

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同法第17条第1項の規定に基づき、川越都市計画地区計画の変更（川越市：本川越駅西口周辺地区、霞ヶ関駅北口周辺地区、増形地区、南古谷駅西地区、鴨田地区）についての理由を示したものです。

I. 川越都市計画区域における位置等

川越都市計画区域に含まれる土地の区域は、川越市、日高市及び川島町の行政区域の全域です。

【川越市：本川越駅西口周辺地区】

本地区は、川越市の中心市街地に位置し、西武新宿線の本川越駅西口周辺を中心とした地区です。

【川越市：霞ヶ関駅北口周辺地区】

本地区は、川越市の西部に位置し、東武東上線の霞ヶ関駅北口周辺を中心とした地区です。

【川越市：増形地区】

本地区は、川越市の中心市街地から西へ約5.0kmに位置し、県道川越越生線の西側に近接し、関越自動車道川越インターチェンジから約2.5kmの距離に位置した地区です。

【川越市：南古谷駅西地区】

本地区は、川越市の東南部に位置し、JR川越線の南古谷駅の西側に位置する地区です。

【川越市：鴨田地区】

本地区は、川越市の中心市街地から北東へ約4km、川越工業団地の東側に位置する地区です。

II. 変更理由

【川越市：本川越駅西口周辺地区】

本地区は、本川越駅西口の開設に併せ、駅前地区の利便性を生かした土地利用と、都心核である本川越駅、川越駅及び川越市駅の三駅連携強化が図られるよう、地区計画を定めるものです。

【川越市：霞ヶ関駅北口周辺地区】

本地区は、霞ヶ関駅北口駅前広場が供用を開始しており、県道川越越生線の整備が進むことで、交通便利性が向上するとともに、生活利便施設の立地による地域核の形成が期待されます。子育て世代や増加する高齢者にとって暮らしやすい環境を整えていくため、霞ヶ関駅北口周辺における効果的な土地利用が図られるよう、地区計画を定めるものです。

【川越市：増形地区】

本地区は、安比奈車両基地建設計画の廃止に伴い、同計画地において、周辺の豊かな田園環境との調和に配慮し、広域交通網の利便性を生かした産業団地の形成を図るため、地区計画を定めるものです。

【川越市：南古谷駅西地区】

本地区は、都市計画法に住居系用途地域として、田園住居地域が創設されたことにより、建築基準法の一部が改正され、平成30年4月1日に施行されることに伴い、以下の表のとおり地区計画を変更するものです。

		新	旧
建築物等の用途の制限	区分の名称	建築基準法別表第2(り)項各号に掲げる建築物は建築してはならない。	建築基準法別表第2(ち)項各号に掲げる建築物は建築してはならない。
	商業・業務・レクリエーション地区		

【川越市：鴨田地区】

本地区は、平成21年9月7日に施行された、川越第二産業団地の整備に伴う町名地番変更により、新たに追加された町名地番を追記するものです。

また、都市計画法に住居系用途地域として、田園住居地域が創設されたことにより、建築基準法の一部が改正され、平成30年4月1日に施行されることに伴い、以下の表のとおり地区計画を変更するものです。

	新	旧
位置	川越市大字鴨田の一部、 <u>芳野台3丁目の全部</u>	川越市大字鴨田の一部

		新	旧
建築物等の用途の制限	名称	①建築基準法別表第二(わ)項(工業専用地域内に建築してはならない建築物)に掲げるもの。	①建築基準法別表第二(を)項(工業専用地域内に建築してはならない建築物)に掲げるもの。
	工業団地地区		

Ⅲ. 変更内容

【川越市：本川越駅西口周辺地区】

本地区は、本川越駅西口の開設による交通利便性を生かした土地利用を促進し、地域の活性化を図るとともに、住環境との調和や防災性の高い市街地の形成を図り、安全で安心なまちづくりを行うため、地区整備計画として建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度を定めます。

【川越市：霞ヶ関駅北口周辺地区】

本地区は、駅に隣接した立地を生かし、周辺住宅地の生活利便性を向上させるとともに、住環境の維持・向上を図るため、地区整備計画として建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、垣又はさくの構造の制限を定めます。

【川越市：増形地区】

本地区は、周辺の豊かな田園環境との調和に配慮し、広域交通網の利便性を生かした産業団地が形成されるよう、地区整備計画として地区施設に区画道路、外周道路、公園、緩衝緑地帯、調整池、建築物等に関する事項に建築物等の用途の制限、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限、建築物の緑化率の最低限

度、垣又はさくの構造の制限、土地の利用に関する事項に緩衝緑地帯の保全のための制限を定めます。

【川越市：南古谷駅西地区】

本地区は、商業・業務・レクリエーション地区の建築物等の用途の制限については、現在、建築基準法別表第2（ち）項を指定しています。

商業・業務・レクリエーション地区の建築物等の用途の制限については、都市計画法に住居系用途地域として、田園住居地域が創設されたことにより、建築基準法の一部が改正され、平成30年4月1日に施行されることに伴い、建築基準法別表第2（り）項に変更します。

【川越市：鴨田地区】

本地区は、位置については、現在、川越市大字鴨田の一部となっています。

本地区の位置については、平成21年9月7日に施行された、川越第二産業団地の整備に伴う町名地番変更により、新たに追加された町名地番を追記します。

工業団地地区の建築物等の用途の制限については、現在、建築基準法別表第二（を）項を指定しています。

工業団地地区の建築物等の用途の制限については、都市計画法に住居系用途地域として、田園住居地域が創設されたことにより、建築基準法の一部が改正され、平成30年4月1日に施行されることに伴い、建築基準法別表第二（わ）項に変更します。

IV. 関連する都市計画

本地区の地区計画の変更とあわせ、以下の都市計画を変更する予定です。

- 用途地域（川越市決定）
- 防火地域及び準防火地域（川越市決定）