

【資料 2】

平成 28 年 7 月 2 日 (土) am・pm

7 月 3 日 (日) am・pm

会場：東部区画整理推進事務所

坂田東西保留地における地区計画の変更について

説明会資料

桶川市

〔お問合せ先〕

都市計画課 都市計画担当

電 話 代表 048-786-3211 (内線 2205)

E-mail toshikei@city.okegawa.lg.jp

地区計画の変更

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、お住まいの皆様のご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。

地区計画は、「**地区計画の方針**」と「**地区整備計画**」で構成されます。

- **地区計画の方針**とは、目指すまちづくりの将来像について、全体構想を定め、整備、開発及び保全の方針を定めるものです。
- **地区整備計画**とは、地区計画の方針に従って、具体的な制限内容を定めるものです。地区計画区域の全部、又は一部に建築物等に関する制限を詳しく定めるものです。

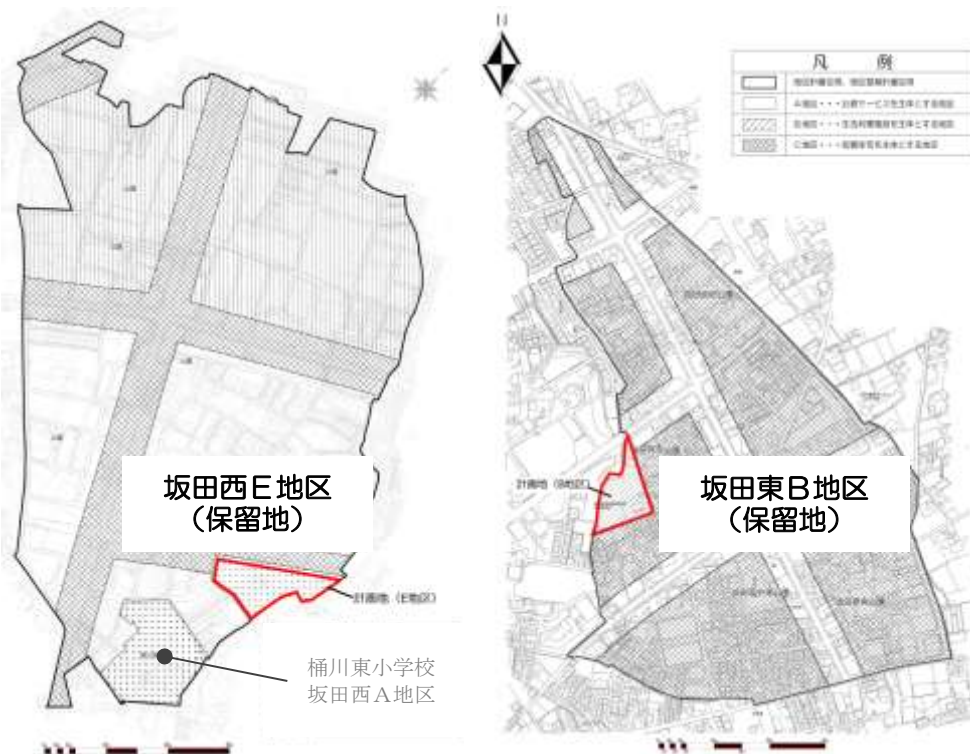
地区計画変更素案の概要について

坂田東、坂田西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ます。このたび、施設づくりを進めるにあたりまして、当該計画地について一体とした土地利用を促すため地区計画の内容を変更するものです。

この度の地区計画の変更は、みなさまがお住まいになっている土地の制限内容を変更するものではなく、坂田東・坂田西両地区の地区計画区域にまたがる保留地（市有地）の制限内容を変更するものです。

変更となる保留地の地区について

保留地は、現在の地区計画では、**坂田東地区のB地区**、**坂田西地区のA地区**に該当します。坂田西地区のA地区は、桶川東小学校と保留地が該当します。そこで、桶川東小学校をそのままA地区とし、保留地を**坂田西地区のE地区**として新たに位置付けします。この坂田西地区のE地区と坂田東地区のB地区を一体とした利用を促すため、2地区の制限内容を統一し、適切な施設を誘導するために制限内容を変更するものです。



地区計画の変更となる制限内容について

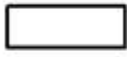



今回の施設づくりにあたり、計画地における坂田東地区（平成3年9月10日・都市計画決定）及び坂田西地区（平成9年11月11日・都市計画決定）の地区計画を変更し、周辺環境との調和や建物の立地誘導を図ります。今回、変更となる箇所は次表のとおりです。

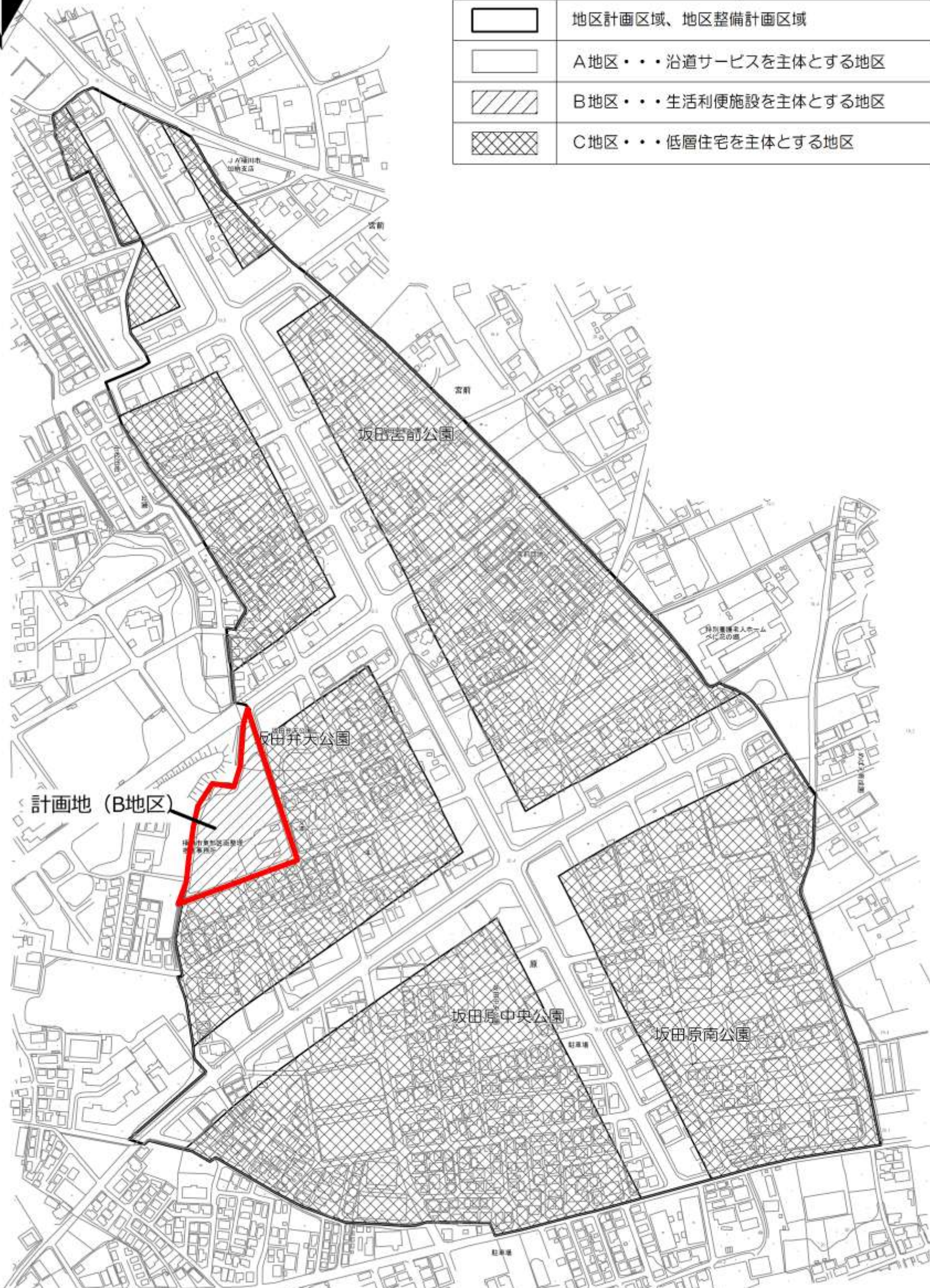
変更前（現在）		変更後（変更素案）
【坂田東B地区】	【坂田西A地区】	【坂田東B地区・坂田西E地区】
1 建築物等の用途の制限		
<p>公益上必要な建築物及びそれに付属する建物以外は建築してはならない。</p>	<p>公益上必要な建築物及びそれに付属する建築物以外は建築してはならない。</p>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) ホテル又は旅館 (2) 自動車教習所 (3) 畜舎（ペットショップ、動物病院に附属するものを除く） (4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの（開放され一定の照度が確保されているゲームセンターを除く） (5) 葬儀場 (6) ペットの火葬場 (7) 火薬類、ガス等の貯蔵及び処理施設（石油類を除く）</p>
<p>【制限の概要】</p> <p>・周辺環境との調和を図る観点から建物の用途制限を行います。</p>		
2 建築物の敷地面積の最低限度		
300㎡	300㎡	—
<p>【制限の概要】</p> <p>・計画地を一体として土地利用を図ることから、「敷地面積の最低限度」は設定しないこととします。</p>		
3 壁面の位置の制限		
<p>建築物の外壁若しくはこれに代わる柱（自動車車庫の柱を除く）の面から隣地境界線及び道路境界線までの距離は次のとおりとする。</p> <p>2. 0m以上</p> <p>ただし、床面積の合計が5㎡以下の物置、床面積の合計が20㎡以下の車庫で公益上必要な建築物に付属するもの及び外壁、又はこれに代わる柱の中心線の長さが3m以下のものについてはこの限りではない。</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線及び道路境界線までの距離は次のとおりとする。</p> <p>2. 0m以上</p> <p>ただし、次の項目に該当する場合にはこの限りでない。</p> <p>(1) 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 (2) 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.</p>	<p>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。</p> <p>5. 0m以上</p> <p>ただし、次の項目に該当する場合にはこの限りでない。</p> <p>(1) 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 (2) 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</p>

変更前（現在）		変更後（変更素案）
【坂田東B地区】	【坂田西A地区】	【坂田東B地区・坂田西E地区】
	3 m以下で、かつ、床面積の合計が5.0 m ² 以下のもの (3) 自動車車庫及び自転車車庫で軒の高さが2.3 m以下のもの	
【制限の概要】 ・道路の開放性や周辺の居住環境に配慮するため、道路境界線から建物（一部を除く）を5.0 m以上、離すこととします。		
4 建築物等の高さの最高限度		
—	北側斜線を第一種低層住居専用地域と同様とする。	<p style="text-align: center;">20 m</p> <p>ただし、次の項目に該当する場合には、この限りでない。</p> <p>(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。</p> <p>(2) 棟飾り、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。</p>
【制限の概要】 ・周辺の居住環境に配慮するため、建物の高さを20 m以下とします。		

名称		坂田東地区 地区計画								
位置		桶川市坂田東1丁目、坂田東2丁目、坂田東3丁目								
面積		約41.3ha								
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高崎線桶川駅より北東約1.8km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。また、地区には、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環境を維持し、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。								
	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沿道サービス業務施設を配置し、B地区は地域の生活利便性を高めるために必要な施設を配置する。また、C地区は低層低密な住宅を主体に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基づき、都市計画道路の沿道及び地域生活拠点とその周辺における良好な住宅地とが、調和のとれたものとするために、それぞれ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及びかき又はさくの構造の制限を行う。								
地区整備に備える計画	区分の名称	A地区	B地区	C地区						
	区分の面積	約13.2ha	約0.8ha	約27.3ha						
	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) 自動車教習所 (3) 畜舎（ペットショップ、動物病院に附属するものを除く） (4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの（開放され一定の照度が確保されているゲームセンターを除く） (5) 葬儀場 (6) ペットの火葬場 (7) 火薬類、ガス等の貯蔵及び処理施設（石油類を除く）	—						
	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左欄に掲げる敷地面積の区分に応じ、同表右欄に掲げる数値とする。 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <th>面積</th> <th>割合</th> </tr> <tr> <td>300㎡以上</td> <td>20/10</td> </tr> <tr> <td>300㎡未満</td> <td>15/10</td> </tr> </table>	面積	割合	300㎡以上	20/10	300㎡未満	15/10	—	—
	面積	割合								
	300㎡以上	20/10								
	300㎡未満	15/10								
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	—	120㎡						
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱（自動車車庫の柱を除く）の面から隣地境界線までの距離は次のとおりとする。 敷地面積300㎡以上は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) 床面積の合計が5㎡以下の物置 (2) 床面積の合計が20㎡以下の車庫で住宅に付属するもの (3) 外壁、又はこれに代わる柱の中心線の長さが3m以下のもの	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) 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 (2) 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	—						
	建築物等の高さの最高限度	—	20m 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。	—						
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・さくを施したもので、又は植栽を組み合わせたもので、高さは宅地地盤面から1.8m以下のものとする。									



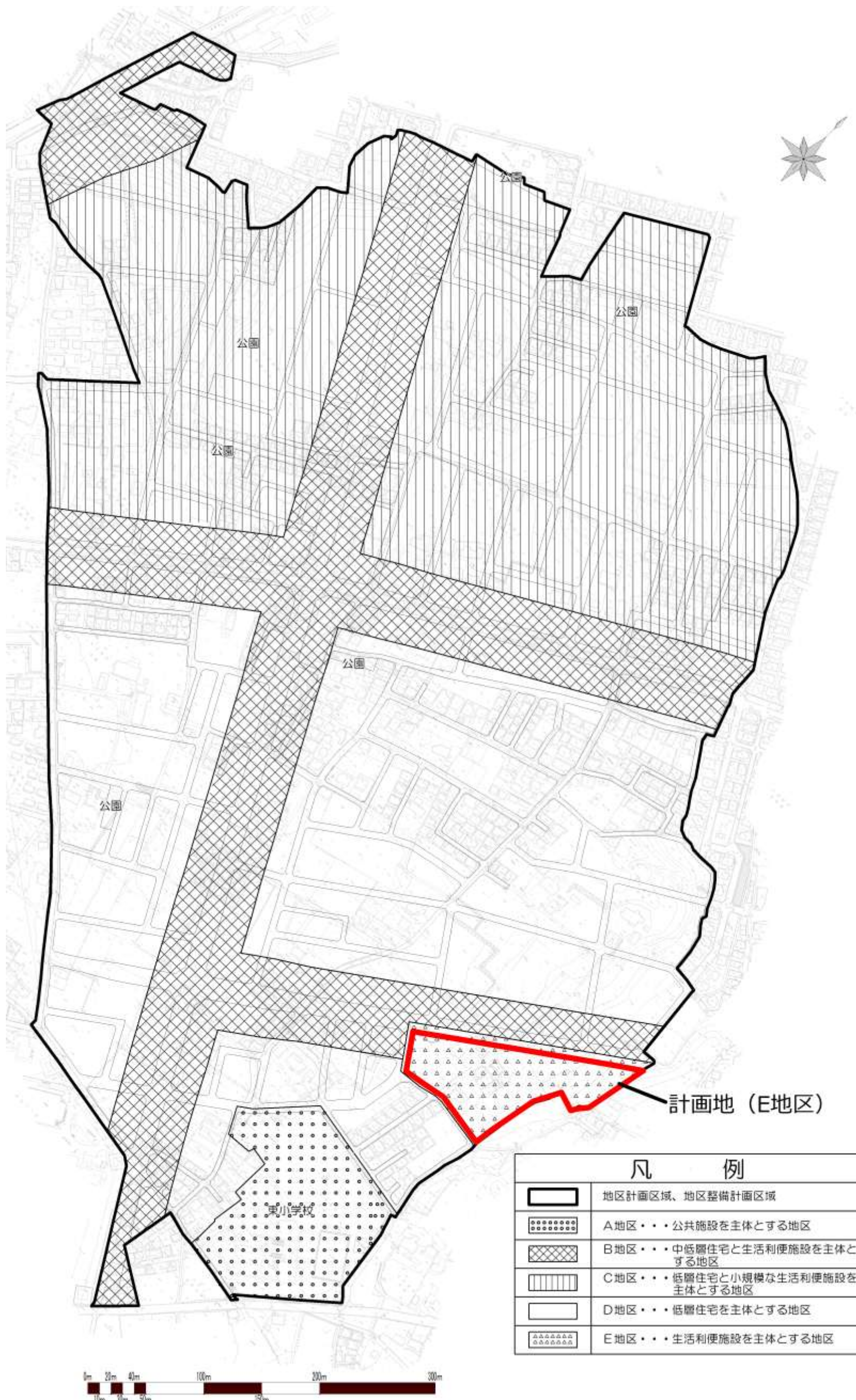
凡 例	
	地区計画区域、地区整備計画区域
	A地区・・・沿道サービスを主体とする地区
	B地区・・・生活利便施設を主体とする地区
	C地区・・・低層住宅を主体とする地区



地区計画書

凡例：変更箇所朱書

名称		坂田西地区 地区計画										
位置		桶川市大字坂田字南、字宮前、字堀の内及び字細谷の各一部、大字加納字峯の一部、末広三丁目の一部										
面積		約51.1ha										
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、JR高崎線桶川駅より北東約1.8kmに位置し、主として低層の住宅地を創出する土地区画整理事業の施行地区である。また、地区には、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、土地区画整理事業の効果の維持と増進を図りつつ、生活利便施設を配置すべき地区と低層の住宅地を主体とすべき地区を明確にするとともに、地区全体として良好な住環境の保全や地域における生活拠点としての役割と良好な住環境を維持し、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。</p>										
	土地利用の方針	<p>幅16m以上の都市計画道路の沿線は、周辺の住宅地との調和を図りつつ、中低層住宅と生活利便施設を誘導する。 坂田西地区の南東部に位置する市有地は、坂田東地区と一体的に活用し、周辺環境との調和を図りつつ、坂田地区の地域の生活利便性を高めるために必要な施設を配置する。 地区の北側に位置する幅9mの道路の沿線及びその周辺は、沿線には低層で小規模な生活利便施設を誘導するとともに、良好な住環境を有する低層の住宅地としての土地利用を誘導する。 その他の地区については、良好な低層の住宅地としての環境の保全を図る。</p>										
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、良好な住環境を創出するとともに災害時の安全性の向上を図るため、それぞれ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及びかき又はさくの構造の制限を行う。</p>										
地区整備に関する事項	区分の名称	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区						
	区分の面積	約2.2ha	約13.0ha	約17.4ha	約17.6ha	0.9ha						
	建築物等の用途の制限	<p>公益上必要な建築物及びそれに付随する建築物以外は建築してはならない。</p>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)公衆浴場 (2)ホテル又は旅館 (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)ポーリング場、スケート場、スキー場、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（ハ）項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもので、その部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの（ただし、同項第五号の規定により政令で定める建築物を除く。）</p>	<p>公衆浴場は建築してはならない。</p>	<p>公衆浴場は建築してはならない。</p>	<p>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)畜舎（ペットショップ、動物病院に附属するものを除く） (4)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの（開放され一定の照度が確保されているゲームセンターを除く） (5)葬儀場 (6)ペットの火葬場 (7)火薬類、ガス等の貯蔵及び処理施設（石油類を除く）</p>						
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	—	<p>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。</p> <table border="1"> <tr> <th>面積</th> <th>割合</th> </tr> <tr> <td>300㎡以上</td> <td>20/10</td> </tr> <tr> <td>300㎡未満</td> <td>15/10</td> </tr> </table>	面積	割合	300㎡以上	20/10	300㎡未満	15/10	—	—	—
	面積	割合										
	300㎡以上	20/10										
	300㎡未満	15/10										
	建築物の敷地面積の最低限度	300㎡	165㎡	132㎡	120㎡	—						
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線及び道路境界線までの距離は次のとおりとする。 2.0m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)外壁又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 (2)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 (3)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</p>	<p>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)外壁又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 (2)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 (3)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</p>	—	—	<p>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)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 (2)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</p>						
	建築物等の高さの最高限度	<p>北側斜線を第一種低層住居専用地域と同様とする。</p>	<p>14m 北側斜線を第一種低層住居専用地域と同様とする。</p>	—	—	<p>20m 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。</p>						
かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面する側のかき又はさくの構造は次の項目に該当するものとする。 (1)生垣 (2)高さ60cm以下の基礎の上に透視可能なフェンス・さくを施したもので、その高さの合計が宅地地盤面から1.8m以下のもの (3)高さ60cm以下の基礎の上に植栽を施したもの (4)門柱及びこれに付随するそで壁等でその長さの合計が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 (5)（1）から（4）を組み合わせたもの</p>											



凡 例	
	地区計画区域、地区整備計画区域
	A地区・・・公共施設を主体とする地区
	B地区・・・中低層住宅と生活利便施設を主体とする地区
	C地区・・・低層住宅と小規模な生活利便施設を主体とする地区
	D地区・・・低層住宅を主体とする地区
	E地区・・・生活利便施設を主体とする地区