

理 由 書

本理由書は、羽生都市計画地区計画の変更（羽生市：栄町地区）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：栄町地区】

本地区は、東武鉄道伊勢崎線羽生駅西口駅前広場に隣接しており、昭和31年に羽生都市計画栄町土地区画整理事業が都市計画決定されましたが、長期にわたり事業化に着手されていない区域です。基盤整備が進まない中で宅地化が進み、密集市街地が形成されています。

II. 変更理由

本地区は、基盤整備が進まない中で宅地化が進行し、密集市街地が形成されています。また、敷地の狭い宅地も多く、減歩が困難であることから、土地区画整理事業の実施は困難な状況となっています。

一方、狭小な道路の改善や未接道宅地の解消、また災害時の延焼危険性などの課題を改善する必要があります。

このため、未着手区域の事業手法の見直しを行い、土地区画整理事業を施行区域から除外し、建築物の用途制限や土地の細分化の防止とともに、地区施設の配置し、建築物の建替えに合わせて生活道路を確保するなど、緩やかな基盤整備により市街地環境の改善を図るものです。

III. 変更内容

【羽生市：栄町地区】

- ・栄町地区の地域整備計画として、「地区計画の目標」及び「区域の整備・開発及び保全の方針」を定める。
- ・避難所へのアクセス道路、未接道宅地解消に係る整備道路及び建築基準法第42条第2項の規定による道路を地区施設として配置する。
- ・地区整備計画について、住宅市街地にあつては「建築物等の用途の制限」及び「建築物の敷地面積の最低限度」を、都市計画道路上西口中岩瀬線沿道区域にあつては「建築物等の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」及び「垣又は柵の構造の制限」を定める。

IV. 関連する都市計画

本地区の地区計画の変更と併せ、次の都市計画を変更する予定です。

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