

## 諮問事項（２）

小川都市計画地区計画（東小川地区地区計画）

の変更について

※ 赤文字は変更になったところです。

## 小川都市計画地区計画の変更（小川町決定）

都市計画東小川地区地区計画を次のように変更する。

告 示 年 月 日
令和 年 月 日

名 称	東小川地区地区計画	
位 置	小川町東小川一丁目、東小川二丁目、東小川三丁目、東小川四丁目、東小川五丁目及び東小川六丁目の全部。	
面 積	約 67.7 ha	
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、東武東上線小川町駅から東方約3kmに位置し、民間デベロッパーにより低層戸建住宅を中心に、計画的に開発され、既に良好な住環境を形成している地区であるが、人口減少・高齢化の進行が顕著であり、令和3年度に地域再生法に基づき地域再生計画「東小川住宅団地の多世代共生・持続可能なまちづくり」を策定したところである。</p> <p>本地区計画は、当該計画を踏まえ、既存の良好な住環境の維持・保全を図るとともに、学校跡地に働き場や地域交流の場等を誘導し、地域活性化を促進することで、団地再生を図ることを目標とする。</p>
	土地利用に関する方針	<p>地区を、住宅地区A・B、商業地区、沿道地区、地域交流地区に細分化し、それぞれの方針を次のように定める。</p> <p>〈住宅地区 A〉 緑豊かな、ゆとりと潤いのある住宅地として、建築物の用途混在及び敷地の細分化等を規制し、良好な住環境の維持、保全を図る。</p> <p>〈住宅地区 B〉 居住者の生活利便の向上と、周辺の住宅地区Aと調和した店舗や低層住宅などを主体とした住宅地の形成を図る。</p> <p>〈商業地区〉 住宅地区の居住環境を保ちながら、賑わいと居住者の生活利便の向上に寄与する健全な商業環境の形成を図る。</p> <p>〈沿道地区〉 沿道サービス施設を誘導し、住宅地区との調和のとれた健全な地区として、維持、保全を図る。</p> <p>〈地域交流地区〉 住宅地区の居住環境を保ちながら、地域活性化に資する建物用途の誘導により地域拠点の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区内に配置されている道路、緑地等の機能が損なわれないよう、維持、保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>良好な住宅地、商業地及び沿道利用地の維持、保全を目指して、建築物等の用途の制限、最低敷地規模の制限、壁面位置の制限等を定める。また、快適な街並み景観を確保するため、垣又は柵の制限を定め、敷地緑化を図るとともに、建築物の意匠の制限、屋外広告物の表示制限等を定める。</p>

※ 赤文字は変更になったところです。

地区の区分	区分の名称	住宅地区 A (第一種低層住居専用地域)	住宅地区 B (第一種住居地域)	商業地区 (近隣商業地域)	沿道地区 (第二種住居地域)	地域交流地区 (第一種住居地域)	
	区分の面積	約 59.1 h a	約 0.1 h a	約 0.8 h a	約 2.5 h a	約 5.2 h a	
建築物等に 関係する 計画 事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない					次の各号に掲げるものは建築してはならない。
		1 戸建専用住宅 2 公共公益施設 3 前各号の建築物に附属する物置又は車庫	1 戸建専用住宅 2 店舗、飲食店、事務所 3 住宅で医院（獣医を除く）又は店舗の用途を兼ねるもの 4 前各号の建築物に附属する物置又は車庫	1 店舗、飲食店、事務所 2 住宅で医院（獣医を除く）又は店舗の用途を兼ねるもの 3 公共公益施設 4 前各号の建築物に附属する物置又は車庫	1 店舗、飲食店、事務所 2 住宅で医院又は店舗の用途を兼ねるもの 3 前各号の建築物に附属する物置又は車庫	1 ホテル、旅館 2 神社、寺院、教会等 3 公衆浴場 4 自動車教習所 5 畜舎等 6 ボーリング場 7 ガソリンスタンド等 8 ゴルフ練習場、バッティング練習場 9 冠婚葬祭場	
		上記に掲げた建築物以外で、既存不適格建築物等は除く。					—
	建築物の敷地面積の最低限度	1 6 5 m <sup>2</sup> （既存不適格は、現時点の面積とする）					7 5 0 m <sup>2</sup>
	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道路境界線及び隣地境界線までの距離（以下「外壁の後退距離」という。）は、1 m以上でなければならない。</p> <p>ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次の各号の一に該当する場合にはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ、床面積の合計が5 m<sup>2</sup>以内であること。</li> <li>2. 自動車車庫及び自転車置場で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が20 m<sup>2</sup>以内であること。</li> <li>3. 出窓（床面積に含まれるものは除く）、手摺壁等で建築物に附属するもの（奥行き50 cm以内）</li> </ol>					
建築物の高さの最高限度	地盤面からの軒高は7 m以下とし、階数は地階を除き2以下とする。 (公共公益施設を除く)	地盤面からの最高の高さは10 m以下、軒高は7 m以下とし、階数は地階を除き2以下とする。	地盤面からの最高の高さは12 m以下、階数は地階を除き3以下とする。	—	—		
	「地盤面」とは、 <b>現況の地盤面</b> をいう。また、地盤面の高さは変更しない。						

※ 赤文字は変更になったところです。

地区整備計画	建築物等に 関する 事項	形態又は意匠の制限	<p>広告版その他これに類するもの（埼玉県屋外広告物条例第7条第1項の各号に定めるものを除く）は、次の各号に掲げる要件に該当するものでなければならない。</p>	
			<p>〈住宅地区 A・B、商業地区、<b>地域交流地区</b>〉</p> <p>1 自己の用に供するもの（埼玉県屋外広告物条例第7条第2項第1号に定めるものをいう。）であること。</p> <p>2 建築物に掲出するものであること。</p> <p>3 一辺の寸法が 1.2m以下でかつ、表示面積（同一敷地内に2以上の広告版がある場合は、その表示面積の合計）が 1.0 m<sup>2</sup>以下であること。</p> <p>4 色彩及び形状は、周囲の景観と調和したものであること。</p>	<p>〈沿道地区〉</p> <p>1 自己の用に供するもの（埼玉県屋外広告物条例第7条第2項第1号に定めるものをいう。）であること。</p> <p>2 色彩及び形状は周囲の景観と調和したものであること。</p>
			<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱及び屋根の色は、地区の環境、景観に調和した落ち着いたものとする。</p> <p>また、擁壁（間知ブロック）は、現状のままとする。ただし、家屋の出入口、車庫等に用いる部分については、この限りではない。</p>	
		垣又は柵の構造の制限	<p>〈住宅地区 A・B、<b>地域交流地区</b>〉 垣又は柵は、次の各号に適合しなければならない。</p> <p>1 道路境界線及び隣地境界線に設ける柵は風致を損なわぬように生垣又は開放柵とし、通風と日照に配慮したものとする。やむをえず塀を設置する場合は、周囲の景観に合致した色彩を施し、高さ 1 m以下として、緑の環境を維持するものとする。</p> <p>2 前項のうち、道路境界線に設ける柵は、擁壁天端の道路側側端（擁壁のない場合は道路境界線）から 45 cm 後退した位置とし、柵前（道路側）の 35 cm は植樹等に依る緑化を行うものとする。 なお、緑化部分の土留構造の高さは 25 cm 以下とする。ただし、家屋の出入口、車庫等に用いる部分についてはこの限りではない。</p> <p>3 石積又はコンクリートブロック等による門構え周りの塀は、地盤面から 1.5 m 以下の高さとする。また、門構えの長さは、門を入れて左右 5 m 以内、片側 3 m 以内とする。</p>	

「区域及び地区整備計画は計画図表示のとおり」

理由 小川町東小川住宅団地地域住宅団地再生事業計画に基づき、地域拠点を整備し、団地再生を図るため、用途地域の変更にあわせて、地区計画を変更するものです。

# 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、小川都市計画地区計画の変更（小川町：東小川地区）について理由を示したものです。

## I. 小川都市計画区域における位置等

小川都市計画区域に含まれる土地の区域は、小川町の行政区域の全域です。

### 【小川町：東小川地区】

東小川地区は、東武東上線小川町駅から西約2.5km、関越自動車道嵐山小川ICから南西約2.2kmに位置しています。

## II. 変更理由

### 【小川町：東小川地区】

令和3年3月に地域再生法に基づく、地域再生計画の認定を受け、小川町東小川住宅団地地域住宅団地再生事業計画を策定しました。

同計画に基づき、地域拠点を整備し、団地再生を図るため、用途地域の変更にあわせて、東小川地区地区計画を変更するものです。

## III. 変更内容

### 【小川町：東小川地区】

旧東小川小学校及び旧上野台中学校の跡地において、地域再生事業計画に基づく地域拠点の形成を図るため、住宅地区Aの一部を地域交流地区に位置付けます。

地域交流地区においては、住宅地区の居住環境を保ちながら、地域活性化に資する建物用途の誘導により地域拠点の形成を図ります。

## IV. 関連する都市計画

本地区の地区計画の変更とあわせて、以下の都市計画を変更する予定です。

用途地域（小川町決定）

新旧対照表

		新	旧
位置	小川町東小川一丁目、東小川二丁目、東小川三丁目、東小川四丁目、東小川五丁目及び東小川六丁目の全部。	小川町東小川一丁目、東小川二丁目、東小川三丁目、東小川四丁目、東小川五丁目及び東小川六丁目の全部。	小川町東小川一丁目、東小川二丁目、東小川三丁目、東小川四丁目、東小川五丁目及び東小川六丁目の全部。
	地区計画の目標	<p>本地区は、東武東上線小川町駅から東方約3kmに位置し、民間デベロッパにより低層戸建住宅を中心に、計画的に開発され、既に良好な住環境を形成している地区であるが、人口減少・高齢化の進行が顕著であり、令和3年度に地域再生法に基づき地域再生計画「東小川住宅団地の多世代共生・持続可能なまちづくり」を策定したところである。</p> <p>本地区計画は、当該計画を踏まえ、既存の良好な住環境の維持・保全を図るとともに、学校跡地に働き場の場や地域交流の場等を誘導し、地域活性化を促進することで、<u>団地再生を図ることを目標とする。</u></p>	<p>本地区は、東武東上線小川町駅から東方約3kmに位置し、民間デベロッパにより低層戸建住宅を中心に、計画的に開発され、既に良好な住環境を形成している地区である。</p> <p>本地区計画は、建築物等に関する規制及び緑化の推進を行うことにより、現在の良好な住環境の維持、保全を図ることを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針		<p>地区を、住宅地区A・B、商業地区、沿道地区、<u>地域交流地区</u>に細分化し、それぞれの方針を次のように定める。</p> <p>〈住宅地区 A〉 緑豊かな、ゆとりと潤いのある住宅地として、建築物の用途混在及び敷地の細分化等を規制し、良好な住環境の維持、保全を図る。</p> <p>〈住宅地区 B〉 居住者の生活利便の向上と、周辺の住宅地区Aと調和した店舗や低層住宅などを主体とした住宅地の形成を図る。</p> <p>〈商業地区〉 住宅地区の居住環境を保ちながら、賑わいと居住者の生活利便の向上に寄与する健全な商業環境の形成を図る。</p> <p>〈沿道地区〉 沿道サービス施設を誘導し、住宅地区との調和のとれた健全な地区として、<u>維持、保全を図る。</u></p> <p>〈<u>地域交流地区</u>〉 <u>住宅地区の居住環境を保ちながら、地域活性化に資する建物用途の誘導により地域拠点の形成を図る。</u></p>	<p>地区を、住宅地区A・B、商業地区及び沿道地区に細分化し、それぞれの方針を次のように定める。</p> <p>〈住宅地区 A〉 緑豊かな、ゆとりと潤いのある住宅地として、建築物の用途混在及び敷地の細分化等を規制し、良好な住環境の維持、保全を図る。</p> <p>〈住宅地区 B〉 居住者の生活利便の向上と、周辺の住宅地区Aと調和した店舗や低層住宅などを主体とした住宅地の形成を図る。</p> <p>〈商業地区〉 住宅地区の居住環境を保ちながら、賑わいと居住者の生活利便の向上に寄与する健全な商業環境の形成を図る。</p> <p>〈沿道地区〉 沿道サービス施設を誘導し、住宅地区との調和のとれた健全な地区として、維持、保全を図る。</p>
土地利用に関する方針		<p><u>土地利用に関する方針</u></p>	<p>土地利用の方針</p>

新旧対照表

		新					旧																								
地区の区分	区分の名称	住宅地区 A <small>(第一種住宅地区)</small>	住宅地区 B <small>(第二種住宅地区)</small>	商業地区 <small>(近隣商業地区)</small>	沿道地区 <small>(第一種沿道地区)</small>	地域交通地区 <small>(第一種沿道地区)</small>	住宅地区 A 約 64.3 h a	住宅地区 B 約 0.1 h a	商業地区 約 0.8 h a	沿道地区 約 2.5 h a																					
	区分の面積	約 59.1 h a	約 0.1 h a	約 0.8 h a	約 2.5 h a	約 5.2 h a																									
建築物等に関する事項		<p>次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 戸建専用住宅</li> <li>2 店舗、飲食店、事務所</li> <li>3 住宅で医院(獣医を除く)又は店舗の用途を兼ねるもの</li> <li>4 前各号の建築物に附属する物置又は車庫</li> </ol>					<p>次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 戸建専用住宅</li> <li>2 店舗、飲食店、事務所</li> <li>3 住宅で医院(獣医を除く)又は店舗の用途を兼ねるもの</li> <li>4 前各号の建築物に附属する物置又は車庫</li> </ol>					<p>次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 戸建専用住宅</li> <li>2 公共公益施設</li> <li>3 前各号の建築物に附属する物置又は車庫</li> </ol>					<p>建築物等の用途の制限</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 店舗、飲食店、事務所</li> <li>2 住宅で医院又は店舗の用途を兼ねるもの</li> <li>3 公共公益施設</li> <li>4 前各号の建築物に附属する物置又は車庫</li> </ol>					<p>建築物等の用途の制限</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 店舗、飲食店、事務所</li> <li>2 住宅で医院(獣医を除く)又は店舗の用途を兼ねるもの</li> <li>3 公共公益施設</li> <li>4 前各号の建築物に附属する物置又は車庫</li> </ol>					<p>1 店舗、飲食店、事務所</p> <p>2 住宅で医院又は店舗の用途を兼ねるもの</p> <p>3 前各号の建築物に附属する物置又は車庫</p>				
地区整備計画		<p>建築物等に関する事項</p>					<p>建築物等に関する事項</p>					<p>建築物等に関する事項</p>																			
		<p>上記に掲げた建築物以外で、既存不適格建築物等は除く。</p>					<p>上記に掲げた建築物以外で、既存不適格建築物等は除く。</p>					<p>上記に掲げた建築物以外で、既存不適格建築物等は除く。</p>																			

新旧対照表

		新			旧		
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	1 6 5 m <sup>2</sup> (既存不適格は、現時点の面積とする)	7 5 0 m <sup>2</sup>	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離(以下「外壁の後退距離」という。)は、1 m以上でなければならない。ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分、次の各号の一に該当する場合についてはこの限りではない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離(以下「外壁の後退距離」という。)は、1 m以上でなければならない。ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分、次の各号の一に該当する場合についてはこの限りではない。	
		壁面の位置の制限	<p>1. 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ、床面積の合計が5 m<sup>2</sup>以内であること。</p> <p>2. 自動車車庫及び自転車置場で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が20 m<sup>2</sup>以内であること。</p> <p>3. 出窓(床面積に含まれるものは除く)、手摺壁等で建築物に附属するもの(奥行が50 cm以内)</p>	<p>1. 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ、床面積の合計が5 m<sup>2</sup>以内であること。</p> <p>2. 自動車車庫及び自転車置場で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が20 m<sup>2</sup>以内であること。</p> <p>3. 出窓(床面積に含まれるものは除く)、手摺壁等で建築物に附属するもの(奥行が50 cm以内)</p>	建築物の敷地面積の最低限度	壁面の位置の制限	
		建築物の高さの最高限度	<p>地盤面からの軒高は7 m以下とし、階数は地階を除き2以下とする。(公共公益施設を除く)</p> <p>地盤面からの最高の高さは10 m以下、軒高は7 m以下とし、階数は地階を除き3以下とする。</p>	—	<p>地盤面からの最高の高さは12 m以下、階数は地階を除き3以下とする。</p> <p>地盤面からの最高の高さは10 m以下、軒高は7 m以下とし、階数は地階を除き2以下とする。</p>	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の位置の制限
			「地盤面」とは、 <b>現況の地盤面</b> をいう。また、地盤面の高さは変更しない。				「地盤面」とは、分譲した時点で地盤面をいう。また、地盤面の高さは変更しない。



新旧対照表

新		旧	
地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>広告版その他これに類するもの（埼玉県屋外広告物条例第7条第1項の各号に定めるものを除く）は、次の各号に掲げる用件に該当するものでなければならぬ。</p> <p>(住宅地区A・B、商業地区、<u>地域交流地区</u>) (沿道地区)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>自己の用に供するもの（埼玉県屋外広告物条例第7条第1項第1号に定めるものをいう。）であること。</li> <li>建築物に掲出するものであること。</li> <li>一辺の寸法が1.2m以下かつ、表示面積（同一敷地内に2以上の広告版がある場合は、その表示面積の合計）が1.0㎡以下であること。</li> <li>色彩及び形状は、周囲の景観と調和したものであること。</li> </ol> <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱及び屋根の色は、地区の環境、景観に調和した落ち着いたものとす。また、擁壁（間知ブロック）は、現状のままとする。ただし、家屋の出入口、車庫等に用いる部分については、この限りではない。</p>	<p>広告版その他これに類するもの（埼玉県屋外広告物条例第7条第1項の各号に定めるものを除く）は、次の各号に掲げる用件に該当するものでなければならぬ。</p> <p>(住宅地区A・B、商業地区) (沿道地区)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>自己の用に供するもの（埼玉県屋外広告物条例第7条第1項第1号に定めるものをいう。）であること。</li> <li>建築物に掲出するものであること。</li> <li>一辺の寸法が1.2m以下かつ、表示面積（同一敷地内に2以上の広告版がある場合は、その表示面積の合計）が1.0㎡以下であること。</li> <li>色彩及び形状は、周囲の景観と調和したものであること。</li> </ol> <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱及び屋根の色は、地区の環境、景観に調和した落ち着いたものとす。また、擁壁（間知ブロック）は、現状のままとする。ただし、家屋の出入口、車庫等に用いる部分については、この限りではない。</p>
		<p>形態又は意匠の制限</p> <p>垣又は柵は、次の各号に適合しなければならぬ。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>道路境界線及び隣地境界線に設ける柵は風致を損なわぬように生垣又は開放柵とし、通風と日照に配慮したものとす。やむをえず柵を設置する場合は、周囲の景観に合致した色彩を施し、高さ1m以下とする。</li> <li>前項のうち、道路境界線に設ける柵は、擁壁天端の道路側側端（擁壁のない場合は道路境界線）から4.5cm後退した位置とし、柵前（道路側）の3.5cmは植樹等に依る緑化を行うものとする。なお、緑化部分の上留構造の高さは2.5cm以下とする。ただし、家屋の出入口、車庫等に用いる部分についてはこの限りではない。</li> <li>石積又はコンクリートブロック等による門構え周りの柵は、地盤面から1.5m以下の高さとする。また、門構えの長さは、片側3m以内とする。</li> </ol>	<p>形態又は意匠の制限</p> <p>垣又は柵は、次の各号に適合しなければならぬ。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>道路境界線及び隣地境界線に設ける柵は風致を損なわぬように生垣又は開放柵とし、通風と日照に配慮したものとす。やむをえず柵を設置する場合は、周囲の景観に合致した色彩を施し、高さ1m以下とする。</li> <li>前項のうち、道路境界線に設ける柵は、擁壁天端の道路側側端（擁壁のない場合は道路境界線）から4.5cm後退した位置とし、柵前（道路側）の3.5cmは植樹等に依る緑化を行うものとする。なお、緑化部分の上留構造の高さは2.5cm以下とする。ただし、家屋の出入口、車庫等に用いる部分についてはこの限りではない。</li> <li>石積又はコンクリートブロック等による門構え周りの柵は、地盤面から1.5m以下の高さとする。また、門構えの長さは、片側3m以内とする。</li> </ol>

小川都市計画地区計画（東小川地区計画）の変更  
経緯の概要

- |   |                        |                           |
|---|------------------------|---------------------------|
| 1 | 地域へのお知らせ<br>東小川地区へ全戸配布 | 令和4年5月1日                  |
| 2 | 原案の縦覧                  | 令和4年6月7日から<br>令和4年6月20日まで |
| 3 | 県知事協議                  | 令和4年7月4日                  |
| 4 | 県知事協議回答                | 令和4年7月13日                 |
| 5 | 案の縦覧公告                 | 令和4年8月1日                  |
| 6 | 案の縦覧                   | 令和4年8月1日から<br>令和4年8月15日まで |
| 7 | 小川町都市計画審議会             | 令和4年8月29日                 |
| 8 | 決定告示                   | 令和4年8月31日（予定）             |
| 9 | 図書の写しの送付               | 令和4年8月31日（予定）             |