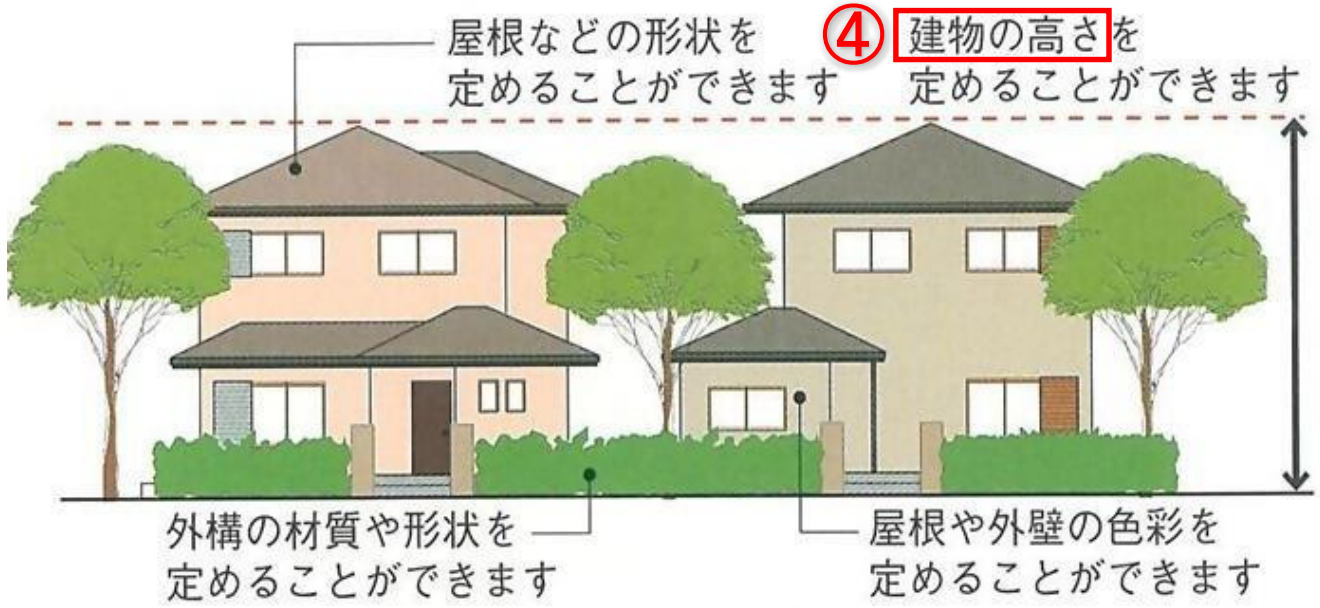
3　説明事項（２）まちづくりのルール

イ　地区計画

◇建て方のルール

制限事項のイメージ





（引用）埼玉県「地区計画の概要（ＨＰ）」

３　説明事項（２）まちづくりのルール

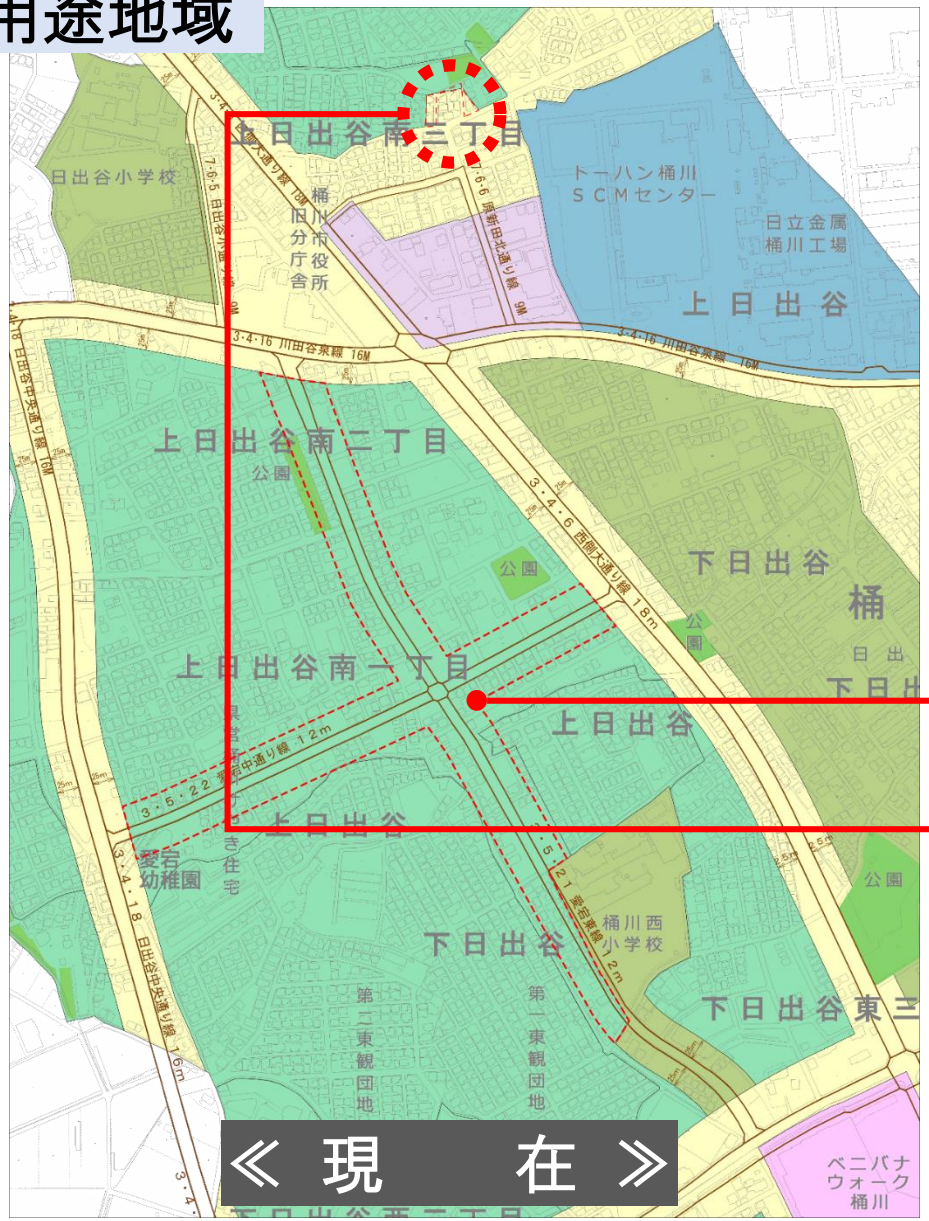
イ　地区計画

◇建て方のルール

	制限事項	趣　　旨
①	敷地面積の最低限度	敷地の細分化を防止することにより、建築物の過密化を防ぎ、ゆとりあるまち並みの形成を図ります。
②	垣・さくの構造の制限	一定の高さを超えるブロック塀の築造を制限することにより、地震などの災害時におけるまちの安全性を高めます。
③	建築物等の用途の制限	用途地域の制限に加え、建築物の用途を制限することにより、良好な土地利用を誘導します。
④	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度を定めることによって、日照の確保やまち並みの調和を図ります。

3　説明事項（3）今回の変更

ア　用途地域



変更①

【沿道地区】上日出谷地区及び下日出谷地区

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、用途地域を変更する

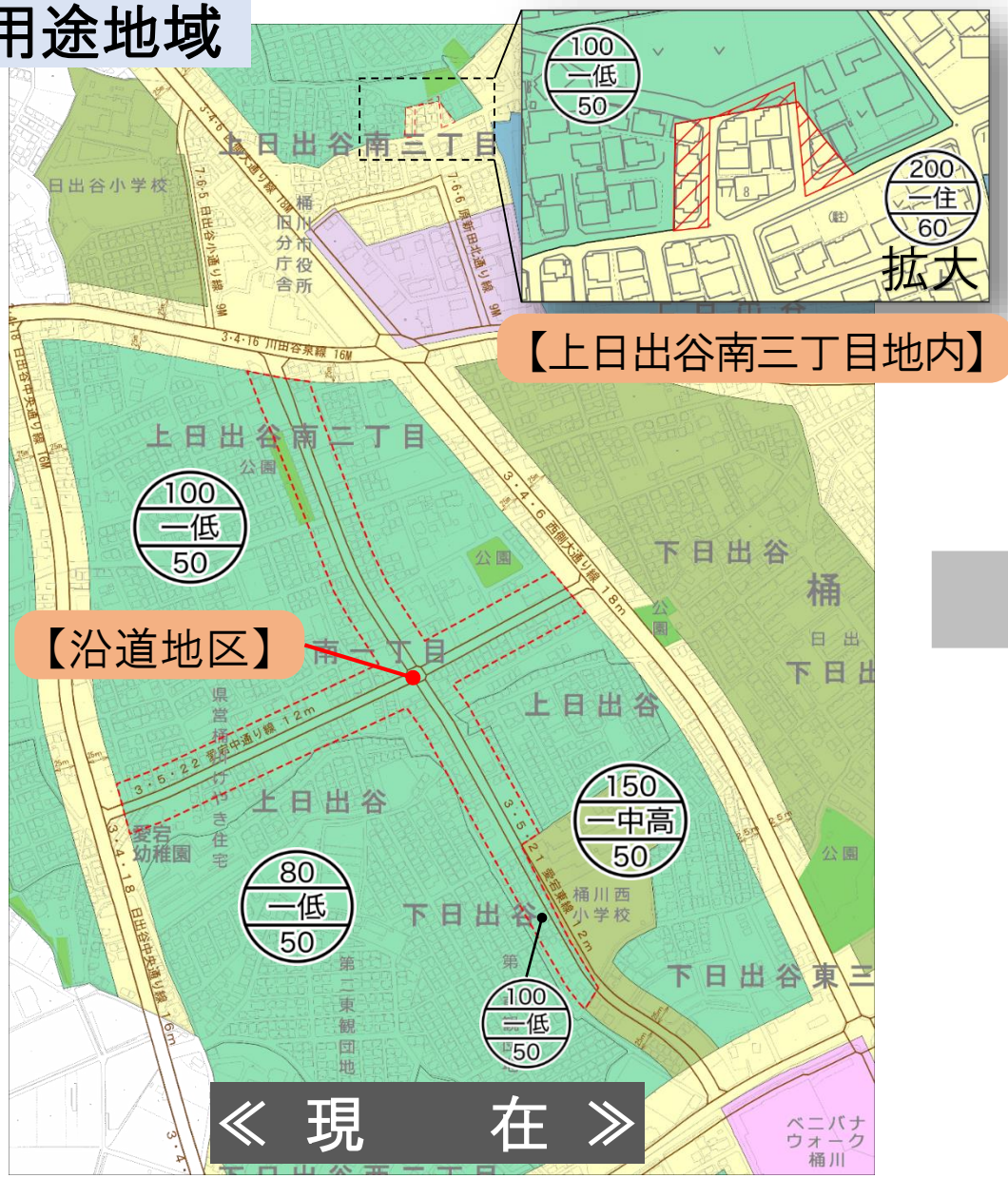
変更②

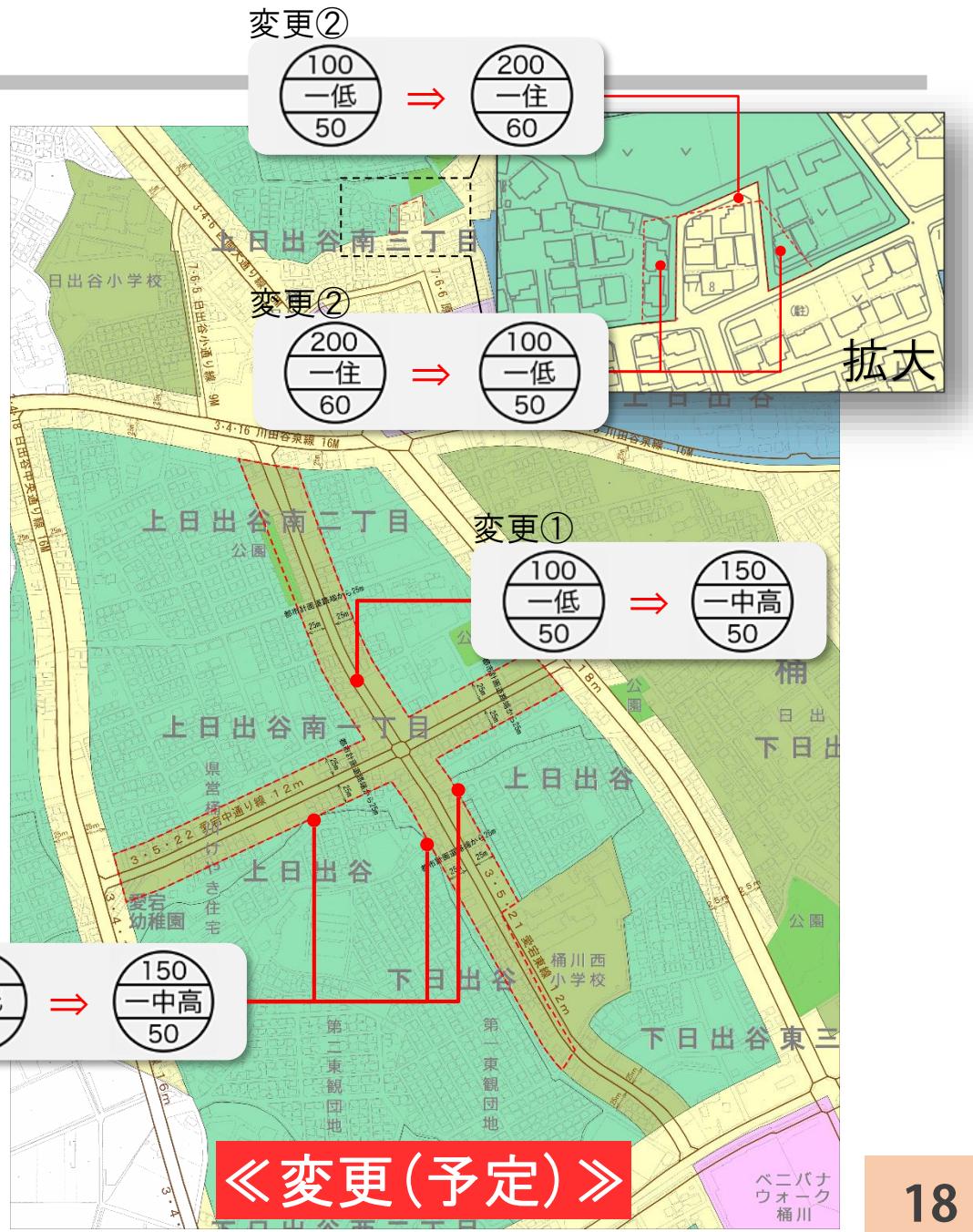
【上日出谷南三丁目地内】上日出谷地区

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

3　説明事項（3）今回の変更

ア　用途地域





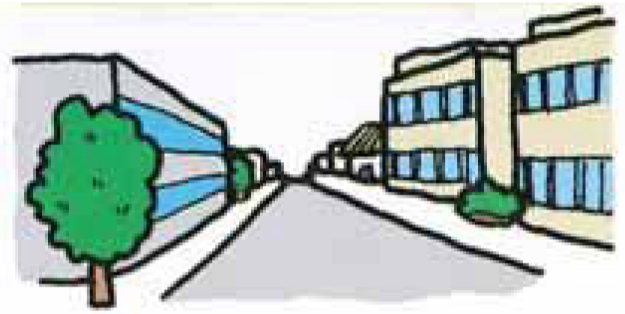
3　説明事項（3）今回の変更

ア　用途地域

【沿道地区】 上日出谷地区及び下日出谷地区

第一種低層住居専用地域

第一種中高層住居専用地域



建ぺい率／容積率		(建)50%／(容)100% (建)50%／(容)　80%
斜線制限	道路斜線	(勾配)1.25
	北側斜線	(高さ)5m＋(勾配)1.25/1
	隣地斜線	なし
絶対高さ制限		10m
日影制限		あり(軒高7m超又は3階建て以上)

建ぺい率／容積率		(建)50%／<u>(容)150%</u>
斜線制限	道路斜線	(勾配)1.25
	北側斜線	<u>なし</u>
	隣地斜線	<u>(高さ)20m＋(勾配)1.25/1</u>
絶対高さ制限		<u>なし</u>
日影制限		あり(<u>高さ10m超</u>)

（引用）国土交通省「みらいに向けたまちづくりのために」

3　説明事項（3）今回の変更

ア　用途地域

【上日出谷南三丁目地内】上日出谷地区

第一種低層住居専用地域

第一種住居地域

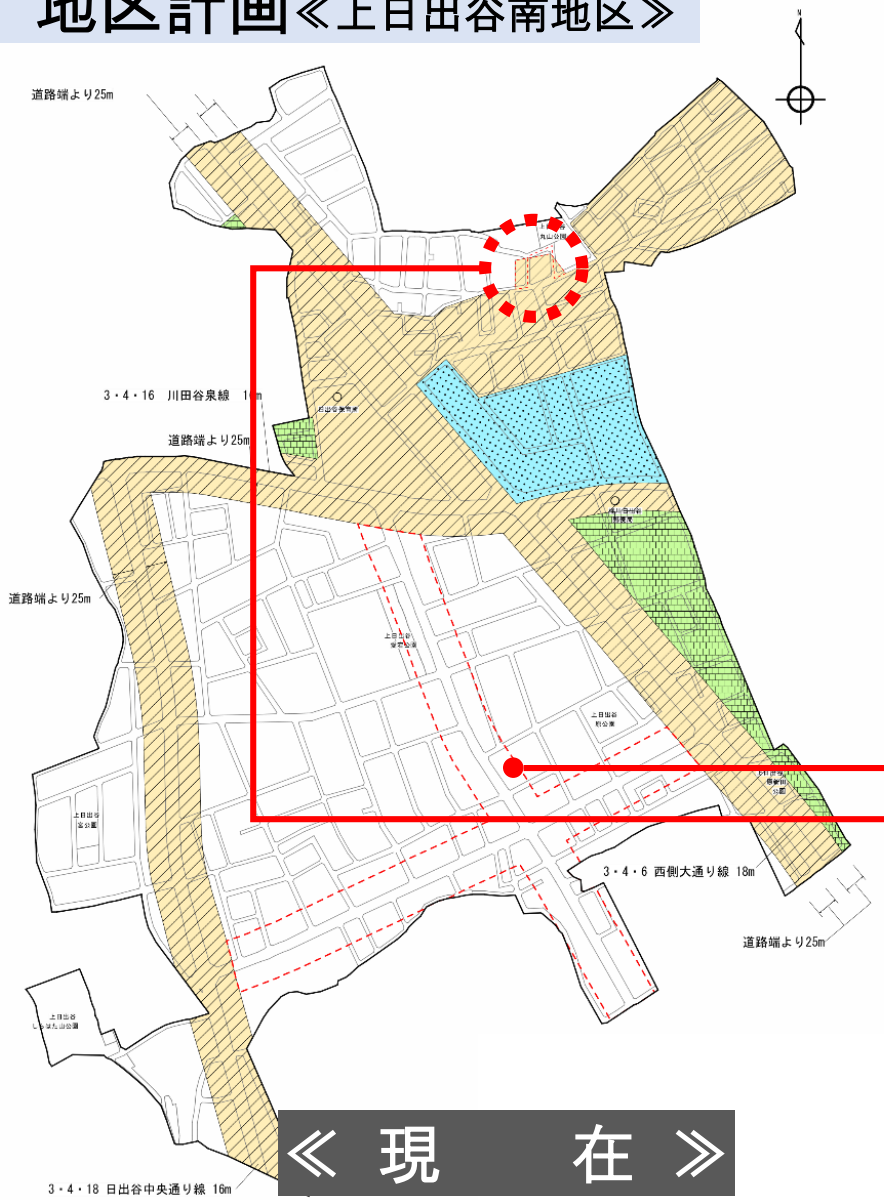
建ぺい率／容積率		(建)50%／(容)100%
斜線制限	道路斜線	(勾配)1. 25
	北側斜線	(高さ)5m＋(勾配)1. 25/1
	隣地斜線	なし
絶対高さ制限		10m
日影制限		あり(軒高7m超又は3階建て以上)

建ぺい率／容積率		(建)60%／(容)200%
斜線制限	道路斜線	(勾配)1. 25
	北側斜線	なし
	隣地斜線	(高さ)20m＋(勾配)1. 25/1
絶対高さ制限		なし
日影制限		あり(高さ10m超)

（引用）国土交通省「みらいに向けたまちづくりのために」

3　説明事項（3）今回の変更

イ　地区計画≪上日出谷南地区≫



≪ 現　　在 ≫

変更①

【沿道地区】 上日出谷南地区

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、地区計画を変更する

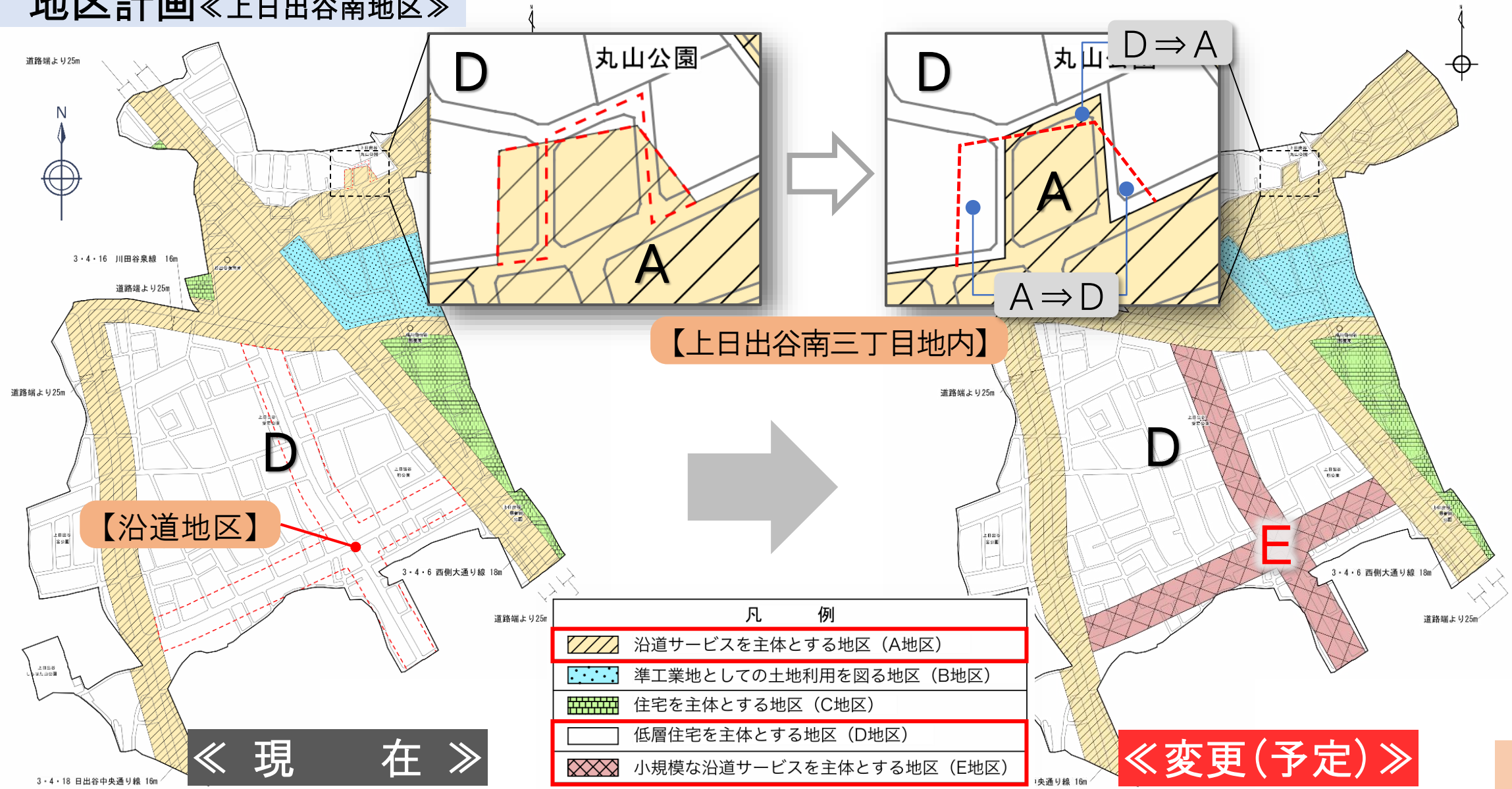
変更②

【上日出谷南三丁目地内】 上日出谷南地区

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、地区計画を変更する

3　説明事項（3）今回の変更

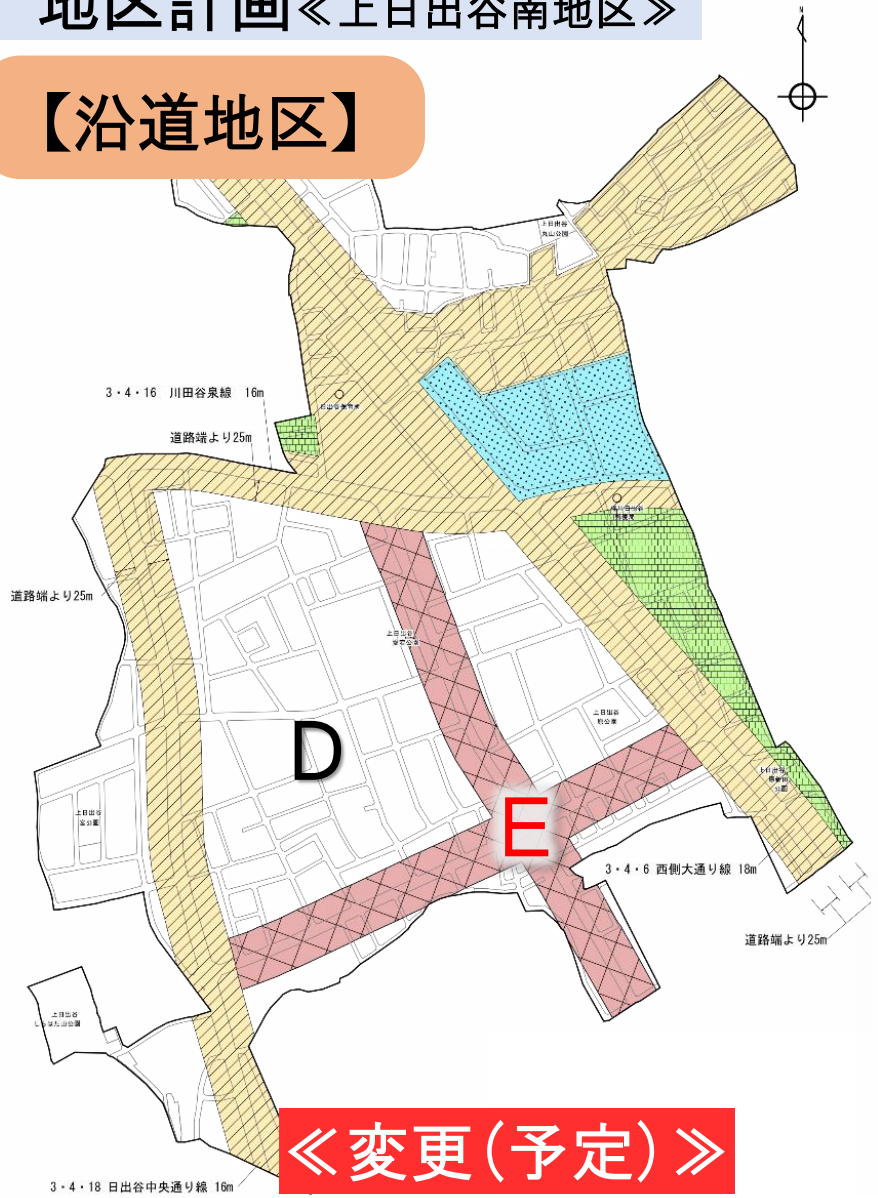
イ　地区計画≪上日出谷南地区≫



3　説明事項（3）今回の変更

イ　地区計画≪上日出谷南地区≫

【沿道地区】



≪変更（予定）≫

地区整備計画の概要（変更部）

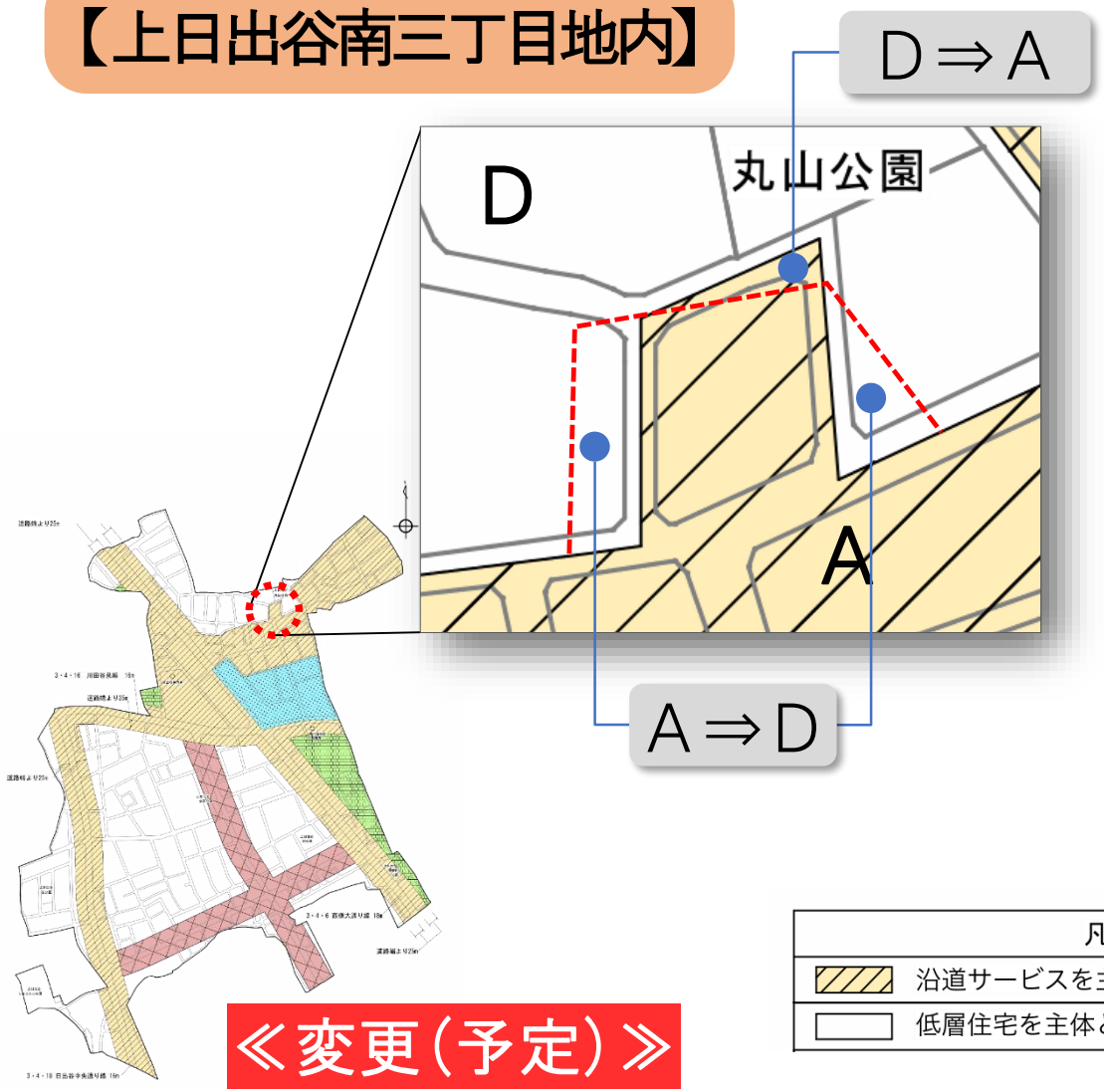
	D地区		E地区
用途制限	なし	⇒	なし
最低敷地	１００㎡		１００㎡
高さ制限	なし		１２m、北側斜線
かきさく	あり		あり

凡　例
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）

3　説明事項（3）今回の変更

イ　地区計画≪上日出谷南地区≫

【上日出谷南三丁目地内】



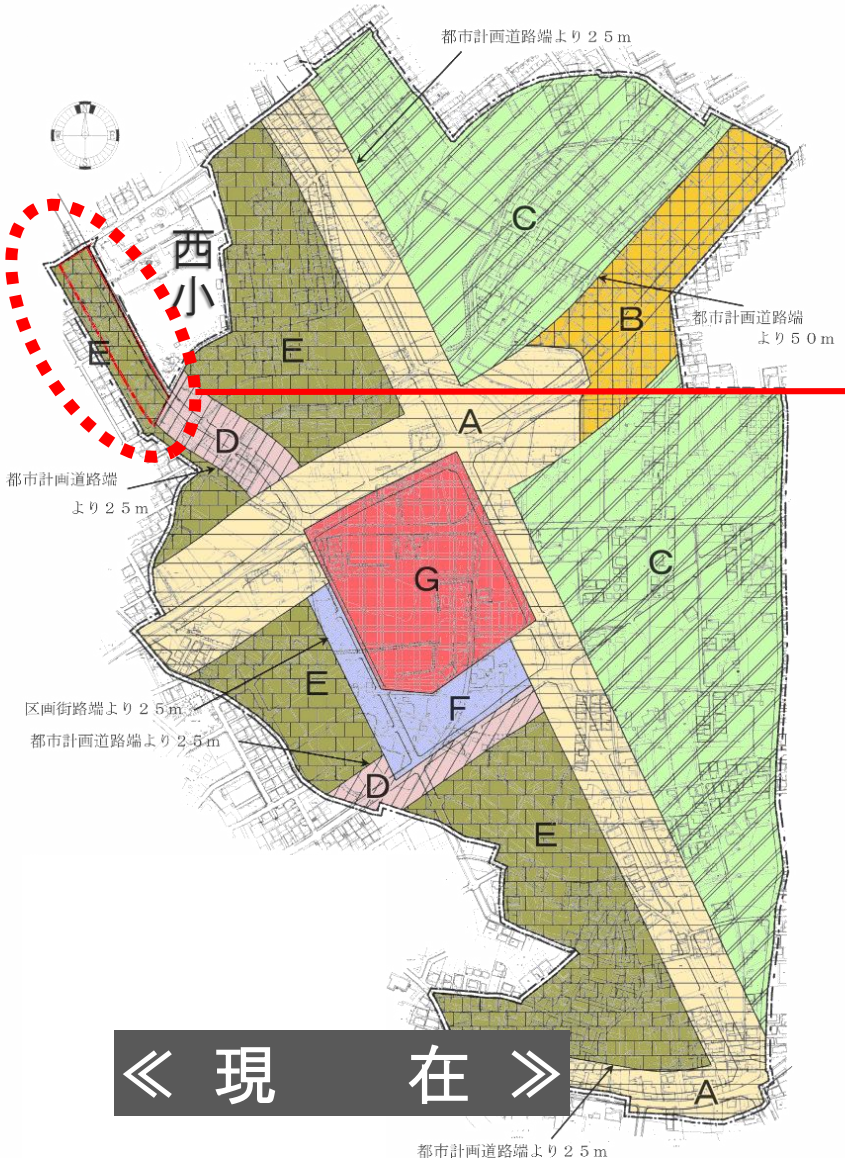
地区整備計画の概要（変更部）

	A地区		D地区
用途制限	ホテル又は旅館 自動車教習所 火薬類、ガス等の貯蔵及び処理施設（石油類を除く） ボーリング場	⇔	なし
最低敷地	１００㎡		１００㎡
高さ制限	なし		なし
かきさく	あり		あり

凡　例	
	沿道サービスを主体とする地区（A地区）
	低層住宅を主体とする地区（D地区）

3　説明事項（3）今回の変更

イ　地区計画≪下日出谷東地区≫



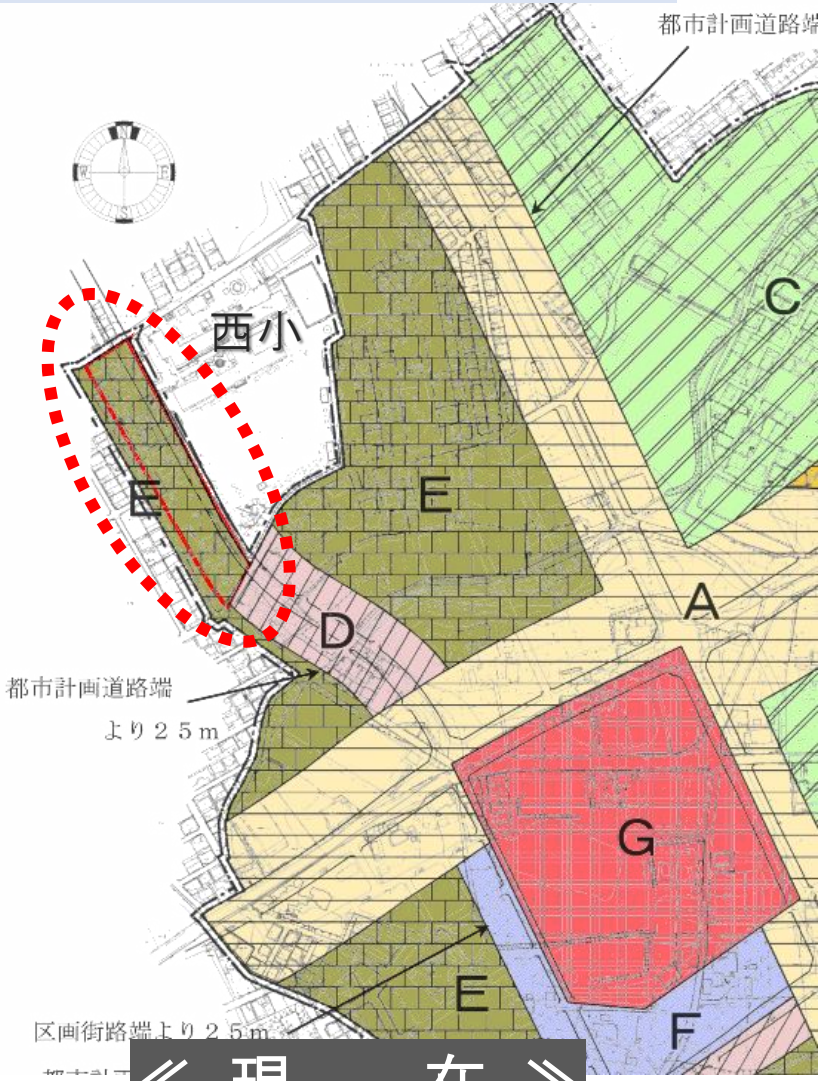
≪ 現　　在 ≫

【沿道地区】下日出谷東地区

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、地区計画を変更する

3　説明事項（3）今回の変更

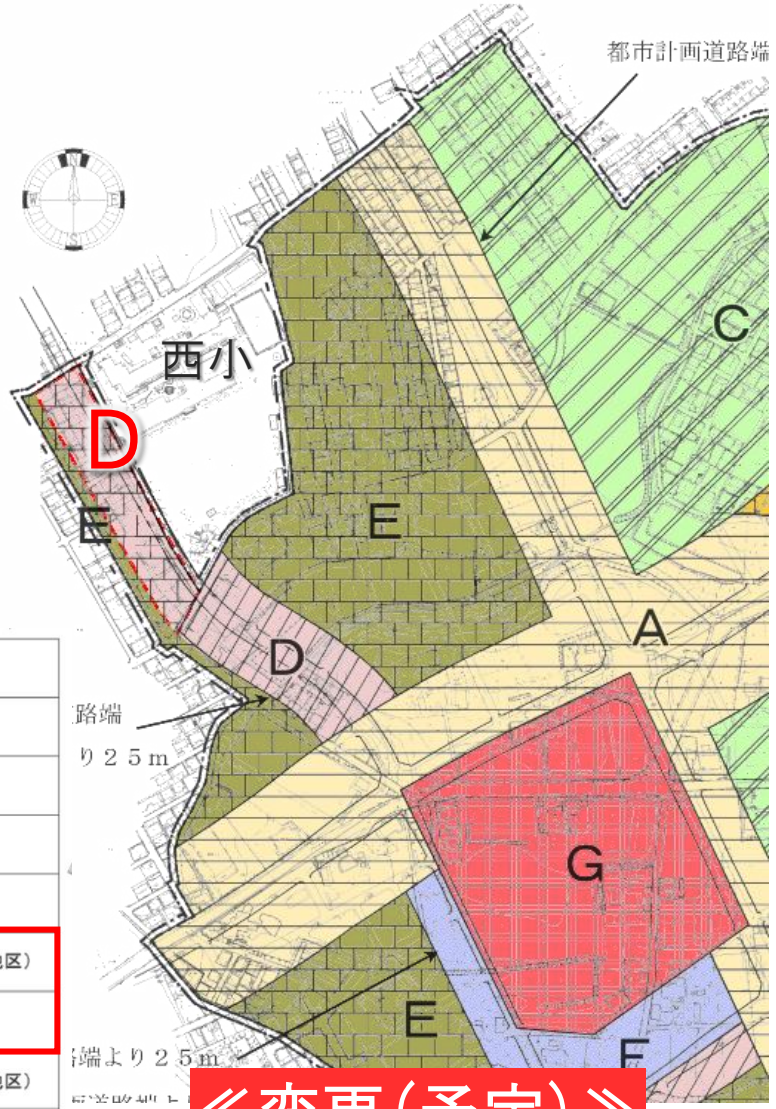
イ　地区計画≪下日出谷東地区≫



≪ 現　　在 ≫

凡　例

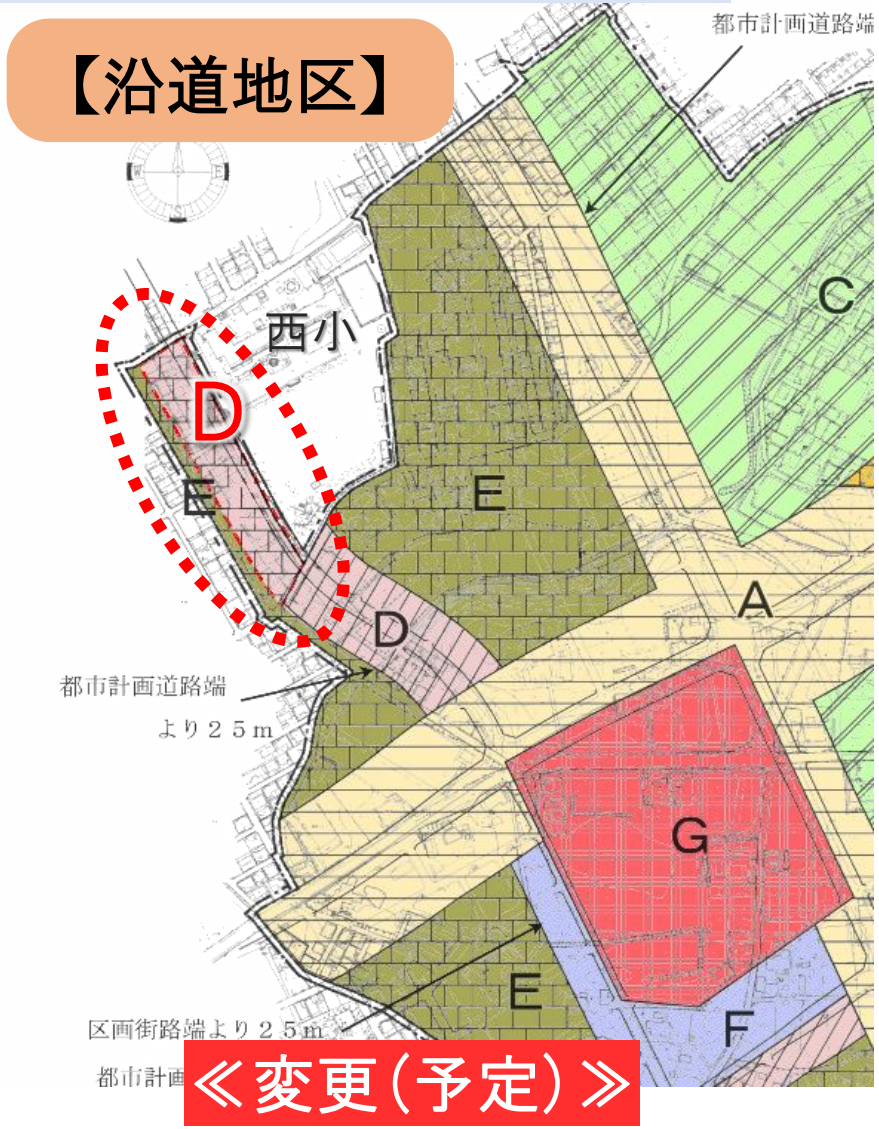
	地区計画区域
	地区整備計画区域
A B	沿道サービスを主体とする地区（A・B地区）
C	中層住宅を主体とする地区（C地区）
D	小規模な沿道サービスを主体とする地区（D地区）
E	低層住宅を主体とする地区（E地区）
F	中規模な沿道サービスを主体とする地区（F地区）
G	複合的生活利便施設を主体とする地区（G地区）



≪変更（予定）≫

３　説明事項（３）今回の変更

イ　地区計画≪下日出谷東地区≫



凡　例

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）

地区整備計画の概要（変更部）

	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

３　説明事項（４）今後の予定

年　月	内　　容
令和５年８月	用途地域変更原案の閲覧 地区計画変更原案の縦覧
〃	用途地域及び地区計画の 変更原案に関する市民説明会
１１月	用途地域及び地区計画の変更案の縦覧
１１～ １２月	市都市計画審議会
１２月	都市計画決定告示（予定）