

# 令和6年度 第1回 東松山市都市計画審議会 議案

## 諮問事項

- 議案第1号 東松山都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について（埼玉県決定）
- 議案第2号 東松山都市計画区域区分の変更について（埼玉県決定）
- 議案第3号 東松山都市計画用途地域の変更について（東松山市決定）
- 議案第4号 都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域の面積の変更について（埼玉県決定）
- 議案第5号 東松山都市計画市の川土地区画整理事業の変更について（東松山市決定）
- 議案第6号 東松山都市計画市の川土地区画整理促進区域の変更について（東松山市決定）
- 議案第7号 東松山都市計画地区計画の変更について（東松山市決定）

## 目 次

### (諮問事項)

議案第 1 号	東松山都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について（埼玉県決定）	・・・ 1
議案第 2 号	東松山都市計画区域区分の変更について（埼玉県決定）	・・・ 2 5
議案第 3 号	東松山都市計画用途地域の変更について（東松山市決定）	・・・ 3 3
議案第 4 号	都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域の面積の変更について（埼玉県決定）	・・・ 3 8
議案第 5 号	東松山都市計画市の川土地区画整理事業の変更について（東松山市決定）	・・・ 4 4
議案第 6 号	東松山都市計画市の川土地区画整理促進区域の変更について（東松山市決定）	・・・ 4 8
議案第 7 号	東松山都市計画地区計画の変更について（東松山市決定）	・・・ 5 2

# 議案第 1 号 東松山都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について（埼玉県決定）

## 1 変更の内容

以下の内容について、目指すべき都市の将来像やその実現のための方針を示すため、見直しを行います。

### ◆都市計画の目標

当該都市計画区域の都市づくりの基本理念として、「まちづくり埼玉プラン」に示す地域区分ごとの特性を踏まえ、コンパクトなまちの実現、地域の個性ある発展、都市と自然・田園との共生を推進することとします。

地域ごとの市街地像について、コンパクトなまちづくりの推進のため、都市機能を集積する拠点として中心拠点、生活拠点及び産業拠点を位置付け、公共交通ネットワークとの連携強化を図るとともに、地域の特性に応じた多様な市街地の形成を図ることとします。

### ◆区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

令和 12 年を目標年次とします。

### ◆主要な都市計画の決定の方針

土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業及び自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針について、社会経済状況の変化を踏まえ、防災・減災対策の強化、都市内の緑地の保全・活用などに対応することとします。

## 2 変更の理由

埼玉県の都市計画の基本指針である「まちづくり埼玉プラン」の改定や関係法令の改正、社会経済情勢の変化を踏まえ、コンパクトなまちづくりの更なる推進や、防災・減災対策の強化、都市内の緑地の保全・活用を促進するため、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を変更するものです。

### 3 経緯の概要

構想（原案）の閲覧	令和6年 1月12日から 令和6年 1月26日まで	※公述申出1件
公聴会	令和6年 2月14日	
案の縦覧	令和6年 5月10日から 令和6年 5月24日まで	※意見書9通
市都市計画審議会	令和6年 7月 1日	
県都市計画審議会	令和6年 8月上旬（予定）	
変更告示	令和6年 9月下旬（予定）	

東松山都市計画  
(東松山市、嵐山町、滑川町、吉見町)

都市計画区域の  
整備、開発及び保全の方針

埼玉県

＜ 目 次 ＞

第1 都市計画の目標	
1 基本的事項	
(1) 都市計画区域の範囲	1
(2) 目標年次	1
2 都市計画の目標	
(1) 当該都市計画区域の特性	2
(2) 当該都市計画区域の都市づくりの基本理念	3
3 地域毎の市街地像	
(1) 拠点周辺の市街地	4
(2) その他の市街地	4
第2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	
1 区域区分の決定の有無	5
2 区域区分の方針	
(1) 都市計画区域及び市街化区域に配置されるべきおおむねの人口	5
(2) 産業の規模	5
(3) 市街化区域のおおむねの規模	5
第3 主要な都市計画の決定の方針	
1 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	
(1) 主要用途の配置の方針	6
(2) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針	7
(3) 市街地における住宅建設の方針	8
(4) 市街地において特に配慮すべき土地利用の方針	9
(5) その他の土地利用の方針	11
2 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	
(1) 交通施設の都市計画の決定の方針	12
(2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針	14
(3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針	15
3 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	16
4 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	
(1) 基本方針	17
(2) 主要な緑地の配置の方針	18
(3) 具体の公園・緑地の配置の方針	19

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針図

## 東松山都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

### 第1 都市計画の目標

#### 1 基本的事項

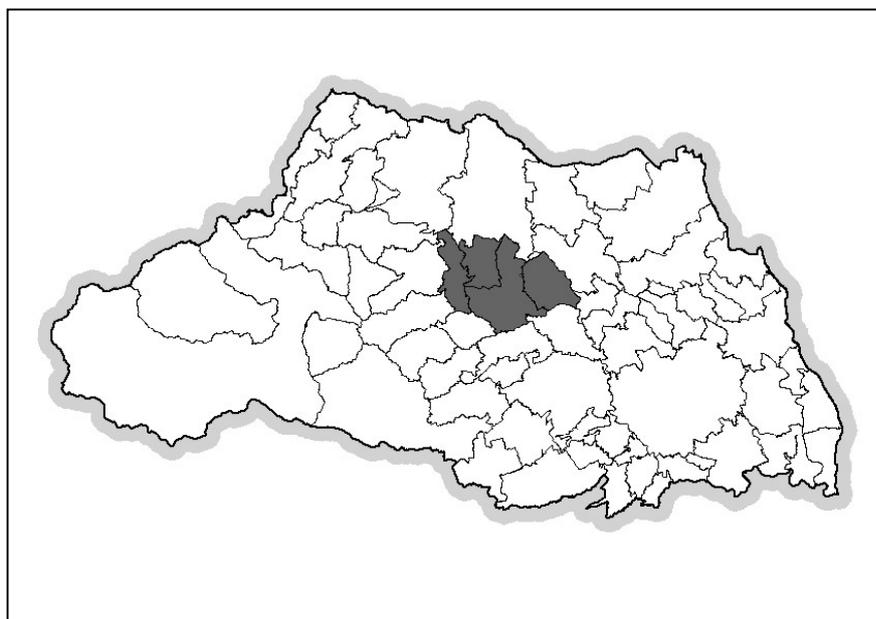
当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は、一の市町村を超える広域的見地から、広域的、根幹的な都市計画に関する事項を主とし、本県の都市計画の基本指針である「まちづくり埼玉プラン」に基づき定める。

当該都市計画区域における土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業の都市計画は、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即して定める。

#### (1) 都市計画区域の範囲

東松山都市計画区域（以下「本区域」という。）の範囲は、次のとおりである。

都市計画区域名	市町村名	範囲
東松山都市計画区域	東松山市	行政区域の全域
	嵐山町	行政区域の全域
	滑川町	行政区域の全域
	吉見町	行政区域の全域



#### (2) 目標年次

おおむね20年後の都市の姿を展望した上で、その実現のための方針を定めるものとする。なお、区域区分については、令和12年を目標年次とする。

## 2 都市計画の目標

### (1) 当該都市計画区域の特性

本区域は、都心から約50km圏、埼玉県の中東部に位置し、西部から中央部に広がる比企丘陵と東部の平坦地からなる。東部には荒川、北部には和田吉野川、中央部には市野川や滑川、南部には都幾川など多くの河川が流れている。

鉄道は、都心や寄居方面と連絡する東武東上線が通勤・通学の主要な交通手段となっている。また、東武東上線は、東京地下鉄有楽町線、東京地下鉄副都心線、東急東横線及び横浜高速みなとみらい線との相互直通運転により、横浜方面と結ばれるなど交通の利便性が向上している。

道路は、西部を南北方向に関越自動車道が連絡し、東松山インターチェンジ、嵐山小川インターチェンジが開設されている。また、中央部を南北方向に県道深谷東松山線、一般国道407号が縦断し、東西方向に一般国道254号、県道東松山鴻巣線が横断しており、重要な広域幹線道路となっている。これらの路線は、県中央部を通過する首都圏中央連絡自動車道の整備により利便性が向上しており、道路網が充実している。

古くは、鎌倉街道沿いの菅谷地区や、松山城に隣接し宿場町として栄えた地域などのまちが形成されてきた。近年では、高坂駅、東松山駅、森林公園駅、つきのお駅及び武蔵嵐山駅の鉄道駅を中心として発展した地域と高度成長期にニュータウンとして開発された高坂丘陵地区などに市街地が形成されている。また、関越自動車道などの交通の利便性を生かした東松山工業団地、嵐山花見台工業団地、葛袋産業団地などの工業地も形成されている。

一方、吉見百穴、大谷瓦窯跡、比企城館跡群（菅谷館跡、杉山城跡、松山城跡）などの多くの貴重な文化・歴史等があり、日本スリーデーマーチといった国際的なイベントなどもある。また、国営武蔵丘陵森林公園、こども動物自然公園及び吉見総合運動公園などの公園緑地や比企丘陵自然公園にある嵐山溪谷などは緑豊かな自然環境が形成されている。

このような状況から、豊かで快適な住環境の形成、広域幹線道路を活用する土地利用や、文化・歴史的な特性を生かし個性ある中心市街地の活性化を進め、また、自然環境を保全し、創造することが重要である。

## (2) 当該都市計画区域の都市づくりの基本理念

### ○ コンパクトなまちの実現

高齢者をはじめ誰もが安心・安全で歩いて暮らせるまちづくりを推進する。

中心市街地に医療・福祉・子育て支援・商業施設など多様な都市機能の集積を図るとともに、ゆとりある質の高い住環境を形成する。

また、地域から中心市街地や医療・福祉施設へのアクセス性を高め、生活環境の向上を図り、都市の利便性と田園のゆとりを共存できる都市を守り育てる。

職住が近接したまちづくりを推進するとともに、公共交通の利用促進やみどりの創出などにより、環境への負荷を低減しエネルギー効率の良い脱炭素社会の実現を図る。

### ○ 地域の個性ある発展

高速道路ネットワークの整備による波及効果や地理的な優位性を生かし、産業の集積を図るとともに、雇用の場を確保し、地域の活力の源となる次世代が暮らしてみたくなるような魅力あるまちづくりを進める。

### ○ 都市と自然・田園との共生

田畑・里山を活用しつつ、良好な田園・自然を保全する。

### 3 地域毎の市街地像

#### (1) 拠点周辺の市街地

目指すべき市街地像やそれぞれの地域が担うべき役割を明確にするため、中心拠点、生活拠点及び産業拠点を位置づけ、拠点間を効率的かつ効果的に結ぶ都市交通環境の充実に図る。

##### ○ 中心拠点

東松山駅の周辺は、環境との調和に配慮しながら、商業業務施設、公共施設、医療・福祉・子育て支援施設など多様な都市機能を集積し、まちの顔となる拠点を形成する。

##### ○ 生活拠点

高坂駅、森林公園駅、つきのわ駅、武蔵嵐山駅の周辺、公共交通によるアクセスの利便性が高い下細谷周辺は、商業施設、公共施設、医療・福祉・子育て支援施設などが充実した地域生活を支える拠点を形成する。

##### ○ 産業拠点

東松山工業団地、葛袋産業団地、嵐山花見台工業団地、長谷工業団地、下細谷地区、城南産業団地、大和田地区は、産業を集積する拠点を形成する。

#### (2) その他の市街地

拠点周辺への都市機能や居住の集積等により、相対的に人口密度が低下する地域については、緑地（農地を含む）を生かしたゆとりある住環境を保全・創出するなど、各地域の特性に応じた多様な市街地の形成を図る。

## 第2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

### 1 区域区分の決定の有無

本区域は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に指定されていることから、都市計画法第7条第1項第1号のイに基づき、区域区分を定めるものとする。

### 2 区域区分の方針

#### (1) 都市計画区域及び市街化区域に配置されるべきおおむねの人口

年次	平成27年	令和12年
区分		
都市計画区域内人口	147.6千人	おおむね138.9千人
市街化区域内人口	79.0千人	おおむね79.2千人

#### (2) 産業の規模

年次	平成27年	令和12年	
区分			
規模	総生産額 (製造業+物流業)	2,014億円	2,312億円
	総生産額 (卸売業+小売業)	388億円	424億円

なお、上表の総生産額（製造業+物流業）の令和12年には、埼玉県広域都市計画圏における保留フレームに対応する額を含まないものとする。

#### (3) 市街化区域のおおむねの規模

本区域における人口及び産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向並びに計画的市街地整備の見通しを勘案し、市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。

年次	令和12年
市街化区域面積	おおむね1,902ha

なお、市街化区域面積は、区域区分における保留フレームに対応する面積を含まないものとする。

### 第3 主要な都市計画の決定の方針

#### 1 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

##### (1) 主要用途の配置の方針

住居、商業、工業等の各機能について、地域の特性に応じた用途を適切に配置する。  
なお、市町境界の周辺においては、隣接地との調和に配慮した用途を配置する。

##### ○ 住宅地

住宅地は、高齢者をはじめ誰もが安心・安全に歩いて暮らせるまちづくりを推進するため、公共交通機関及び公共施設、医療・福祉・子育て支援施設、店舗等の生活利便施設の利便性を勘案して配置する。

良好な住居の環境を保護する地域については住居専用地域、農地と低層住宅が調和した良好な住居の環境を保護する地域については田園住居地域を定めるなど、各々の地域の特性に応じた用途を配置する。

##### ○ 商業地

商業地は、経済圏及び生活圏、周辺の土地利用、基盤整備の状況や将来計画等を勘案するとともに、交通ネットワークの形成との関係を考慮して配置する。

本区域の核として、商業業務機能の集積を図る商業地は、主として中心拠点に配置する。

生活利便性を確保するための商業地は、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給のための店舗等の立地を図る地域等に配置する。

##### ○ 工業地

工業地は、工業生産活動・流通業務機能の利便を増進するため、周辺環境への影響や公害の発生防止等に配慮するとともに、高速道路網や広域幹線道路等の都市施設の整備状況、周辺の土地利用を勘案して配置する。

産業拠点に配置するとともに、工業生産活動・流通業務機能の利便を増進を図る地域等に配置する。

##### ○ 沿道地

幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便を増進を図る地域については、当該道路の有する機能及び整備状況、交通量、周辺土地利用の動向、各拠点が担う役割を勘案するとともに、後背地の土地利用や周辺環境に配慮して、適切な用途を配置する。

(2) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

主要用途ごとに、都市基盤の整備状況や土地利用の動向を勘案するとともに、市町境界の周辺においては、隣接地との調和に配慮する。

住宅地については、地域の特性に応じた密度の土地利用を図る。

商業地については、中密度もしくは高密度な土地利用を図る。

工業地については、中密度な土地利用を基本とする。

(注) ここでの密度の数値は、以下を想定している。

住宅地・工業地においては、おおむね、

高密度は容積率300%以上、中密度は容積率150%~200%、低密度は容積率100%以下

商業地にあつては、おおむね、

高密度は容積率 500%以上、中密度は容積率 200%~400%

(3) 市街地における住宅建設の方針

① 安心と安全を支える住まいづくりに関する方針

少子高齢化が進む社会においても、すべての県民が安心・安全に暮らせる住まいづくりを進める。特に、高齢者を地域で支える体制を構築するとともに、バリアフリーに配慮した住まいづくりを進める。

災害や防犯などに配慮した居住環境の整備により、暮らしの安全を支える住まいづくりを進める。

② 子供を生き育てやすい住環境づくりに関する方針

子供を安心して生き育てる社会を実現するため、子育て世帯が安心して居住できる住宅など、子育て世帯・若年世帯が魅力を感じる住環境の整備を進める。

③ 環境に配慮した住まいづくりに関する方針

将来にわたって良好な住宅や住環境を維持し続けるため、長期間使用できる住宅など、環境配慮に優れた住まいづくりを進める。

④ 地域の活性化を図るための住環境づくりに関する方針

空き家の利活用を促進し、地域の活性化を図る住環境づくりを進める。

#### (4) 市街地において特に配慮すべき土地利用の方針

##### ① 土地の高度利用に関する方針

都市機能の集積、増進及び更新を図る地区については、都市基盤の整備状況等を勘案し、土地の高度利用を図る。

##### ② 用途の見直しに関する方針

人口減少・超高齢社会の同時進行などの社会経済情勢の変化や土地利用の動向等へ対応するとともに、目指すべき市街地像の実現に向けた秩序ある土地利用を図るために必要な場合は、適切な用途の見直しを行う。

現に空き家、空き地等が散在している区域、工場の移転等により空地化が進む区域については、地域の実情に応じて、適切な土地利用が図られるように努める。

##### ③ 居住環境の改善又は維持に関する方針

良好な居住環境を維持すべき地区、新たな住宅市街地形成に併せて積極的に良好な居住環境の実現を図るべき地区、建築物が密集した市街地などで市街地の改善又は建築更新の誘導などにより居住環境の向上を図るべき地区等については、高度地区や地区計画などを活用し、良好な居住環境と街並みの維持、形成を図る。

##### ④ 特定大規模建築物（大規模商業施設等）等の立地に関する方針

特定大規模建築物の立地については、商業地に誘導する。

市町村の建設に関する基本構想等に基づき、新たに特定大規模建築物又は周辺の自治体に影響を及ぼすことが予想される集客施設の立地を可能とする都市計画を定める場合は、関係自治体との調整を図る。

##### ⑤ 産業集積に関する方針

産業集積を図る工業地では、特別用途地区や地区計画などを活用して操業環境の保全及び利便性の向上を図る。

また、必要な基盤整備にあたっては、緑地空間等のオープンスペースを確保するなど、自然環境や田園などの周辺環境との調和を図るとともに、周辺における乱開発を抑制する。

##### ⑥ 都市防災に関する方針

埼玉県地域強靱化計画や埼玉県地域防災計画を踏まえ、建築物の不燃化・耐震化や道路の無電柱化、安全な避難行動や災害応急活動を円滑に行うことができる都市空間の整備等を進める。併せて、近年頻発化している水災害のリスクに応じ、防災・減災対策に取り組み、防災都市づくりを推進する。

特に、都市機能を優先的に維持する地域や延焼の危険性が高い地域、災害時の活動拠点としての機能を維持すべき地域、緊急輸送道路の沿道等には防火地域又は準防火地域の指定を推進する。

⑦ 景観の形成に関する方針

都市として魅力を高める地区やまちの基幹となる道路の沿道などでは、高度地区、地区計画、景観計画などを活用し、景観の保全・創出を図るとともに、無電柱化を行うなど、地域の特性を生かした良好な景観づくりを進める。

⑧ 都市内の緑地の維持等に関する方針

市街地の緑地（農地を含む）は、防災機能や景観形成機能等を有するため、生産緑地制度等を活用し、保全・創出・活用に努める。

都市計画決定後30年を経過する生産緑地については、特定生産緑地制度を活用し、保全に努める。

(5) その他の土地利用の方針

① 優良な農地との健全な調和に関する方針

集团的に存在する農地や生産性の高い農地などについては、今後も優良な農地として保全に努める。

② 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

土砂災害特別警戒区域その他の溢水、湛水等による災害の発生のおそれのある土地の区域については、新たな宅地化を抑制するなど、地域の実情に即した方策を講じる。

③ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

荒川、市野川、滑川、都幾川などの水辺やその周辺、県立比企丘陵自然公園、武蔵丘陵森林公園などについては、優れた自然環境の保全を図る。

④ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

市町村の建設に関する基本構想等に基づき、計画的な市街地整備を行う場合は、人口及び産業の見通し等を勘案し、農林漁業との健全な調和を図りつつ、整備の実施が確実に進んだ段階で、必要な規模を限度として市街化区域に編入する。

市街化調整区域内の既存集落や既に都市的土地利用が図られている地区、無秩序な開発により不良な街区の環境が形成されるおそれがある地区、都市機能の維持又は増進に著しく寄与する事業が行われる地区においては、地域社会の停滞の防止や居住環境等の維持、改善などを図るため、必要に応じて、地区計画制度の活用を努める。

⑤ 特定大規模建築物（大規模商業施設等）の立地に関する方針

市街化調整区域内においては、広域的に都市構造に大きな影響を及ぼすおそれがあるため、特定大規模建築物の立地を抑制する。

## 2 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

### (1) 交通施設の都市計画の決定の方針

#### ① 交通体系の整備の方針及び整備目標

本区域の道路網は、関越自動車道、一般国道254号、一般国道407号、県道東松山鴻巣線、県道深谷東松山線等の広域幹線道路で構成されている。

公共交通機関は、都心方面に直結する東武東上線のほか、コミュニティバスや、民営の路線バスが運行されている。

道路については、利便性の向上を図るとともに、超高齢社会に対応した安心・安全な通行環境を確保していく必要がある。また、公共交通機関の利便性や結節性の向上などにより、総合的な交通体系を確立していく必要がある。

このような状況を踏まえ、本区域の交通体系は、次のような基本方針のもとに整備を進める。

- ・ 歩行者や自転車の通行環境を充実するとともに、公共交通機関の利用促進を図り、総合的な交通体系を確立する。
- ・ 広域的な交流・連携を強化するため、広域交通ネットワークの構築を図るとともに、これらへのアクセス性を向上させる道路ネットワークの構築を図る。
- ・ 建築物が密集した市街地においては、面的整備計画と調整を行い、都市防災の向上を図りながら道路等の整備を進める。
- ・ 施設整備にあたっては、既存施設の有効利用を図りつつ、ユニバーサルデザインの考え方に配慮し、計画的かつ段階的に整備を行う。
- ・ 駐車場については、既存駐車施設の活用を図りながら、行政、住民及び企業が一体となった総合的な駐車対策を推進する。
- ・ 火災延焼遮断帯及び避難路としての機能を併せ持つ広幅員の道路を、市街地に計画的に整備するとともに、迅速な災害応急活動に資する道路網の整備を推進する。
- ・ 都市計画道路については、定期的に検証を行い、必要に応じて、適切な見直しを行う。

② 主要な施設の配置の方針

a 道路

広域的な地域間の交流・連携や社会経済活動の持続的な発展及び活性化を図るとともに、住民の利便性の向上を図るため、広域交通として下表の路線を配置する。

また、広域交通を軸として、土地利用の動向を勘案しつつ、各地区に集中・発生する交通量を円滑に処理するため、都市内交通として必要な路線を配置する。

なお、市町境界における都市計画道路の配置については、隣接地との整合を図る。

種 別	名 称
広域交通	3・3・1 森林公園通線（県道深谷東松山線）
	3・3・2 東松山嵐山線（一般国道254号）
	3・3・3 東松山鴻巣線（県道東松山鴻巣線）
	3・3・4 野本高坂通線（一般国道407号）
	3・4・7 産業道路（一般国道407号）
	3・3・18 東松山川越線（一般国道254号）
	3・5・22 嵐山小川寄居線（一般国道254号）
	など国道、県道網を形成する路線

b 鉄道

通勤・通学の主要な交通手段となっている鉄道の利便性の向上を図るため、鉄道駅への結節性を高める駅前広場やアクセス道路などの施設を配置する。

c その他

駅周辺等における路上駐車や放置自転車などの問題に対処するため、行政・住民・企業が一体となった駐車対策を行うとともに、必要に応じて、駐車場及び駐輪場を配置する。

(2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

① 下水道及び河川の整備の方針及び整備目標

将来の人口規模や都市活動の集積、洪水や集中豪雨などによる災害の発生に対応した環境の保全及び防災対策の強化を図るため、市街化の動向等を勘案し、下水道及び河川の整備を推進し、生活環境の改善に努めるとともに、都市の健全な発展を図る。

下水道については、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するため、埼玉県生活排水処理施設整備構想に基づき、生活排水処理人口普及率100%を目指し、市街地の污水管渠等の整備を進める。

また、市街地の浸水被害を解消するため、河川改修との整合を図りながら、雨水管渠等の整備を進める。

河川については、「洪水等による災害の発生の防止又は軽減」、「河川の適正な利用及び流水の正常な機能の維持」、「河川環境の整備と保全」の観点から整備を進め、時間雨量50mm程度の降雨を安全に流下させることのできる治水施設の整備や流域の雨水流出抑制対策など、総合的な治水対策を進める。

② 主要な施設の配置の方針

a 下水道

(a) 污水

荒川流域別下水道整備総合計画に基づき配置する。

(b) 雨水

降水量、地形及び放流先の状況を勘案し、配置する。

b 河川

河川整備計画等に基づき配置する。

(3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針

円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するために、必要な都市施設の整備に努める。

なお、埼玉県廃棄物処理基本計画で目指す循環型社会の構築を推進する。

### 3 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

公共施設と併せて宅地利用の増進、建築物の整備を一体的かつ総合的に進めるため、市街地開発事業を計画する。特に、建築物が密集した市街地や公共施設の整備を必要とする地区などで重点的に実施する。

小規模な面積での整備、地域にとって必要な公共施設の重点整備、民間主導の整備などにより、迅速な完了を目指す。

長期間にわたり着手されていない土地区画整理事業については、防災に配慮した安心・安全なまちづくりに係る検証を行い、地域の実情に応じて、適切な見直しを行う。

#### 4 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

##### (1) 基本方針

本区域は、西部から中央部に広がる比企丘陵と東部の平坦地からなる。東部には荒川、北部には和田吉野川、中央部には市野川や滑川、南部には都幾川など多くの河川が流れている。河川周辺の低地部は水田地帯として、台地部は畑地として利用され、また低地部と台地部の境界をなす斜面林は優れた自然景観を有している。

埼玉県広域緑地計画を踏まえ、埼玉の緑を守り育て、将来にわたって県民が緑の恩恵を享受できるよう、埼玉の多彩な緑が織りなすネットワークを形成する。

また、自然環境の保全を図るとともに、防災の機能、環境負荷低減の機能、景観形成の機能、ふれあい提供の機能を確保する。

## (2) 主要な緑地の配置の方針

荒川などをネットワーク上の「核」として生かしながら、丘陵地や台地、田園の緑を適切に保全して、ネットワークの「拠点」づくりを進める。そして、樹林地や公園、河川・水路や街路樹、公共施設や建物の壁面・屋上など「みどりの再生」によって新たに創出された緑を加えて、緑の連続性を確保しながら「形成軸」とし、埼玉の多彩な緑が織りなすネットワークを形成していく。

### <自然環境の保全>

荒川、市野川、滑川、都幾川などの河川敷地、県立比企丘陵自然公園、武蔵丘陵森林公園などの広域的な視点から必要な緑地を保全するとともに、社寺林・屋敷林などの身近な緑の保全を図る。

### <防災の機能>

災害発生時に、避難者の安全確保と災害応急活動の円滑化に資するとともに、火災の延焼防止効果を高めるために必要な公園や緑地等を配置する。

### <環境負荷軽減の機能>

樹林地や公園、河川・水路や街路樹、公共施設や建物の壁面・屋上等の緑化などにより、大気汚染等の影響、ヒートアイランド現象の緩和を推進する。

### <景観形成の機能>

田園や緑地、水辺空間などが形成する景観を保全・活用する。

### <ふれあい提供の機能>

公園や緑地等は、地域の状況を踏まえ、適切に配置し、整備することにより、レクリエーション機能の充実を図るとともに、緑とふれあう場を提供する。

### (3) 具体の公園・緑地の配置の方針

#### <街区公園>

主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、利用圏域人口、土地利用状況及び将来の見通しなどを勘案して配置する。

#### <近隣公園>

主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、利用圏域人口、土地利用状況及び将来の見通しなどを勘案して配置する。

#### <地区公園>

主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、利用圏域人口、土地利用状況及び将来の見通しなどを勘案して配置する。

#### <総合公園>

都市住民全般の休憩、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園で、利用圏域人口、土地利用状況及び将来の見通しなどを勘案して配置する。

#### <運動公園>

都市住民全般の主として運動の用に供することを目的とする公園で、利用圏域人口、土地利用状況及び将来の見通しなどを勘案して配置する。

#### <歴史公園>

遺跡、庭園、建築物等の文化的遺産の存する土地若しくはその復元、展示等に適した土地又は歴史的意義を有する土地を選択して配置する。

#### <広域公園>

一の市町村の区域を超える広域の区域を対象とし、休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園で、利用圏域人口、土地利用状況及び将来の見通しなどを勘案して配置する。

#### <その他>

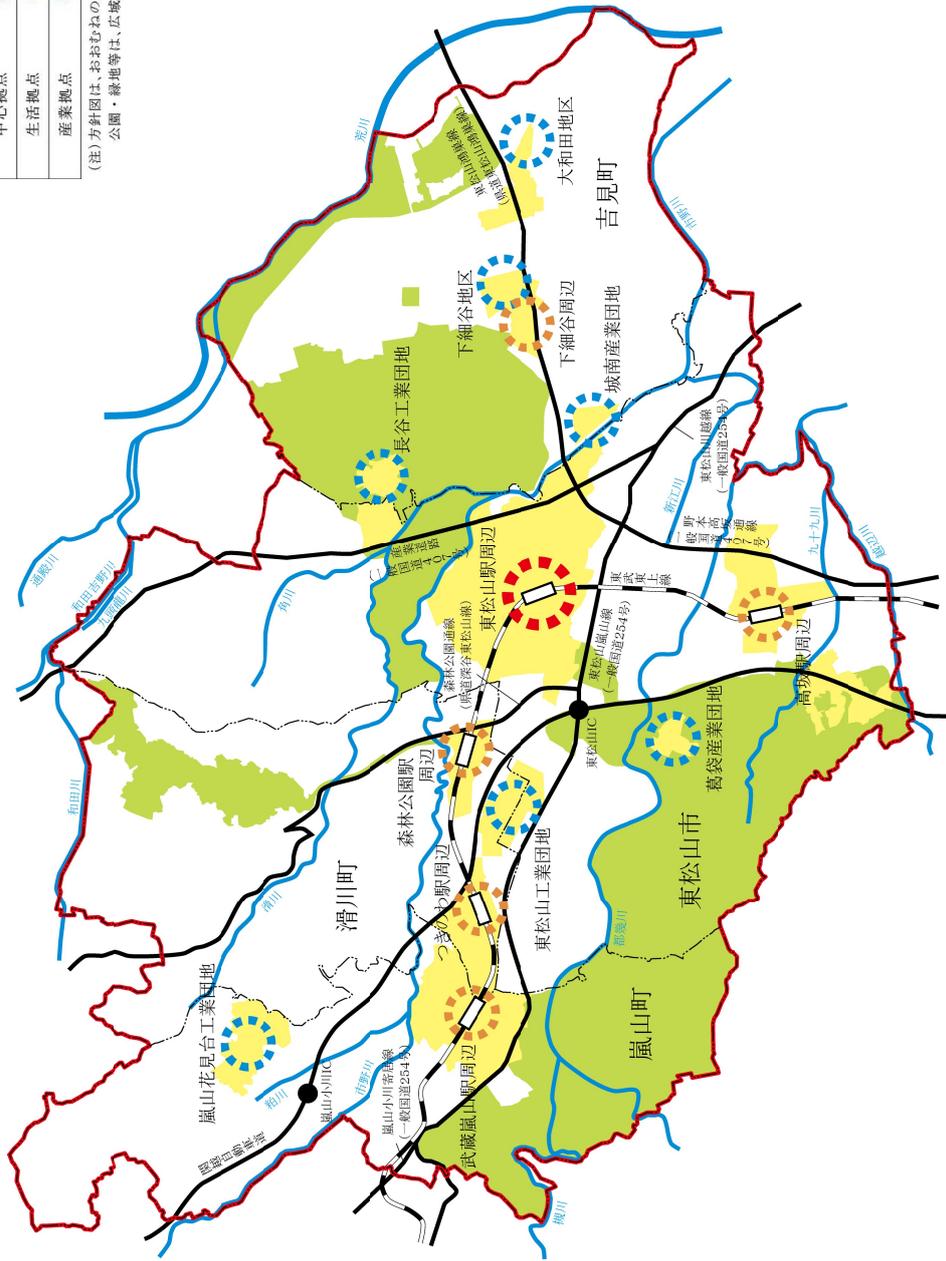
都市の状況に応じて、その他の公園・緑地等を配置する。

まとまりのある樹林地等については、都市緑地法に基づく特別緑地保全地区等の指定を検討し、維持・保全を図る。

東松山都市計画  
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針図

凡 例	
都市計画区域	公園・緑地等
行政区域	鉄道
市街化区域	広域交通
中心拠点	河川
生活拠点	
産業拠点	

(注)方針図は、おおむねの位置を示している。  
公園・緑地等は、広域的なものを示している。



## 議案第 2 号 東松山都市計画区域区分の変更について (埼玉県決定)

### 1 変更の内容

東松山都市計画区域区分を以下のように変更します。

#### ◆区域面積の変更

都市計画区域面積、市街化区域面積、市街化調整区域面積を変更するものです。

都市計画区域面積	約 1 6 , 3 5 2 h a → 約 1 6 , 3 5 9 h a
市街化区域面積	約 1 , 8 8 3 h a → 約 1 , 9 0 2 h a
市街化調整区域面積	約 1 4 , 4 6 9 h a → 約 1 4 , 4 5 7 h a

#### ◆フレームの変更

広域都市計画圏のフレームを人口フレームと工業フレームに分け、令和 1 2 年を目標年次として変更をするものです。

### 2 変更の理由

(1) 都市計画法第 6 条の規定により平成 2 7 年を基準年として実施した都市計画基礎調査の結果を踏まえ、令和 1 2 年を目標年次としてフレームの変更を行うものです。

(2) 国土地理院が公表している「全国都道府県市区町村別面積調」が、計測方法の変更により修正されたことに伴い、都市計画区域面積を変更するものです。

(3) 東松山市美原町地区について、県道行田東松山線、市道第 3 6 6 4 号線、市道第 1 2 号線、県道大谷材木町線の整備に伴い区域区分の境界の位置が変更されたため、市街化区域及び市街化調整区域に編入するものです。

(4) 吉見町大和田地区について、次の①～③の理由により市街化区域へ編入するものです。

① 吉見町内における企業立地需要の高まりにより、新たな産業基盤が必要とされている

② 上位計画である「東松山都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び「吉見町都市計画マスタープラン」において、工業系の土地利用を図る地区に位置づけられている。

③ 公的開発(県企業局施行)により計画的な市街地整備の実施が確実である。

### 3 経緯の概要

構想（原案）の閲覧	令和6年 1月12日から 令和6年 1月26日まで	※公述申出1件
公聴会	令和6年 2月14日	
案の縦覧	令和6年 5月10日から 令和6年 5月24日まで	※意見書1通
市都市計画審議会	令和6年 7月 1日	
県都市計画審議会	令和6年 8月上旬（予定）	
変更告示	令和6年 9月下旬（予定）	

## 4 計画書

### 東松山都市計画区域区分の変更

東松山都市計画区域区分を次のように変更する。

#### 1. 区域区分

「総括図表示のとおり」

都市計画区域面積	約16,359ha
市街化区域面積	約1,902ha
市街化調整区域面積	約14,457ha
備考	<p>&lt;変更分&gt;</p> <p>市街化区域への編入 約19.9ha</p> <p>都市計画区域面積 約16,352ha → 約16,359ha</p> <p>市街化区域面積 約1,883ha → 約1,902ha</p> <p>市街化調整区域面積 約14,469ha → 約14,457ha</p>

※上記の面積は、平成27年都市計画基礎調査の結果に基づくものである。

#### — 理由 —

- (1) 都市計画法第6条の規定により平成27年を基準年として実施した都市計画基礎調査の結果を踏まえ、令和12年を目標年次としてフレームの変更を行うものです。
- (2) 国土地理院が公表している「全国都道府県市区町村別面積調」が、計測方法の変更により修正されたことに伴い、都市計画区域面積を変更するものです。
- (3) 東松山市美原町地区について、県道行田東松山線、市道第3664号線、市道第12号線、県道大谷材木町線の整備に伴い区域区分の境界の位置が変更されたため、市街化区域及び市街化調整区域に編入するものです。
- (4) 吉見町大和田地区について、次の①～③の理由により市街化区域へ編入するものです。
  - ①吉見町内における企業立地需要の高まりにより、新たな産業基盤が必要とされている
  - ②上位計画である「東松山都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び「吉見町都市計画マスタープラン」において、工業系の土地利用を図る地区に位置づけられている
  - ③公的開発（県企業局施行）により計画的な市街地整備の実施が確実である

広域都市計画圏のフレーム

(1) 広域都市計画圏の名称

人口フレーム：圏央道広域都市計画圏、工業フレーム：埼玉県広域都市計画圏

(2) 広域都市計画圏のフレーム

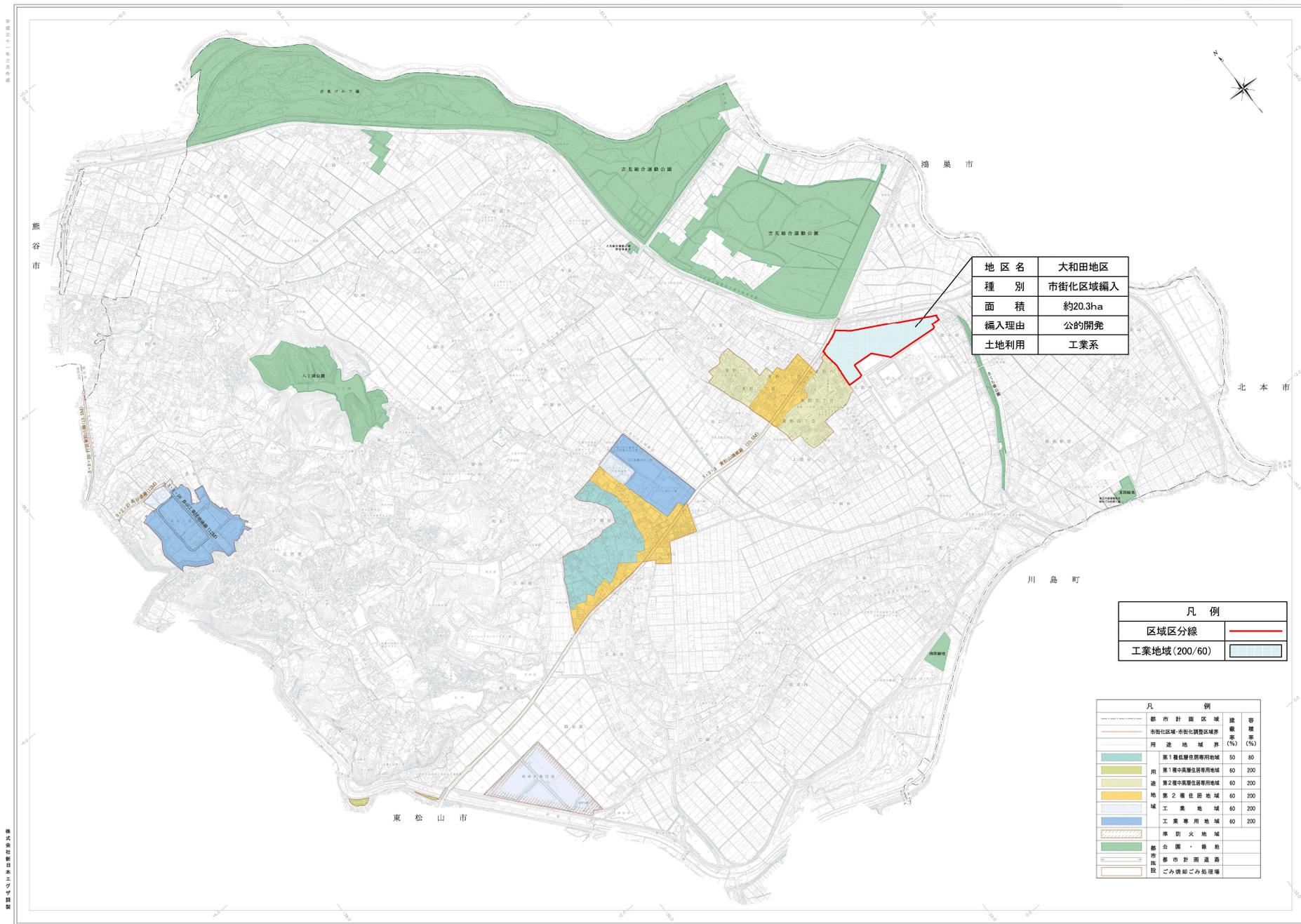
○人口フレーム

広域都市計画圏名	都市計画区域名	市町村名	都市計画区域内人口		市街化区域内人口		
			平成27年 (基準年)	令和12年 (目標年)	平成27年 (基準年)	令和12年 (目標年)	保留 フレーム
			人	人	人	人	
圏央道広域都市計画圏	飯能	飯能市	67,668	62,381	53,797	52,469	-
	狭山	狭山市	152,405	136,262	113,294	102,882	
	入間	入間市	148,390	134,820	127,377	114,603	
	川越	日高市	428,063	421,377	307,583	279,753	
		川越市					
		川島町					
	東松山	東松山市	147,621	138,885	78,978	79,224	
		滑川町					
		嵐山町					
		吉見町					
	坂戸	坂戸市	171,934	159,971	137,666	133,963	
		鶴ヶ島市					
	毛呂山・ 越生	毛呂山町	61,326	48,995	39,037	31,855	
		越生町					
		鳩山町					
	加須	加須市	100,622	88,684	53,213	41,659	
		(旧北川辺町除く)					
	久喜	久喜市	152,311	138,212	109,397	96,880	
	蓮田	蓮田市	113,915	108,954	77,902	78,185	
		白岡市					
	幸手	幸手市	131,724	114,484	85,833	73,729	
		宮代町					
		杉戸町					
	鴻巣	鴻巣市	118,072	107,984	91,238	87,335	
		鴻巣市					
	上尾	上尾市	269,638	261,894	235,474	236,529	
		伊奈町					
	桶川	桶川市	73,936	67,759	59,648	56,088	
		伊奈町					
	北本	北本市	67,409	56,803	51,857	46,632	
	小川	小川町	31,178	24,937	19,139	15,836	
	行田	行田市	82,113	66,233	51,367	41,258	
	羽生	羽生市	54,874	46,566	28,472	24,582	
北川辺	加須市 (旧北川辺町)	-	-	-	-		
ときがわ	ときがわ町	-	-	-	-		
(区域外)	東秩父村	-	-	-	-		
合計		2,373,189	2,191,202	1,721,272	1,593,463	-	

○工業フレーム

広域都市計画圏名	都市計画区域名	市町村名	総生産額(製造業+物流業)		
			平成27年 (基準年)	令和12年 (目標年)	保留 フレーム
			億円	億円	億円
埼玉県広域都市計画圏	さいたま	さいたま市	-	-	-
	川口	川口市	2,582	2,972	1,481
		蕨市	518	572	
	戸田	戸田市	1,344	1,516	
	朝霞	朝霞市	440	536	
	志木	志木市	123	143	
	和光	和光市	152	263	
	新座	新座市	809	1,009	
	富士見	富士見市	1,390	1,573	
		ふじみ野市			
	春日部	春日部市	816	914	
	草加	草加市	4,126	4,752	
		八潮市			
		三郷市			
	越谷	越谷市	1,669	1,865	
		吉川市			
		松伏町			
	所沢	所沢市	977	1,136	
		飯能市			
	飯能	飯能市	483	631	
		狭山市			
	入間	入間市	1,765	1,997	
	川越	日高市	3,726	4,219	
		川越市			
		川島町			
	東松山	東松山市	2,014	2,312	
		滑川町			
		嵐山町			
		吉見町			
	坂戸	坂戸市	964	1,305	
		鶴ヶ島市			
	毛呂山・ 越生	毛呂山町	179	201	
		越生町			
		鳩山町			
	加須	加須市	1,498	1,674	
		(旧北川辺町除く)			
	久喜	久喜市	1,765	1,950	
	蓮田	蓮田市	901	1,052	
		白岡市			
	幸手	幸手市	581	721	
		宮代町			
		杉戸町			
	鴻巣	鴻巣市	761	886	
		鴻巣市			
	上尾	上尾市	2,009	2,276	
		伊奈町			
	桶川	桶川市	499	566	
	北本	北本市	369	408	
	小川	小川町	198	250	
	行田	行田市	864	992	
	羽生	羽生市	834	943	
	北川辺	加須市 (旧北川辺町)	-	-	
	ときがわ	ときがわ町	-	-	
	(区域外)	東秩父村	-	-	
	熊谷	熊谷市	4,198	4,692	
		本庄市			
		本庄市			
本庄市					
深谷	深谷市	1,642	1,827		
	深谷市				
	深谷市				
	深谷市				
児玉	美里町	-	-		
	本庄市				
	神川町				
	上里町				
秩父	秩父市	-	-		
	横瀬町				
	皆野町				
小慮野	小慮野町	-	-		
	小慮野町				
寄居	寄居町	-	-		
	寄居町				
	寄居町				
(区域外)	長瀨町	-	-		
合計		41,782	47,946	1,481	





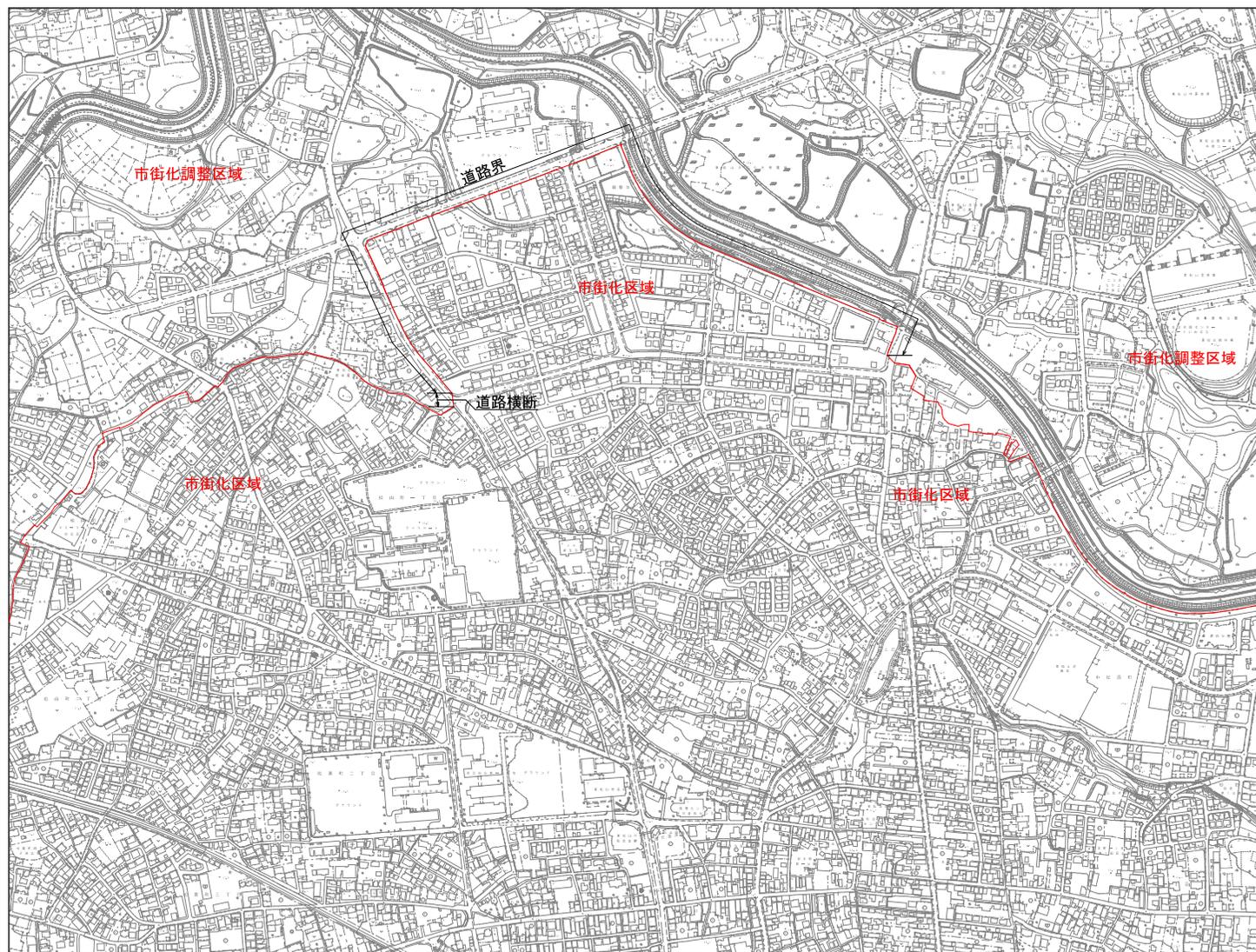
地区名	大和田地区
種別	市街化区域編入
面積	約20.3ha
編入理由	公的開発
土地利用	工業系

区域区分線	
工業地域(200/60)	

凡例	建築	容積率
都市計画区域	建築	容積率
市街化区域・市街化調整区域系	建築	容積率
用途地域界	(%)	(%)
第1種低層住居専用地域	50	80
第1種中高層住居専用地域	60	200
第2種中高層住居専用地域	60	200
第2種住居地域	60	200
工業地域	60	200
工業専用地域	60	200
準防火地域		
公園・緑地		
都市計画道路		
ごみ焼却ごみ処理場		

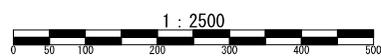
1:10,000

# 美原町地区 区域区分 計画図



東松山市都市計画部都市計画課

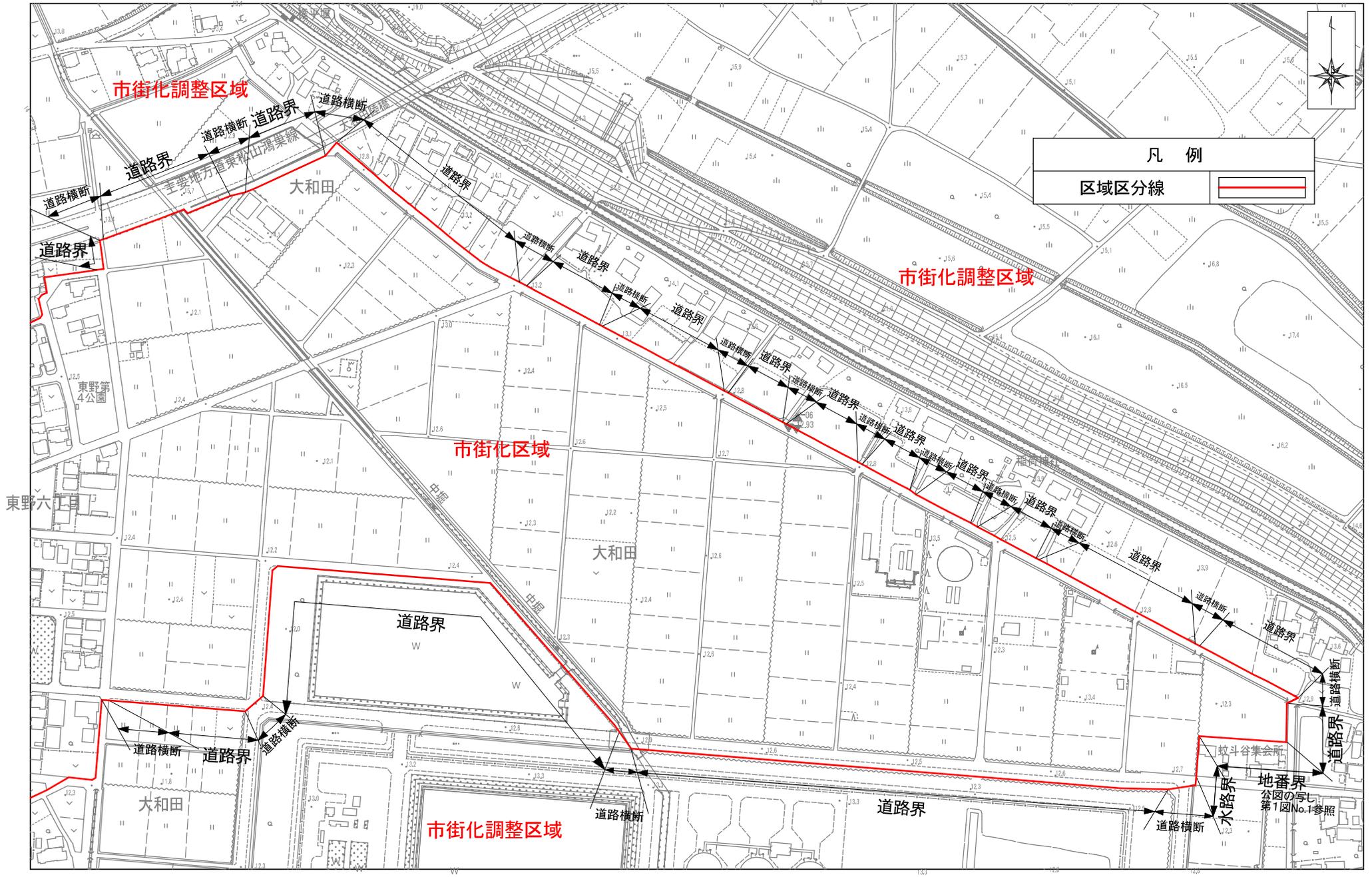
凡	例
区域区分線	



※A0の図面をA3に縮小しています。

# 大和田地区 区域区分 計画図

S=1:2,500



議案第3号 東松山都市計画用途地域の変更について  
(東松山市決定)

1 変更の内容

[東松山市：美原町地区]

- ① 第一種低層住居専用地域 (80 / 50)、第一種住居地域 (200 / 60)、  
第二種住居地域 (200 / 60)

区域区分の境界を現在の地形地物に合わせて変更することに伴い、各用途地域を変更するものです。

- ② 用途地域の指定のない区域

区域区分の境界を現在の地形地物に合わせて変更することに伴い、第一種住居地域を指定するものです。

新		旧	
—	約 0.35 h a	第一種低層住居専用地域 (80 / 50) 10 m	約 0.26 h a
		第一種住居地域 (200 / 60)	約 0.02 h a
		第二種住居地域 (200 / 60)	約 0.07 h a
第一種住居地域 (200 / 60)	約 0.01 h a	—	約 0.01 h a
合計	約 0.36 h a	合計	約 0.36 h a

( ) 内は 容積率 / 建蔽率、( ) の右側は建築物の高さの限度

2 変更の理由

市の川特定土地区画整理事業の完了により、用途地域の境界としていた道路及び河川の位置が変更されたため、区域区分の変更と併せて、用途地域を変更するものです。

### 3 経緯の概要

構想（原案）の閲覧	令和6年 1月12日から 令和6年 1月26日まで	
県知事協議	令和6年 4月 9日	
県知事回答	令和6年 4月17日	
案の縦覧	令和6年 5月10日から 令和6年 5月24日まで	※意見書1通
市都市計画審議会	令和6年 7月 1日	
変更告示	令和6年 9月 下旬（予定）	

## 4 計画書

### 東松山都市計画用途地域の変更(東松山市決定)

東松山都市計画用途地域を次のように変更する。

告示年月日  
令和 年 月 日

							東松山市
種 類	面 積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備 考
第一種低層住居 専用地域	約4.8ha	6/10以下	4/10以下	—	—	10m	約0.5%
	約73.8ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	約7.1%
	約23.5ha	10/10以下	6/10以下	—	—	10m	約2.3%
	小計 約102.1ha						約9.9%
第二種低層住居 専用地域	約4.1ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	約0.4%
	小計 約4.1ha						約0.4%
第一種中高層住居 専用地域	約5.5ha	10/10以下	5/10以下		—		約0.5%
	約26.3ha	15/10以下	5/10以下		—		約2.5%
	約243.5ha	20/10以下	6/10以下		—		約23.6%
	小計 約275.3ha						約26.6%
第二種中高層住居 専用地域	約6.0ha	15/10以下	5/10以下		—		約0.6%
	小計 約68.1ha	20/10以下	6/10以下		—		約6.6%
第一種住居地域	約10.3ha	15/10以下	6/10以下		—		約1.0%
	約257.2ha	20/10以下	6/10以下		—		約24.9%
	小計 約267.5ha						約25.9%
第二種住居地域	約112.4ha	20/10以下	6/10以下		—		約10.9%
	小計 約112.4ha						約10.9%
準住居地域	約7.8ha	20/10以下	6/10以下		—		約0.8%
	小計 約7.8ha						約0.8%
近隣商業地域	約5.8ha	20/10以下	6/10以下		—		約0.5%
	約17.4ha	20/10以下	8/10以下		—		約1.7%
	小計 約23.2ha						約2.2%
商業地域	約51.2ha	40/10以下	(8/10以下)*		—		約5.0%
	小計 約51.2ha						約5.0%
準工業地域	約29.1ha	20/10以下	6/10以下		—		約2.8%
	小計 約29.1ha						約2.8%
工業地域	約53.0ha	20/10以下	6/10以下		—		約5.1%
	小計 約53.0ha						約5.1%
工業専用地域	約39.0ha	20/10以下	6/10以下		—		約3.8%
	小計 約39.0ha						約3.8%
合 計	約1032.8ha						100%

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

\*: 建築基準法の規定による。

理由 用途地域の境界としていた道路及び河川の位置が変更となったため、区域区分の変更と併せて、用途地域を変更するものです。





# 議案第 4 号 都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域の面積の変更について（埼玉県決定）

## 1 変更の内容

用途地域の変更に伴い、都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域の面積のうち、地区番号 2 1 2 - 4 の一部を約 0.4 ha 拡大するものです。

## 2 変更の理由

土地区画整理事業の完了により、区域区分の境界としていた道路及び河川の位置が変更されたため、区域区分の変更、用途地域の変更に合わせて、地区の一部の面積を変更するものです。

## 3 経緯の概要

構想（原案）の縦覧	令和 6 年 1 月 1 2 日から 令和 6 年 1 月 2 6 日まで
案の縦覧	令和 6 年 5 月 1 0 日から 令和 6 年 5 月 2 4 日まで
市都市計画審議会	令和 6 年 7 月 1 日
県都市計画審議会	令和 6 年 8 月上旬（予定）
変更告示	令和 6 年 9 月下旬（予定）

## 4 計画書

### 都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域の面積の変更

建築基準法（昭和25年法律第201号）の規定に基づき、都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域の面積を次のように変更する。

市町村名 東松山市

地区番号	面積	容積率	建蔽率	容積率算定係数 (幅員12m未満 の前面道路の幅 員に乗じる数値)	道路高さ制限 (※)	隣地高さ制限 (※)
212-1	約 1,058.4 ha	10/10	6/10	4/10	∠1.5	20m + ∠1.25
212-2	約 4.5 ha	20/10	6/10	6/10	∠1.5	31m + ∠2.5
212-3	約 1.1 ha	20/10	6/10	6/10	∠1.5	31m + ∠2.5
212-4	約 <u>622.5 ha</u>	20/10	6/10	6/10	∠1.5	31m + ∠2.5
212-5	約 20.3 ha	10/10	5/10	4/10	∠1.25	20m + ∠1.25
212-6	約 1,319.0 ha	20/10	6/10	6/10	∠1.5	31m + ∠2.5
212-7	約 4.3 ha	10/10	5/10	4/10	∠1.25	20m + ∠1.25
212-8	約 10.1 ha	10/10	5/10	4/10	∠1.25	20m + ∠1.25
212-9	約 1,787.4 ha	10/10	6/10	4/10	∠1.5	20m + ∠1.25
212-10	約 2.5 ha	20/10	6/10	6/10	∠1.5	31m + ∠2.5
212-11	約 123.1 ha	10/10	6/10	4/10	∠1.5	20m + ∠1.25
212-12	約 0.5 ha	10/10	5/10	4/10	∠1.25	20m + ∠1.25
212-13	約 14.4 ha	10/10	5/10	4/10	∠1.25	20m + ∠1.25
212-14	約 61.2 ha	10/10	5/10	4/10	∠1.25	20m + ∠1.25
212-15	約 67.7 ha	20/10	6/10	6/10	∠1.5	31m + ∠2.5
212-16	約 269.8 ha	20/10	6/10	6/10	∠1.5	31m + ∠2.5
212-17	約 86.2 ha	10/10	5/10	4/10	∠1.25	20m + ∠1.25
212-18	約 15.5 ha	10/10	6/10	4/10	∠1.5	20m + ∠1.25
212-19	約 31.7 ha	10/10	6/10	4/10	∠1.5	20m + ∠1.25
計	約 <u>5,500.2 ha</u>					

(※∠は水平距離に乗じる数値)

「区域は計画図表示のとおり」

理由 土地区画整理事業の完了により、区域区分の境界としていた道路及び河川の位置が変更されたため、区域区分の変更に合わせて、地区の一部の面積を変更するものです。

## 5 新旧対照表

都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域の面積の変更 新旧対照表

市町村名 東松山市

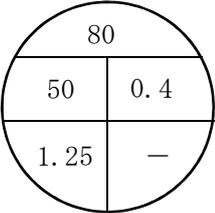
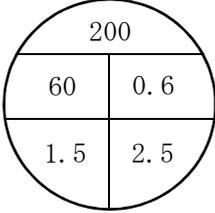
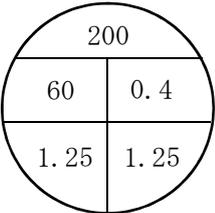
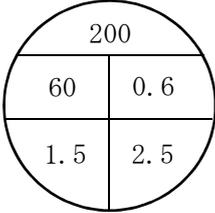
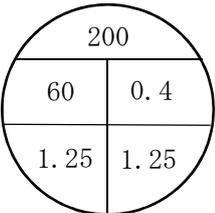
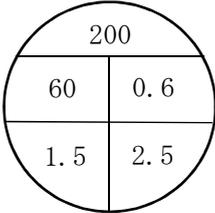
地区番号		面積	容積率	建蔽率	容積率算定係数 (幅員 12m未満 の前面道路の幅 員に乗じる数値)	道路高さ制限 (※)	隣地高さ制限 (※)	備考
212-4	新	約 622.5 ha	20/10	6/10	6/10	∠1.5	31m + ∠2.5	地区の 拡大
	旧	約 622.1 ha						

(※∠は水平距離に乗じる数値)

## 6 変更調書

都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域の面積の変更 変更調書

市町村名 東松山市

地区番号	面積	現行	変更案	面積の変更理由
212-4 の 一部 (拡大)	約 0.26ha	第一種低層住居専用地域 (80/50) 		土地区画整理事業の完了により、区域区分の境界としていた道路及び河川の位置が変更されたため、区域区分の変更に合わせて、地区の一部の面積を変更するものです。
	約 0.02ha	第一種住居地域 (200/60) 		
	約 0.07ha	第二種住居地域 (200/60) 		

### 【凡例】

