

# 理 由 書

本理由書は、都市計画法第21条第2項において準用する同法第17条第1項の規定に基づき、桶川都市計画用途地域の変更(桶川市:下日出谷東地区、桶川市:下日出谷西地区、桶川市:泉地区、桶川市:上日出谷(圏央道沿道)地区)についての理由を示したものです。

## I 桶川都市計画区域における位置等

桶川都市計画区域に含まれる土地の区域は、桶川市の行政区域の全域です。

### 【桶川市:下日出谷東地区】

本地区は、JR高崎線桶川駅の西約1kmに位置しています。

### 【桶川市:下日出谷西地区】

本地区は、JR高崎線桶川駅の西約1.7kmに位置しており、下日出谷西土地区画整理事業が完了した区域です。

### 【桶川市:泉地区】

本地区は、JR高崎線桶川駅の北西約0.8kmに位置しており、都市計画道路3・3・4号滝の宮線に隣接する区域です。

### 【桶川市:上日出谷(圏央道沿道)地区】

本地区は、JR高崎線桶川駅の北西約2kmに位置しており、都市計画道路1・3・2号首都圏中央連絡自動車道に隣接する区域です。

## II 変更の必要性

### 【桶川市:下日出谷東地区】

本地区は、都市計画道路3・3・4号滝の宮線及び下日出谷東特定土地区画整理事業等の進捗に伴い、以下の表のとおり用途地域を変更するものです。

新		旧	
種類	面積	種類	面積
第一種低層住居専用地域 (100/50) 10m	約14.6ha	第一種低層住居専用地域 (80/50) 10m	約20.7ha
第一種中高層住居専用地域 (150/50)	約4.8ha		
第一種住居地域 (200/60)	約1.3ha		
第一種住居地域 (200/60)	約0.3ha	第一種中高層住居専用地域 (200/60)	約0.3ha
第一種低層住居専用地域 (100/50) 10m	約0.0ha (0.01ha)	第一種住居地域 (200/60)	約1.0ha (1.01ha)
第一種中高層住居専用地域 (200/60)	約1.0ha		
合計	約22.0ha (22.01ha)	合計	約22.0ha (22.01ha)

( )内は、容積率/建ぺい率、( )内の右側は、建築物の高さの限度

### 【桶川市:下日出谷西地区】

本地区は、都市計画道路3・3・4号滝の宮線等の事業進捗に伴ない、沿道における良好な土地利用を誘導するため、以下の表のとおり用途地域を変更するものです。

新		旧	
種類	面積	種類	面積
第一種中高層住居専用地域 (150/50)	約2.3ha	第一種低層住居専用地域 (100/50) 10m	約3.6ha
第一種住居地域 (200/60)	約1.3ha		
合計	約3.6ha	合計	約3.6ha

( )内は、容積率/建ぺい率、( )内の右側は、建築物の高さの限度

#### 【桶川市:泉地区】

本地区は、都市計画道路3・3・4号滝の宮線の事業進捗に伴ない、沿道における良好な土地利用を誘導するため、以下の表のとおり用途地域を変更するものです。

新		旧	
種類	面積	種類	面積
第一種住居地域 (200/60)	約2.4ha (2.41ha)	第二種中高層住居専用地域 (200/60)	約1.7ha
		第二種住居地域 (200/60)	約0.0ha (0.01ha)
		準住居地域 (200/60)	約0.7ha
合計	約2.4ha (2.41ha)	合計	約2.4ha (2.41ha)

( )内は容積率/建ぺい率

#### 【桶川市:上日出谷(圏央道沿道)地区】

本地区は、都市計画道路1・3・2号首都圏中央連絡自動車道の事業進捗に伴ない、沿道の居住環境を保護するため、以下の表のとおり用途地域を変更するものです。

新		旧	
種類	面積	種類	面積
第一種住居地域 (200/60)	約0.4ha	第一種低層住居専用地域 (80/50) 10m	約0.4ha
合計	約0.4ha	合計	約0.4ha

( )内は、容積率/建ぺい率、( )内の右側は、建築物の高さの限度

### Ⅲ 用途の種類、区域及び容積率・建ぺい率の考え方

#### 【桶川市:下日出谷東地区】

現在、都市計画道路3・3・4号滝の宮線の沿道については、第1種住居地域を指定しています。それ以外の地区については、第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域を指定しています。

##### ①第一種低層住居専用地域(100/50)

下日出谷東特定土地区画整理事業によって基盤整備が行われることにより、良好な低層住宅地としての土地利用を保持、誘導し、それ以外の地区については、民間開発等により土地区画整理事業と同等の基盤整備が図られているため、第一種低層住居専用地域に変更しようとするものです。

##### ②第一種中高層住居専用地域(150/50)

都市計画道路3・5・20号若宮下日出谷線及び3・5・21号愛宕東線の沿道については、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道路端から25mまでを第一種中高層住居専用地域に変更するものです。また、市立西小学校については、現在の利用状況に応じたものとするため、第一種中高層住居専用地域に変更しようとするものです。

③第一種中高層住居専用地域(200/60)

都市計画道路3・3・4号滝の宮線の都市計画変更(線形変更)により、沿道としての土地利用の必要がなくなったため、第一種中高層住居専用地域に変更するものです。

④第一種住居地域(200/60)

都市計画道路3・3・4号滝の宮線の沿道については、良好な沿道としての土地利用を誘導するため、道路端から50mまでを第一種住居地域に変更するものです。

【桶川市:下日出谷西地区】

都市計画道路3・3・4号滝の宮線の沿道については、道路端から25mまでを第一種住居地域、それ以外の地区については、第一種低層住居専用地域を指定しています。

①第一種中高層住居専用地域(150/50)

都市計画道路3・5・19号下日出谷線の第一種低層住居専用地域に面する部分及び3・5・20号若宮下日出谷線、それぞれの沿道について、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、道路端から25mまでを第一種中高層住居専用地域に変更するものです。

②第一種住居地域(200/60)

都市計画道路3・3・4号滝の宮線の沿道については、良好な沿道としての土地利用を誘導するため、道路端から50mまでを第一種住居地域に変更するものです。

【桶川市:泉地区】

現在、都市計画道路3・3・4号滝の宮線の沿道については、第二種中高層住居専用地域、第二種住居地域及び準住居地域を指定しています。

①第一種住居地域

都市計画道路3・3・4号滝の宮線の沿道については、良好な沿道としての土地利用を誘導するため、道路端から50mまでを第一種住居地域に変更します。

【桶川市:上日出谷(圏央道沿道)地区】

現在、都市計画道路1・3・2号首都圏中央連絡自動車道の沿道については、第一種低層住居専用地域を指定しています。

①第一種住居地域(200/60)

都市計画道路1・3・2号首都圏中央連絡自動車道の沿道については、良好な住環境を保護するため道路端から25mまでを第一種住居地域に変更するものです。

#### IV 関連する都市計画

本地区の用途地域の変更とあわせて、以下の都市計画を定める予定です。

【桶川市:下日出谷東地区】

①地区計画(桶川市決定)

土地区画整理事業により基盤整備される地区及びそれ以外の既成の都市基盤を維持・保全し、

きめ細かな土地利用の誘導・規制を行うため、地区計画を新たに定めます。

**【桶川市：下日出谷西地区】**

①地区計画（桶川市決定）

現行の下日出谷西地区地区計画について、今回の用途地域の変更に合わせて一部変更します。

〈参考資料〉上位計画での位置付け

本地区についての、上位計画の位置付けは以下のとおりであり、本変更案は上位計画に基づき策定されたものです。

**【桶川市：下日出谷東地区】**

**桶川都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 p 5（平成16年4月27日都市計画決定）**

**（1）土地利用に関する主要な都市計画の決定方針（下日出谷地区）**

比較的良好な低層の住宅が形成されていることから、今後とも良好な居住環境を保持し、環境と共生した低層な住宅地の形成を図る。

**桶川市第四次総合振興計画 p 29（平成13年9月策定）**

**4 土地利用構想**

**（1）土地利用の基本的な考え方（抜粋）**

用途地域制度、地区計画などの都市計画を活用するとともに、現在進めている土地区画整理事業を着実に推進して、安心して住み継ぐことのできる良好な住環境の形成を進め、いきいきとした桶川を生み出す計画的な土地利用を進めていきます。

**桶川市都市計画マスタープラン p 42・43（平成9年5月策定）**

**4. 地区整備の方向性**

〈既成の市街地への持続的な改善〉

- ① 個別の団地開発により宅地化され、他の地区との道路の接続や公共施設、公園等の整備が不十分な場所が多いため、道路の改良や建物の更新などの機会を捉え、少しずつ問題を改善していく持続的なまちづくりを進める。

〈土地区画整理地区の整備〉

- ① 土地区画整理事業により基盤整備が行われ、公共施設や道路、公共下水道等の基本的な住環境は整備されるため、適正な建物の配置や宅地面積の誘導など、基盤整備後のきめ細かなまちなみの誘導を図る。

**【桶川市：下日出谷西地区】**

**桶川都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 p 5（平成16年4月27日都市計画決定）**

**（1）土地利用に関する主要な都市計画の決定方針（下日出谷地区）**

比較的良好な低層の住宅が形成されていることから、今後とも良好な居住環境を保持し、環境と共生した低層な住宅地の形成を図る。

**桶川市第四次総合振興計画 p 29（平成13年9月策定）**

**4 土地利用構想**

**（1）土地利用の基本的な考え方（抜粋）**

用途地域制度、地区計画などの都市計画を活用するとともに、現在進めている土地区画整理事業を着実に推進して、安心して住み継ぐことのできる良好な住環境の形成を進め、いきいきとした桶川を生み出す計画的な土地利用を進めていきます。

**桶川市都市計画マスタープラン p 43（平成9年5月策定）**

〈土地区画整理地区の整備〉

- ① 土地区画整理事業により基盤整備が行われ、公共施設や道路、公共下水道等の基本的な住環境は整備されるため、適正な建物の配置や宅地面積の誘導など、基盤整備後のきめ細かなまちなみの誘導を図る。

【桶川市：泉地区】

桶川都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 p 5（平成16年）

- (1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定方針（泉地区）  
環境に共生した低層な住宅地の形成を図る。

桶川市第四次総合振興計画 p 29（平成13年9月策定）

4 土地利用構想

(1) 土地利用の基本的な考え方（抜粋）

広域交通拠点機能の向上によって、周辺の開発や土地利用の転換が促進されるなど、本市の都市構造に長期にわたり影響を与えるものと考えられます。そのため、整備の進捗に対応しながら、生活環境に十分な配慮をするなど総合的視点にたった土地利用を進めていきます。

桶川市都市計画マスタープラン p 42（平成9年5月策定）

4. 地区整備の方向性

〈既成の市街地への持続的な改善〉

- ① 個別の団地開発により宅地化され、他の地区との道路の接続や公共公益施設、公園等の整備が不十分な場所が多いため、道路の改良や建物の更新などの機会を捉え、少しずつ問題点を改善していく持続的なまちづくりを進める。

【桶川市：上日出谷（圏央道沿道）地区】

桶川都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 p 5（平成16年4月27日都市計画決定）

- (1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定方針（上日出谷地区）

比較的良好な低層の住宅が形成されていることから、今後とも良好な居住環境を保持し、環境と共生した低層な住宅地の形成を図る。

桶川市第四次総合振興計画 p 29（平成13年9月策定）

4 土地利用構想

(1) 土地利用の基本的な考え方

広域交通拠点機能の向上によって、周辺の開発や土地利用の転換が促進されるなど、本市の都市構造に長期にわたり影響を与えるものと考えられます。そのため、整備の進捗に対応しながら、生活環境に十分な配慮をするなど総合的視点にたった土地利用を進めていきます。

桶川市都市計画マスタープラン p 42（平成9年5月策定）

4. 地区整備の方向性

〈既成の市街地への持続的な改善〉

- ① 個別の団地開発により宅地化され、他の地区との道路の接続や公共公益施設、公園等の整備が不十分な場所が多いため、道路の改良や建物の更新などの機会を捉え、少しずつ問題点を改善していく持続的なまちづくりを進める。