

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）

1 変更の内容

平成3年に都市計画決定をした施行区域の面積を、約26.1haから約25.7haに縮小するものです。

2 変更の理由

市の川特定土地区画整理事業の完了をもって、地区内の道路等の地形地物の位置が確定したことから、区域区分の境界を現況の地形地物に整合させる変更を行うこととしました。あわせて、土地区画整理事業施行区域についても現況の地形地物に整合させる必要性が生じたことから、土地区画整理事業施行区域を縮小する変更を行うものです。

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
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

東松山都市計画土地区画整理事業の変更（東松山市決定）

都市計画市の川土地区画整理事業を次のように変更する。

名 称	市の川土地区画整理事業						
面 積	約 25.7ha						
公 共 施 設 の 配 置	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考	
		幹線街路	3・5・32 加美町通線	12.0m	約692m	都市計画決定済	
		幹線街路	3・5・33 市の川小学校前通線	12.0m	約310m	都市計画決定済	
	上記都市計画道路を基幹とし、幅員16m～4mの区画街路をこの地域の土地利用計画に合わせて適宜配置する。						
	公園及び緑地	区域面積の3%以上を確保し、地区内の誘致距離を考慮して近隣公園1ヶ所、街区公園2ヶ所を配置する。また、緑地の一部を地区内の治水対策等の一環とし適宜配置する。					
その他の公共施設	供給処理施設については、東松山市の上下水道計画に基づき同時に整備をする。						
宅地の整備	宅地の整備計画については、住居系用途に適するよう、短辺20m～50m、長辺50m～250mを基準とした街区構成を確保し、150㎡～200㎡を中心とした宅地規模を考慮して計画する。						

「施行区域は計画図表示のとおり」

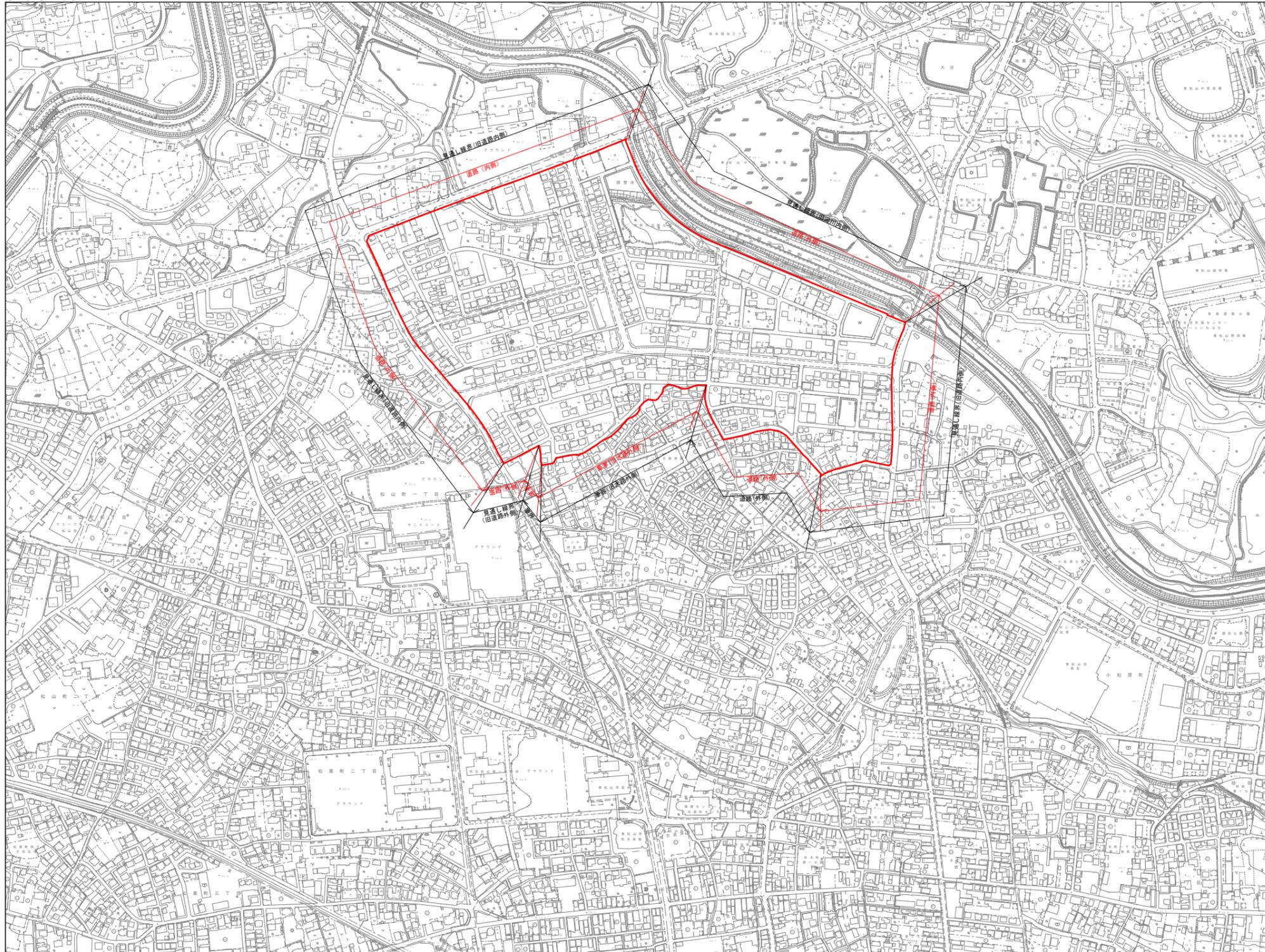
理由

本地区は、市の川特定土地区画整理事業の完了をもって、地区内の道路等の地形地物の位置が確定したことから、区域区分の境界を現況の地形地物に整合させる変更を行うこととした。あわせて、土地区画整理事業施行区域についても現況の地形地物に整合させる必要性が生じたことから、土地区画整理事業施行区域を縮小する変更を行うものである。

都市計画を定める区域

東松山市美原町一丁目、二丁目、三丁目及び加美町の各一部

計画図



凡 例	
土地区画整理事業施行区域界（変更後）	

※A0の図面をA3に縮小しています。

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）

1 変更の内容

平成3年に都市計画決定した区域の面積を、約26.1haから約25.7haに縮小するものです。

2 変更の理由

市の川特定土地区画整理事業の完了をもって、地区内の道路等の地形地物の位置が確定したことから、区域区分の境界を現況の地形地物に整合させる変更を行うこととしました。あわせて、土地区画整理促進区域についても現況の地形地物に整合させる必要性が生じたことから、土地区画整理促進区域を縮小する変更を行うものです。

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
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

東松山都市計画土地区画整理促進区域の変更（東松山市決定）

都市計画市の川土地区画整理促進区域を次のように変更する。

名 称	市の川土地区画整理事業
位 置	東松山市美原町一丁目、二丁目、三丁目及び加美町の各一部
面 積	約 25.7ha
住宅市街地としての開発の方針	当地区は東武東上線東松山駅から北へ約1.6km、都心より50km圏内に位置し、地区周辺を都市計画道路3・5・14本町通線、3・5・13第一小学校通線、3・5・12市の川通線が通り交通に恵まれていることから良好な住宅地の供給及び宅地の利便増進を図るため公共施設の整備を行う。 また、上記都市計画道路に整合するように地区内道路を設け、併せて歩行者専用道路、公園、緑地を配置し、居住環境を整備する。

「区域は計画図表示のとおり」

理由

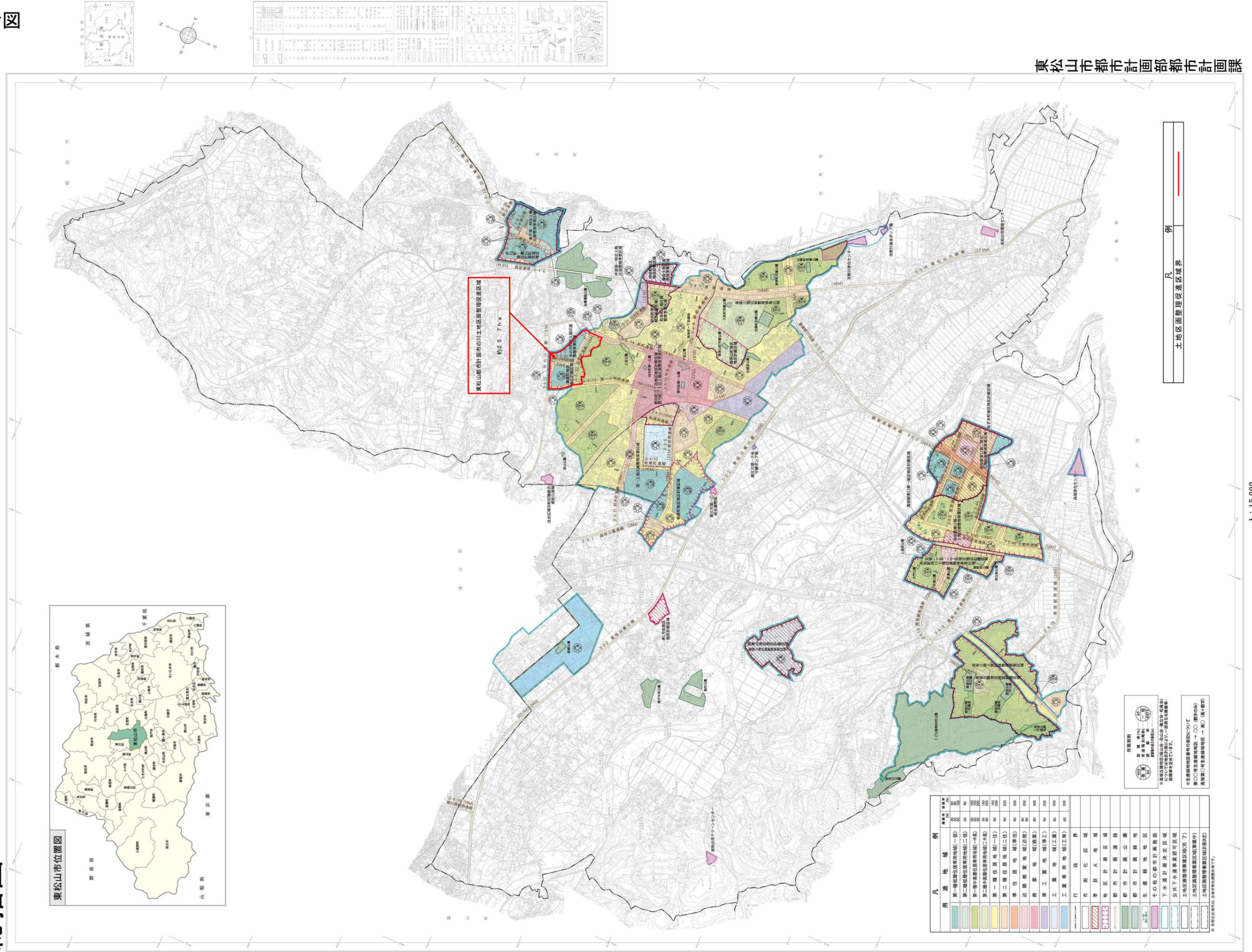
本地区は、市の川特定土地区画整理事業の完了をもって、地区内の道路等の地形地物の位置が確定したことから、区域区分の境界を現況の地形地物に整合させる変更を行うこととした。あわせて、土地区画整理促進区域についても現況の地形地物に整合させる必要性が生じたことから、土地区画整理促進区域を縮小する変更を行うものである。

都市計画を定める区域

東松山市美原町一丁目、二丁目、三丁目及び加美町の各一部

東松山市都市計画図

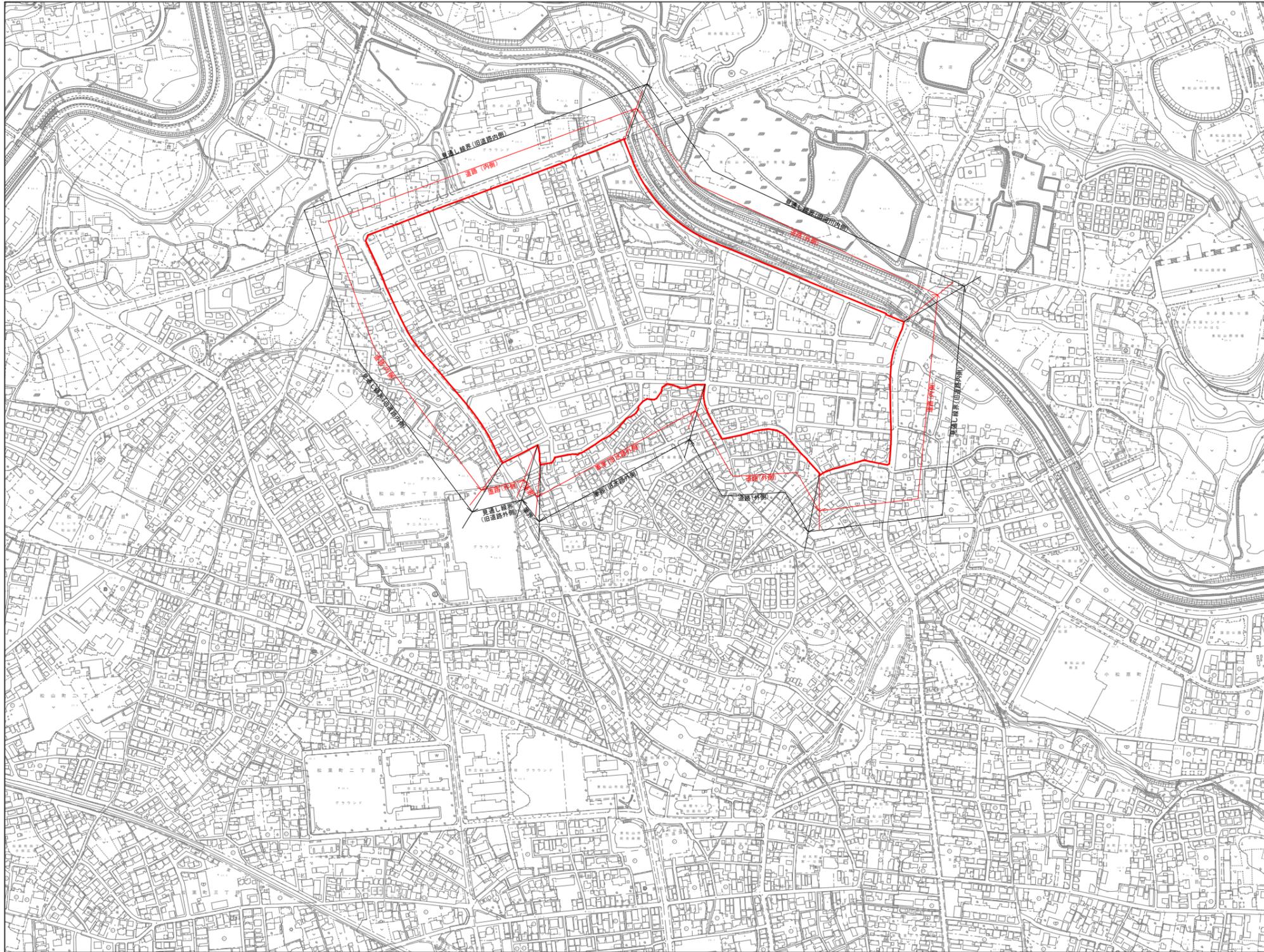
総括図



※A0の図面をA3に縮小しています。

6 計画図

計画図



凡 例	
土地区画整理促進区域界(変更後)	

東松山市都市計画部都市計画課



※A0の図面をA3に縮小しています。

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)

1 変更の内容

地区計画の名称、位置を次のとおり変更します。

	新	旧
名称	高坂地区地区計画	高坂駅東口第一地区地区計画
位置	東松山市高坂一丁目、高坂二丁目、高坂三丁目、高坂四丁目、高坂五丁目、高坂六丁目及び高坂七丁目の全部	東松山市大字高坂字壺番町、字貳番町、字参番町、字四番町、字稲荷林、字上後原、字下後原、字座頭、字上谷田、字下谷田、字八反田及び字剣前の各一部 東松山市大字毛塚字栗崎、字西久保、字後台及び字下寺前の各一部 東松山市大字正代字折本の一部 東松山市大字宮鼻字栗崎及び字大西の各一部 東松山市大字大黒部の一部

2 変更の理由

換地処分による町名変更に伴い、名称及び位置を変更するものです。

3 経緯の概要

原案の縦覧 令和 6年 5月10日から
 令和 6年 5月23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11月上旬(予定)

4 計画書

東松山都市計画地区計画の変更（東松山市決定）

東松山都市計画高坂駅東口第一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	高坂地区地区計画
位置	東松山市高坂一丁目、高坂二丁目、高坂三丁目、高坂四丁目、高坂五丁目、高坂六丁目及び高坂七丁目の全部
面積	約70.8ha
地区計画の目標	<p>東松山市南部に位置する東武東上線高坂駅を中心とした市街地は、本市の副次的な都市拠点として総合計画や都市計画マスタープラン等に位置付けられている。</p> <p>本地区は、東武東上線高坂駅に隣接し、良好な市街地形成を図るため、高坂駅東口第一土地区画整理事業で基盤整備がなされている地区である。</p> <p>土地区画整理事業による整備の効果を維持・保全するとともに、商業業務地及び住宅地の健全な土地利用を誘導して、活力に満ちたゆとりと潤いのある市街地環境の形成を図ることを目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>用途地域や幹線道路の配置計画などの地区特性を踏まえ、誘導すべき将来の土地利用を想定して、地区を次の4つに細区分する。</p> <p>[A地区] 駅前地区を、西口と一体化した地域の中心商業地として位置付け、活気や賑わいをもたらす、やや規模の大きな商業・業務系施設の立地を誘導する。</p> <p>[B地区] 都市計画道路等の幹線道路沿い(ただし、高坂中央通線の一部を除く)については周辺住宅地の環境の保護に配慮しつつ、駅前地区の商業機能を補完するとともに、恵まれた交通条件を活かした沿道サービス型施設の立地を誘導する。</p> <p>[C地区] 都市計画道路高坂駅東通線及び大黒部通線と鉄道に挟まれた区域(ただし、都市計画道路の沿道は除く)は、鉄道との近接性や住宅の立地状況等を考慮し、比較的小規模な非住居系施設の立地を許容する。</p> <p>[D地区] 上記以外の区域については、緑豊かな中層住宅を主体とした土地利用を展開しつつ、地域に必要となる小規模な店舗等の利便施設の立地を許容する。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>地区施設については、土地区画整理事業によって整備がなされているため、施設の機能が損なわれないよう、維持・保全を図る。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>地区計画の目標等の実現のため、建築物等について次のような規制、誘導を行う。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 各地区の土地利用の方針に見合う街並みを形成するため、建築物等の用途を制限する。 2 敷地の細分化による建築物の過密化等の環境悪化を防ぐため、建築物の敷地面積に制限を与える。 3 建物周りの空間を確保することにより良好な居住環境を形成するため、壁面の位置の制限を行う。 4 良好な居住環境を確保し整然とした市街地景観の形成を図るため、建築物等の高さを制限する。 5 美しい街並みを形成するため、屋外広告物の色彩等に制限を与える。 また、必要以上の盛土を防止するため、盛土高を制限する。 6 緑豊かで快適な街並みを形成するため、かき又はさくの構造を制限する。

地区施設の配置及び規模		別添（地区施設の配置及び規模）のとおり			
地区の区分	区分の名称	A地区 (近隣商業地域)	B地区 (第一種住居地域)	C地区 (第一種住居地域)	D地区 (第一種中高層住居専用地域)
	区分の面積	約4.8ha	約19.8ha	約14.2ha	約32.0ha
地区整備計画 建築物等に関する事項	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 倉庫業を営む倉庫 2 畜舎（15㎡を超えるもの） 3 工場（建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く）	1 ホテル又は旅館 2 ボーリング場等の運動施設 3 自動車教習所 4 畜舎（15㎡を超えるもの）	5 ガソリンスタンド 6 店舗又は事務所の用途に供する部分が1,500㎡を超えるもの	—
	建築物の敷地面積の最低限度	132㎡ ただし、土地区画整理事業での換地面積が132㎡に満たない敷地については換地面積とする。			
	壁面の位置の制限	—	建築物の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、道路境界線及び隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。		
	建築物等の高さの最高限度	—	15m		
	建築物等の形態又は意匠の制限	建物及び屋外広告物は美観風致を良好に保つため、刺激的な色彩又は装飾を用いないものとする。 敷地地盤面の盛土の高さはその敷地が接する道路の中心線の最も高い地点から30cm以内とする。			
		—	屋外広告物は埼玉県屋外広告物条例第7条第2項に該当するものに限る。		
かき又はさくの構造の制限	道路境界及び隣地境界に設けるかき又はさくは、次の各号の一つに掲げるものとする。 (1) 生垣（樹木は、道路境界より50cm以上後退させて植栽し、枝や葉が道路部分に張り出さないようにする。） (2) 敷地地盤面からの高さが1.5m以下の竹垣、板さく。ただし、道路境界に設けるものにあつては、道路側に植栽帯を設け、植栽を施すものとする。 (3) 敷地地盤面からの高さが1.5m以下の透視可能なフェンスで基礎の高さは60cm以下のもの。ただし、道路境界に設けるものにあつては、植栽帯を設け植栽を施すものとする。 (4) 敷地地盤面からの高さが1.5m以下のブロック塀等。ただし、道路境界に設けるものにあつては、道路側に幅1m以上の植栽帯を設け、植栽を施すものとする。				
	ただし、駅前広場に面する部分には、かき又はさくは設置しないものとする。	—			
備考					

「区域及び地区整備計画は計画図表示のとおり」

理由 本地区は町名変更に伴い、名称及び位置を変更するものです。

総括図
東松山市都市計画図



用途地域	色	備考
第一種住居地域(第一種)	青	00
第二種住居地域(第二種)	緑	00
第三種住居地域(第三種)	黄	00
第一種中高層住居地域(第一種)	赤	00
第二種中高層住居地域(第二種)	紫	00
第一種商業地域(第一種)	黄緑	00
第二種商業地域(第二種)	黄	00
第三種商業地域(第三種)	赤	00
第一種工業地域(第一種)	青	00
第二種工業地域(第二種)	黄	00
第三種工業地域(第三種)	赤	00
第一種遊楽地域(第一種)	青	00
第二種遊楽地域(第二種)	黄	00
第三種遊楽地域(第三種)	赤	00
第一種行政地域(第一種)	青	00
第二種行政地域(第二種)	黄	00
第三種行政地域(第三種)	赤	00
第一種公園地域(第一種)	青	00
第二種公園地域(第二種)	黄	00
第三種公園地域(第三種)	赤	00
第一種緑地(第一種)	青	00
第二種緑地(第二種)	黄	00
第三種緑地(第三種)	赤	00
第一種公園緑地(第一種)	青	00
第二種公園緑地(第二種)	黄	00
第三種公園緑地(第三種)	赤	00
第一種公園緑地(第一種)	青	00
第二種公園緑地(第二種)	黄	00
第三種公園緑地(第三種)	赤	00
第一種公園緑地(第一種)	青	00
第二種公園緑地(第二種)	黄	00
第三種公園緑地(第三種)	赤	00

凡例
 地区計画区域(変更)
 地区計画区域(廃止)

※A0の図面をA3に縮小しています。

7 地区整備計画図（地区施設の配置及び規模）



東松山市計画地区計画の変更
高坂地区計画図（地区整備計画図）（建築物等に関する事項等）
縮尺：1/2,500
枚数：1/1

凡 例	
	地区計画区域・地区整備計画区域
	地区区分
	建築物等の用途
	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
	建築物の形態又は意匠の制限
	かき又はさくの構造の制限

建築物等の用途
 1. 商業業務を主とするもの
 2. 倉庫（150㎡を超えるもの）
 3. 工場（建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く）
 4. 倉庫（150㎡を超えるもの）
 5. 事務所
 6. 倉庫又は事務所の用途に供する部分が1,500㎡を超えるもの
 7. 住宅（150㎡を超えるもの）
 8. 倉庫又は事務所の用途に供する部分が1,500㎡を超えるもの

建築物の敷地面積の最低限度
 1. 敷地面積が100㎡未満の敷地において、建築物の敷地面積が10㎡未満となるもの
 2. 敷地面積が100㎡以上の敷地において、建築物の敷地面積が10㎡未満となるもの

壁面の位置の制限
 1. 敷地面積が100㎡未満の敷地において、建築物の壁面が敷地面積の10%未満となるもの
 2. 敷地面積が100㎡以上の敷地において、建築物の壁面が敷地面積の10%未満となるもの

建築物の高さの最高限度
 1. 敷地面積が100㎡未満の敷地において、建築物の高さが15mを超えるもの
 2. 敷地面積が100㎡以上の敷地において、建築物の高さが15mを超えるもの

建築物の形態又は意匠の制限
 1. 建築物の形態又は意匠が、周辺の建築物の形態又は意匠と著しく異なるもの
 2. 建築物の形態又は意匠が、周辺の建築物の形態又は意匠と著しく異なるもの

かき又はさくの構造の制限
 1. 敷地面積が100㎡未満の敷地において、かき又はさくの構造が、周辺の建築物のかき又はさくの構造と著しく異なるもの
 2. 敷地面積が100㎡以上の敷地において、かき又はさくの構造が、周辺の建築物のかき又はさくの構造と著しく異なるもの

※A 1の図面をA 3に縮小しています。

8 地区整備計画図（建築物等に関する事項等）



東松山市計画地区計画の変更
高坂地区計画図（地区整備計画図）（地区施設の配置及び規模）
縮尺：1/2,500 枚数：1/1

例	
凡	地区計画区域・地区整備計画区域
凡	地区区分

例	
凡	都市計画道路
凡	区画道路
凡	歩行者専用道路
凡	河川・水路
凡	公園・緑地
凡	学校
凡	地区界

※A 1 の図面を A 3 に縮小しています。