

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、川越都市計画地区計画の変更（日高市：高麗川駅東口地区、武蔵高萩駅北地区、日高団地中央通地区）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

川越都市計画区域は、都心から約 40 k m 圏、本県の中央部に位置しています。また、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全域です。

【日高市：高麗川駅東口地区】

本地区は、J R 川越線及び八高線高麗川駅の東側に位置し、東口駅前広場を含み、都市計画道路高麗川駅東口通線の南側に接する地区です。

【日高市：武蔵高萩駅北地区】

本地区は J R 川越線武蔵高萩駅に隣接し、南は J R 川越線、東は市道幹線 70 号、西は市道幹線 12 号、北は市道幹線 10 号に囲まれた区域に位置しています。

【日高市：日高団地中央通地区】（廃止）

本地区は、J R 川越線武蔵高萩駅から北東約 1 km、昭和 30 年代後半に宅地開発された低層住宅団地内の幹線道路沿いに位置しています。

II. 変更理由

【日高市：高麗川駅東口地区】

高麗川駅東口地区については、駅東口の開設、東口駅前広場及び都市計画道路高麗川駅東口通線の整備に併せ、駅前地区の利便性を生かした商業系市街地及び都市機能と調和した暮らしやすく魅力ある市街地の形成を図るために、地区計画を定めるものです。

【日高市：武蔵高萩駅北地区】

武蔵高萩駅北地区地区計画については、平成 13 年 11 月 13 日（日高市決定告示）に武蔵高萩駅北地区の用途地域の変更と併せ、土地区画整理事業の整備促進及び将来的な土地利用等の適切な規制・誘導を図るため、土地区画整理事業区域内の面積約 41.4ha に地区計画を指定したものです。

地区計画の前回変更（令和 2 年 12 月 22 日）以降、土地区画整理事業が進捗し、令和 6 年 11 月 1 日付けで埼玉県が「換地処分のお知らせ」を行い、翌 11 月 2 日から町名地番が変更されたため、地区計画の変更を行うものです。

また、換地処分の告示を受け、地区内の公共施設がすべて整備されことに伴い、誘導容積制度の役割を終えたことから、適用を除外するため合わせて変更を行うものです。

【日高市：日高団地中央通地区】（廃止）

日高団地中央通地区地区計画については、平成3年3月29日（日高町決定告示）に地区計画の指定を行い、平成7年12月に地区整備計画のみ削除したものです。本地区のまちづくりについて再検討を行った結果、団地内の中心的地区としてふさわしい街区形成が完了しており、用途地域による建築制限で本地区の維持・保全が図られることから、地区計画を廃止するものです。

Ⅲ. 変更の内容

【日高市：高麗川駅東口地区】

地区計画の目標、区域の整備・開発及び保全の方針、地区整備計画を定めるとともに、地区整備計画では、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及びかき又はさくの構造に関する制限を地区計画において定めます。

【日高市：武蔵高萩駅北地区】

A地区からF地区までの全てについて、町名変更による位置を変更及び誘導容積制度の適用を除外するものです。

	新	旧
位置	日高市武蔵高萩一丁目、武蔵高萩二丁目、武蔵高萩三丁目及び武蔵高萩四丁目の全部	日高市大字高萩字蔵脇、字堀之内前、字堀之内、字弥次郎、字拾石の各全部、及び字上宿、字中宿、字下宿、字六郎ヶ谷戸、字別所、字小網ヶ谷戸、字乙釘貫、字相原、字新宿、字西新宿、字梨ノ木、字王神、字南王神、字中王神の各一部
建築物等の整備方針	建築物の混在化、敷地の細分化などによる住環境の悪化を防止し、公共施設の整備に応じた土地利用を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及びかき又はさくの構造の制限を行い、良好な住環境及び商業業務地の形成とその維持保全を図り、うるおいと賑わいのあるまちづくりを推進する。	建築物の混在化、敷地の細分化などによる住環境の悪化を防止し、公共施設の整備に応じた土地利用を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、公共施設の整備状況に応じた建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、当該地区整備計画の区域の特性に応じた建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及びかき又はさくの構造の制限を行い、良好な住環境及び商業業務地の形成とその維持保全を図り、うるおいと賑わいのあるまちづくりを推進する。

地区整備計画 建築物等に関する事項 公共施設の整備状況に応じた建築物の容積率の最高限度	削除			<u>6／10（60%）</u> <u>ただし、計画図に示す区域にあつては適用しない。</u>		
地区整備計画 建築物等に関する事項 建築物の容積率の最高限度	A地区 （第一種低層住居専用地域）	B地区 （第一種中高層住居専用地域）	C地区 （第一種住居地域）	A地区 （第一種低層住居専用地域）	B地区 （第一種中高層住居専用地域）	C地区 （第一種住居地域）
			15／10（150%）	<u>10／10（100%）</u> <u>ただし、計画図に示す区域にあつては適用しない。</u>	<u>15／10（150%）</u> <u>ただし、計画図に示す区域にあつては適用しない。</u>	
	D地区 （第一種住居地域）	E地区 （準住居地域）	F地区 （近隣商業地域）	D地区 （第一種住居地域）	E地区 （準住居地域）	F地区 （近隣商業地域）
				<u>20／10（200%）</u> <u>ただし、計画図に示す区域にあつては適用しない。</u>		

地区整備計画 建築物等に関する事項 建ぺい率の最高限度	削除	A 地区 (第一種低層住居専用地域)	B 地区 (第一種中高層住居専用地域)	C 地区 (第一種住居地域)
		4/10 (40%) ただし、計画図に示す区域にあつては適用しない。又、土地区画整理事業における仮換地指定後、当該敷地に接する道路が建築基準法による道路となった場合は、5/10 (50%) とし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては、1/10 (10%) を加えたものとする。	4/10 (40%) ただし、計画図に示す区域にあつては適用しない。又、土地区画整理事業における仮換地指定後、当該敷地に接する道路が建築基準法による道路となった場合は、6/10 (60%) とし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては、1/10 (10%) を加えたものとする。	
		D地区 (第一種住居地域)	E地区 (準住居地域)	F地区 (近隣商業地域)
		4/10 (40%) ただし、計画図に示す区域にあつては適用しない。又、土地区画整理事業における仮換地指定後、当該敷地に接する道路が建築基準法による道路となった場合は、6/10 (60%) とし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては、1/10 (10%) を加えたものとする。		4/10 (40%) ただし、計画図に示す区域にあつては適用しない。又、土地区画整理事業における仮換地指定後、当該敷地に接する道路が建築基準法による道路となった場合は、8/10 (80%) とし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては、1/10 (10%) を加えたものとする。

IV. 関連する都市計画

本地区計画の変更とあわせ、以下の都市計画を変更する予定です。

- ① 用途地域（日高市決定）
- ② 防火地域及び準防火地域（日高市決定）