

# 桶川都市計画変更に伴う市民説明会（駅東口地区）

## 次 第

〈日時〉 平成24年8月26日（日）午前10時から

〈場所〉 保健センター講習室

〈議事〉

〔1〕 開会

〔2〕 あいさつ

〔3〕 職員紹介

〔4〕 説明事項

1. 都市計画変更原案の背景について

2. 都市計画道路3・3・2号駅東口通り線の変更原案について

3. 用途地域の変更について

4. 今後のスケジュールについて

〔5〕 質疑

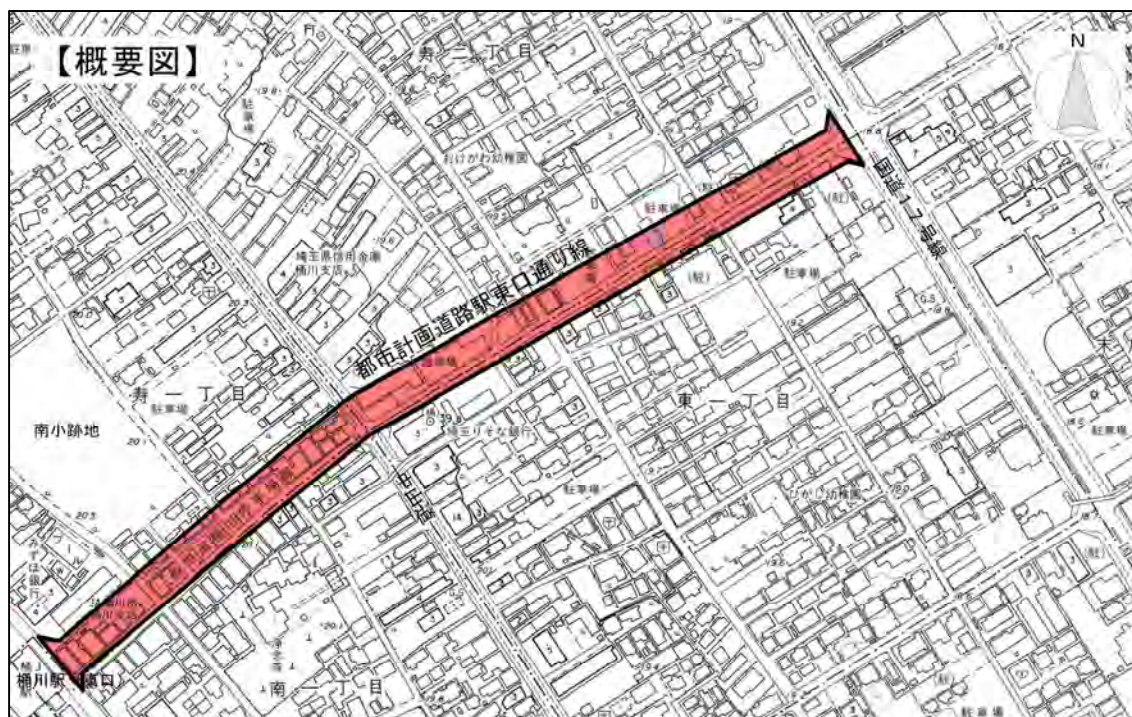
## 桶川都市計画変更に伴う市民説明会資料（駅東口地区）

| 目 次                            | 頁   |
|--------------------------------|-----|
| 1. 都市計画変更原案の背景について             | P 1 |
| 2. 都市計画道路 3・3・2 号駅東口通り線の変更について | P 4 |
| 3. 用途地域の変更について                 | P 6 |
| 4. 今後のスケジュールについて               | P 9 |

## 1. 都市計画変更原案の背景について

### 1-1 都市計画道路駅東口通り線変更原案の背景

- 都市計画道路 3・3・2 号駅東口通り線は、昭和 29 年に都市計画決定（昭 29 年 2 月 18 日建 設省告示第 123 号）され、その後、昭和 44 年 5 月の都市計画変更を経て現在の線形（幅員 25 m、延長 580 m）となりました。



- その後、駅東口周辺では、市街地再開発事業など駅東口通り線を含めて一体的なまちづくりの検討が行われてきましたが、今日までの数十年間、面的な事業手法による一体的な整備については、実施に至っておりません。
- このような中、平成 22 年からは、地権者懇談会や意向調査などを通じて関係権利者と意見交換を進め、「段階的なまちづくり」を整備の基本的な考え方として、駅東口通り線の計画幅員を現在の 25 m から 20 m とすることや、駅前広場の設置について形状や線形等を整理しました。
- 平成 23 年 4 月には、桶川市第五次総合振興計画が策定され、**駅東口を含む中心市街地の都市拠点、市東西の地域生活拠点、コミュニティ拠点からなる集約型都市構造の形成**を図ることとなりました。（詳細は次頁）
- 都市拠点（中心市街地）では、駅東口のターミナル機能確立し、業務機能を充実させるため、都市基盤の骨格となる駅前広場を含めた駅東口通り線を早期に整備し、歩行者の安全性や交通機能の向上を図る必要があります。
- 今回、桶川市第五次総合振興計画や関係権利者のみなさまのご意見等を踏まえ駅前広場を含む都市計画道路駅東口通り線について、変更原案を整理しました。
- あわせて、駅前広場を含む都市計画道路駅東口通り線の沿道に指定されている用途地域についても変更原案を整理しました。

## 1－2 桶川都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針について

- 桶川都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「整開保」という。）は、都市計画法第6条の2の規定に基づくもので、都市計画における土地利用の基本的な方針を定めるものです。都市計画道路や用途地域など個別の都市計画は、この基本方針に即して定めることとなります。この整開保は、県が定めるもので、現在、変更手続を行っています。
- 現在、変更手続が進められている整開保の変更原案では、駅周辺を「商業業務拠点」に位置付けています。環境との調和に配慮しながら、商業施設、文化施設、公共施設など多様な機能を集積し、まちのシンボルゾーンとなる都市空間を形成することとしています。
- 駅東口周辺は、文化・交流・業務機能の充実を図るとともに、中山道沿道の歴史、文化を活かしたまちなみの保全・創出を図るなど、にぎわいと活力のあるまちを形成することとしています。

## 1－3 桶川市第五次総合振興計画の概要

### 〔土地利用の基本方針〕

桶川市第五次総合振興計画では、土地利用の基本方針として、「歩いて暮らせるまちづくり」、「広域交通網をいかしたまちづくり」、「水辺と農が調和するまちづくり」を掲げています。

### 〔集約型都市構造の形成〕

少子高齢化の進展に伴い、日常生活のコミュニティにおいては、福祉・医療・買物サービスが可能な安心して住み続けられる地域社会の形成が重要となります。このため、中心市街地の都市拠点、市東西の地域生活拠点、コミュニティ拠点からなる集約型都市構造の実現を図ります。（ 土地利用構想図参照 p 3）

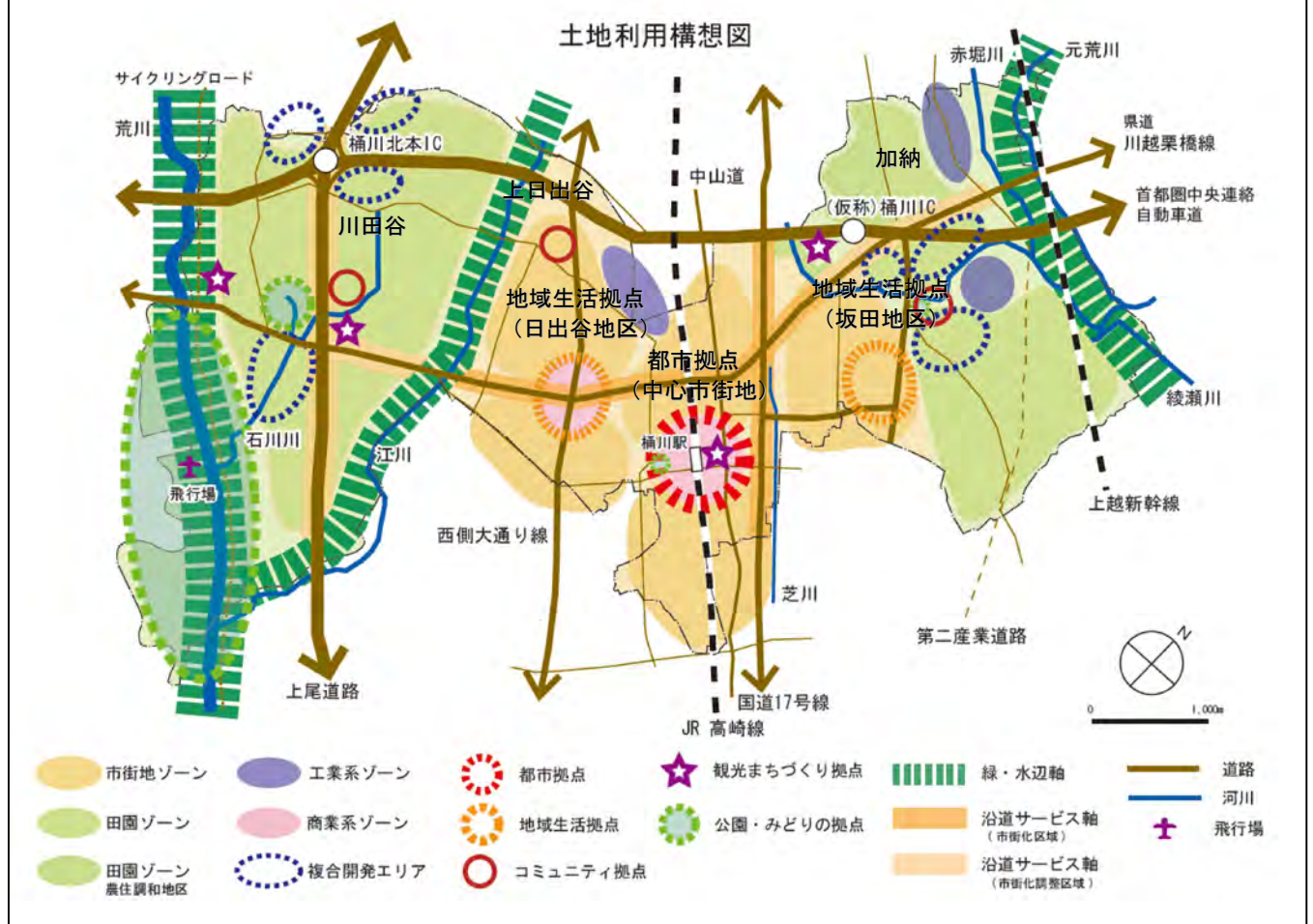
#### ○ 都市拠点（中心市街地）

市の文化・交流機能の中心として充実を図ります。拠点性を確保するため、駅東口のターミナル機能を確立し、人・文化などのさまざまな交流や業務機能の充実を図ります。駅東口・西口の商業環境の向上と合わせて、中山道をいかしたまちづくりやまち並みの創出により、人が集まる魅力ある都市拠点として活性化を図ります。

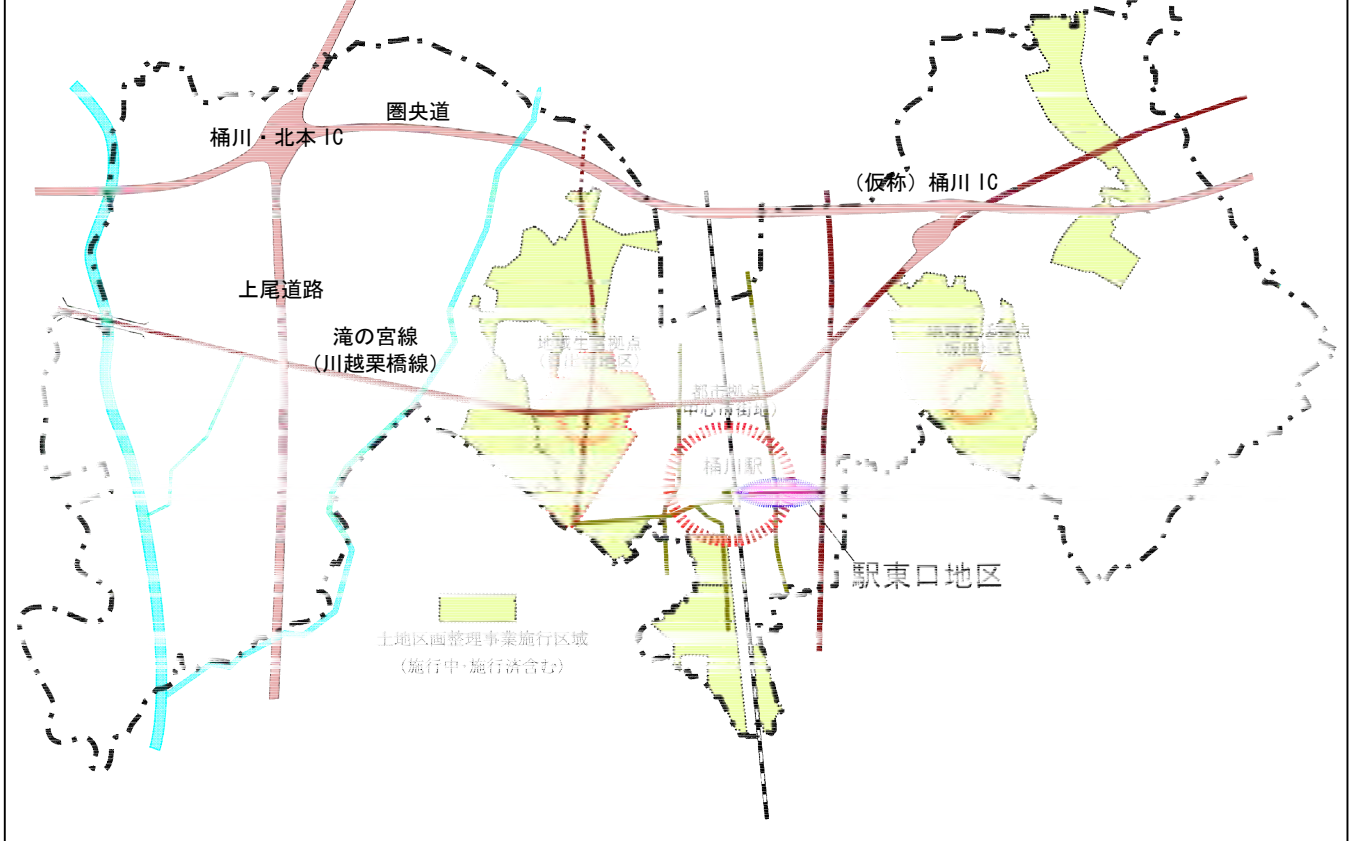
#### ○ 地域生活拠点（坂田、日出谷地区）

中学校区程度を地域生活圏として位置づけ、日常生活に必要な公共施設、医療、福祉施設などを整備することにより、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を進めます。さらに日出谷地区については、広域的交通網をいかした商業施設などを集約した地域生活拠点の形成を図ります。

【図1 桶川市第五次総合振興計画土地利用構想図】



【土地利用構想図概略図】



## 2. 都市計画道路 3・3・2 号駅東口通り線の変更原案について

### 2-1 変更理由

- 駅東口通り線の都市計画決定後（S44.5）、北上尾駅が開業したことなどにより、桶川駅へアクセスする交通量が軽減され、今後においても交通量の大きな増加は見込まれないことから次のとおり変更原案を整理しました。

[変更箇所の概要]

- ① 幅員を 25m から 20m とし、あわせて線形を変更します。
- ② 現在の計画では決定していませんが、将来の交通量等を考慮し、車線数を 2 車線とします。
- ③ 交通結節点としての機能向上を図るため、駅東口に駅前広場を設置します。

### 2-2 変更概要

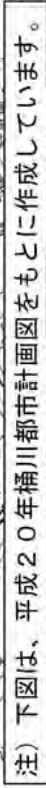
- 現在の都市計画道路と変更原案の比較は次のとおりです。

| 項目   | 現在            | 変更原案          |
|------|---------------|---------------|
| 名称   | 3・3・2 号駅東口通り線 | 3・4・2 号駅東口通り線 |
| 幅員   | 25m           | 20m           |
| 延長   | 580m          | 480m          |
| 線形   | 次頁 (図2) p 5)  | 次頁 (図2) p 5)  |
| 駅前広場 | なし            | あり (5,600㎡)   |
| 車線数  | —             | 2 車線          |

| 現在の標準断面 (25m)                         |  |
|---------------------------------------|--|
| <p>※ 都市計画決定当時（S44）の道路構造基準による標準断面。</p> |  |
| 変更原案の標準断面 (20m)                       |  |
|                                       |  |

【桶川都市計画道路東口通り線 新旧対照図】



**【桶川都市計画道路駅東口通り線 変更原案】**

(注) 下図は、平成20年桶川都市計画図をもとに作成しています。

(注) 下図は、平成20年桶川都市計画図をもとに作成しています。

### 3. 用途地域の変更について

#### 3-1 用途地域について（都市計画法第8条関係）

- 市街化区域では、都市計画の上位計画である「整開保（県が定めます。）」や「市の都市計画に関する基本的な方針」で示される将来の土地利用の方向性を踏まえて、建築物の用途の混在による居住環境の悪化を防止し、住居、商業、工業などが適正に配置された合理的な土地利用を誘導します。その手段として、それぞれの土地利用に応じた用途地域を定めることとなっています。用途地域は、全部で12種類あります。

#### 3-2 駅東口地区における用途地域の変更原案について

- 現在、都市計画道路駅東口通り線の沿道から25mは、商業、業務施設の誘導を図るため商業地域、近隣商業地域を指定しています。25mから先は、第1種住居地域、準住居地域、商業地域を指定しています。
- 今回、都市計画道路駅東口通り線の幅員及び線形の変更に伴い、沿道として土地利用を図るべき区域が変更となることから用途地域についても変更原案を整理しました。（用途地域変更原案対照図参照 p 8）
- 各用途地域の概要は、次のとおりです。

| 用途地域    | 概 要                                                 |
|---------|-----------------------------------------------------|
| 第一種住居地域 | ■ 住居施設その他、事務所や店舗などの立地も可能な地域です。<br>・建ぺい率60% 容積率200%  |
| 準住居地域   | ■ 居住施設その他、自動車関連施設などの立地も可能な地域です。<br>・建ぺい率60% 容積率200% |
| 近隣商業地域  | ■ 近隣にお住まいの方が日用品の買物などをする地域です。<br>・建ぺい率80% 容積率200%    |
| 商業地域    | ■ 商業施設、業務施設などが集まる地域です。<br>・建ぺい率80% 容積率400%          |

● 用途地域毎の建築物の制限は次のとおりです。

| 建 物 の 用 途                                            | 第一種低層住居専用地域 | 第二種低層住居専用地域 | 第三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 | 準住居地域 | 近隣商業地域 | 商業地域 | 準工業地域 | 工業専用地域 | 工業地域 | 用途地域の定めのない地域<br>(市街化調整区域を除く) |
|------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|-------|--------|------|-------|--------|------|------------------------------|
| 住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿                                       |             |             |             |              |              |       |        |      |       |        |      |                              |
| 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、小学校、中学校、高等学校                                     |             |             |             |              |              |       |        |      |       |        |      |                              |
| 図書館等                                                 |             |             |             |              |              |       |        |      |       |        |      |                              |
| 神社、寺院、教会等                                            |             |             |             |              |              |       |        |      |       |        |      |                              |
| 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等                                    |             |             |             |              |              |       |        |      |       |        |      |                              |
| 保育所等、公衆浴場、診療所                                        |             |             |             |              |              |       |        |      |       |        |      |                              |
| 老人福祉センター、児童厚生施設等                                     | (1)         | (1)         |             |              |              |       |        |      |       |        |      |                              |
| 巡査派出所、公衆電話所等                                         |             |             |             |              |              |       |        |      |       |        |      |                              |
| 大学、高等専門学校、専修学校等                                      |             |             |             |              |              |       |        |      |       |        |      |                              |
| 病院                                                   |             |             |             |              |              |       |        |      |       |        |      |                              |
| 床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等                             |             |             |             |              |              |       |        |      |       |        | (4)  |                              |
| 床面積の合計が500㎡以内の一定の店舗、飲食店等                             |             |             |             |              |              |       |        |      |       |        | (4)  |                              |
| 上記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店                                  |             |             |             | (2)          | (3)          | (5)   | (5)    |      | (5)   |        | (5)  |                              |
| 上記以外の事務所等                                            |             |             |             | (2)          | (3)          |       |        |      |       |        |      |                              |
| ボート場、スケート場、水泳場等                                      |             |             |             | (3)          |              |       |        |      |       |        |      |                              |
| ホテル、旅館                                               |             |             |             | (3)          |              |       |        |      |       |        |      |                              |
| 自動車教習所、床面積の合計が15㎡をこえる畜舎                              |             |             |             | (3)          |              |       |        |      |       |        |      |                              |
| マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等                           |             |             |             |              |              | (5)   | (5)    |      | (5)   |        | (5)  |                              |
| カラオケボックス等                                            |             |             |             |              |              | (5)   | (5)    |      | (5)   | (5)    | (5)  |                              |
| 2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車庫                             |             |             |             |              |              |       |        |      |       |        |      |                              |
| 営業用倉庫、3階以上又は床面積の合計が300㎡を超える自動車庫<br>(一定規模以下の付属車庫等を除く) |             |             |             |              |              |       |        |      |       |        |      |                              |
| 客席部分の床面積の合計が200㎡未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場                    |             |             |             |              |              |       |        |      |       |        |      |                              |
| 客席部分の床面積の合計が200㎡以上の劇場、映画館、演芸場、観覧場                    |             |             |             |              |              |       |        |      |       |        |      | (5)                          |
| キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等                             |             |             |             |              |              |       |        |      |       |        |      |                              |
| 個室付浴場業に係る公衆浴場等                                       |             |             |             |              |              |       |        |      |       |        |      |                              |
| 作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させる<br>おそれが非常に少ないもの     |             |             |             |              |              |       |        |      |       |        |      |                              |
| 作業場の床面積の合計が150㎡以下の自動車修理工場                            |             |             |             |              |              |       |        |      |       |        |      |                              |
| 作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させる<br>おそれが少ないもの       |             |             |             |              |              |       |        |      |       |        |      |                              |
| 日刊新聞の印刷所、作業場の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場                   |             |             |             |              |              |       |        |      |       |        |      |                              |
| 作業場の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させる<br>おそれがやや多いもの    |             |             |             |              |              |       |        |      |       |        |      |                              |
| 危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場                         |             |             |             |              |              |       |        |      |       |        |      |                              |
| 火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設                     |             |             |             | (2)          | (3)          |       |        |      |       |        |      |                              |
| 火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が少ない施設                        |             |             |             |              |              |       |        |      |       |        |      |                              |
| 火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量がやや多い施設                       |             |             |             |              |              |       |        |      |       |        |      |                              |
| 火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が多い施設                         |             |             |             |              |              |       |        |      |       |        |      |                              |

(1)については、600㎡以下のものに限り建築可能。  
(2)については、当該用途に供する部分が2階以下かつ1,500㎡以下の場合に限り建築可能。  
(3)については、当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能。  
(4)については、物品販売店舗、飲食店が建築禁止。  
(5)については、床面積の合計が70,000㎡以下の場合に限り建築可能。

■ 建てられる用途  
□ 建てられない用途

### 3-3 容積率及び建ぺい率について

用途地域の指定に伴い、それぞれの用途地域の特性に応じて容積率、建ぺい率を指定します。

◎ 容積率は、敷地面積と建築物の延べ床面積（1階床と2階床の合計）との割合（建築物の規模）を制限するものです。

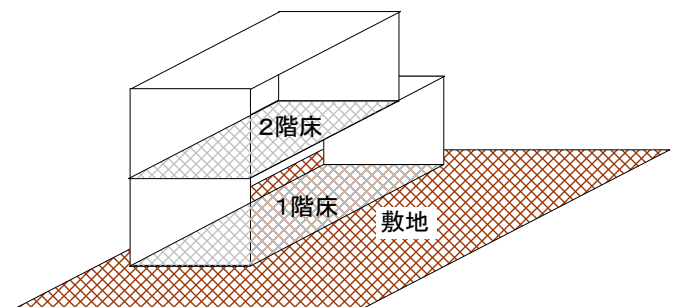
◎ 建ぺい率は、敷地面積と建築物の建築面積（1階床）との割合を制限するものです。建物形態によっては、建築面積に玄関ポーチ部分などが加算されます。

(例) 容積率200%、建ぺい率60%の地区において、敷地面積110㎡の敷地に建築物を建築する場合

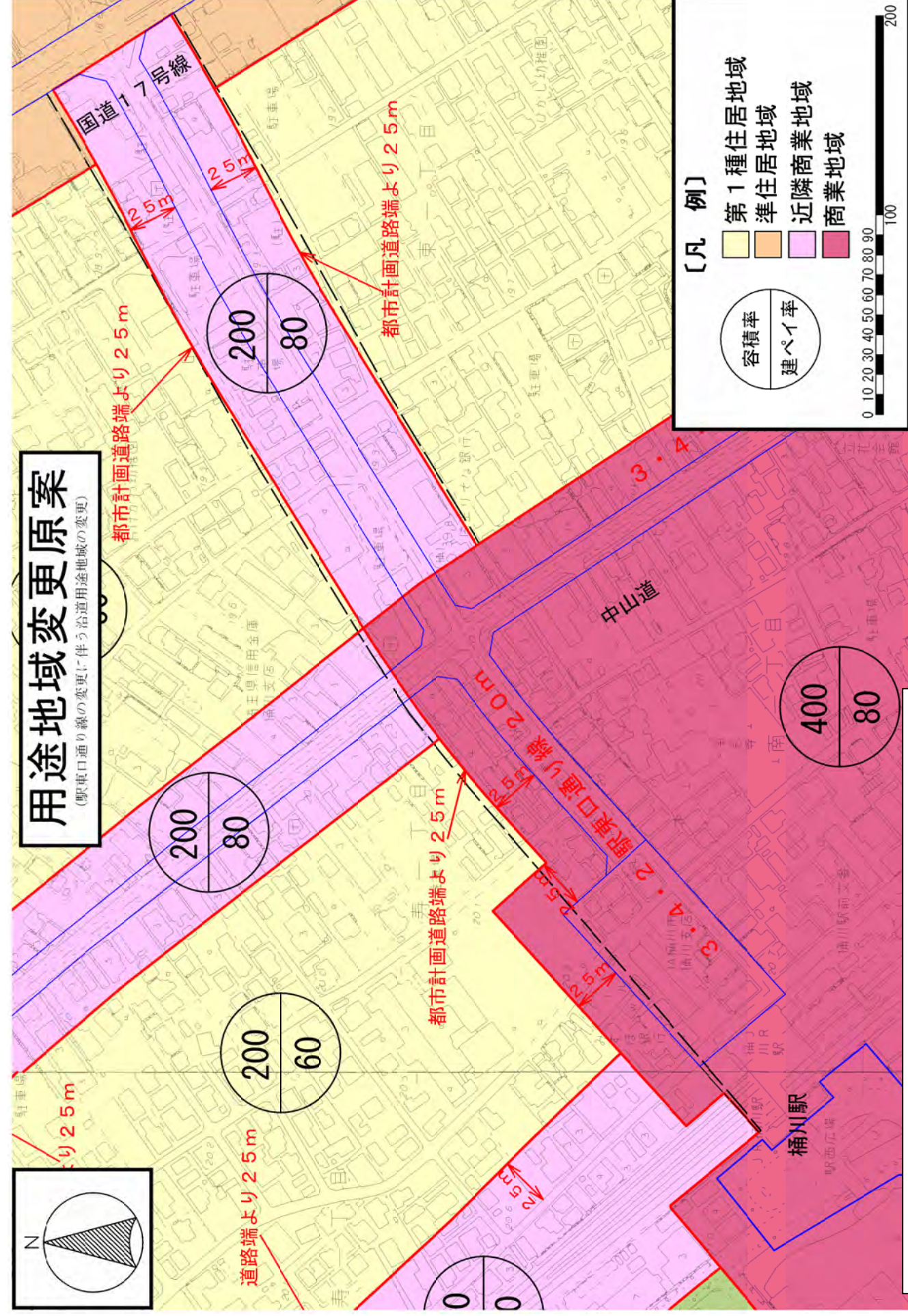
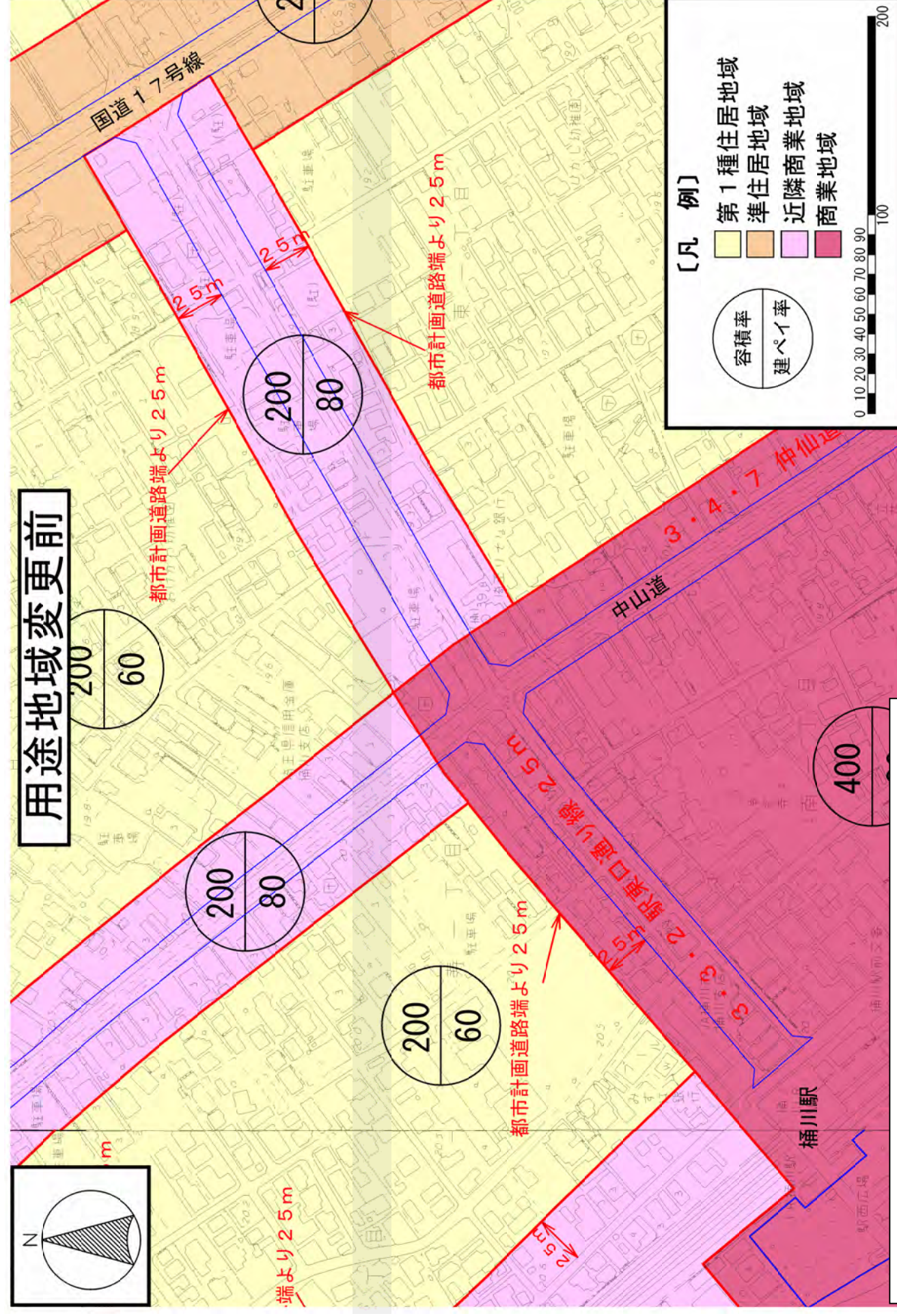
⇒許容される延べ床面積

（1階床面積＋2階床面積）は  
 $110\text{㎡} \times 200\% = 220\text{㎡}$  までとなります。

⇒許容される建築面積（1階床面積）は  
 $110\text{㎡} \times 60\% = 66\text{㎡}$  までとなります。



【図3 用途地域変更原案対照図】



#### 4. 今後のスケジュールについて

4 - 1 今回の変更原案に基づく、今後の都市計画変更手続は、次のとおり予定しています。

| 日 時              | 内 容                                       |
|------------------|-------------------------------------------|
| 1 1 月（予定）        | 都市計画道路駅東口通り線、用途地域変更案の縦覧<br>（都市計画法第 1 7 条） |
| 1 2 月（予定）        | 市都市計画審議会                                  |
| 2 月（予定）          | 県都市計画審議会                                  |
| 平成 2 5 年 3 月（予定） | 都市計画決定告示                                  |