

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、行田都市計画用途地域の変更（行田市：谷郷地区、長野地区、桜町地区）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：谷郷地区】

本地区は、秩父鉄道行田市駅の北西約0.6kmに位置しており、南に一級河川忍川が流れる住宅地区です。

【行田市：長野地区】

本地区は、秩父鉄道東行田駅の北側約0.7kmの範囲に位置する、桜ヶ丘小学校・長野中学校・進修館高等学校などの文教施設が立地する地区です。

【行田市：桜町地区】

本地区は、秩父鉄道行田市駅の東約0.6kmに位置する市の中心市街地であり、南に国道125号が接する交通利便性の高い地区です。

II. 変更理由

【行田市：谷郷地区】

本地区は、秩父鉄道東行田駅の北西約0.6kmに位置し、谷郷地区から羽生市大字上新郷へ繋がる都市計画道路行田北口通荒木線が本地区を横断して都市計画決定されていますが、長期未整備都市計画道路見直しによる、新たな都市計画道路網を含めたまちづくり将来像の形成に対応するため、以下の表のとおり用途地域を変更するものです。

新		旧	
種 類	面 積	種 類	面 積
第一種低層住居専用地域 (80/50) 10m	約0.5ha	第一種低層住居専用地域 (80/50) 10m	約0.7ha
第一種中高層住居専用地域 (200/60)	約2.6ha	第一種住居地域 (200/60)	約3.0ha
第一種住居地域 (200/60)	約0.6ha		
合 計	約3.7ha	合 計	約3.7ha

() 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：長野地区】

本地区は、秩父鉄道東行田駅の北側約0.7kmの範囲に桜ヶ丘小学校・長野中学校・進修館高等学校などの文教施設を有し、谷郷地区から羽生市大字上新郷へ繋がる都市計画道路行田北口通荒木線が本地区を横断して都市計画決定されていますが、長期未整備都市計画道路見直しによる、新たな都市計画道路網を含めたまちづくり将来像の形成に対応するため、以下の表のとおり用途地域を変更するものです。

新		旧	
種 類	面 積	種 類	面 積
第一種中高層住居専用地域 (200/60)	約 5.3ha	第一種低層住居専用地域 (80/50) 10m 第一種住居地域 (200/60)	約 1.1ha 約 4.2ha
合 計	約 5.3ha	合 計	約 5.3ha

() 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：桜町地区】

本地区は、南に接する国道125号を中心に商店が建ち並ぶほか、地場産業の繊維事業を営む工場用途を有する住宅も存在する市の中心市街地で、国道125号バイパスから鴻巣市下忍まで繋がる都市計画道路昭和通線が南北に縦貫して都市計画決定されていますが、長期未整備都市計画道路見直しによる、新たな都市計画道路網を含めたまちづくり将来像の形成に対応するため、以下の表のとおり用途地域を変更するものです。

新		旧	
種 類	面 積	種 類	面 積
第一種住居地域 (200/60)	約 0.2ha	商業地域 (400/80)	約 0.7ha
近隣商業地域 (200/80)	約 0.5ha		
合 計	約 0.7ha	合 計	約 0.7ha

() 内は 容積率/建ぺい率

III. 変更内容

【行田市：谷郷地区】

谷郷地区については、現在、第一種低層住居専用地域(80/50)、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(80/50)

本地区については、第一種住居地域(200/60)を指定していますが、長期未整備都市計画道路の見直しにより、沿道用途が設定されていた都市計画道路の廃止に伴い、環境良好な低層住宅地として保護、整備するため、第一種低層住居専用地域(80/50)に変更するものです。

②第一種中高層住居専用地域(200/60)

本地区については、第一種低層住居専用地域(80/50)、第一種住居地域(200/60)を指定していますが、長期未整備都市計画道路の見直しにより、沿道用途が設定されていた都市計画道路の廃止に伴い、環境良好な中高層住宅地として保護、整備するため、第一種中高層住居専用地域(200/60)に変更するものです。

③第一種住居地域(200/60)

本地区については、第一種低層住居専用地域(80/50)を指定していますが、長期未整備都市計画道路の見直しにより、沿道用途が設定されていた都市計画道路の廃止に伴い、大規模な店舗や事務所等の立地を規制し、店舗、事務所等と調和した住居の環境を保護するため、第一種住居地域(200/60)に変更するものです。

【行田市：長野地区】

長野地区については、現在、第一種低層住居専用地域（８０／５０）、第一種住居地域（２００／６０）を指定しています。

①第一種中高層住居専用地域（２００／６０）

本地区については、長期未整備都市計画道路の見直しにより、沿道用途が設定されていた都市計画道路の廃止に伴い、環境良好な中高層住宅地として保護、整備するため、第一種中高層住居専用地域（２００／６０）に変更するものです。

【行田市：桜町地区】

桜町地区については、現在、商業地域（４００／８０）を指定しています。

①第一種住居地域（２００／６０）

本地区については、長期未整備都市計画道路の見直しにより、用途境界としての機能を備えていた都市計画道路の廃止に伴い、大規模な店舗や事務所等の立地を規制し、店舗、事務所等と調和した住居の環境を保護するため、第一種住居地域（２００／６０）に変更するものです。

②近隣商業地域（２００／８０）

本地区については、長期未整備都市計画道路の見直しにより、用途境界としての機能を備えていた都市計画道路の廃止に伴い、隣接する住宅地との環境の調和を図るとともに、近隣住宅地の住民に対して日用品を供給する商業等の利便性を増進するため、近隣商業地域（２００／８０）に変更するものです。

IV. 関連する都市計画

本地区の用途地域の変更とあわせ、以下の都市計画を変更する予定です。

【行田市：谷郷地区】

① 都市計画道路（埼玉県決定）

長期未整備都市計画道路について、社会状況等の変化や制度改正等を踏まえ、その必要性や構造の適正さについて検証を行い、都市計画道路を変更します。

【行田市：長野地区】

① 都市計画道路（埼玉県決定）

長期未整備都市計画道路について、社会状況等の変化や制度改正等を踏まえ、その必要性や構造の適正さについて検証を行い、都市計画道路を変更します。

【行田市：桜町地区】

① 特別用途地区（行田市決定）

本市における地場産業である足袋産業など繊維工業の操業環境の保全及び住環境の整備を図るため、桜町地区の第一種住居地域に特別用途地区を追加で指定します。

② 防火地域及び準防火地域（行田市決定）

長期未整備都市計画道路の見直しに伴う用途地域の変更に併せ、繊維・縫製店舗や老朽住宅などが密集する本地区においては、火災の延焼などに対する安全性を確保するとともに、災害に強い市街地形成を図るため、JR 行田駅周辺を除く商業地域全域に加え、それに隣接する本地区の第一種住居地域及び近隣商業地域の一部に準防火地域を指定します。

③ 都市計画道路（行田市決定）

長期未整備都市計画道路について、社会状況等の変化や制度改正等を踏まえ、その必要性や構造の適正さについて検証を行い、都市計画道路を変更します。

<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：谷郷地区、長野地区、桜町地区】

○ 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29年1月27日都市計画決定）

第3 主要な都市計画の決定の方針

1 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

(4) 市街地において特に配慮すべき土地利用の方針

② 用途の見直しに関する方針

人口減少・超高齢社会の同時進行などの社会情勢の変化や土地利用の動向等へ対応するとともに、目指すべき市街地像の実現に向けた秩序ある土地利用を図るために必要な場合は、適切な用途の見直しを行う。

現に空地、空き家等が散在している区域、工場の移転等により空地化が進む区域については、地域の実情に応じて、適切な土地利用が図られるように努める。