

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、川越都市計画用途地域の変更（川越市：本川越駅西口周辺地区、霞ヶ関駅北口周辺地区、的場地区）についての理由を示したものです。

I. 川越都市計画区域における位置等

川越都市計画区域に含まれる土地の区域は、川越市、日高市及び川島町の行政区域の全域です。

【川越市：本川越駅西口周辺地区】

本地区は、川越市の中心市街地に位置し、西武新宿線の本川越駅西口周辺を中心とした地区です。

【川越市：霞ヶ関駅北口周辺地区】

本地区は、川越市の西部に位置し、東武東上線の霞ヶ関駅北口周辺を中心とした地区です。

【川越市：的場地区】

本地区は、J R川越線の的場駅の南東約0.5 kmに位置し、主要地方道川越日高線の沿道の地区です。

II. 変更理由

【川越市：本川越駅西口周辺地区】

本地区は、本川越駅西口の開設に併せ、駅前地区の利便性を生かした土地利用と、都心核である本川越駅、川越駅及び川越市駅の三駅連携強化が図られるよう、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
近隣商業地域 (200/80)	約 5.4 ha	第二種住居地域 (200/60)	約 5.4 ha
合 計	約 5.4 ha	合 計	約 5.4 ha

() 内は 容積率/建蔽率

【川越市：霞ヶ関駅北口周辺地区】

本地区は、霞ヶ関駅北口駅前広場が供用を開始しており、県道川越越生線の整備が進むことで、交通利便性が向上するとともに、生活利便施設の立地による地域核の形成が期待されます。子育て世代や増加する高齢者にとって暮らしやすい環境を整えていくため、霞ヶ関駅北口周辺における効果的な土地利用が図られるよう、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 0.7 ha	第一種低層住居専用地域 (100/50)	約 1.3 ha
近隣商業地域 (200/80)	約 1.2 ha	第一種住居地域 (200/60)	約 0.6 ha
合 計	約 1.9 ha	合 計	約 1.9 ha

() 内は 容積率/建蔽率

【川越市：的場地区】

本地区は、都市計画道路 3・5・17 号笠幡小仙波線の都市計画変更に伴い、秩序ある土地利用を誘導するため、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	第一種住居地域 (200/60)	約 0.1ha
第二種住居地域 (200/60)	約 0.6ha	第二種住居地域 (200/60)	約 1.5ha
準工業地域 (200/60)	約 0.2ha	近隣商業地域 (200/80)	約 0.0ha (約 0.04ha)
工業専用地域 (200/60)	約 1.1ha	準工業地域 (200/60)	約 0.1ha
合 計	約 2.1ha	工業専用地域 (200/60)	約 0.4ha
合 計	約 2.1ha	合 計	約 2.1ha

() 内は 容積率/建蔽率

Ⅲ. 変更内容

【川越市：本川越駅西口周辺地区】

本地区については、現在、第二種住居地域 (200/60) を指定しています。

①近隣商業地域 (200/80)

本川越駅、駅前広場・アクセス道路及びその周囲を駅前にふさわしい魅力を創出するために近隣商業地域に変更します。

【川越市：霞ヶ関駅北口周辺地区】

本地区については、現在、第一種低層住居専用地域 (100/50)、第一種住居地域 (200/60)、近隣商業地域 (200/80) を指定しています。

①第一種住居地域 (200/60)

アクセス道路沿道の生活利便性を向上させるとともに、第一種低層住居専用地域の低層住宅地の住環境を考慮し、緩衝帯として第一種住居地域に変更します。

②近隣商業地域 (200/80)

霞ヶ関駅北口周辺での生活拠点の形成や土地利用をより促すために、近隣商業地域に変更

します。

【川越市：的場地区】

本地区については、都市計画道路 3・5・17 号笠幡小仙波線の北側沿道には、第二種住居地域（200/60）、南側には、準工業地域（200/60）及び工業専用地域（200/60）を指定しています。

①第一種住居地域（200/60）

都市計画道路 3・5・17 号笠幡小仙波線の変更にあわせ、第二種住居地域の区域を変更することにより、これに応じて、路線北東側の第一種住居地域の区域界を変更します。

②第二種住居地域（200/60）

都市計画道路 3・5・17 号笠幡小仙波線を現道（県道川越日高線）に沿った形状に変更することにより、これにあわせた沿道区域に変更します。

③準工業地域（200/60）

都市計画道路 3・5・17 号笠幡小仙波線の変更にあわせ、第二種住居地域及び近隣商業地域の区域を変更することにより、これに応じて、路線南西側の準工業地域の区域界を変更します。

④工業専用地域（200/60）

都市計画道路 3・5・17 号笠幡小仙波線の変更にあわせ、第二種住居地域の区域を変更することにより、これに応じて、路線南東側の工業専用地域の区域界を変更します。

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。

- 都市計画道路（埼玉県決定）
- 防火地域及び準防火地域（川越市決定）
- 地区計画（川越市決定）