

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、桶川都市計画地区計画の変更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、埼玉県のお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：上日出谷南地区】

本地区は、JR高崎線桶川駅の北西約2.0kmに位置しており、土地区画整理事業の施行により良好な住環境を形成している区域です。

【桶川市：下日出谷東地区】

本地区は、JR高崎線桶川駅の西約1.0kmに位置しており、東西・南北の都市計画道路の整備に伴い、首都圏中央連絡自動車道や隣接都市との連絡性が高い区域です。

II. 変更理由

【桶川市：上日出谷南地区】

上日出谷南三丁目地内は、用途地域の変更に併せて地区区分を変更し、また、都市計画道路3・5・21号愛宕東線及び3・5・22号愛宕中通り線沿道地区は、用途地域の変更に併せて新たに良好な沿道としての土地利用を誘導するため、III. 変更内容のとおり地区計画を変更するものです。

【桶川市：下日出谷東地区】

都市計画道路3・5・21号愛宕東線沿道地区は、当該都市計画道路の整備に伴い、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、用途地域の変更に併せて地区計画を変更するものです。

III. 変更内容

【桶川市：上日出谷南地区】

本地区の地区計画のうち、土地利用に関する方針及び地区整備計画の地区区分を変更します。

また、新設する地区については、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、垣又はさくの構造の制限を指定します。

第1 土地利用に関するの方針

比較的小規模な店舗等を許容し、良好な沿道としての土地利用を誘導するため、「小規模な沿道サービスを主体とする地区」としてE地区を新設します。

第2 地区整備計画

新設する「小規模な沿道サービスを主体とする地区」（E地区）の制限内容につ

いては、周辺の住宅地との調和を図りつつ、連続性を有する沿道における日常生活に必要な店舗等の誘導を図るものとします。

第3 地区区分の位置、面積

本地区のうち、上日出谷南三丁目地内については現在、北側にD地区、南側にA地区を指定しており、また、沿道地区については現在、D地区を指定しております。

上日出谷南三丁目地内については、用途地域界の変更に併せて、地区の区分界を変更し、沿道地区については、比較的小規模な店舗等を許容し、良好な沿道としての土地利用を誘導するため、新たに沿道用途地域を指定する地区をE地区に変更します。

| 項 目 | 新 | | | 旧 | |
|--------|----------|----------|---------|----------|----------|
| | A地区 | D地区 | E地区 | A地区 | D地区 |
| 細区分の面積 | 約 22.8ha | 約 28.0ha | 約 7.2ha | 約 22.9ha | 約 35.1ha |

【桶川市：下日出谷東地区】

本地区の地区計画のうち、地区計画の目標及び地区整備計画の地区区分を変更します。

第1 地区計画の目標

本市の総合的かつ計画的な行政の運営を図るために定める基本的な構想を改定したことに伴い、表現の方法を変更します。

第2 地区区分の位置、面積

本地区のうち、都市計画道路3・5・21号愛宕東線の沿道地区については、現在、北側にE地区、南側にD地区を指定しております。

北側のE地区の内、都市計画道路端から25mまでの範囲の地区については、南側の沿道地区と連続性があるため、同様のD地区（小規模な沿道サービスを主体とする地区）に変更します。

| 項 目 | 新 | | 旧 | |
|--------|---------|----------|---------|----------|
| | D地区 | E地区 | D地区 | E地区 |
| 細区分の面積 | 約 2.5ha | 約 13.2ha | 約 1.8ha | 約 13.9ha |

IV. 関連する都市計画

本地区の地区計画の変更と併せ、以下の都市計画を変更する予定です。

- ・桶川都市計画用途地域（桶川市決定）