

# 入間市駅北口地区 都市計画の変更について

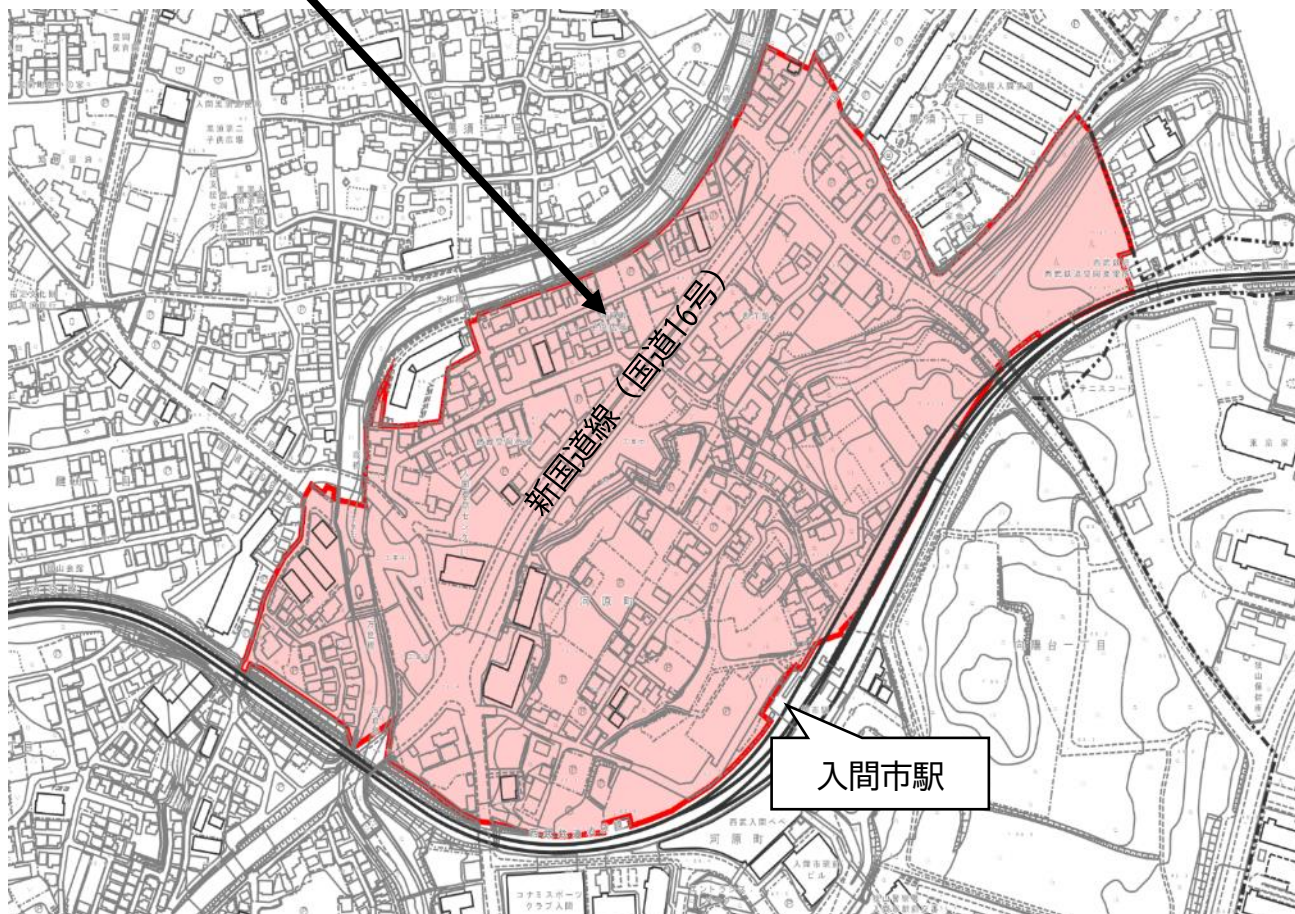
入間市都市整備部都市計画課

**SDGs未来都市 入間市**  
**Well-being City いるま**  
～健康と幸せを実感できる未来共創都市～



# 1. 対象地区の位置

対象地区 面積約20.0ha



※入間市駅北口土地区画整理事業区域と同様

## 2. 都市計画変更の理由

土地区画整理事業の効果の維持及び促進を図るとともに、商業・業務機能と住宅地の健全な土地利用を図りつつ、良好な市街地環境の形成、保持することを目標とし、用途地域の変更、及び地区計画を設定するもの。

# 3. 都市計画変更の内容

## ①用途地域

- ・ 種類、面積、位置及び区域
- ・ 建ぺい率及び容積率

## ②地区計画

- ・ 名称、面積、位置及び区域
- ・ 区域の整備・開発及び保全の方針、地区整備計画

①用途地域

用途地域とは

住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、13種類に分類される。

用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決められる。

入間市では、現在12種類の用途地域を指定している。

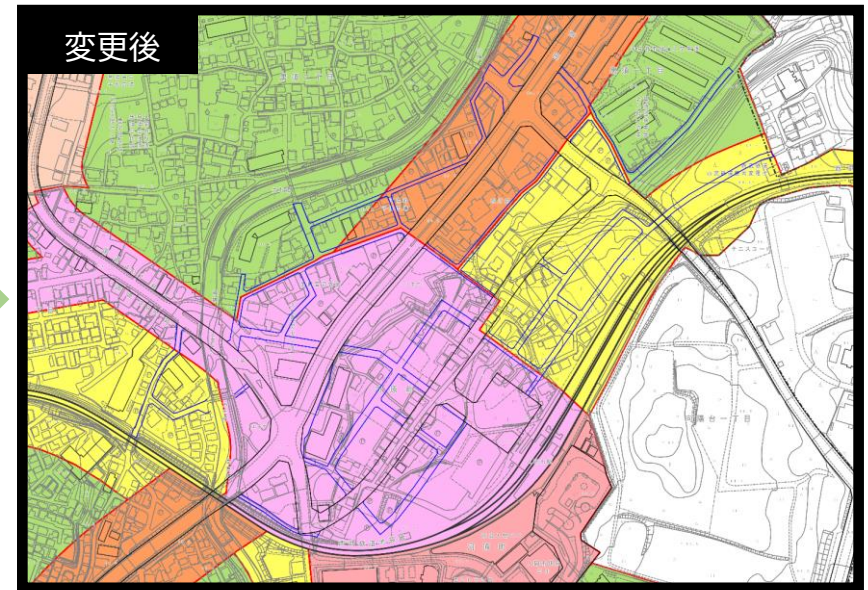
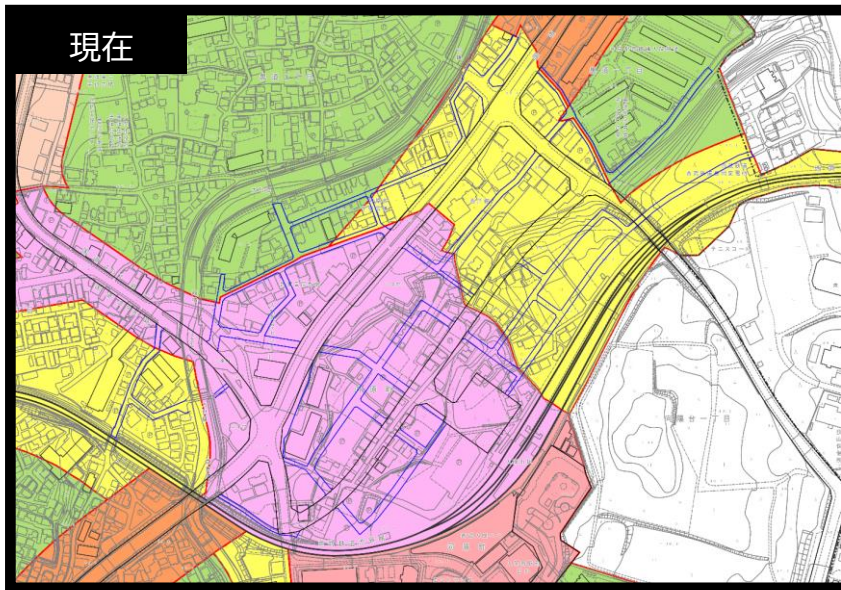
用 途 ・ 地 区			建ペイ率 (%)	容積率 (%)	高さの 制 限
用途地域	住居系	第一種低層住居専用地域	50 (60)	80 (100)	10m以下
		第二種低層住居専用地域	50 (60)	80 (150)	10m以下
		第一種中高層住居専用地域	60 (50)	200 (100、150)	—
		第二種中高層住居専用地域	60	200	—
		第一種住居地域	60	200	—
		第二種住居地域	60	200	—
	商業系	準住居地域	60	200	—
		近隣商業地域	80	200	—
		商業地域	80	400	—
	工業系	準工業地域	60	200	—
		工業地域	60	200	—
		工業専用地域	60	200	—



## ①用途地域

### 変更概要

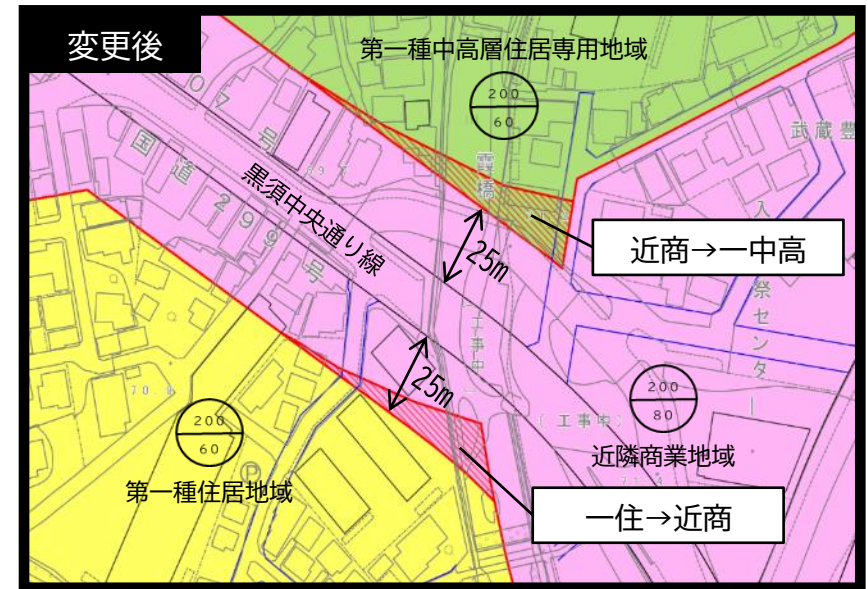
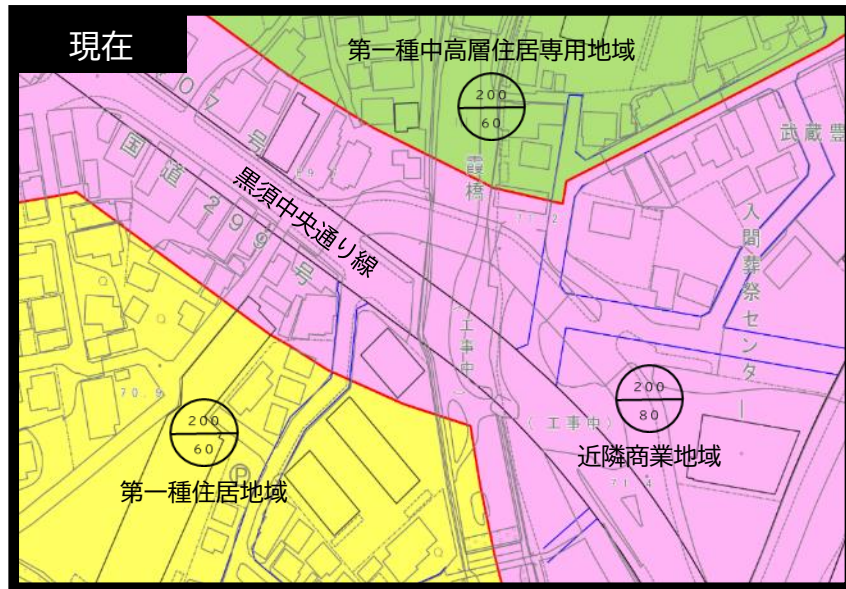
- 黒須中央通り線（国道299号）の線形に合わせて用途地域の境界を変更。
- 新国道線（国道16号）の沿道について、ロードサイド型店舗をはじめ、サービス、流通等施設の立地を図るため、用途地域を変更。
- 土地区画整理事業により整備される道路等に合わせて用途地域の境界を変更。



### 3. 都市計画変更の内容

## ①用途地域

### 変更内容①



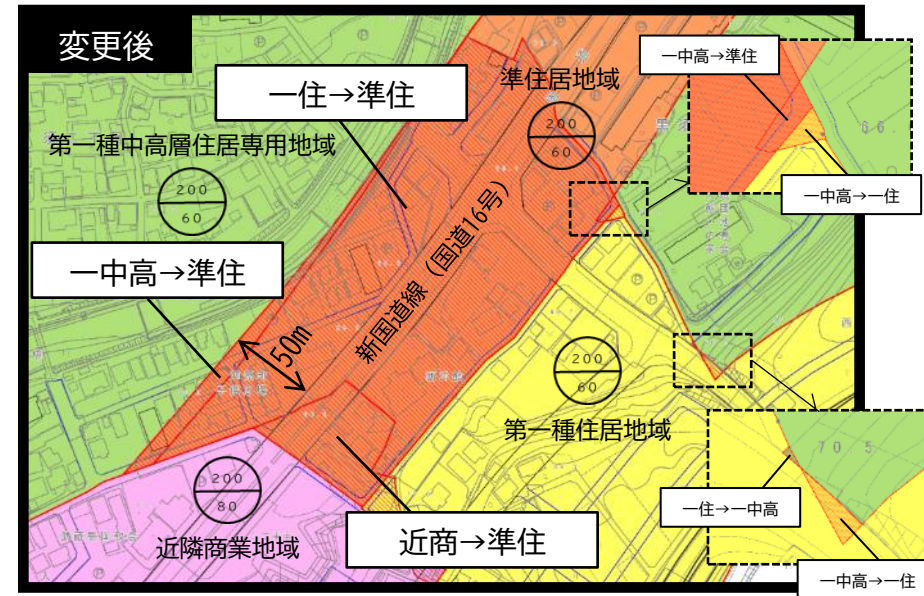
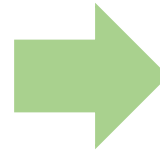
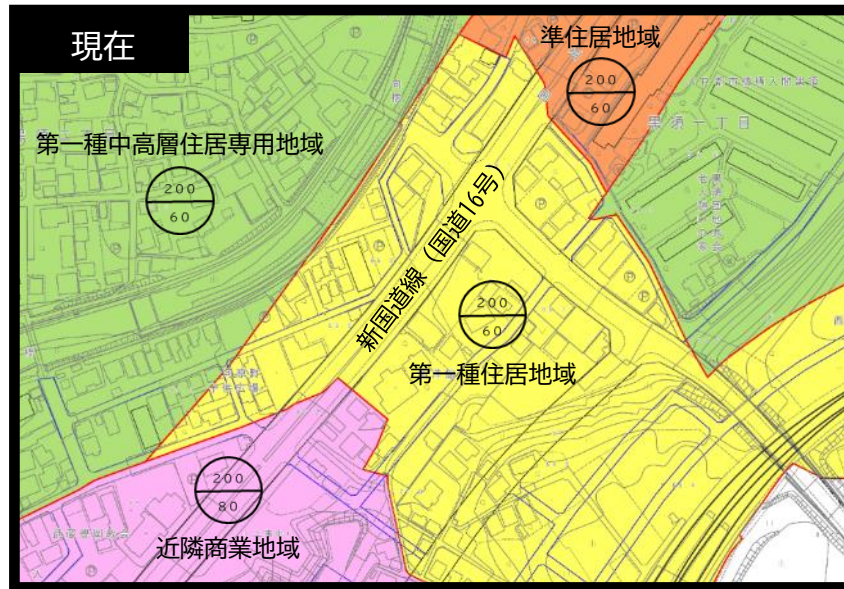
黒須中央通り線（国道299号）の線形に合わせて用途地域境界を変更



### 3. 都市計画変更の内容

## ①用途地域

### 変更内容②



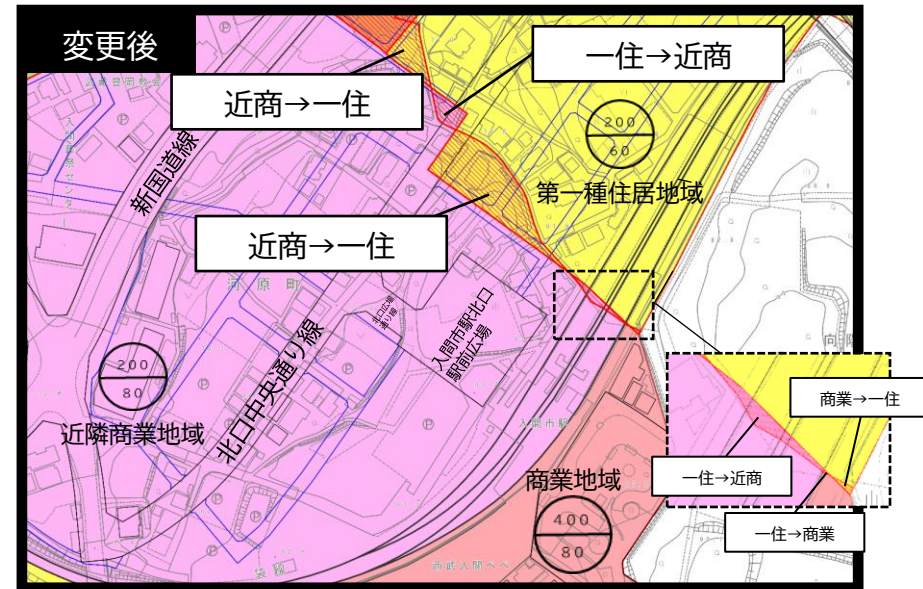
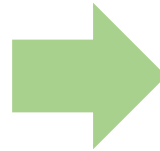
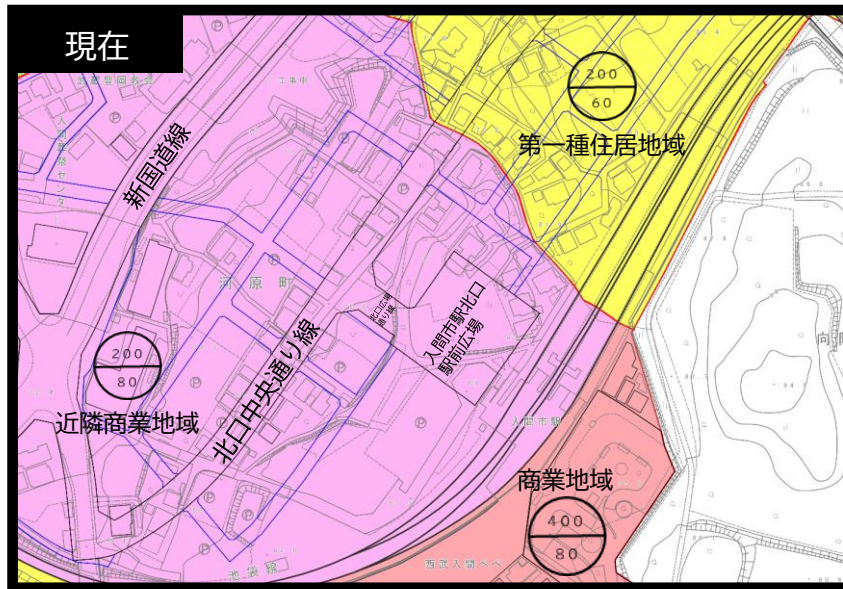
新国道線（国道16号）の沿道の用途地域を変更  
区画道路に合わせて用途地域境界を変更



### 3. 都市計画変更の内容

## ①用途地域

### 変更内容③



区画道路に合わせて用途地域境界を変更  
筆界に合わせて用途地域境界を変更

## ②地区計画

### 地区計画とは

目指すべきまちづくりの将来像を実現するため、地区の特性に応じた建物の建て方等のルールを都市計画にきめ細かく定めるもの。（地区レベルの都市計画）  
建て替えなどの際、定めたルールに合わせた計画とすることで、まちづくり計画の実現を図る。

### 地区計画の構成

大きく3つの内容により構成

1. 地区計画の目標
2. 土地利用の方針
3. 地区整備計画（建築物等の用途の制限など）

## ②－１．地区計画の目標

### 地区の位置づけ

入間市の玄関口である入間市駅の北側に位置し、市の顔として中心市街地の形成を図る地区

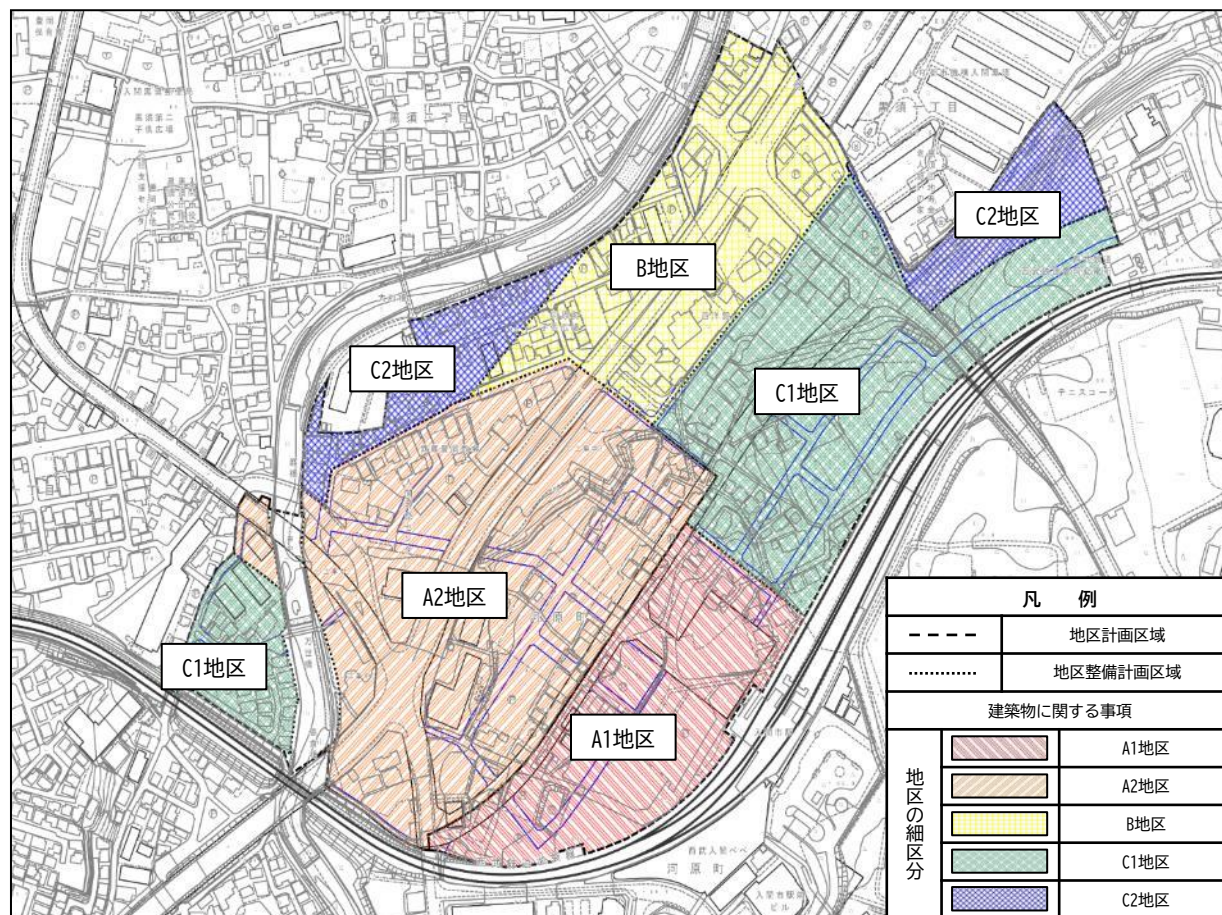
### 地区計画の目標

- 土地区画整理事業の効果の維持及び促進
- 商業・業務機能と住宅地の健全な土地利用を図ることで、  
良好な市街地環境の形成、保持



## ②－２．土地利用の方針

地区の特性に応じた土地利用が図られるよう、地区を区分し、土地利用の方針を定めるもの。



## ②－２．土地利用の方針

### A 1 地区

中心商業業務地として、土地の高度利用を図り、商業・業務施設の立地を図る。

### A 2 地区

中心商業業務地との一体性に配慮しつつ、地域住民の日常的な消費のための商業、サービス施設の立地を図る。

### B地区

住宅との調和に配慮しつつ、自動車利用等に対応したロードサイド型の商業、サービス施設の立地を図るとともに、地域住民の日常的な消費のための商業、サービス施設の立地を図る。

### C 1 地区

中心商業業務地との一体性に配慮しつつ、住宅と各種利便施設の立地を図る。

### C 2 地区

住宅地として、低層住宅との調和に配慮しつつ、中高層住宅の立地を図る。

## ②－３．地区整備計画

---

地区計画の目標、土地利用の方針等の実現のため、次のルールを定めるもの。

- A. 建築物等の用途の制限
- B. 建築物の敷地面積の最低限度
- C. 壁面の位置の制限
- D. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- E. かき又はさくの構造の制限



## A. 建築物等の用途の制限

良好な市街地環境の形成を図るため、用途地域の制限に加えて、地区になじまないと考えられる次の建築物の建築を制限するもの。

地 区	制限する建築物
A1、A2地区	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 畜舎</li> <li>2. 倉庫業を営む倉庫</li> <li>3. 壁面の位置の制限がかかる区域は1階が住宅、共同住宅、又は寄宿舍の用途に供するもの。ただし、玄関ホール、階段、その他これらに類するものは除く。</li> </ol>
B地区	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. カラオケボックス等</li> <li>2. 麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等</li> <li>3. 劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等</li> <li>4. 次の用途に供する部分が3,000㎡を超えるもの <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 店舗、事務所</li> <li>(2) ホテル、旅館</li> <li>(3) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等</li> </ol> </li> </ol>
C1地区	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 工場（ただし、パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下のものを除く。）</li> <li>2. ガソリンスタンド</li> <li>3. 倉庫（ただし、主たる建築物に付属する倉庫を除く。）</li> </ol>
C2地区	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 大学、高等専門学校、専修学校、各種学校</li> <li>2. 病院</li> </ol>

## B. 建築物の敷地面積の最低限度

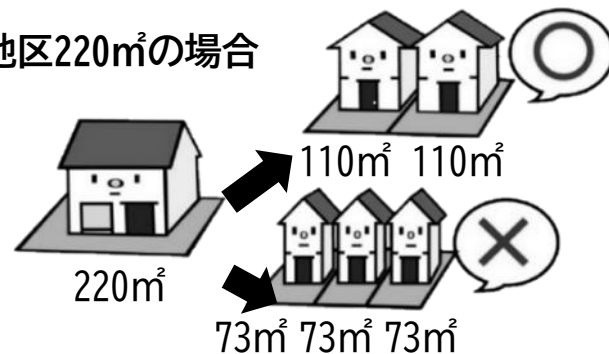
建物の密集による日当たりや風通しなどの居住環境の悪化を防止し、地震等による火災の延焼の危険性を防ぐために、建築物の敷地面積の最低限度を定めるもの。

地 区	最低敷地面積
A1地区	150㎡
A2地区	130㎡
B、C1、C2地区	110㎡

### 【参考】敷地面積の最低限度の考え方

- ・新たに敷地を分割する際に適用となります。
- ・換地処分又は仮換地の指定を受けた土地をそのまま使用する場合は、適用されません。

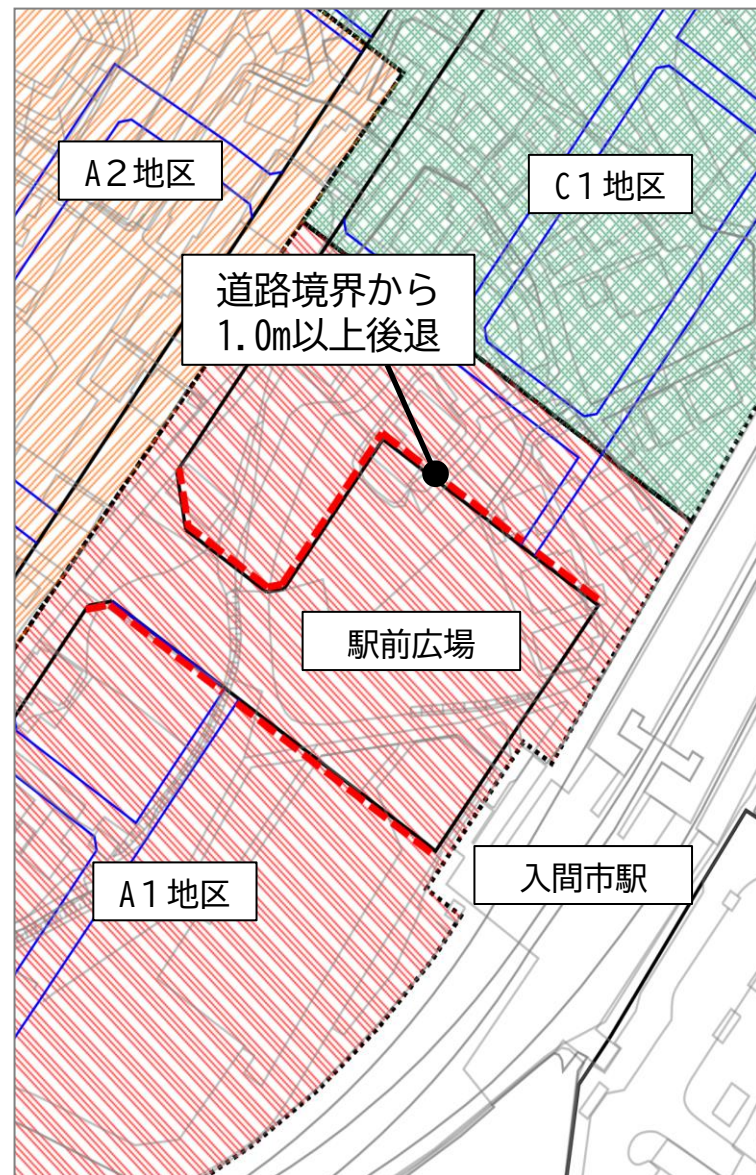
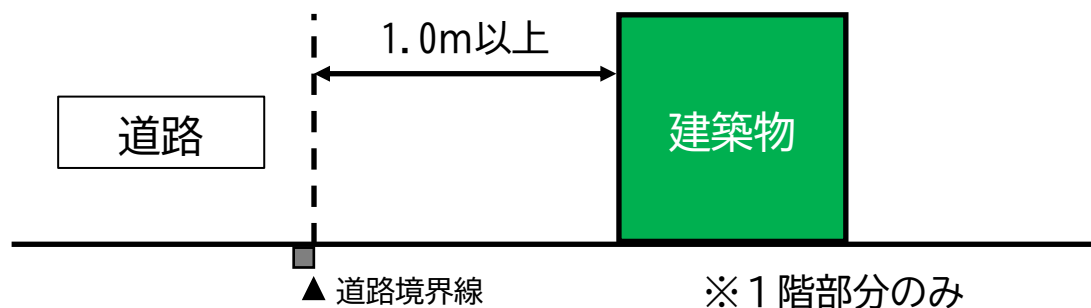
例：B地区220㎡の場合



## C. 壁面の位置の制限

歩行者及び交通車両の増加が予想される駅前広場周辺について、安全で快適な空間の形成のため、建築物の壁面の位置を制限するもの。

●道路境界線から後退して建築する ※駅前広場のみ





## D. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

調和のある街並みを守るため、建築物及び工作物については、地区の環境及び埼玉県景観計画への適合を図り、地区の景観に配慮した色彩とするもの。

### 形態・意匠（全地区共通）

色彩の制限  
(地区の景観の調和に配慮した色彩)

※右表に示す行為の場合は、埼玉県景観計画の基準に準じます。



### ●埼玉県景観計画（抜粋）

建築物	建築物の新築、増築、改築又は移転	高さが15mを超えるもの、又は建築面積が1,000㎡を超えるもの
	建築物の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	高さが15mを超えるもの、又は建築面積が1,000㎡を超えるもので、その外観のうち、当該修繕等の対象となる面積が各立面の面積の3分の1を超えるもの
工作物	工作物の新築、増築、改築又は移転	高さが15mを超えるもの
	工作物の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更	高さが15mを超えるもので、その外観のうち、当該修繕等の対象となる面積が各立面の面積の3分の1を超えるもの

## E. かき又はさくの構造の制限

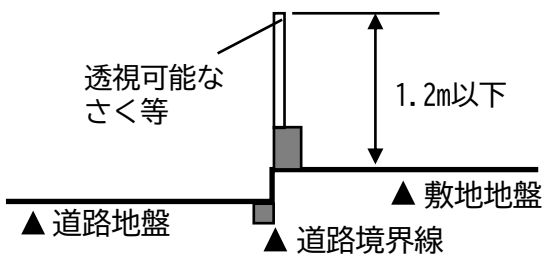
見通しを良くして圧迫感を軽減するとともに、災害時の倒壊による道路閉鎖リスクを軽減するため、道路境界に面して設置するかき又はさくの構造を制限するもの。

### かき又はさくの構造の制限（全地区共通）

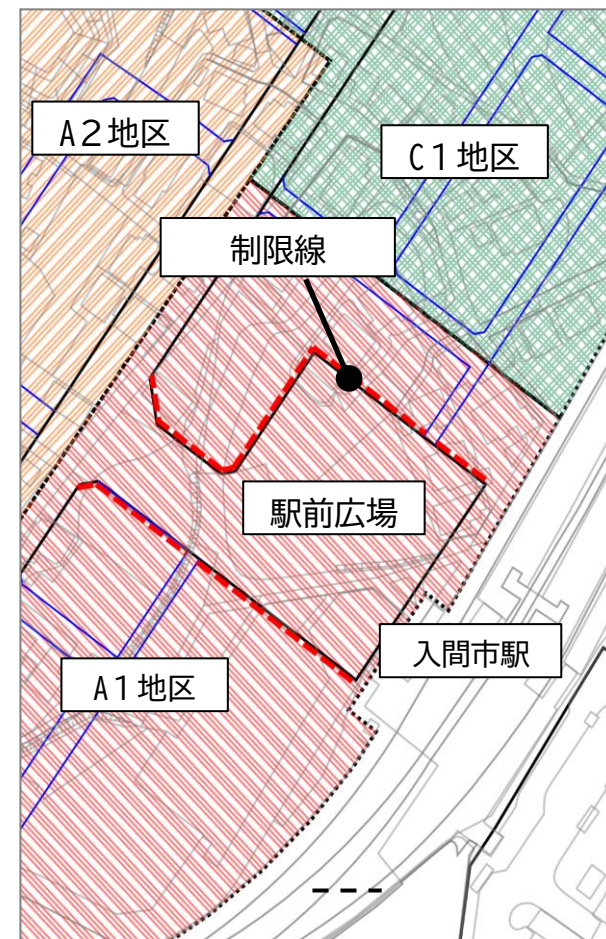
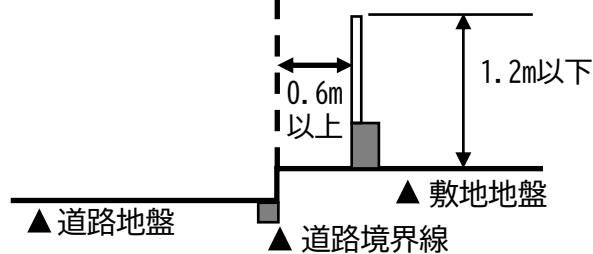
- (1) 生垣、竹垣
- (2) 敷地地盤面から高さ1.2m以下で、基礎部分を除き透視可能なさく等。
- (3) それ以外のかき又はさくを設置する場合は、敷地地盤面から1.2m以下にするとともに、道路境界線より0.6m以上後退する。

駅前広場に面する部分については、かき又はさくは設けないものとする。  
(門柱、門塀及び門扉を含む。)

(2) の場合



(3) の場合



## 4. 今後の流れについて

都市計画の変更に関する地権者説明会（4月20日）



都市計画原案の閲覧（7月1日～7月15日）



説明公聴会（7月23日）



都市計画案の確定



都市計画案の縦覧（10月16日～10月30日）



市都市計画審議会（本日）



都市計画決定告示