

# 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：上日出谷地区（上日出谷南三丁目地内）、上日出谷地区（沿道地区）、下日出谷地区（沿道地区））についての理由を示したものです。

## I. 桶川都市計画区域の位置等

桶川都市計画は、都心から約40km圏、埼玉県ほぼ中央部に位置しています。また、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：上日出谷地区（上日出谷南三丁目地内）】

本地区は、JR高崎線桶川駅の北西約2.0kmに位置しています。

### 【桶川市：上日出谷地区（沿道地区）】

本地区は、JR高崎線桶川駅の北西約1.7kmに位置しており、都市計画道路3・5・21号愛宕東線及び3・5・22号愛宕中通り線に隣接する区域です。

### 【桶川市：下日出谷地区（沿道地区）】

本地区は、JR高崎線桶川駅の西約1.6kmに位置しており、都市計画道路3・5・21号愛宕東線に隣接する区域です。

## II. 変更理由

### 【桶川市：上日出谷地区（上日出谷南三丁目地内）】

本地区は、用途地域の境界となっている道路の位置が変更されたため、用途地域を変更するものです。

### 【桶川市：上日出谷地区（沿道地区）】

本地区は、都市計画道路3・5・21号愛宕東線及び3・5・22号愛宕中通り線の整備に伴い、比較的小規模な店舗等を許容し、良好な幹線道路沿道としてふさわしい土地利用を誘導するため、III. 変更内容のとおり用途地域を変更するものです。

### 【桶川市：下日出谷地区（沿道地区）】

本地区は、都市計画道路3・5・21号愛宕東線の整備に伴い、比較的小規模な店舗等を許容し、良好な幹線道路沿道としてふさわしい土地利用を誘導するため、III. 変更内容のとおり用途地域を変更するものです。

## III. 変更内容

### 【桶川市：上日出谷地区（上日出谷南三丁目地内）】

本地区については、現在、北側に第一種低層住居専用地域（100/50）10m、南側に第一種住居地域（200/60）を指定しています。

①第一種低層住居専用地域（100/50）10m

第一種住居地域側の一部については、第一種低層住居専用地域と第一種住居地域の用途地域界を道路の中心線に合わせるため、第一種低層住居専用地域に変更します。

②第一種住居地域（200/60）

第一種低層住居専用地域側の一部については、第一種低層住居専用地域と第一種住居地域の用途地域界を道路の中心線に合わせるため、第一種住居地域に変更します。

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 0.07ha	第一種住居地域 (200/60)	約 0.07ha
第一種住居地域 (200/60)	約 0.01ha	第一種低層住居専用地域 (100/50) 10m	約 0.01ha
合計	約 0.08ha	合計	約 0.08ha

( ) 内は 容積率/建蔽率、( ) の右側は 建築物の高さの限度

【桶川市：上日出谷地区（沿道地区）】

本地区については、現在、第一種低層住居専用地域（80/50、100/50）10mを指定しています。

①第一種中高層住居専用地域（150/50）

都市計画道路端から 25mまでの範囲については、比較的小規模な店舗等を許容し、良好な沿道土地利用を誘導するため、第一種中高層住居専用地域に変更します。

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 7.27ha	第一種低層住居専用地域 (80/50) 10m	約 0.05ha
		第一種低層住居専用地域 (100/50) 10m	約 7.22ha
合計	約 7.27ha	合計	約 7.27ha

( ) 内は 容積率/建蔽率、( ) の右側は 建築物の高さの限度

【桶川市：下日出谷地区（沿道地区）】

本地区については、現在、第一種低層住居専用地域（100/50）10mを指定しています。

①第一種中高層住居専用地域（150/50）

都市計画道路端から 25mまでの範囲については、比較的小規模な店舗等を許容し、良好な沿道土地利用を誘導するため、第一種中高層住居専用地域に変更します。

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 0.65ha	第一種低層住居専用地域 (100/50) 10m	約 0.65ha
合 計	約 0.65ha	合 計	約 0.65ha

( ) 内は 容積率／建蔽率、( ) の右側は 建築物の高さの限度

#### IV. 関連する都市計画

本地区の用途地域の変更と併せ、以下の都市計画を変更する予定です。

- ・桶川都市計画地区計画（桶川市決定）