

# 理 由 書

本理由書は、都市計画法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 17 条第 1 項の規定に基づき、都市計画の変更についての理由を示したものです。

## 1 施行区域の位置、現状及び課題

羽生市は、都心から約 60km 圏にあり、埼玉県 of 北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、羽生市の行政区域の全域です。

岩瀬土地区画整理事業（以下、「本事業」という。）は、東武鉄道伊勢崎線羽生駅西口から約 1.5 km 圏内に位置しており、秩父鉄道、一般国道 122 号及び主要地方道羽生栗橋線に囲まれた区域です。

本事業は、都市基盤整備が不足している市街地西部において、無秩序な市街地形成を防止し計画的な都市基盤の整備・改善を行い、良好な居住環境を保持した新市街地の形成を図る目的で、平成 8 年に約 113.2ha の区域を市街化区域に編入し、都市計画決定及び事業認可を得た事業です。

平成 27 年 3 月 31 日現在、仮換地が指定され着工中の区域は約 32ha となっており、全体事業計画に対する事業進捗率は 23.5%、仮換地指定率は 29.2%となっています。

このような中、羽生市では既に人口減少局面に入り、かつ高齢化も進行しており、将来の土地需要の減退による未利用地の増加や事業の長期化等が懸念されていることから、地域の賑わい創出や早期整備の推進が課題となっています。

## 2 変更の目的及び必要性

本事業区域周辺の都市計画道路の整備状況や適正な道路ネットワークの構築の観点から、平成 26 年 3 月に都市計画道路 3・5・24 平和通線が全線廃止されました。

このことから、本都市計画における公共施設の配置を変更するものです。

## 3 施行区域の上位計画における位置づけ

### 【第 5 次羽生市総合振興計画】

#### ◆基本構想

##### <土地利用構想>

#### 1 住居系市街地

岩瀬土地区画整理事業については、早期完了と良好な住宅地の形成を促進します。

#### 2 商業系市街地

岩瀬土地区画整理事業地内の国道 122 号や南部幹線の沿道は、賑わいづくりや沿道サービスを目的とした施設の誘導を図ります。

#### ◆基本計画

#### 政策 6 快適で住みやすいまちづくり

##### 施策 1 市街地の整備

(2) 住環境の改善と魅力的な住宅地の整備

定住人口増加の受け皿となる岩瀬土地区画整理事業の早期整備を推進します。

(3) 中心市街地の活性化と幹線道路沿道の有効利用

岩瀬土地区画整理事業地内の国道 122 号等の幹線道路沿いについては、後背地の住宅地との調和に配慮しながら商業施設などの利便施設を誘導し活性化を図ります。

【都市計画区域の整備、開発及び保全の方針】

◆ 第 3 主要な都市計画の決定の方針

3 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

イ 主要な市街地開発事業の決定の方針

建築物が密集した市街地や、公共施設の整備を必要とする地区などにおいて重点的に実施する。

小規模な面積での整備、地域にとって必要な公共施設の重点整備、民間主導の整備などにより、迅速な完了を目指すものとする。

【羽生市都市計画マスタープラン】

◆ Ⅲ-2 都市整備の方針

1 土地利用の方針

(1) 快適な住環境の形成（住居系土地利用）

3) 岩瀬地区（都市基盤整備中）

<方針>

① 土地区画整理事業の早期完了

・ 岩瀬土地区画整理事業は、魅力ある市街地環境の形成を目指して、事業進捗のスピードアップ化を図り早期完了に努めます。

② 適正な用途の配置

・ 土地区画整理事業により基盤整備が進められている岩瀬地区は、中低層住宅地のほか、良好な居住環境の保護や住民利便性の向上を目指し、適正な用途を配置します。

③ より質の高い住環境の形成

・ 土地区画整理事業により優良な住宅地としての整備が進められていますが、より魅力的な質の高い住環境の形成を目指し、地区計画等の規制誘導手法を活用し、良好な街並みや景観等を備えた住宅地の形成に努めます。

(2) にぎわいのある商業地づくり（商業・業務系土地利用）

3) 岩瀬地区（都市基盤整備中）

<方針>

① 沿道の有効利用

・ 岩瀬土地区画整理事業地内における国道 122 号及び南部幹線沿道は、後背地の住宅地との調和に配慮しつつ、道路利用者を対象とした利便施設の立地誘導を進め、商業系土地利用として有効利用を図ります。

#### 4 関連する都市計画の決定状況

- ・ 用途地域
- ・ 防火地域及び準防火地域
- ・ 生産緑地地区
- ・ 地区計画
- ・ 道路（うち 3・5・24 平和通線は平成 26 年 3 月 28 日廃止済み）
- ・ 下水道