

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、羽生都市計画用途地域の変更（羽生市：岩瀬地区）についての理由を示したものです。

I. 羽生都市計画区域における位置等

羽生都市計画区域は、都心から約60km圏にあり、埼玉県の本東部に位置しています。また、羽生都市計画区域に含まれる土地の区域は、羽生市の行政区域全域です。

【羽生市：岩瀬地区】

本地区は、東武鉄道伊勢崎線羽生駅の西約700mに位置しており、一般国道122号の東側に接し、土地区画整理事業による都市基盤の整備を進めている区域です。

II. 変更理由

【羽生市：岩瀬地区】

岩瀬土地区画整理事業は、平成8年に市街化区域への編入と併せて都市計画決定され、施行区域全域に第一種低層住居専用地域の用途地域を定めました。

その後、平成13年、平成23年、平成25年及び平成27年に仮換地指定を行っており、土地利用計画に合わせた用途地域へ変更するとともに地区計画を定め、まちづくりが進められてきました。

この度、事業進捗に伴い、令和3年2月に新たに仮換地指定を行ったことから、土地利用計画に合わせた用途地域に変更することにより土地利用を促進させ、まちづくりを進めようとするものです。

III. 変更内容

【羽生市：岩瀬地区】

今回、用途地域を変更する岩瀬土地区画整理事業地内の区域については、現在、主に第一種低層住居専用地域（60/40）を指定しており、一部に第二種中高層住居専用地域（150/60）を指定しています。

①第一種住居地域（200/60）

⑤工業地域（200/60）を指定する区域の東側の区域については、生活利便施設等の一定規模の店舗、事務所等を誘導し、土地の高度利用を促進するとともに、周辺住居の環境の保護を図るため、第一種住居地域に変更します。

②第二種住居地域（200/60）

都市計画道路上西口中岩瀬線沿道については、土地区画整理事業によって整備される都市基盤を活かし、東武鉄道羽生駅西口への幹線道路沿道としての賑わい創出、近隣住民の利便の増進を図るため、第二種住居地域に変更します。

③準住居地域（200/60）

市立南中学校の南側付近の南部幹線沿道及び一般国道122号沿道については、広域幹線道路の沿道地域という立地特性や土地区画整理事業によって整備される都市基盤を活かし、沿道における業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境の保護を図るため、準住居地域に変更します。

④準工業地域（200/60）

地区に隣接する既存の準工業地域との用途地域境である市道が、土地区画整理事業により拡幅されることから、合わせて用途地域境を変更し、拡幅部を準工業地域に変更します。

⑤工業地域（200/60）

一般国道122号の沿道において、埼玉県企業局が整備する産業団地と一体的な土地利用を図る区域については、工業系土地利用区域として業務の利便の増進を図るため、工業地域に変更します。

新		旧		
種類	面積	種類	面積	備考
第一種住居地域 (200/60)	約 4.9 ha	第一種低層住居専用 地域 (60/40)	約 12.1ha	約0.02ha
第二種住居地域 (200/60)	約 0.8 ha		第二種中高層住居専用 地域 (150/60)	
準住居地域 (200/60)	約 0.9 ha	第二種住居地域 (200/60)		
準工業地域 (200/60)	約 0.2 ha		合計	
工業地域 (200/60)	約 6.9 ha	合計	約 13.7ha	
合計	約 13.7ha			

※（ ）内は、容積率／建蔽率

IV. 関連する都市計画

本地区の用途地域の変更と併せ、次の都市計画を変更する予定です。

- ・ 防火地域及び準防火地域（羽生市決定）
- ・ 地区計画（羽生市決定）