

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1項の規定に基づき、行田都市計画用途地域の変更（行田市：東台地区、緑町地区、谷郷地区）についての理由を示したものです。

I. 行田都市計画区域における位置等

行田都市計画区域に含まれる土地の区域は、行田市の行政区域の全域です。

【行田市：東台地区】

本地区は、秩父鉄道東行田駅の北約0.7kmに位置しており、地区内を国道125号行田バイパス及び主要地方道佐野行田線がそれぞれ横断、縦断し、地区南東端で秩父鉄道の線路に接する区域です。

【行田市：緑町地区】

本地区は、秩父鉄道行田市駅の南東約1.2kmに位置しており、東西を一級河川忍川と主要地方道行田東松山線に挟まれた区域です。

【行田市：谷郷地区】

本地区は、秩父鉄道行田市駅の北西約0.7kmに位置しており、地区北方で国道125号行田バイパスが通り、地区南端で秩父鉄道の線路に接する区域です。

II. 変更の必要性

【行田市：東台地区】

本地区は、道路等の基盤が未整備であり、当分の間、計画的な市街地整備が行われる見込みのない地区として、昭和60年11月15日に、用途地域を存置したまま市街化調整区域に編入された『旧暫定逆線引き区域』の地区です。

今回、行田市及び地元で調整等を実施した結果、計画的な基盤整備の見込みがないことが明確となり、また土地利用状況・動向や社会情勢等の変化から、用途地域を存置する必要性がなくなったため、用途地域を廃止するものです。

新		旧	
種 類	面 積	種 類	面 積
無指定 (200/60：白地地域の建築形態規制)	約 44.4ha	第一種低層住居専用地域 (80/50) 10m	約 13.4ha
		第一種住居地域 (200/60)	約 11.5ha
		準工業地域 (200/60)	約 19.5ha
合 計	約 44.4ha	合 計	約 44.4ha

() 内は 容積率/建ぺい率、() の右側は建築物の高さの限度

【行田市：緑町地区】

本地区は、道路等の基盤が未整備であり、当分の間、計画的な市街地整備が行われる見込みのない地区として、昭和60年11月15日に、用途地域を存置したまま市街化調整区域に編入された『旧暫定逆線引き区域』の地区です。

今回、行田市及び地元で調整等を実施した結果、計画的な基盤整備の見込みがないことが明確となり、また土地利用状況・動向や社会情勢等の変化から、用途地域を存置する必要性がなくなったため、用途地域を廃止するものです。

また、上記区域に隣接する一部区域について、主として環境の悪化をもたらす恐れのない工業業務の利便増進を図る地域として、準工業地域が指定されていますが、現在、主に住宅地としての土地利用がされていることから、現在の居住環境を保全し、土地利用の混在を防止するため、用途地域の変更を行うものです。

新		旧	
種 類	面 積	種 類	面 積
無指定 (200/60：白地地域の建築形態規制)	約 16.1ha	準工業地域 (200/60)	約 18.1ha
第二種住居地域 (200/60)	約 2.0ha		
合 計	約 18.1ha	合 計	約 18.1ha

() 内は 容積率/建ぺい率

【行田市：谷郷地区】

本地区は、道路等の基盤が未整備であり、当分の間、計画的な市街地整備が行われる見込みのない地区として、昭和60年11月15日に、用途地域を存置したまま市街化調整区域に編入された『旧暫定逆線引き区域』の地区です。

今回、行田市及び地元で調整等を実施した結果、計画的な基盤整備の見込みがないことが明確となり、また土地利用状況・動向や社会情勢等の変化から、用途地域を存置する必要性がなくなったため、用途地域を廃止するものです。

新		旧	
種 類	面 積	種 類	面 積
無指定 (200/60：白地地域の建築形態規制)	約 18.0ha	第一種低層住居専用地域 (80/50) 10m	約 8.2ha
		第一種中高層住居専用地域 (200/60)	約 8.2ha
		第一種住居地域 (200/60)	約 1.6ha
合 計	約 18.0ha	合 計	約 18.0ha

() 内は 容積率/建ぺい率、() の右側は建築物の高さの限度

Ⅲ. 用途地域の種類、区域及び容積率・建ぺい率の考え方

【行田市：東台地区】

現在、第一種低層住居専用地域（80／50）、第一種住居地域（200／60）及び準工業地域（200／60）を指定していますが、建築基準法の「白地地域の建築形態規制」により定められた周辺地域の値に合わせ、（200／60）となる予定です。

【行田市：緑町地区】

現在、準工業地域（200／60）を指定していますが、旧暫定逆線引き区域内については、建築基準法の「白地地域の建築形態規制」により定められた周辺地域の値に合わせ、（200／60）となる予定です。

また、上記以外の区域については、現在の居住環境の保全を図るため、現況の建築状況や周辺地域における用途地域の指定状況を勘案し、第二種住居地域（200／60）に変更するものです。

【行田市：谷郷地区】

現在、第一種低層住居専用地域（80／50）、第一種中高層住居専用地域（200／60）及び第一種住居地域（200／60）を指定していますが、建築基準法の「白地地域の建築形態規制」により定められた周辺地域の値に合わせ、（200／60）となる予定です。

Ⅳ. 関連する都市計画

関連して定める他の都市計画はありません。

<参考資料>上位計画での位置付け

本地区についての上位計画での位置付けは以下のとおりであり、本変更案は、上位計画に基づき策定されたものです。

【行田市：東台地区、緑町地区、谷郷地区】

○ 行田都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成16年4月27日都市計画決定）

3 主要な都市計画の決定方針

(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定方針

⑤市街化調整区域の土地利用の方針

4) 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

旧暫定逆線引き区域のうち無秩序な開発が進む恐れがなく今後とも営農環境を保全すべき地区等については、住民の合意形成を図り、今後とも自然・農業・集落環境を保全しつつ、周辺の環境と調和したゆとりある居住環境等の形成又は維持・保全を行う。

○ 第4次行田市総合振興計画（平成13年8月策定）

第3部基本計画

I 快適で住みよいまちをつくる

1. 魅力ある市街地の整備

(2) 新市街地の整備

・土地区画整理事業の推進

暫定逆線引き区域内については、住民との合意形成を図りながら、土地区画整理事業の方向性の明確化を図ります。