

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、羽生都市計画用途地域の変更（羽生市：岩瀬地区、中央5丁目・南4・5丁目地区及び東1・6・7丁目地区）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1km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。

【羽生市：中央5丁目・南4・5丁目地区】

本地区は、東武鉄道伊勢崎線羽生駅の東約0.6kmに位置しており、都市計画道路3・4・3駅前大通線の沿道区域です。

【羽生市：東1・6・7丁目地区】

本地区は、東武鉄道伊勢崎線羽生駅の東約1kmに位置しており、都市計画道路3・4・3駅前大通線の沿道区域です。

II. 変更理由

【羽生市：岩瀬地区】

岩瀬土地区画整理事業の施行区域は、平成8年の市街化区域編入と同時に第一種低層住居専用地域が指定されました。

その後、土地区画整理事業の進捗により仮換地指定を受けた区域において、順次、土地利用計画にあっ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、施行区域の南部に位置する区域において、新たに仮換地指定を受けたことに伴い、以下のとおり用途地域を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。

新		旧	
種類	面積	種類	面積
第二種中高層住居専用地域 (150/60)	約 6.3 ha	第一種低層住居専用地域 (60/40)	約 34.3 ha
第一種住居地域 (200/60)	約 14.4 ha		
準住居地域 (200/60)	約 2.4 ha		
近隣商業地域 (200/60)	約 11.2 ha		
合計	約 34.3 ha	合計	約 34.3 ha

() 内は 容積率/建ぺい率

【羽生市：中央5丁目・南4・5丁目地区】

本地区においては、都市計画道路3・4・3駅前大通線の沿道利用を図るための用途地域が指定されていますが、当該路線の一部区域の縮小に伴い、以下のとおり変更するものです。

新		旧	
種類	面積	種類	面積
第二種中高層住居専用地域 (200/60)	約 0.0 ha (約 57 m ²)	第一種住居地域 (200/60)	約 0.0 ha (約 57 m ²)
第一種住居地域 (200/60)	約 0.0 ha (約 51 m ²)	近隣商業地域 (200/80)	約 0.0 ha (約 74 m ²)
第二種住居地域 (200/60)	約 0.0 ha (約 133 m ²)	商業地域 (400/80)	約 0.0 ha (約 172 m ²)
近隣商業地域 (200/80)	約 0.0 ha (約 62 m ²)		
合計	約 0.0 ha (約 303 m ²)	合計	約 0.0 ha (約 303 m ²)

() 内は 容積率/建ぺい率

【羽生市：東１・６・７丁目地区】

本地区においては、都市計画道路３・４・３駅前大通線の沿道利用を図るための用途地域が指定されていますが、当該路線の一部区域の縮小に伴い、以下のとおり変更するものです。

新		旧	
種類	面積	種類	面積
第一種住居地域 (200/60)	約 0.0 ha (約 268 m ²)	近隣商業地域 (200/80)	約 0.0 ha (約 268 m ²)
合計	約 0.0 ha (約 268 m ²)	合計	約 0.0 ha (約 268 m ²)

() 内は 容積率／建ぺい率

Ⅲ. 変更内容

【羽生市：岩瀬地区】

この度、用途地域を変更する岩瀬土地区画整理事業地内の一部区域については、現在、第一種低層住居専用地域（60/40）を指定しています。

①第二種中高層住居専用地域（150/60）

都市計画道路３・３・１国道１２２号線（以下「国道１２２号線」）、都市計画道路３・３・２南部幹線（以下「南部幹線」）、都市計画道路３・５・２１小松通線（以下「小松通線」）及び３・５・２２公園通線（以下「公園通線」）の沿道並びに県立羽生第一高等学校周辺を除く地域については、住居系市街地として土地区画整理事業により整備される都市基盤を活かし、中層住宅を主体とする良好な住環境の形成を図るため、第二種中高層住居専用地域に変更します。

②第一種住居地域（200/60）

小松通線の沿道及び県立羽生第一高等学校周辺の地域については、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。

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近隣商業地域（200/60）

国道１２２号線及び南部幹線の交差点周辺の沿道については、広域幹線道路が交差する交通の

要衝に位置する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、幹線道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図るため、近隣商業地域に変更します。

【羽生市：中央5丁目・南4・5丁目地区】

沿道利用を図るための用途地域の区域境界を、都市計画道路3・4・3駅前大通線の一部区域の縮小に合わせて変更します。

【羽生市：東1・6・7丁目地区】

沿道利用を図るための用途地域の区域境界を、都市計画道路3・4・3駅前大通線の一部区域の縮小に合わせて変更します。

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。

【羽生市：岩瀬地区】

- ・ 地区計画（羽生市決定）
- ・ 防火地域及び準防火地域（羽生市決定）
- ・ 土地区画整理事業（羽生市決定）

【羽生市：中央5丁目・南4・5丁目地区及び東1・6・7丁目地区】

- ・ 道路（埼玉県決定）
3・4・3駅前大通線の一部区域を変更します。